DETAILHANDEL OG BYMIDTESTRATEGIER

Randers Kommune

PLAN09
Miljøministeriet | Realdania

KUBEN
Vi giver dig plads

ADEPT

BN

Randers Kommune

November 2009

Denne rapport er tilvejebragt i samarbejde mellem
Randers Kommune, Plan 09, Kuben Management,
ADEPT samt Brugger & Nielsen.

Indholdsfortegnelse

1 Indledning..... 4

2 Resumé..... 6

2.1 Sammenfatning..... 6

2.2 Visualiseringen..... 6

2.3 Læringen..... 9

3 Planlægningsmæssig platform..... 10

3.1 Planstrategi 2007..... 10

3.2 Kommuneplantillæg nr. 89, detailhandel..... 11

3.3 Ny afgrænsning af Randers bymidte..... 13

4 Projektets temaer..... 15

4.1 Afgrænsningen af midtbyen..... 15

4.2 Den faktiske udfordring – hvad vil markedet have?..... 16

4.3 Interessentanalysen..... 17

5 Et nyt tankesæt..... 19

5.1 Bykvalitet og byforståelse..... 19

5.2 Centertankegang og ankerbutikker..... 20

5.3 Fortætning og koncentration..... 21

5.4 Det omvendte kommuneatlas..... 24

5.5 Hot spots..... 26

5.6 Trafik i handelsgaden..... 31

5.7 Byens porte - adgangen til handelsruten..... 32

5.8 Nye potentialer..... 35

Bilag 1: Projektets centrale udfordring..... 37

Byen Randers..... 38

Bilag 2: Skitser til scenarier for bymidten..... 41

Bilag 3: Visualiseringer..... 47

Bilag 4: Interessentanalyse.....54

1 Indledning

Randers by er med knap 56.000 indbyggere i 2006 Danmarks 6. største by. Byen er geografisk lokaliseret, således at den ligger i "kampzonen" mellem Århus og Ålborg i konkurrencen om at udvide eget opland for detailhandelen. Dette fører naturligt til overvejelser om, hvorledes Randers kan fastholde det nuværende naturlige opland for byens detailhandel, og hvorledes planlægningsmæssige initiativer i bymidten[1] kan omsættes til at forbedre den nuværende platform for detailhandel og privat service.

Randers Kommune har med afsæt i et ønske om at udvikle en endnu mere levende og mangfoldig bymidte fremsendt og fået accept på en interessetilkendegivelse til Plan09-sekretariatet for et eksempelprojekt med titlen: Detailhandel og bymidtestrategier.

Baggrunden for projektet skal findes i 3 forhold:

1. En overvejelse om, hvorvidt der med ændringen i 2007 af lov om planlægning er mulighed for i Randers at få placeret de butikker/butikstyper, der hører til i bymid ten – dvs. et behov for at undersøge, hvorvidt der er kommet barrierer for at realisere ønskerne til udviklingen af detailhandelen.

2. Et behov for afdækning af, om planerne om en ny trafikal forbindelse over Gudenåen vil tilføre nye muligheder for udviklingen/sammensætningen af detailhandelen i bymidten.

3. Et ønske om at udvikle bymidten, således at etableringen af det 3. center ikke bliver aktuelt inden for kommuneplanens 12 års sigt.

Ud over dette er det af interesse at se nærmere på de varegrupper, der nu er defineret ud fra gruppen større pladskrævende varegrupper, idet det samtidigt skal vurderes, hvorvidt de eksisterende butikker i bymidten tilfører værdi/kvalitet, set ud fra handelsoplandet. Der ligger heri også en vurdering af forekomsten af privat og offentlig service. For Randers Kommune har det været vigtigt at kombinere overvejelser inden for detailhandelen og dens udvikling med de strategiske overvejelser for bymidten i kommuneplanen.

I denne rapport beskrives fremgangsmåde og erfaringer fra det gennemførte projekt. Ud over rapporten foreligger der 2 supplerende notater med visualiseringer af status for- og foreslåede ændringer af bygninger og byrum.

[1] Afsættet for de strategiske overvejelser tages i Planstrategi 2007 for Randers Kommune.

Rapporten har 3 bilag, som indeholder forarbejder og er anvendt i processen. Bilag 1 beskriver projektets centrale udfordring: At anvise en strategi for virkeliggørelsen af visionen om en levende og mangfoldig bymidte. Bilag 2 omfatter de 3 scenarier, den oprindelige projektplan byggede på. Relativt tidligt i processen viste det sig, at metoden med at udvikle og efterprøve scenarier ikke var en givende tilgang.[2] De er i stedet blevet indarbejdet som elementer i det endelige forslag. Interessentanalysen udgør bilag 3. Arbejdet med interessentanalysen viser, at en inddragelse af de nuværende forretninger i en planlægning med 12-års sigt er utilstrækkelig – bl.a. fordi hovedparten af forretningerne opererer med en meget kortere tidshorisont og umiddelbart afskærer sig fra at vurdere udviklingsperspektiver ved etablering af nye butikker på over 2.000 m².[3]

Eksempelprojektet er forankret i Miljø- og Teknikudvalget, Randers Kommune, med omdrejningspunkt i en intern tværgående arbejdsgruppe. Som eksterne rådgivere har medvirket:

- Kuben Management, med opgaven at realisere projektplanen, dvs. afprøve og udvikle arbejdshypoteser.

- ADEPT har udarbejdet de illustrative skitser, der bl.a. giver nye bud op, hvordan store butikker kan indpasses i bymidten.

- Brugger & Nielsen har som underleverandør medvirket med særlig viden inden for retailtrends relateret til cityplanning.

På www.plan09.dk kan der læses om eksempelprojektet. Her kan også læses om de beslægtede projekter og erfaringerne herfra.

[2] Scenarierne omtales i bilag 2: Skitser til scenarier for byudviklingen.
[3] Dette giver kommuneplantillæg nr. 89 ellers mulighed for.

2 Resumé

I den oprindelige interessetilkendegivelse fra Randers Kommune anføres det, at afsættet for eksempelprojektet tages i et ønske om at udvikle en endnu mere levende og mangfoldig bymidte. Der er i ansøgningen lagt op til, at det sker på baggrund af alternative strategiovervejelser – bl.a. byggende på scenarier – og ved en inddragelse af interessenterne inden for detailhandel.

2.1 Sammenfatning

Meget tidligt i forløbet viser det sig, at den traditionelle tilgang til planlægning af midtbyen, hvor der planlægges indefra og ud, ikke gav tilstrækkelig mening. Dels fordi den statistiske metode til afgrænsning af bymidten gav en øget geografisk rummelighed, der som konsekvens kunne have en yderligere negativ indvirkning på den oprindelige bymidte gennem ny placering af butikker. Dels fordi det fjerner fokus fra de primære problematikker i forhold til detailhandel og antal boliger i bymidten: At løfte den centrale del af midtbyen ind i en udvikling med flere indbyggere og en fornyet attraktionskraft i detailhandlen. Derfor blev tilgangen ændret til at revitalisere den eksisterende bymidte frem for at forsøge at udvikle hele det område, der omfattes af en bymidteafgrænsning ud fra den statistiske metode. Målet blev derfor at forbedre robustheden i den fysiske planlægning:

1. Ud fra et nutidigt syn på efterspørgsel til lokaler inden for detailhandel og en visualisering af, hvor de kan lokaliseres inden for den eksisterende bygningsmasse.

2. Via en visualisering af, hvor bebyggelsen kan øges (større tæthed og flere etager) og dermed bl.a. øge befolkningstallet for at skabe et forbedret kundegrundlag inden for nærområdet.

Denne visualisering i form af scenarier supplerer de betragtninger om rummelighed, den hidtidige planlægning har haft fokus på; og i kraft af visualiseringen er der lagt op til, at developere og investorer via markedskræfterne kan bidrage til at realisere visionen. Dermed kan det kommunale engagement i form af opkøb og nedrivning af bygninger træde i baggrunden.

2.2 Visualiseringen

Med eksempelprojektets vision om at udvikle en mere levende og mangfoldig bymidte arbejdes der i dette projekt med scenarier, netop for at understøtte denne vision. Disse fremstilles som rumlige visualiseringer – som collager – der benyttes som diskussionsgrundlag for vurdering af potentialer for fortætning af den eksisterende bymasse.

Disse scenarier diskuterer hver især konkrete forslag til fortætningsmuligheder på steder i Randers bymidte. De vurderer kvalitativt og ligeledes kvantitativt (antal m²), hvor meget bymidten kan fortættes, og hvilken påvirkning dette kunne have på oplevelsen af denne.

Med byrådets ambition om at udbygge bykernen som butiks- og servicecenter kan en sådan undersøgelse bidrage til at bevare og forstærke de oplevelsesmæssige muligheder – og også de arkitektoniske værdier.

Som planstrategien beskriver, kan den historiske bykerne ikke rumme den fremtidige udvalgsvareforsyning. Dette kræver således et alternativ til den gængse tilgang til planlægningen i kommunen. Scenarierne har derfor den forudsætning, at planlægningen tillader flere m² i den historiske bykerne.

Randers midtby har som historisk middelalderby mange gamle, små og også bevaringsværdige bygninger, og det er ikke problemfrit at omdanne bygninger til større enheder. Behovet for større forretninger i denne kontekst skal således holdes op imod alternativet: Etableringen af et nyt center med ringe sammenhæng til bykernen.

For at kunne opfylde disse behov i bykernen har projektet arbejdet med at kigge ”omvendt” på bevaringsspørgsmålet, sådan at forstå, at den nødvendige registrering af bygninger i bykernen i stedet for kun omfatte de bevaringsværdige bygninger omfatter alle bygninger i bykernen. Hvorefter man bruger registreringen til at udpege de bygninger og gadestrækninger, som kunne undværes eller som ikke tilfører bybilledet særlige bevaringsmæssige kvaliteter (Det omvendte Kommuneatlas).

I denne proces er det endvidere vigtigt, at kommunen som myndighed fastlægger betingelserne for disse tiltag, således at butikker og nye bygninger tilpasses området i respekt for den bevaringsværdige bykerne.

Modelbillede: Scenarierne fokuseres omkring et sammenhængende forløb i Randers bymidte.

Situation i dag: Uattraktiv indgang til centrum, der fremstår som et afgrænset område.

Scenarie: Ny indgang til centrum, domineret af fodgængere. Åbning af facader og flere kvadratmeter skaber liv.

2.3 Læringen

Den statistiske metode viser en by-rummelighed og en robusthed, som vurderes at være mere end tilstrækkeligt til at imødegå de næste 12 års udvikling af bymidten i Randers. En overordnet konklusion er derfor, at den statistiske metode foreskrevet i lov om planlægning, gældende fra 1. juli 2007, ikke medfører begrænsninger for udvikling af detailhandlen i Randers.

Ved at fokusere udviklingen på de "nye" arealer er der desuden fare for, at der sker en forskydning væk fra det, der oplevelsesmæssigt betragtes som bymidten. Igennem nærværende projekt er der derfor arbejdet med et absolut fokus på den egentlige midtby med henblik på at revitalisere denne ud fra perspektiver i forhold til detailhandel og bosætning.

Supplerende kan det endvidere anføres, at der har været et vigende befolkningstal i midtbyen. I nærværende rapport er det ikke et forhold, som drøftes mere indgående, idet der er valgt at anvende detailhandel som tilgang. Der er imidlertid ingen tvivl om, at en kombination af et revitaliseret grundlag for detailhandel og byomdannelse/byfortætning vil kunne have en forstærket effekt; og rent tidsmæssigt vil øge tempoet i processen.

I den oprindelige tilgang lå en antagelse om, at det er centralt for projektet at få besvaret spørgsmålet: "Kan vi overhovedet få placeret de butikker/butikstyper, der efter ændringen i 2007 af lov om planlægning nu skal placeres i bymidten?". Et andet spørgsmål, der skal afklares, er hvorvidt de eksisterende butikker i bymidten vurderer, at de varegrupper, der er defineret ud fra gruppen større pladskrævende varegrupper ved lovændringen, tilfører værdi/kvalitet set ud fra handelsoplandet. Det viser sig imidlertid, at et svar på disse spørgsmål mest vil få karakter af en defensiv tilgang til indretning af byen og ikke giver det tilstrækkelige fokus på udvikling og revitalisering af byen. Aktørkredsen viser sig at være langt mere omfattende end den eksisterende detailhandel – bl.a. fordi developere og kæder uden repræsentation i Randers ikke indgår.

Meget tidligt i projektforløbet viste det sig, at karakteren af de planlægningsmæssige dilemmaer ikke helt var som forventet. I det følgende afsnit beskrives den platform, der viste sig, og hvordan den indledende proces gav anledning til en revurdering af de udfordringer, Randers midtby står over for.

3 Planlægningsmæssig platform

I dette afsnit beskrives den planlægningsmæssige platform, som udgør afsættet for arbejdet med eksempelprojektet Detailhandel og bymidtestrategier. I den traditionelle fysiske planlægning er det arealforsyningen og rummelighed, som er omdrejningspunktet. Det blev imidlertid hurtigt klart, at den traditionelle tilgang til fysisk planlægning ikke på tilstrækkelig vis kan håndtere de udfordringer, Randers midtby oplever i detailhandelssammenhæng. Der er således tale om et fokusskift fra inddragelse af arealer (ubebyggede eller ledigtblevne) til i højere grad at omfatte fortætning og koncentration i den eksisterende bykerne.

3.1 Planstrategi 2007

I Randers Kommunes planstrategi, Strategi 2007-2016 udstikker byrådet retningen for kommunens udvikling i de kommende år.[4] Byrådet har en vision om, at Randers Kommune i 2016 har mere end 100.000 indbyggere, hvilket er ca. 6-7.000 flere end i dag. Visionen skal realiseres ved hjælp af mere boligbyggeri, og boligbyggeri af forskellig slags. Det fremhæves, at i Randers by skal boligbyggeriet især foregå som omdannelse af gamle erhvervsområder, og at der arbejdes for en gradvis forøgelse af befolkningstætheden i centrum. Målet er at skabe en levende bymidte, der understøtter handelslivet og det kulturelle liv.

Forventningerne til midtbyens rolle i realiseringen af en vækst på 6-7.000 flere indbyggere fremgår af befolkningsprognosen for 2010-2022, udarbejdet i maj 2009. Det forventes, at Randers C (området indenfor Boulevardlinjen) vil bidrage til væksten med netto ca. 1.000 flere indbyggere. Væksten på de 1.000 indbyggere dækker over fald i nogle områder og stigninger i andre områder. Den største vækst forventes i den del af midtbyen, der udgøres af havneområdet, hvor indbyggertallet på meget langt sigt forventes at stige fra knap 200 til godt 1.300. Derudover forventes den østlige del af centrum (med Thors Bakke) at bidrage til stigningen med ca. 300. I de øvrige områder af midtbyen forventes uændret- eller mindre fald i indbyggertal.

Randers Havn udpeges til på langt sigt at være et vigtigt byomdannelsesområde. Udviklingen af de inderste havneområder hænger tæt sammen med etableringen af Bolværkslinjen fra Århusvej til Udbyhøjvej, hvor planlægningen er påbegyndt i 2009. Bolværkslinien er højt prioriteret og skal åbnes hurtigst muligt. Med etableringen af den nye linjeføring vil Havnegade syd for rutebilstationen blive mere eller mindre lukket for biltrafik, og mulighederne for at binde midtbyen og de inderste havneområder sammen forøges kraftigt.

[4] På tidspunktet for færdiggørelsen af denne rapport er forslaget til Kommuneplan 2009 for Randers Kommune udkommet. Retningslinjerne og målsætningerne fra Strategi 2007-2016 i forhold til bosætning er videreført i kommuneplanen, således at det her beskrevne plangrundlag stadig er gældende.

På kort sigt udpeges Thorgrunden og Kasernen som de vigtigste byudviklingsområder. Thorgrunden udpeges til et mangfoldigt centerområde med mulighed for op til 230 boliger, mens Kasernen udpeges til til en helt ny bydel i byen, med op mod 400 boliger og 37.000 m² erhverv.

Det understreges i planstrategien, at midtbyen skal styrkes som handelscentrum, hvilket bl.a. betyder, at der indenfor centerringen skal ske en prioritering af gående, cyklende og kollektiv trafik, mens biltrafikken kun skal have karakter af ærindekørsel.

I planstrategien sættes målene for detailhandelen i Randers i lyset af placeringen i kampzonen mellem Århus og Ålborg. (Strategi for midtby stadig: Butikker i stueetagen, evt. kontorer på 1. sal og boliger i resten). For dagligvarer er målsætningen, at Randers er kendetegnet ved en decentral forsyning, således at der føres en restriktiv politik for større dagligvarebutikker i midtbyen og langs indfaldsvejene.[5] Omvendt fremhæves de to nuværende centre som omdrejningspunkterne for udvalgsvareforsyningen. Som konsekvens af planlovens bestemmelser vil aflastningscentret i Paderup ikke blive udvidet ud over det allerede planlagte, ligesom der skal planlægges for større butikker i midtbyen. I planstrategien fremhæves den potentielle konflikt mellem den historiske bykerne og etableringen af udvalgsvarebutikker over 2000 m². Der peges på mulighederne for at udvide midtbyafgrænsningen syd for fjorden, som en mulighed i planlægningen for større butikker i midtbyen.

3.2 Tillæg nr. 89 til Kommuneplan 2005 - Detailhandel

Bykernens attraktion er det store udbud af butikker kombineret med byens arkitektoniske kvaliteter, atmosfæren og oplevelsesmulighederne. Det er byrådets ambition at udbygge bykernen som kommunens overordnede butiks- og servicecenter. Men det vigtigt, at de arkitektoniske og oplevelsesmæssige muligheder samtidig bevares.

For at opnå en tilstrækkelig tyngde og koncentration i detailhandelen, udvider kommuneplantillæg nr. 89 arealudlægget i bykernen til 25.000 m² til butikker – altså ca. 10.000 m² mere end der allerede er udlagt i kommuneplan 2005.

Kommuneplantillægget giver også mulighed for etablering af 3 butikker på mere end 2.000 m² i midtbyen. En sådan udbygning vil kun have marginal betydning for den udvalgsvarehandel, der i dag ligger i de mindre bysamfund i Randers´ opland og i de enkelte bydele. Disse udbudspunkter har kun en beskeden omsætning af udvalgsvarer, og har primært en funktion som mulighed for at foretage suppleringskøb.

Aflastningscenteret i Paderup vil kunne opleve en øget konkurrence fra midtbyen.

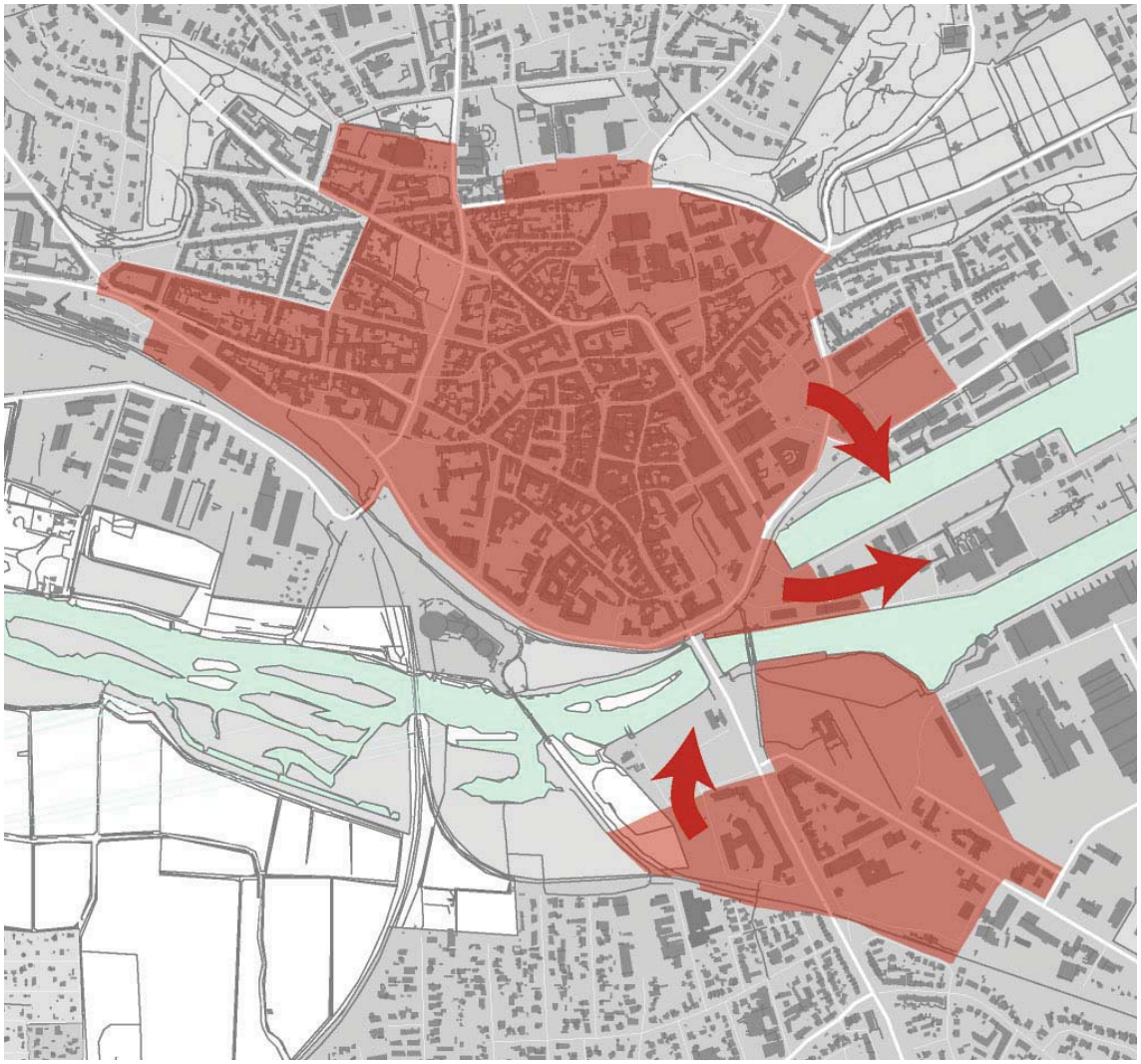
[5] I den byplansoptik, der anvendes i denne rapport, vil det imidlertid være et trin, at der i løbet af de kommende år foretages en vurdering af kundeunderlaget i midtbyen sammenholdt med de typer og størrelser af dagligvarebutikker, der rent faktisk er. Det bør f.eks. overvejes, om der gives udvidelsesmuligheder for de eksisterende dagligbutikker, således at de kan rykke "en klasse op".

For så vidt angår møbelbutikker skal der i den konkrete planlægningen tages stilling til en placering i bymidte eller aflastningscenter. Som udgangspunkt skal møbelbutikker placeres i bymidten, med direkte tilknytning til centerringen. Hvis butikken i det konkrete tilfælde ikke kan placeres her, skal den placeres i aflastningscentret. Det er ikke muligt at placere større møbelbutikker i bydelscentrene, da det lokale vejnet ingen steder er gearet til den trafikmængde, en sådan butik vil medføre.

Det er vanskeligt at indpasse nye butikker, og navnlig større butikker, i den eksisterende bymidte. Derfor udvider dette kommuneplantillæg bymidten til også at omfatte området ved mediehuset. Området mellem fjorden og Brotoften/Tronholmen inddrages i bymidten. Dels skaber det planlægningsmæssig sammenhæng i bymidten, dels er der allerede i dag centerfunktioner i området.

På det efterfølgende kort vises de fremtidige vækstretning for Randers' bymidte.

Kort 1 - De fremtidige vækstretninger for Randers bymidte

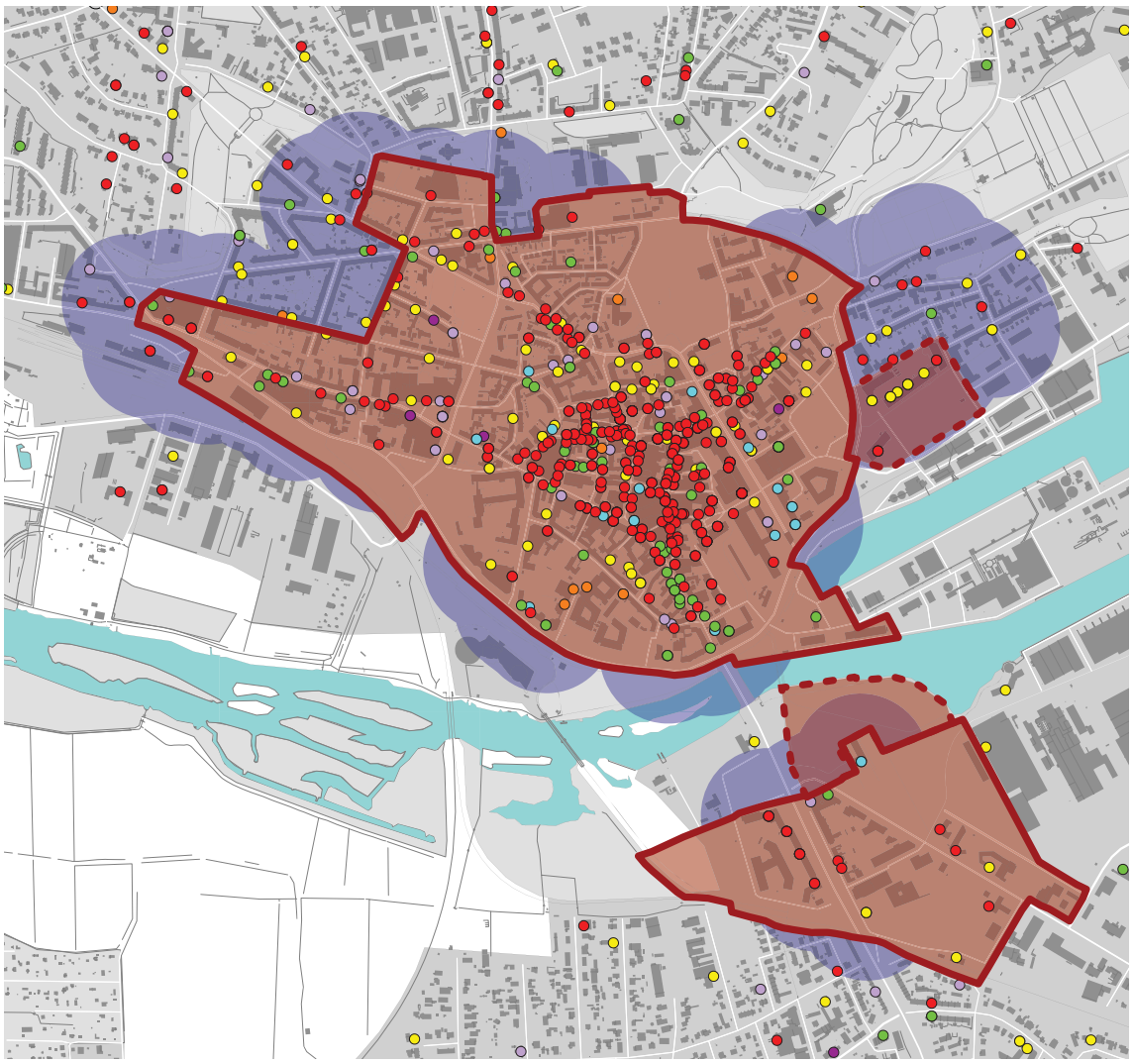


3.3 Ny afgrænsning af Randers bymidte

Med kommuneplantillægget ændres afgrænsningen af bymidten i Randers. Den stiplede markering viser det areal, der er tilføjet bymidten. Bymidten er i dag fysisk delt af Gudenåen; og på sigt vil forbindelseslinien på tværs af Gudenåen blive forstærket gennem anlæg af en ny bro.

Den violette signatur illustrerer en 100 m bufferzone omkring de sammenhængende detailhandelsenheder, jf. Bekendtgørelse om afgrænsning af bymidter og bydelscentre. Med en foreslået udvikling af detailhandlen inden for denne afgrænsning gives der - inden for lovens rammer – mulighed for en detailhandelsmæssig udvikling i større dele af bymidten end den hidtidige afgrænsning.

Kort 2 - Randers bymidte. Udvidelsesmuligheder jf. den statistiske afgrænsningsmodel.



Den nye statistiske afgrænsning af bymidten resulterer i en by-rummelighed og en robusthed, som viser, at der i planlægningsmæssig henseende ikke ligger en begrænsning for udviklingen af detailhandlen ved at anvende den nye metode. Omvendt ligger der i denne rapport den bagvedliggende overvejelse, at Randers Kommune med fordel kan skabe incitamenter til at udvikle detailhandlen inden for området mellem Hospitalsgade og Østervold.

Samtidig tilkendegives i kommuneplantillæg nr. 89, at man ønsker at skabe rummelighed til etablering af større udvalgsvarebutikker. Dette aspekt tages med ind ved udarbejdelse af forslaget om at prioritere den samlede indsats geografisk over de 12 år, hvor det er målet at realisere byrådets målsætning omkring en fysisk sammenlægning af Randers bymidte.

4 Projektets temaer

I løbet af projektet blev det gradvist mere og mere klart, at den oprindelige tilgang (afprøvning af scenarier) ikke kunne rumme de udfordringer, der gælder for Randers midtby. Det var derfor nødvendigt at tilpasse projektet den nye læring, der løbende opstod. I dette kapitel vil vi tage læseren med, skridt for skridt, på en tur igennem det læringsforløb, projektet har bestået af.

4.1 Afgrænsningen af midtbyen

I den oprindelige tilgang blev der indledningsvis fokuseret på, at der er behov for at afklare, hvorvidt de nye bestemmelser for afgrænsning af bymidten er en barriere for udvikling af detailhandelen, eller om de giver en rummelighed, der tilfredsstiller kommuneplanens intentioner for detailhandel i et 12 års perspektiv. Baggrunden for dette fokus er, at statistik er bagudskuende (historiske data med en vis tidsmæssig forsinkelse i forhold til statustidspunktet), og at det højest kunne give et billede af, hvordan handels- og servicetilbuddene fordeler sig aktuelt.

I Randers viser det sig, at hvis man lægger den mulige udvidelse ind, som en anvendelse af metoden medfører (se kort 2), så vil det i yderste konsekvens betyde, at byen skulle udvikle sig på områder, hvor Randers Kommune ikke ønsker en udvidelse af midtbyens tilbud. Det har overordnet set ikke positiv effekt – bl.a. fordi ingen detailhandel vil lokalisere sig på disse områder, da de opleves som isolerede fra den øvrige detailhandel. Samtidig gør det sig gældende, at man ikke vil placere en ankerbutik eller et varehus, som i givet fald vil kunne trække omsætning til, da det vil udvande midtbyen. Derfor vælges en anden byplanstrategisk tilgang: At revitalisere midtbyen og at tænke udviklingen i forlængelse heraf.

I Randers er de handelsmæssige omdrejningspunkter Randers Storcenter og Randers midtby. Tidligere har opfattelsen været, at de to handelscentre var i skarp konkurrence, og at styrkelsen af det ene center ville medføre en tilsvarende svækkelse af det andet. I dag er opfattelsen i høj grad blevet ændret. Der er en åben erkendelse af, at de to centre har hver sine styrker og svagheder, og at centrene tilsammen kan skabe en synergieffekt i forhold til at styrke Randers som handelsby i kampzonen mellem andre store handelsbyer.

I erkendelsen af, at Randers Storcenter ikke er den konkurrent, som centret tidligere, bl.a. i den forudgående detailhandelsredegørelse er blevet opfattet som, er fokus sat på, hvilke styrker og svagheder midtbyen har, og hvordan der kan arbejdes med disse for at skabe den revitalisering, der er nødvendig. Randers midtby er karakteriseret ved mange små og uafhængige detailhandelsbutikker. Det fremhæves som en styrke, da udbuddet er meget mere varieret end, hvis butikker alene var lig med store kæder og landsdækkende koncepter. De mange små butikker har dog også den effekt, at der mangler en klar logik i handelsgaderne. Midtbyen skal udnytte den intimitet, den gamle middelaldermidtby giver. Dermed er det butikkerne i bykernen – og ikke butikkerne i omgivelserne – der er vigtige i første omgang.

Lige så vigtigt er det at se udviklingen af bymidten i et bosætningsperspektiv. Bosætning (og mindre liberale erhvervsdrivende) i midtbyen er afgørende for en levende bymidte. Færre boliger i bymidten kan betyde, at dagligvarebutikker som Føtex flytter, og hvis dagligvarehusene flytter, rammes den øvrige detailhandel også. Et helt konkret eksempel herpå er, at Slotspladsen/Slotscentret ikke længere opfylder den tiltænkte rolle.

4.2 Den faktiske udfordring – hvad vil markedet have?

Det er målsætningen, at byudviklingen i Randers skal understøtte en levende og mangfoldig bymidte. Detailhandlen udgør i den sammenhæng en central brik. I den oprindelige projektbeskrivelse var målet at efterprøve forskellige scenarier for, hvordan detailhandlen i Randers midtby kan styrkes, samtidig med at de to beskrevne dilemmaer blev håndteret. Dilemmaerne knyttede sig til en forventning om, at detailhandlen, for at blive styrket, måtte tilføres mere rummelighed. I planstrategien er det direkte formuleret, at den historiske bykerne ikke kan rumme den fremtidige udvalgsvareforsyning.

Selvom en af midtbyens styrker er et varieret udbud af små butikker, kan strategisk beliggende større butikker være med til at give midtbyen en indre logik. Der findes allerede en større H&M-butik, og det, der mangler er f.eks. en stor sportsforretning og større kædebutikker såsom Bestseller. Det er oplagt at tænke butikkerne i 2 etager og på mere end 2.000 m². Som nævnt ovenfor kunne det hurtigt konstateres, at der er potentiale for at tilvejebringe den nødvendige rummelighed i den historiske bykerne, men at det kræver et alternativ til den traditionelle planlægningstilgang.

I den traditionelle planlægningsoptik opstod dilemmaet, fordi det på den ene side blev antaget, at udviklingen af midtbyen ikke kunne ske inden for den eksisterende rummelighed, og at en udvidelse af afgrænsningen kunne være en risiko for, at der blev etableret et nyt center, som ville være afskåret fra midtbyen. Og hvorfor så den antagelse om, at udviklingen ikke kunne ske inden for den eksisterende rummelighed? En afgørende årsag er, at Randers midtby er en gammel middelalderby, som i stor udstrækning består af gamle, små og i flere tilfælde bevaringsværdige bygninger. Den historiske bykerne vurderedes altså ikke at kunne opfylde efterspørgslen efter større forretninger på mere end 2.000 m².

Med en alternativ optik for planlægningen ser vi nu på midtbyen med et efterspørgselsorienteret fokus, og stillede os spørgsmålet: Hvad er det, markedet efterspørger? Randers midtby er en by, der er i kikkerten hos mange store konceptforretninger. Byen har en størrelse, der ligger på vippen til at blive meget interessant, og den største barriere er formentligt lokaler eller arealer, der lever op til koncepternes forventninger til størrelse og placering. En hurtig gåtur i byen afslører flere potentielle steder, hvor forretninger af den nødvendige størrelse kan placeres.

Planlægningstilgangen drejer sig således om at sandsynliggøre, hvad det er, markedet efterspørger; og derefter skabe det fornødne plangrundlag for etableringen af netop dette. Det betyder, at kommunen ikke selv skal løfte intentionerne (f.eks. opkøb og nedrivning), men at interesserede kæder/koncepter betragter tilvejebringelsen af de nødvendige m² (opkøb, overtagelse af lejemål, ombygning, nybygning osv.) som en del af investeringen.

Erfaringen andre steder fra viser, at kommunen er nødt til at være proaktiv i forhold til planlægning af detailhandel. Kommunen skal bl.a. påtage sig en markedsorienteret rolle i forhold til at skabe den nødvendige interesse for de intentioner, der ligger i planlægningen. Kommunen skal skabe rammerne; så skal developere og investorer nok komme med de rette koncepter. Men skal developeren gøres interesseret, skal idéen sælges på en proaktiv og professionel måde. Som det nævnes nedenfor, kan det konkret betyde, at kommunen tager en aktiv rolle i forhold til at undersøge mulighederne for at placere en stor ankerbutik i Slotscentret (f.eks. med illustrationer og visualiseringer af nye adgangsforløb og sammenhæng med resten af midtbyen).

Udfordringen er ændret fra et planlægningsmæssigt dilemma omkring rummelighed i den historiske bykerne til opgaven at vise, hvordan rummeligheden kan omsættes til det, markedet efterspørger.

4.3 Interessentanalysen

Interessentanalysen er et værktøj til at afdække synspunkter og holdninger blandt bestemte aktører – her inden for og omkring detailhandlen. Som værktøj er interessentanalysen velegnet til at få et overblik over den nuværende situation i Randers og den udvikling, der er sket i de seneste år. Den præsentation af resultaterne vi her vil give skal altså opfattes som et input til en beskrivelse af platformen, mere end deciderede input til den strategiske proces. Et centralt element i interessentanalysen var at få interessenter til at forholde sig til den detailhandelsredegørelse, der blev udarbejdet i 2005.

I 2005 blev Randers Storcenter udpeget som en alvorlig trussel for udviklingen i midtbyen. Denne holdning er i stort omfang blevet revideret. Truslen opleves ikke længere som kommende fra selve storcenteret, men fra de særlige styrker, der kendetegner et storcenter, eller mere præcist de elementer, der er styrker ved storcenteret og samtidig er en svaghed ved midtbyen. Bl.a. og mest udtalt handler det om tilgængelighed for kunderne. I et storcenter kan kunderne hurtigt finde en p-plads, hurtigt komme frem til butikkerne og være sikre på at butikkerne er åbne. Det er netop de aspekter, der udpeges som trusler mod midtbyen. Ikke, at storcenteret har gode tilgængelighedsforhold, men at det har tilgængelighedsforhold, der opleves at være markant bedre end i midtbyen. Det betyder også, at udfordringer kan løses, og at midtbyen kan få tilgængelighedsforhold, der måske ikke er ligeså gode som storcentret, men dog er tættere på end den nuværende situation – specielt hvis der kan skabes en oplevelsesmæssig bysammenhæng mellem de større parkeringspladser som Thors Bakke, Fischersgade og ved Randers Regnskov. At man kan handle i overdækkede gader i storcenteret er også en styrke for storcenteret, men omvendt er de åbne gader i lige så høj grad en styrke for midtbyen.

I analysen, der blev foretaget i forbindelse med detailhandelsredegørelsen fra 2005, udgjorde parkeringsforholdene en betydelig svaghed. I dag ses det nærmere som et irritationsmoment, fordi der er udpræget enighed om, at forholdene kan gøres bedre, og at parkeringsforholdene ikke behøver at være en barriere for midtbyen (i forhold til Storcentret). I interessentanalysen fremhæves vigtigheden af parkering i sivegaderne. Dette er dog nok nærmere et udtryk for den enkelte butiks eget ønske end et forhold, der understøtter midtbyen som helhed.

Butiksudbuddet i Randers midtby fremhævedes i 2005 som en styrke, fordi det var varieret og bredt dækkende. I dag kan en tilsvarende holdning spores. Det fremhæves, at

der i Randers er mange butikker, der ikke tilhører landsdækkende kæder – dette gør, at Randers kan tilbyde noget, som man i mindre grad kan tilbyde i f.eks. Århus. De mange uafhængige forretninger udpeges altså som en styrke. Samtidige fremhæves det også, at der mangler variation i udbuddet af butikslokaler. Den historiske karakter af midtbyen gør, at der opleves begrænsede muligheder for at udvide, og at der kan være barrierer i forhold til at tiltrække attraktive forretninger til byen. Eksempelvis åbnede H&M en butik i Randers efter en større ombygning af lokaler. Der er bred enighed om, at etableringen af H&M har været meget værdifuld for midtbyen. Der vil sige, at mens der er en oplevelse af, at det er vigtigt med et unikt butiksudbud, vurderes det samtidigt som en styrkelse med enkelte store landsdækkende kædebutikker.

Interessentanalysen er resultatet af en række interviews med centrale personer med tilknytning til detailhandlen i Randers by. Udover de ovennævnte aspekter omkring parkering og butiksudbuddet behandler analysen en række yderligere aspekter:

- Den eksisterende bygningsmasse, hvor der peges på behovet for et mere varieret udbud af butikslokaler, og hvor det fremhæves, at at flere boliger i midtbyen kan bidrage til en styrkelse af detailhandelen.

- Et indkøbscenter/en overdækket midtby giver anledning til forskellige meninger. Den mest fremtrædende holdning er, at midtbyen har en styrke i at kunne tilbyde åben himmel.

- Randers midtby opleves som en attraktiv og livlig bymidte med en hyggelig atmosfære. Der peges på en stor udfordring i at få tilslutning til åbningstiderne, hvilket modarbejder den livlige midtby særligt i weekenderne (lang lørdag og søndagsåbent).

- Når der spørges til konkurrenterne er det de nærmeste større byer, der fremhæves. Som et interessant aspekt er der en generel opfattelse af, at Randers Storcenter måske nok har noget, som midtbyen ikke har i dag, men at storcentret ikke af den grund er en stor konkurrent. Det er måske snarere en partner, der medvirker til at placere byen på landkortet (brande Randers som Kronjyllands handelsby).

- Thorgrunden betragtes af mange som nøglen til at løse en stor del af midtbyens parkeringsproblemer. Samtidig peges på, at eventuel detailhandel på grunden kan skade midtbyen, fordi der ikke kan skabes tilstrækkelig oplevelsesmæssig forbindelse. Dermed vil der ske en splittelse af midtbyen med fare for kannibalisme blandt butikkerne.

- Sammenbinding af bymidten (områderne nord og syd for Gudenåen) vurderes af mange som et spørgsmål om at placere aktiviteter på havnen, som ikke skaber et nyt detailhandelsområde. Området kan være med til at styrke byens attraktivitet i forhold til turister og besøgende udefra, bl.a. ved satsning på kultur og caféliv.

Elementerne ovenfor er nærmere uddybet i bilag 4 Detailhandel og bymidtestrategier – Interessentanalyse. Februar 2009.

5 Et nyt tankesæt

Som resultat af de aktiviteter, der er gennemført undervejs i projektets proces, har de involverede fået ny indsigt i, hvad der prioriteres på indkøbsturen, og hvordan byen kan indrettes. Desuden er opfattelsen af den kommunale rolle i realisering af bymidtestrategier ændret, således at det ikke længere indgår som en opgave at opkøbe ejendomme og nedrive dem, (for at frigøre grunden til ny anvendelse) eller videresælge dem til en developer, et investeringsselskab eller et ejendomsselskab. Kommunens rolle er derimod at agere som den proaktive idémager, der skaber de rette rammer og formidler potentialer, idéer og muligheder til den rette kreds af developere og investorer. Nedenfor beskrives tankesættet, der kan anvendes af den proaktive planlægger.

5.1 Bykvalitet og byforståelse

På basis af erfaringerne fra processen er der lagt op til et paradigmeskift. Hvor den hidtidige planlægning har arbejdet ud fra at have fokus på arealudlæg til forskellige anvendelsesformål og at skabe en tilstrækkelig rummelighed i forhold til den forventede efterspørgsel på nye arealer, ændres fokus til at matche de udfordringer, der ligger i tankesættet for den moderne detailhandelsudvikling. I vores konkrete projekt viste udfordringen sig hurtigt ikke blot at kunne løses med nye arealudlæg, men at de eksisterende byrum skulle vurderes i forhold til den ønskede funktion.

Det betyder, at den del af midtbyen, som i dette projekt sættes i fokus som detailhandelscenter, har en afgrænsning, der uden problemer falder inden for rammerne af kommuneplantillæg nr. 89 – og faktisk er betydelig mindre end den nævnte afgræsning.

Samtidig ligger der i dette tankesæt, at planlægningen i højere grad end hidtil undersøger og efterprøver markedets efterspørgsel på arealer til forskellige funktioner og anvendelser før udarbejdelse af ny lokalplan og kommuneplantillæg. Det giver en øget robusthed i en balance med en invitation til markedet om at udfordre planlægningen i takt med, at områder af byen revitaliseres til en nutidig anvendelse. Den nødvendige planlægning bidrager bl.a. med tanker om en struktur, byrummets udformning og pejlemærker, i form af afgrænsning af arealer til hot spots og ankerbutikker. Dermed opnås, at byen er i bevægelse og under evig forandring, frem for at blive fastholdt i en bagudrettet planlægning.

5.2 Centertankegang og ankerbutikker

En **ankerbutik** er et begreb, der oftest anvendes i forbindelse med større butikscentre. Betegnelse dækker over en større butik, der er placeret strategisk i butikscentret. Ankerbutikkens rolle er at tiltrække kunder til centeret som helhed. Ankerbutikken er kendetegnet ved at have en magneteffekt med høj forventningsværdi. Det betyder, at navnet på butikken associerer et spontant kendskabs- og forventet kvalitetsniveau og har en ubetinget attraktions- og oplevelsesværdi[6] tilknyttet.

Butikscentre planlægges derfor således, at kunderne naturligt føres forbi diverse specialbutikker på vej til og fra ankerbutikken – dvs. at ankerbutikken helst skal placeres i afstand fra, hvor de primære indgange er. Ankerbutikker kan være butikker inden for både dagligvarer, udvalgsvarer og større pladskrævende varegrupper.

Små butikscentre har som regel kun én ankerbutik. Større centre kan have flere ankerbutikker. Som eksempler herpå kan nævnes:

Center	Ankerbutik(ker)	Bemærkning
Field's (Ørestad)	OneStop, Magasin, Elgiganten, Next og Stadium	
Fisketorvet (København)	Bahne, H&M, Stadium, Elgiganten, Føtex, Silvan m.fl.	
Randers Storcenter	Kvickly-xtra og H&M	Varehus på ca. 13.000 m² + 55 specialbutikker
Bruuns Galleri (Århus)	Kvickly, H&M og Stadium	
Storcenter Nord (Århus)	Føtex	
Nørrebro Bycenter	Silvan	

Der pågår også en udvikling i retning af nye typer af ankerbutikker, idet eksempelvis Bestseller, hvor det er muligt, samler deres koncepter: Only, Vero Moda, Jack & Jones osv., således at det får lidt karakter af et varehus med sortimentsbaserede salgsområder.

Som et supplement til tankesættet omkring ankerbutikker og i forlængelse af hele centeropfattelsen anvendes begrebet 'handelsruten'. Handelsruten beskriver et særligt gadeforløb i Randers midtby, der understøtter ønsket om levendegørelsen af midtbyen.

Gadeforløbet fremgår af Kort 3 på side 24 og udgøres af det grønne felt. Ankerbutikker bruges i forbindelse med handelsruten til at skabe et flow rundt i gaderne. Der udpeges centrale punkter på handelsruten (såkaldte hot spots – nedenfor i afsnit 5.5 beskrives konkrete hot spots), som har en nøgleposition og bebyggelsesmæssige potentialer for-

[6] Inden for handelsoplandet er det kataloger og brochurer fra disse butikker, som læses med størst interesse; og samtidig er det disse butikker, som alene ved deres tilstedeværelse i butikker har en betydning for handelsoplandets størrelse.

større butikker. Lokaliseringen af en ankerbutik/et butikscenter bliver også et spørgsmål om tilgængelighed pr. bil, dels fordi ankerbutikken tiltrækker kunder fra et betydeligt større opland end nærområdet, og dels fordi de med deres naturlige tiltrækningskraft medvirker til at guide kunderne til handelsruten fra p-pladserne.

I forlængelse af at overføre begrebet ankerbutik til bymidten som det åbne center forudsættes det, at Randers Kommune vil åbne for ankerbutikker på konkrete lokaliseringer i Randers midtby. En ankerbutik må forventes at overstige de 2.000 m² i størrelse, som er grænsen for, hvornår der, efter § 11 e stk. 5 i lov om planlægning, i kommuneplanen skal indarbejdes en redegørelse indeholdende:

1) Angivelse af målene for detailhandelsstrukturen i bymidten,

2) Beskrivelse af, hvordan etableringen af store udvalgsvarebutikker tilgodeser målene for detailhandelsstrukturen i kommunen, samt forventede konsekvenser for bymiljøet i bymidten, for bydelscentrene og oplandet, og

3) Angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de store butikker og en beskrivelse af, hvordan parkeringsmulighederne kan indpasses i de pågældende områder.

5.3 Fortætning og koncentration

Som en del af den moderne bybygning sættes fokus på byens funktioner. Midtbyens funktion som detailhandelscenter er at skabe de bedste rammer for en shoppingtur. I den ideelle verden betyder det, at shopperne kan parkere bilen og bevæge sig til første mål på deres shoppingtur. Herefter skal de kunne bevæge sig fra butik til butik og til sidst ende tilbage ved bilen. Det betyder, at den ideelle gågade er en rundgang – netop det princip, der genfindes i mange store shoppingcentre. I dette projekt bliver handelsruten dermed et omdrejningspunkt. Randers midtby har nemlig, i kraft af den middelalderlige købstadsreference i byrummet, den særlige mulighed at understøtte en gågadestruktur, der baseres på muligheden for at bevæge sig rundt.

Det er helt afgørende, at en eller flere ankerbutikker lokaliseres strategisk på ruten, således at de med deres naturlige tiltrækningskraft skaber et flow rundt i gågaderne/langs handelsruten. Fokus på handelsruten udgør det første element i Randers midtbys revitalisering og udvikling. Dette fokus sættes i en erkendelse af, at midtbyen i første omgang styrkes ved at koncentrere og vitalisere frem for at udvide afgrænsningen. På kortet nedenfor er strategien for udviklingen af Randers midtby indarbejdet i et 3-faset forløb, som følger kommuneplanens overordnede 12-års forløb. Første skridt er udviklingen af det indre gågadeforløb og dermed det, der benævnes handelsruten. Handelsruten udgør afgrænsningen af område 1 på kortet. Som led i at omsætte strategien til konkrete initiativer udpeges såkaldte hot spots (se afsnit 5.4) som andre omdrejningspunkter for arbejdet med at revitalisere midtbyen.

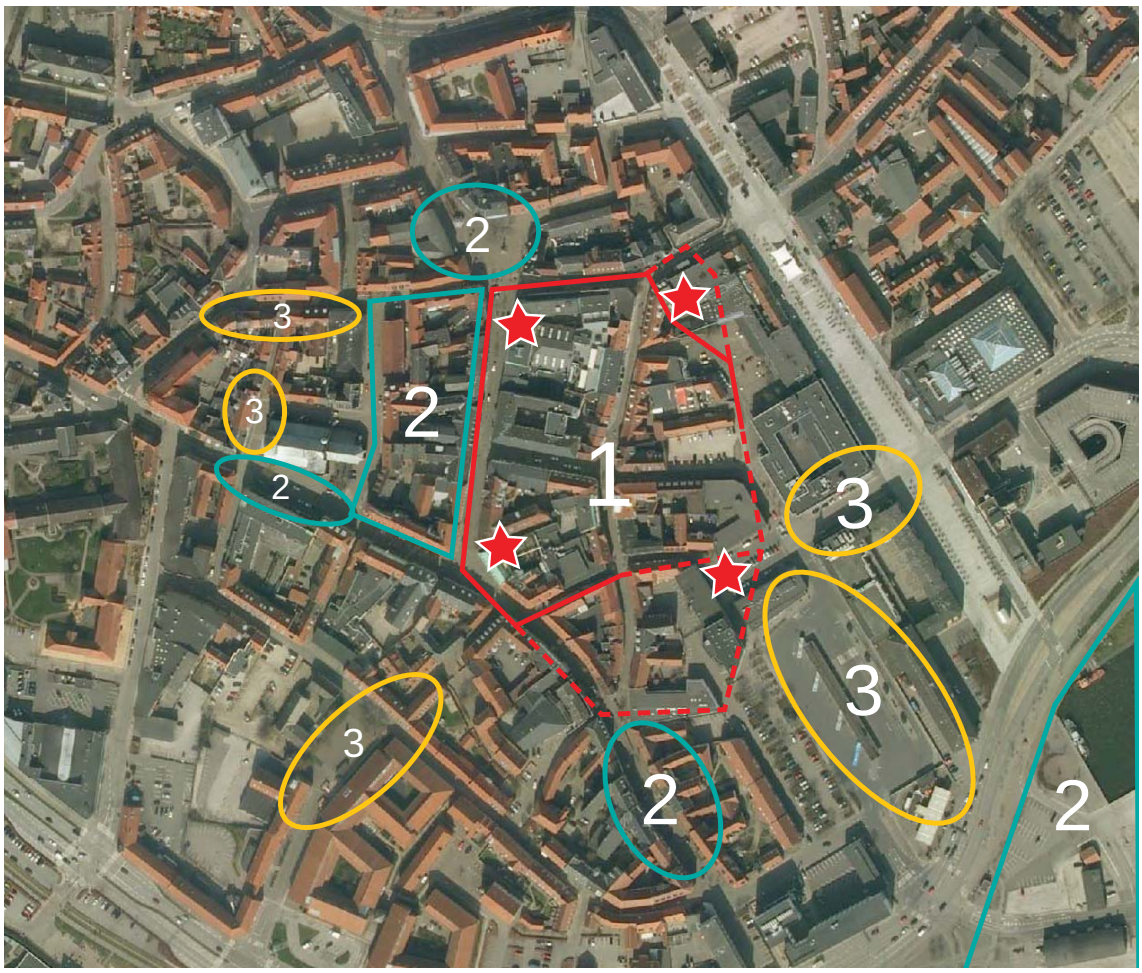
De tre udviklingsfaser, der illustreres på kortet, er:

1. **Perioden 2008/2009 til 2012**
   omfatter iværksættelse og gennemførelse af konkrete initiativer til at forstærke oplevelsen og attraktiviteten af handelsruten (den indre gågadering). Fortætningen og vitaliseringen indebærer fokus på bebyggelsen i midtbyen samt adgangspunkterne hertil. Kommuneplanen opstiller målene for bosætning, detailhandel samt privat og offentlig service til handling. Periode 1 har til formål at omsætte disse mål og give dem et konkret udtryk i form af fysiske aktiviteter.

2. **Perioden 2013 til 2016**
   indebærer en fortsættelse af de konkrete initiativer i fase 1 og desuden udviklingen/omdannelsen af områder i umiddelbar nærhed af handelsruten, f.eks. Kirkegade/Kirketorv/Vester Kirkegade, Rådhustorvet, Storegade, samt udvikling af det hidtidige havneområde, som løftes ind i en ny anvendelse i forbindelse med etablering af den nye bro over Gudenåen.

3. **Perioden 2017 til 2020**
   omfatter en fortsættelse af de konkrete initiativer i fase 1 og fase 2 samt start på overvejelser om Dytmærsken, Houmeden, rutebilstationen og forbindelser til f.eks. Laksetorv og østsiden af Østervold.

Kort 3 - Udviklingsfasernes geografi



Et centralt greb i arbejdet med at vitalisere og fortætte midtbyen udgøres af, at der sættes fokus på bebyggelsen og byrummet. I den forbindelse er første skridt at udsøge bygninger, hvor der kan identificeres potentiale for større sammenhængende butiksarealer. Dette indebærer, at de tidligere planlægningstanker om udpegningen af støttepunkter og opkøb med henblik på nedrivning erstattes af udpegning af arealer til nybyggeri eller omdannelse. (Her bliver fortætning tænkt som genanvendelse og indpasning i byrummets særlige karakter).

Formålet er at overvinde de planlægningsmæssige og mentale barrierer[7], den tætte middelaldermidtby udgør i forhold til store butikker med den konsekvens, at der sendes et positivt og stærkt signal til developere og detailhandelskæder. Signalet er, at Randers Kommune på de udpegede hot spots er indstillet på at give plads til en udvikling med bl.a. større butikker på over 2.000 m² og forestå den nødvendige fysiske planlægning, der er en konsekvens heraf.

Samtidig gør det sig gældende i relation til de mindre butiksenheder, at små individuelle butikskoncepter søger en placering mellem ankerbutikkerne – skulderbutikker eller "perler på en snor" – så de bliver "trukket" med og af kunderne oplevelsesmæssigt ses i en sammenhæng med den nærmeste ankerbutik. Det bidrager til en dynamik i "underskoven" af mindre butikker, fordi de indgår i en synergi med en eller flere ankerbutikker; og fordi de opstår og udvikler sig i takt med efterspørgslen. Nogle af dem vil også have en absolut midlertidig karakter som f.eks. outlet, discount sale eller sæsonudsalg.

Det helt afgørende for vitaliseringen af midtbyen er, at detailhandelen styrkes og udvides (flere/større butikker og øget omsætning) inden for de kommende 12 år. Samtidig skal der også sikres muligheder for liberale erhverv og serviceerhverv i midtbyen. Et bærende princip for de bygninger, der omdannes, er, at der gives mulighed for detailhandel i stueetagen (og i enkelte tilfælde som f.eks. i de udpegede hot spots også på 1. etage – se afsnit 5.5 nedenfor), liberale erhverv og serviceerhverv på 1. sal og boliger fra 2. sal og opefter. I kraft af dette princip kan byens huse udformes med 5-6 etager, hvilket betyder, at der blandt de eksisterende bygninger kan være bygninger, hvor der nybygges etager med boliger som f.eks. Slotscentret.

Erhvervsliv er et afgørende element i revitaliseringen af midtbyen. Udfordringen for mange liberale erhverv, privat og offentlig service osv. er dels tilstrækkeligt med etageareal, dels parkeringsmuligheder for ansatte og kunder/besøgende. Derfor kan det være nødvendigt at planlægge for liberale erhverv i udkanten af midtbyen, hvor der både er nærhed til parkering og samtidig også er nærhed til midtbyen.

[7] Som eksempel på en mental barriere kan nævnes, at det alene skulle være de nuværende butikker inden for detailhandel, der kan drive vitaliseringen af Randers midtby, eller at dagligvarebutikker begrænser udviklingsmulighederne for udvalgsvarebutikker.

5.4 Det omvendte kommuneatlas

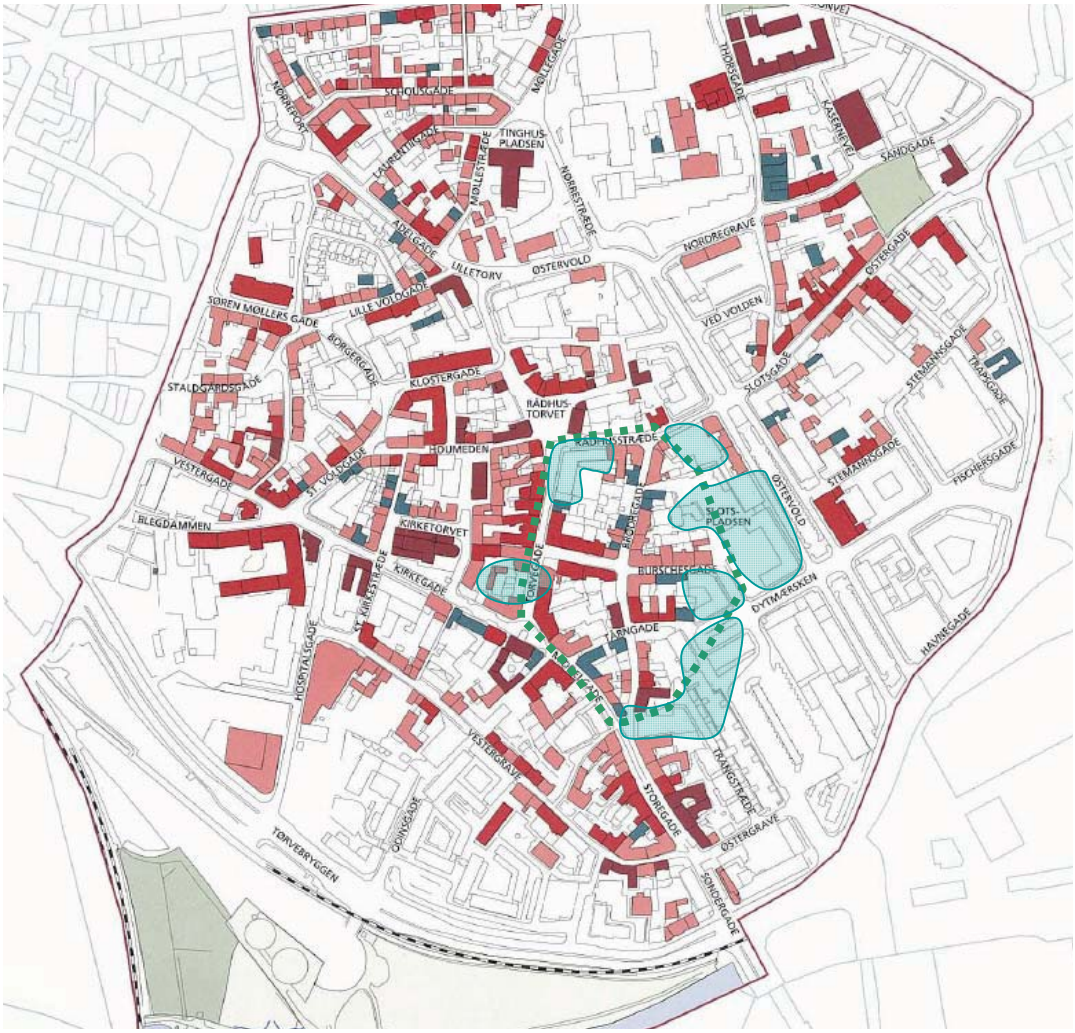
Når udfordringen består i at tilpasse det eksisterende byrum til den rette funktion (levende detailhandelscenter), er det nødvendigt at afsøge og udpege de steder i midtbyen, hvor de nødvendige tiltag kan foretages.

I Randers by er udfordringen, at midtbyen er en gammel middelalderby med mange bevaringsværdige bygninger (som samtidig i flere tilfælde også består af små lejemål). I stedet for at se de bevaringsværdige bygninger som et planlægningsmæssigt negativt element, hvor det drejer sig om at tage hensyn, indpasse og begrænse, så vælges det at se på de bevaringsværdige bygninger (og karakteristiske bygninger opført efter 1940) som et rammevilkår. Til gengæld sættes der et større fokus på de øvrige bygninger i den udbyggede bymidte, idet de – betragtet over tid – vil kunne overgå til en ny anvendelse:

- En anden butik/forretning end i dag
- En butik/forretning i sammenhæng med nabobygning
- En udbygning/omdannelse, hvor gaderummet ændres eller får en ny funktion (fra plads til passage eller nedrivning af bygning for at skabe rum til passage)
- Et erstatningsbyggeri – evt. i et andet volumen og med boliger og erhverv – indpasset i bybilledet og udformet til de nye bykvaliteter og/eller byindretning.

Dermed anvendes kommuneatlasset omvendt, da der i planlægningen mentalt tænkes ud fra, at de bygninger, der ikke er omfattet af registreringen i forbindelse med kommuneatlasset, uden væsentlige problemer kan ombygges eller helt fjernes og erstattes med nyt.

Kort 4



På kortet ovenfor er et forslag til handelsrutens forløb gengivet på midtbykortet fra kommuneatlasset. Grønne felter markerer de steder, som er interessante i forhold til at realisere tanken om en handelsrute. Disse fremgår tydeligt som muligheder, når kommuneatlasset ses i et omvendt perspektiv.

De markerede felter er området mellem Storegade, Trangstræde og Dytmærsken, hvor det for at realisere handelsruten kan blive nødvendigt at skære igennem den eksisterende bebyggelse. Ved Dytmærsken og Burschesgade er ejendommen Dytmærsken 5 og Burschesgade 12 fremhævet, da placeringen er interessent i forhold til tankerne om hot spots (se afsnit 5.5). På samme måde er Slotscentret markeret, fordi der både kan blive tale om omdannelse og/eller gennemskæring af eksisterende bebyggelse. Ejendommen på hjørnet af Rådhusstræde og Torvegade er sammen med ejendommen i Torvegade 16 markeret, fordi deres placering understøtter tankerne i hot spots.

5.5 Hot spots

Som et element i en strategi for revitalisering af bymidten indgår udpegning af et eller flere hot spots. Disse hot spots karakteriseres ved, at de i den fremadrettede planlægning angives konkret i lokalplan og kommuneplan, og at det på forhånd er fastlagt hvilke særlige udviklingsmuligheder, der er knyttet til dem. Dette er centralt, fordi det er herigennem grundlaget for de markedsbaserede løsninger etableres. Med andre ord: Skal de store butikker etablere sig, skal det klart fremgå, hvad mulighederne er for udvalgte centrale placeringer i midtbyen.

I Randers bymidte foreslås i første omgang etableret 4-5 hot spots, hvor der er mulighed for, at der over tid kan etableres de større ankerbutikker på over 2.000 m².[8] Hvorvidt de bliver etableret, afhænger af private investorer med interesse inden for detailhandel eller ejendomsdrift. Derfor er det afgørende, at placeringen af hot spots sker med en markedsorienteret tilgang. Hvis Randers gerne vil have en stor kædebutik, er det vigtigt at besvare spørgsmålet: Hvad vil kædebutikken have? Det er også centralt, at de hot spots, der udpeges, ikke er en statisk løsning. Der bør i hver planperiode ske en vurdering af de tidligere udpegede hot spots – udfylder de deres rolle? Og er der behov for yderligere hot spots til at forstærke den eksisterende handelsrute, eller evt. udvide ruten/forstærke udbuddet ved at gøre ruten til et selvstændigt hot spot?

I det følgende er udgangspunktet, at en ankerbutik ønsker tilstrækkeligt med kvadratmeter (over de 2.000 m², en central beliggenhed (midtbyen) og en synlig placering (i en sammenhæng med andre detailbutikker). Følgende hot spots er udpeget som de mest centrale i forhold til den handelsrute, der arbejdes med på kort sigt.

Eksempelprojektets forslag til hot spots er:

1. Slotscentret/Slotspladsen

2. Ud mod Rådhustorvet – den nordlige ende af Torvegade

3. Hjørnet af Torvegade og Middelgade – den sydlige ende af Torvegade

4. Dytmærsken og Burschesgade (mod nord)

Slotscentret og Slotspladsen består tilsammen af et grundareal på ca. 4.000 m². Selve centret har et bebygget areal på ca. 1.800 m² og et samlet erhvervsareal på godt 6.000 m² inkl. kælder. Centret indeholder i dag butikker og restauration, men samtidig er der flere lejemål, der står tomme. Bygningen er i dag karakteriseret ved, at der kun ligger butikker og servicevirksomheder til den ene side af arkaden; og der er ikke en naturlig rundgang, hverken inde i bygningen eller via butikker grænsende op til centret.

Mod syd har der tidligere ligget et varehus. Det er nu lukket, uden at der er kommet noget med blot tilnærmelsesvis samme tiltrækningskraft. Området fremtræder uden særlig tiltrækningskraft for handelsoplandet.

[8] Afhængig af de enkelte kædes koncepter vil ankerbutikker ligge i størrelsesorden 1.500-2.500 m².

Slotscentret er et centralt element i handelsruten. Derfor foreslår projektet, at der planlægges aktivt og handlingsanvisende med henblik på, at Slotscentret

- bliver en naturlig indgang fra Østervold til gågaderne,
- bliver en naturlig indgang fra Dytmærsken til gågaderne,
- bliver en integreret del af Brødregade,
- får en selvstændig værdi som handelsområde.

Kort 5 - Hot spot 1: Slotscentret/Slotspladsen

Slotscentrets rolle som hot spot betyder, at projektet foreslår, at centret skal kunne rumme:

- En eller flere ankerbutikker af en betydelig størrelse – gerne på mere end 2.000 m²
- En række mindre butikker
- En mindre torvedannelse
- En høj butikskoncentration
- Butikker i 2 etager
- Bolig/erhverv i 1-2 etager oven på butikkerne

Den nordlige ende af Torvegade vender ud mod Rådhustorvet og er et hot spot, fordi det udgør et hjørne i handelsruten og samtidig fungerer som et nordligt adgangs- og ankomstpunkt. På nuværende tidspunkt indeholder adresserne Torvegade 1 og Rådhusstræde 2 en række mindre butikker og en enkelt større butik.

Fysisk udgør de to adresser et grundareal på ca. 1.800 m². Det bebyggede areal er ca. 1.600 m², og det samlede erhvervsareal er ca. 5.400 m² inkl. kælder. Ejendommen har potentiale til at blive omdannet til et lejemål, der kan rumme en ankerbutik. Formålet med en ankerbutik på lokaliteten er en styrkelse af handelsruten, samtidig med at en markant butik kan vitalisere handlen omkring Rådhuspladsen og dermed styrke oplevelsen af et centralt handelstorv.

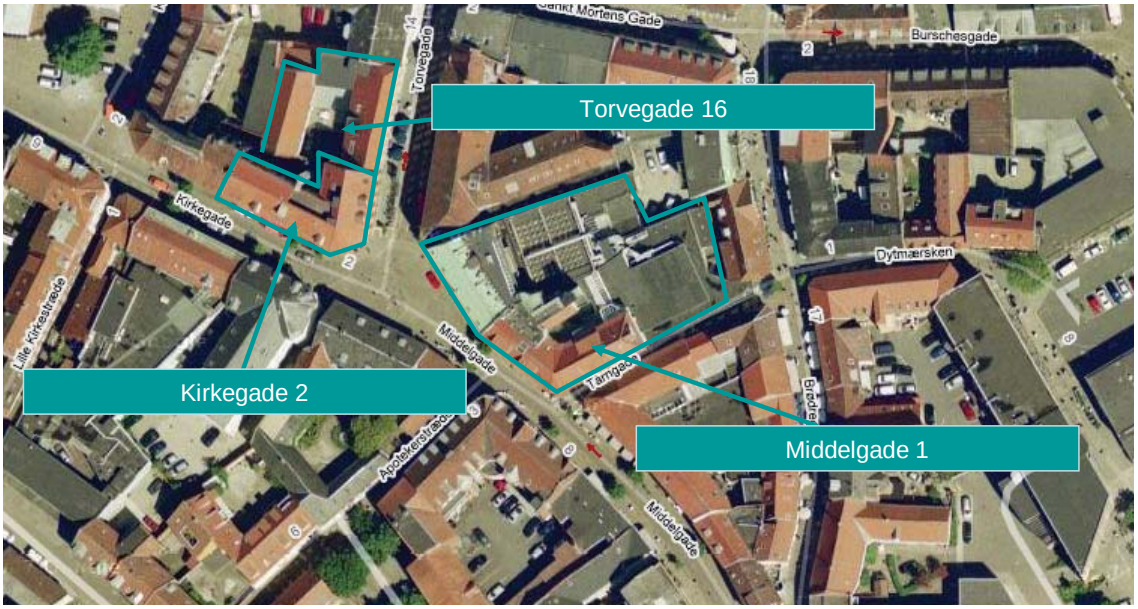
Kort 6 - Hot spot 2: Ud mod Rådhustorvet

Som et element i stedets rolle som hot spot foreslår projektet, at der planlægges for, at ejendommen på hjørnet af Torvegade og Rådhusstræde (adresserne Torvegade 1 og Rådhusstræde 2) kan rumme:

- En ankerbutik af betydelig størrelse – gerne på mere end 2.000 m²
- En større butik eller et par mindre butikker
- Butikker i 2 etager
- Bolig/erhverv i 1-2 etager oven på butikkerne

Den sydlige ende af Torvegade, hvor Torvegade mødes med Middelgade og Kirkegade, udgør et hot spot i kraft af en hjørneplacering på handelsruten. Desuden udgør trekanten, hvor de tre veje mødes, et sydligt og vestligt adgangspunkt til handelsruten. I dette hot spot er der særligt tre adresser, der er interessante: Middelgade 1, Kirkegade 2 og Torvegade 16. De tre adresser er tilsammen centrale i forhold til en styrkelse af hele området omkring Torvegade, Middelgade og Tårngade.

Kort 7 - Hot spot 3: Hjørnet af Torvegade og Middelgade



Ejendommen på Middelgade 1 er det tidligere hovedsæde for Sparekassen Kronjylland. Matriklens grundareal er knap 2.000 m², det bebyggede areal er ca. 1.400 m², og det samlede erhvervsareal er godt 4.500 m². Ejendommen vurderes at kunne rumme mellemstore butikker og dermed blive et naturligt mål for handelsrutens kundestrømme. Projektet foreslår, at der planlægges for, at ejendommen på adressen Middelgade 1 kan rumme:

- Butik i de to nederste etager
- En butik på ca. 500 m² i et plan eller en butik på 1.000 m² i to plan.
- Café/udeservering
- Bolig/erhverv i 1-2 etager oven på butikkerne

Ejendommen Kirkegade 2 rummer i dag en bank. Matriklens areal er 450 m². Det bebyggede areal er ca. 400 m², og det samlede erhvervsareal er ca. 1.100 m². Ejendommen kan rumme lidt større butikker og dermed medvirke til at styrke dette hjørne af handelsruten. Projektet foreslår, at der planlægges for, at ejendommen på adressen Kirkegade 2 kan rumme:

- Butik i de to nederste etager
- En butik på ca. 400 m² i et plan eller en butik på ca. 800 m² i to plan.
- Mulighed for sammenlægning med adressen Torvegade 16 og derved skabe mulighed for en stor butik – gerne på mere end 2.000 m²
- Café/udeservering
- Bolig/erhverv i 1-2 etager oven på butikkerne

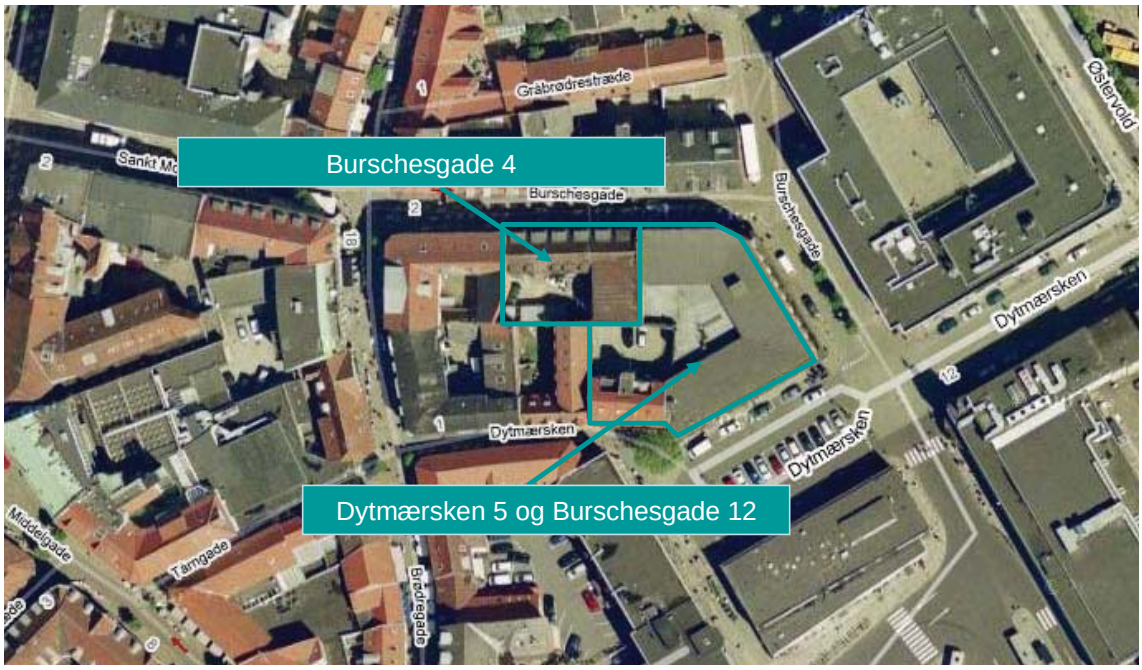
Ejendommen Torvegade 16 rummer i dag en tøjbutik. Matriklens grundareal er ca. 560 m², og matriklen er stort set fuldt bebygget. Det samlede erhvervsareal er ca. 2.000 m². Ejendommen kan rumme lidt større butikker, og dermed medvirke til at styrke dette hjørne af handelsruten.

Projektet foreslår, at ejendommen på adressen Torvegade 16 kan rumme:

- Butik i de to nederste etager
- En butik på ca. 550 m² i et plan eller en butik på ca. 1.100 m² i to plan
- Mulighed for sammenlægning med adressen Middelgade 2 og derved skabe mulighed for en stor butik på ca. 2.000 m²
- Bolig/erhverv i 2-3 etager oven på butikkerne

Dytmærsken og Burschesgade udgør ligeledes et hjørne på handelsruten. Derudover er området et centralt adgangspunkt, både i form af en aflæsningsplads ved Dytmærsken, rutebilstationen og parkeringsmulighederne (om end disse er utilstrækkelige til behovet bl.a. i forhold til Føtex).

Kort 8 - Hot spot 4: Dytmærsken og Burschesgade



I dette hot spot er det særligt ejendommene Dytmærsken 5 og Burschesgade 12. Tilsammen udgør disse et grundareal på ca. 1.250 m², som er fuldt bebygget. Det samlede erhvervsareal er ca. 2.600 m². Ejendommen Burches-
gade 4 er ligeledes placeret i dette hot spot, og grundarealet udgør ca. 500 m². Det bebyggede areal er ca. 300 m², og det samlede erhvervsareal er ca. 350 m². Ejendommene kan under ét rumme store butikker, som vil udgøre et naturligt mål for byens besøgende.

Projektet foreslår, at ejendommene på adresserne Dytmærsken 5 og Burschesgade 12 og 4 kan rumme:

- Butikker i de 2 nederste etager (Burschesgade 4 har for øjeblikket boliger på 1. etage)
- Mulighed for at sammenlægge de to forskellige matrikler
- En stor ankerbutik på 1.750 m² i et plan eller mere end 3.000 m² i to plan
- Boliger i 3 etager over butikkerne

5.6 Trafik i handelsgaden

I dag er der et veletableret system af handelsgader i Randers. Den væsentligste butiks-koncentration findes langs den handelsrute, der anbefales i dette projekt. Der vil således blive tale om at tydeliggøre eksisterende mønstre, snarere end at opfinde helt nye butiks- og midtby-koncepter.

Randers har en lang tradition som handelsby, f.eks. ligger Danmarks ældste gågade i Randers, og en stor del af handelsgaderne er i dag gågader.

”Sløjfen” som er en væsentlig del af handelsruten, er den del af gågadesystemet, hvor al kørsel er tilladt. Dvs. at det er tilladt at køre med bil i gågaden, men det skal foregå på de gåendes præmisser. Baggrunden for denne konstruktion er for det første, at butikkerne skal kunne få tilkørt varer, for det andet at gæster til Hotel Randers skal kunne køre uhindret til hotellets p-kælder, for det tredje er der en del læger, tandlæger mv. i centrum, hvortil kunder skal kunne have let adgang.

Langs handelsruten skal der være fokus på gadens funktion som handelsgade. Dvs. at hele gaden skal opleves som et indbydende sted at opholde sig som gående.

Selvom sløjfen allerede i dag er kategoriseret som gågade, er der en tydelig kamp om arealerne. Butikkerne anvender ”fortovet” til udstilling. Pullerterne danner et skel, og signalet er, at uden for dette skel råder bilerne – ligesom der er reserveret plads der, hvor bilerne har ret til at parkere.

Som fodgænger er der imidlertid ingen steder hvor man er ”fredet”. Enten færdes man på fortovet, hvor man konkurrerer med udstillingerne og andre fodgængere om pladsen, eller også bevæger man sig ud på kørebanen, hvor man skal være opmærksom på biltrafikken. Resultatet er, at mange handlende nærmest bevæger sig i et siksak-mønster mellem butikker, udstillinger, pullerter og vejbane.

For at understøtte handelsruten kunne gaden i stedet indrettes, så det er tydeligt, at færdsel sker på de gåendes præmisser.

Pullerterne kan fjernes. I dag viser pullerterne, at på den ene side er der plads til fodgængere, og på den anden side er der plads til biler.
Belægningen kan gøres ens i hele gadens bredde. I dag er belægningen med til at vise, hvor grænsen mellem fodgængere og biler er.
Reservationen til p-pladser kan fjernes. Ved at reservere plads til parkering har man netop vist, at gaden er disponeret på bilernes præmisser og ikke de gåendes. Det kan fortsat være muligt at parkere, men som bilist ændres oplevelsen af, at ”her har jeg førsteret” til: Fodgængerne har førsteretten.

5.7 Byens porte[9] - adgangen til handelsruten

Ligesom hot spottene udgør centrale punkter på handelsruten, udgør byens virtuelle porte de centrale forbindelseslinier mellem byens øvrige infrastruktur og handelsruten. Byens porte bliver således steder, hvor der med byrumsindretningen skabes synlighed for, hvor handelsruten og den levende bymidte begynder. Fælles for målene med adgangspunkterne er, at de medvirker til at åbne den ellers meget aflukkede midtby op. Et forhold, der nævnes af midtbyens handlende, er, at gæsterne i Randers ofte oplever be-byggelserne langs f.eks. Tørvebryggen, Havnegade og Østervold som en mur, hvor det er svært af finde adgang til midtbyens handelsliv.

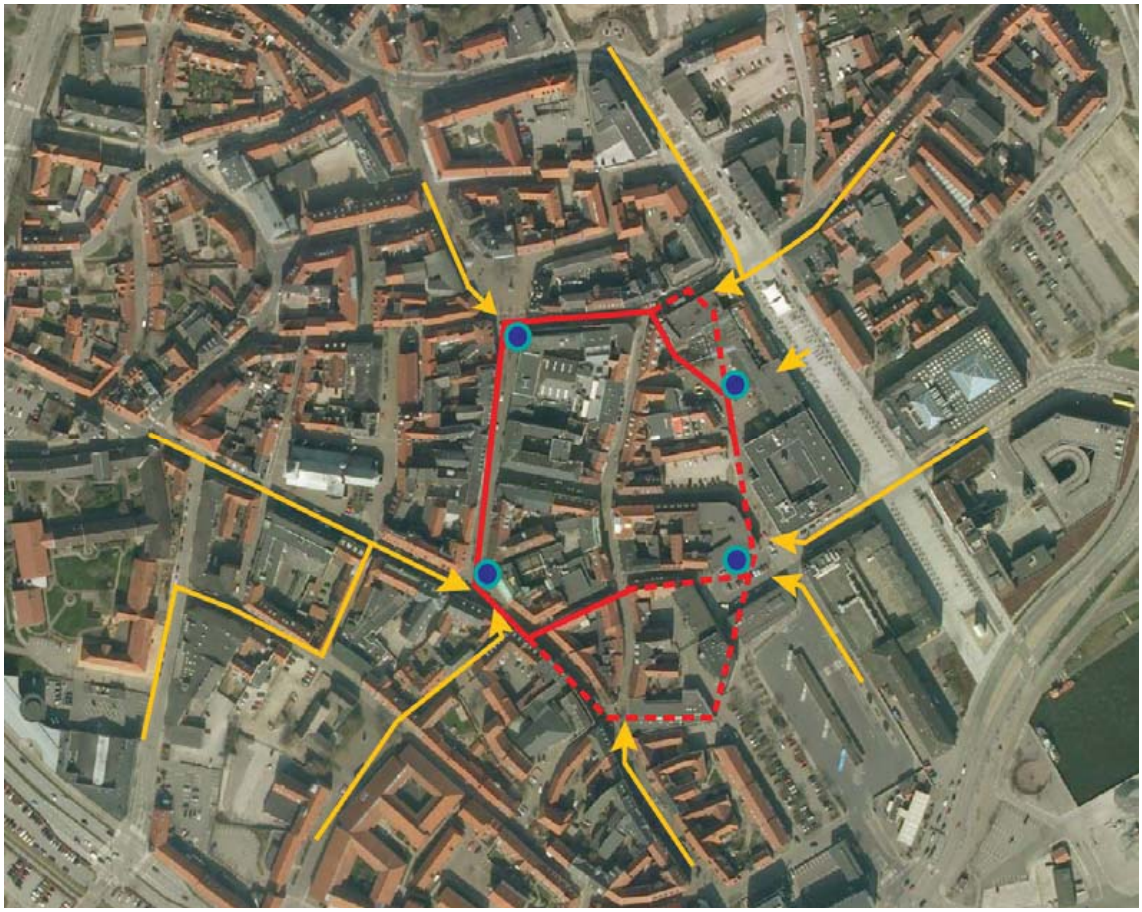
På kort sig skal der udpeges 5-6 byens porte. Disse punkter skal sikre en synlighed af handelsruten, f.eks. igennem skiltning, beplantning, belægning, belysning osv. – og være selvforklarende, så den, der kommer til punktet, umiddelbart forbinder det med, at handelsruten/byens puls kan findes om næste hjørne.

Eksempelprojektets forslag til byens porte er:

1. Trekanten hvor Middelgade, Torvegade og Kirkegade mødes
2. Rådhustorvet
3. Mødet mellem Slotsgade og Østervold
4. Slotscenteret
5. Dytmærsken/Burschesgade
6. Storegade

[9] Byens porte anvendes her i en lidt overført betydning som betegnelse for de områder, der skaber forbindelsen mellem handelsruten og parkeringspladser/den fysiske infrastruktur (bymidtens sammenhæng med omgivelserne).

Kort 9 - Byens porte



På kortet illustrerer pilene ankomstpunkterne til byens porte og dermed handelsruten.

Trekanten, hvor **Middelgade, Torvegade og Kirkegade** mødes, er et centralt punkt for adgangen til handelsruten. Dels fordi Vestergade repræsenterer den oprindelige vej ind i midtbyen og samtidig huser parkeringspladser på bl.a. det gamle Polititorv. Dels fordi punktet samler adgangsvejene fra parkeringspladserne ved Randers Regnskov og Laksetorvet. Adgangspunktet er ligeledes foreslået som et hot spot, hvor målet er at få placeret en eller flere markante butikker, herunder en ankerbutik. Den tiltrækningskraft, et hot spot i sig selv udgør, er med til at forstærke adgangspunktet.

Vejen fra Randers Regnskov og parkeringsområderne i nærheden af rådhuset er ikke umiddelbar og direkte, men forskellige vejforløb leder til adgangspunktet via Apotekerstræde eller Lille Kirkestræde. Synliggørelsen kan ske gennem en klar markering af indgangen til handelsruten fra Kirkegade, f.eks. i form af beplantning e. lign. Fra Randers Regnskov vil synligheden formentligt kræve en større udstrækning, således at der fra Tørvebryggen via Hospitalsgade og Odinsgade skabes en klar forbindelse til midtbyens handelsrute.
Rådhustorvet udgør sammen med **krydset Slotsgade/Østervold** de nordlige byens porte. Begge områder udgør centrale forbindelser i forhold til parkeringspladserne på Thors Bakke.

Rådhustorvet er foreslået som et hot spot; og tiltrækningskraften vil i sig selv trække besøgende ind til handelsruten via Nørregade eller Provstegade/Nygade/Rosengade. Rådhustorvet har allerede en funktion som torv og er derfor synligt markeret. Indgangen til handelsruten i henholdsvis Rådhusstræde og Torvegade kan ved byrumsinventar gøres endnu mere synlig.

Krydset Slotsgade/Østervold bliver med nye parkeringsforhold på Thors Bakke et centralt adgangspunkt til midtbyens handelsrute. I dag er indgangen til gågaden meget anonym. Står man på toppen af Østervold, er indgangen stor set usynlig mellem nogle store 'døde' facader. Hvis punktet skal fungere som adgang til midtbyen, skal der skabes en synlighed og en umiddelbar oplevelse af byens port som forbindelse til handelsruten – dvs. dette billede skal være tydeligt både set fra den nederste og den øverste del af Østervold. Synligheden kan skabes ved byrumsinstallationer på selve Østervold, som signalerer 'her starter byen'. Det første tiltag er allerede etableret, nemlig vandkunsten ud for Slotscentret og Kulturhuset.

Lige syd for krydset Slotsgade/Østervold kan etableres endnu et adgangspunkt i form af en passage igennem Slotscentret. Slotscentret fungerer ikke efter hensigten i dag. Som udpeget hot spot skal der ske en udvikling af både Slotscentret og Slotspladsen. En del af denne udvikling kan være at gøre Slotspladsen til en integreret del af handelsruten ved at levendegøre den sydlige passage mod Dytmærsken/Burschesgade/Gråbrødrestræde, Samtidig med, at der åbnes mere op/levendegøres i den nordlige passage til Brødregade/Slotsgade, og Slotspladsen bliver en del af handelsruten, kan Slots-centret aktiveres bl.a. ved at skabe en gennemgang fra Østervold og bygge butikker på begge sider af arkaden inde i bygningen.

Dytmærsken/Burschesgade udgør et hot spot i den sydøstlige del af handelsruten. Samtidig er stedet et naturligt adgangspunkt i kraft af nærheden til rutebilstationen og byens sydøstlige parkeringshus. På længere sigt bliver adgangspunktet også en central del af forbindelsen mellem havneområderne og midtbyen.

I første omgang er ejendommen på hjørnet af Burschesgade og Dytmærsken udpeget til et hot spot på handelsruten. Det præcise forløb af den sydøstlige del af handelsruten er ikke helt afklaret. Den letteste løsning vil være Dytmærsken via Tårngade, mens en anden og mere indgribende løsning vil være fra toppen af Storegade via Trangstræde til Dytmærsken. Dette vil kræve, at der åbnes op, f.eks. igennem den passage, der meget sigende hedder 'Skær-igennem'. Under alle omstændigheder vil Dytmærsken være et centralt element, når der skal skabes synlighed omkring indgange til handelsruten.

Det sidste adgangspunkt, der peges på i dette projekt er toppen af Storegade, hvor denne mødes med Brødregade og Middelgade. Placeringen og udformningen af dette adgangspunkt afhænger af det forløb, handelsruten tiltænkes. Det interessante ved adgangspunktet er, at det på sigt kan blive en kommende letbanens centrale midtbystoppested. I takt med, at handelsruten og adgangspunkterne udvikler sig, kan området omkring toppen af Storegade tiltænkes en rolle som hot spot med placering af en ankerbutik.

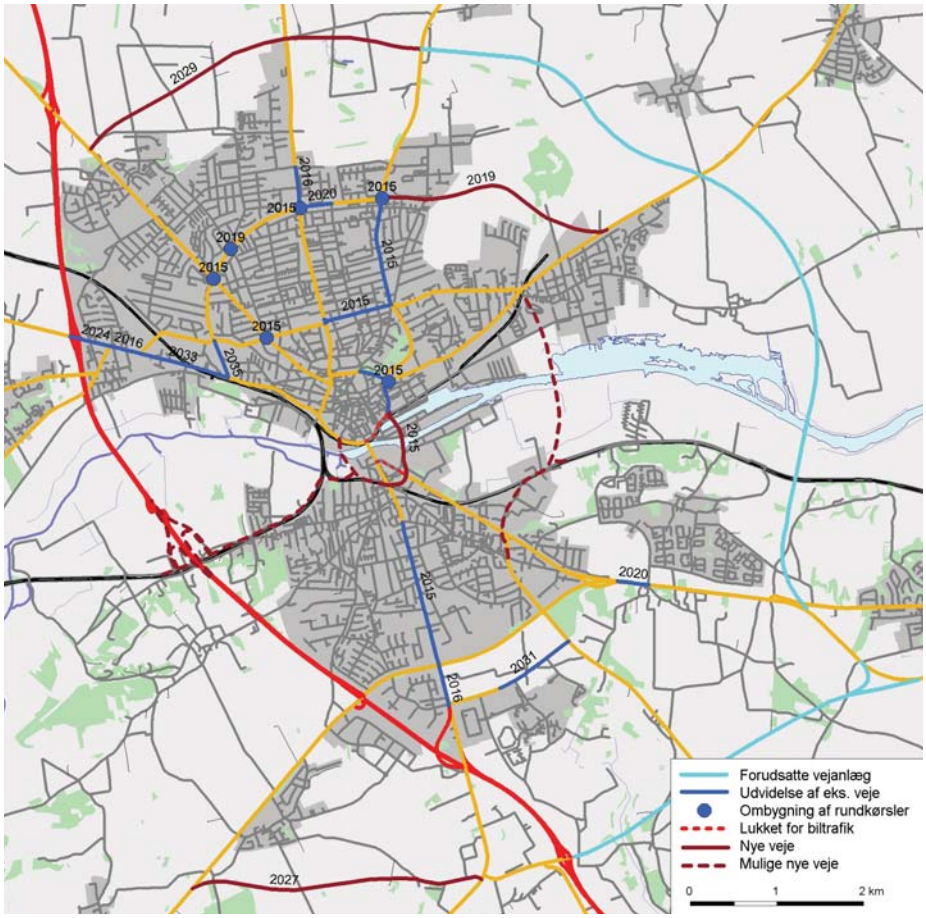
5.8 Nye potentialer

I planstrategi 2007 er overvejelserne om den nye forbindelse over Gudenåen nævnt. Det er derfor allerede tænkt ind ved formuleringen af de 3 scenarier. Projektets indledende overvejelser har imidlertid medført en tilgang, hvor midtbyen koncentreres, og det eksisterende bycenter vitaliseres.

I stedet for at se det havnenære område som et område egnet for et selvstændigt bycenter kan det overvejes, hvorledes det kan anvendes/disponeres, således at det styrker og understøtter tanken om handelsruten i midtbyen. Det kan f.eks. være igennem udlæg til butikker inden for udvalgsvarer, som ikke søger en placering i den mere lukkede midtby, men som ønsker at udnytte butikkens varemærke eller produktprofil til at tiltrække forbikørendes opmærksomhed på, at også denne butiks sortiment udbydes i Randers.

På det følgende kort er det fremtidige tracé af vejforløb ad en ny bro over Gudenåen vist. Det illustrerer også, at der bliver mulighed for at udvide midtbyen; og her kunne det netop være centralt at tænke andre butikker end midtbyens ind. For at bevare oplevelsen af, at området er en del af midtbyen, kan der stilles krav til udseende og arkitektur.

Kort 10 - Den planlagte infrastruktur i Randers midtby



Konkret kan det nævnes, at der er udvist interesse for områderne syd for Gudenåen til etablering af detailhandel i form af store kædebutikker med et særligt behov for, at kunderne kan parkere tæt på butikken.

BILAG 1

Bilag 1 - Projektets centrale udfordring

Randers midtby har en særlig karakter. For det første er der tale om en gammel middelalderby, med en bykerne, der består af mange bevaringsværdige bygninger, og for det andet gennemskæres byen af Gudenåen, hvilket betyder at dele af midtbyens afgrænsning mangler en fysisk sammenhæng med bykernen.

De to forhold giver tilsammen et særligt dilemma for Randers Kommune; kan der skabes en levende og mangfoldig bymidte på trods af de hensyn, der skal tages til de bevaringsværdige bygninger og byindretning, og uden at udviklingen resulterer i et detailhandelsområde uden forbindelse med den eksisterende bymidte? Dette spørgsmål gav anledning til den projektbeskrivelse, der danner grundlaget for dette projekt. I projektbeskrivelsen blev idé og vision formuleret således:

> *Randers Kommune ønsker gennem projektet at afprøve, hvorvidt man skal vælge at fastholde de nuværende afgrænsninger af bymidten, bydelscentrene og aflastnings centret, som det fremgår af Regionplan 2001, og som efterfølgende er indarbejdet i Kommuneplan 2005 for Randers Kommune, eller om bestemmelserne i bekendgørelse om afgrænsning af bymidter og bydelscentre skal anvendes for at udvikle en endnu mere levende og mangfoldig bymidte. Projektet skal dermed undersøge, hvad de nye detailhandelsbestemmelser i planloven giver Randers Kommune af muligheder og udfordringer.*

Byen Randers

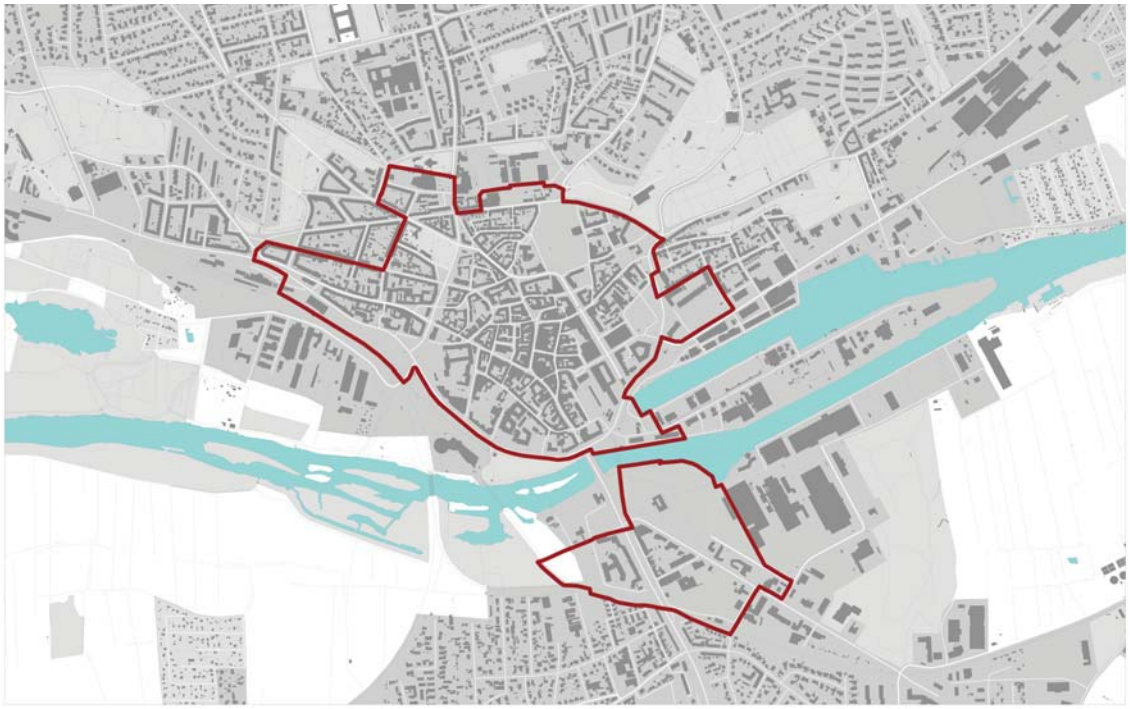
Randers by er det naturlige center for hele kommunen og har betydning for alle kommunens borgere. Bykernen har mange arkitektoniske kvaliteter og ligger meget smukt i landskabet. Gaderne og de mange gamle huse viser byens historie. Disse træk skal bevares og gøres endnu tydeligere.

I den hidtidige planlægning anføres, at midtbyens betydning som handelscentrum skal udbygges. City udgøres i dag af den oprindelige middelalderby, en del af Vester Altan og arealerne umiddelbart syd for Randers Bro. Byrådet vil også arbejde for at få flere boliger i byen, gennem omdannelse af erhvervsområder. Formålet er at understøtte livet i byen. Vi vil fortsætte i kvarterer, hvor det ud fra en helhedsbetragtning er forsvarligt, og det skal ske efter en samlet plan, som kan opnå en bred tilslutning i det pågældende område. De grønne områder i og omkring byen skal bevares, fordi vi skal kendes for et godt miljø - en ren by, der har styr på luften, vandet og affaldet.

Randers har en stor tilflytning af unge. Det er en stor styrke for kommunen. Byrådet vil arbejde for at fastholde byens position, der i høj grad skyldes de mange mindre og billige lejligheder. Det er vigtigt, at de mindre boliger også i fremtiden opleves som tidssvarende, så de bliver ved med at være stedet, hvor man ”stiger på” flyttecirklen.
For at understøtte livet i midtbyen, vil vi arbejde for, at der inden for centerringen kun skal være gående, cykler, kollektiv trafik, og biler med ærinde i midtbyen. Gennemkørende biltrafik skal ikke finde sted inden for centerringen, til gengæld skal der være let adgang til parkeringspladser langs hele centerringen.
Byens mest sårbare sted er Randers Bro. Lyskrydsene ved broen har nået deres kapa-

citetsgrænse, og trafikpresset stiger. Samtidig er Havnegade en barriere for at skabe sammenhæng mellem byen og fjorden. Flaskehalsen ved broen og den sydlige del af centerringen betyder, at potentialet i midtbyen ikke kan udnyttes optimalt. For at opfylde visionen om en fredeligere bymidte skal biltrafikken på sløjfen begrænses til varebiler og ærindekørsel til ejendommene. For Østervolds vedkommende skal det vurderes, om den kørende trafik evt. skal mindskes eller helt fjernes. Det er en forudsætning at skabe sammenhæng i centerringen. Specielt Markedsgade fungerer reelt ikke som ringvej i dag. På kort sigt skal der skabes en mere entydig adgang mellem Hobrovej og Markedsgade, der skal opgraderes.

Kort 11 - Afgrænsning af bymidten, Kommuneplan 2005[10]



På lang sigt skal centerringen føres syd for fjorden via 1-2 nye forbindelser over pieren og evt. vest for Randers Bro. Dette er en forudsætning for at udvikle bymidten syd for fjorden og på de nuværende havnearealer og for at skabe sammenhæng mellem den gamle bykerne og fjorden.

Detailhandelen og den private service er lokaliseret i bymidten, hvor bl.a. det ene af byens 2 Føtex-varehuse er lokaliseret på adressen Dytmærsken 14 (ved Randers Rutebilstation). Det andet er lokaliseret i detailhandelsområdet langs Mariagervej (nordøstbyen). Der er ingen umiddelbar geografisk nærhed mellem de 2 områder.

10 Afgrænsningen er oprindelig foretaget i Regionplan 2001; og der vist som kort 1.7.29. I forbindelse med kommuneplanarbejdet blev det integreret i Kommuneplan 2005 for Randers Kommune.

Der er den særlige udfordring for bymidten, at den – jf. afgrænsningen fra Regionplan 2001 og efterfølgende indarbejdet i kommuneplan 2005 for Randers Kommune – udgøres af to adskilte områder. Adskillelsen består fysisk af Gudenåen, broerne og områderne langs Gudenåen. Oplevelsesmæssigt er der ikke tale om, at bymidten nord og syd for Gudenåen betragtes som en enhed.

Set i et omdrejningspunkt for de strategiske tiltag indgår det, at Randers bymidte rummer et stort antal bevaringsværdige og historiske bygninger, som der skal tages vidtgående hensyn til i forbindelse med bygningsændringer og opførelse af nye bygninger. Betragtet over en lang årrække er udviklingen i Randers kendetegnet ved etablering af nye kæderelaterede butikker, udflytning af butikker fra bymidten til Randers Storcenter og udtynding af detailhandelen i midtbyen, således at adskillige butikker er overgået til anden anvendelse i dag. For at revitalisere byen kan der blive tale om en områdefornyelse, hvor der skabes rum for flere boliger og nye butikker samt ankomstarealer (parkeringspladser og ændret infrastruktur).

Kort 12 - Aflastningscenter Paderup, Kommuneplan 2005[11]

På Merkurvej I Paderup ligger et aflastningscenter med storbutikker og et storcenter (Randers Storcenter) med 45 butikker, opbygget omkring en Kvickly xtra. Afstanden til bymidten er ca. 4 km. Området langs Århusvej er domineret af box-butikker og butikker med større pladskrævende varegrupper.

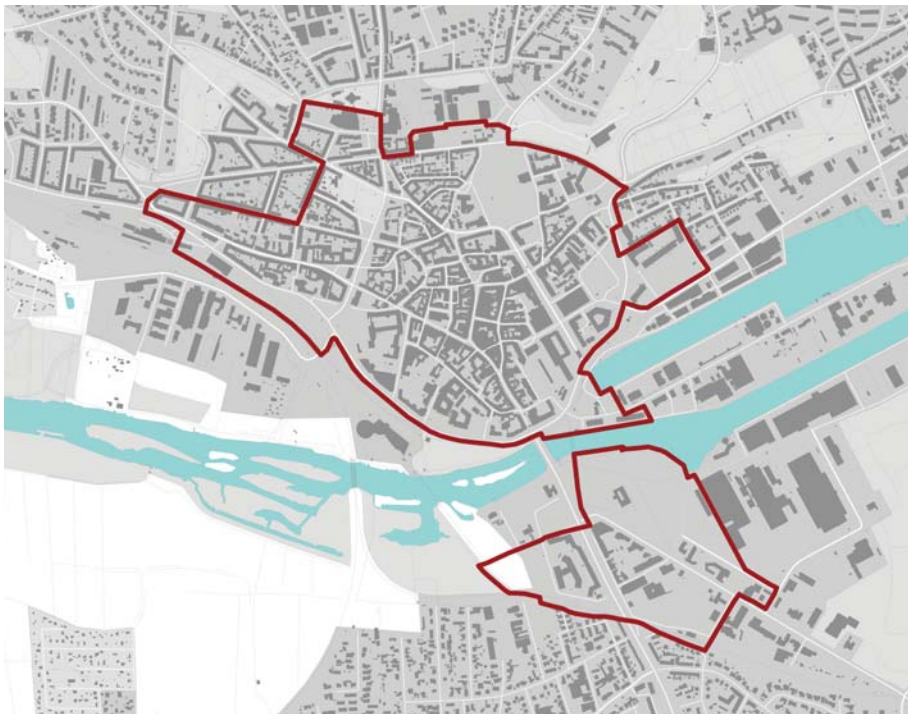
[11] Afgrænsningen er oprindelig foretaget i Regionplan 2001; og der vist som kort 1.7.30. I forbindelse med kommuneplanarbejdet blev det integreret i kommuneplan 2005 for Randers Kommune.

BILAG 2

Skitser til scenarier for bymidten

Randers by er med knap 56.000 indbyggere i 2006 Danmarks 6. største by. Byen er geografisk lokaliseret, således at den ligger i "kampzonen" mellem Århus og Ålborg i konkurrencen om at udvide eget opland for detailhandelen. Dette fører naturligt til overvejelser om, hvorledes Randers kan fastholde det nuværende naturlige opland for byens detailhandel, og hvorledes planlægningsmæssige initiativer i bymidten kan omsættes til at forbedre den nuværende platform for detailhandel og privat service.

Kort 13 - Afgrænsning af bymidten, Kommuneplan 2005[12]



Detailhandelen og den private service er lokaliseret i bymidten, hvor bl.a. det ene af byens 2 Føtex-varehuse er lokaliseret på adressen Dytmærsken 14 (ved Randers Rutebilstation). Det andet er lokaliseret i detailhandelsområdet langs Mariagervej (nordøstbyen). Der er ingen umiddelbar geografisk nærhed mellem de to områder.

Der er den særlige udfordring for bymidten, at den – jf. afgrænsningen fra Regionplan 2001 og efterfølgende indarbejdet i kommuneplan 2005 for Randers Kommune – udgøres af to adskilte områder. Adskillelsen består fysisk af Gudenåen, broerne og områderne langs Gudenåen. Oplevelsesmæssigt er der ikke tale om, at bymidten nord og syd for Gudenåen betragtes som en enhed.

Set i et omdrejningspunkt for de strategiske tiltag indgår det, at Randers bymidte rummer et stort antal bevaringsværdige og historiske bygninger, som der skal tages vidtgående hensyn til i forbindelse med bygningsændringer og opførelse af nye bygninger. Betragtet over en lang årrække er udviklingen i Randers kendetegnet ved etablering af nye kæderelaterede butikker, udflytning af butikker fra bymidten til Randers Storcenter og ud-

[12] Afgrænsningen er oprindelig foretaget i Regionplan 2001 og indarbejdet i Kommuneplan 2005. Afgrænsningen er senest rettet i tillæg nr 89 til kommuneplanen for Randers Kommune

tynding af detailhandelen i midtbyen, således at adskillige butikker er overgået til anden anvendelse i dag. For at revitalisere byen kan der blive tale om en områdefornyelse, hvor der skabes rum for flere boliger og nye butikker samt ankomstarealer (parkeringspladser og ændret infrastruktur).

Projektet skal bruges til at udfolde og konsekvensvurdere i forhold til middelalderbyen og de planlægningsmæssige dilemmaer, Randers Kommune står midt i. I første omgang ved at vurdere, hvorvidt de nye bestemmelser om afgrænsning af bymidter og bydelscentre er en barriere eller ej.

Bekendtgørelse om afgrænsning af bymidter og bydelscentre

I medfør af § 5 m, stk. 2, i lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr.813 af 21. juni 2007, fastsættes:

§ 1. Den gældende afgrænsning af bymidter og bydelscentre i en kommuneplan kan opretholdes.
Stk. 2. Ændringer af den afgrænsning af bymidter og bydelscentre, der har et samlet bruttoetageareal til butiksformål på mere end 5.000 m^2, der fremgår af kommuneplanen, skal ske i overensstemmelse med den statistiske afgrænsning, der fremkommer ved anvendelse af den metode, der fremgår af bilag 1.
Stk. 3. Bymidtens henholdsvis bydelscentrets afgrænsning kan dog udvides udover den statistiske afgrænsning ved at inddrage arealer, som grænser op hertil, hvis kommunalbestyrelsen har redegjort herfor, jf. § 2.
Stk. 4. Ved planlægning for nye byer eller bydele finder stk. 2 ikke anvendelse.

§ 2. Redegørelsen for den del af kommuneplanen, som indeholder bestemmelser om en ændret afgrænsning af bymidten eller bydelscentre udover den statistiske afgrænsning, skal indeholde
1) en vurdering af og begrundelse for behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål ved ændret afgrænsning af bymidten eller bydelscentret,
2) en vurdering af mulige områder, der kan inddrages i bymidten eller bydelscentret og en begrundelse for, hvorfor det eller de pågældende områder ønskes inddraget i bymidten eller bydelscentret,
3) oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale detailhandelsstruktur, og
4) en beskrivelse af konsekvenser for bymiljøet og for afviklingen af trafikken til og fra bymidten eller bydelscentret, herunder tilgængeligheden for forskellige trafikarter samt parkeringsmuligheder.

§ 3. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. oktober 2007.

Miljøministeriet, den 11. september 2007

Connie Hedegaard/ Anne-Marie Rasmussen

Randers Kommune stod således over for at skulle vurdere, om bestemmelserne i lov om planlægning komplicerede virkeliggørelsen af de intentioner for midtbyens udvikling, der lå i planstrategi 2007. Det skal bl.a. ske ved at anvende scenarier for forskellige udviklingsperspektiver:

- Scenarie 1: Nyt varehus/galleri af butikker lokaliseret inden for den snævre afgræsning af Middelalderbyen (evt. på Rutebilstationen).

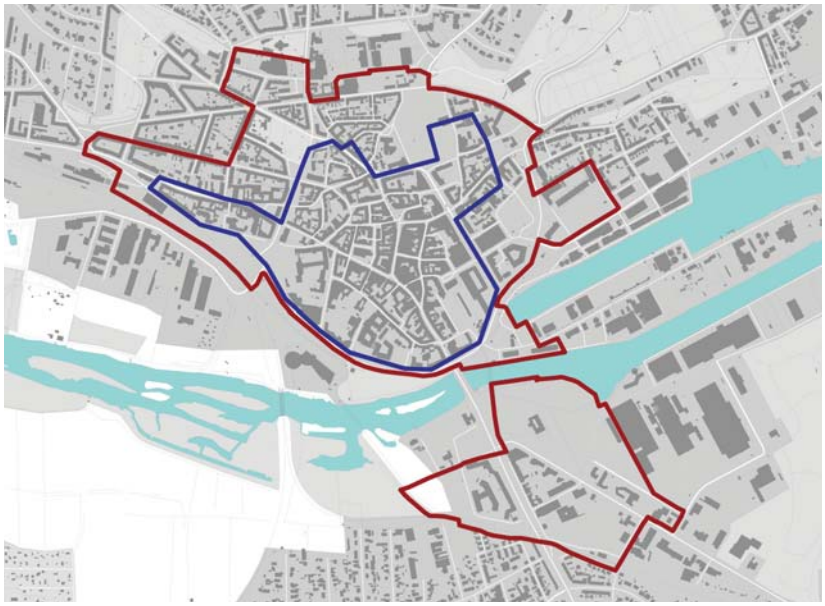
- Scenarie 2: Nyt varehus/galleri af butikker lokaliseret i den sydlige bymidte (syd for Gudenåen). Området er indeholdt i den nuværende bymidteafgrænsning for ”Randers City”.

- Scenarie 3: Nyt varehus/galleri af butikker lokaliseret i ”mellemområdet”, der opstår ved forlægning af vejforløbet Havnegade/Randers Bro, således at området nord for Kulholmsvej kan tillægges bymidten og udgøre en forlængelse af aksen gennem Østervold.

Scenarie 1: Nyt varehus/galleri af butikker lokaliseret inden for den snævre afgræsning af Middelalderbyen (evt. på Rutebilstationen)

Denne afgrænsning er illustreret på kortet fra kommuneplan 2005, hvor den gældende bymidteafgrænsning er vist med en rød streg. Det ses umiddelbart, at den gamle middelalderby-struktur kan genfindes.

Kort 14 - Afgrænsning af bymidten, Kommuneplan 2005

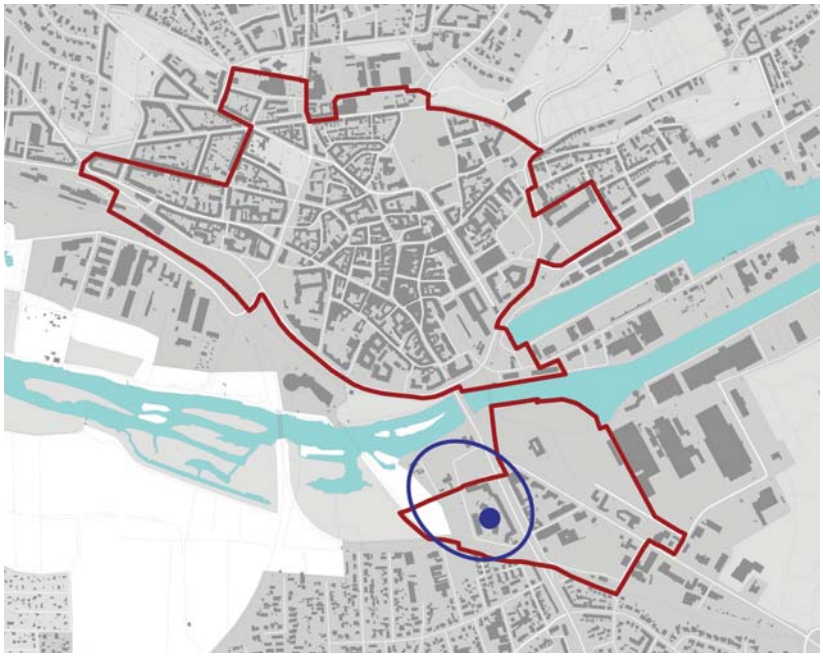


Den snævre afgrænsning i scenarie 1 er vist med en blå farve.

Scenarie 2: Nyt varehus/galleri af butikker syd for Gudenåen

Dette område er indeholdt i den nuværende bymidteafgrænsning for ”Randers City”. Der er i forvejen en dagligvareforretning og fragmenter af et mindre bydelscenter.

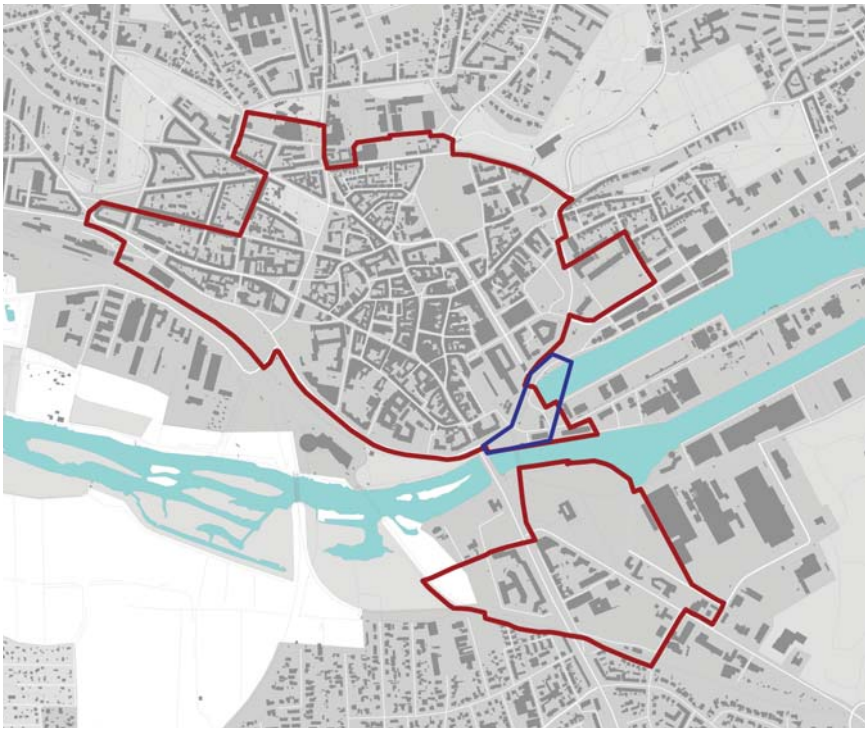
Kort 15 - Afgrænsning af bymidten, Kommuneplan 2005



Scenarie 3: Nyt varehus/galleri af butikker lokaliseret i "mellem-området"

"Mellemområdet", der opstår ved forlægning af vejforløbet Havnegade/Randersbro, sættes i fokus ud fra, at området nord for Kulholmsvej kan tillægges bymidten og udgøre en forlængelse af aksen gennem Østervold.

Kort 16 - Afgrænsning af bymidten, Kommuneplan 2005



Scenarierne beskriver det grundlæggende planlægningsdilemma, som Randers Kommune og adskillige andre kommuner med en bevaringsværdig bymidte står overfor. I forhold til scenarie 1 er udfordringen at skabe udvikling i midtbyen, uden at dette sker på bekostning af middelalderbyens særlige karakter.

I forhold til scenarie 2 (eller et scenarie, hvor man udnytter mulighederne nord for midelalderbyen) er udfordringen at skabe en udvikling, der ikke deler midtbyen i to (eller flere) centre, og dermed skaber en uhensigtsmæssig intern konkurrence. I forhold til scenarie 3 er udfordringen at bringe bestemmelserne i bekendtgørelsen om afgrænsning af bymidter og bydelscentre i anvendelse for at skabe den fornødne afgrænsning.

Det præciseres, at alle tre scenarier relaterer sig til den eksisterende bymidteafgrænsning, idet tanken også var at undersøge mulighederne for ændringer i afgrænsningen i forhold til den metode til afgrænsning, der blev indføjet i forbindelse med ændringen af lov om planlægning pr. 1. juli 2007. Undersøgelsen ser på, om de to forskellige afgrænsninger giver et sammenfald, eller om der sker en ændring af muligheder.

BILAG 3

Bilag 3 - Visualiseringer

Situation i dag: Afgrænsning fra centrum til Dytmærsken/Slotspladsen.

Scenarie: Passage mellem Dytmærsken og Slotspladsen skaber tilgængelighed og overskuelighed til centrum.

Situation i dag: Lukkede facader skaber en uklar overgang til Slotspladsen.

Scenarie: Åbning af facader samt fortætning af Slotspladsen skaber en ny, livlig passagesituation.

Situation i dag: Slotspladsen fremstår som et skjult og afgrænset område.

Scenarie: Fortætning i "kanten" af pladsen skaber sammen med ny belægning en oplevelse af et åbent og offentligt område.

Situation i dag: Midlertidig parkeringsplads.

Scenarie: Ny enklavisk butikstypologi som attraktion.

BILAG 4

DETAILHANDEL OG BYMIDTESTRATEGIER

Interessentanalyse

Februar 2009

Randers Kommune

Kuben Management

Indholdsfortegnelse

1 Indledning 59

2 Sammenfatning – udgangspunkt for det videre arbejde 60

2.1 De centrale udfordringer og muligheder 60

2.2 Relationen til det øvrige arbejde i projektet 62

3 Interessentanalysen 63

3.1 Anvendt metode 63

3.2 Temaer i udviklingen af detailhandlen og bymidten 63

3.2.1 Infrastruktur og parkering 63

3.2.2 Butiksudbuddet 64

3.2.3 Eksisterende bygningsmasse 65

3.2.4 Et indkøbscenter/en overdækket midtby 66

3.2.5 En attraktiv og livlig bymidte 66

3.2.6 Konkurrenterne 68

3.2.7 Thorgrunden 68

3.2.8 Sammenbinding af bymidten (områderne nord og syd for Gudenåen) 69

4 Forslag og idéer 70

1 Indledning

Randers Kommune har sammen med PLAN09-sekretariatet igangsat et eksempelprojekt, som bærer titlen ”Detailhandel og bymidtestrategier”. Eksempelprojektet tager afsæt i et ønske om at udvikle en endnu mere levende og mangfoldig bymidte.

Som et centralt element i dette projekt har Kuben Management gennemført en interessentanalyse for at få afdækket synspunkter og holdninger blandt relevante aktører inden for detailhandel I Randers midtby (forretninger, foreninger og netværkssamarbejder).

Interessentanalysen er en afdækning af synspunkter og holdninger blandt aktørerne inden for detailhandel (forretninger, foreninger og netværkssamarbejder), hvor fokus sættes på udsagn om mulighederne for og ideer til at forøge oplandet for detailhandel og service i Randers. Hertil kommer som et supplement at få indsamlet forslag og ideer til indretning af byrummet med henblik på at skabe en ny sammenhæng, der af borgerne opleves
som en forstærkning af oplevelsen af bymidten og dens attraktionskraft målt i forhold til den nuværende situation.

2 Sammenfatning – udgangspunkt for det videre arbejde

Den gennemgående holdning er, at offensive tiltag forudsætter handlekraft og mere smidighed fra kommunens side. Randers Kommune ses i det hele taget som en vigtig aktør i udviklingen af Randers midtby. Mange tiltænker kommunen rollen som den, der samler trådene, sætter idéer i søen og omsætter dem til konkret handling, hvilket indebærer, at der indledes et endnu stærkere samarbejde med lokale handelsstandsforeninger såsom Cityforeningen og Handelsrådet, at der etableres kontakt til private investorer/developere, at der sikres effektiv sagsbehandling m.v. Selvom kommunen tillægges en væsentlig rolle, er der flere, der peger på detailhandlens eget ansvar. Hvis kommunen skal indgå i et samarbejde med detailhandlens interessenter forudsætter det, at detailhandlen selv er i stand til at skabe fælles fodslag – noget flere udpeger som en udfordring.
Det mest synlige udtryk på udfordringen er den manglende enighed/opbakning omkring åbningstiderne, hvilket af mange påpeges som et tegn på, at der mangler et fælles fokus på udviklingen af Randers midtby som attraktiv handelsby. I dette kapitel samles op på de holdninger, meninger og idéer, som kom til udtryk undervejs i interessentanalysen og som gennemgås i detaljer i det efterfølgende kapitel 3.

2.1 De centrale udfordringer og muligheder.

Når man taler med interessenterne, er det klart, at den udfordring, der opleves mest fremtrædende for Randers midtby, er parkering og tilgængelighed. Der er brug for en **helhedsorienteret plan** for, hvordan midtbyen indrettes, således at der både sikres en dækkende parkeringsbetjening og samtidig sikres en fremkommelighed for kunder, butiksdrivende, liberale erhvervsdrivende og boligejere i midtbyen.

Følgende udfordringer og muligheder udpeges:

- Parkering
- Sivegader contra gågader
- Skiltning for gående

I forhold til **butiksudbudet** er udfordringen at sikre et attraktivt udbud uden samtidig blot at blive som alle andre byer. Der peges på, at Randers har en unik mulighed for at tilbyde små specialbutikker med et udbud, der adskiller sig fra de landsdækkende kædebutikker, samtidig med at attraktive ankerbutikker med stor tiltrækningskraft også vurderes som en nødvendighed. Der ligger en udfordring i at tilvejebringe gode vilkår for de eksisterende butikker og potentielle nye butikker. Det betyder, at der skal tilvejebringes en variation i såvel udbud af lokaler som størrelse af butikker, som både retter sig mod de store kædebutikker og de små specialbutikker. Følgende udfordringer og muligheder udpeges:

- Ankerbutikker og den fysiske mulighed for at lokalisere disse
- Fastholdelse af små specialbutikker
- Tilvejebringelsen af et varieret lokaleudbud

I forhold til at sammenbinde **de havnenære områder** med midtbyen udtrykkes forskellige holdninger til indretning og indhold af både havneområderne og de mellemliggende områder. Generelt er holdningen den, at indholdet skal være blandet, og at det ikke må få karakter af et nyt midtbyområde. Flere peger på, at området skal indrettes med kulturtilbud, cafémiljø, attraktioner – evt. suppleret med enkelte butikker med relevant udbud (f.eks. rettet mod turister).

Følgende udfordringer og muligheder udpeges:

- Rutebilstationen skal indgå i overvejelserne
- Indretningen af Østervold
- Etablering af cafémiljø og kulturtilbud
- Fokus på turister og besøgende på jagt efter oplevelser
- Fokus på børnefamilier

I forhold til **Thorgrunden** fremkom der i løbet af interviewene en række holdninger og ideér. De centrale udfordringer går på at sammenbinde de aktiviteter, der kommer på arealet med resten af midtbyen. Etableringen af parkeringspladser vurderes at være et positivt skridt i retningen af at skabe bedre tilgængelighed til midtbyen, men der skal samtidig sikres en velfungerende forbindelse med midtbyens handelsgader. På nuværende tidspunkt vil det være en forholdsvis lang og 'død' gåtur. Byindretningen langs denne forbindelse skal sikre, at kunderne, der vil besøge midtbyen, ikke oplever turen som en barriere.

Der peges på følgende udfordringer og muligheder:

- Forbindelse mellem Thorgrunden og midtbyen
- Udvalgte butikker på Thorgrunden – f.eks. ankerbutikker og/eller stort dagligvarehus
- Undgå et nyt midtbyområde og dermed kannibalisme

Generelt opleves **Randers midtby** som et sted med rigtig gode muligheder for et unikt og attraktivt handelsliv. Konkurrencen fra Randers Storcenter opleves ikke som et markant problem [fodnote 1], men nærmere som et aspekt, der gør Randers stærkere overfor Århus og Ålborg. Det centrale er, at Randers midtby forholder sig til de styrker, centret har (bl.a. parkering, tilgængelighed, ensartede åbningstider mv.), og sikre at midtbyen ikke halter voldsomt bagefter. Et af de elementer, der gør midtbyen særlig attraktiv, er stemningen og det særlige midtbyliv. Dette skal understøttes igennem et fokus på de ting, der skaber liv i byen.

Følgende udfordringer og muligheder udpeges:

- Midtbyen skal være attraktiv for børnefamilier; og Randers skal i det hele taget frem stå som en attraktiv by for børnefamilier
- Flere boliger og gode rammer for liberale erhverv (placeret på 1. og 2. etage) skaber liv i midtbyen
- Fortsat understøttelse af kulturlivet

1. Dette adskiller sig fra konklusionerne i Analysen af udviklingsmulighederne for detailhandlen i Ny Randers Kommune fra september 2005, hvor en styrkelse af Randers Storcenter udpeges som en markant trussel for midtbyen

2.2 Relationen til det øvrige arbejde i projektet

De ovenfor beskrevne udfordringer og muligheder, der peges på blandt de adspurgte interessenter, understøtter i vid udstrækning de elementer, der allerede arbejdes med i projektet *Detailhandel og bymidtestrategier*.

Princippet om en citywalk understøtter **det hyggelige og koncentrerede handelsliv**, der fremhæves som en væsentlig styrke. Samtidig kan fokus på citywalken være med til at skabe mere overskuelighed og logik i midtbyen, hvilket flere påpeger som en udfordring. En mulig sideeffekt kan være skabelse af mere samhørighed blandt de butiksdrivende i det område, der afgrænses af citywalken.
Hvis der kan skabes en fælles opbakning omkring tankegangen, kan det samtidig være med til at skabe mere enighed og loyalitet i forhold til åbningstider.

Interessenterne påpeger også netop **forbindelseslinierne** fra Thorgrunden/Østervold og fra havneområderne/busstationen som centrale i udviklingen af midtbyen. På grund af midtbyens middelalderhistorie er det nødvendigt med markante, synlige og fremkommelige adgangsforhold til den centrale del af midtbyen.

I forhold til butiksudbuddet er der i overvejende grad opbakning omkring behovet for ankerbutikker. Men samtidig udtrykkes det klart, at Randers har et unikt udbud af specialforretninger, og at der fortsat skal sikres rammer for disse. Generelt vurderes disse butikker mere attraktive end landsdækkende kædebutikker. Kommer der flere af disse, er der en fare for, at Randers ikke kan tilbyde noget andet end f.eks. Århus. I forhold til projektets fokus på mulighederne for at etablere større butikker (f.eks. på 2.000 m²) i midtbyen, skal konsekvenserne i forhold til uafhængige mindre butikker altså overvejes.

3 Interessentanalysen

I dette kapitel analyseres interessenternes udsagn i forhold til de centrale temaer, der har vist sig. Sidst i kapitlet samles op på temaerne, ligesom der trækkes tråde til de øvrige dele af eksempelprojektet *"Detailhandel og Bymidtestrategier"*.

3.1 Anvendt metode

Interessentanalysen er baseret på en række interviews med personer fra detailhandlen og andre centrale aktører. Interviewene er gennemført som semi-strukturerede interview, hvor en interviewguide har dannet udgangspunktet for de temaer, der er blevet berørt.Interviewene har været åbne, således at respondenterne er blevet opfordret til selv at give deres oplevelse af midtbyens udfordringer og udviklingsmuligheder, samtidig med at respondenterne er blevet bedt om at forholde sig til resultaterne af detailhandelsredegørelsen fra 2005 – *Analysen af udviklingsmulighederne for detailhandlen i Ny Randers Kommune*. I forbindelse med analysen i 2005 identificeredes en række styrker, svagheder, trusler og muligheder, og det var netop disse aspekter de adspurgte i denne interessentanalyse blev bedt om at forholde sig til.

Der er gennemført i alt 12 interview i perioden december 2008 til februar 2009. Interviewene er efterfølgende analyseret for gennemgående temaer, hvilket igen har givet den struktur, der følger i det næste afsnit. Temaerne i næste afsnit er således et udtryk for, hvad flere af interviewpersonerne har oplevet som centrale.

3.2 Temaer i udviklingen af detailhandlen og bymidten

I dette afsnit har vi sammenfattet de synspunkter og holdninger, som interessenterne er kommet med i forhold til den aktuelle situation i Randers midtby og i forhold til mulighederne for at forstærke oplevelsen af bymidten. Afsnittet er struktureret ud fra de overordnede temaer, der har været i fokus, og som har vist sig at være betydningsfulde for de interviewede.

3.2.1 Infrastruktur og parkering

Generelt peger de adspurgte på mulighederne for infrastrukturelle forbedringer i Randers bymidte. De tiltag, der vurderes som nødvendige, har til formål at gøre bymidten mere tilgængelig og fremkommelig og i sidste ende mere attraktiv.

Tilgængelighedsproblemerne hænger bl.a. sammen med den trafikale situation omkring Randers Bro og Randers' status som middelalderby. Der peges på, at tilgængelighed ikke kun har betydning for de handlende, men også for de butiksdrivende, andre liberale erhverv og bosiddende borgere. Det er vigtigt, at der er nem adgang til midtbyen i bil, og at man også forholdsvis let kan finde en parkeringsplads.

Der er stor enighed om, at det står skidt til med **parkeringsmuligheder** i Randers midtby.Efter nedlæggelsen af parkeringspladser i forbindelse med omdannelsen af Østervold og som følge af færre sivegader er der opstået et massivt behov for parkeringspladser i og omkring midtbyen. P-huset i Fischersgade kan ikke længere efterkomme den stigende efterspørgsel.

Manglen på parkeringsmuligheder i eller i nærheden af midtbyen opleves som nævnt at have stor negativ betydning for midtbyens handelsliv; ikke mindst for dagligvareforretningerne, som udover fremkommelighed i høj grad har brug for butiksnære parkeringsmuligheder. Problemer med tilgængelighed og parkering er ikke blot med til at stille midtbyen svagere i konkurrencen med Randers Storcenter, men er også medvirkende til, at kunder fra oplandet fravælger midtbyen til fordel for lokale indkøbsmuligheder eller Randers Storcenter.

Der opleves således et stort behov for flere parkeringspladser i Randers midtby. I den forbindelse anerkendes det, at nye p-pladser på Thorgrunden vil have en vis positiv effekt. Flere mener dog, at afstanden til midtbyen vil begrænse den positive effekt. Ønsker man f.eks. at tiltrække børnefamilier, er det centralt, at man kan komme fra parkeringspladsen til butikkerne meget hurtigt - noget, man netop kan i Randers Storcenter. Med parkering på Thorgrunden er den østvendte del af midtbyen relativt godt betjent, mens der stadig vil være mangel på p-pladser i den vestlige del af midtbyen.

Udover parkeringsproblemerne peger flere af de adspurgte på, at bymidten kan synes meget fjern og aflukket for de kunder, der kommer udefra. Flere fremhæver f.eks., at bymidten ikke kan fornemmes, hvis man befinder sig på Tørvebryggen, eventuelt efter et besøg i Randers Regnskov. Samtidig nævner flere interviewpersoner, at bymidten er svær at orientere sig i. Randers bymidte opleves ikke at have en logisk opbygning, og som fremmed i byen kan det være meget forvirrende at bevæge sig rundt i midtbyen, både til bens og i bil.

Endelig viser interviewrunden, at der er delte meninger med hensyn til **privatbilismens rolle** for bylivet i Randers, hvilket afspejler en årelang debat om emnet. Uenigheden går på, hvordan midtbyen skal være indrettet med hensyn til sivegader og gågader. Fælles for de adspurgte er dog en holdning om, at hvis bilerne skal have adgang til midtbyen, skal det være på de gåendes præmisser. Den nuværende indretning i sivegaderne opleves ikke som være tilstrækkelig trafikdæmpende. En af de interviewede siger det på denne måde ”*…det skal være omkostningsfuldt at køre ind i midtbyen – det må ikke opleves som en hurtig måde at bevæge sig rundt i byen på”*

3.2.2 Butiksudbuddet

Hvad angår butiksudbuddet i midtbyen, hersker der uenighed om tilstrækkeligheden i variationen: Nogle anser det for dækkende, mens andre mener, at ”*…der er det samme i butikkerne.*”

Uenighed er der også om hensigtsmæssigheden i at satse på **kædebutikker og/eller ankerbutikker** i bymidten. Fortalere hæfter sig ved denne type forretningers tiltrækningskraft, som kan få afsmittende effekt på den øvrige detailhandel i midtbyen. Omvendt gør modstandere opmærksom på, at flere kædebutikker vil få Randers bymidte til at ligne naboer såsom Århus og Ålborg; at kædebutikker vil fratage midtbyen en konkurrencefordel, da mange vælger at handle i midtbyen pga. det lokale element og specialforretningerne. Butikkerne i Randers midtby roses af kunderne for netop at være et godt alternativ til de lidt større byer. Randers opleves som en hyggelig handelsby, hvor vareudbuddet er tilpas, og hvor servicen og den personlige kontakt sættes i højsædet.

Enkelte påpeger **mangel på dagligvareforretninger**, især i de østlige og nordlige kvarterer, hvilket hænger sammen med, at flere er flyttet ud af området. Enkelte af de adspurgte bringer Thorgrunden i spil, når samtalen falder på store kædebutikker/ankerbutikker og dagligvarebutikker. Der peges på, at det er et oplagt sted at placere denne slags butikker, fordi parkeringsmulighederne vil gøre det attraktivt at handle ind i butikker på Thorgrunden. Flertallet af de interviewede udtrykker dog, at Thorgrunden ikke må blive til et center, fordi der ikke i udgangssituationen er den fornødne sammenhæng med midtbyen.

3.2.3 Eksisterende bygningsmasse

Vedligeholdelsen af midtbyens bygninger opleves at være af høj kvalitet. Kommunen har generelt kørt en god linje med hensyn til bygningsfacaderne, hvilket er udtryk for god planlægning.

Der er til gengæld problemer med **de indvendige forhold** i bygningsmassen. Bygningerne er for manges vedkommende utidssvarende. Problemet er, at butikkerne er små og ufleksible, hvilket begrænser udvidelsesmulighederne og gør butiksarealerne uattraktive for større butikskæder. I den forbindelse efterspørges der mere helhedsorienteret planlægning. Der spores en holdning om, at der nogle steder er behov for at rive ned og bygge nyt.

Holdningerne til, hvorvidt **flere boliger** i bymidten kan bidrage til at styrke detailhandlen i Randers midtby, er delte. Flere nævner, at der ikke er tilstrækkelig stor efterspørgsel efter boliger i midtbyen – mange foretrækker en parcel tæt ved motorvejen og ikke en bolig i midtbyen – og derudover er manglen på parkeringspladser en markant barriere. Boliger uden parkeringsmuligheder er uattraktive. Derimod nævner andre, at flere boliger i midtbyen vil skabe et bedre grundlag for udvikling og et mere levende byliv, eventuelt i forbindelse med udviklingen af havnen. Det tilkendegives, at der er potentiale for flere boliger i bymidten i takt med, at liberale erhverv flytter væk fra området. Der peges desuden på vigtigheden af at bibeholde de liberale erhverv i midtbyen, netop fordi dette også skaber liv i gaderne og kunder i butikkerne.

3.2.4 Et indkøbscenter/en overdækket midtby

Meningerne er også delte, når talen falder på idéen om **et overdækket indkøbscenter** i midtbyen. På den ene side fremhæves det, at et velplaceret center a la Salling, Magasin og Bruuns Galleri i Århus vil tiltrække flere kunder fra Randers' opland til gavn for hele handelslivet i bymidten. På den anden side påpeges det, at de åbne gadestrøg i midtbyen netop er med til at give en konkurrencefordel i forhold til Randers Storcenter og varehuse/indkøbscentre i de større, omkringliggende byer. Samtidig frygter man en "kannibalisme-effekt". I forlængelse heraf fremhæves problemerne ved Slotscentret som et indlysende argument for ikke at følge centertankegangen. Det pointeres dog samtidig, at Slotscentret har gennemgået en uhensigtsmæssig udvikling i årenes løb: Centret er bygget forkert og dårligt renoveret.

De, der peger på det positive ved et center i midtbyen nævner busstationen og Thorgrunden som mulige placeringer. Muligheden for et bycenter på busstationen fremhæves som den mest hensigtsmæssige, fordi en placering her vil have den bedste sammenhæng med midtbyen. Samtidig peges på mulighederne for at skabe midtbyparkering i forbindelse med et center på busstationen.

Hvad angår overdækning af bymidten – eller dele af den – spores der stor modstand. Stort set alle interviewpersoner forbinder hygge, god atmosfære og attraktivitet med gågader under åben himmel, og som en respondent siger det "… *hvorfor overdække gågaden, når Slotscentret er et dødt sted?*"

3.2.5 En attraktiv og livlig bymidte

De adspurgte peger på, at Randers bymidte opleves som **hyggelig og atmosfærefyldt** af både besøgende og randrusianerne selv. Det ses, at der er gjort en indsats for at bevare de gamle huse - og de besøgende har en positiv følelse af at bevæge sig rundt i en gammel middelalderby med et nutidigt udbud af butikker. En adspurgt formulerer det sådan: "… *Randers har charmen til at skabe Latinerkvarter-stemning*"

En udfordring i forhold til at skabe et attraktivt handelsliv i midtbyen er **åbningstiderne**. Det understreges, at butikkerne i midtbyen ofte ikke følger de samme åbningstider. Det opleves som et stort problem, at kunderne møder lukkede butikker samtidig med, at andre har åbent. Det handler om at finde et fælles fodslag blandt de mange forretningsdrivende om faste åbningstider. En satsning på turisme og cafémiljø medfører også et krav om ensartede, eventuelt udvidede, åbningstider, hvilket bl.a. kan betyde åbne butikker visse søndage. Andre tvivler på den gavnlige effekt af længere åbningstider, men er generelt enige i vigtigheden af ensartede åbningstider. Udvidede åbningstider er en måde at skabe mere liv i midtbyen på, mens andre måder er aktiviteter og events, især i turistsæsonen i sommerperioden. Der er masser af potentiale i midtbyens gamle og unikke butikker, ligesom torvehandlen kan udnyttes meget mere.

En **barriere for at forlænge åbningstiderne** er en generel oplevelse af midtbyen som 'død' efter lukketid. Dette forklares bl.a. med et nærmest ikke-eksisterende caféliv i Randers. Der udtrykkes tilfredshed med niveauet i enkelte caféer i midtbyen, men flere nævner, at de eksisterende caféer ikke nødvendigvis holder åbent på en søndag, hvor butikker holder åbent. Der spores en voksende efterspørgsel efter et mere pulserende **cafémiljø**, f.eks. på Østervold eller ved Tørvebryggen. Enkelte nævner dog, at cafémiljøet afspejler det liv, der er i byen – og at der ikke er plads til flere caféer, før der skabes mere liv. Flere interviewpersoner mener, at dette hænger sammen med, at randrusianeren ikke går meget op i cafélivet, og diskussionen bliver hurtigt til et spørgsmål om, hvad der kommer først – ægget eller hønen. En respondent foreslår, at "… *man skal tænke innovativt – f.eks. kan men kombinere bank og kaffeshop/café – det er set før og det kan være med til at levendegøre kedelige bankfacader*". Generelt spores en holdning om, at der skal satses mere på markedsføring af Randers by, især i forhold til handelsoplandet (her tænkes der bl.a. Hadsten, Hadsund og Langå), men også i forhold til turister og andre besøgende. Der skal især mere annoncering til i forbindelse med julen og "open by night".

Der er sket meget på **kulturfronten** i Randers de senere år, og byen har i dag et spirende kulturliv i form af gallerier, spillesteder, teatre, museer m.v. Alligevel efterspørges der flere og nye kulturtilbud i midtbyen såsom en storbiograf, et vandland o.l. Andre efterspørger bedre profilering og en mere optimal udnyttelse af det eksisterende, f.eks. en bedre sammenhæng mellem Værket og midtbyen, et mere synligt kulturhistorisk museum og en koncentrering af byens forskellige turistattraktioner (Randers Regnskov, Graceland Randers m.v.). Enkelte nævner, at midtbyen skal tænkes ind i en større oplevelsessammenhæng f.eks. med naturområdet Vorup Enge og Randers Regnskov. Konkret foreslås det, at man kan placere et nyt kunstmuseum ved motorvejen og så binde dette sammen med en oplevelsesrute, der går gennem Vorup Enge hele vejen ind til Randers Regnskov og midtbyen

Mange mener, at **der skal tages nogle chancer og ruskes lidt op i randrusianerne**. F.eks. en 100 %-satsning på Østervold og rambla-ideen. Selvom flere af interviewpersonerne er meget positivt indstillet over for udviklingen af Østervold og ser et kæmpepotentiale i området – cafémiljø, grønne områder, pariserhjul, en levende plads med aktiviteter for alle osv. – er der ikke udelt begejstring for projektets realisering indtil nu. Flere peger på, at Østervold er uhensigtsmæssigt indrettet. Østervold er tænkt som en plads til forskellige aktiviteter, men fordi den er så langstrakt, fungerer den ikke som plads. Enkelte mener direkte, at Østervold skal gennemgå en markant ændring – f.eks. omlægning til parkering i toppen og bunden og en koncentrering af plads-oplevelsen på midten. Andre peger på, at Østervold kan komme til at fungere, hvis der skabes rammer for aktiviteter. Det kan f.eks. være at skabe mulighederne for spontane aktiviteter som gademusikanter mv. uden nødvendigvis fortsat at have bureaukratiske ansøgningsprocedurer. Samtidig skal man sørge for, at det bliver kendt, at man har gode og lette muligheder for at udfolde sig kunstnerisk i Randers. Et andet forslag peger på behovet for børnevenlige byrumsinstallationer – f.eks. på Slotspladsen.

En enkelt interessent nævner, at Randers har en unik mulighed for at tiltrække de unge børnefamilier fra bl.a. Århus – især pga. relativt lavere boligpriser. Denne mulighed bør udnyttes ved at sammentænke kommunens udviklingsstrategier. F.eks. kan der opstilles målsætninger om at gøre midtbyen attraktiv for børnefamilier, at der kan satses på økologiske specialforretninger, og at der kan stilles målsætninger om, at skole- og dagtilbudene skal være blandt de bedste. Med en sådan profil kan Randers blive et meget attraktivt sted for unge førstegangskøbere (boliger).

3.2.6 Konkurrenterne

På spørgsmålet om Randers Storcenters rolle deler de adspurgte sig nogenlunde ligeligt mellem en opfattelse af centret som en trussel og centret som en vigtig partner.
De, der peger på centret som en trussel gør det, fordi centret ikke har de mangler, der karakteriserer midtbyen – f.eks. parkering og ensartede åbningstider. En respondent siger det således "… *de har det hele – Randers Storcenter er rettet mod familien Danmark – og det er nogle af de tanker, der skal ind i midtbyen*" og en anden siger "… *ser man på det fra de forretningsdrivendes synspunkt, så jager man folk ud i storcentret, netop fordi situationen mht. parkering og tilgængelighed er meget bedre*". De, der peger på centret som en vigtig partner, gør det, fordi de ser nogle særlige fordele både ved midtbyen (hygge, åben himmel og gode specialforretninger) og ved centret (overdækket, kendte kædebutikker og let adgang). Disse særlige fordele opleves i høj grad at supplere hinanden og medvirke til at styrke Randers som detailhandelsby. En respondent siger det sådan: "… *det store stemningsløse centre vi har brug for, og den hyggelige bymidte med stemning*". Fælles for stort set alle er en opfattelse af, at Randers midtby skal forholde sig til de styrker, centret har, og sikre, at midtbyen ikke halter bagefter. F.eks. er tilgængelighed og parkering vigtig for børnefamilier og derfor skal midtbyen forholde sig til dette. Omvendt har midtbyen også en række styrker, der skal bruges aktivt, fordi centret netop ikke kan tilbyde disse.

Hvad angår den "eksterne" side af konkurrencen, fremhæves Viborg, Ålborg og især Århus som de mest væsentlige konkurrenter for handelslivet i bymidten. Dette hænger bl.a. sammen med større tilgængelighed til Århus end Randers fra flere oplandsområder, ligesom de store (daglig)varehuse (f.eks. Bilka og IKEA) er med til at forstærke disse byers tiltrækningskraft. Samtidig peger flere dog på, at Randers de seneste år ikke har tabt terræn til Ålborg og Århus, men måske tværtimod er blevet styrket i forhold til at tiltrække kunder fra mellemliggende områder.

3.2.7 Thorgrunden

Til trods for, at interviewpersonerne er ret enige, om at Thorgrunden spiller en central rolle i forhold til at løse midtbyens parkeringsproblemer i fremtiden, er der forholdsvis stor uenighed om og vidt forskellige forslag til, hvad der i øvrigt skal placeres på grunden.

En udvidelse af detailhandlen ved at placere butikker på Thorgrunden vurderes af mange til at føre til "kannibalisme" i handelslivet i Randers. I det hele taget vurderer de nuværende forretningsdrivende, at der ikke er plads til flere, tilsvarende butikker i midtbyen.

Omvendt forventer andre, at et handelsliv på Thorgrunden vil generere et øget kundegrundlag med spill-over-effekter til den øvrige detailhandel i bymidten. Som nævnt ovenfor mener flere, at Thorgrunden er et oplagt hjemsted for et butikscenter/varehus, en eller flere ankerbutikker såsom Stadium og Zara samt special-/konceptbutikker såsom Pilgrim og Baresso. Derudover skal der gøres plads til liberale erhverv og dagligvareforretninger.

Mange peger på, at der kan placeres boliger på grunden, eventuelt med forskellige prisklasser (ældre- og ungdomsboliger).

3.2.8 Sammenbinding af bymidten (områderne nord og syd for Gudenåen)

Busterminalen fremhæves som et element, der kan være med til at binde byen og havnen sammen. Etableringen af et indkøbscenter a la Bruuns galleri med butikker, caféer og kulturtilbud - eventuelt med et p-dæk oven på bygningen - ses som et skridt i retning af at udvikle havnemiljøet og dermed skabe større sammenhæng mellem bymidtens forskellige dele. Busterminalen ses som et potentielt knudepunkt i Randers, hvilket skal ses i lyset af, at terminalen i forvejen er centrum for al kollektiv transport i byen. Det er her, mange folk ankommer til byen.

Et andet forslag går på at lave bycamping i sammenknytningsområdet mellem bymidten og havnen. I tråd hermed mener nogle, at det er grønne områder frem for detailhandel, der skal skabe sammenhæng (noget der tiltrækker børnefamilier, f.eks. legepladser).

Det generelle billede, der tegnes, handler om at skabe et blandet bymiljø med caféer, kultur, butikker og boliger ved havnen.

En enkelt interessent fremsætter ideen om en bedre trafikal sammenknytning af områder, f.eks. i form af en letbane.

Enkelte interviewpersoner er dog af den mening, at der er en naturlig adskillelse af de to bydele, og at man ikke skal bestræbe sig på at binde dem sammen; bydelene har hver sin identitet og tilbud. I området syd for Gudenåen ligger de store varehuse med Bauhaus, Randers Storcenter m.v. I nord findes de selvstændige butikker og de åbne gadestrøg.

4 Forslag og idéer

Interviewrunden gav anledning til følgende konkrete forslag og idéer, som kan styrke detailhandlen og gøre Randers bymidte til en mere levende og attraktiv handelsby. En bruttoliste over forslagene præsenteres her:

- Udvidede parkeringsmuligheder:
  - o Thorgrunden
  - o Rutebilstationen
  - o Plænen ved Randers Regnskov
  - o Område ved Radio ABC
  - o Østervold
- Vareudbuddet: mangler forretninger som 7-Eleven og Baresso (evt. tænke innovativt og lave fællesdrift mellem bank og kaffebar)
- Dagligvarebutik i den vestlige del af byen.
- Oplevelsesrute: Nyt kunstmuseum ved motorvejen, naturområdet Vorup Enge, Randers Regnskov og midtbyen
- Udvikling af Østervold: cafémiljø, aktiviteter for børn, parkering, gode rammer for spontane aktiviteter, øvrige kulturelle indslag (evt. med fokus på byens kulturhistoriske arv)
- Omdannelse af Østervold med P-pladser i top og bund og koncentration af pladsoplevelsen på midten.
- Slotspladsen som samlingspunkt, bl.a. for børnefamilier, evt. med overdækning som kan være fast (permanent) eller af tekstil (midlertidig overdækning).
- Omdannelse af Slotscentret, evt. med fokus på livsstil, herunder wellness og fitness.
- Omdannelse af rutebilstationen til indkøbscenter med gode parkeringsmuligheder, evt. under inddragelse af Dytmærsken (overdækket). På den måde gøre rutebilstationen til et knudepunkt i Randers, jf. banegården og Bruuns Galleri i Århus
- Etablering af en letbane eller MONO-Rail.
- Ankerbutikker som: Stadium, Zara (modetøj), Jysk

- Udvikling af sammenknytningsområdet mellem bymidten og havnen
    - Bycamping
    - Ferielejligheder på Underværkets første etage
    - Grønne områder frem for detailhandel, og noget der tiltrækker børnefamilier, f.eks. legepladser
    - Mere for turister, f.eks. hotel og havnebad
    - Det generelle billede der tegnes handler om at skabe et blandet bymiljø med caféer, kultur, butikker og boliger ved havnen.

- Udvikling af Thorgrunden:
    - Varehus/butikscenter, f.eks. Bilka, Jysk, Magasin
    - Kultur, fritid og idræt: biograf, motionscenter, vandland