



DETAILHANDEL OG BYMIDTESTRATEGIER

Randers Kommune

Marts 2008

Projektforslag

Kuben Management

Indholdsfortegnelse

1	Indledning	1
2	Baggrund	2
2.1	Planstrategi 2007-2016	4
2.2	Anden strategisk planlægning.....	5
3	Idé og vision.....	6
3.1	Mål og formål	7
3.2	Forventede resultater	7
3.3	Perspektiver	8
4	Proces.....	9
4.1	Projektskitse.....	9
4.2	Metodeudvikling og evaluering	16
4.3	Formidlingsplan.....	17
4.4	Erfaringsudveksling og videndeling	18
5	Organisering af projektet	19
5.1	Kontaktpersoner.....	19
5.2	Forankring i Randers Kommune.....	19
5.3	Samarbejde med eksterne rådgivere.....	19
6	Tidsplan	21

1 Indledning

Randers Kommune har den 13. december 2007 til PLAN09-sekretariatet fremsendt en interessetilkendegivelse for et eksempelprojekt: Detailhandel og bymidtstrategier. Denne interessetilkendegivelse tager afsæt i et ønske om at udvikle en endnu mere levende og mangfoldig bymidte. Dette foreslås at ske på baggrund af alternative strategiovervejelser, hvor interessenterne inden for detailhandel medinddrages i processen.

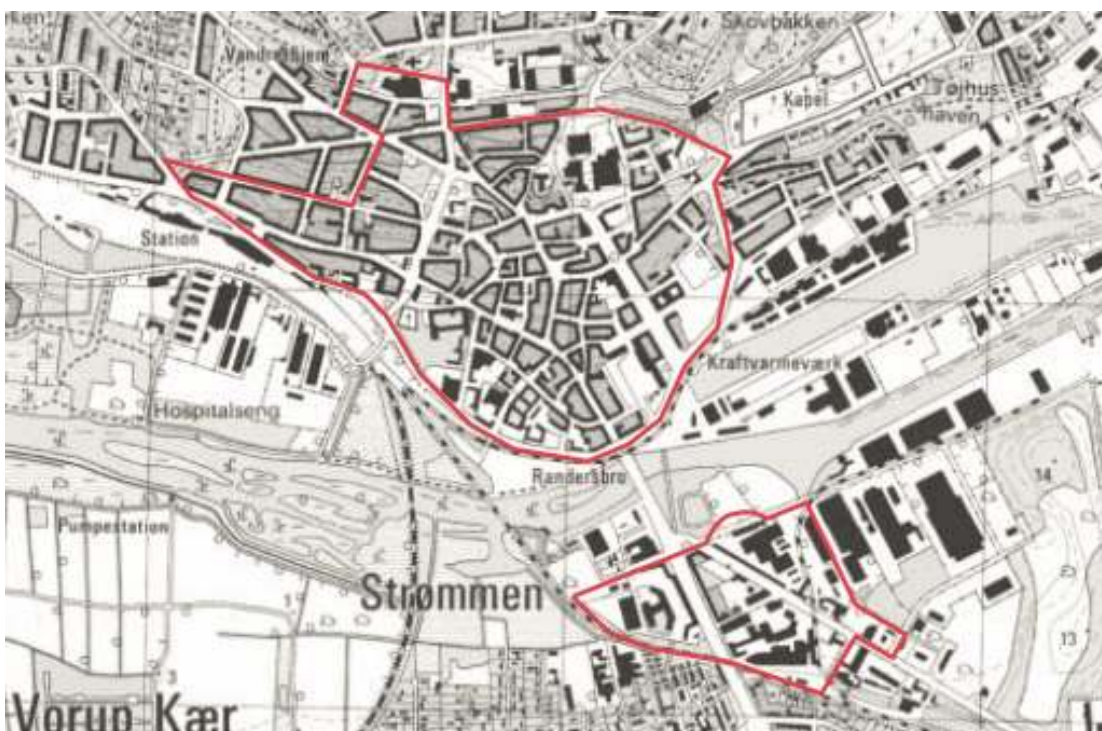
Som et centralt element ligger det at få besvaret spørgsmålet: "Kan vi overhovedet få placeret de butikker/butikstyper, der efter ændringen i 2007 af lov om planlægning nu skal placeres i bymidten?". Specielt har det interesse at se nærmere på de varegrupper, der nu er defineret ud af gruppen større pladskrævende, idet det samtidig gør sig gældende at få en vurdering af, hvorvidt de af de eksisterende butikker i bymidten vurderes at tilføre værdi/kvalitet set ud fra handelsoplandet.

Ved tilsagnsskrivelse af 14. januar 2008 har PLAN09-sekretariatet meddelt accept af det foreslåede projekt, idet der samtidig er kommenteret på det indholdsmæssige.

Dette projektforslag er udarbejdet i forlængelse af møde den 26. februar 2008 om eksempelprojektet: "Detailhandel og bymidtstrategi i Randers Kommune" hos PLAN09-sekretariatet.

2 Baggrund

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 Aalborg i konkurrencen for at udvide eget opland for detailhandelen. Dette fører naturligt til overvejelse 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: Afgrænsning af bymidten, Kommuneplan 2005 Randers Kommune¹

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

¹ 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.

ne 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 et 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 udtynning 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 (parkeeringspladser og ændret infrastruktur).

På Merkurvej i Paderup ligger et aflastningscenter med storbutikker og et storcenter (Randers Storcenter) med 45 butikker opbygget omkring et Kvickly Extra. Afstanden til bymidten er ca. 4 km.



Kort: Aflastningscenter Paderup, Kommuneplan 2005 for Randers Kommune²

Området langs hovedvej 511 er domineret af box-butikker og butikker med større pladskrævende varegrupper.

² 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.

2.1 Planstrategi 2007-2016

I planstrategi 2007-2016 sættes der fokus på de udfordringer, der knytter sig til detailhandelen som omdrejningspunkt for udviklingen af Randers by.

Nedenstående billede viser den del af bymidten, som ligger nord for Gudenåen, og flere af de pejlemærker, som handelsoplandet oplever giver identitet til Randers by: Randers Regnskov, Rådhuset (Laksetorvet), broerne over Gudenåen samt havnen med kraftvarmeværket.



Forsidefoto fra Planstrategi 2007-2016 for Randers Kommune

Under emnet detailhandel nævnes det, at detailhandelsoplandet Randers er under pres i disse år. Det skyldes placeringen midt mellem Århus og Aalborg. Det er byrådets ambition at fastholde og styrke kommunens position som et selvstændigt detailhandelsområde.

2.2 Anden strategisk planlægning

Nærværende projektforslag har ud over planstrategi 2007-2016 som sit afsæt tidligere udarbejdede strategiske planer:

- Randers Kommuneatlas 2001 (Skov- og Naturstyrelsen)
- Erhvervspolitik – på vej mod Randers 2016, Februar 2008 (Randers Kommune)³
- Erhvervsklimamåling Randers, November 2007 (Epinion capacent)
- Erhverv i Randers Kommune, September 2007 (Copenhagen Economics)
- Analyse af udviklingsmulighederne for detailhandelen i Ny Randers Kommune, September 2005 (ICP A/S).

I relation til vurderingen af bevaringsværdierne i bymidten tages der afsæt i Randers Kommuneatlas 2001, som omfatter 4.800 bygninger i den gamle Randers Kommune opført før 1940. Der er beskrevet 43 bevaringsværdige bymiljøer – heraf er flere beliggende inden for den gældende bymidteafgrænsning. Netop disse bymiljøer vil blive markeret på de nye baggrundskort, der håndteres via GIS, og som bliver et af de centrale omdrejningspunkter i visualiseringen af udfordringerne i relation til dette eksempelprojekt.

Den anden kilde, der bygges videre på, er analysen af udviklingsmulighederne for detailhandelen i Ny Randers Kommune fra 2005. Denne analyse er udarbejdet af den gamle Randers Kommune og blev i sin tid aftalt med de daværende nabokommuner til at være en analyse for detailhandelen dækkende hele Ny Randers Kommune. Derfor vurderes datagrundlaget at være umiddelbart overførbart til eksempelprojektets forudsætningskatalog.

³ Udkast offentliggjort 29. januar 2008. Forventes fremlagt efter afsluttet høringsproces på byrådsmødet den 14. april 2008 til endelig vedtagelse.

3 Idé og vision

Randers Kommune ønsker gennem projektet at afprøve, hvorvidt man skal vælge at fastholde de nuværende afgrænsninger af bymidten, bydelscentrene og aflastningscentret, som det fremgår af Regionplan 2001, og som efterfølgende er indarbejdet i Kommuneplan 2005 for Randers Kommune, eller om bestemmelserne i bekendtgørelse 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 detalhandelsbestemmelser i planloven giver Randers Kommune af muligheder og udfordringer.

Projektet skal bruges til at udfolde og konsekvensvurdere i forhold til Middelalderbyen og de planlægningsmæssige dilemmaer, Randers Kommune står midt i. Det skal bl.a. ske ved at anvende scenarier for forskellige udviklingsperspektiver:

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

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

Scenario 3: Nyt varehus/galleri af butikker lokaliseret i "mellemområdet", der opstår ved forlægning af vejforløbet Havnegade/Randersbro, således at området nord for Kulholmsvej kan tillægges bymidten og udgøre en forlængelse af akse gennem Østervold.

Scenarierne beskriver et grundlæggende planlægningsdilemma, som Randers Kommune og adskillige andre kommuner med en bevaringsværdig bymidte står overfor. I forhold til scenario 1 er udfordringen at skabe udvikling i midtbyen, uden at dette sker på bekostning af middelalderbyens særlige karakter. I forhold til scenario 2 (eller et scenario, hvor man udnytter mulighederne nord for middelalderbyen) er udfordringen at skabe en udvikling, der ikke deler midtbyen i to (eller flere) centre, og dermed skaber en uhenigtsmæssig intern konkurrence. I forhold til scenario 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 3 scenarier relaterer sig til den eksisterende bymidteafgrænsning, idet de dog samtidig også undersøges i forhold til den metode til afgrænsning, der blev indført i forbindelse med ændringen af Lov om Planlægning pr. 1. juli 2007. Un-

dersøgelsen ser på, om de 2 forskellige afgrænsninger giver et sammenfald, eller om der sker en ændring af muligheder.

3.1 Mål og formål

Vi ser 3 mål for projektet: Detailhandel og bymidtestrategier i Randers Kommune.

- a. Der ønskes gennem projektet tilført en ny vinkel, hvor der tages afsæt i en strategisk planlægning af bymidten for reelt at undgå et selvstændigt 3. center syd for Gudenåen. Dermed være sagt, at der rettes særligt fokus på nogle af de arealer, der har været i spil i flere år uden afklaring som f.eks. "Sydbyen" (området, der adskilles geografisk fra den historiske bymidte af Gudenåen), således at det undersøges, hvorledes deres fremtidige anvendelse kan bidrage til udviklingen af bymidten.

Formålet er at undersøge, hvad der giver de bedst mulig eksistens- og udvidelsesmuligheder for en detailhandel bestående af dagligvare- og udvalgsvarerforretninger samt kontorer, klinikker mv., når der samtidig ønskes opretholdt en levende bymidte med boliger.

- b. I projektets strategiske overvejelser indgår det at undersøge, om der er behov for en mere offensiv rolle for Randers Kommune i forhold til...
 - at påvirke den konkrete indplacering af de større dagligvarebutikker
 - at tiltrække udvalgsvare- og dagligvarekæder
 - at udnytte den eksisterende rummelighed
 - at tilskynde til rokader ved pladsbehov osv.
- c. At anskueliggøre de planlægningsdilemmaer, mange kommuner må formodes at stå overfor.

3.2 Forventede resultater

Formålet er – udover at fremlægge en afrapportering, der kan anvendes i forbindelse med Plan09 – at fremkomme med et konkret bidrag til den kommende kommuneplans tema om detailhandel. Såfremt projektet afdækker behov for udarbejdelse af et kommuneplantillæg mht. ændret afgrænsning af bymidten⁴, vil det ske, når projektet er afsluttet.

⁴ baseret på de gældende regler for detailhandel i Lov om Planlægning pr. 1. juli 2007.

Der ligger samtidig en udfordring i gennem inddragelsen af interessenter inden for detailhandel at efterprøve de muligheder, der skitseres i planstrategien:

I 2007 blev planlovens bestemmelser om detailhandel ændret på flere punkter. Først og fremmest skal lovændringen underbygge livet i midtbyerne og forhindre nye og større aflastningscentre. For Randers' vedkommende betyder det, at aflastningscentret i Paderup ikke kan udvides, og at der gives nye muligheder for butikker i midtbyen.

Målsætningen om at udbygge midtbyens udvalgsvarerhandel er ofte i konflikt med hensynet til bykernes arkitektoniske og historiske særpræg. Ofte er det ganske svært at passe moderne butikker ind i de historiske bygninger.

Midtbyen består af den historiske bykerne inden for centerringen, områderne omkring Østervold og syd for Randers Bro. Dette kan ikke rumme den fremtidige udvalgsvarerforsyning. I kommuneplanlægningen skal der planlægges for en fremtidig udvidelse af byen syd for fjorden. Som et led i planlægningen skal der findes arealer til udvalgsvarerbutikker på op til 5.000 m². På lang sigt – dvs. efter 2016 – vil nogle af arealerne på Randers Havn naturligt indgå i bymidten.

De særligt arealkrævende butikker udgør en særlig udfordring. Især har mange af de eksisterende bilforretninger pladsproblemer; og det er ofte vanskeligt at finde gode udvidelsesmuligheder i nærområdet, da de ofte ligger i de tæt bebyggede områder op til midtbyen. Byrådet vil derfor undersøge mulighederne for at etablere plads til en koncentration af sådanne butikker i båndet mellem Randers Storcenter og motorvejsafkørsel 43.

Planstrategi 2007-2016 for Randers Kommuner, s. 45.

Som en del af viderebearbejdningen i samarbejde med Plan09-sekretariatet beskrives en formidlingsplan byggende på formidling af læringen fra den gennemførte proces.

3.3 Perspektiver

I forlængelse af projektet vil kunne indgå:

- en konference/workshop
- netværksinitiativer i samarbejde med Randers Handelsråd og enkelt interessenter inden for detailhandel og service.

4 Proces

Undervejs vil der blive afholdt interne workshops med inviterede deltagere. Workshops vil være temabaserede ud fra de aktiviteter, de er knyttet til. Medarbejdere fra Randers Kommune og KUBEN Management er fast repræsenteret.

Arkitekt Morten Aabo, Randers Kommune, er formand og koordinator i projektgruppen. Randers Kommune bidrager i processen med medarbejderressourcer, der har erfaringer og viden i relation til planlægning for bymidten og detailhandelen på kommuneniveau. Desuden vil Randers Kommune forestå layout og opsætning til rapport. Den interne processtyring undervejs vil blive varetaget af KUBEN Management.

Projektgruppen vil undervejs foretage de nødvendige justeringer i projektskitzen, såfremt erfaringerne under processen giver anledning hertil. Det vil imidlertid alene være på indholdssiden, idet de forventede resultater, jf. afsnit 3.2 foranstående, er styrende for processen.

4.1 Projektskitse

I en overordnet beskrivelse forventes projektet at forløbe i en proces bestående af følgende aktiviteter:

Fase 1. Etablering af kort: Detailhandel i Randers bymidte

Der anvendes GIS som værktøj, hvilket også muliggør, at der kan foretages optegning af afstandskriterierne, nævnt i vejledningen vedr. afgrænsning af bymidter og bydelscentre, og foretages justeringer af notifikationerne undervejs i processen. Eksempelvis fordi der i forbindelse med nærværende projekt er behov for en særlig markering af magneter/ankre – dvs. detailhandel, hvorudfra udvalgswarebutikker, dagligvarebutikker (special- og sortimentsbestemte), caféer/restauranter mv. træffer beslutning om etablering.

Dette kort udarbejdes ud fra den statistiske metode, der er anført i vejledningen om afgrænsningen af bymidter og bydelscentre, og som er en konsekvens af de ændrede bestemmelser vedr. detailhandelsplanlægningen gældende fra 1. juli 2007. Randers Kommune forestår indhentning af data fra CVR baseret på hovedbranchekoder og rubriceret i undergrupper således, at de kan umiddelbart anvendes i de strategiske planlægningsovervejelser mht. afgrænsning, udviklingsretning og sammenhængskraft. Randers Kommune validerer data fra CVR-registret ved besigtigelse af relevante områder (gader). Randers Kommune inddrager BBR-registrets data til redegørelsesdelen vedr. arealforhold.

Dette kort og de tilhørende data kan i første omgang anvendes til at vurdere graden af sammenfald/forskelle i forhold til afgrænsningen i kommuneplan 2005. Rubriceringen er derudover en segmentering ud fra den betydning, de enkelte forretninger og forretnings-typer har i forhold til at vurdere potentiale og tiltrækningskraft.

Der tages beskrivelsesmæssigt afsæt i den tidligere foretagne strategiske planlægning bl.a. detailhandelsanalysen fra 2005 og kommuneatlas 2001, hvorfor der er tale om en fortolkning/bearbejdning af det solide analysegrundlag ind i eksempelprojektets aktuelle problematik. Ud fra kommuneatlas 2001 kan der også foretages en indrapportering af de særlige bevaringsværdige bymiljøer, som i relation til udvikling/indpasning og ændringer i byrummet er en konkret udfordring.

Produkt: Et fokuseret kort over temaet detailhandel i Randers bymidte og en beskrivelse af afgrænsningsproblematikken (den gældende afgrænsning over for de nye muligheder efter ændringer i planloven).

GIS-delen forestås af Randers Kommune, som sammenholder og validerer med egne registre. Kuben Management bidrager med sparring mht. validering af data og kvalificering af data.

Fase 2. Analyse

Det undersøges med afsæt i detailhandelsanalyse 2005 for Randers Kommune, hvorvidt der er det nødvendige datagrundlag til rådighed for at kunne facilitere den videre proces. Det indgår desuden at se på detailhandelsudviklingen siden den senest udarbejdede detailhandelsplan og betydningen af butikssammensætningen i byen og bydelcentre.

Analysen videreudvikler detailhandelsanalyse 2005 set i forhold til Randers bymidte, således at analysen kan matche de krav, der fremgår af lov om planlægning mht. redegørelsesdelen. Det undersøges i samarbejde med Danmarks Statistik, om i respekt for diskretionsreglerne kan etableres data til at belyse detailhandelens omsætning afgrænset til de problematikker, eksempelprojektet omfatter. Det kan være i form af den generelle regnskabsstatistik, der har den fordel, at "placerer" omsætningen på den enkelte butik og ikke på en kædes domiciladresse.

Balancen mellem den egentlige bymidte (nord for åen) vurderes i forhold til den sydlige del af bymidten (syd for åen) i forhold til udviklingspotentiale. Randers Kommune foretager en bearbejdning af de fysiske grundkort, hvor der fokuseres på rummelighed og placeringsmuligheder – bl.a. for nyplacering af større butikker.

Et vigtigt element i analysen er at vurdere "clusters" – dvs. hvor er der sammenhængende (set fra forbrugerside) butiksstrøg, og hvad mangler der evt. I den strategiske tænkning indgår det således at vurdere, om udbuddet er komplet i forhold til forbruger-

nes forventninger og de aktuelle trends. Endvidere kan det f.eks. benyttes til at forholde sig til tilgængelighed og nærhed mellem parkeringsarealer og indkøbsmuligheder.

Produkt: Vurdering af handlemuligheder og byrummet.

Denne aktivitet forestås af KUBEN Management, idet medarbejdere fra Randers Kommune bidrager med informationer og data beroende hos Randers Kommune. Kuben Management har som sin underleverandør Brugger & Nielsen, der vurderer på betydningen af butikssammensætningen.

Fase 3. Udvikling af scenarier

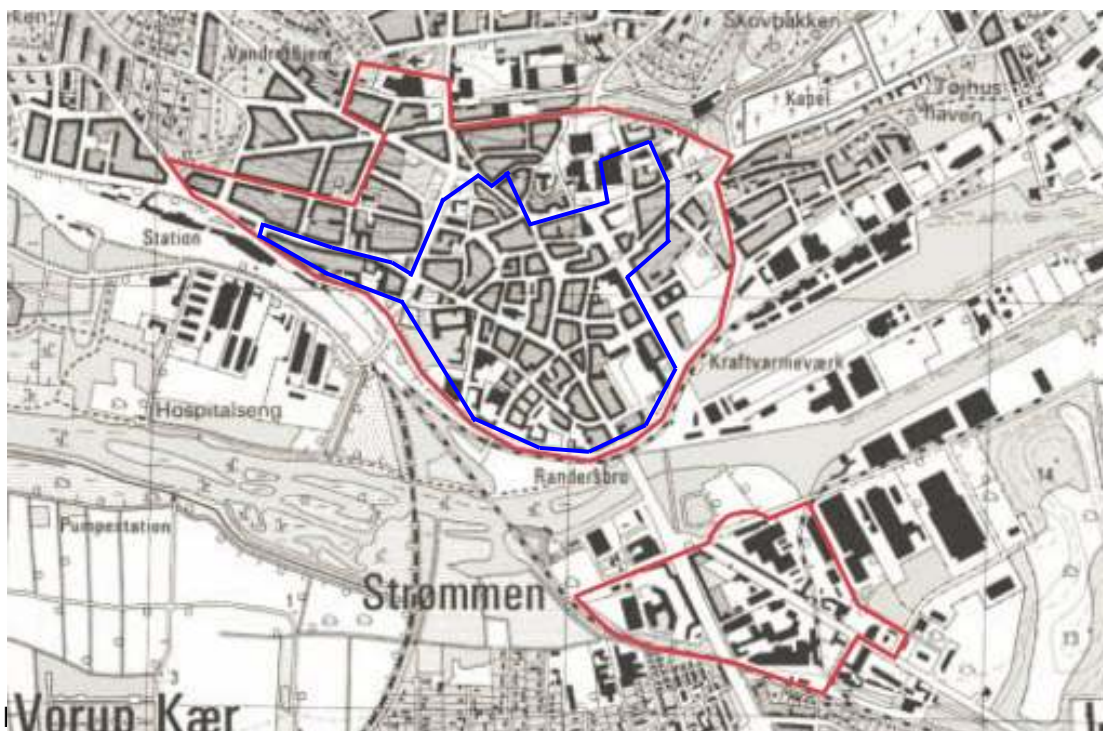
Detailhandelskæders vurdering af Randers bymidte og handelsopland – herunder som evt. grundlag for udvidelse af butik, lancering af produktsortiment eller etablering af ny butik. Med afsæt i Brugger & Nielsens netværk inddrages eksterne videns- og ressourcpersoner – bl.a. også for at få en oplevelse af, hvordan bymidten ser ud fra den detailhandel, der ikke aktuelt er repræsenteret i Randers.

Denne aktivitet fokuseres på scenarier for rollefordelingen mellem de forskellige centre og de centrale strøg i bymidten samt på analyser og skitsering af muligheder for at placere store butikker i bymidten. Herunder også overordnede vurderinger – i forhold til de enkelte scenarier – af konsekvenser for trafik, parkering, bymiljø mv. betragtet ud fra de mest sandsynlige påvirkninger. Det drejer sig om gennem scenarierne at forholde sig til de udfordringer, der opstår afledt af detailhandel f.eks. parkering, parkeringshus, infrastruktur (ankomst til byen) og trafikken på Randersbro (efter ny østlig omfartsvej).

Med forbehold for, at det undervejs i processen kan vise sig mere hensigtsmæssigt at vælge andre fokuspunkter, er der nedenstående vist, hvorledes de 3 udviklingsperspektivers strategiske fokus forventes at være:

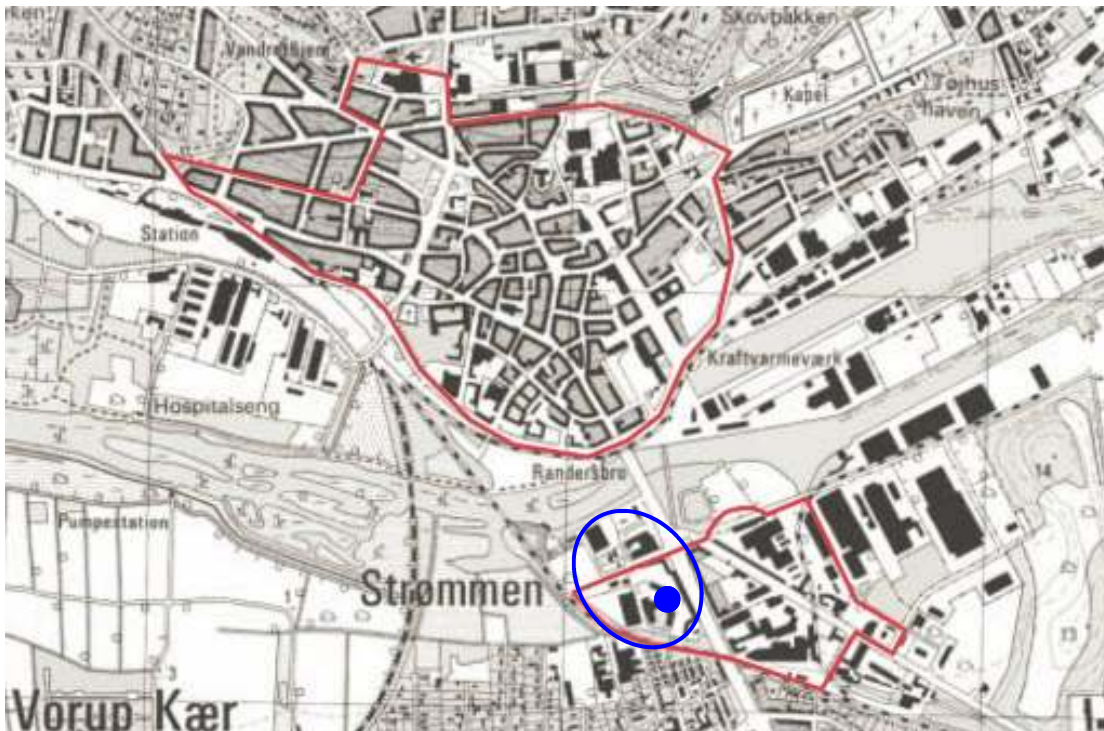
Scenario 1: Nyt varehus/galleri af butikker lokaliseret inden for den snævre afgrænsning af Middelalderbyen (evt. på Rutebilstationen).

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 byinfrastruktur kan genfindes.



Scenario 2: Nyt varehus/galleri af butikker lokaliseret i den sydlige bymidte (syd for Gudenåen).

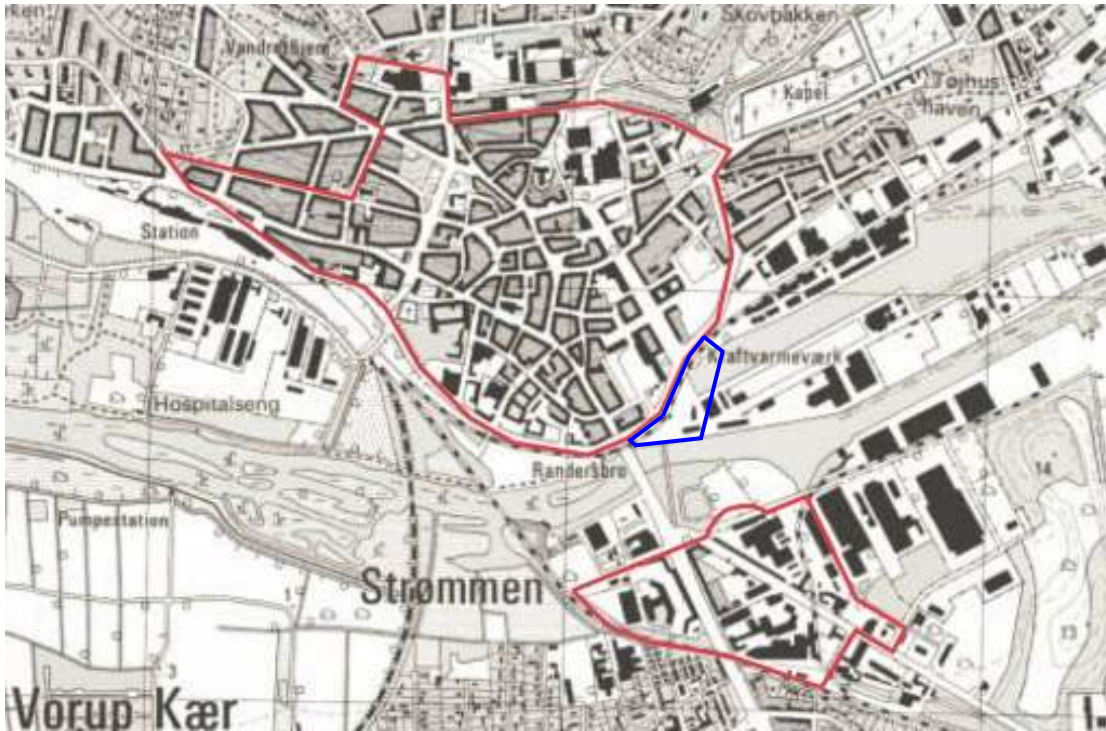
Dette område er indeholdt i den nuværende bymidteafgrænsning for "Randers City".. Der er i forvejen lokaliseret en dagligvareforretning her – og der er fragmenter af et mindre bydelscenter her.



Kort: Afgrænsning af bymidten, Kommuneplan 2005 Randers Kommune

Scenario 3: Nyt varehus/galleri af butikker lokaliseret i "mellemområdet",

"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 akse gennem Østervold.



Kort: Afgrænsning af bymidten, Kommuneplan 2005 Randers Kommune

Denne aktivitet forestås primært af KUBEN Management, idet Kuben Management har Brugger & Nielsen med som underleverandør. Randers Kommune bidrager med medarbejderressourcer til 2-3 workshops/interne seminarer, hvor der sættes fokus på effekter/påvirkning.

Fase 4. Interessentanalyse

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 mhp. 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.

Interessentanalysen tilrettelægges ud fra interviews/fokusgruppemøder; og der afholdes en workshop på baggrund af de indsamlede tilkendegivelser og indtryk. Et af de centrale emner er hvilke kædebutikker, den eksisterende detailhandel finder vil understøtte attraktiviteten og oplevelsesværdien af bymidten. Der inddrages eksterne ressourcer som oplægsholdere på workshoppen.

Interessentanalysen følger op i forhold til detailhandelsanalysen 2005 for Randers Kommune. Som et af resultaterne vil indgå en efterprøvning af de muligheder og udfordringer, der blev skitseret i 2005 mhp., om de fortsat er aktuelle, og en vurdering af, om detailhandelens billede kan se anderledes ud, når "fremmede øjne" betragter bymidten.

Denne aktivitet forestås af KUBEN Management.

Fase 5. Fortolkning

Fortolkning af kort over detailhandelen i Randers bymidte og analyse mhp. at forbedre bæredygtigheden i detailhandelsstrukturen – herunder overvejelse af byrummet som en handelsplads og et kulturrum, som er attraktiv for handelsoplandet, og som tiltrækker kædebutikker og butikker, der kompletterer det nuværende udbud af detailhandel og service.

I fortolkningen indgår det at undersøge, om der er udviklingsperspektiver på tværs af bymidte-afgrænsningen og/eller konsekvenser, som på sigt medfører omlokalisering af større detailhandelsbutikker. I diskussionen af det tværgående kan nævnes disponering af udfyldelsesgrunde, bynære havnearealer og arealer langs Randersbro. Der ses også på inddragelse/ændret anvendelse af parkeringsarealer, arealer i tilknytning til jernbane/station og evt. byomdannelsesinitiativer.

Der gennemføres en intern temadag for medarbejdere på tværs af forvaltningerne i Randers Kommune.

Der afholdes efterfølgende workshop med deltagelse af repræsentanter for detailhandel, service og kulturlivet i Randers.

Denne aktivitet forestås af KUBEN Management med deltagelse af medarbejdere fra Randers Kommune.

Fase 6. Scenarier udfoldes

Beskrivelse (udfoldning) af 3 scenarier for de forskellige udviklingsretninger, processen har afdækket. Det indgår at overveje en afbalancering imellem de forskellige hensyn og effekter en øget detailhandel i bymidten vil få. Afledt heraf kan der f.eks. være tale om

fortætning, områdefornyelse og forbedringer mht. tilgængelighed for de forskellige trafikarter, som kan blive en ønsket konsekvens i et efterfølgende projektførløb.

Som et delelement arbejdes der med visualisering og skitsering af udbygningsmulighederne for de store butikker inden for dagligvarer og udvalgsvarer (max. ca. 2.000 m²) mhp. at forholde sig til position/udvikling af nye magnetbutikker (varehuse mv.).

Denne aktivitet forestås af KUBEN Management med deltagelse af medarbejdere fra Randers Kommune. Den kreative bearbejdning i forhold til facader og indpasning i bybillede forestås af ADPT, idet den konkrete opgave består af:

- at give nye bud på, hvordan store butikker (udvalgsvarebutikker indtil ca. 2.000 m² og dagligvarebutikker indtil ca. 3.500 m²) kan indpasses i bymidten – evt. som en udbygning/fornyelse af eksisterende forretninger. I forbindelse med udviklingen af scenarier præciseres hvilke brancher, der sættes et nærmere fokus på.
- at give et bud på, hvorledes den nuværende oplevelsesmæssige bymur (facaderne langs Tørvebryggen og Havnegade) kan opløses – evt. i form af tiltag i byrummet – og visuelt forstærke publikums indtryk af en attraktiv handelsby.
- at give bud på indpasning af et parkeringshus/parkeringsanlæg i den vestlige del af bymidten – evt. lige uden for som f.eks. Randers Station.

Undervejs i bearbejdningen afholdes der en internt tværførelsbaseret workshop med deltagelse af de medarbejdere, der bliver direkte involveret i en udvikling af Randers Bymidte.

For hvert enkelt scenario foretages en vurdering af om de foreslåede typer af indgreb/ændrede dispositioner vil give en ny bymæssig merværdi.

Fase 7. Afsluttende rapport

Rapporten udformes således, at den umiddelbart kan anvendes i den videre kommuneplanproces og som grundlag for evt. nødvendige afledte lokalplaner og kommuneplantillæg.

4.2 Metodeudvikling og evaluering

Metodeudviklingen er som sådan en integreret del af de anførte aktiviteter. Der foretages en kortfattet beskrivelse af metode og erfaring ved afslutning af de enkelte aktiviteter ud fra følgende overskrifter:

- Hvad lærte vi?
- Hvad blev vi klogere på?

Som et element i metodeudviklingen indgår det at beskrive erfaringer med de konkrete aktiviteter og anvendelsen af værktøjer og metoder. Som et andet element indgår det at beskrive de hensyn og de heraf følgende arkitektoniske løsninger, man har valgt.

I den afsluttende rapport indarbejdes en beskrivelse af erfaringer og resultater med de foretagne metodevalg og en evaluering af processen. De kriterier, der vurderes ud fra er:

- produkt (resultat) og dets anvendelighed for den videre kommuneplan.
- proces og dialog – grundlag for ”ny dialog” med detailhandlen i bymidten og i Randers
- indvirkning på den strategiske planlægning – strategi og politikformulering, herunder indvirkning på de i Randers Kommune vedtagne politikker på indsatsområder

Eksempelprojektet ses også som en evaluering af anvendeligheden af den nye statistiske metode til bymidteafgrænsning set fra Randers Kommune. Det spørgsmål, det er centralt at få besvaret er, om den nye metode til afgrænsning ud fra en strategisk planlægningsovervejelse vurderes at give mulighed for at realisere et større potentiale inden for detailhandel og dermed et bedre grundlag for vitalisering af bymidten.

I henhold til Plan09-sekretariatets vejledning om budget og økonomi udarbejdes ved afslutningen af eksempelprojektet en særskilt evaluering på 10 sider.

4.3 Formidlingsplan

Erfaringerne fra projektet opsamles og leveres løbende til Plan09 efter de enkelte aktiviteter med henblik på formidling via www.plan09.dk. Randers Kommune bidrager med materiale og nyheder til www.plan09.dk undervejs i forløbet.

I formidlingen af erfaringer til andre kommuner lægges der især vægt på at beskrive metode og erfaringer i forhold til de aktiviteter, der er beskrevet i projektforslaget.

Randers Kommune afholder et netværksarrangement med deltagelse af andre interesserede kommuner – dvs. også andre end dem, der har fået accept fra Plan09 i forbindelse med eksempelprojekter. Dette netværksarrangement tænkes afholdt ved afslut-

ningen af Fase 4. Der knyttes eksterne foredragsholdere til arrangementet, således at der opnås en perspektivering.

I projektforslaget vil der jævnligt blive orienteret og diskuteret med Miljø- og Teknikudvalget. Efter nærmere aftale vil Byrådet blive inddraget i forbindelse med 2 temadage.

Ud over den inddragelse, der ligger indeholdt i de beskrevne aktiviteter, lægges der op til en offentlig debat, hvor der om muligt kombineres med besøgs- og tilbudsdag i Randers Bymidte (i samarbejde med detailhandelen).

4.4 Erfaringsudveksling og videndeling

Randers kommune vil formidle erfaringerne fra projektet ud i sit netværk i Region Midtjylland gennem den løbende mødeaktivitet. Herudover vil der – afhængig af interessen blandt øvrige kommuner – blive afholdt temamøder for de kommunale planlægningsmedarbejdere.

Randers Kommune er indforstået med i rimeligt omfang at inspirere andre kommuner i form af foredrag om overvejelser, forløb og erfaring.

Randers Kommune tilbyder at afholde en seminardag målrettet videndeling med byer over 40.000 indbyggere, hvor der er tale om en historisk bykerne og et ønske om en udvikling med afsæt i detailhandel. Seminardagen vil være koncentreret omkring metode og konkrete erfaringer mhp. at inspirere og lade sig inspirere. Denne seminardag vil blive udbudt i september 2008.

5 Organisering af projektet

5.1 Kontaktpersoner

Plan09-sekretariatet:

Svend Erik Rolandsen, tlf. 7254 4740 eller 6133 6199 e-mail: svero@blst.dk

Randers Kommune:

Arkitekt Morten Aabo, tlf. 8915 1559 e-mail: maa@randers.dk

KUBEN Management:

Regionsdirektør Michael Sloth, tlf. 8933 6970 eller 2774 4417 e-mail:

mso@kuben.dk

Plan09-sekretariatet koordinerer med hhv. Miljøcenter Århus og Byområdet i By- og Landskabsstyrelsen mht. udpegning af kontaktpersoner herfra.

5.2 Forankring i Randers Kommune

Projektet er forankret politisk i Miljø- og teknikudvalget og løses i en tværgående arbejdsgruppe bestående af:

Arkitekt Morten Aabo, Stadsarkitektens kontor

Landinspektør Henrik S. Bernberg, Erhvervs- og udviklingssekretariatet

Byplanlægger Jacob Krath, Stadsarkitektens kontor

Morten Aabo er projektleder for Randers Kommune.

5.3 Samarbejde med eksterne rådgivere

Kuben Management er tilknyttet som ekstern rådgiver og intern projektkoordinator.

Som teamleder for rådgiverteamet fungerer:

Regionsdirektør Michael Sloth, cand. scient. pol. Michael har de sidste 10 år været ansat i konsulent- og ingeniørbranchen, og har i den forbindelse gennemført en lang række udviklings- og analyseprojekter i grænselandet mellem offentlige og private aktører, og i grænselandet mellem analyse og strategisk planlægning. Han har gennemført en lang række kommunale udviklingsprojekter, og bl.a. udarbejdet strategier og kommuneplaner for danske kommuner. Michael Sloth har stor erfaring i at lede komplekse opgaver med aktører med divergerende interesser. Han har stor politisk og indsigt, og har

rådgivet en lang række politikere samt gennemført række seminarer og møder med politikere og embedsmænd, også omkring projekter af konfliktende interesser.

Chefkonsulent Anders Jørgensen, cand. merc. Anders arbejder som konsulent i krydsfeltet mellem fysisk og strategisk økonomisk planlægning og har her i vidt omfang beskæftiget sig med tema- og sektorplanlægning inden for detailhandel, erhverv og turisme samt de centrale kommunale områder: folkeskole, børn og unge, social og arbejdsmarked. Desuden har han mere end 25 års erfaring i proces- og udviklingsaktiviteter for stat, amter (regioner) og kommuner. Anders har gennemført helhedsorienteret planlægning (fysisk planlægning kombineret med detailhandel, erhverv, havne, kultur og uddannelse) i mere end 35 kommuner. Senest i Vordingborg, Kalundborg, Århus, Kolding og Varde kommuner.

Som underleverandør for Kuben Management fungerer **arkitekt Arne Nielsen, Brugger & Nielsen**, Klostergade 28, 8000 Århus C. Arne Nielsen har en dyb kompetence inden for detailhandel erhvervet gennem projekter for en lang række af de mest kendte butikskæder i Danmark.

ADEPT er tilknyttet projektet med den opgave at udarbejde illustrative skitser, der bl.a. giver nye bud på, hvordan store butikker kan indpasses i bymidten.

Martin Laursen, arkitekt maa. Martin (ML) er medstifter og partner i ADEPT. ML var Adept's projektleder på Metropolzonen – et udviklingsprojekt omkring Københavns centrale byzone. Projektet havde stærkt fokus på grøn udvikling og lokal bearbejdning af byrum. ML har udarbejdet Adepts proaktive projekter, bl.a. artikel til Politiken om en Ny Rådhuspladsen samt et projekt om byrummene i Ørestad Syd. ML har arbejdet for internationale anerkendte tegnestuer som MVRDV (Rotterdam) og WORK AC (New York). Nøglekvalifikationer er idé- og konceptudvikling i forbindelse med konkurrencer og projektudvikling.

Martin Krogh, arkitekt maa med speciale i by- og landskabsplanlægning. Martin (MK) er medstifter og partner i ADEPT. MK har et primært fokus på bæredygtig arkitektur, planlægning og strategisk byudvikling. MK var arkitekt for et af de fire CO-EVOLUTION projekter, som var Danmarks biennale bidrag om bæredygtig byudvikling i Kina, som i 2006 vandt den prestigefyldte pris "den gyldne løve" i Venedig. Hans nøglekvalifikationer er bæredygtighed og by- og byrumsudvikling. MK har for nyligt været projektleder på ADEPTs prisvindende forslag til "Urban and social renewal of the Baixa District" i Porto, Portugal.

6 Tidsplan

Betragtet ud fra de beskrevne faser er der udarbejdet følgende hovedtidsplan:

		2008											
Fase	Titel	Feb.	Marts	April	Maj	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dec.	
	Projektforslag	██████████											
1	Etablering af kort: Detailhandel i Randers bymidte			██████████									
2	Analyse			██████████									
3	Udvikling af scenarier				██████████								
4	Interessentanalyse					██████████							
5	Fortolkning							██████████					
6	Scenarier udfoldes					██████████							
7	Afsluttende rapport									██████████			