

Detailhandel og liv i bymidten

WWW.PLANO9.DK/RANDERS

Detailhandlen spiller en væsentlig rolle i Randers Kommunes udvikling af en endnu mere levende og mangfoldig bymidte.

Projektet vender Randers Kommunes detailhandelsplanlægning 180°, så afsæt bliver i hvad "markedet" efterspørger. Fremtidig detailhandel, der ikke i dag er til stede i byen, indgår. Der er fokus på konkrete forslag til etablering af nye butikker og nye forbindelser i Randers midtby.

Projektet var forankret i Miljø- og Teknikforvaltningen og gennemført i samarbejde med et tværfagligt konsulentteam med særlig viden planlægning af storcentre.

METODE

Tre scenarier for midtbyens udvikling af henholdsvis den eksisterende bykerne eller en udvidelse af bymidten mod øst eller syd for Gudenåen var i spil, og resulterede hurtigt i, at der skulle fokuseres på den eksisterende bykerne.

Den statistiske metode til afgrænsning af områ-



der til detailhandel er anvendt til afgrænsning af midtbyen og bydelscentre.

Udvikling af *nye principper for detailhandel* i bymidten. Med bistand fra Brügger & Nielsen blev der gennemført en grundig besigtigelse af midtbyen, som førte til udpegning af et mindre fokusområde, hvor der fokuseres på nye gangforbindelser og mulighed for ankerbutikker.

I et *"omvendt kommuneatlas"* udpeges bygninger, som har ringe eller ingen betydning for de sammenhænge, hvori de er placeret. Her kan der etableres nye butikker.

En *interessentanalyse* omfattede personlige interviews med repræsentanter for Cityforeningen, Handelsrådet, butiksindehavere og lokale projektudviklere.

ERFARINGER

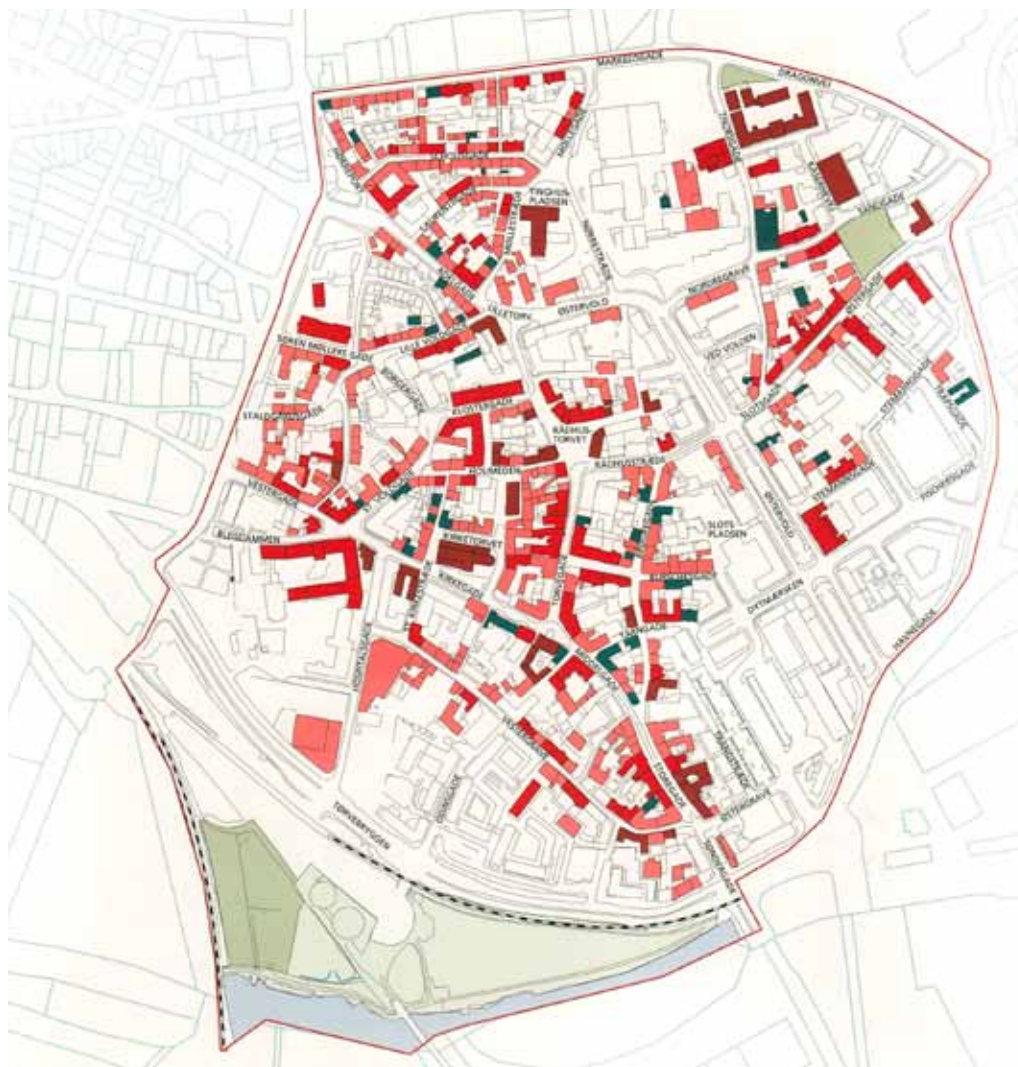
Nye kompetencer gav nyt syn på midtbyens udviklingspotentialer

Tidligere var det opfattelsen, at midtbyens udvikling forudsatte en arealmæssig udvidelse. Men inddragelsen af nye kompetencer med viden om principper for storcenterplanlægning blev hurtigt en stor øjenåbner: Midtbyen skal ses som et sammenhængende byrum: Et bycenter, hvor gaderne er forbindelseslinjer. Hvor de enkelte gader mødes skal der være store ankerbutikker, der giver byen profil. Det flytter fokus fra arealorienterede overvejelser om at udvide bykernen til muligheder i eksisterende gadeforløb.

Den statistiske metode kan ikke stå alene

Erfaringen med den statistiske metode er, at den i bedste fald er overflødig! I midtbyen svarer afgrænsningen i det store hele til den hidtidige afgrænsning. Statistik opsummerer det, der kan

Nye øjne på midtbyens udvikling betød, at der blev fokuseret på etablering af ankerbutikker og styrkede forbindelseslinjer i et koncentreret fokusområde. Den statistiske afgrænsning er her ikke en begrænsning for udvikling af detailhandlen.



Det omvendte kommuneatlas fokuserer på byggemuligheder uden at sætte bevaringsværdier over styr.

registreres i dag. Derfor giver metoden kun et billede af servicetilbuddenes fordeling sig her og nu.

Hvis man lægger metoden til grund for den fremtidige udvikling, vil byen udvikle sig på områder, hvor kommunen ikke pt. ønsker udvidelse af bymidten. Metoden kan ikke stå alene. Der skal fra politisk side peges på udviklingsretninger og -mål. Metoden er dog ikke en barriere for planlægningen. Men det er afgørende, at mulighederne inden for afgrænsningen udnyttes i en plan, der rummer en tidsfølge og en udviklingsmæssig sammenhæng med den centrale del af bymidten.

Det omvendte kommuneatlas udpeger byggemuligheder

Efter udviklingen af det omvendte kommuneatlas ses byen med nye øjne. Selv i Randers – hvor der er mange bevaringsværdige bygninger – er der

mange bygninger, som vil kunne fjernes og nyopføres eller ombygges, uden at det vil påvirke oplevelsen af en bevaringsværdig bykerne. Det vil endda give nye oplevelser i bybilledet, fordi det undgås at sprede bykernen.

Det forventes, at en offensiv planlægning efter centertankegangen, det omvendte kommuneatlas og beskrivelse af hot spots, hvor der kan etableres nye ankerbutikker, vil give en positiv medlev fra investorer og developere.

Som udgangspunkt er det ikke en kommunal opgave at opkøbe ejendomme og nedrive eller videre-sælge dem. Men det kunne overvejes, hvis ikke private investorer i første omgang ønsker at udvikle de komplicerede ejendomsudviklingsprojekter.



Interessenter har forskellige mål og tidsperspektiver
Interessentanalysen viser, at detailhandlen og kommunen har forskellige mål. Kommunens interesse er at udvikle og give mulighed for nye butikker. Herunder også kædebutikker, der ikke er repræsenteret i bykernen. Den enkelte butiksindehaver har fokus på hvem man kan forvente komme i konkurrence med, mere end overvejelser om, at en konkurrerende butik kan blive en støtte i en fremtidig sammenhæng.

Med hensyn til tidsperspektivet: Detailhandlen har typisk på en horisont på ca. 2-7 år. Dvs. mere på nære problemer end langsigtede overvejelser. Det kan ses hos kædebutikker, hvor de nuværende butiksbestyrere er "på vej" gennem virksomheden fra den ene butik til den næste. For den selvstændige butiksindehaver er den nære problemstilling konkurrencesituationen her og nu. Presset fra tilsvarende butikker skal begrænses.

Det er vigtigt, at en planlægning, der inddrager detailhandlen, ikke alene tilrettelægges efter dem, der aktuelt er til stede i bybilledet. Men at der tænkes i hvem, der inden for en tidshorisont på 12 år, kan være interessenter inden for detailhandel og udbud af boliger.

Temaplan for detailhandel udskudt til efter kommunalvalget

Byrådet har været involveret via en temadrøftelse om detailhandelsudfordringerne for Randers samt i arbejdet med kommuneplanen. For at undgå at detailhandel blev et valgkampstema inden der var et gennemarbejdet produkt er det besluttet at udarbejde et kommuneplantillæg om midtby og detailhandel i 2010.

I dag fremstår Slotspladsen som et skjult og afgrænset område. En fortætning i "kanten" af pladsen kan sammen med ny belægning skabe en oplevelse af et åbent og offentligt område.