

BYUDVIKLING MED KVALITET

Rammen om det gode liv

Randers Kommune er i transformation. Der er gang i mange store byggerier, og nye bydele er på vej, og samtidig vokser flere byer i landdistrikterne. Samlet set har der været en historisk vækst i boligbyggeriet de seneste år, hvor særligt rækkehuse og etageboliger har vundet frem. En del af byggeriet er sket som fortætning og omdannelse af eksisterende byområder og tidligere erhvervsområder, men der er også udviklet bydele på bar mark i sammenhæng med eksisterende by.

Jævnfør kommuneplan 2021 er det byrådets mål at arbejde for en grøn og bæredygtig udvikling med respekt for fællesskab, natur og miljø. Ny byudvikling skal bidrage til at skabe nye muligheder og nye kvaliteter med afsæt i det lokale, naturen og kulturhistorien. Byerne skal være gode byer at bo og leve i, med kvalitet og variation.

Ambitionen er at udvikle byer, man kan blive i hele livet - igennem forskellige livsstadier og livssituationer. Det kan være ved at give mulighed for forskellige boformer, boligstørrelser, ejerformer eller særlige behov.

Byudvikling skal efter planloven ske i direkte forbindelse med eksisterende byområder og spredt bebyggelse skal undgås. Vækstretninger og byudvikling skal hænge sammen med strukturen i den eksisterende by, så udviklingen bygger videre på eksisterende investeringer, infrastruktur og servicefunktioner.

Større krav til offentlig service

Når byerne vokser er det vigtigt, at de grundlæggende byfunktioner følger med, så der lokalt skabes rammer for det hele liv. Der skal være adgang til infrastruktur, kollektiv trafik, indkøbsmuligheder, skole, daginstitutioner samt idrætsfaciliteter og rekreative muligheder. Tilflyttere har i højere grad også forventninger til, at natur- og landskabskiler, fx bynær natur, skal være let tilgængeligt.

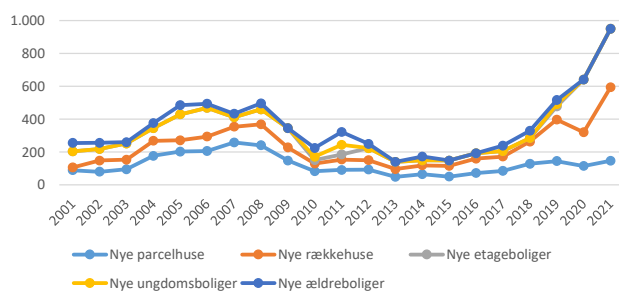
Alt dette bidrager til at skabe byer og bydele, der er gode at leve i. Men er der også behov for at skabe varierede byer og bydele med plads til et mangfoldigt liv.

For år tilbage var billedet en moderat vækst, hvor de enkelte institutioner generelt kunne følge med tilflytningen. Når der nu vækstes i større grad end tidligere, stiller det større krav til, at offentlig og privat service tænkes ind i planlægningen, og at de nye byområder har god sammenhæng med den eksisterende by og eksisterende faciliteter. Derudover bør det sikres, at yderligere vækst sker integreret, så infrastrukturen følger med og udviklingen sker med et mere langsigtet perspektiv.

Der er de seneste år kommet flere og større investo-

Via planloven kan kommunerne styre, hvor byudviklingen kan ske. Det kan være i den eksisterende by eller på bar mark. Hvis vi alene ser på CO₂-belastningen, så er der ingen tvivl om, at den mest bæredygtige by er den by, der allerede er bygget. Så før man udlægger nyt land, vil det være hensigtsmæssigt at undersøge, om man kan fortætte.

Concito 2021



Figur 1. Boligtyper opført i Randers kommune 2001-2021 (Danmarks statistik / Cowi)

rer på banen, som i højere grad ønsker at udvikle store arealer på en gang, opføre deres koncept, og dermed skabes mere homogene byområder. Dette kan skabe et væsentligt pres på infrastrukturen, dele af den kommunale service, og kan bidrage til at fx skole og dagtilbudsområdet kommer i kapacitetsudfordringer, ligesom idrætsfaciliteterne flere steder er i pladsproblemer.

Balanceret vækst - Kommuneplan 2021

I Kommuneplan 2021 er det byrådets mål at sikre, at nye bydele realiseres i den rigtige rækkefølge, så de supplerer hinanden frem for at konkurrere med hinanden. Det er væsentligt, at byudviklingsområderne prioriteres overfor hinanden for at undgå overudbud af en bestemt type boliger. Klarhed om vækstretninger og politisk prioritering bidrager også til klarhed for investorerne, som ønsker sikkerhed for, at et projekt ikke bliver ramt af unødigt konkurrence. Kommunen skal sikre, at der er forskellige varer på hylderne for bred appel, og at væksten skal ske klogt.

Fremtidens boliger

Nye undersøgelser viser, at danskernes livskvalitet øges med boligens størrelse. Drømmen om enfamiliehus eller dobbelthus/rækkehus er stadig en drøm for mange børnefamilier, men samtidig en større belastning for klimaet.

Samtidig opleves der i dialogen med investorer, at de peger på et generelt større behov for at opføre mindre boliger, helt ned til 30 m².

Drømmen om en større bolig står i kontrast til den boligform, som er blevet opført i Randers de seneste år, og som fortsat ligger i mange af de seneste ansøgninger om planlægning for nye boligområder - nemlig tæt-lav med forholdsvis små boliger. Udviklingen følger dog fint anbefalingerne i den potentialeanalyse for bosætning, der blev udført ultimo 2019. Her var fokus at ændre udbuddet af boliger fra hovedsageligt parcelhuse til bl.a. rækkehuse og etageboliger, for at sætte gang i flyttekæderne fra netop parcelhusene. Der skal fortsat være fokus på at udvikle Ran-

Bolig str. m ²	<50	50-74	75-99	100-149	150-200	>200
Parcel	0	1	4	95	408	104
Rækkehuse	11	84	292	719	4	3
Etage	41	253	417	305	23	5
Samlet	52	338	713	1119	435	112

Tabel 2. Den gennemsnitlige boligstørrelse opført i 2017-2021 i Randers.

ders til efterspørgslen herunder efterspørgslen på parcelhuse og samtidig sikre, at det sker klogt og klimavenligt.

Potentiale analysen fra 2019 viste samtidigt, at følgende parametre scorede højest i forhold til at tiltrække potentielle tilflyttere:

Den grønne by, Den effektive by, Den bæredygtige by - mens Den børnevenlige by og Den fælles by ikke scorede højt på ønskelisten.

Byomdannelse og fortætning

Byomdannelse og fortætning bidrager til en bæredygtig byudvikling. Mindst muligt areal inddrages til byudvikling, så der skabes tætte byområder med adgang til naturen og åndehuller i hverdagen. Fortætning må ikke ske på bekostning af grønne rekreative områder i nærmiljøet – i den fortættede by skal der være endnu større krav til kvaliteten og tilgængeligheden de fælles grønne opholdsarealer.

De største byomdannelsesområder centralt i Randers er Flodbyen Randers, Kasernen, Sporbyen Scandia, samt Møllestensgrunden. Derudover sker der en generel fortætning af midtbyen, med bl.a. udvikling af stueetager efter indskrænkning af detailhandelsområdet.

Klimaet spiller en voksende og afgørende rolle, men må ikke stå alene. Fysisk planlægning handler om afvejning af interesser – og der er konflikter, der skal tackles.

De største knaster ligger i forbindelse med det stigende arealforbrug til boliger, den stigende pendling og behovet for at adskille funktioner, så man undgår nabogener. Hvis vi fortsætter med at udlægge flere parcelhuse og motorveje og adskille funktionerne i byerne, så vil det føre til øget klimabelastning.

Klimamål og planlægning

Byer og bydele med kvalitet

Hver gang vi bygger til byen eller omdanner den eksisterende by bør det ske på en måde, så det tilføjer nye kvaliteter til byen. Byudvikling og byomdannelse skaber nye rammer for det gode liv, og det påvirker samtidig de

nære områder, skole og daginstitutioner, fritidsaktiviteter, trafikken og ofte også en hel by.

Nye byområder skal udvikles, så de passer ind i den lokale kontekst, så mangfoldighed og sammenhængskraft med den omkringliggende by sikres.

Byrum og grønne områder skal sikre gode rammer for fællesskaber og godt naboskab og udformes, så der både er plads til aktiviteter for alle aldersgrupper og til stille rekreation.

Store monofunktionelle boligområder er i risiko for at udvikle sig med sammenfald af flerartede udfordringer, hvorfor netop sammenhængene til den eksisterende by er afgørende.

Der er igangsat et strategisk samarbejde mellem Randers Kommune og boligselskaberne om de udsatte boligområder i Randers Nord. Udover den boligsociale indsats, omfatter det en fysisk helhedsplan, der har til formål at binde boligområderne bedre sammen med den omkringliggende by. Det kan for eksempel ske gennem udvikling af stiforbindelser og aktivering af de grønne områder eller ved placering af nye funktioner i områderne.

Visionen fra den strategiske samarbejdsaftale med landsbyggefonden om den boligsociale indsats:

- Randers skal være en by i balance – en by uden ghoter og udsatte boligområder.
- Der skal være sammenhængskraft mellem boligområderne og den øvrige by.
- Boligområderne skal kunne tiltrække en blanded beboersammensætning have en sund boligmasse, byde på et stærkt foreningsliv og gode rekreative muligheder.
- Fremtiden lever her! Livsmulighederne styrkes for børn og unge, der vokser op i boligområderne. Flere skal mestre eget liv og flere skal i job og uddannelse.

Nye boformer

Bofællesskaber fylder i debatten som en ny måde at leve på. Flere efterspørger fællesskab, og undersøgelser tyder på, at det primært er kvinderne i alderen 60+, som finder tryghed i fællesskaberne.

Behovene er forskellige – nogen vil gerne have lejligheder med adgang til fælles faciliteter, mens andre vil dyrke afgrøder i fællesskab. Planlægning for bofællesskaber kan dog ikke regulere ejerskab eller aldersgrupper, men kun boligformer – fx rækkehuse eller etageboliger. Der er gang i flere projekter i Randers, som henvender sig til fællesskab.

Restrummelighed

Kommuneplanen må indeholde areal til byudvikling for en 12-års periode, og al byudvikling skal i perioden ske indenfor kommuneplanens rammer. Ved den seneste revision blev der ikke udlagt større nye arealer, bortset fra ved Haslund, men primært omfordelt, fx i Munkdrup. Flere af de arealer, som nu er under planlægning, har været i kommuneplanen i flere planperioder, fordi udviklingen i de seneste planperioder har været begrænset. Men dette ændrer sig nu, hvorfor det er vigtigt med fokus på at skabe gode byer med sammenhæng til eksisterende bydele.

Helhedsplaner er med til at sikre, at arealerne udbygges helhedsorienteret, ligesom de synliggør og understøtter, at der følges op med kommunale investeringer og tilstrækkelig infrastruktur.

Hvad er igangsat

Arkitektur og bylivspolitik

Strategisk samarbejdsaftale mellem Randers Kommune og boligselskaber om boligsocial indsats, herunder fysisk helhedsplan.

Helhedsplaner ved Bjellerup Ladegård og Over Hornbæk – for at skabe sammenhænge i bydelene og sikre at bl.a. infrastruktur og skoleveje udvikles med byerne.

Strukturplaner for Stevnstrup, Spentrup, Øster Bjerregrav og Assentoft skal sikre en sammenhængende byudvikling i byer, der er vokset meget på kort tid.

Infrastrukturplan

Værktøjskassen

Flere investeringer i offentlig service.

Rækkefølgeplanlægning i kommuneplanen.

Opdele rammeudlæg i kommuneplanen i mindre enheder for at skabe mere varieret by.

Aktivt opkøbe jord til idrætsfaciliteter

Indarbejde bestemmelser om boligstørrelser i lokalplanerne – for at tiltrække forskellige målgrupper.

Udlægge sikre skoleveje og stier til bynær natur.

Højne biodiversiteten ved at stille krav i lokalplaner om mere grønt mellem bydel og bebyggelsen.

Udarbejde helhedsplaner forud for lokalplaner i bl.a. vækstretningerne for at sikre en helhedsorienteret udvikling af bydelene.

Strategiske overvejelser

Hvordan sikres en varieret og robust byudvikling hvor infrastruktur og offentlig service følger med udviklingen?

Hvordan udvikles bedst på de eksisterende byer og byområder, så de sikrer rammen om det gode liv? Er der byer eller bydele med særlige behov?

Skal kommuneplanen i større omfang anvende rækkefølgebestemmelser for udligne væksten?

Skal der planlægges for varierede boligstørrelser i de enkelte bydele?

Jordkøbsstrategi og investeringer i anlæg?

Hvordan sikres at offentlig og privat service bidrager til en varieret og robust byudvikling? Hvordan sikres de grønne træk?

Er det noget der kræver kommunale investeringer?