

RANDERS KOMMUNE

EFFEKTIVURDERING AF DETAILHANDEL VED RANDERS BUSTERMINAL

ADRESSE COWI A/S
Visionsvej 53
9000 Aalborg

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk



PROJEKTNR.
AS097203

DOKUMENTNR.
1

VERSION
2.0

UDGIVELSESDATO
26. juni 2017

BESKRIVELSE
NOTAT

UDARBEJDET
KRBR

KONTROLLERET
FRSR

GODKENDT
KRBR

Indledning

Det følgende indeholder en vurdering af effekterne af en ny detailhandelsbebyggelse ved busterminalen i Randers bymidte.

Der er gennemført vurderinger af tre forskellige alternativer, som omfatter en bebyggelse med 10.000 m², 15.000 m² og 20.000 m² udvalgsvarerhandel samt en udvidelse af Føtex fra 4.000 m² til 5.000 m². Vurderingerne bygger på et revideret boligbyggeprogram for scenarie 4a i Byen til vandet. Analysen er gennemført på baggrund af foreliggende materiale om busterminalens fremtid, detailhandelsanalysen fra 2015, materiale fra projekt Byen til vandet, besigtigelser i bymidten mv. Der er ikke indsamlet nye data under opgaveløsningen.

Randers Kommune har ønsket, at analyserne giver svar på følgende 10 spørgsmål:

1. Hvilke rammebetingelser for detailhandel vil rådgiver anbefale Randers Kommune at arbejde videre med i en masterplanproces?
2. Hvad er forbrugsgrundlaget og behovet for en ny butiksbebyggelse i området?
3. Er der funktioner, som ikke kan indpasses i den eksisterende middelalderby, der med fordel vil kunne ligge i området?
4. Hvor vil et center hente sin omsætning fra og i hvilken størrelsesorden?
5. Hvilke dele af midtbyen vil blive styrket og svækket ved etablering af en ny butiksbebyggelse?
6. Hvilke konsekvenser vurderes de enkelte alternativer at have for bymidten og for byens detailhandel generelt?
7. Hvilken betydning vurderes muligheden for et tæt samspil mellem den nye detailhandel og busterminalen samt det eksisterende gågadenet at have?
8. Hvilken betydning vil en ny bebyggelse på busterminalen have i forhold til de eksisterende centre Slotscenteret og Randers Midtpunkt?
9. Hvilken betydning vurderes de foreslåede greb i scenarie 4a overordnet set at kunne have i forhold til et center på den pågældende placering?
10. Findes der 2-3 gode eksempler på butikcentre, der har karakter af byrum og som skaber attraktive forbindelser gennem byen på alle tider af døgnet?

Der er svaret på spørgsmålene senere men først et kort resume af analyserne.

Resumé af analyserne

Randers er allerede en stærk handelsby. Det viste detailhandelsanalysen fra 2015. Der er dermed ikke i dag et stort uudnyttet potentiale i Randers by eller i oplandet omkring, som en ny butiksbebyggelse vil kunne basere sig på.

Behovet for udvidelser af butiksarealet på længere sigt afhænger af befolkningsudviklingen. Indbyggertallet i Randers Kommune forventes at stige fra godt

98.000 i 2017 til godt 108.000 i 2029. De 11 % flere lokale kunder vil øge behovet for mere butiksareal, men behovet for butiksareal afhænger også af udviklingen i privatforbruget og om nethandlen fortsætter med at tage handel fra byernes butikker. Det er usikkert, hvordan privatforbruget og nethandlen vil udvikle sig 12 år frem. Hvis alt udvikler sig positivt for detailhandlen viser beregningerne et behov for en udvidelse af butiksarealet på i størrelsesordenen 16.000 m². Hvis udviklingen viser sig at blive til ugunst for detailhandlen, så viser beregningerne, at Randers kan klare sig med et butiksareal, der er ca. 7.000 m² mindre end i dag. I behovet er der fratrukket 1.800 m² til butikker i Sporbyen.

Beregning af arealbehov til udvalgswarebutikker i 2029

Minimumsscenario	-6.900 m ²
Middelscenario	4.400 m ²
Maksimumsscenario	16.300 m ²

Der er forudsat en omsætning på 20.000 kr. pr. m² pr. år.

En ny butiksbebyggelse på 15.000 m² svarer til den mest optimistiske vurdering af behovet for butiksareal. Under alle omstændigheder viser beregningerne, at der vil være tale om et stort projekt, som vil påvirke detailhandlen i byen og oplandet. Det kan ikke fagligt vurderes, hvad der er den mest realistiske udvikling 12 år frem. Det er et spørgsmål om holdninger til fremtiden og vil være op til læseren at vurdere.

Den nye butiksbebyggelse forventes at ville hente omkring halvdelen af sin omsætning fra butikker i bymidten, en tredjedel fra Randers Storcenter og Paderup, 5-10 % fra resten af Randers by, 1 % fra resten af Randers Kommune, 5-8 % fra Aarhus Kommune og 3-5 % fra øvrige omkringliggende kommuner.

Jo større butiksbebyggelsen bliver jo mere handel vil den trække til udefra, men de negative påvirkninger af den lokale detailhandel vil også stige jo større butiksbebyggelsen bliver. Langt hovedparten (omkring 85-90 %) af omsætningen i den nye butiksbebyggelse vil blive hentet fra butikker i de eksisterende detailhandelsområder i Randers Kommune.

Beregningerne viser, at en ny butiksbebyggelse vil få væsentlige konsekvenser for bymidten, hvis den etableres i løbet af kort tid. Konsekvenserne vil være store, hvis det store alternativ på 20.000 m² vælges. Det vil medføre en tilbagegang i omsætningen i bymidten på i størrelsesordenen 25 %. Effekterne vil være på omkring 15 % og dermed mindre og mere overskuelige, hvis det mindste alternativ på 10.000 m² vælges, men uanset alternativ kan det ikke undgås, at en ny butiksbebyggelse vil få mærkbare og synlige konsekvenser i bymidten i form af færre butikker og faldende attraktivitet.

Effekterne 12 år frem afhænger af udviklingen. Hvis privatforbrug, nethandel mv. udvikler sig til fordel for detailhandlen, så vil væksten stort set eliminere de negative konsekvenser. Selv ved det store alternativ på 20.000 m² står butikkerne i den eksisterende bymidte til en beskeden vækst i omsætningen i 2029.

Hvis udviklingen derimod bliver til ugunst for detailhandlen, så står bymidten til et tab i omsætning på en tredjedel i alternativ 3 og en femtedel i alternativ 1. Fagligt set må en udvikling omkring gennemsnittet anses som mest sandsynlig, og en udvikling i det helt positive eller negative som mindre sandsynlig. Hvis udviklingen bliver gennemsnitlig, forventes bymidten i 2029 at ville tabe knap 20 % af omsætningen, hvis alternativ 3 realiseres og knap 10 % af omsætningen, hvis alternativ 1 realiseres.

Konsekvenserne for detailhandelsområderne uden for bymidten vil blive mindre. Detaljer og tal om påvirkningerne i både bymidten og andre områder fremgår af de efterfølgende afsnit.

Den nye butiksbebyggelse vil sandsynligvis virke strukturerende på bymidstens detailhandel og komme til at fungere som et centrum i centrum – mest hvis alternativ 3 vælges og mindst hvis alternativ 1 vælges. Hvis den nye butiksbebyggelse kobles godt sammen med Dytmærskens, så er det sandsynligt, at detailhandlen vil finde det attraktivt at etablere sig i de nærmeste bebyggelser i gaden, og at den positive effekt vil sprede sig et stykke ind i gågaderne, men effekten vil aftage. Den nye butiksbebyggelse kan også få positive effekter for Randers Midtpunkt og Slotscentret. Det er dermed også sandsynligt, at de negative effekter vil optræde i gågadeområderne længst væk fra den nye butiksbebyggelse.

Placeringen af en ny butiksbebyggelse tæt på busterminalen vil nyde godt af de mange passagerer, der stiger af og på hver dag, og af at området i det hele taget kan tænkes som et super ankomststed. Hvis trafikoplægningsplanerne indebærer god tilgængelighed for biler til et stort parkeringsanlæg, vil det øge detailhandlens interesse for at etablere sig i området, ligesom planerne om at binde bymidte og havn sammen på tværs af Havnegade lige ud for den nye butiksbebyggelse vil øge attraktiviteten på grund af de mange fodgængere og cyklister, der vil færdes gennem området.

1. Hvilke rammebetingelser for detailhandel vil rådgiver anbefale Randers Kommune at arbejde videre med i en masterplanproces?

På baggrund af de gennemførte analyser og vurderinger har vi følgende anbefalinger til en ny butiksbebyggelse ved busterminalen:

- > Den nye butiksbebyggelse kan tænkes på en anden måde end et spørgsmål om 10.000, 15.000 eller 20.000 m². Udgangspunktet kan være at skabe et super ankomststed for busser, biler, cyklister og fodgængere. Det vil detailhandlen i det nuværende gågadeområde, Slotscentret og Randers Midtpunkt nyde godt af, og en del af den vækst, der vil komme, kan ske som vækst i det eksisterende bymidteområde. Med det som udgangspunkt kan målet være, at planlægge en ny butiksbebyggelse, som knytter ankomststedet bedst muligt sammen med de eksisterende gågader og med Slotscentret og Randers Midtpunkt, så de positive effekter spredes bedst muligt ud, og som tænker udformning af et transportknudepunkt og en butiksbebyggelse bedst muligt sammen. De praktiske muligheder for at udforme en butiksbebyggelse må vise, hvor stort bebyggelsen kan blive.

- > Den nye butiksbebyggelse begrænses til en størrelse på maksimalt 10.000 m² detailhandelsareal som i alternativ 1, men den kan planlægges til en senere udbygning, hvis udviklingen i befolkning, privatforbrug, nethandel mv. viser sig at skabe et behov for en større udbygning.
- > Den nye butiksbebyggelse planlægges med en blanding af spisesteder og tilbud inden for skønhed, sundhed og velvære og eventuelt offentlige publikumsfunktioner, så sammensætningen svarer til den stigende efterspørgsel på de øvrige byfunktioner og afspejler den sammensætning af funktioner som kendetegner et moderne og attraktivt butikscenter.
- > Det kan overvejes af forbeholde den nye butiksbebyggelse til de lidt større udvalgswarebutikker på mere end eksempelvis 500 m². Det vil skabe en naturlig rollefordeling mellem den nye butiksbebyggelse og den eksisterende bymidte og sikre, at bymidten kan modtage butikker i alle størrelser.
- > Der skal lægges stor vægt på detaljerne ved udformning af den nye butiksbebyggelse. Små afstande og niveauforskelle er afgørende for, om det lykkes eller ikke lykkes at gøre bebyggelsen attraktiv og få den nye butiksbebyggelse til at hænge godt sammen med den eksisterende bymidte. Kunderne har typisk begrænset tid og indkøbsturen har ofte begrænset længde. Derfor handler en vellykket integration mellem nyt og gammelt om, at det skal hænge direkte, tæt og synligt sammen.
- > Muligheden for at kombinere den nye butiksbebyggelse og områdets funktion som transportknudepunkt skal udnyttes. Det vil styrke områdets rolle som et stort og attraktivt indkøbs- og mødested for byen og oplandet, og som et stort ankomstområde vil det blive porten til bymidten. Fastholdelse af busterminalen på stedet vil trække mange kunder til hver dag, og samtidig vil nærheden til butikker og andre funktioner gøre den kollektive transport mere attraktiv. Biltilgængeligheden kan være et opmærksomhedspunkt. Let og overskuelig adgang til et stort parkeringsanlæg i området vil øge områdets attraktivitet for detailhandlen, interessen for at investere i butikker vil stige, og det vil øge bymidtens oplandseffekt. Ideelt set kunne der under butiksbebyggelsen anlægges en større parkeringskælder med adgang fra både Dytmærskens og Havnegade, men det er blot en ide til overvejelse.
- > Dytmærskens er en attraktiv og velfungerende handelsgade, som det vil være oplagt at koble den nye butiksbebyggelse sammen med. Der kan også skabes en sammenhæng til den nordlige del af Storegade via den nuværende stiforbindelse, men det vil kræve nedrivninger og nybyggeri at skabe en attraktiv sammenhæng.
- > I en tid, hvor byernes butikker er under pres af lavt forbrug og stigende nethandel vil det være nødvendigt at satse koncentreret på udviklingen af butiksbebyggelsen i bymidten. Detailhandelsudvikling i Randers kan ses som forbundne kar. Det er de samme kunder og de samme penge, der konkurreres om, og væksten i behovet bliver sandsynligvis begrænset. Derfor handler det om at beslutte, hvor de kvadratmeter butiksareal, der bliver behov for i Randers, vil få størst positiv indflydelse på byens udvikling. Udvikling af en ny butiksbebyggelse ved busterminalen vil derfor forudsætte, at detailhandelsudviklingen andre steder i byen begrænses.

- > Der kan med fordel igangsættes en proces med detailhandlen, grundejerne og andre interessenter i bymidtens udvikling, som kan sikre, at bymidten og den nye butiksbebyggelse tænkes sammen, og at bymidtens detailhandel er parat til at få den nye butiksbebyggelse som nabo. Den nye butiksbebyggelse vil under alle omstændigheder påvirke udviklingen i bymidten som helhed. Der vil opstå både udfordringer og nye muligheder for at skabe en attraktiv bymidte for kunderne fra byen og oplandet, herunder eksempelvis hvordan der kan tænkes udvikling af de forskellige dele af bymidten til at varetage forskellige roller.

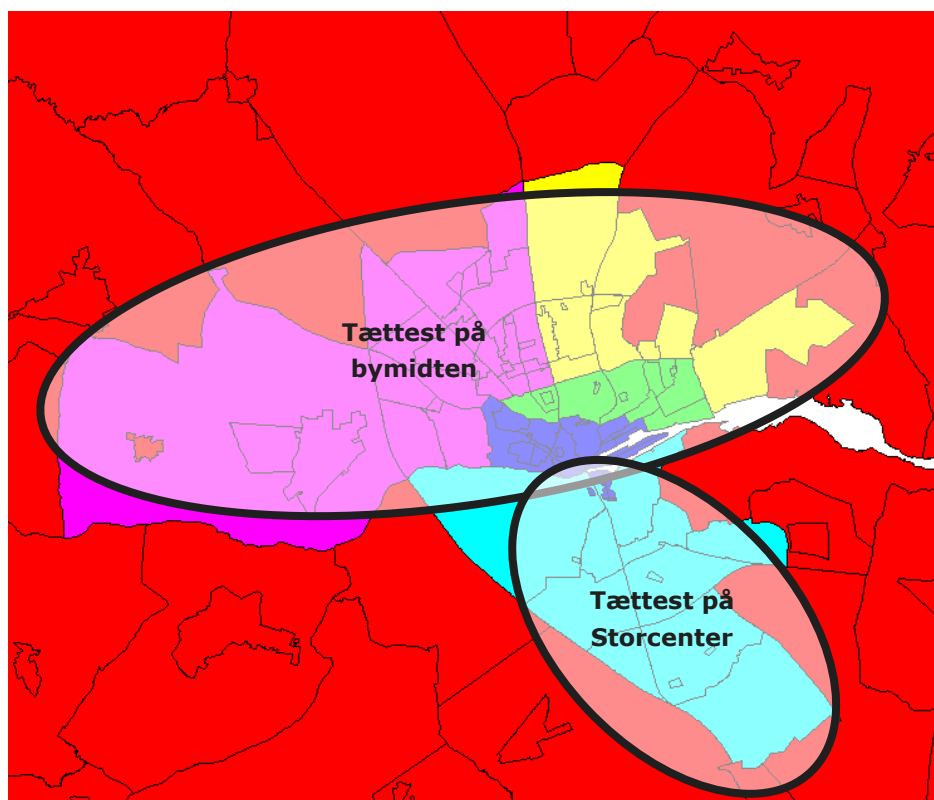
2. Hvad er forbrugsgrundlaget og behovet for en ny butiksbebyggelse i området?

Udviklingen i behovet for detailhandelsareal afhænger af befolkningsudviklingen, udviklingen i privatforbruget, udviklingen i nethandlen og af udviklingen i omsætningen pr. m².

Befolkningsudviklingen

Behovet for udvidelse af detailhandelsarealet i Randers Kommune i 2029 er beregnet på baggrund af et revideret boligbyggeprogram for scenarie 4a i Byen til vandet. Det reviderede boligbyggeprogram er indarbejdet i Randers Kommunes befolkningsprognose.

Resultatet af beregningerne i prognosen er, at befolkningstallet i Randers Kommune vil stige fra 98.118 i 2017 til 108.544 i 2029 svarende til en vækst på ca. 10.500 personer eller ca. 11 %.



Figur 1: Forbrugsgrundlag og behov for ny detailhandel.

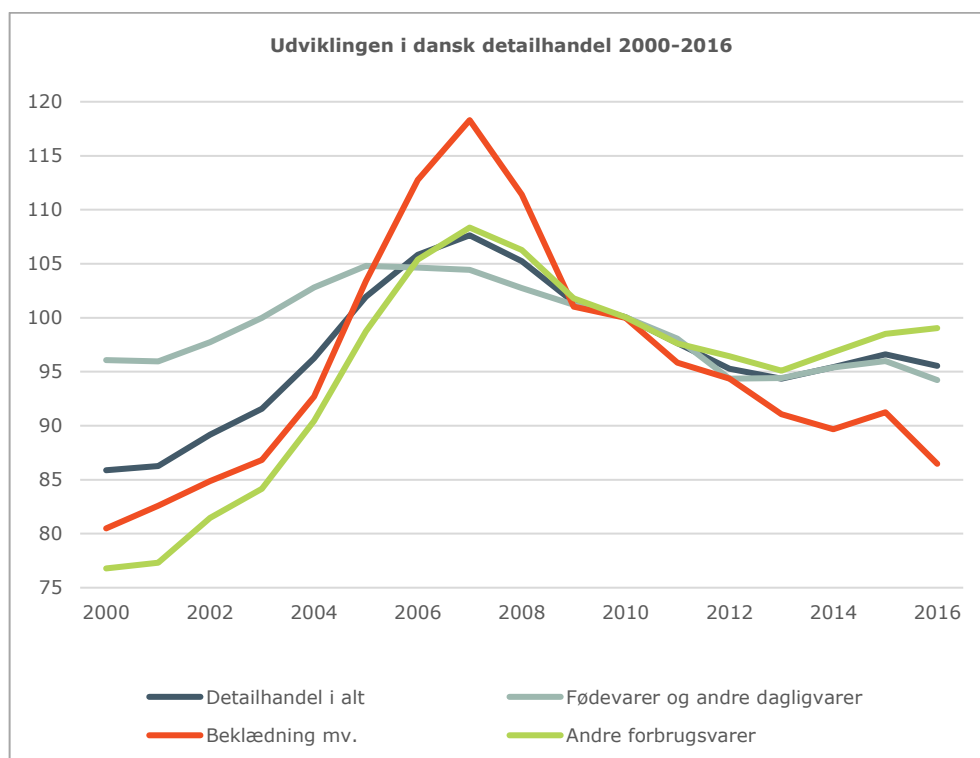
Omkring halvdelen af væksten forventes at ville ske i Randers by nord for Randers Fjord og Gudenåen, som i grove træk vil svare til det lokale opland for en ny butiksbebyggelse ved busterminalen. Omkring 12 % af befolkningstilvæksten forventes at ville ske i Randers by syd for Randers Fjord og Gudenåen. Befolkningsudviklingen understøtter således i højere grad en detailhandelsudvikling i den nordlige bydel frem for den sydlige bydel.

Område	Befolkningsvækst
Tættest på bymidten	5.300
Tættest på Storcenter	1.400
Randers Kommune	10.500

Tabel 1: Befolkningsvækst 2017-2029.

Forbrugsudviklingen

Privatforbruget har siden det toppede i 2007 været påvirket af lavkonjunktoren. Forbrugerne har været tilbageholdende, og det er især gået ud over udvalgsvarerhandlen.



Figur 2: Det sæsonkorrigeret mængdeindeks viser udviklingen i den danske detailhandel i faste priser. Her er der taget udgangspunkt i 2010 som indeks 100.

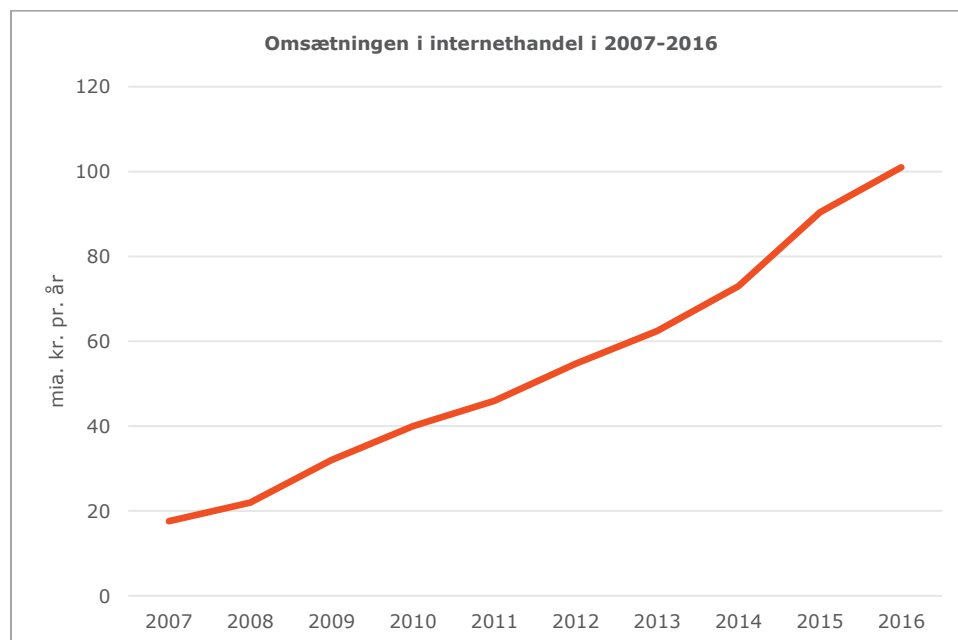
Tilbagegangen i perioden 2007-2016 har været størst inden for beklædning, hvor omsætningen i de fysiske butikker på landsplan er faldet med ca. 28 %. Omsætningen inden for øvrige udvalgsvarer er faldet med ca. 8 %, og dagligvareomsætningen er faldet med ca. 9 %. Samlet set er omsætningen i detailhandlen faldet med ca. 11 % i perioden 2007-2016.

I de seneste år er tilbagegangen i forbruget bremsset, og der er svage men usikre tendenser til, at det igen vil stige. Det samlede forbrug er siden 2012 steget med ca. 1,5 %. Omsætningen inden for dagligvarer og øvrige udvalgsvarer er steget, mens omsætningen inden for beklædning fortsat er faldet. Overordnet set er omsætningen i detailhandlen i Danmark i 2017 tilbage på et niveau, der svarer til 2004-2005.

Hvordan forbruget vil udvikle sig 12 år frem er usikkert, men det har stor betydning for, hvor stort behovet for detailhandelsareal vil blive. For at håndtere usikkerheden er der arbejdet med tre scenarier. I minimumsscenarioet forudsættes det, at forbruget vil stige svagt frem til 2029, hvilket i store træk svarer til, at den svage udvikling i forbruget de seneste år vil fortsætte i mange år endnu. I maksimumsscenarioet forudsættes det, at forbruget i 2029 er steget til et niveau, der svarer til højdepunktet i 2007. De to scenarier udtrykker yderpunkterne i den udvikling, der må anses for realistisk. Mellem de to yderpunkter indgår et middelscenarie.

Udviklingen i nethandlen

Siden 2009 er omsætningen i nethandlen tredoblet. I 2016 rundede den samlede nethandel 100 mia. kr., hvilket er næsten dobbelt så meget som i 2012.



Figur 3: Nethandlen er vokset med ca. 80 mia. kr. i perioden 2007-2016, hvilket svarer til en femdobling på knap 10 år. Kilde: Foreningen for Dansk Nethandel (FDIH).

Nethandlen er stigende og vurderes at udgøre ca. 10-15 % af den samlede omsætning i detailhandlen i 2016. I de tilgængelige statistikker indgår både tjene- steydelser som rejser, flybilletter og underholdning, og detailhandelsvarer som tøj, elektronik og bøger.

Nethandlen forventes at fortsætte sin vækst og vil komme til at udgøre en stadig større del af detailhandlen. Nethandel er meget brancheafhængig. Eksempelvis bliver en stor del af elektronik samt tøj og sko handlet online, mens det stadig kun er under 5 % af dagligvarerne, der handles online. Hvor internetbutikkerne kan konkurrere på prisen, må de fysiske butikker konkurrere på indkøbsoplevelsen. Indkøbsmiljø, serviceniveau og den samlede attraktivitet af handelsmiljøet har betydning for, om danskerne vælger byernes butikker frem for netbutikker. Udviklingen går i retningen af en større integration af byernes butikker og netbutikkerne. Kombinationen af oplevelser med showrooms og et højt serviceniveau med den lavere webpris grundet reducerede omkostninger til indkøb, lager mv., kan vise sig at have stor betydning for detailhandlen. Den stigende nethandel skærper kravene til byernes butikker, som i dag ikke blot konkurrerer med butikkerne i nabokommunerne men også med netbutikker i både Danmark, Europa og resten af verdenen.

Det er også usikkert, hvordan nethandlen vil udvikle sig fremover. Der er ikke noget, der i dag tyder på, at udviklingen ikke vil fortsætte. Spørgsmålet er, hvordan udviklingen vil blive over en 12 årig periode. Derfor er der også, når det gælder nethandlen, arbejdet med tre scenarier. I minimumsscenariet, hvor nethandlen vil tage en stor andel af handlen, er der regnet med at nethandlen i 2029 vil stå for 36 % i handlen med udvalgsvarer. I maksimumsscenariet, hvor væksten i nethandlen forudsættes at blive mere begrænset, vil 25 % af udvalgsvarerhandlen ske som nethandel. Og mellemscenariet regner med en udvikling midt imellem.

Udviklingen i omsætningen pr. m²

Der er i beregningerne anvendt en omsætning på 20.000 kr. pr. m² pr. år, hvilket svarer til niveauet i udvalgsvarerbutikkerne i bymidten i dag. Det forventes, at butikkerne i en ny butiksbebyggelse ved busterminalen vil kunne sammenlignes med de nuværende butikker i bymidten. Omsætningen pr. m² pr. år er typisk lavere i store boksbutikker uden for bymidterne.

Arealbehov i 2029

Når den forventede befolkningstilvækst, udviklingen i privatforbruget, udviklingen i nethandlen og omsætningen pr. m² pr. år regnes sammen, så vil der blive behov for godt 16.000 m² i maksimumsscenariet, hvor udviklingen på alle parametre udvikler sig positivt for byernes butikker. I minimumsscenariet vil det fremtidige forbrug kunne omsættes på et areal, der er ca. 7.000 m² mindre end i dag. I arealbehovet er der trukket 1.800 m² fra til dækning af behovet for detailhandelsareal i Sporbyen.

Beregningerne illustrerer usikkerheden i at vurderer behov 12 år frem. Det kan ikke på et fagligt grundlag vurderes, hvad der er det mest realistiske. Hvad der

vil ramme fremtiden bedst er et spørgsmål om holdninger til fremtiden og vil være op til læseren at vurdere.

Det kan konkluderes, at ved den mest optimistiske vurdering af udviklingen vil arealbehovet i 2029 for hele kommunen svare til størrelsesordenen i middellalternativet på 15.000 m².

Beregning af arealbehov til udvalgswarebutikker i 2029	
Minimumsscenario	-6.900 m ²
Middelscenario	4.400 m ²
Maksimumsscenario	16.300 m ²

Der er forudsat en omsætning på 20.000 kr. pr. m² pr. år.

Som nævnt tidligere understøtter befolkningsudviklingen i højere grad udvikling af detailhandlen i den nordligere bydel end den sydlige bydel, da en stor del af befolkningsudviklingen forventes at ville ske i byen nord for Randers Fjord og Gudenåen.

3. Er der funktioner, som ikke kan indpasses i den eksisterende middelalderby, der med fordel vil kunne ligge i området?

Den nye butiksbebyggelse kan komme til at rumme funktioner, som gør, at den i et vist omfang adskiller sig fra det bymidten kan i dag. Der kan arbejdes med en rollefordeling i de butikker, som bymidten rummer og de butikker, den nye butiksbebyggelse kommer til at rumme. Der kan også tænkes andre funktioner end butikker ind i den nye butiksbebyggelse.

Større butikker i den nye butiksbebyggelse

En mulighed kunne være, at området ved busterminalen forbeholdes større butikker, som kan supplere de eksisterende butikker i bymidten. I dag har bymidtens butikker høj andel af mindre butikker på under 400 m² og kun få butikker på mere end 1.000 m². 80 % af butikkerne i bymidten er under 400 m², 7 % er på 400-600 m², 6 % er på 600-1.000 m², 4 % er på 1.000-2.000 m² og kun 3 % er større end 2.000 m².

Det er sandsynligvis vanskeligt at udvikle større butikslokaler i bymidten på grund af den tætte bebyggelses- og ejendomsstruktur. Bymidten har derfor svært ved at tilbyde lokaler til de lidt større udvalgswarebutikker. Ved busterminalen vil der være plads til større lokaler, som kan supplere den nuværende bymidte og skabe et større udbud af attraktive lokaler, der er større end f.eks. 500 m².

Detailhandlen i Randers har en rollefordeling, hvor de større boksbutikker i dag ligger langs Aarhusvej. Her er butikkerne godt eksponeret over for den forbigående biltrafik. Det kunne tænkes, at nogle af de lidt større udvalgswarebutikker vil foretrække en placering centralt i Randers ved busterminalen som alternativ

til eller måske en dublering af en placering ved Aarhusvej. Ved busterminalen vil butikkerne nyde godt af et stort dagligt flow af fodgængere, og der er nærhed til den store Føtex, som det typisk vil være attraktivt for større udvalgsvarebutikker at være lokaliseret sammen med. Området kunne eksempelvis være attraktivt for butikker inden for møbler, tæpper, køkken og bad og andet boligudstyr men også andre typer udvalgsvarebutikker, som har behov for stor eksponeringen af deres varer overfor mange daglige kunder og dermed en større mulighed for strøg salg modsat en lokalisering ved Aarhusvej.

På den måde vil en ny butiksbebyggelse ved busterminalen i højere grad blive et supplement til bymidtens nuværende butikker, vareudbuddet i den samlede bymidte vil blive større, og bymidten vil blive mere attraktiv for en større gruppe af kunder. Selv om, der på den måde, vil blive en rollefordeling mellem eksisterende og nyt, så kan det ikke undgås, at butikkerne i den nuværende bymidte også vil miste omsætning til de nye butikker, da der uanset, at der er tale om forskellige butikker, altid vil være et vist overlap i varegrupper.

Andre funktioner end butikker

Mens detailhandlen siden den toppede i 2007 har været presset af faldende forbrug under lavkonjunktoren og af stærk stigende nethandel, så er andre brancher i fremgang. De fylder mere i bybilledet og er en del af udbuddet i en attraktiv bymidte.

Danskerne spiser i stigende grad ude eller tager mad med hjem, og det har i høj grad sat sit præg på byerne. Ifølge Horesta blev der 1.300 flere spisesteder i Danmark fra 2008 til 2013, og væksten er sandsynligvis fortsat siden. Væksten gælder hele spektret fra klassiske restauranter til grillbarer og pizzeriaer, caféer til værtshuse og diskoteker samt cateringfirmaer og mobile madenheder. Tendensen ses også i butikscentrene, som i stigende grad kombinerer butikker med spisesteder.

Forretninger inden for alt, der vedrører skønhed, sundhed og velvære, er også en branche i markant vækst, som også sætter deres præg på bybilledet. Ifølge Danmarks Idrætsforbund kom der 69 nye fitnesscentre til i Danmark alene fra 2013 til 2014, men udviklingen handler om meget mere end fitness. Skønhedsklinikker, alternative behandlere, speciallæger, terapeuter, tatovører og meget andet hører med til en bred gruppe af forretninger, som er i vækst. Ligesom med spisestederne har butikscentrene de senere år også suppleret deres tilbud til kunderne med eksempelvis fitnesscentre og frisører.

Spisestederne og skønheds-, sundheds- og velværetilbud ses ikke bare som et supplement til butikkerne. Butikkerne er fortsat den vigtigste årsag til at besøge et butikscenter, men de andre tilbud bliver i stigende grad betragtet som den primære årsag til at trække kunder til med den afledte effekt at kunderne også bliver fristet til at købe ind i butikkerne.

Tendensen er herudover, at butikscentrene lægger stigende vægt på at tilbyde aktiviteter og underholdning, at der også er et bibliotek eller andre offentlige kundefunktioner i centret, og at centret har en udformning og et miljø, som kunderne finder tiltrækkende og skønne at opholde sig i.

Udviklingen i butikscentrene er interessant, fordi de ledes centralt og meget professionelt, de har adgang til mange data om kunderne, og de arbejder hele tiden på at opfange de seneste tendenser for at fremstå attraktivt for kunder.

I notatet er det forudsat, at en ny butiksbebyggelse vil komme til at indeholde, 10.000, 15.000 eller 20.000 m² udvalgsvarerhandel, men i virkeligheden vil der sandsynligvis blive tale om en mere blandet bebyggelse, hvor butikkerne er blandet med spisesteder, skønheds-, sundheds- og velværetilbud og eventuelt offentlige publikumsfunktioner, ligesom der skal afsættes plads til attraktive opholdssteder.

Det bredere udvalg vil passe godt sammen med, at busterminalen er et stort ankomststed. Et bredere udbud af eksempelvis mad, der kan nydes på farten, eller speciallæger, som hele oplandet har let adgang til, vil være til fordel for brugerne af den kollektive trafik, og det vil understøtte busterminalen.

4. Hvor vil et center hente sin omsætning fra og i hvilken størrelsesorden?

Besvarelsen af spørgsmålet om, hvor en ny butiksbebyggelse ved busterminalen vil hente sin omsætning fra, og hvor meget det vil være, kan starte med at beskrive, hvad størrelsesordenen af den nye butiksbebyggelse vil være ved at sammenligne med den eksisterende detailhandel.

Der er som nævnt tidligere regnet med tre forskellige størrelser på en mulig ny butiksbebyggelse ved busterminalen. Skemaet giver et indtryk af størrelsesordenen af de tre alternative bebyggelser.

Størrelsesordenen på den nye butiksbebyggelse				
Alternativ	Bymidten		Randers by	
	Areal*	Andel	Areal*	Andel
1: 10.000 m ²	43.000 m ²	23 %	105.000 m ²	10 %
2: 15.000 m ²	43.000 m ²	35 %	105.000 m ²	14 %
3: 20.000 m ²	43.000 m ²	47 %	105.000 m ²	19 %

**Areal til beklædning og øvrige udvalgsvarer er lagt sammen*

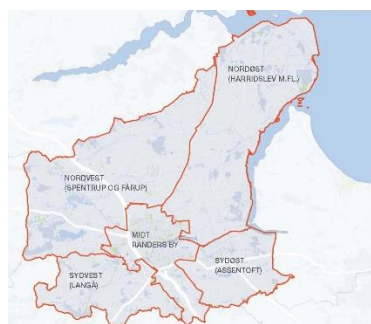
Sammenligningen viser, at der under alle omstændigheder vil være tale om en betydelig udvidelse af detailhandelsarealet i Randers, som vil påvirke den eksisterende detailhandel. Alternativ 3 på 20.000 m² svarer til næsten halvdelen af det nuværende udvalgsvarerareal i bymidten og til en femtedel af udvalgsvarerareal i hele Randers by. Det er klart, at det ikke kan undgås, at en så stor butiksbebyggelse vil få konsekvenser for den eksisterende detailhandel.

Randers er allerede en stærk handelsby

Detailhandelsanalysen fra 2015 viser, at Randers by har en høj dækningsgrad på 153 %, hvilket udtrykker, at butikkernes omsætning er 53 % større end borgerenes forbrug. Oplandet kan også udtrykkes ved, at butikkernes omsætning svarer til, at alle ca. 62.500 borgere i Randers by placerer hele deres forbrug i butikker i Randers, og at yderligere 33.000 personer uden for Randers by placerer hele deres forbrug i butikkerne i Randers. Randers har således et opland på ca. 95.000 personer, som stort set svarer til kommunens indbyggertal på 98.000.

Randers er især stærk inden for øvrige udvalgsvarer, hvilket sandsynligvis skyldes de mange store og let tilgængelige udvalgs varebutikker i Randers Storcenter og langs Aarhusvej. Erfaringer andre steder fra viser, at butikcentre i kanten af de større byer ved de store trafikåre tiltrækker et stort opland uden for byerne. Randers er også en stærk handelsby inden for beklædning men i et mere beskedent omfang.

Randers er således allerede i dag en særdeles stærk handelsby med et opland, som stort set svarer til kommunegrænsen. Rækkevidden af Randers som handelsby er større end oplandet. Der kommer sandsynligvis en del kunder til Randers fra Mariager Fjord Kommune og fra Norddjurs Kommune, men omtrent lige så stort et antal Randers-borgere handler i Aarhus og eventuelt i andre omkringliggende byer.



DÆKNINGSGRAD, HOVEDOPLANDE, 2013					
OPLAND	DAGLIGVARER	BEKLÆDNING	ØV. UDVARER	I ALT	HANDELSOVERSKUD (MIO. KR.)
RANDERS (MIDT)	132	150	189	153	1.445
ASSENTOFT (SYDØST)	77	-	-	44	-135
LANGÅ (SYDVEST)	65	-	-	39	-215
SPENTRUP (NORDVEST)	48	-	-	29	-345
HARRIDSLEV (NORDØST)	43	-	-	29	-300
I ALT	105	97	126	111	450

DÆKNINGSGRADERNE ER ANONYMISEREDE, HVIS DER ER 3 ELLER FÆRRE BUTIKKER I KATEGORIEN. DÆKNINGSGRADERNE UDTRYKKER HANDELSBALANCEN FOR DET ENKELTE OPLAND.

Figur 4: *Randers er allerede en stærk handelsby med et stort opland. Kilde: Detailhandelsanalyse for Randers Kommune, 2015".*

Mulighederne for, at en ny butiksbebyggelse vil tiltrække mere handel udefra, skal ses i sammenhæng med, at Randers allerede står meget stærkt i oplandet. Det er altid muligt at øge et opland ved at udbygge detailhandlen, men det er klart, at det med byens nuværende styrke vil være vanskeligere at trække mange nye kunder til udefra end, hvis Randers havde et stort uforløst potentiale.

Forudsætninger om butikstyper

En ny butiksbebyggelse vil hente mest omsætning fra tilsvarende butikker tæt på og mindre omsætning i takt med at afstanden stiger, og i takt med at der bliver kortere afstand til Aarhus og andre stærke handelsbyer. En stor del af omsætningen i den nye butiksbebyggelse vil blive hentet fra eksisterende butikker i Randers og en mindre del uden for. Hvor omsætningen i den nye butiksbebyggelse vil blive hentet fra vil afhænge af, hvilke butikker den nye butiksbebyggelse vil komme til at indeholde, og dermed hvilke andre butiksområder de nye butikker vil komme til at konkurrere mod.

Det må forventes, at den nye butiksbebyggelse vil komme til at indeholde butikker, som svarer til butikker i butikcentre i sammenlignelige byer. Skemaet viser eksempler på butikssammensætningen i butikscenter Bryggen i Vejle. Som det fremgår, indeholder Butikscenter Bryggen butikstyper, som på mange måder svarer til bymidtebutikker.

Butikker i butikscenter Bryggen i Vejle på 23.000 m ² detailhandel		
1. Bertoni	18. Pieces	35. Frellsen Chokolade
2. Betweens	19. Pilgrim	36. Matas
3. Bianco	20. Quint	37. Synoptik
4. Blend	21. SPORT 24	38. Thiele
5. Deichmann	22. Samsøe & Samsøe	39. Arnold Busck
6. Envii	23. Sct. Mathias Ure-Guld	40. Panduro Hobby
7. Glitter	24. Selected	41. GameStop
8. Guld & Ure Est. 2011	25. Skechers	42. Humac
9. H&M	26. Skoringen	43. OneRepair
10. Hunkemöller	27. Sportmaster	44. Telia
11. Jack & Jones	28. Vero Moda	45. WeCoverYou
12. Kaufmann	29. Vila	46. Det Grønne Køkken
13. Levi's Store	30. Wagner	47. Frellsen Chokolade
14. Message	31. b.young	48. Joe & The Juice
15. Neye	32. Imerco	49. Pappa La Rosa Cafe & Restaurant
16. Only	33. Inspiration	50. Frisør Poul M
17. Outfitters	34. Thomsons	

Figur 5: Butikker i butikscenter Bryggen i Vejle ifølge centrets hjemmeside.

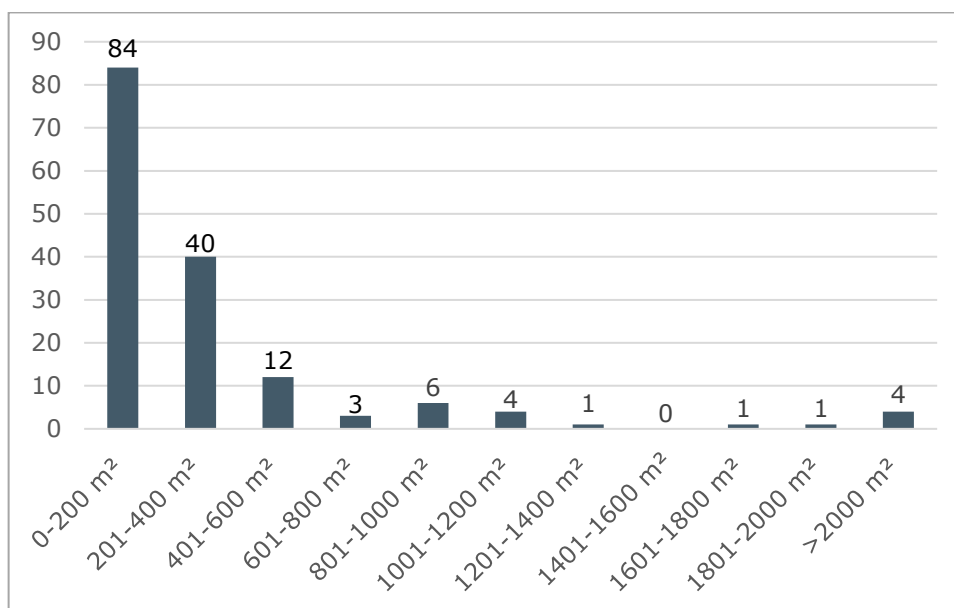
Det må forventes, at en ny butiksbebyggelse ved busterminalen i Randers vil komme til at ligne andre bycentre, som typisk kendetegnes af følgende:

- > Tøj, sko, personlig pleje, sport, fritid, elektronik, boligudstyr
- > Plus mad, drikke, sundhed og underholdning
- > Stort set kun kædebutikker
- > Udvalgsvarebutikker sammen med eksisterende Føtex, der udvides fra 4.000 m² til 5.000 m².

Det må forventes, at der vil være stort sammenfald med bymidtens butikker og butikkerne i Randers Storcenter og et beskedent sammenfald med butikkerne i aflastningsområdet langs Aarhusvej.

Forudsætninger om butiksstørrelser

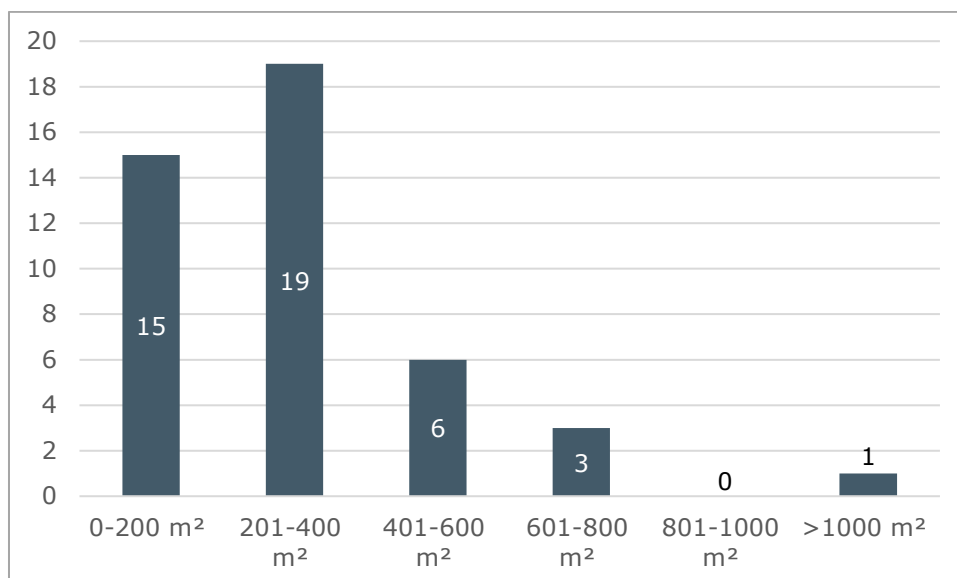
Det forudsættes, at butikkerne i den nye butiksbebyggelse vil svare til butikkerne i bymidten og Randers Storcenter. Bymidten havde 156 butikker ifølge detailhandelsanalysen fra 2015. Den gennemsnitlige butiksstørrelse for dagligvarebutikker var på ca. 435 m², 365 m² for beklædningsbutikker og 270 m² for øvrige udvalgsvarebutikker. Butikkerne har som det fremgår af grafen hovedsageligt størrelser på op til 400 m² og enkelte butikker, der er større.



Figur 6: Butiksstørrelser i Randers bymidte ifølge Detailhandelsanalyse for Randers Kommune, 2015".

I Randers Storcenter var der 44 butikker i 2015. Den gennemsnitlige butiksstørrelse for beklædningsbutikker var ca. 290 m² og ca. 345 m² for øvrige udvalgsvarebutikker.

Ligesom i bymidten er de fleste butikker mindre end 300 m². Beklædningsbutikkerne er lidt mindre end i bymidten, mens butikker, der forhandler øvrige udvalgsvarer, er lidt større end i bymidten.



Figur 7: Butiksstørrelser i Randers Storcenter ifølge Detailhandelsanalyse for Randers Kommune, 2015".

I aflastningsområdet i Paderup uden for Randers Storcenter, var der 21 butikker i 2015. Den gennemsnitlige butiksstørrelse for øvrige udvalgswarebutikker var ca. 1.275 m², og ca. 2.825 m² for butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Den gennemsnitlige butiksstørrelse i Paderup var ca. 1.890 m².

Som tallene viser er der stor lighed mellem butiksstørrelserne i bymidten og i Randers Storcenter, mens butikkerne i aflastningsområdet er væsentligt større.

Forudsætninger om omsætningen

Der er regnet med, at de nye butikker vil omsætte for 20.000 kr. pr. m², hvilket svarer til gennemsnitsomsætningen i de nuværende udvalgswarebutikker i bymidten. Store udvalgswarebutikker uden for bymidterne har normalt en lavere omsætning pr. m². Den forudsatte omsætning pr. m² svarer til følgende omsætninger i de tre alternativer:

- 1 Alternativ 1: 10.000 m² svarende til 200 mio. kr. pr. år.
- 2 Alternativ 2: 15.000 m² svarende til 300 mio. kr. pr. år.
- 3 Alternativ 3: 20.000 m² svarende til 400 mio. kr. pr. år.

Beregninger af omsætningseffekter

Det følgende indeholder en beskrivelse af resultatet af beregningerne af, hvor den nye butiksbebyggelse må forventes at hente sin omsætning fra, og hvor meget der vil blive hentet fra de enkelte butiksområder.

Der er gennemført beregninger for hvert af de tre alternativer, og for hvert alternativ er der en beregning af, hvad effekterne vil være, hvis butiksbebyggelsen blev etableret i løbet af kort tid, og en beregning af effekterne i 2029. Beregningerne er gennemført i COWIs beregningsmodel.

Beregningerne er gennemført for et maksimums-, middel- og minimumsscenarioet. Middelscenariet er brugt til afrapporteringen. De to andre bruges til at beskrive yderpunkterne i udviklingsmulighederne.

Områderne, hvor den nye butiksbebyggelse vil hente sin omsætning fra, er beregnet for de nuværende butiksområder i 2017 og i 2029. Der er planlagt for etablering af detailhandel i Sporbyen med et udvalgswareareal på 1.800 m². Effekterne af udvikling af udvalgswarearealet i Sporbyen er ikke lagt særskilt ind i beregningerne, da det vil gøre det umuligt at vurdere effekterne alene af den nye butiksbebyggelse ved busterminalen, og da der er tænkt en speciel sammensætning af butikkerne i Sporbyen. Udvalgswarehandlen i Sporbyen er tænkt som mindre butikker organiseret som torvehandel. Det er svært, at vurdere hvordan butikssammensætningen præcist vil blive i Sporbyen, og i hvor høj grad det vil påføre bymidten og den nye butiksbebyggelse på busterminalen konkurrence. Det skønnes, at udvalgswarehandel organiseret som 1.800 m² torvehandel i små butikker vil omsætte for i størrelsesordenen 20-25 mio. kr. pr. år. Effekten vil under alle omstændigheder blive forholdsvis beskedne sammenlignet med den nye butiksbebyggelse ved busterminalen.

Hvor vil omsætningen komme fra?

Det forventes, at den nye butiksbebyggelse vil hente omkring halvdelen af sin omsætning fra butikker i bymidten, en tredjedel fra Randers Storcenter og Paderup, 5-10 % fra resten af Randers by, 1 % fra resten af Randers Kommune, 5-8 % fra Aarhus Kommune og 3-5 % fra øvrige omkringliggende kommuner.

Hvor vil omsætningen komme fra			
Område	Alternativ 1 %	Alternativ 2 %	Alternativ 3 %
Bymidten	52	47	42
Bydelscentre nord for fjorden	5	7	7
Bydelscentre syd for fjorden	1	1	2
Storcentret og Paderup	32	34	35
Randers by i øvrigt	1	1	1
Randers Kommune i øvrigt	1	1	1
Aarhus Kommune	5	6	8
Omkringliggende kommuner*	3	3	5
I alt	100	100	100

Figur 8: Vurdering af, hvor den nye butiksbebyggelse vil hente sin omsætning fra.

Andelen, der hentes tæt på i bymidten, forventes at falde jo større butiksbebyggelsen bliver, fordi et større center vil have større oplandseffekt. Eksempelvis forventes det, at en større butiksbebyggelse vil hente en større andel fra Randers Storcenter og Paderup og fra Aarhus Kommune, fordi en større butiksbebyggelse vil kunne tiltrække kunder fra et større opland, men den stigende op-

landseffekt er beskeden, og kan ikke opveje, at tabet i bymidten vil stige, når butiksbebyggelsen bliver større. Omsætning, der tiltrækkes fra butikker i Aarhus Kommune, vil hovedsageligt komme fra lokale forbrugere, som vælger at handle i Randers, når udbuddet af butikker vokser, og bymidten bliver mere attraktiv at handle i.

Den høje andel, der forventes at ville komme fra bymidten, skyldes nærheden, og at der forventes at blive høj grad af sammenfald i butikstyper.

Hvor stort vil tabet blive i de enkelte butiksområder?

For hvert alternativ er der lavet beregninger af, hvor stor tilbagegang, der må forventes at blive i de enkelte butiksområder omkring den nye butiksbebyggelse. Der er gennemført beregninger af konsekvenserne, hvis butiksbebyggelsen etableres i 2017 og i 2029. Konsekvensberegningen i 2029 er lavet ved at fremskrive omsætningen i de enkelte butiksområder med en gennemsnitlig vækstrate, som er bestemt af den forventede vækst i befolkningstal og vækst i privatforbruget men fradraget effekterne af den stigende nethandel.

Hvor stor vil tilbagegangen i omsætning blive i omkringliggende butiksområder i 2017 og i 2029												
Område	Alternativ 1: 10.000 m ² Omsætning: 200 mio. kr. pr. år				Alternativ 2: 15.000 m ² Omsætning: 300 mio. kr. pr. år				Alternativ 3: 20.000 m ² Omsætning: 400 mio. kr. pr. år			
	Udvikling i omsætning				Udvikling i omsætning				Udvikling i omsætning			
	2017		2029		2017		2029		2017		2029	
	Mio. kr.	%	Mio. kr.	%	Mio. kr.	%	Mio. kr.	%	Mio. kr.	%	Mio. kr.	%
Bymidten	-104	-16	-55	-8	-140	-21	-91	-14	-168	-25	-119	-18
Bydelscentre nord for fjorden	-11	-5	6	3	-21	-9	-4	-2	-28	-12	-11	-5
Bydelscentre syd for fjorden	-2	-4	2	3	-4	-8	0	0	-7	-12	-2	-4
Storcentret og Paderup	-63	-5	27	2	-101	-8	-12	-1	-141	-12	-51	-4
Randers by i øvrigt	-2	-4	2	3	-5	-9	0	0,2	-5	-10	-1	-3
Randers Kommune i øvrigt	-1	-2	3	5	-2	-4	2	4	-3	-6	1	2
Aarhus Kommune	-10	-0,1	1.100	9	-18	-0,2	1.100	9	-30	-0,3	1.100	9
Omkringliggende kommuner*	-7	-0,1	-24	-0,4	-10	-0,2	-27	-0,5	-18	-0,3	-36	-0,6
I alt	-200	-1,0	1.000	5,3	-300	-1,5	900	4,8	-400	-2,0	800	4,3

Beregningerne for 2029 bygger på middelscenariet

*Omkringliggende kommuner omfatter Favrskov, Mariager Fjord, Norddjurs, Syddjurs og Viborg Kommuner.

Alternativ 1

I alternativ 1 forventes den nye butiksbebyggelse at ville omsætte for 200 mio. kr. pr. år.

Effekter i 2017

I størrelsesordenen forventes det, at den nye butikksbebyggelse, hvis den blev realiseret i 2017, ville hente 105 mio. kr. pr. år fra bymidten, 65 mio. kr. fra Randers Storcenter og Paderup, 10 mio. kr. fra bydelscentrene nord for fjorden, 10 mio. kr. fra butikker i Aarhus Kommune og 7 mio. kr. fra andre omkringliggende kommuner. Andre steder vil tilbagegangen i omsætning være på under 5 mio. kr. pr. år.

Tilbagegangen vil svare til omkring 15 % af den nuværende omsætning i bymidten. Randers Storcenter og Paderup, bydelscentrene nord for fjorden, bydelscentrene syd for fjorden og i de øvrige dele af Randers by forventes at få en omsætningstilbagegang svarende til omkring 5 % af den nuværende omsætning. I kommunen uden for Randers by vil tilbagegangen udgøre i størrelsesordenen 2 % af den nuværende omsætning. I Aarhus Kommune og de øvrige omkringliggende kommuner vil tilbagegangen blive meget beskedent – under 1 %.

Som en del af bymidten vil den nye butikksbebyggelse øge bymidtens samlede omsætning med 200 mio. kr. pr. år, men da omkring 105 mio. kr. pr. år vil komme fra de eksisterende butikker i bymidten, vil alternativ 1 øge omsætningen i bymidten med i størrelsesordenen 95 mio. kr. pr. år. Omkring 15-20 mio. kr. vil blive hentet uden for Randers Kommune.

Effekter i 2029

Under forudsætning af, at udviklingen kommer til at følge middelscenariet vil forbruget i Randers Kommune være øget med ca. 170 mio. kr. i 2029. Væksten i forbruget vil svare til ca. 85 % af omsætningen på 200 mio. kr. i den nye butikksbebyggelse i alternativ 1. Effekterne af butikscenariet vil derfor i alternativ 1 blive reduceret betydeligt med tiden, når den nye butikksbebyggelses omsætning og forbrugstilvæksten betragtes for kommunen som helhed.

Spørgsmålet er hvordan den nye butikksbebyggelse vil påvirke de enkelte butiksområder, hvis den blev etableret i 2029. Beregningerne viser, at de eksisterende butikker i bymidten ville få et tab på knap 10 % af omsætningen, hvis udviklingen kommer til at følge middelscenariet. I alle øvrige områder i Randers By og Randers Kommune vil den forventede vækst i omsætningen være større end tabet til den nye butikksbebyggelse. Det samme gælder i Aarhus Kommune, mens der i de øvrige omkringliggende kommuner måske vil blive et meget lille tab – ikke fordi den nye butikksbebyggelse i Randers vil trække meget omsætning ud af kommunerne, men fordi der må forventes befolkningstilbagegang og faldende forbrug i flere af kommunerne.

Hvis det forudsættes, at udviklingen vil følge minimumsscenarioet, dvs. at alt udvikler sig negativt for detailhandlen (stærk vækst i nethandlen og svag vækst i privatforbruget), så vil billedet se ganske anderledes ud. Forbruget i Randers Kommune vil på trods af befolkningsvæksten falde med ca. 100 mio. kr. frem til 2029, fordi udviklingen i privatforbruget vil være svagt, og fordi nethandlen fortsætter med at erobre markedsandele fra byernes butikker. I minimumsscenarioet vil effekterne af butikksbebyggelsen derfor blive betydeligt større med tiden. Beregningerne viser, at butikkerne i bymidten vil få et tab på ca. 20 % af omsætningen, og at alle områder i Randers by vil få et tab på i gennemsnit ca. 10 %.

Hvis det forudsættes, at udviklingen vil følge maksimumsscenarioet, dvs. at alt udvikler sig positivt for detailhandlen (lav vækst i nethandlen og høj vækst i privatforbruget), så vil forbruget i Randers Kommune vokse med ca. 360 mio. kr. frem til 2029. I maksimumsscenarioet vil effekterne af butiksbebyggelsen derfor blive reduceret betydeligt med tiden, når den nye butiksbebyggelses omsætning og forbrugstilvæksten betragtes for kommunen som helhed. Hvis udviklingen bliver som i maksimumsscenarioet, så vil butikkerne i bymidten trods den nye butiksbebyggelse kunne øge deres omsætning. Bymidstens butikker vil i maksimumsscenarioet kunne øge omsætningen med i størrelsesordenen 5 %. De øvrige områder i Randers by ville få en vækst i omsætningen i størrelsesordenen 15-20 %.

Alternativ 2

I alternativ 2 forventes den nye butiksbebyggelse at ville omsætte for 300 mio. kr. pr. år.

Effekter i 2017

I størrelsesordener forventes det, at den nye butiksbebyggelse, hvis den blev etableret i 2017, årligt vil hente ca. 140 mio. kr. fra bymidten, 100 mio. kr. fra Randers Storcenter og Paderup, 20 mio. kr. fra bydelscentrene nord for fjorden, 20 mio. kr. fra butikker i Aarhus Kommune og 10 mio. kr. fra andre omkringliggende kommuner. Alle andre steder vil tilbagegangen i omsætning være på 5 mio. kr. pr. år eller mindre.

Tilbagegangen vil udgøre omkring 20 % af den nuværende omsætning i bymidten, knap 10 % af omsætningen i Randers Storcenter og Paderup, bydelscentrene nord for fjorden, bydelscentrene syd for fjorden og i de øvrige dele af Randers by. I kommunen uden for Randers by vil tilbagegangen udgøre i størrelsesordenen 5 % af den nuværende omsætning. I Aarhus Kommune og de øvrige omkringliggende kommuner vil tilbagegangen fortsat blive meget beskedent – under 1 %.

Som en del af bymidten vil den nye butiksbebyggelse øge bymidstens samlede omsætning med 300 mio. kr. pr. år, men da omkring 140 mio. kr. vil komme fra de eksisterende butikker i bymidten vil alternativ 2 øge omsætningen i bymidten med i størrelsesordenen 160 mio. kr. pr. år. I størrelsesordenen 30 mio. kr. vil blive hentet uden for Randers Kommune.

Effekter i 2029

Under forudsætning af, at udviklingen kommer til at følge middelscenariet, vil forbruget i Randers Kommune være øget med ca. 170 mio. kr. i 2029. Samlet vil den forventede vækst i forbruget svare til ca. 55 % af omsætningen på 300 mio. kr. i den nye butiksbebyggelse. I scenarie 2 vil effekterne af butikscentret derfor med tiden blive reduceret i nogen grad, når den nye butiksbebyggelses omsætning og forbrugstilvæksten betragtes for kommunen som helhed.

Spørgsmålet er, hvordan den nye butiksbebyggelse vil påvirke de enkelte omkringliggende butiksområder. Hvis omsætningen i alle butiksområder fremskrives med en gennemsnitlig vækstrate til 2029, så vil resultatet være, at bymidten til den tid vil få et tab på knap 15 % af omsætningen. I alle øvrige områder i Randers by og Randers kommune vil den forventede vækst i omsætning og ta-

bet til den nye butiksbebyggelse stort set gå lige op. I Aarhus kommune vil omsætningen vokse, og den nye butiksbebyggelse vil få meget lille indflydelse. I de øvrige omkringliggende kommuner vil der måske blive et meget lille tab, fordi der må forventes befolkningstilbagegang i flere af kommunerne.

Hvis det forudsættes, at forbrugsudviklingen vil følge minimumsscenariet, dvs. at alt udvikler sig negativt for detailhandlen (stærk vækst i nethandlen og svag vækst i privatforbruget), så vil forbruget i Randers Kommune på trods af befolkningsvæksten falde med ca. 100 mio. kr. i 2029, hvilket svarer til, at den øvrige detailhandel oven i effekterne af en ny butiksbebyggelse med en omsætning på 300 mio. kr. pr. år skal indstille sig på at forbruget vil være 100 mio. kr. pr. år lavere. I minimumsscenariet vil effekterne af butiksbebyggelsen derfor blive betydeligt større med tiden, når den nye butiksbebyggelses omsætning og faldet i forbruget betragtes for kommunen som helhed. Set på de enkelte områder forventes bymidten at få et tab på godt 25 % af omsætningen, ligesom alle øvrige områder vil få et tab på gennemsnitligt omkring 15 %.

Hvis det forudsættes, at udviklingen vil følge maksimumsscenariet, dvs. at alt udvikler sig positivt for detailhandlen (lav vækst i nethandlen og høj vækst i privatforbruget), så vil forbruget i Randers Kommune være vokset med ca. 360 mio. kr. i 2029. Væksten i forbruget vil være noget større end omsætningen på 300 mio. kr. i den nye butiksbebyggelse. I maksimumsscenariet vil effekterne af butiksbebyggelsen derfor blive reduceret betydeligt med tiden, når den nye butiksbebyggelses omsætning og forbrugstilvæksten betragtes for kommunen som helhed. I løbet af perioden frem til 2029 vil væksten i omsætning være større end omsætningen i den nye butiksbebyggelse og give plads til, at den samlede detailhandel igen kan vokse. Udviklingen vil være forskellig i de enkelte områder. I maksimumsscenariet vil butikkerne i bymidten trods af den nye butiksbebyggelse kunne undgå negative konsekvenser i 2029. Selvom den nye butiksbebyggelse vil hente omkring 50 % af sin omsætning fra butikker i bymidten, vil tabet på grund af den nye butiksbebyggelse og væksten på grund af forbrugsvækst gå stort set lige op. De øvrige områder i Randers by vil få en vækst i omsætningen i størrelsesordenen 15 %.

Alternativ 3

I alternativ 3 forventes den nye butiksbebyggelse at ville omsætte for 400 mio. kr. pr. år.

Effekter i 2017

I størrelsesordener forventes det, at den nye butiksbebyggelse, hvis den blev etableret i 2017, årligt vil hente 170 mio. kr. fra bymidten, 140 mio. kr. fra Randers Storcenter og Paderup, 30 mio. kr. fra bydelscentrene nord for fjorden, 5-10 mio. kr. fra bydelscentre syd for fjorden, 30 mio. kr. fra butikker i Aarhus Kommune og 20 mio. kr. fra andre omkringliggende kommuner. Alle andre steder vil tilbagegangen i omsætning være på ca. 5 mio. kr. pr. år eller mindre.

Tilbagegangen vil udgøre omkring 25 % af den nuværende omsætning i bymidten, omkring 10 % af omsætningen i Randers Storcenter og Paderup, bydelscentrene nord for fjorden, bydelscentrene syd for fjorden og i de øvrige dele af Randers by. I kommunen uden for Randers by vil tilbagegangen udgøre i størrelsesordenen 5 % af den nuværende omsætning. I Aarhus Kommune og de øvrige

omkringliggende kommuner vil tilbagegangen fortsat blive meget beskedent – under 1 %.

Som en del af bymidten vil den nye butiksbebyggelse øge bymidtens samlede omsætning med 400 mio. kr. pr. år, men da omkring 170 mio. kr. vil komme fra de eksisterende butikker i bymidten, vil alternativ 3 øge omsætningen i bymidten med i størrelsesordenen 230 mio. kr. pr. år. I størrelsesordenen 50 mio. kr. pr. år vil blive hentet uden for Randers Kommune.

Effekter i 2029

Under forudsætning af, at udviklingen kommer til at følge middelscenariet vil forbruget i Randers Kommune vokse med ca. 170 mio. kr. i 2029. Samlet vil den forventede vækst i forbruget svare til godt 40 % af omsætningen på 400 mio. kr. i den nye butiksbebyggelse. I scenarie 3 vil effekterne af butikscentret derfor med tiden blive reduceret i en vis grad, når den nye butiksbebyggelses omsætning og forbrugstilvæksten betragtes under kommunen som helhed.

Spørgsmålet er, hvordan den nye butiksbebyggelse vil påvirke de enkelte butiksområder. Hvis omsætningen i alle butiksområder fremskrives med en gennemsnitlig vækstrate til 2029, så vil resultatet være, at bymidten til den tid vil få et tab på knap 20 % af omsætningen. I alle øvrige områder i Randers by forventes en tilbagegang på 5 % eller mindre. I Randers Kommune uden for Randers by må der forventes en svag fremgang. I Aarhus kommune vil tabet til den nye butiksbebyggelse i Randers ikke påvirke den samlede vækst i omsætningen i nævneværdig grad. I de øvrige omkringliggende kommuner vil der måske blive et meget lille tab, fordi der må forventes befolkningstilbagegang i flere af kommunerne.

Hvis det forudsættes, at udviklingen vil følge minimumsscenarioet, så vil forbruget i Randers Kommune på trods af befolkningsvæksten falde med ca. 100 mio. kr. i 2029. Konsekvenserne for den øvrige detailhandel vil derfor være, at den udover at tabe en omsætning på ca. 400 mio. kr. pr. år til den nye butiksbebyggelse også må indstille sig på et faldende forbrug på ca. 100 mio. kr. pr. år. I minimumsscenarioet vil effekterne af butiksbebyggelsen derfor blive betydeligt større med tiden, når den nye butiksbebyggelses omsætning og faldet i forbruget betragtes for kommunen som helhed. Set på områder forventes butikkerne i bymidten at få et tab på godt 30 % af omsætningen, ligesom alle øvrige områder i Randers by vil få et tab af omsætning på gennemsnitligt omkring 20 %.

Hvis det forudsættes, at udviklingen vil følge maksimumsscenarioet, så vil forbruget i Randers Kommune vokse med ca. 360 mio. kr. i 2029. Væksten i forbruget vil være næsten lige så stor som omsætningen i den nye butiksbebyggelse på 400 mio. kr. pr. år. I maksimumsscenarioet vil effekterne af butiksbebyggelsen derfor blive reduceret betydeligt med tiden, når den nye butiksbebyggelses omsætning og forbrugstilvæksten betragtes for kommunen som helhed. Set på områder vil butikkerne i bymidten tabe knap 5 % af deres omsætning. Tilbagegangen for bymidten vil derfor være begrænset i maksimumsscenarioet. De øvrige områder i Randers by forventes at ville få en vækst i omsætningen på i størrelsesordenen 10 %.

5. Hvilke dele af midtbyen vil blive styrket og svækket ved etablering af en ny butikksbebyggelse?

Hvordan en ny butikksbebyggelse vil påvirke de eksisterende butikker afhænger af, hvordan den nye bebyggelse udformes og placeres. Små detaljer kan gøre en væsentlig forskel.

Den konkrete placering og udformning vil få stor betydning

En ny butikksbebyggelse ved Randers busterminal vil ligge meget tæt på den eksisterende detailhandel i bymidten. Der vil være mulighed for, at udforme butikksbebyggelsen, så kunderne i den nye bebyggelse vil kunne se direkte fra de nye butikker til de eksisterende butikker. Hvor godt det nye og det eksisterende hænger sammen afhænger af, hvordan butikksbebyggelsen helt konkret bliver udformet. Der kunne f.eks. skabes tæt og synlig kontakt ved Dytmærskens, hvor der er et attraktivt butiksliv i dag og god forbindelse til det øvrige strøgområde. Der kunne eventuelt også skabes en forbindelse fra det nye til området ved Storgade og Brødregade, men det vil kræve en del nedrivninger og nybyggeri at skabe en attraktiv forbindelse for kunderne her. Den tætte og synlige sammenhæng er vigtig, fordi kundernes villighed for at gå mellem adskilte områder er meget begrænset. Selv små afstande, højdeforskelle og trafikale barrierer vil afholde kunderne fra at bruge nyt og eksisterende i sammenhæng. Tæt og synlig sammenhæng mellem butikker giver mulighed for spontan handel på tværs af nyt og eksisterende. Kunder, der vælger at handle i den nye bebyggelse, vil få lyst til også at handle i de eksisterende butikker og omvendt. Hvis der ikke kan skabes tæt og synlig sammenhæng, så kræver det en aktiv beslutning hos kunden om at ville gå videre fra det nye til det eksisterende eller omvendt, og det er stærkt begrænsende for aktiviteten på tværs.

Den nye butikksbebyggelse vil trække mange kunder til hver dag. Hvis det lykkes at skabe den tætte og synlige sammenhæng, så vil der typisk ske det, at det bliver mere attraktivt for butikkerne, at placere sig tæt på indgangene til den nye butikksbebyggelse, hvor der færdes mange kunder. Over tid vil der sandsynligvis komme flere stærke kædebutikker tæt på den nye butikksbebyggelse. Hvis der eksempelvis bliver et stort kundeflow ved Dytmærskens, så vil detailhandlen her sandsynligvis over tid vokse sig stærkere her. Flere kunder i området vil styrke grundlaget for investeringer i de omkringliggende ejendommene og vil generelt stimulere interessen for at gennemføre byfornyelse i området.

Lukninger og indskrænkninger kan ikke undgås

Beregningerne af, hvor omsætningen i den nye butikksbebyggelse vil komme fra, viste, at en ny butikksbebyggelse – bortset fra de mest optimistiske scenarier – vil medføre et betydeligt tab for butikkerne i den eksisterende bymidte. Konsekvenserne vil komme til udtryk på forskellige måder. Nogle butikker vil vælge at flytte til den nye butikksbebyggelse. Nogle vil forblive i bymidten men indskrænke og tilpasse sig en lavere omsætning, og andre vil lukke. Lukninger og indskrænkninger vil gøre bymidten mindre attraktiv for kunderne. Hvor mange, der vil lukke, kan ikke vurderes, men med det betydelige omsætningstab, der vil være på kort sigt og i de fleste scenarier for 2029, kan det ikke undgås, at der vil komme en del lukninger.

De forskellige dele af bymidten vil blive påvirket forskelligt

Som nævnt vil gadestrækningerne tættest på den nye butiksbebyggelse typisk få et løft og blive stærkere og mere attraktive for kunderne. De negative konsekvenser vil normalt opstå i periferien af bymidten længst væk fra den nye butiksbebyggelse. De negative konsekvenser vil være, at der vil opstå tomme lokaler, der vil blive huller mellem butikkerne, og de tilbageværende butikker vil eksistere på et lavere niveau og være mindre attraktive for kunderne. Med tiden vil de tomme butikslokaler blive omdannet til andre byerhverv eller måske ende med at blive til boliger, og det er muligt at der vil blive ekstra omkostninger til byfornyelse og forskønnelse.

Hvis der er stærke ankerbutikker andre steder i bymidten eller store parkeringspladser eller andre store ankomstpunkter andre steder i bymidten, så kan det kompensere for påvirkningerne fra en ny butiksbebyggelse og fastholde andre dele af bymidten på et højt niveau.

Detailhandlen i bymidten er jævnt fordelt

Den umiddelbare vurdering af strukturen i Randers bymidte er, at detailhandlen er forholdsvis jævnt fordelt i gaderne. Der er en blanding af stærke kædebutikker og mindre selvstændige butikker i hele bymidten. Det er vanskeligt at finde egentlige tyngdepunkter i bymidten, herunder i områderne længst væk fra den nye butiksbebyggelse ved busterminalen. Der er større parkeringspladser ved rådhuset og længere væk syd for Jernbanegade, hvorfra der sandsynligvis er et flow af fodgængere mod handeleggaderne, men der er også flere mindre parkeringsmuligheder i bymidteområdet, som medvirker til at sprede kunderne ud over bymidten.

En ny butiksbebyggelse vil blive et centrum i bymidten

En umiddelbar vurdering er, at en ny butiksbebyggelse ved busterminalen vil virke strukturerende på bymidtens detailhandel. Den nye butiksbebyggelse vil blive et centrum i bymidten – mindst i alternativ 1 og mest i alternativ 3.

Den betydelige udvidelse af udvalgsvarerhandlen i kombination med en udbygget Føtex vil skabe et stærkt centrum for handelslivet i Randers bymidte. Konsekvenserne for den omkringliggende detailhandel i bymidten vil sandsynligvis være at det stærke område ved den nye butiksbebyggelse vil sprede sig ud langs Dytmærskens og eventuelt andre forbindelser med tæt og synlig kontakt mellem nyt og eksisterende samt de tilgrænsende gader.

Størst risiko for tilbagegang længst væk fra busterminalen

De negative konsekvenser vil sandsynligvis opstå i de ydre dele af handeleggaderne i den nordlige og vestlige del af bymidten omkring Kirkegade, Torvegade, Rådhusstræde, Houmeden og Rosengade. Konsekvenserne vil være væsentlig mindre tydelige ved alternativ 1 end ved alternativ 3. I 2029 vil udviklingen sandsynligvis have afbødet konsekvenserne, men de vil fortsat være væsentlige. I alternativ 3 forventes det, at detailhandlen i de eksisterende områder i bymidten vil miste omkring 20 % af omsætningen. Det kan ikke undgå at sætte sig spor.



En mulig udvikling er, at andre byerhverv tager over, hvor butikkerne lukker. Spisesteder og skønheds-, sundheds- og velværetilbud er i fremgang. Det kunne tænkes, at væksterhvervene vil etablere sig i nogle af de områder, hvor der vil være tilbagegang i butikslivet.

6. Hvilke konsekvenser vurderes de enkelte alternativer at have for bymidten og for byens detailhandel generelt?

En ny butiksbebyggelse vil styrke bymidten som helhed og øge oplandet, men den vil også få konsekvenser for de nuværende detailhandelsområder.

En ny butiksbebyggelse vil styrke bymidten og øge oplandet

En ny butiksbebyggelse ved busterminalen vil som en del af bymidten øge omsætningen i det samlede bymidteområde og reducere omsætningen i de øvrige indkøbsområder i Randers og de omkringliggende handelsbyer i og uden for kommunen. Oplandseffekten vil sandsynligvis stige jo større butiksbebyggelsen bliver. Jo flere butikker jo større opland vil få lyst til at besøge området. En ny butiksbebyggelse vil ændre balancen i detailhandlen i Randers. Det samlede bymidteområde vil forøge sin rolle, og de øvrige indkøbsområders rolle vil blive mindre.

Ændring i omsætningen i de forskellige indkøbsområder ved etablering af ny butiksbebyggelse i 2017

Område	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3
Bymidten*	+94 mio. kr.	+160 mio. kr.	+232 mio. kr.
Randers i. øvrigt	-79 mio. kr.	-133 mio. kr.	-184 mio. kr.
Omkringliggende kommuner samt Aarhus Kommune	-17 mio. kr.	-28 mio. kr.	-48 mio. kr.

* Bymidten omfatter det samlede bymidteområde med den nuværende bymidte og den nye butiksbebyggelse ved busterminalen tilsammen.

Tabel 2: Udvikling i omsætningen ved etablering af en butiksbebyggelse på kort sigt (2017).

Konsekvenser af den nye butiksbebyggelse

Hvor stor vil tilbagegangen i omsætning blive i omkringliggende butiksområder i de forskellige forbrugsudviklingsscenarier

Område	Alternativ 1: 10.000 m ² Omsætning: 200 mio. kr. pr. år				Alternativ 2: 15.000 m ² Omsætning: 300 mio. kr. pr. år				Alternativ 3: 20.000 m ² Omsætning: 400 mio. kr. pr. år			
	Udvikling i omsætning				Udvikling i omsætning				Udvikling i omsætning			
	2017	2029			2017	2029			2017	2029		
	%	Min. %	Mid. %	Maks. %	%	Min. %	Mid. %	Maks. %	%	Min. %	Mid. %	Maks. %
Bymidten	-16	-22	-8	6	-21	-27	-14	1	-25	-32	-18	-4
Bydelscentre nord for fjorden	-5	-11	3	17	-9	-15	-2	13	-12	-19	-5	10
Bydelscentre syd for fjorden	-4	-10	3	18	-8	-14	0	14	-12	-18	-4	10
Storcentret og Paderup	-5	-11	2	17	-8	-15	-1	14	-12	-18	-4	10
Randers by i øvrigt	-4	-10	3	18	-9	-16	0	13	-10	-17	-3	12
Randers Kommune i øvrigt	-2	-9	5	20	-4	-10	4	18	-6	-12	2	16
Aarhus Kommune	-0,1	-5	9	24	-0,2	-5	9	24	-0,3	-5	9	24
Omkringliggende kommuner*	-0,1	-13	-0,4	13	-0,2	-13	-0,5	13	-0,3	-13	-0,6	13
I alt	-1,0	-8,2	5,3	19,6	-1,5	-8,8	4,8	19,1	-2,0	-9,3	4,3	18,6

*Omkringliggende kommuner omfatter Favrskov, Mariager Fjord, Norddjurs, Syddjurs og Viborg Kommuner

Figur 9: Oversigt over hvor stor tilbagegangen i omsætning forventes at blive som følge af den nye butiksbebyggelse ved busterminalen.

Den nye butiksbebyggelse vil samlet set styrke bymidten og handelslivet i Randers ved at trække handel til udefra, men den vil også medføre konsekvenser for den øvrige detailhandel i byen og kommunen.

Konsekvenser for bymidten

Beregningerne viser, at en ny butiksbebyggelse vil få væsentlige konsekvenser for bymidten, hvis den etableres i løbet af kort tid. Konsekvenserne vil være store, hvis det store alternativ på 20.000 m² vælges. Det vil medføre en tilbagegang i omsætningen i bymidten på i størrelsesordenen 25 %. Effekterne vil være på omkring 15 % og dermed mindre og mere overskuelige, hvis det mindste alternativ på 10.000 m² vælges. En begrænsning i størrelsen af butiksbebyggelsen kan tænkes sammen med, at planlægge et mere blandet område, hvor en del af arealet anvendes til andre funktioner, som indgår i et attraktivt indkøbsområde.

På længere sigt afhænger konsekvenserne for bymidten af udviklingen i privatforbruget og nethandlen. Da der er stor usikkerhed om privatforbrugets og nethandlens udvikling 12 år frem, kan konsekvenserne for bymidten af en ny butiksbebyggelse udvikle sig meget forskellige. Hvis alt udvikler sig til fordel for detailhandlen som i maksimumssceneriet, så vil væksten i forbruget i byens butikker stort set eliminere alle negative konsekvenser. Selv ved det store alternativ på 20.000 m² udvalgsvareareal står butikkerne i den eksisterende bymidte til en beskeden vækst i omsætningen. Hvis udviklingen derimod går som i minimumssceneriet, så står bymidten til et tab på mellem en tredjedel og en femtedel af omsætningen – mest hvis der etableres 20.000 m², og mindst hvis der etableres 10.000 m².

Fagligt set må en udvikling omkring middelsceneriet anses som mest sandsynlig, og en udvikling i det helt positive eller negative som mindre sandsynlig. I middelsceneriet forventes bymidten at ville tabe knap 20 % af omsætningen, hvis alternativ 3 realiseres og knap 10 % af omsætningen, hvis det alternativ 1 realiseres. I 2029 vil konsekvenserne, hvis alt går godt for detailhandlen være, vendt til, at tabet ved alternativ 3 vil være begrænset til ca. 5 %, og at der vil være plads til både den nye butiksbebyggelse og en beskeden vækst på ca. 5 % i den eksisterende detailhandel ved alternativ 1.

Beregningerne peger på, at alle alternativer vil medføre betydelige konsekvenser for bymidten, hvis butiksbebyggelsen etableres på kort sigt. Ved alternativ 1 vil konsekvenserne være mindst og mere overskuelige. Set 12 år frem vil konsekvenserne blive reduceret ved middel- og maksimumssceneriet. Hvis minimumssceneriet bliver til virkelighed vil konsekvenserne blive væsentligt forstærket. En mulighed kunne være, at planlægge en etapevis udvikling. I første omgang kunne der etableres en mindre butiksbebyggelse som i alternativ 1. Senere kunne butiksbebyggelsen udvides, hvis udviklingen viser sig at skabe et større behov for detailhandelsareal. Konsekvenserne er beregnet ud fra en forudsætning om, at den nye butiksbebyggelse vil få en butikssammensætning, som i store træk svarer til de nuværende butikker i bymidten. Hvis den nye butiksbebyggelse specialiseres til at kunne rumme større butikker med mere end f.eks. 500 m², så vil konsekvenserne blive anderledes. En mindre del end beregnet vil komme fra bymidten, og en større del vil komme andre steder fra – især fra aflastningsområdet i Randers Syd. Der kunne også tænkes et mere blandet bebyggelse

med andre funktioner end butikker. Også det vil reducere påvirkningen af detailhandlen i bymidten.

Konsekvenser for detailhandlen i Randers uden for bymidten

Beregningerne viser, at en ny butiksbebyggelse ved busterminalen vil tiltrække handel fra de øvrige indkøbsområder i Randers by i et omfang af ca. 5 % ved alternativ 1, knap 10 % ved alternativ 2 og godt 10 % ved alternativ 3, hvis bebyggelsen blev etableret inden for kort tid. I Randers Storcenter og Paderup vil konsekvenserne blive størst, da der forventes at blive et betydeligt overlap mellem butikkerne i storcentret og den nye butiksbebyggelse ved busterminalen.

I 2029 vil effekterne uden for bymidten være elimineret af forbrugsvæksten i byens butikker ved alternativ 1 og 2 og ved alternativ 3 vil omsætningstab være begrænset til omkring 5 %. Hvis minimumsscenarioet viser sig at blive virkeligheden, så vil konsekvenserne blive forstærket og resultere i et omsætningstab på ca. 10 % ved alternativ 1 og 20 % ved alternativ 3. Hvis maksimumsscenarioet bliver til virkelighed, så vil der være plads til både den nye butiksbebyggelse og en solid vækst i omsætningen i alle områder på omkring 10 % ved alternativ 3 og knap 20 % ved alternativ 1.

Samlet set vil alternativ 1 begrænse konsekvenserne uden for bymidten, hvis butiksbebyggelsen bliver opført om kort tid, mens alternativ 2 og især 3 vil medføre konsekvenser i et mindre men mærkbart omfang. Også af hensyn til områderne uden for bymidten kunne butiksbebyggelsen ved busterminalen begrænses til alternativ 1. Senere kunne der tænkes udvidelsesmuligheder ind i planerne, så detailhandelsarealet kunne udvides, hvis udviklingen skaber behov for det.

7. Hvilken betydning vurderes muligheden for et tæt samspil mellem den nye detailhandel og busterminalen samt det eksisterende gågadenet at have?

Der er mange eksempler på, at butikker nyder godt af at være lokaliseret tæt på de store kollektive transportknudepunkter. Som eksempler kan nævnes Bruuns Galleri i Aarhus og det nye butikscenter Broen i Esbjerg.

Busterminalen giver mulighed for detailhandlen

Midttrafik har gennemført tællinger af antallet af af- og påstigere ved Randers Busterminal.

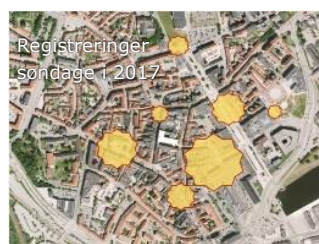
	Bybusser		Regionalbusser	
	Påstigere	Afstigere	Påstigere	Afstigere
Hverdag	5.083	4.101	3.120	2.446
Lørdag	1.980	1.511	677	616
Søndag	725	634	616	508
År	1.420.664	1.144.647	854.193	675.686

Ved at korrigerer for antallet, der stiger om mellem bybusser og regionalbusser, vurderes det, at godt 6.000 passagerer passerer igennem Randers Busterminal på en gennemsnitsdag.

Hvis det forudsættes, at hver passager repræsenterer et gennemsnitligt udvalgsvarerforbrug, så vil der være et årligt omsætningspotentiale fra buspassagererne på ca. 100 mio. kr. Betydningen af buspassagererne kan illustreres med, at deres omsætningspotentiale svarer til halvdelen af omsætningen i alternativ 1, en tredjedel af omsætningen i alternativ 2 og en fjerdedel af omsætningen i alternativ 3.

Udvikling af området ved busterminalen med en butiksbebyggelse, der tilbyder buspassagererne et stort og attraktivt butiksudbud i direkte tilknytning til af- og påstigningsområderne, vil betyde, at buspassagererne vil blive tilskyndet til at foretage en større del af deres udvalgsvarerindkøb i forbindelse med busturen og udnytte muligheden for at foretage både indkøb af dagligvarer i det nye Føtex og områdets øvrige dagligvarebutikker og indkøb af udvalgsvarer. Buspassagerernes ændrede indkøbsvaner, hvis der opføres en butiksbebyggelse, vil betyde, at omsætningen vil falde de steder, hvor de plejer at handle. For buspassagererne kan nærhed til et stort udbud af udvalgsvarerbutikker i kombination med dagligvarebutikker betragtes som en serviceforbedring, der vil understøtte busterminalen og øge attraktiviteten af den kollektive transport.

Det bedste samspil mellem busterminalen og detailhandlen vil opstå, hvis busterminalen fastholdes som en fælles terminal for både bybusser og regionalbusser. Hvis der vælges en løsning, hvor bybusserne forbliver på busterminalen og regionalbusserne flyttes, så vil det påvirke mængden af passagerer, der står af og på i området, og mulighederne for at købe ind i ventetiden.



En løsning, hvor regionalbusserne fortsat kører ad Havnegade til en terminal på Slagterigrunden, vil betyde, at regionalbuspassagererne enten står af og på ved et stoppested i Havnegade, som kun vil ligge lidt længere væk, eller at de fortsætter til terminalen på Slagterigrunden. De passagerer, der vælger terminalen på Slagterigrunden, vil sandsynligvis i betydeligt omfang komme til eller fra terminalen gennem bymidteområdet, da de fleste mål for turen vil ligge vest for terminalen, men samlet set vil mængden af regionalbuspassagerer, der passerer den nye butiksbebyggelse blive mindre. Hvor meget kan der ikke sættes tal på. Herudover vurderes det, at passagerer, der venter eller skifter mellem regionalbus og bybus, i højere grad vil føle sig komfortable ved at udnytte ventetiden til indkøb, hvis regionalbusserne fastholdes på bybusterminalen.

En anden løsning, hvor regionalbusserne kører til en terminal på Gasværksgrunden vil betyde, at passagererne står af og på mere end 1 km fra busterminalen. De mange, som dagligt benytter regionalbusterminalen, vil få et helt andet udgangspunkt for deres tur til eller fra regionalbusterminalen. Antallet af regionalbuspassagerer, der vælger at handle i den nye butiksbebyggelse, vil være beskedent. Afstanden vil begrænse indkøbene og sandsynligvis især indkøb fra kunder uden for Randers Kommune. En større andel passagerer vil sandsynligvis komme til eller fra regionalbusterminalen uden at passere igennem bymidtens butiksområder og uden at foretage indkøb i bymidten. Andre vil foretage indkøb i den nye butiksbebyggelse på turen til eller fra terminalen, men det vil være i

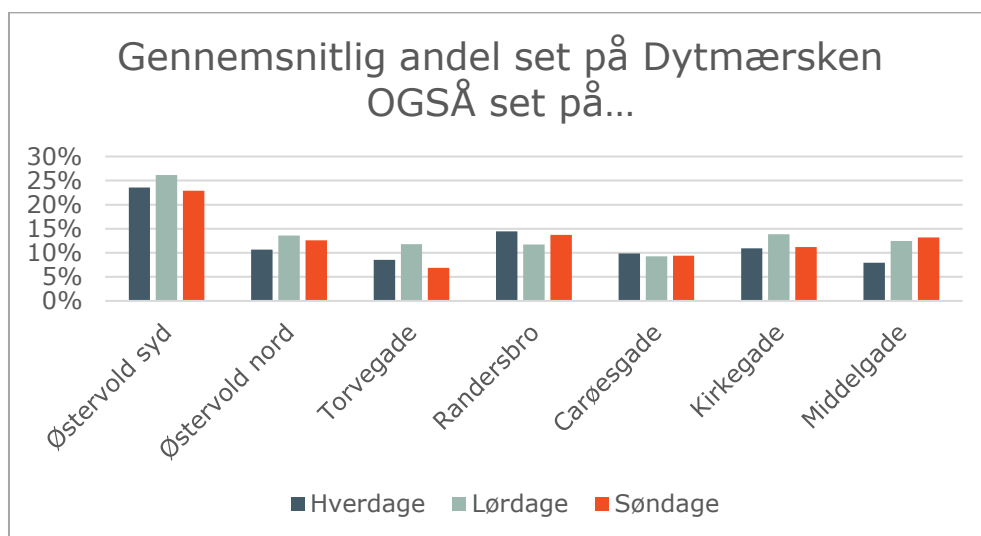
begrænset omfang og typisk et resultat af et planlagt indkøb. Afstanden mellem regionalbus- og bybusterminalen vil begrænse mængden af passagerer, der venter på at skifte ved busterminalen og dermed også reducere indkøbene i den nye butiksbebyggelse i forbindelse med ventetiden.

Busterminalen skaber et stort flow af personer

Der gennemføres løbende målinger af besøgende i Randers bymidte. Der er et målepunkt ved Randers busterminal ved Dytmærskens og i bl.a. Kirkegade, Middeltgade, Torvegade, Carøesgade og i Østervold mod nord og syd.

Målingerne viser, at busterminalen er et af bymidtens større besøgssteder. Middeltgade har det klart højeste besøgstal i bymidten på hverdage og lørdage efterfulgt af Kirkegade og busterminalen, som har omtrent lige mange besøgende. Torvegade har et noget lavere besøgstal.

Der er også målinger af bevægelsesmønstre. Andelen der passerer området ved busterminalen ved Dytmærskens, og som også er passeret forbi andre steder i bymidten er på omkring 10 % i både Middeltgade, Kirkegade og Torvegade. Der er således allerede en vis sammenhæng mellem busterminalen og gågaderne, men lysten til at bruge busterminalen i sammenhæng med resten af bymidten kunne sandsynligvis øges, hvis en ny butiksbebyggelse kommer til at koble sig direkte på Dytmærskens, og hvis der skabes en attraktiv forbindelse direkte til Storegade.



Gennemsnitlig andel registrerede i 2017 ved Dytmærskens, som også er set på andre målepunkter samme dag.

8. Hvilken betydning vil en ny bebyggelse på busterminalen have i forhold til de eksisterende centre Slotscenteret og Randers Midtpunkt?

Slotscenteret og Randers Midtpunkt grænser op til busterminalen. De to centre har haft udlejningsvanskeligheder. Der har været overvejelser om at ombygge og modernisere Slotscenteret. Et af problemerne er, at begge centre virker tillukket mod omgivelserne.

Nærheden til en ny butiksbebyggelse på busterminalen vil påvirke Slotscentret og Randers Midtpunkt. Normalt vil nærhed til et stærkt indkøbsområde med mange kunder øge attraktiviteten og forbedre mulighederne. Hvorvidt det vil være tilfældet for Slotscentret og Randers Midtpunkt vil afhænge af, hvordan den konkrete udformning af den nye butiksbebyggelse bliver, om Slotscentret og Randers Midtpunkt udvikle sig med et mere åbent og imødekommende facadeudtryk og nogle mere synlige indgange, og om bagarealet langs Slotspladsen bliver mere attraktivt og indbydende for fodgængerne at færdes ad. Hvis den nye butiksbebyggelse udformes med ind- og udgange, der leder kunderne direkte frem til Randers Midtpunkt og til forbindelsen til Slotscentret via Slotspladsen, så vil det øge deres muligheder.

Randers Midtpunkt ligger helt tæt på busterminalen og har gode muligheder for at nyde godt af nærheden til en ny butiksbebyggelse, ligesom der er fordele af at ligge lige over for Føtex. Det er sandsynligt, at mange kunder i den nye butiksbebyggelse vil komme til og fra via Dytmærskens, der giver forbindelse ud til Østervold, men Dytmærskens er på strækningen forbi Randers Midtpunkt domineret af biltrafik, og det asfalterede areal er stort og bredt. Gaden indbyder ikke til fodgængertrafik eller til at opholde sig. Samtidig danner Jyske Bank en mindre interessant facade for folk på indkøb på den sidste del af strækningen ud mod Østervold og indgangen med trapper til lokalerne på første sal er lille og let at overse. Slotspladsen, der udgør forbindelsen langs bagfacaden af Randers Midtpunkt, er mindre attraktiv. Bebyggelsen har karakter af bagside, og der mangler synlige butikker eller andet, der kan få fodgængerne til at fortsætte turen frem til Slotscentret.

Slotscentret har butikslokaler i to planer, men der er tilsyneladende vanskeligheder med at trække kunder op på den øverste etage og dermed vanskeligheder med udlejning. Mod Rådhusstræde åbner Slotscentret sig mod gaden, og her indgår det i et attraktivt indkøbsstrøg. Der mangler tilskyndelse til at færdes langs Slotspladsen og gå gennem Slotscentret til Rådhusstræde. Som nævnt har Slotspladsen karakter af bagside, og Slotscentrets facade mod Slotspladsen virker tillukket, og indbyder ikke til at gå ind. Den nye butiksbebyggelse vil trække flere kunder til området, men det vil først gavne Slotscentret i det øjeblik, der er noget interessant for kunderne at gå efter til Slotscentret. Der skal i det hele taget meget til for at få kunderne til at søge butikker, der ligger over stueetagen.

9. Hvilken betydning vurderes de foreslåede greb i scenarie 4a overordnet set at kunne have i forhold til et center på den pågældende placering?

Scenarie 4a i Byen til vandet vil få betydning for den nye butiksbebyggelse ved busterminalen. Mange vil komme til at bo tæt på den nye butiksbebyggelse. Trafikken vil blive omlagt, og det vil også få betydning.

Scenarie 4a vil koncentrere byudviklingen øst for bymidten ved Pieren, Tolbodgade og Nordhavnen. Ifølge boligprogrammet vil scenarie 4a komme til at rumme 2.410 boliger svarende til ca. 4.550 beboere. Alle vil få nærhed til den nye butiksbebyggelse og vil få den nye butiksbebyggelse som naturligt førstevalg,

når der skal købes ind. De mange nye boliger vil udgøre et væsentligt kundegrundlag for den nye butiksbebyggelse.



Scenario 4a fra "Byen til Vandet", Randers Kommune, 2016.

Den trafikale løsning består af en ny Klimabro, som føres øst om de centrale byområder. Klimabroen vil skabe nye forbindelser og omfordele trafikken omkring den nye butiksbebyggelse. Klimabroen vil fredeliggøre trafikken på bl.a. Havnegade og betyde, at den primære biladgang til de nye boligområder kommer til at foregå fra øst. Det fremgår af "Opsamlingsrapport for valg af fremtids-scenarie", at bilforbindelsen til den nye butiksbebyggelse primært vil ske via Udbyhøjvej, Fischersgade og Dytmærskens. Der vil være to muligheder. Biltrafik fra de sydlige og østlige bydele kan ankomme til den nye butiksbebyggelse via Klimabroen og Udbyhøjvej. Fra de nordlige, vestlige og sydlige bydele kan biltrafikken ankomme via Randers Bro, Tørvebryggen, Vestervold, Markedsgade, Udbyhøjvej, Fischersgade og Dytmærskens. Der vil også være forbindelse via Havnegade men i begrænset omfang.

Omlægningen af trafikken vil skabe fordele og ulemper for den nye butiksbebyggelse

Fordelene vil være, at fredeliggørelsen af Havnegade giver mulighed for at skabe et sammenhængende bymiljø mellem de nye boligområder på Pieren og langs Nordhavnen og den nye butiksbebyggelse og bymidten som helhed. Beboerne vil let kunne krydse Havnegade, hvis barrierevirkning må blive stærkt begrænset. Området ved den nye butiksbebyggelse vil være det naturlige krydsningspunkt for fodgænger- og cykeltrafik mellem de nye boligbebyggelser og bymidten. Der vil være mulighed for at skabe et attraktivt og sammenhængende bymiljø, som også tiltrækker beboere fra andre dele af Randers og besøgende udefra. Målet om, at uderummene skal være et "værerum", vil understøtte den gode indkøbsoplevelse og understøtte cafélivet og indkøb af mindre udvalgsvarer, som let kan bæres. Attraktive byrum vil være en vigtig medvirkende årsag til at besøge om-

rådet og handle i den nye butiksbebyggelse. Alt det vil være en fordel for den nye butiksbebyggelse.

Ulempen for den nye butiksbebyggelse kan opstå, hvis kunder i bil oplever at den nye butiksbebyggelse bliver vanskeligere tilgængelig end i dag og derfor i højere grad vælger at handle i Randers Storcenter og Paderup. Det er vanskeligt ud fra kortmaterialet at vurdere præcist, hvordan kunderne vil opleve det.

Trafikplanen for scenarie 4a i "Byen til vandet – opsamlingsrapport for valg af fremtidsscenario" indikerer, at den primære bilforbindelse ind i området vil blive via Fischersgade og Dytmærskens. Ankomststedet er velbeliggende lige overfor Føtex, som bliver områdets store ankerbutik. God tilgængelighed til Føtex vil skabe et stort og kontinuerligt kundeflow, men det forudsætter at der anlægges et større parkeringsanlæg ved ankomststedet ved Dytmærskens. Et større og let tilgængeligt parkeringsanlæg ved ankomststedet vil også komme resten af den nye butiksbebyggelse til gode, ligesom det rigtigt udformet vil være til fordel for Slotscentret og Randers Midtpunkt og den nærmeste del af bymidten i øvrigt. Kunderne foretager typisk de fleste indkøb først på turen og en tur til bymidten er ofte kort. Derfor vil et større og let tilgængeligt parkeringsanlæg ved Dytmærskens over tid styrke butikslivet tæt på. God biltilgængelighed vil især understøtte dagligvarehandlen i området, og det vil forbedre mulighederne for i det hele taget at gøre området attraktivt for detailhandlen, herunder også udvalgs-varebutikker, der handler med større varer eller satser på et større opland.

Trafikplanen for scenarie 4a indikerer også, at Randers Bro fastholdes som trafikvej, og at der bliver en kort og direkte adgang for biltrafik til bus-terminalen fra Havnegade. Hvis der bliver adgang til et større parkeringsanlæg ved den sydlige del af den nye butiksbebyggelse samtidig med, at Havnegade på strækningen forbi den nye butiksbebyggelse fortsat fredeliggøres, vil der blive gode adgangsmulighederne for kunder i bil fra den sydlige og vestlige del af Randers samtidig med at fordelene ved det fredeliggjorte miljø på tværs af Havnegade opretholdes.

Området ved busterminalen fastholdes som kollektivt transportknudepunkt, og det vil også understøtte detailhandlen, men det er der redegjort for tidligere i rapporten.

I det hele taget kan man tænke området ved busterminalen som et super ankomststed, som samler både den kollektive trafik, biltrafik og cykel- og gangtrafik, og det vil være et ideelt sted at kombinere med en ny butiksbebyggelse.

10. Findes der 2-3 gode eksempler på butikscentre, der har karakter af byrum og som skaber attraktive forbindelser gennem byen på alle tider af døgnet?

Nye butiksbebyggelser opføres normalt som overdækkede centre, hvor til der kun er adgang i butikkernes åbningstid. Factory Outlets er typisk opført som åbne butiksbebyggelser, hvor butikkerne er organiseret langs gadeforløb, der giver indtryk af at færdes i en bymidte, men outlets er typisk placeret i kanten af byerne uden sammenhæng til byens øvrige detailhandel.

Der er en del eksempler på overdækkede butikcentre, der er opført som en integreret del af en bymidte. Som eksempler kan nævnes Bruuns Galleri i Aarhus, Bryggen i Vejle på 23.000 m², Bytorvet i Horsens på 13.000 m², Friis i Aalborg på 60.000 m², Bloms i Skanderborg på 24.000 m² og Ros Torv i Roskilde på 47.000 m².

Det kendetegner butikcentre, at de typisk har en stor dagligvarebutik som ankerbutik, at de har en butikssammensætning, der svarer til butikkerne i bymidten men med højere andel kædebutikker, at butikkerne er blandet med f.eks. spisesteder, fitness, biograf, bibliotek o.lign., og at der er adgang til et stort parkeringsanlæg. Butikcentre er organiseret under en centerledelse, som har mulighed for at fastsætte fælles åbningstider, bidrag til markedsføring, aktiviteter mv. og har adgang til omfattende statistik om butikkerne og kunderne.

Erfaringerne med butikcentre, der opføres som en integreret del af bymidtens handelsliv er, at de giver detailhandlen i bymidten et samlet løft samtidig med at der vil være tilbagegang og butikslukninger i bymidten, at sammenhæng med den eksisterende detailhandel kræver meget tæt integration, og at butikcentre virker strukturerende på bymidtens detailhandel. Bymidten detailhandel vil over tid typisk koncentrere sig i området tæt på butikscenret, mens områderne længere væk vil blive ramt af tilbagegang og lukninger. God integration med den eksisterende detailhandel ses f.eks. ved butikcentre, der har indgang direkte til gågaden. Afstand er en kritisk faktor. Ros Torv i Roskilde ligger omkring 500 m fra bymidtens butikker og det er nok til at samspillet mellem Ros Torv og bymidten er begrænset. COWI har for nogle år siden lavet en analyse af, hvor stor en del af kunderne i Ros Torv, der havde været eller ville videre til bymidten på samme tur. Det viste sig, at under 5 % benyttede de to indkøbsområdet på samme tur.

Butikcentre har de senere år været presset ligesom bymidternes øvrige detailhandel. Der har været udlejningsvanskeligheder og tomme lokaler i flere centre og tilbageholdenhed med at opføre nye. Butikcenter Friis i Aalborg har været ramt af omfattende butikslukninger og er nu under ombygning til bl.a. magasin. Butikcenter Viva i Odense har været planlagt i flere år med er endnu ikke under opførelse. Et stort butikcenter i Holstebro bymidte er opgivet, og butikcenter Broen i Esbjerg et tæt på åbning men har været mange år undervejs. Baggrunden er, at der er tilbageholdenhed med at investere i detailhandel, da det har været svært at finde lejere til de mange lokaler. Baggrunden er det lave privatforbrug, stigende nethandel og hård konkurrence.

I Køge er der i sammenhæng med udviklingsplanen for Køge Kyst planlagt et indkøbsstrøg i tilslutning til den historiske bymidte i Køge by. Området er beliggende i parallelt med en af bymidtens handelsgader i en afstand af ca. 200 m. Projektet "Rådhusstræde" er tænkt som en gågade med butikker i stueetagerne og blandet bolig- og erhvervsformål i de øverste etager. Der planlægges bl.a. for butikker, boliger, biograf, kontor. Der indgår to større dagligvarebutikker i projektet, der kan fungere som ankerbutikker, og der bliver et centertorv til arrangementer. Under bebyggelsen er der planlagt en stor parkeringskælder med 500 pladser og der bliver adgang til Køge Station fra centertorvet. Rådhusstrædet vil blive forbundet med slipper til den eksisterende bymidte.

Selvom Rådhusstrædet planlægges som en åben bebyggelse er butikkerne organiseret som et butikscenter, som det kendes fra overdækkede butikscentre. Fordelen er at der er mulighed for at skabe fælles åbningstider, entydig kommunikationsstrategi og fælles kommerciel markedsføring. For at styrke butikkerne og skabe et større kundeflow skal butikkerne udelukkende have adgang fra gågaden, mens boliger og kontorer på de øvre etager vil få adgang fra slipperne.

Der arbejdes med at tiltrække butikker, som ikke allerede findes i bymidten, eller butikker som kan flytte til større lokaler i den nye bebyggelse. Der tænkes på butikker som f.eks. Irma, Fakta, H&M og Imerco.