



RANDERS KOMMUNE

PLADS TIL ERHVERV

STRATEGI FOR ERHVERVSLOKALISERING 2023

"Strategi for erhvervslokalisering" er den kvalificerede baggrund for kommunens fysiske erhvervsplanlægning.

Strategien har til formål

- *At analysere, hvorvidt Randers kommune har de rigtige erhvervsarealer og muligheder.*
- *At pege på en fremadrettet strategi for lokalisering, omdannelse og udvidelse af eksisterede og nye områder.*

Strategien skal på den måde understøtte den politiske målsætning om at være en stærk erhvervskommune, som byrådet har besluttet i Vision 2030.

Strategien og kommuneplanen

Strategiens målsætninger vil efterfølgende igennem et tillæg til kommuneplanen udmøntes i konkrete arealudlæg og justeringer af eksisterende erhvervsområder inden for rammerne af planloven.

Borgerne og erhvervslivet vil i den forbindelse have mulighed for at kommentere forslag til kommuneplantillæg i den offentlige høring.

Detailhandel og erhvervslokalisering

Detailhandel er erhverv inden for branchen handel- og service og derved en del af kommunens samlede erhvervsprofil.

Detailhandel er omfattet af særlige hensyn inden for planloven, og skal behandles på baggrund af særskilte analyser.

Randers Kommune har i 2022 udarbejdet en ny detailhandelsanalyse, der indarbejdes i kommuneplanen som et særskilt tillæg.

Strategi for erhvervslokalisering omhandler derfor ikke strategiske overvejelser omkring detailhandelserhverv.

Forord

Randers Kommune tager erhvervslivet alvorligt. Med udgangspunkt i byrådets Vision 2030 og den politiske målsætning om at være en stærk erhvervskommune, er der udarbejdet en strategi for erhvervslokalisering.

Strategien skal sikre, at kommunen både nu og i fremtiden, har de bedste rammer til at understøtte både eksisterende virksomheder i Randers kommune - men også dem som gerne vil placere sig i det Kronjyske. Arbejdet med at understøtte erhvervslivet har flere indsatsområder, fra rådgivning om uddannelse, arbejdskraft eller opstart til køb af erhvervsgrund, udvidelse af produktion eller deciderede netværk for bestemte typer af virksomheder.

Strategien for erhvervslokalisering tager udgangspunkt i at finde de bedst egnede steder til erhvervsområder, og i disse områder skabe rammerne for forskellige typer af virksomheder med forskellige behov. Et formål er også at reducere risiko for konflikter mellem virksomheder og omgivelser.

Randers kommune har knap 100 erhvervsområder og lige så mange områder, som er blandede bolig- og erhvervsområder. Områderne ligger langt overvejende i Randers by og i de motorvejsnære erhvervsområder. Men der er også erhvervsområder i de mindre bysamfund og landsbyer. Strategien favner dem alle.

Målet er grunlæggende at sikre, at der i Randers kommune er de rigtige og tilstrækkelige erhvervsområder til rådighed - også til fremtidens erhverv.

Tak til

Strategien er blevet til med hjælp fra en række virksomheder i kommunen. Virksomhederne har stillet sig til rådighed i forhold til deres beliggenhed og udviklingsmuligheder, men også løftet sig op i helikoptoren for at give et bud på fremtidens erhverv og behov i Randers kommune.

Byrådet takker alle virksomhederne for deres tid og engagement for at gøre os klogere på området.

God læselyst

Torben Hansen
Borgmester

Gode muligheder i Randers kommune

Som Danmarks 6. største by og den 9. største kommune indtager Randers en vigtig plads i det østjyske bybånd, med en central placering mellem Aarhus og Aalborg.

Randers kommune er dermed en integreret del af den tætte samling af østjyske byer og byområder, også kaldet den østjyske millionby. Kommunen indgår desuden i det erhvervspolitiske samarbejde, Business Region Aarhus.

På tværs af kommuneskel deles arbejdskraften bredt, og det er et kendetegn for området, at der pendles langt.

Den nemme adgang til god og varieret infrastruktur og arbejdskraft fra et stort opland skaber gode forudsætninger for erhverv.

Randers Kommune har en lang tradition for at sikre arbejdspladser til sine borgere. Tidligere var flere store industrier af national interesse lokaliseret i Randers.

Der er stadig mange store og større industrier i Randers kommune, og der kommer stadig nye til. Men Randers er meget mere end industri. Faktisk har Randers by udviklet sig fra at være en industriby til nu at have mere karakter af handels- og serviceby. Af cirka 4.800 virksomheder er ca. 350 industri.

Erhvervssammensætningen i kommunen spænder vidt og tegner sig i hovedtræk sådan:

- Detailhandel, engroshandel samt bygge og anlæg, er de største brancher og beskæftiger flest.

- Inden for fødevare- og metalindustrierne har kommunen dog en særlig specialisering målt op imod en gennemsnitlig kommune.
- Inden for områderne energi og miljø har kommunen oplevet en større vækst i de seneste år.

Strategien for erhvervslokalisering er derfor bredt favnende, både geografisk og branchemæssigt, med følgende overordnede mål:

- Randers Kommune har attraktive erhvervsarealer med synlighed, god infrastruktur og tilgængelighed.
- I Randers kommune er der plads til alle typer virksomheder.
- Randers Kommune arbejder for en balanceret erhvervsplanlægning, som sikrer gode rammer for virksomhedernes drift og udvikling, som samtidig værner om natur og miljø.

Virksomhedernes perspektiv

Erhverv og bosætning

Virksomhederne fremhæver kommunens gode infrastruktur og placering som to af de væsentligste erhvervsfremmende kvaliteter. Det er nemt at transportere gods og varer.

Virksomheder udtaler i interviews, at trods placeringen kæmper mange virksomheder med at tiltrække kvalificeret arbejdskraft i form af højtuddannede og faglærte, som ofte bor i de større byområder som f.eks. Aarhus og Aalborg.

Flere virksomheder påpeger derfor, at en ambitiøs erhvervs politik skal være forbundet med en

”Der forestår en stor informations- og kommunikationsopgave om byen. Fortæl om alle de gode ting der sker, fortæl om udviklingsmulighederne, de konkrete projekter og om byens kvaliteter”.
 Fra interview med virksomhed

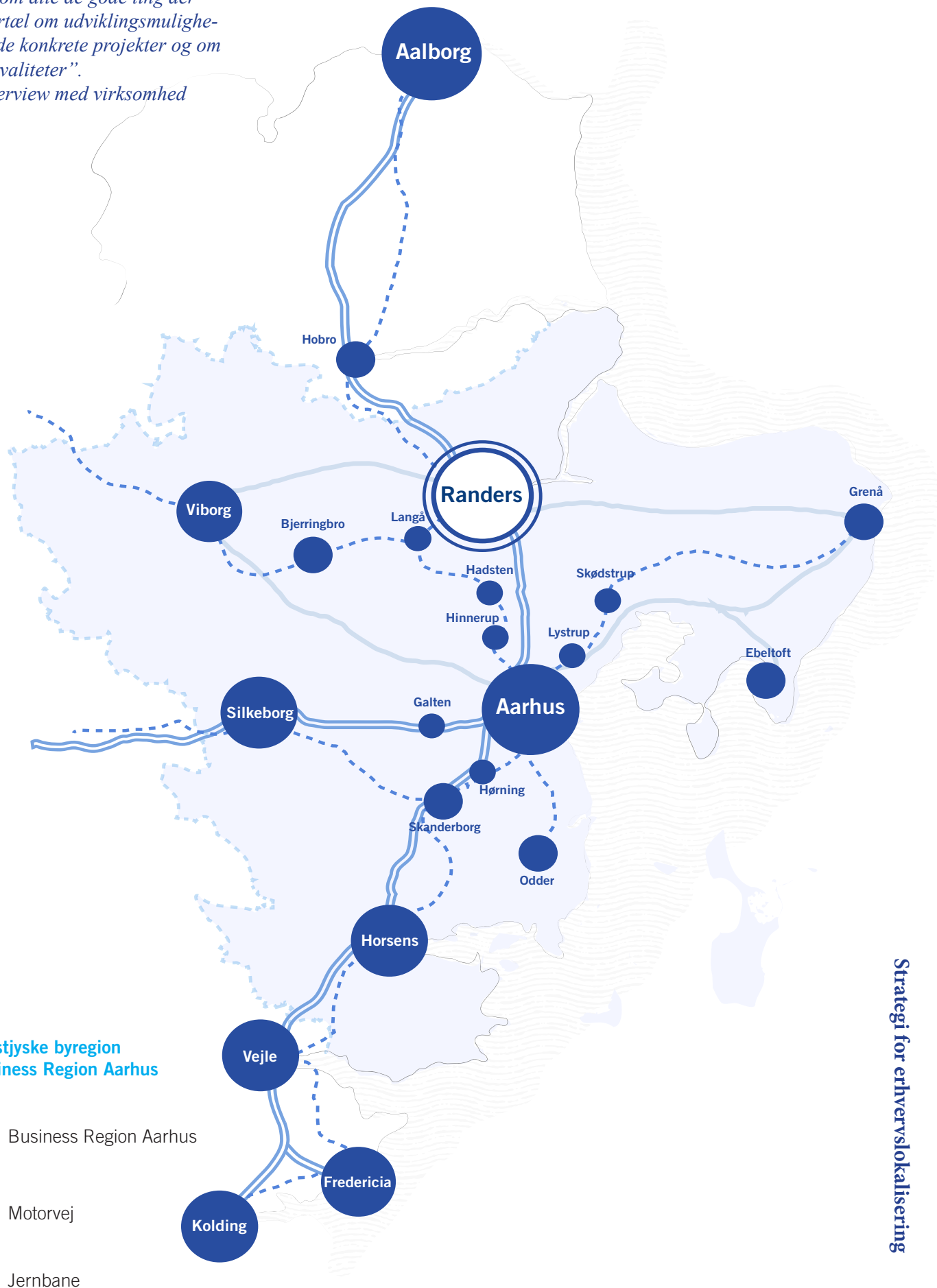


Fig. 1. Den østjyske byregion og Business Region Aarhus

tilsvarende ambitiøs bosætnings- og brandingstrategi for at tiltrække og understøtte udbuddet af kvalificeret arbejdskraft.

Det er ligeledes vigtigt for virksomhederne, at planlægningen for boligområder tager hensyn til erhvervet, så virksomhederne ikke pålægges flere restriktive miljøsyn af hensyn til omgivelserne. Virksomhederne skal have plads til at udvikle sig og drive deres forretning.

Der er bred anerkendelse af, at Randers kommune har mange gode kvaliteter. Samtidigt påpeger flere, at Randers Kommune bør gøre endnu mere for både at tiltrække mere erhverv og understøtte bosætningen.

Virksomhederne ser fordele i at etablere og understøtte såkaldte erhvervs-klynger, som kan give mulighed for større vidensdeling og samarbejde. Men det pointeres samtidigt, at Kommunen bør arbejde og planlægge for en varieret erhvervs-sammensætning.

Forsyning

For alle virksomheder, og ikke mindst energitunge virksomheder, er forsyningssikkerhed vigtig. Derfor prioriterer virksomhederne en beliggenhed i områder med fjernvarmeforsyning. Det er derfor vigtigt fortsat at sikre en udbygning af fjernvarmenettet.

Uddannelse

Virksomhederne vægter lokale uddannelsesmuligheder højt. Både i forhold til rekruttering samt uddannelse af egne ansatte.

Fleer nævner igangværende samarbejder med ungdomsuddannelser og tekniske skoler, som måder at informere studerende om senere jobmuligheder. Randers kommune har med flere ungdoms-, forberedende og videregåendeuddannelser et varieret udbud af uddannelser.

Dog oplever mange virksomheder stadig, at det kan være svært at finde kvalificeret arbejdskraft. Særligt hvad angår højtuddannet samt specialiseret faglært arbejdskraft. Det er derfor vigtigt fortsat at styrke og udbygge samarbejdet mellem virksomhederne og uddannelsesinstitutionerne.

Infrastruktur

For virksomhederne er tid en vigtig parameter. Derfor er det vigtigt at løse de trafikale barrierer, der er på motorvejen ved de nuværende afkørsler

samt på Randers Bro. Det er et stort ønske, at E45 bliver udvidet med et 3. spor, at antallet af til- og frakørsler øges, og at der etableres en ny Klimabro og en østlig omfartsvej omkring Randers som det fremgår af kommunens infrastrukturplan.

Fremadrettet indsats

Erhvervslivet er under transformation og har været det gennem en årrække. Hvor det før var store enkelte industrivirksomheder, som kendetegnede Randers, så præges billedet idag af en masse små og mellemstore virksomheder inden for især handel og service.

Randers kommune rummer dog stadig virksomheder inden for alle brancher, og erhvervs-sammensætningen er bred. Kommunen har dermed potentiale til at understøtte mange typer erhverv.

I Randers kommune er der plads til alle typer af virksomheder

I Randers kommune skal der være plads til alle, og kommunen vil satse på en bred erhvervs-sammensætning og tilbyde arealer til alle typer virksomheder - store som små, og på de rigtige steder.

En bred erhvervs-sammensætning understøtter en aktiv bosætning og omvendt, hvilket virksomhederne især lægger vægt på er vigtigt, hvis Randers skal stå stærkt. I samme henseende skal kommunens mange kvaliteter brandes bedre, og samarbejdet med uddannelsesinstitutionerne styrkes.

Randers Kommune arbejder for en bæredygtig og balanceret erhvervsplanlægning, som sikrer gode rammer for virksomhederne, og samtidig værner om natur og miljø

Virksomheder er forskellige og har individuelle ønsker til placering og karakteren af erhvervs-områderne. Nogen påvirker omgivelserne mere end andre, eller ønsker i særlig grad nærhed til infrastruktur, plads til oplag og belagte arealer, samt afstand til boligområder. Andre er mere afhængige af nærhed til kunder og byens liv, og lægger vægt på grønne arealer som branding og til medarbejdernes anvendelse.

Det er nødvendigt at differentiere og tilpasse planlægningen, og Kommunen skal sikre gode rammer for virksomhedernes drift og udviklingsmuligheder.

Det er i samme henseende vigtigt, at potentielle konflikter til nærliggende følsomme områder undgås, og der skal derfor planlægges for tilstrækkelig afstand mellem for eksempel boliger, institutioner samt rekreative arealer og virksomheder med større miljøbelastning. Samtidigt skal det sikres, at virksomhederne ikke er for afkoblede fra den resterende by, så f.eks. medarbejdere stadig kan pendle med offentlig transport eller som bløde trafikanter.

Når der inddrages arealer til erhvervsudvikling, er det vigtigt at tage udgangspunkt i stedbundne kvaliteter for at skabe helhedsorienterede og bæredygtige løsninger, hvor erhvervet tænkes i samspil med f.eks. naturen, klimaet og landskabet.

Randers Kommune har attraktive erhvervsarealer med synlighed, god infrastruktur og tilgængelighed

Erhvervsarealerne kan i hovedtræk deles op i forhold til egenskaber og målgruppe. Men fælles er at virksomhederne vægter deres placering i forhold til infrastruktur og synlighed. Forskellige virksomheder har forskellige behov.

Arealerne langs motorvejen reserveres til virksomheder, der ønsker høj synlighed og/eller har behov for meget og tung trafik. I de mindre bysamfund skal der være plads til mindre virksomheder, som måske har behov for en mere lokal synlighed og et mindre marked.

På den måde skal der være en bredere palette af områder med forskellige muligheder til virksomheder i alle størrelser og brancher.

Det vil vi i Randers Kommune

Planlægge for en bred erhvervs sammensætning.

Planlægge for nye erhvervsområder med plads til udvidelse og udvikling i prioriterede områder med nem adgang til større infrastruktur.

Prioritere miljøtunge erhvervstyper væk fra følsomme områder såsom boligområder, rekreative arealer og områder til skoler, daginstitutioner og ligende formål.

Tiltrække erhverv ved at understøtte bosætning og branding.

Sikre at hensyn til mobilitet og bløde trafikanter bliver indarbejdet i nye erhvervsområder.

Arbejde videre med at udbygge infrastrukturen, så transporten er lettere - også på tværs af kommunen.

Virksomheder kan bidrage ved

At medvirke til at sprede det gode budskab om mulighederne i Randers - og fortælle den gode historie.

At have fingeren på pulsen i forhold til fremtidens behov - og komme med input til ønsker og muligheder.

Motorvejsnære erhvervsområder

Motorvejen løber som en snor igennem Randers kommune vest for Randers by. Langs E45 ligger en række større erhvervsområder - alle med god tilgængelighed til motorvejen. Nogle ligger synlige og andre mere tilbagetrukket.

I nord ved Purhus er et større område med nye og gamle virksomheder. Her er arealerne til virksomheder ved at være opbrugte, og der er efterspørgsel efter arealer til forskellige typer af virksomheder - både de lettere og de tungere. Omkring Purhus sker der en række initiativer indenfor vedvarende energi, som kan give en række muligheder for energikrævende erhverv og erhverv, som understøtter vedvarende energi.

Ved Randers N er der for nu ikke udlagt erhvervsområder. Men vest for motorvejen langs Hobrovej ligger et areal til mulig fremtidig byvækst. Det er forventningen ud fra planlovens intentioner, at områder øst for motorvejen skal bringes i spil til udvikling inden det fremtidige byvækstområde bør planlægges nærmere.

Vest for afkørsel Randers C ligger lidt tilbagetrukket et større område med spændende grunde og utraditionelle vejføringer. Området har levet et stille liv de seneste år, men beliggenheden har potentiale. Vejdirektoratet arbejder her på at skabe bedre muligheder for pendlere, og dette kan medvirke til, at flere får øje på potentialerne.

Den store tyngde i erhvervsområder ligger ved Randers S og Sdr. Borup, hvor vejnettet leder til flere sammenhængende erhvervsområder. Særligt i den sydlige ende er der stadig ledige arealer til

de store virksomheder, og i forlængelse af dem ligger flere arealer til mulig fremtidig byvækst.

Virksomhedernes perspektiv

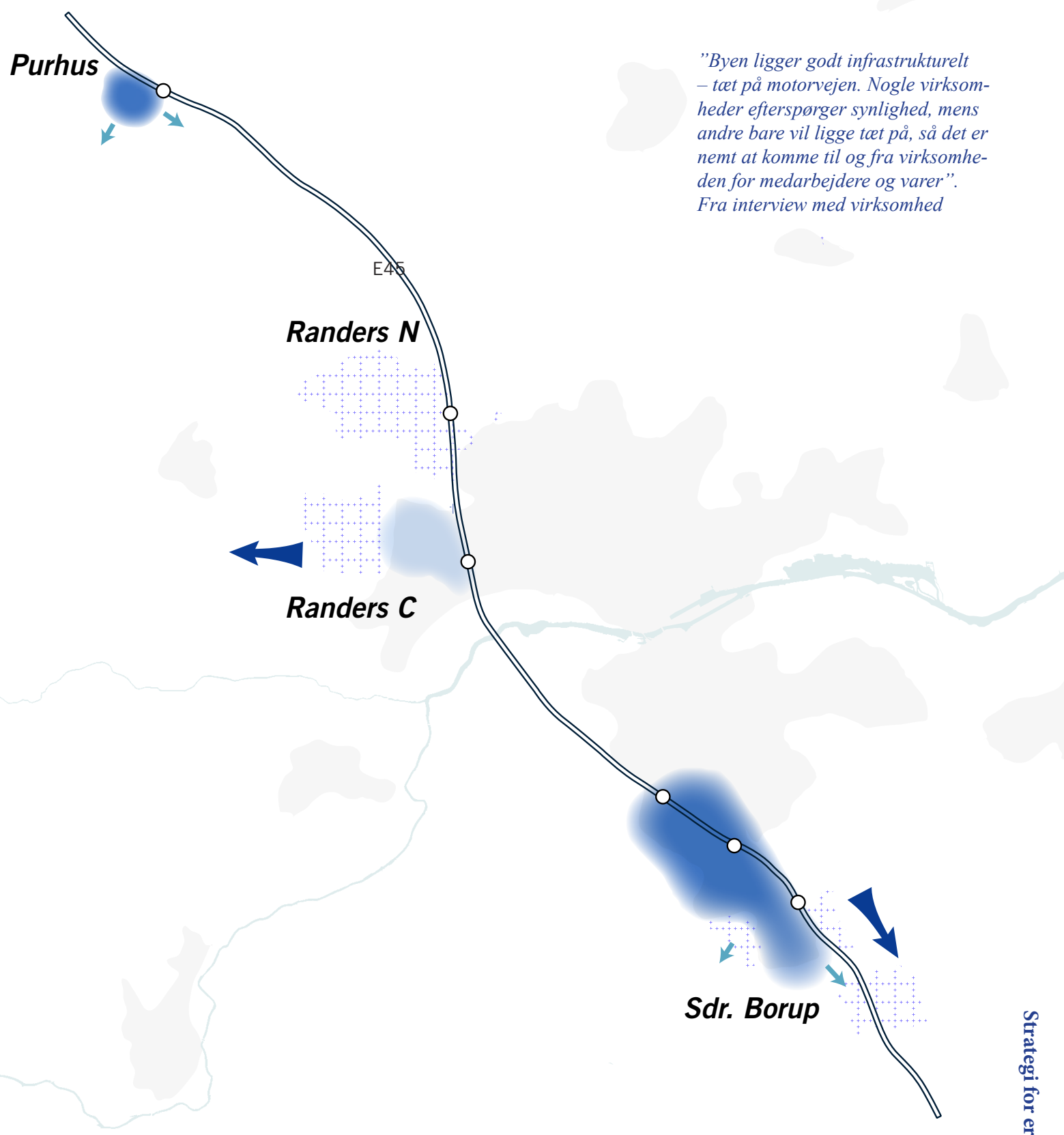
Virksomhederne ser det som en styrke, at Randers har erhvervsområder med en god beliggenhed tæt på motorvejen. Det er især vigtigt for virksomheder med tung trafik som industri og produktion, transport-, logistik-, og lagervirksomheder samt bygge- og anlægsvirksomheder.

Virksomhederne er også glade for beliggenheden, da der er let adgang til arbejdskraft fra Aalborg og Aarhus. Det store arbejdskraftopland betyder, at virksomhederne, relativt set, har nemmere ved at få kvalificeret arbejdskraft, end det for eksempel er tilfældet i Trekantområdet.

Synlighed er også et parameter, som især nogle virksomheder lægger stor vægt på. Derfor er der en tendens til, at de motorvejsnære arealer med synlighed er mere attraktive end dem uden synlighed. Plantebælter langs motorvejene begrænser virksomhedernes synlighed, og er derfor ikke et ønske fra virksomhederne.

Fremadrettet indsats

Der er behov for flere grunde i erhvervsområderne langs motorvejen. Randers Kommunes jordforsynings- og grundstrategi fra 2022 fastsætter et mål om altid at have minimum 30 hektar salgbar erhvervsjord med nem adgang til E45.



*"Byen ligger godt infrastrukturelt – tæt på motorvejen. Nogle virksomheder efterspørger synlighed, mens andre bare vil ligge tæt på, så det er nemt at komme til og fra virksomheden for medarbejdere og varer".
Fra interview med virksomhed*

Fig. 2. Motorvejen og de motorvejsnære erhvervsområder

- Høj efterspørgsel
 - Mindre efterspørgsel
 - Areal til mulig fremtidig byvækst
- Overordnede vækstretninger
 - Lokalt potentiale
 - Afkørsler

Derfor er der behov for at foretage strategiske jordopkøb og i den fysiske planlægning at udlægge nye erhvervsområder og/eller at udvide eksisterende erhvervsområder tæt på motorvejsafkørslerne.

Med udgangspunkt i strategien for erhvervslokalisering er det primært visse typer af virksomheder, som områderne langs motorvejen prioriteres efter.

Arealer skal understøtte motorvejens funktion som transportkorridor

Der er stigende efterspørgsel på arealer til lade-standere til både personbiler og lastbiler. Med disse funktioner følger også afledte funktioner i form af ventefaciliteter, restauranter, opholds- og hvilearealer til de kørende. Nye områder skal til en vis grad understøtte behovet for faciliteter til at understøtte motorvejen som korridor for transport.

Arealer skal sikres til virksomheder med tung eller meget transport

For ikke at belaste vejnettet unødigt med tung trafik, eller deciderede transport- og logistik trafik, er det hensigtsmæssigt, at virksomheder med det behov placeres tættest muligt ved de store transportkorridorer. Derfor skal arealer langs motorvejen primært reserveres til virksomheder, som har det største behov for nærhed til motorvejen.

Virksomheder med større miljøpåvirkning

Nogle typer af virksomheder har en større påvirkning end andre, for eksempel i form af støj, lugt eller støv.

For at undgå miljøkonflikter med boligområder skal den fysiske planlægning søge at sikre, at der ikke kan opstå miljøkonflikter mellem eksisterende virksomheder og nye boligområder.

Nye erhvervsområder til mere miljøtunge virksomheder kan derfor med fordel udlægges langt fra boliger og i områder, hvor der allerede er en vis form for støj, for eksempel langs motorvejen. Derved sikres, at virksomhederne ikke presses med øgede krav om at reducere miljøkonsekvenser. Samtidigt skånes sårbare natur- og boligområder for store miljøbelastninger.

Det vil vi ved motorvejen

Strategiske jordopkøb langs motorvejsnettet fortsætter med målsætningen om, altid at have minimum 30 hektar salgsklar erhvervsjord jævnfør jordforsynings- og grundstrategien fra 2022.

Prioritere tungt erhverv og arbejde for en HUB til virksomheder med behov for CO2 lagring ved Purhus.

Igangsætte en ændring af plangrundlaget i det eksisterende erhvervsområde ved Gl. Viborgvej, så det reaktiveres med nye/ændrede muligheder, for eksempel nye anvendelser, grundformer mv.

Prioritere og igangsætte lokalplanlægning for tungt og transportpræget erhverv ved Sdr. Borup. Planlægningen skal understøtte eksisterende muligheder for ventefaciliteter i området.

På længere sigt udlægge areal ved afkørsel Randers Nord på østsiden - til virksomheder indenfor transport og logistik samt til understøttelse af vejen som transportkorridor.

I dialog med Vejdirektoratet understøtte, at E45 er en effektiv transportkorridor til gavn for erhvervslivet - både til godstransport og arbejdskraft (pendling).

Virksomheder kan bidrage ved

At være en synlig, men attraktiv facade for Randers langs motorvejen, så indgangsporten til byen opleves indbydende - for eksempel ved at skærme oplag og beplante arealer.



Randers by

Hovedparten af kommunens virksomheder har adresse i Randers by. Byen har flere ældre og nye erhvervsområder, som ligger jævnt fordelt langs og nær de større indfaldsveje samt havnearealerne.

Områderne er vidt forskellige, og der er stor variation på karakteren af og aktiviteten imellem erhvervsområderne.

I den sydlige del af byen tæt på motorvejen ligger flere tunge industri- og logistikvirksomheder samt butikker med pladskrævende varer og serviceerhverv. Områderne er eftertragtede og præget af høj aktivitet.

I den nordlige ende af byen ligger enkelte større virksomheder tilbage i ældre områder med mange virksomhedstyper. Her er aktiviteten og efterspørgslen knap så stor, og områderne enten hviler i sig selv eller er generelt under omdannelse til mere serviceorienterede formål.

Derudover ligger flere mindre erhvervsområder spredt, hvor antallet af virksomheder gradvist daler. I disse områder er der ofte ønske om at etablere boliger samt kulturtilbud, foreningsliv og andre mere "skæve" funktioner, som kan udnytte eksisterende bygninger. Det er en tendens for disse områder, at der ofte er et ønske om at opføre flere boliger, i takt med at erhvervet flytter ud, eller at muligheden for erhverv ikke længere er aktuel af andre årsager.

Indfaldsvejene

Byens indfaldsveje er byens ansigt udadtil, og flere virksomheder ønsker den synlighed, som

kan opnåes her. Flere af byens indfaldsveje løber dog igennem rene boligområder, hvor der er begrænsede muligheder for erhverv.

Kommunen får ofte henvendelser om muligheder for erhverv i tomme boliger langs indfaldsvejene. Ved at muliggøre mere erhverv langs indfaldsveje vil der på sigt kunne opnåes en fortætning af services og funktioner, samtidigt med at virksomhedernes behov for synlighed tilfredsstilles. Her spiller det fysiske udtryk af bygningerne dog en væsentlig rolle. For ikke at belaste vejene, er det vigtigt ikke at give mulighed for tunge industri- og logistik virksomheder.

Flodbyen og havnearealerne

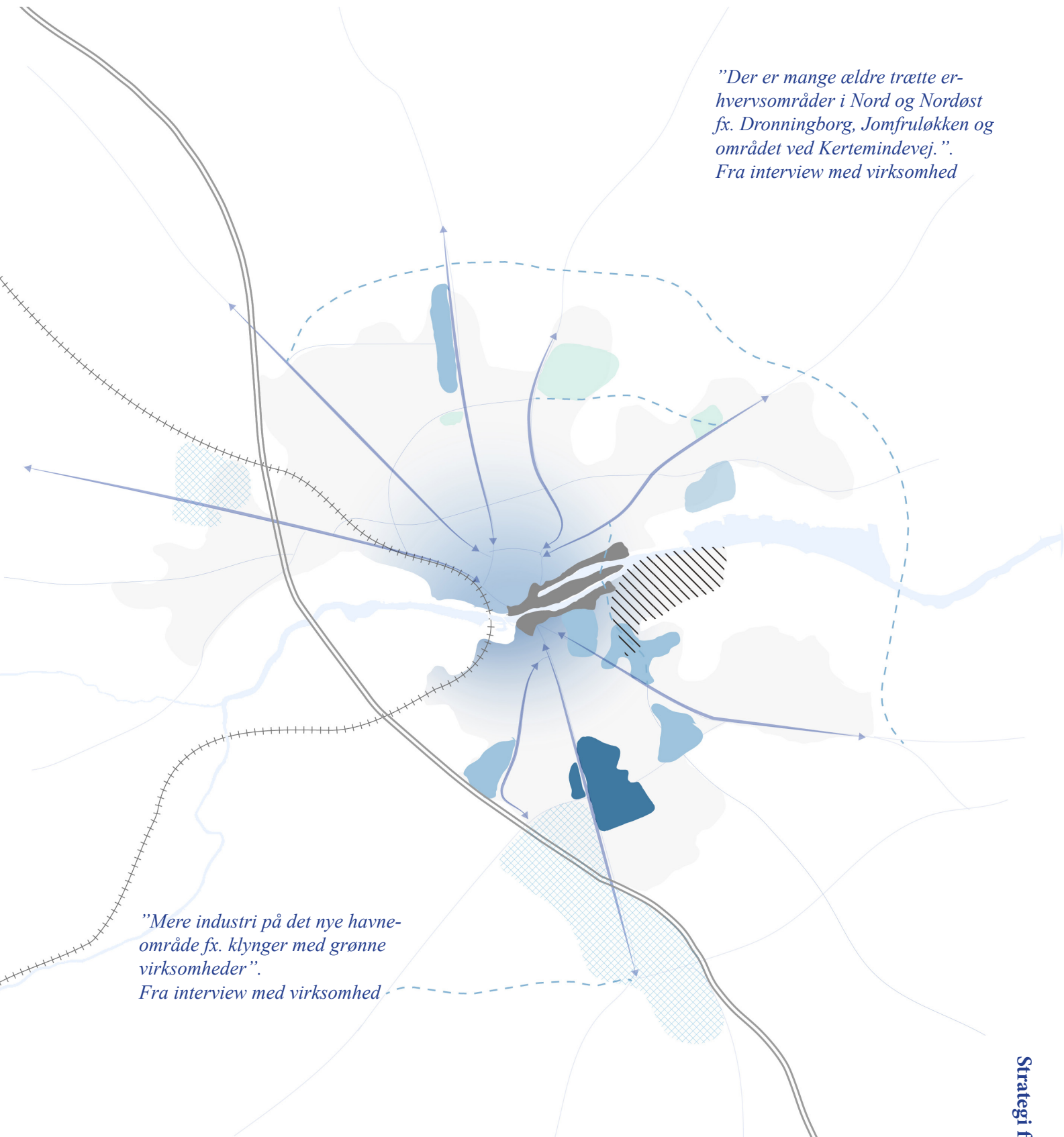
En udvikling af flodbyen giver nye muligheder for Randers. Dels bliver der plads til nye boliger tæt på midtbyen i takt med, at virksomhederne flytter ud til erhvervsområder øst for den kommende Klimabro. Dels åbnes muligheden for større virksomheder på den nye havn.

Virksomhedernes perspektiv

Tilgængelighed









Flere virksomheder peger på sydbyen, som den ideelle placering for nye virksomheder, eller hvis de selv skulle omflytte deres eksisterende drift. Årsagen er primært det gode vejnet og nærheden til motorvejen. Det er attraktivt i forhold til at fragte varer og gods, og for pendlende medarbejdere.

*”Der er mange ældre trætte erhvervsområder i Nord og Nordøst fx. Dronningborg, Jomfruløkken og området ved Kertemindevej.”
Fra interview med virksomhed*



*”Mere industri på det nye havneområde fx. klynger med grønne virksomheder”.
Fra interview med virksomhed*

Fig. 3. **Randers by og de primære erhvervsområder**

- | | | | |
|---|-------------------|---|-------------------------------|
|  | Høj aktivitet |  | Nye havnearealer |
|  | Hviler i sig selv |  | Motorvejsnære erhvervsområder |
|  | Under omdannelse |  | Indfaldsvej |
|  | Flodbyen |  | Planlagte vejanlæg |

Virksomheder i de nordøstlige områder af byen nævner, at det kan være svært at tiltrække arbejdskraft, grundet trængsel på vejnettet. De er derfor mere afhængige af en lokal arbejdskraft fra det nærmeste opland. Det nævnes, at Klimabroen og Østbroen vurderes at kunne hjælpe på trængslen.

Omdannelse

Flere virksomheder i de ældre nordøstlige erhvervsområder står eller vil stå overfor et generationsskifte i de kommende år. Beliggenheden af disse områder og den ældre bygningsmasse gør dog områderne mindre attraktive for nye virksomheder.

Virksomhederne giver udtryk for, at tomme bygninger anvendt til andre formål end "traditionelle" erhverv som fx undervisning, legeland, fitness, padeltennis og bankospil kan medføre restriktioner eller ændrede udviklingsmuligheder for de resterende tungere virksomheder, hvilket de gerne vil undgå.

Virksomhederne påpeger dog også, at forfald og tomme bygninger i et område sender et dårligt signal og mindsker lysten for nye virksomheder til at lokalisere sig dér. På kortere og længere sigt er der derfor behov for at ændre på den fysiske planlægning og administration af disse områder.

Flodbyen og de nye havnearealer

Virksomhederne peger på Flodbyen, og den nye havn som store potentialer for Randers By og som projekter, der kan hjælpe med at brande byen og tiltrække nye virksomheder. Enkelte virksomheder peger på området som en mulighed for erhvervs-klynger til virksomheder i energi- og bæredygtigsbranchen.

Med en koncentration og vækst inden for disse virksomhedstyper kan Randers blive kendt som en klimavenlig og bæredygtig by.

Fremadrettet indsats

Flere muligheder i områder under omdannelse

I områder med faldende erhvervsaktivitet bør planlægningen på sigt ændres for at stimulere en hensigtsmæssig omdannelse af områderne og dermed undgå egentlig stagnation. Dette kan medvirke til at sikre virksomhedernes investeringer, da aktive områder er mere attraktive. Det skal samtidig sikres, at eksisterende virksomheder stadig kan udvikles og udvides.

For ikke at presse de eksisterende virksomheder med skærpede miljøkrav, bør en ændring af planlægningen med omdannelse for øje ske i flere faser. Først kan områderne åbnes op for mindre miljøfølsomme anvendelser såsom kontor- og serviceerhverv og mindre håndværksvirksomheder. På længere sigt kan områderne tilpasses og genafgrænses, så der åbnes op for mere miljøfølsomme anvendelser såsom offentlige institutioner og boliger.

Service- og kontorerhverv ved indfaldsvejene.

Langs indfaldsvejene bør der planlægges for mere kontor- og serviceerhverv. Virksomhederne kan dermed tilbydes bynære arealer med mere synlighed. Samtidigt kan planlægningen være med til at sikre, at områder, der ellers er uegnede til bolig på grund af f.eks. støj, fortsat kan være et aktiv for byen i form af nært tilgængelige arbejdspladser og services. Jævnfør detailhandelsstrategien skal butikker placeres i bymidterne - og ikke langs indfaldsvejene.

Mulighed for flere boliger i udtjente erhvervsområder - tilpasning af afgrænsninger

Flere steder i byen ligger mindre erhvervs- samt blandede bolig- og erhvervsområder, som ofte er opstået omkring tidligere enkeltstående virksomheder. For disse mindre lokale områder bør afgrænsningerne tilpasses og præciseres, hvor der konkret ønskes boliger, og hvor der fortsat ønskes mulighed for erhverv.

Omfangsbestemmelser skal tilpasses det konkrete område

Langt hovedparten af byens erhvervsområder er underlagt bestemmelser for bebyggelsesomfang og grundstørrelser, som ikke svarer til virkeligheden eller efterspørgsel. I mange tilfælde muliggør bestemmelserne bebyggelsesomfang og minimums grundstørrelser, som ligger en del over det, der konkret er etableret eller efterspørges i områderne. Det ses ofte, at flere virksomheder etablerer oplag og parkeringsanlæg istedet for at udnytte en konkret byggemulighed. Områdernes rammebestemmelser i kommuneplanen bør derfor justeres, samtidigt med at virksomhedernes udvidelsesmuligheder sikres.

Prioritering af bæredygtige virksomheder ved Flodbyen og den nye havn.

Flodbyen og den nye havn er et branding potentiale for byen og har stort fokus på bæredygtighed og grønne tiltag. Her vil der med fordel kunne dannes erhvervsklynger for havnerelaterede virksomheder med fokus på bæredygtighed i mange forskellige miljøklasser.

Havnerelaterede industri-, logistik- og håndværksvirksomheder vil kunne etableres på den nye havn, hvorimod kontor- og service erhverv i et vist omfang vil finde plads ikke langt derfra i Flodbyen. På den måde vil der være potentiale for at skabe en god synergieffekt.

Det vil vi i Randers By

Prioritere kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede erhverv og lignende små og mellemstore virksomheder ved udvalgte steder langs Århusvej, Viborgvej, Hadsundvej, Grenåvej og Mariagervej.

Understøtte den igangværende omdannelse af de ældre bynære erhvervsområder, fx området omkring Blommevej og Hvedevej. Planlægningen skal give mulighed for at områderne på kortere eller længere sigt kan udvikles til andre anvendelser som kontor- og serviceerhverv, uddannelse og evt. boliger.

Bevare status quo i anvendelsen af de områder, der er vurderet til at hvile i sig selv for nu, såsom områderne ved Agerskallet, Toldbodgade, Kertemindevej/Bogensevej, Hjaltesvej m.fl.

Hvert 4. år i forbindelse med kommuneplanrevisionen gennemgå områdernes tilstand med henblik på udpegning til konkrete omdannelsesmuligheder.

Tilpasse eksisterende områder udlagt til blandet bolig og erhverv, hvor det er nødvendigt, så det præciseres yderligere, hvor der kan være enten erhverv eller boliger.

Virksomheder kan bidrage ved

At arbejde for og indgå i bredere samarbejder på tværs af virksomheder og med Kommunen.

*”Områderne i sydbyen er mere attraktive. Kommer man fra Aarhus sparer man 15 minutters rejsetid ved at tage til sydbyen i stedet for nordbyen”.
Fra interview med virksomhed*

Erhverv i mindre bysamfund

I de fleste mindre bysamfund i Randers kommune ligger der et eller flere mindre erhvervsområder. Bortset fra enkelte steder, hvor området er præget af én stor virksomhed, er de fleste områder meget blandede med mindre industri, håndværksvirksomheder og virksomheder inden for bygge- og anlæg. Der er også butikker, der forhandler pladskrævende varegrupper flere steder.

Virksomhederne i områderne er ofte lokalt forankrede og af betydning for det lokalsamfund, de ligger i. Flere af virksomhederne er ofte stabile uden de store behov for forandring. Men der er også steder, hvor der er tendenser, som peger på et forestående generationsskifte blandt ejerne, som har svært ved at sælge deres virksomhed. Så flytter der andre anvendelser ind, og området ændrer karakter.

I ældre erhvervsområder var det typisk tilladt, at ejeren kunne bo på samme ejendom som virksomheden. Derfor ligger der boliger i mange erhvervsområder. Ikke alle driver fortsat deres virksomhed, og der kan med tiden, når nye ejere flytter ind, opstå konflikter i forhold til virksomhedernes støj, støv eller lugt. I nogle af områderne, hvor boligerne er koncentreret i en del af området, vil det være muligt at ændre anvendelsen for en del af erhvervsområdet til enten blandet bolig og erhverv eller til rent boligområde, for at give nye muligheder.

I flere af bysamfundene er der udlagt erhvervsområder, som enten ikke er byggemodnet eller, som henstår ubebyggede. Det er vanskeligt at sælge grundene, og efterspørgslen vil formentlig

fortsat falde. Det er ikke i samme grad attraktivt at lokalisere sig i de mindre bysamfund, som det har været historisk set. I Fårup og Langå er der ledige områder. I Assentoft er der større områder til større virksomheder, men efterspørgslen har hovedsageligt været på mindre grundstørrelser.

Generelt er der ledige arealer eller mulighed for etablering af mindre virksomheder i eksisterende bygninger i de fleste byer.

I mange af byerne er der i kommuneplanen udlagt større områder til blandet bolig og erhverv. Dette er typisk historisk betinget ud fra, at der i byerne var lokale håndværkere og mindre virksomheder med lokal forankrede arbejdspladser. I de ældre dele af byerne er der derfor traditionelt set virksomheder placeret dør om dør med både boliger og andre funktioner i byen. Indenfor de blandede områder kan der stadig etableres nye erhverv, såfremt de kan overholde de miljøhensyn, som gælder i dag.

Virksomhedernes perspektiv

Ikke alle virksomheder har brug for synlighed og tydelig eksponering. Placeringen i de mindre områder er ofte historisk betinget og hænger tæt sammen med medarbejderskaren, som ofte er meget lokal. Tolerancen for de miljøudfordringer, det kan give i byerne, er ofte høj, da mange af virksomhederne også er ældre end eventuelle boligområder tæt på.

Skal virksomheden udvides kan det ikke udelukkes, at de rykker tættere på motorvejen, men der



Fig. 4. Erhvervsområder i landdistrikterne

- Større lokalt erhvervsområde
- Mindre lokalt erhvervsområde
- De motorvejsnære erhvervsområder
- Randers by og forstæder

er flere ting i vægtskålen end infrastruktur - fx medarbejdernes mulighed for at benytte nærområdet eller lokal tilgængelighed.

Fremadrettet indsats

Det skal fortsat være muligt at etablere sig og drive virksomhed i de mindre bysamfund.

Små og mellemstore virksomheder

Arealerne i de mindre bysamfund skal primært reserveres til små og mellemstore virksomheder indenfor håndværk, værksteder, service og kontor, der typisk har et mindre, lokalt opland.

I de mindre bysamfund skal rammerne sikre, at der centralt i bymidterne er mulighed for at oprette virksomheder, der også giver liv i byen. Områder udlagt til blandet bolig og erhvervsformål skal derfor gennemgås med henblik på dels at sikre gode boliger, men også mulighed for mindre erhverv. Dette medfører, at nogle områder justeres til rene boliger, men andre forøges eller reduceres for at skabe muligheder for virksomhederne.

Ingen større ubebyggede erhvervsarealer

Områder, der i årevis har henligget uden interesse, kan udtages af kommuneplanen, så muligheden kan prioriteres et andet sted.

Store tomme erhvervsarealer, der kan signalere stilstand, bør konverteres til områder med en bredere anvendelse og genplanlægges, så mulighederne for en større diversitet i virksomheder fremmes samtidig med, at grundene bliver mindre. Dette for at tiltrække små og mellemstore virksomheder.

Der skal være bred mulighed for at anvende eksisterende bygninger til nye anvendelser ud fra devisen om bæredygtighed, og at der er højere til loftet i de eksisterende muligheder. Der skal dog stadig tages hensyn for at undgå miljøkonflikter eller sætte eksisterende virksomheder under pres.

Nye anvendelser skal afvejes i forhold til målgrupper og besøgende, så der for eksempel ikke tillades bløde trafikanter i erhvervsområder med tung trafik.

Det vil vi i mindre byer

Erhvervsområder og blandet bolig og erhvervsområder justeres, så de prioriteres i forhold til den strategiske indsats, og spekulativt byggeri forhindres.

I Assentoft genplanlægges de store områder syd for Grenåvej, så der bliver flere muligheder for små og mellemstore virksomheder (grundstørrelser).

I Havndal reduceres erhvervsområdet med udgangspunkt i de naturinteresser, som hindrer en udbygning i området.

Deciderede erhvervsområder centralt i bymidterne bør konverteres til blandet bolig og erhverv for at give mulighed for en omdannelse til andre funktioner.

Der udlægges ikke nye erhvervsarealer i de mindre byer.

Virksomheder kan bidrage ved

Til stadighed at være et aktiv for de lokale bysamfund og samtidig være opmærksomme på deres ofte centrale placering i forhold til støj og trafik.

