



Høringssvar - Forslag til Tillæg 42 til Kommuneplan 2017 - Generelle rettelser til kommunens detailhandel - samt afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering.

På vegne af Danske Shoppingcentre P/S, som ejer Randers Storcenter, har DEAS A/S som administrator og forvalter modtaget høringsmaterialet vedrørende 'Forslag til Tillæg 42 til Kommuneplan 2017 - Generelle rettelser til kommunens detailhandel - samt afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering', og skal hermed afgive høringssvar.

Ved gennemgang af forslaget konstateres det, at samtlige ændringer til Kommuneplanen er designet til direkte at begrænse den videre udvikling af Randers Storcenter.

Reduktionen af restrummeligheden fra 17.000 m² til 10.000 m² er umiddelbart mindre problematisk og ligeledes minimumskravet til butiksstørrelser på 500 m², men når det samtidig stipuleres, at udvidelse af detailhandelen i Paderup ikke kan ske til brug for overdækkede butikcentre, og når restrummeligheden primært skal anvendes i området vest for Merkurvej, så fjerner det samtlige muligheder for at Randers Storcenter kan udvide sine aktiviteter.

I materialet fremgår det, at motivationen herfor er et ønske om at styrke midtbyen i indeværende planperiode, hvilket antageligt følger af de stigende problemer Randers midtby oplever med fald i detailhandelsomsætning og øget tomgang.

Det er imidlertid vores opfattelse, at denne tilgang til løsning af problemerne for detailhandelsudviklingen i Randers Midtby hviler på den generelle fejlslutning, at man ved at begrænse udviklingsmulighederne for Randers Storcenter i Paderup kan motivere detailhandelens positive udvikling i Randers Midtby.

Det er korrekt, at den kommunale planlægning i sin tid, den gang der blev udlagt aflastningscenter i Paderup, skulle have taget højde for at samle detailhandlen mere end tilfældet er i dag, men det kan ikke rettes op ved at man lægger så massive begrænsninger ned over udviklingen af Randers Storcenter i dag i troen på at det vil bringe udviklingen tættere på Randers Midtby.

Det forholder sig sådan i dag, at over 50% af kunderne i Randers Storcenter kommer til centeret langt uden for kommunens grænser, hvorved Randers Storcenter bidrager kraftigt til kommunens positive handelsbalance i forhold til nabokommunerne.

Stigningen i centerets kundetilstrømning, herunder også som følge af den seneste etablering af BILKA, sker endvidere i centrets sekundære og tertiære markedsområde, som ligger langt uden for kommunegrænsen, hvor også konkurrencen om kunderne med andre regionale butikcentre er allerstørst.

Den regionale konkurrence er kraftigt stigende og for at kunne stå imod denne konkurrence er Randers Storcenter nødt til at kunne vedblive med at være relevant på udvalgsvareudbud som kan tiltrække kunder fra et stadigt større opland. For at det kan lade sig gøre, så er det nødvendigt at udvide centeret med formentligt omkring 7.500 m² detailhandel, som skal muliggøre, at nye relevante detailhandelskoncepter med større butiksmatemter, som eksempelvis Inditex koncernens butikskoncepter, H&M koncernens butikskoncepter kan få plads i centeret. Det er endvidere



nødvendigt at kunne tilbyde visse af de eksisterende butikskoncepter i centeret at kunne udvide deres butikker til en størrelse, som passer til deres koncept i dag for at kunne fastholde disse i centeret.

Hvis ikke Randers Storcenter fremdeles har mulighed for at kunne udvikle sig og gennemføre en udvidelse af butiksformat og butiksudbud, og dermed fastholde og udvikle sin markedsposition i de sekundære og tertiære markedsområder, så vil centeret tabe i konkurrence med de andre regionale centre, og det vil have ærgerlige konsekvenser ikke kun for centeret, men også for kommunen. Det vil medføre en omsætningsmæssig nedgang følgende af at kunderne fra områderne uden for kommunen ikke længere kan fastholdes i centeret, og omsætningen flyttes ud af Randers Storcenter og ud af Randers Kommune.

Det er nemlig en markant fejlslutning, at nye retailkoncepter og udvidelsen af eksisterende retailkoncepter vil vælge at etableres sig i Randers Midtby, hvis deres etablering begrænses i Randers Storcenter. De vil blot vælge ikke at etablere sig i Randers, hvilket følger af, at omsætningspotentialet ved en beliggenhed i Randers Storcenter er langt større end omsætningspotentialet ved at etablere sig i Randers Midtby, fordi centeret tiltrækker kunder fra et langt større markedsområde end Randers Midtby kan. De kunder som kommer i Randers Midtby kommer primært inde fra kommunens område, mens Randers Storcenter allerede i dag tiltrækker mere end 50% af centerets kunder uden for kommunens grænser.

En forestilling om, at det efter devisen, "hvis ikke man kan få den man elsker, så må man elske den man kan få", er muligt, at motivere til en større detailhandelsudvikling i Randers Midtby gennem en markant begrænsning i udviklingsmulighederne for Randers Storcenter, er dermed en alvorlig fejlslutning, som blot vil medføre, at detailhandlen flytter til andre centre uden for kommunen. Og det man dermed har tabt er den langt større kundetilstrømning, som kommer uden for kommunen, mens de lokale randrusianere fortsat vil komme til centeret og benytte både udvalgswareudbuddet og handle i BILKA, mens Randers Midtby ikke vil opleve nogen gevinst af den udvikling.

Det vil være langt mere fordelagtigt, om der blev etableret et samarbejde mellem de betydende interessenter i detailhandelen og byudviklingen i Randers Kommune, som kunne arbejde indgående og integreret med at udnytte den tilstrømning af kunder, som kommer til Randers Storcenter på en måde, hvor det kan smitte af på Randers Midtby. Derfor bør der i stedet arbejdes på at sikre muligheden for, at Randers Storcenter kan vedblive med at tiltrække stadigt flere kunder til kommunen fra de sekundære og tertiære markedsområder, og samtidig fokusere på at etablere et detailhandels- og byudviklingssamarbejde mellem parterne i lighed med Ålborg og Hillerød Kommune. Begge kommuner har med stor succes fået inddraget hele detailhandlen i kommunen i arbejdet for en styrkelse af både by og center, hvilket bør være fokus fra Randers Kommune frem for at fokusere på at begrænse Randers Storcenter i et misforstået forsøg på at øge kundetilstrømningen til Randers Midtby.

Helt konkret er det ønsket fra Randers Storcenter at kunne udvide centeret med omkring 7.500 m² til brug for store udvalgswarebutikker på mindst 500 m² i størrelse. Udvidelsen skal bruges til at tiltrække nye retailkoncepter til centeret og dermed øge centerets regionale konkurrenceevne og øge de sekundære og tertiære markedsområder. Det vil forventeligt øge kundetilstrømningen til centeret yderligere og skabe større basis for en spill-over effekt på Randers Midtby, som bør fokusere på at



skabe relevante tilbud til de mange kunder fra oplandet, som kan få de oplevelser i Randers Midtby som Randers Storcenter ikke kan eller skal tilbyde.

Samtidig vil en udvidelse af Randers Storcenter medføre en stigning i omsætningen og skabe flere arbejdspladser til Randers Kommune til gavn for både kommunen og kommunens beboere, hvilket umiddelbart burde være et mere væsentligt hensyn at tage i forhold til alles interesser.

Det er således vores anbefaling, at forslag til kommuneplantillæg 42 ikke vedtages i sin nuværende form, men at det ændres således minimumsstørrelsen på butikkerne i en udnyttelse af restrummeligheden fastholdes, mens restrummeligheden fortsat kan bruges til at udvide Randers Storcenter.

På vegne af Danske Shoppingcentre P/S

Lotte Vestergaard Skou

Center Manager / DEAS A/S