

COWI

Realdania



BYEN TIL VANDET

UNDERSØGELSE AF VÆKSTPOTENTIALER

NOVEMBER 2016

RANDERS



NOVEMBER 2016
RANDERS KOMMUNE

BYEN TIL VANDET - VÆKSTPOTENTIALE

COWI

INDHOLD

1	Om rapporten	4
2	Resume	5
3	Historiske befolknings- og boligdata	7
3.1	Udvikling i indbyggertallet	7
3.2	Nyopførte boliger og tilflytning til disse	9
3.3	Udtynding i den eksisterende boligmasse	11
3.4	Bolig- og befolkningsudvikling i delområder	12
4	Randers' befolkningsopland	14
4.1	Flytningernes betydning for udviklingen	14
4.2	Randers Kommunes befolkningsopland	15
4.3	Vækstforventninger i befolkningsoplandet	17
5	Byen til Vandet – bolig- og befolkningstilvækst	19
5.1	Boligudbygningen i Byen til Vandet	19
5.2	Tilflytning til nye boliger i Byen til Vandet	20
5.3	Befolkningsudvikling i BtV-scenarierne	21
5.4	Randers' andel af oplandsbefolkningen	22
5.5	Aldersopdelt andel af oplandsbefolkningen	24
6	Samlet vurdering af vækstpotentiale	25

1 Om rapporten

I denne rapport gennemgås forudsætninger for og resultater af undersøgelsen af vækstpotentialet ved realisering af projektet "Byen til Vandet" i Randers Kommune.

Først laves en gennemgang af den historiske bolig- og befolkningsudvikling i Randers Kommune med særlig fokus på, hvilken betydning tilflytning til nye boliger har haft for befolkningsudviklingen.

Dernæst beskrives det, hvordan befolkningsoplandet til Randers Kommune kan defineres samt hvilke generelle udviklingstendenser, der har været og ventes at komme fremover i dette opland.

Endeligt beskrives det, hvilken befolkningsudvikling der ventes at komme i Randers Kommune givet de bolig- og tilflytningsmæssige forudsætninger, som ligger i de tre udviklingsscenarier for Byen til Vandet. Vækstberegningerne for Byen til Vandet-scenarierne holdes op mod de generelle vækstforventninger i befolkningsoplandet og det undersøges, i hvilken grad realiseringen af Byen til Vandet forudsætter, at Randers Kommune øger sin samlede andel af oplandsbefolkningen.

Analysen går således på, hvor vidt den befolkningstilvækst, som ventes at ske i forbindelse med realisering af Byen til Vandet, er realistisk set i lyset af den overordnede befolkningsudvikling i Randers Kommunes befolkningsopland. Analysen indeholder ikke vurderinger af, hvor attraktivt Byen til vandet vil være i forhold til andre konkurrerende byudviklingsområder i oplandet. Med andre ord er der fokus på, om rammerne for befolkningsvæksten er til stede og ikke på, hvad der skal til for at realisere væksten.

Basis udviklingsscenariet og scenarier for Byen til Vandet

I denne rapport er der foretaget beregninger på fire scenarier for bolig- og befolkningsudvikling.

Det såkaldte basis udviklingsscenario er ikke et "Byen til Vandet" scenarie, men en fremskrivning af byggemulighederne i kommuneplanen samt større kendte byudviklingsprojekter. Basis udviklingsscenariet indeholder forventninger til en vis boligudbygning inden for projektområdet for Byen til Vandet. Denne udbygning af boliger forventes at ske som følge af den generelle by- og boligfornyelse i Randers Kommune og er således ikke betinget af at projekt "byen til Vandet" gennemføres.

Der er derudover regnet på tre scenarier for Byen til Vandet. Det drejer sig om scenarier 3, 4 og 4a som hver især har forskellige forudsætninger i forhold til boligudbygningen i projektområdet.

2 Resume

Randers har siden 2002 haft en samlet vækst på ca. 5.800 indbyggere svarende til ca. 420 personer om året. Stigningen i indbyggertal skyldes primært, at flere flytter til kommunen end derfra. Alle aldersgrupper har haft nettotilflytning, men det er især børn og voksne, som er tilflyttet kommunen. Den generelle aldring i befolkningen medvirker, at skønt der ikke har været så stor nettotilflytning af unge, så er denne aldersgruppe steget relativt meget, idet større grupper af børn er rykket op i gruppen af unge. Tilsvarende er antallet af voksne, trods nettotilflytning, samlet set faldet. En stor del af de voksne er således rykket op i aldersgruppen 60+, som samlet set har haft den største vækst.

Siden 2002 er der sket tilflytning til ca. 4.400 nye boliger i Randers Kommune svarende til ca. 315 nye boliger pr. år. Til de nye boliger er der flyttet omkring 10.000 indbyggere. Da den samlede vækst i indbyggertallet har været ca. 5.800 personer betyder det, at der i den del af boligmassen, som ikke er nybygget, har der været et fald i indbyggertallet på ca. 4.200 personer og dermed er den gennemsnitlige husstandsstørrelse i boligerne faldet med ca. 5% over de 14 år. Denne udtynding er foregået i alle dele af kommunen. Både by- og landområder har således oplevet, at indbyggertallet i den gamle del af boligmassen har været faldende og at tilflytning til nye boliger er nødvendig for at modsvare den generelle udtynding. Randers by og byer med mindst 750 indbyggere har oplevet den største tilflytning til nye boliger og dermed også den største befolkningstilvækst.

Omkring fem ud af seks tilflyttere til nye boliger er kommet fra Randers Kommune selv mens kun hver sjette er tilflyttet fra anden kommune (eller udlandet). De interne tilflyttere til nye boliger har dog frigivet ledige boliger, som efterfølgende har kunnet tilflyttes af tilflyttere fra andre kommuner. Tilflytterne til de frigjorte boliger kan have en anden familiesammensætning end de, der fraflytter – fx kan en børnefamilie tilflytte det gamle

parcelhus, som bliver frigjort ved, at et seniorpar flytter til en ny etagebolig. Vækstpotentialet ved opførelse af nye boliger skal således ses i en helhed, der ikke kun omfatter potentialet for tilflyttere til de nye boliger men i lige så høj grad ser på potentialet for ekstern tilflytning ved frigørelse af eksisterende boliger.

Tilflytningen til Randers Kommune er kommet dels fra andre kommuner og dels fra udlandet. Nettotilflytningen af børn har været nogenlunde lige stor fra andre kommuner som fra udlandet. Blandt unge har der været en positiv tilflytning fra udlandet, mens der i forhold til andre kommuner har været en nettoaflytning af unge. Blandt voksne har både mellemkommunale flytninger og udenlandske vandring givet et overskud, men flest er kommet til fra andre kommuner. I seniorsegmentet har der stort set ingen nettobevægelser været – hverken mellemkommunalt eller i forhold til udlandet.

Til vurderingen af vækstpotentialet i Randers Kommune tages der udgangspunkt i de vækstforventninger, Danmarks Statistik har for det primære befolkningsopland til Randers Kommune. Udenlandsk til/fracflytning indgår som en delforudsætning i disse fremskrivninger. De historiske flyttmønstre viser, at Aarhus, Norddjurs, Favrskov, Mariagerfjord, Aalborg, Viborg og Syddjurs tilsammen leverer to af tre tilflyttere til Randers Kommune. Disse "top7"-kommuner udgør sammen med Randers Kommune selv det primære befolkningsopland. Historisk set har Randers Kommune udgjort knap 11% af oplandsbefolkningen. Danmarks Statistik forventer, at indbyggertallet i befolkningsoplandet øges med ca. 142.000 indbyggere eller 16% frem til 2045. Den årlige vækstrate ventes i gennemsnit at være omkring 0,6%.

Befolkningstallet i Randers Kommune ventes at vokse betydeligt uanset hvilket af de fire udviklingsscenarier, der gennemregnes. Basis udviklingsscenariet slutter i 2048 med et indbyggertal omkring 120.000, hvilket er ca. 22.600 eller 23% flere indbyggere end i 2016. De tre BtV-scenarier (3, 4 og 4a) slutter på omkring 123.000 indbyggere i 2048 svarende til en vækst på

ca. 25.500 indbyggere eller 26% i forhold til 2016. Udviklingen af BtV betyder således isoleret set ikke afgørende meget i forhold til de samlede vækstforventninger i basis udviklingsscenariet. Den årlige vækst ligger omkring 700 personer for basis udviklingsscenariet og omkring 800 personer for scenario 4, som er BtV-scenariet med størst vækst. Begge dele ligger noget højere end de historiske vækstrater i Randers Kommune.

BtV-scenariernes vækstrater overstiger de ventede vækstrater i oplandsbefolkningen. Dermed forudsættes det, at Randers Kommune øger sin andel af oplandsbefolkningen, hvis scenarierne skal realiseres. Randers Kommune har i perioden 2005-2016 haft mellem 10,8 og 11,1% af oplandsbefolkningen. I prognoserne forventes det, at andelen på kort sigt vil ligge på et stabilt niveau omkring 10,8%, hvorefter der sker en stigning, som i starten af 2030'erne overstiger det historiske niveau på godt 11%. I 2045 vil Randers Kommunes andel være omkring 11,3% for basis udviklingsscenariet og ca. 11,6% for BtV scenario 3, 4 og 4a. Betydningen af Byen til Vandet isoleret set ligger dermed kun mellem 0,2 og 0,3% af oplandsbefolkningen.

De samlede vækstforventninger vurderes mulige - men vanskelige - at opnå inden for de analyserede rammer. Realisering af BtV vurderes ikke i sig selv at være urealistisk, men sammen med de øvrige udbygningsplaner i kommunen bliver vækstraterne markante. Realiseringen af de beregnede scenarier forudsætter således, at Randers Kommune gennem hele perioden frem til 2048 kan fastholde højere vækstrater end den generelle vækstrate i befolkningsoplandet og højere end de historiske vækstrater i kommunen. Realiseringen af BtV vurderes isoleret set at blive mere realistisk, hvis kommunen reducerer udbygningstakten for øvrige boligprojekter i den del af prognoseperioden, hvor BtV realiseres.

Delanalysens fokus på de demografiske rammer for væksten viser ikke betydelig forskel på de tre BtV-scenariers slutresultat idet antal indbyggere ligger tæt på hinanden. Valg af udbygningstakt og boligsammensætning har

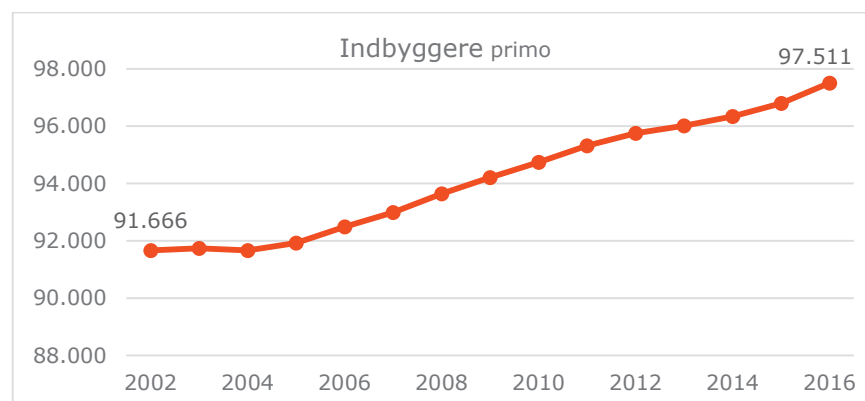
ikke stor betydning for vækstpotentialet, men kan naturligvis have betydning for hvor attraktivt og konkurrencedygtigt BtV bliver og dermed hvor vidt byudviklingen kan realiseres i praksis. Dette er ikke behandlet i denne del-analyse.

3 Historiske befolknings- og boligdata

I dette afsnit gennemgås den historiske udvikling i indbyggertal og boligbyggeri i Randers Kommune.

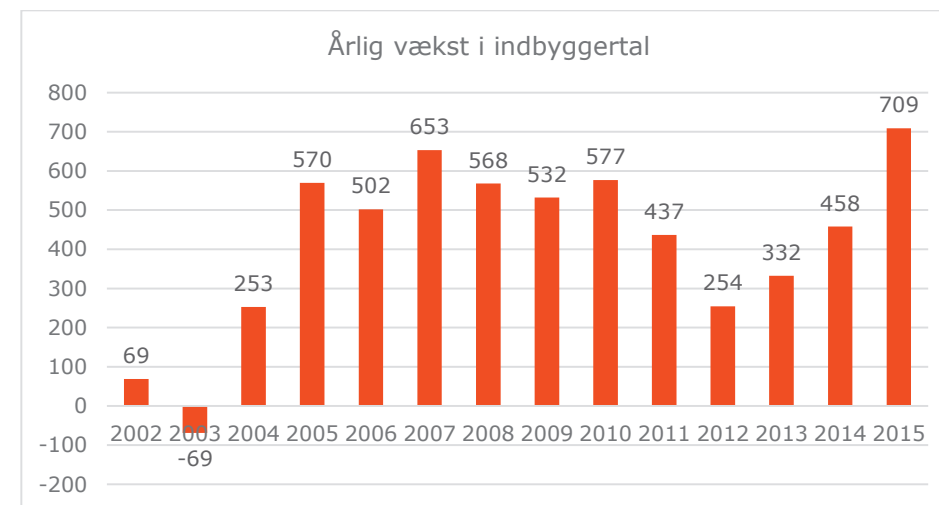
3.1 Udvikling i indbyggertallet

Indbyggertallet i Randers Kommune har fra 2002 til 2016 udviklet sig fra ca. 91.700 til ca. 97.500 svarende til en vækst på 5.800 indb. eller 6,4%.

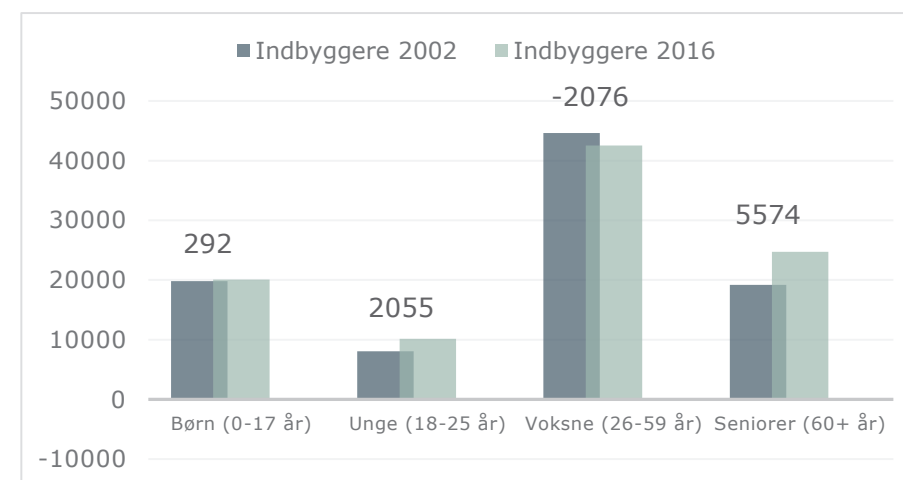


Figur 1 Antal indbyggere i Randers Kommune 2002-2016 (kilde: Demografix-data)

Væksten har i gennemsnit været på ca. 420 indbyggere om året men har været ulige fordelt over de historiske år. I årene fra 2002-2004 var væksten beskeden (under 100 om året i snit) mens der i perioden 2005-2010 var en høj vækst på gennemsnitligt 570 indbyggere om året. Dernæst afmattede væksten frem til 2012, hvor indbyggertallet kun steg med ca. 250 indbyggere. I årene siden 2012 har der igen været en markant stigning i befolkningstilvæksten som i 2015 var rekordhøj med en vækst på over 700 indbyggere. En betydelig del af den øgede vækst i de senere år kan tilskrives en stigning i tilflytning af flygtninge.



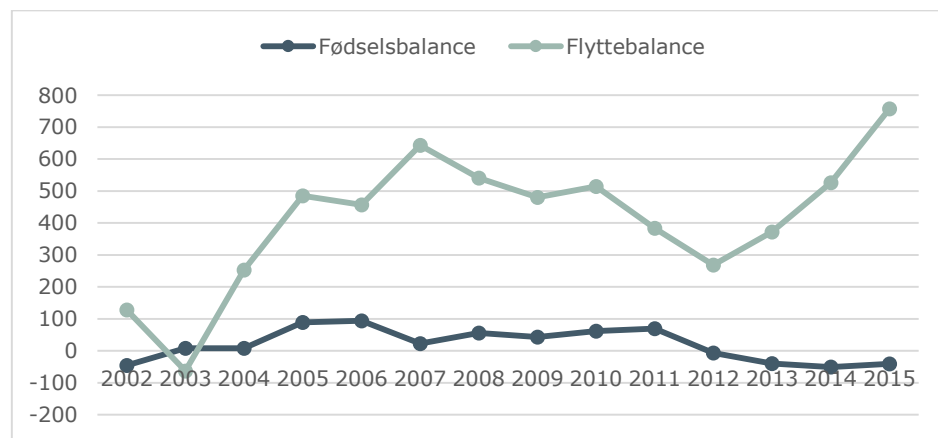
Figur 2 Årlig udvikling i indbyggertallet i Randers Kommune (Kilde: Demografix-data)



Figur 3 Udvikling i indbyggertallet i aldersgrupper i Randers Kommune. Labels over grafer viser udvikling fra 2002 til 2016 (Kilde: Demografix-data)

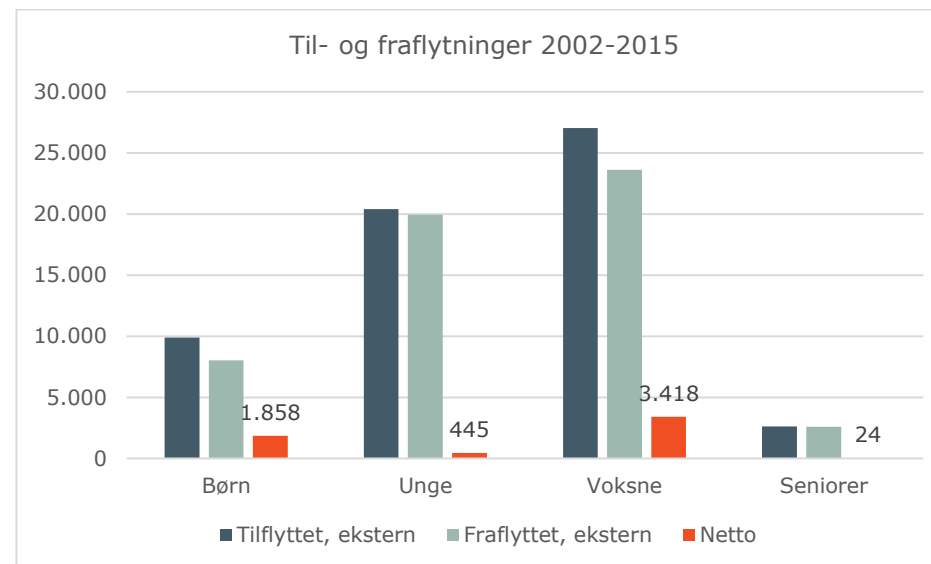
Befolkningsudviklingen har varieret mellem forskellige aldersgrupper. Der har siden 2002 været en stigning i antal børn (+300) og unge (+2.000) mens antallet af voksne er faldet med knap 2.100. Antallet af seniorer er til gengæld steget meget markant (+5.500). Udviklingen i aldersgruppernes størrelse skyldes dels den til- og fraflytning, der sker i kommunen og dels den generelle aldersudvikling (almindelig ældning, samt dødsfald og fødsler) som sker i egen befolkning.

Flyttebalancen (forskellen mellem til- og fraflyttere) har generelt været den klart største faktor i forhold til den årlige vækst i befolkningen i Randers Kommune. I gennemsnit har flytninger hvert år bidraget med godt 400 indbyggere. Den anden vækstfaktor: fødselsbalancen, som er forskellen mellem fødte og døde, har således kun i meget beskeden grad bidraget til befolkningsvækst (i gennemsnit knap 20 indbygger pr. år) og har faktisk i de sidste tre år været negativ.



Figur 4 Årlig befolkningsudvikling som følge af hhv. flyttebalance og fødselsbalance (Kilde: Demografix-data)

Alle aldersgrupper har haft en større tilflytning end fraflytning. Nettotilflytningen har været størst blandt de voksne (+3.400) samt børn (+1.900).

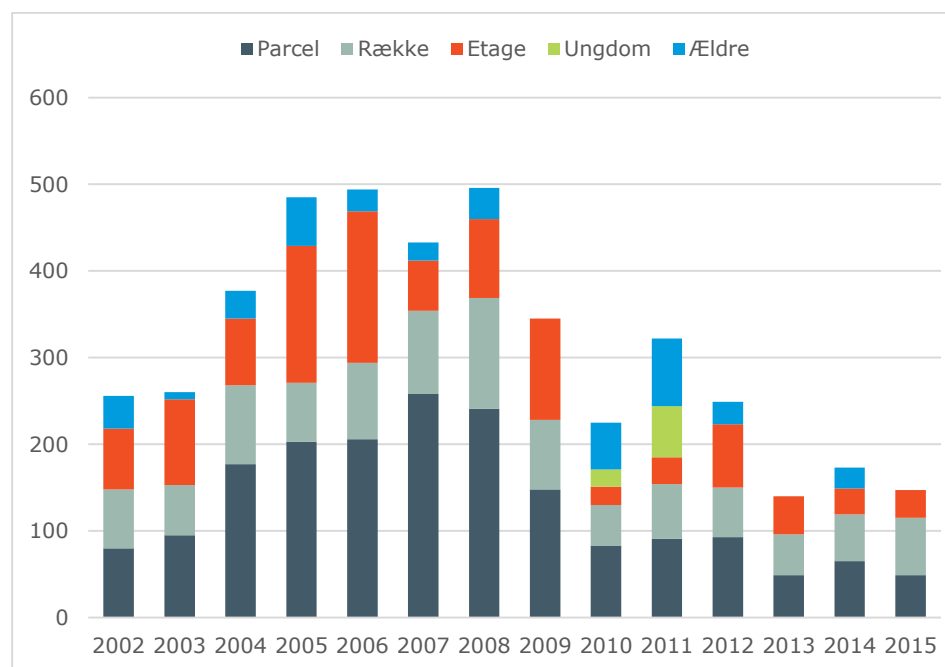


Figur 5 Til- og fraflytninger i forskellige aldersgrupper i Randers Kommune 2002-2015 (Kilde: Demografix-data)

Årsagen til at antallet af børn ikke er vokset mere end ca. 300 indbyggere mens nettotilflytningen har været næsten 1.900 er, at børnene over tid rykker op i aldersgruppen unge. Aldersoprykning af store årgange er således også hovedårsagen til, at antallet af unge er steget, idet nettotilflytningen i gruppen ikke har været særlig stor. Den store stigning i antal seniorer kan også næsten udelukkende tilskrives den generelle aldring i befolkningen, idet der ikke er nogen nævneværdig nettotilflytning i denne aldersgruppe.

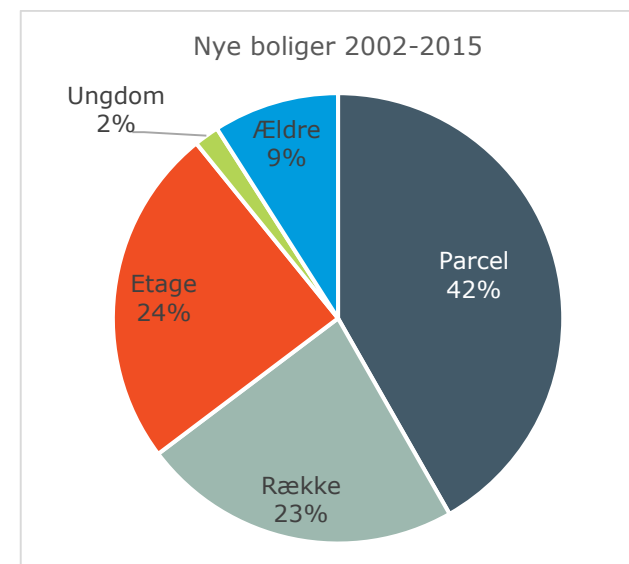
3.2 Nyopførte boliger og tilflytning til disse

Der findes omkring 49.000 boliger i Randers Kommune. I årene 2002-2015 er der sket tilflytning til omkring 4.400 nye boliger i Randers Kommune svarende til ca. 315 nye boliger pr. år. Tilflytningen til nye boliger har været klart størst i perioden 2005-2008, hvor der i snit blev tilflyttet knap 480 nye boliger om året. Siden 2009 er tilflytningen til nye boliger faldet markant og har de seneste tre år ligget på omkring 150 nye boliger om året.

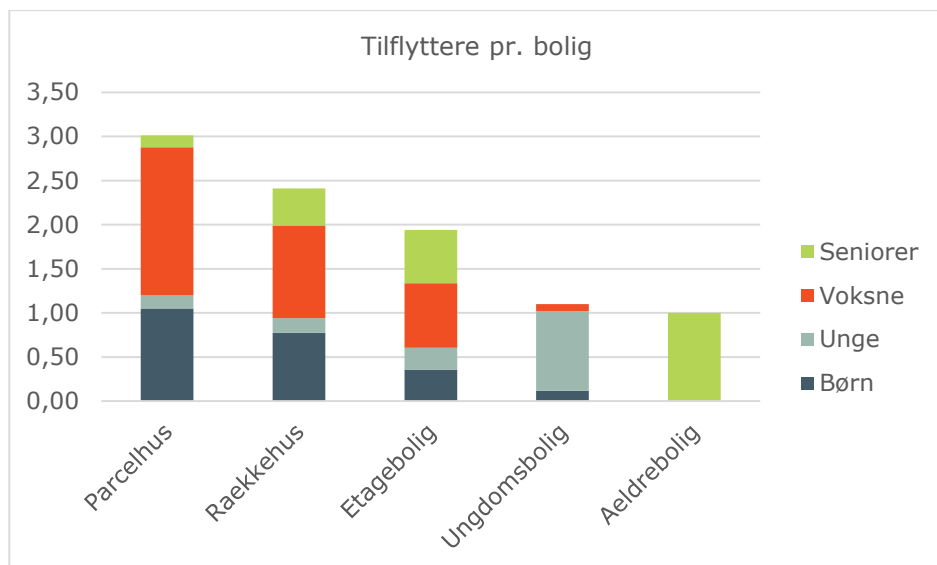


Figur 6 Antal nytilflyttede boliger i Randers Kommune (Kilde: Demografix-data)

Godt fire af ti nytilflyttede boliger har været parcelhuse mens etageboliger og rækkehuse hver har udgjort ca. hver fjerde nye bolig. Knap 10% har været ældreboliger og 2% ungdomsboliger.

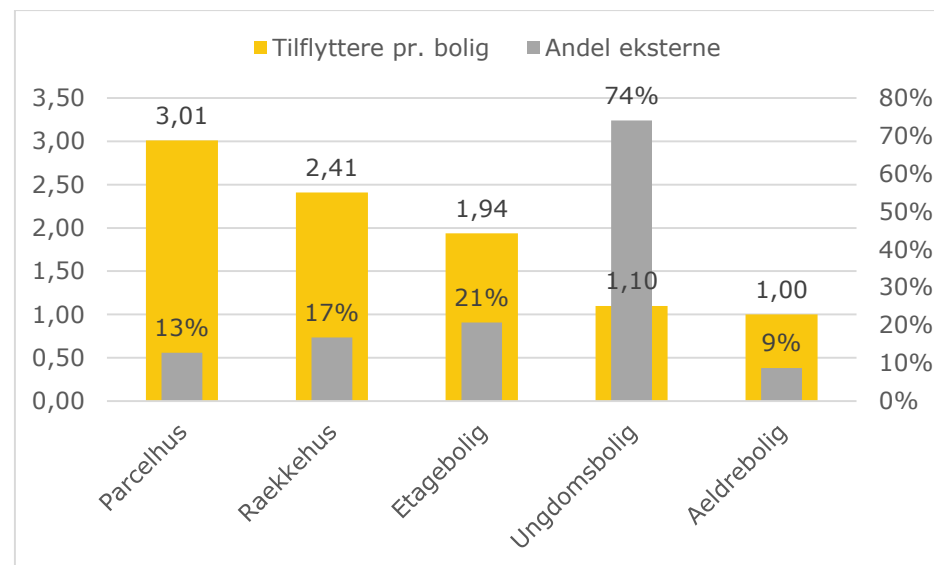


Figur 7 Fordelingen af nytilflyttede boliger på boligtyper (Kilde: Demografix-data)



Figur 8 Antal tilflyttere i forskellige alderssegmenter opgjort for hver type af nytillflyttede boliger 2002-2015 (Kilde: Demografix-data)

Tilflytterne til de nye boliger afviger markant alt efter boligtype. Parcelhusene tiltrækker de største husstande (omkring 3,0 tilflyttere pr. bolig) hvoraf langt de fleste er børn eller voksne. Til rækkehuse er det mindre husstande (2,4 pr. bolig) og skønt børnefamilier også dominerer her er der også en del seniorer blandt tilflytterne. Til etageboliger er der relativt mange unge og seniorer blandt tilflytterne. Ungdoms- og ældreboliger tiltrækker i sagens natur nogle meget specifikke målgrupper – hhv. unge og seniorer.



Figur 9 Tilflyttere pr. bolig af samt andelen af eksterne tilflyttere til nye boliger af forskellig type 2002-2015 (Kilde: Demografix-data)

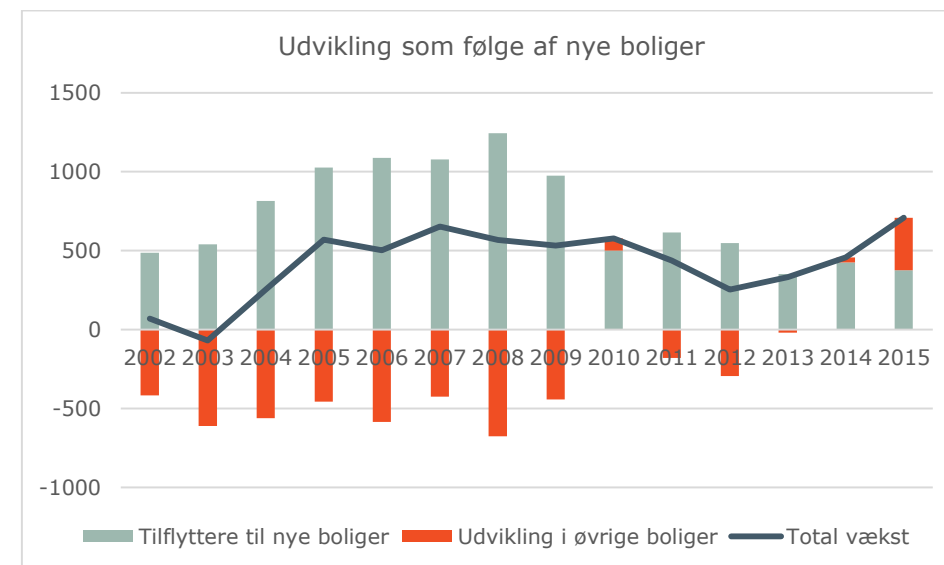
De nyopførte boliger har især tiltrukket tilflyttere fra Randers Kommune selv. Således har 84% af tilflytterne til de nye boliger været personer som allerede boede i Randers Kommune mens kun 16% har været tilflyttere fra andre kommuner (eller udlandet) – de såkaldte eksterne tilflyttere. Andelen af eksterne tilflyttere er dog markant højere i ungdomsboligerne hvor ca. tre af fire tilflyttere er kommet udefra.

3.3 Udtynding i den eksisterende boligmasse

Når der sker tilflytning til nye boliger og en del af tilflytterne kommer fra egen kommune, bliver der frigjort ledige boliger som følge af den interne fraflytning til de nye boliger. De frigjorte boliger kan efterfølgende tiltrække tilflyttere – der igen kan komme fra egen eller anden kommune. Familietypen blandt tilflytterne til de frigjorte boliger kan afvige fra de, der er fraflyttet til de nye boliger, og dermed bliver den samlede tilflytning til kommunen ikke nødvendigvis den samme som til de nye boliger. Hvis man for eksempel får flyttet senior-singler eller -par fra Randers Kommune ud af deres parcelhuse og ind i en ny etagebolig på havnefronten, kan en børnefamilie fra anden kommune flytte ind i det frigjorte parcelhus og dermed har man reelt tiltrukket en børnefamilie til kommunen ved at bygge en bolig til seniorsegmentet. Er børnefamilien, der flytter ind, større end seniorhusstanden, der flytter ud, er nettotilflytningen til kommunen dermed større end tilflytningen til den nye bolig. Omvendt kan der ske en udtynding, hvis den frigjorte bolig tilflyttes af en mindre husstand end den husstand, der fraflytter, eller hvis den fraflyttede bolig kommer til at stå tom.

I de historiske år 2002-2015 er der sket en nettotilflytning af ca. 10.000 personer til nye boliger. Den samlede vækst i indbyggertallet har været ca. 5.800 personer. Det betyder, at der i den del af boligmassen, som ikke er nybygget, har der været et fald i indbyggertallet på ca. 4.200 personer og dermed er den gennemsnitlige husstandsstørrelse i boligerne faldet med ca. 4,6% over de 14 år svarende til en årlig udtyndingsprocent på ca. 0,33%.

I perioden 2002-2015 har der således været en årlig udtynding på omkring 300 personer men med meget store udsving: I 2002-2009 var udtyndingen høj (over 500 personer om året) mens den i årene 2010-2015 har balanceret omkring 0 – altså en situation, hvor der flytter lige så mange personer ind i boligerne som der flytter ud. Modtagelsen af flere flygtninge har bidraget til at skabe denne balance i de senere år.

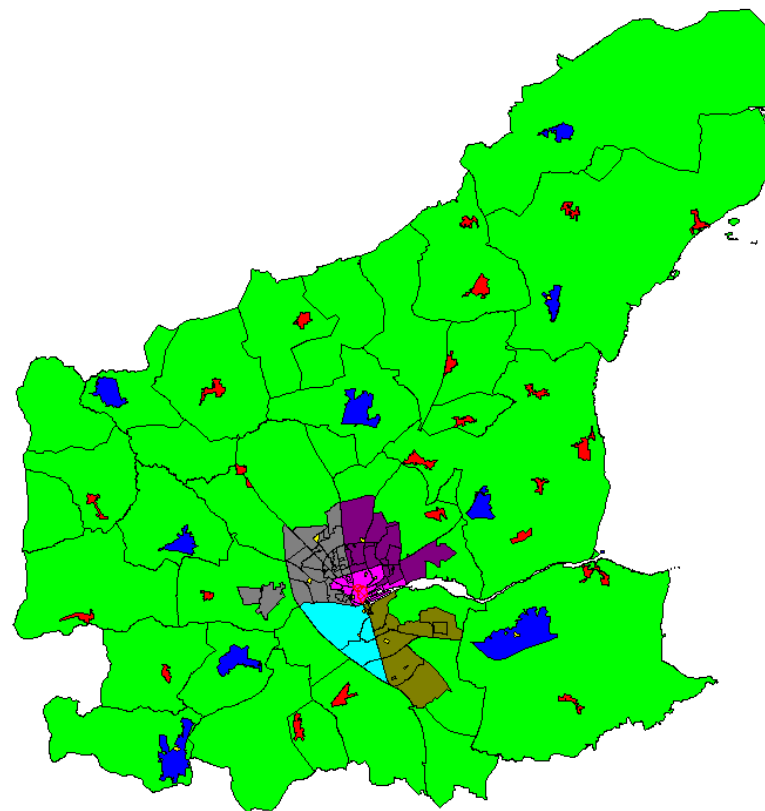


Figur 10 Udvikling i indbyggertallet i den del af boligmassen, der er nyopført, samt udviklingen i den øvrige del af boligmassen 2002-2015 (Kilde: Demografix-data)

3.4 Bolig- og befolkningsudvikling i delområder

Udviklingen i Randers Kommune har varieret i kommunens forskellige områder. Den relativt største vækst er sket i byer med mindst 750 indbyggere, som er vokset med hele 17%. Randers by og især områderne SØ og NV har også haft høje vækstrater. Kun landdistrikterne har oplevet et fald i indbyggertallet.

By_land	Indb. 2002	Indb. 2016	Udv. 2002-2016	Prct 2002-2016	Nye boliger	Tilfl. t. nye boliger	Udv. uden tilfl. tnb	Prct uden tilfl. tnb
Landdistrikter	11958	11393	-565	-5%	116	291	-856	-7%
Landsbyer	7612	7692	80	1%	269	679	-599	-8%
Byer m. 750+ indb.	13387	15641	2254	17%	1130	2929	-675	-5%
Randers C	14435	15276	841	6%	699	1143	-302	-2%
Randers NV	16153	17641	1488	9%	752	1999	-511	-3%
Randers NØ	12256	12878	622	5%	410	889	-267	-2%
Randers SV	6563	6709	146	2%	210	462	-316	-5%
Randers SØ	7901	8809	908	11%	661	1496	-588	-7%
<i>Randers by total</i>	<i>57308</i>	<i>61313</i>	<i>4005</i>	<i>7%</i>	<i>2732</i>	<i>5989</i>	<i>-1984</i>	<i>-3%</i>
Plejecentre	1266	1239	-27	-2%	155	184	-211	-17%
Ukendte adresser	135	233	98	73%	0	0	98	73%
Kommunetotal	91666	97511	5845	6%	4402	10072	-4227	-5%



Figur 11 Opdeling af Randers Kommune i by- og landområder. Randers by er opdelt i fem delområder. Blå byer har mindst 750 indbyggere. Røde byer er landsbyer med mindst 200 indbyggere. Grønne områder er landdistrikter.

Væksten er, som tidligere beskrevet, i høj grad påvirket af tilflytning til nye boliger. Frearegnes den vækst, der er sket i forhold til tilflytning til nye boliger, og der dermed alene ses på, hvordan indbyggertallet har udviklet sig i den gamle del af boligmassen, fremgår det, at der har været et fald i indbyggertallet (en udtynding) i alle områder. Det relative fald har været størst i landsbyerne men også i Randers SØ har der været en relativt stor

udtynding. Det gælder således, at alle områder af kommunen er præget af generel udtynding og at befolkningstilvæksten er baseret på tilflytning til nye boliger.

Som før nævnt har der siden 2002 været en gennemsnitlig årlig udtynding på omkring 300 personer. Hvis der i gennemsnit regnes med en tilflytning på 2,3 personer pr. ny bolig skal der således opføres omkring 130 nye boliger om året alene for at kompensere for udtyndingen og fastholde indbyggertallet på et stabilt niveau.

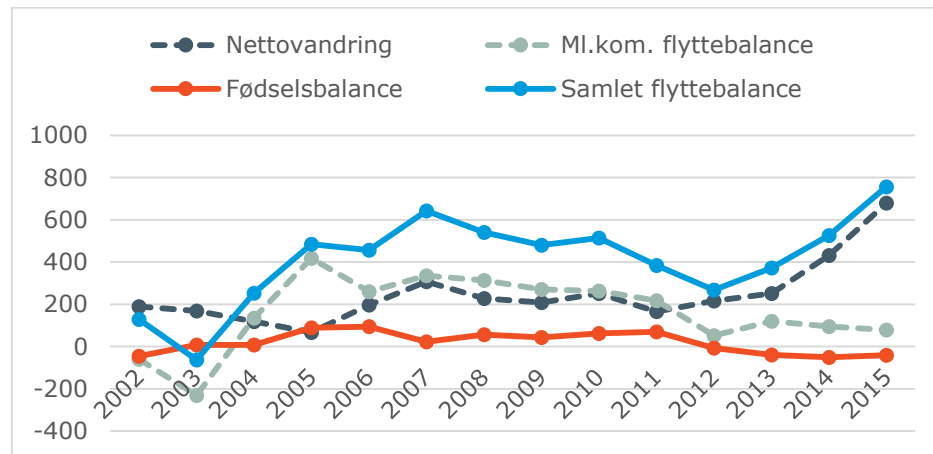
Udtynding er ikke kun et fænomen, der sker i Randers Kommune. For Danmark som helhed er der fra 2005 til 2016 sket en stigning i indbyggertallet på ca. 296.000. Da ca. 432.000 af indbyggerne i 2016 bor i boliger der er opført i årene 2005-2015 betyder det, at der i boligmassen opført før 2005 er sket et fald på 136.000 indbyggere svarende til en udtynding på ca. 2,5% over de 11 år eller ca. 0,23% årligt. Dette er en smule lavere end i Randers Kommune, hvor den gennemsnitlige udtyndingsprocent har været 0,33% pr. år.

4 Randers' befolkningsopland

I dette afsnit beskrives mønstrene for til- og fraflytning i Randers Kommune. Der ses på betydningen af mellemkommunale flytninger samt udenlandsk til/fraflytning. Endelig udpeges det befolkningsopland som Randers Kommune vurderes at være afhængig af i forhold til mulighederne for at øge befolkningstilvæksten.

4.1 Flytningernes betydning for udviklingen

Flyttebalancen (forskellen mellem til- og fraflyttere) har generelt været den klart største faktor ift. befolkningsudviklingen i Randers Kommune. Den anden vækstfaktor, fødselsbalancen, som er forskellen mellem fødte og døde, har således kun i meget beskednen grad bidraget til befolkningsvækst og har tilmed i de sidste tre år været negativ.

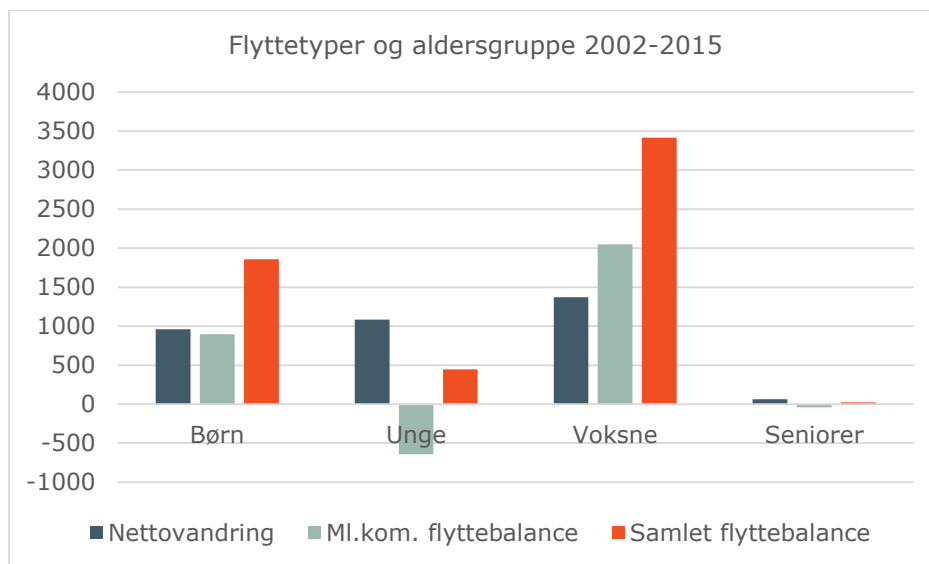


Figur 12 Befolkningstilvækst som følge af hhv. flyttebalance og fødselsbalance
(Kilde: Demografix-data)

¹ Flytninger til og fra udlandet omfatter både danske og udenlandske statsborgere

Deler man flytningerne op på mellemkommunale (flytninger til og fra andre kommuner) samt vandringer (flytninger til/fra udlandet¹) har udviklingen siden 2002 været delt op i forskellige faser. Fra 2002 til 2004 var den mellemkommunale nettotilflytning lav (eller negativ) mens nettovandringen lå på et stabilt positivt niveau. Fra 2004 til 2011 steg den mellemkommunale nettotilflytning til et niveau over nettovandringen og blev dermed den største vækstfaktor i Randers Kommune. Kommunen tiltrak i denne periode markant flere tilflyttere fra andre kommuner end de sendte den anden vej. Der var dog også en betydelig nettotilflytning fra udlandet. Nettoindvandringen er siden 2011 steget markant og nåede i 2015 et rekordhøjt niveau med omkring 700 nettoindvandrere (modtagne flygtninge spiller naturligvis en stor rolle i denne udvikling). Samtidig er den mellemkommunale nettotilflytning faldet betragteligt. Hvor den tidligere gav omkring 300 årlige nettotilflyttere har der siden 2012 kun været en mellemkommunal nettotilflytning på omkring 100 personer årligt.

Ser man på aldersfordelingen blandt hhv. mellemkommunale flytninger og vandringer er der forskellige mønstre. Nettotilflytningen af børn har været nogenlunde lige stor fra andre kommuner som fra udlandet. Blandt unge har der været en positiv tilflytning fra udlandet mens der i forhold til andre kommuner har været en nettofraflytning af unge. Blandt voksne har både mellemkommunale flytninger og udenlandske vandringer givet et overskud, men flest er kommet til fra andre kommuner. I seniorsegmentet har der stort set ingen nettobevægelser været - hverken mellemkommunalt eller i forhold til udlandet.



Figur 13 Nettotilflytning i aldersgrupper som følge af hhv. mellemkommunale til/fraflytninger og vandring til/fra udlandet (Kilde: Demografix-data)

Udenlandsk til- og fraflytning varierer kraftigt fra år til år og afhænger af faktorer som konjunkturer (som bl.a. påvirker efterspørgsel på udenlandsk arbejdskraft) og internationale kriser (herunder flygtningestrømme). Sådanne forhold er meget svære at forudsige og fremskrive på, særligt hvis man alene ser på en enkelt kommune. Usikkerheden vurderes at være mindre, når man fremskriver på forventningerne til den samlede udenlandske til- og fraflytning i forhold til hele landet.

Udenlandsk til/fraflytning indgår som en delforudsætning i de fremskrivninger af indbyggertallet, som Danmarks Statistik hvert år laver for hele landet og efterfølgende underopdeler på enkelte kommuner. Til vurderingen af grundlaget for vækstpotentialet i Randers Kommune er det valgt at tage

udgangspunkt i de vækstforventninger Danmarks Statistik har for det primære befolkningsopland til Randers Kommune – dette opland beskrives i det næste afsnit.

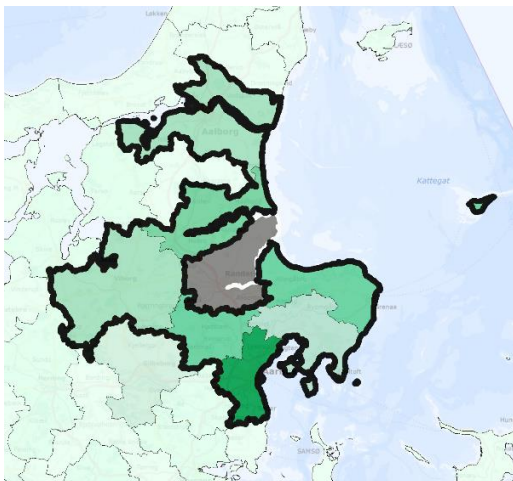
4.2 Randers Kommunes befolkningsopland

Vurderingen af vækstpotentialet i Randers Kommune baseres på princippet om, at Randers Kommune indgår i et befolkningsopland, hvor størstedelen af udvekslingen af indbyggere foregår. Befolkningsoplandet udgør således den samlede befolkningsmasse som Randers har mulighed for at tage en større eller mindre del af. Til vurdering af Randers' befolkningsopland er det undersøgt, hvilke kommuner der de sidste ti år (2006-2015) har leveret flest tilflyttere.

Aarhus Kommune har stor betydning for tilflytningen til Randers, idet omkring hver femte mellemkommunale tilflytter til Randers kommer fra Aarhus. Men også andre kommuner i det nære opland bidrager med en stor del af tilflytterne. I alt kommer omkring to tredjedele af alle mellemkommunale tilflyttere fra et opland bestående af syv kommuner – de kaldes i det efterfølgende for "top7"-kommunerne.

Fraflytter-kommune	Tilflyttere pr. år (gns. 2006-15)	Andel
Aarhus	732	20%
Norddjurs	364	10%
Favrskov	361	10%
Mariagerfjord	306	8%
Aalborg	213	6%
Viborg	207	6%
Syddjurs	184	5%
Total "top7"-kommunerne		65%

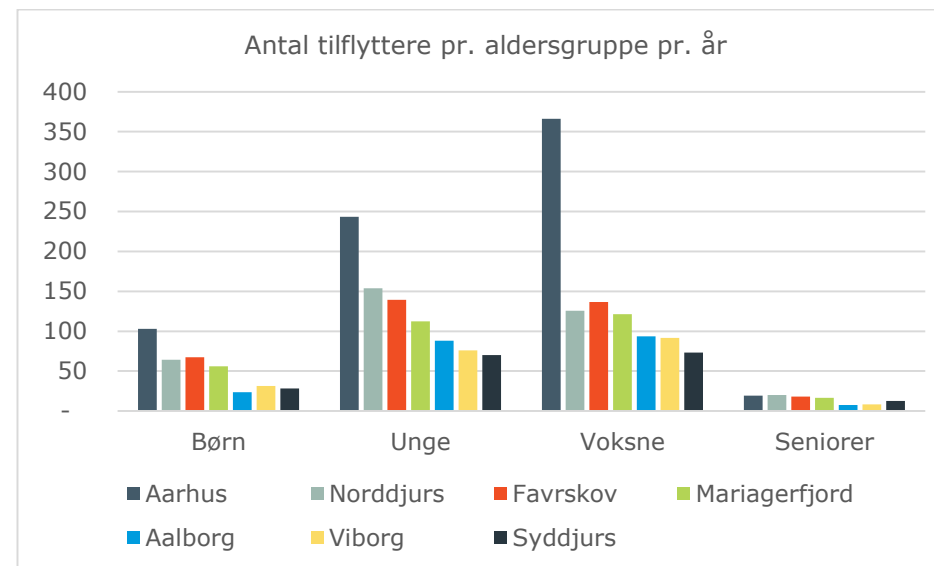
Betragtningerne omkring oplandet svarer til de tilsvarende analyser i SMILE-rapporten². I SMILE-rapportens marginaleksperiment 4, er der truffet omtrent samme valg angående oplandet, omend Aalborg her er udeladt.



Figur 14 "Top7"-kommunerne som leverer to ud af tre tilflyttere til Randers (Kilde: Demografix-data)

Opgør man tilflytningstallene på alderssegmenterne børn, unge, voksne og seniorer er det de samme syv kommuner der ligger i top – dog med enkelte forskelle på deres indbyrdes placering.

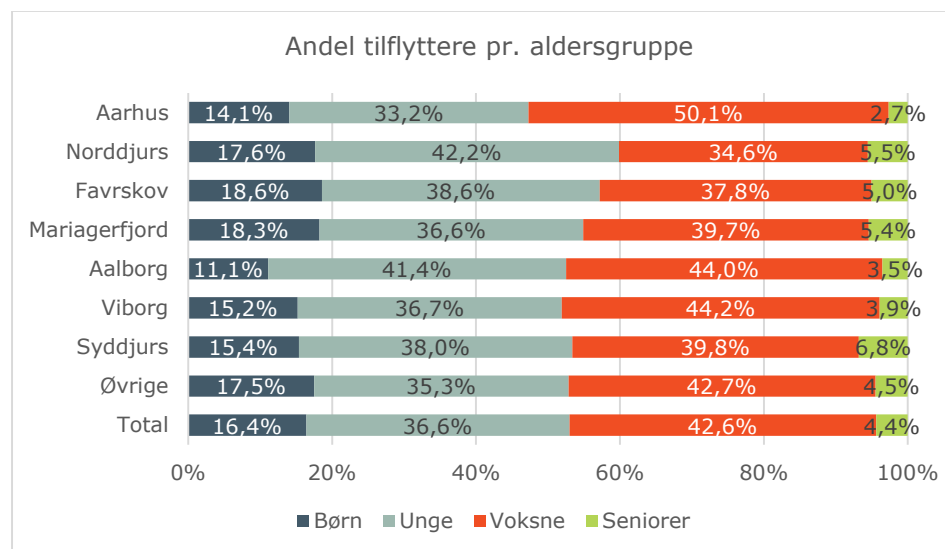
² 'Fremskrivning af familiekarakteristika og bolig efterspørgslen i danske kommuner – Randers', DREAM 2016



Figur 15 Gennemsnitlig årlig tilflytning af alderssegmenter fra top7-kommunerne (Kilde: Demografix-data)

Børn udgør en relativt stor andel af tilflytterne fra Norddjurs, Favrskov og Mariagerfjord mens der ikke er så stor en andel børn blandt tilflytterne fra Aalborg og Aarhus. Dog viser nærmere undersøgelse, at især Aarhus og delvist Aalborg har en lille overvægt af små børn, mens de øvrige kommuner især leverer mange af de 'ældste børn'. Unge udgør en relativt stor andel af tilflytterne fra Norddjurs, Aalborg, Favrskov og Syddjurs mens der ikke er så store andele af unge blandt tilflytterne fra Aarhus. Voksne udgør en ganske stor andel af tilflytterne fra især Aarhus og til dels også Viborg samt Aalborg mens der er relativt få voksne blandt tilflytterne fra Norddjurs. Seniorsegmentet udgør en lidt større andel af tilflytterne fra

Syddjurs, Norddjurs samt Mariagerfjord og en relativt lille andel af tilflytterne fra Aarhus.



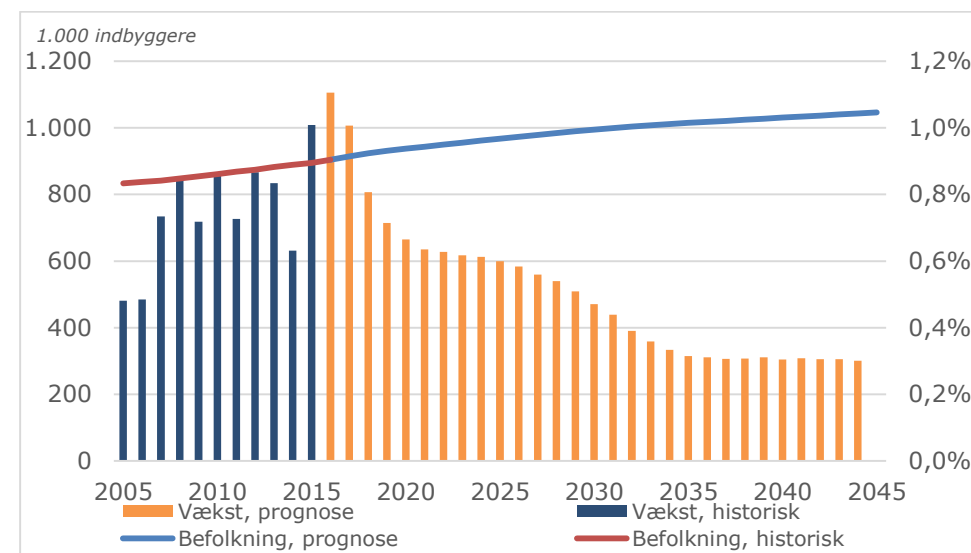
Figur 16 Andel tilflyttere fra top7-kommunerne opdelt på alderssegmenter (Kilde: Demografix-data)

De historiske tal indikerer her en rollefordeling i oplandet, hvor Randers tiltrækker de helt unge fra områder uden samme tilbud i forhold til uddannelse og byliv, som findes i Randers. Andre unge tager fra Randers til de større byer, primært Aarhus. Herfra kommer der så tilflyttere 'retur' i næste livsfase ved begyndende familiedannelse.

Ud fra ovenstående analyser vælges det at lade "top7"-kommunerne samt Randers Kommune selv udgøre det befolkningsopland som udviklingen i Randers Kommune holdes op mod når vækstpotentialet for Byen til Vandet skal undersøges.

4.3 Vækstforventninger i befolkningsoplandet

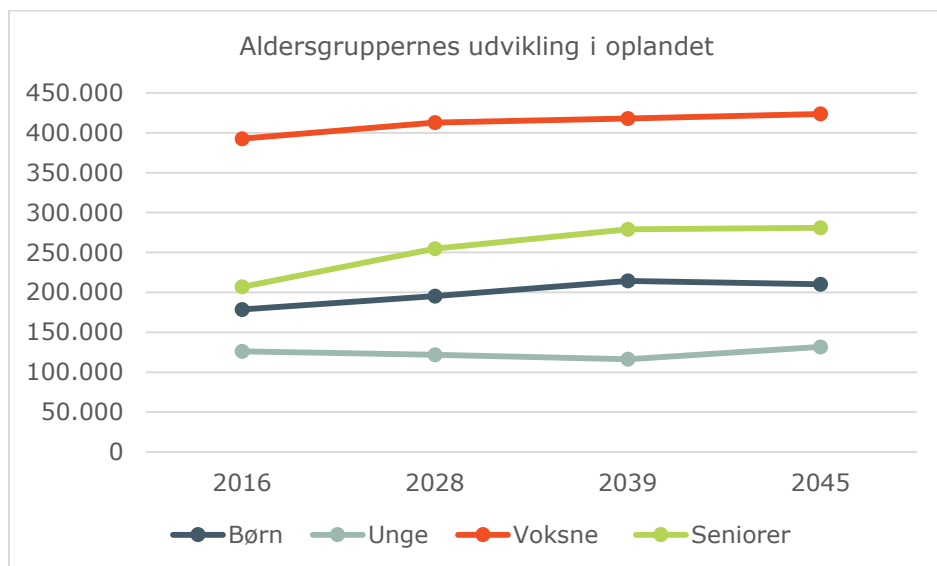
Med udgangspunkt i den landsdækkende 2016-prognose fra Danmarks Statistik forventes det, at indbyggertallet i befolkningsoplandet øges fra ca. 904.000 i 2016 til ca. 1.046.000 i 2045 svarende til en samlet vækst på 142.000 indbyggere eller 16% over de 30 år. Den årlige vækstrate ventes i gennemsnit at være 0,6% men er ulige fordelt over perioden. Der ventes således relativt høje vækstrater på omkring 1% i de første år, hvorefter væksten relativt hurtigt reduceres til omkring 0,6% i perioden frem til 2025. Frem til 2035 ventes en yderligere reduktion i vækstraten, således den slutter på et niveau omkring 0,3% pr. år.



Figur 17 Historisk vækst samt prognose for udvikling i indbyggertallet i Randers og "top7"-kommunerne samlet set (Kilde: Danmarks Statistik)

De højere vækstrater i starten af perioden skyldes forventninger om et stort flytteoverskud, som antageligt i høj grad kan forklares med flygtninge.

På mellemlang sigt ventes fødselsoverskuddet at bidrage til at holde væksten på et middelhøjt niveau, mens både flyttebalance og fødselsoverskud mod slutningen ventes at finde et lavere niveau, hvilket resulterer i en lavere vækstrate.



Figur 18 Danmarks Statistiks fremskrivning af forskellige befolkningsgrupper fra 2016-2045 i Randers Kommunes befolkningsopland (Kilde: Danmarks Statistik)

Der forventes vækst i alle aldersgrupper. Børn og voksne ventes at stige jævnt gennem perioden. Antallet af unge ventes at falde frem til 2039 for derefter at stige til et niveau over udgangspunktet i 2016. Den største stigning ventes at ske i gruppen af seniorer og denne vækst sker tilmed relativt hurtigt over den første del af prognoseperioden.

5 Byen til Vandet – bolig- og befolkningstilvækst

I dette afsnit gennemgås det, hvor mange boliger der forventes opført i de fire boligudbygningsscenarier: basis udviklingsscenariet samt scenario 3, 4 og 4a for Byen til Vandet (efterfølgende forkortet BtV). Det beskrives hvilken befolkningsmæssig effekt boligudbygningen medfører for Randers Kommune som helhed. Endelig redegøres for i hvilken grad realiseringen af BtV-scenarierne forudsætter, at Randers Kommune øger andelen af indbyggere i sit befolkningsopland. Boligprogrammerne for de tre scenarier i BtV er vurderet af Randers Kommune ud fra bedste bud på nuværende tidspunkt i byudviklingsprocessen, og antallet af boliger lægger sig i forlængelse af de estimerede antal for nye boliger i "Forundersøgelsen for Byen til Vandet" på mellem 280.000 og 340.000 m². Fordelingen af boligtyperne inden for de enkelte delområder og i de enkelte etaper frem til 2048 er baseret på den viden, som er til rådighed på nuværende tidspunkt.

5.1 Boligudbygningen i Byen til Vandet

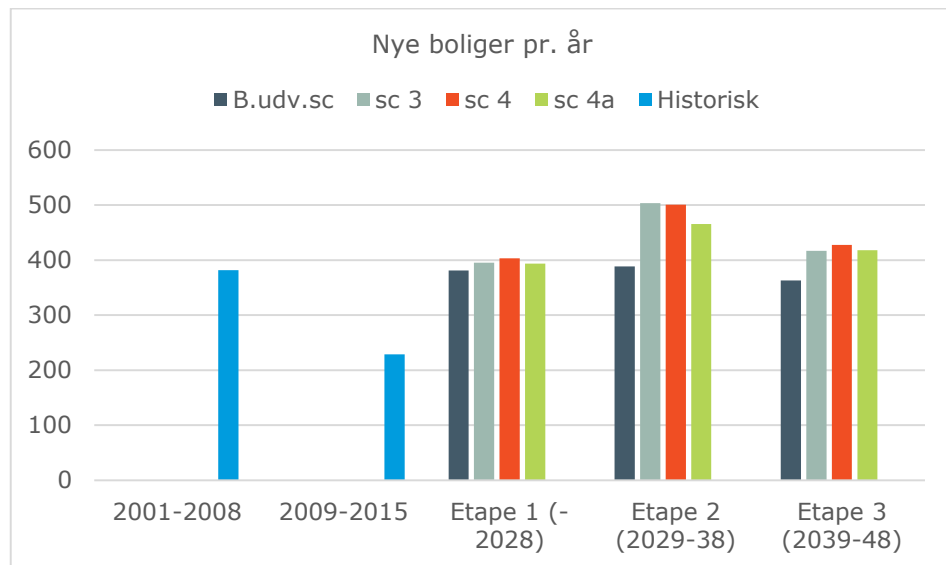
I boligprogrammet for Randers Kommune forventes der i årene fra 2016-2048 at blive opført godt 11.500 nye boliger eksklusiv BtV-området. Forventninger om opførelse af nye boliger i BtV er opdelt i fire scenarier. I det såkaldte basis udviklingsscenario antages det, at der som følge af den generelle byomdannelse og på baggrund af kommuneplanlagte byggemuligheder vil ske en boligudbygning på godt 900 boliger i BtV-området. I BtV scenario 3, 4 og 4a ventes boligudbygningen, som følge af en målrettet byomdannelsesindsats, at tilføre mellem 2.410 og 2.990 nye boliger i BtV-området. For yderlige detaljer omkring BtV boligscenarierne henvises til bilag for disse.

Nye boliger 2016-2048	Etape 1 (2016-28)	Etape 2 (2029-38)	Etape 3 (2039-48)	Total
Randers Kommune uden for BtV-området	4.657	3.454	3.428	11.539
Basis udviklingsscenarie	300	430	205	935
BtV scenario 3	480	1.580	740	2.800
BtV scenario 4	585	1.555	850	2.990
BtV scenario 4a	460	1.200	750	2.410

Figur 19 Boligprogram for basis udviklingsscenariet og de tre BtV-scenarier (Kilde: Randers Kommune)

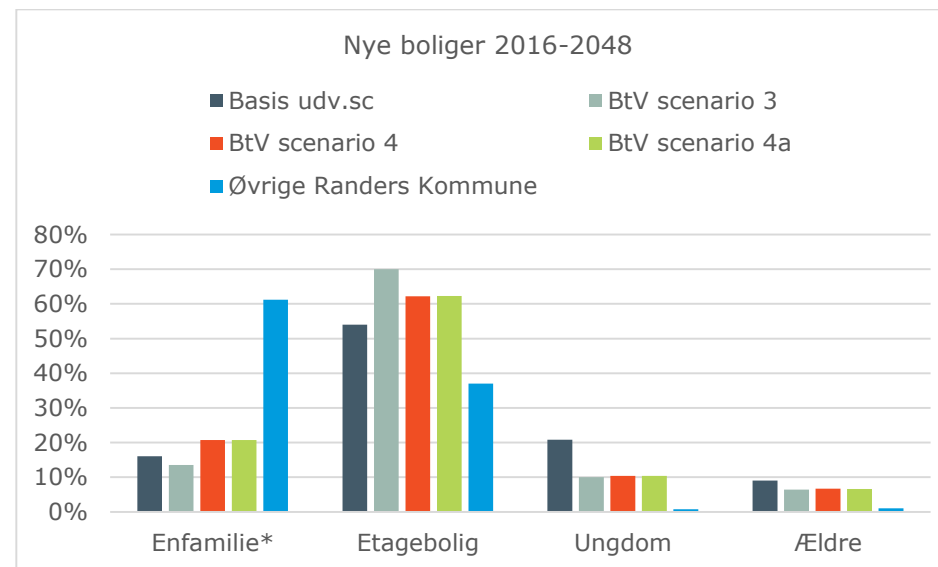
Boligudbygningen sker med forskellig udviklingstakt i basis udviklingsscenariet og de tre BtV-scenarier. I etape 1 (frem til 2028) ventes en nogenlunde lige (og beskeden) udbygning uanset scenariet. For kommunen som helhed forventes der opført knap 400 boliger om året i etape 1. I etape 2 (2029-2038) tager udbygningen til og særligt i BtV-scenarierne 3 og 4 forventes en del flere boliger. I denne periode forventes den samlede boligudbygning i Randers Kommune at nå op omkring 500 boliger pr. år. I etape 3 forventes en reduktion i det samlede boligbyggeri, således at dette kommer til at ligge omkring 400 boliger pr. år. Det historiske boligbyggeri i Randers Kommune har i perioden 2001-2008 ligget på i gennemsnit ca. 380 boliger om året, mens det i 2009-2015 har ligget på ca. 230 boliger om året. Boligprogrammerne for alle fire udbygningsscenarier beskriver således en samlet

boligudbygning i Randers Kommune, der ligger noget over den historiske boligudbygning.



Figur 20 Gennemsnitlig boligudbygning pr. år for basis udviklingsscenariet og de tre BtV-scenarier.

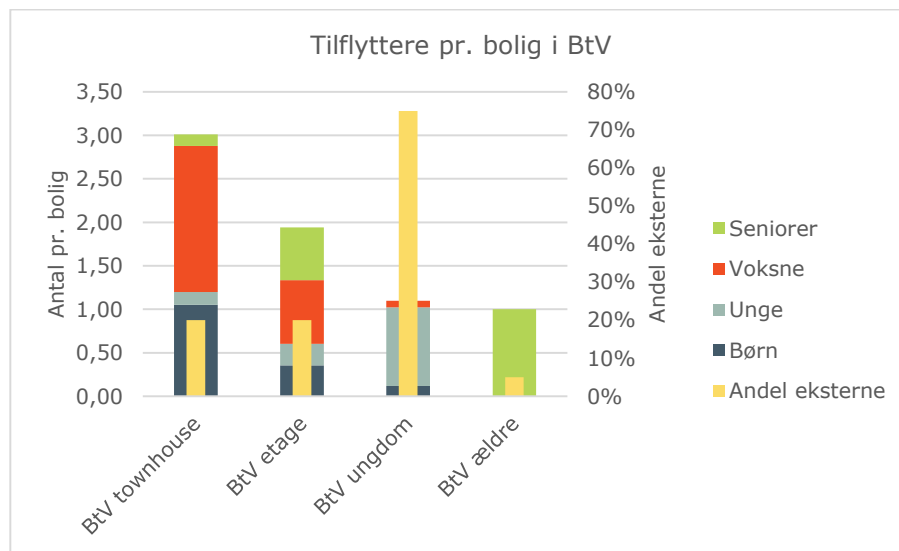
Boligerne som opføres i BtV er fordelt på townhouses, etageboliger, ungdoms- og ældreboliger. I den øvrige del af kommunen opføres der desuden parcelhuse og rækkehuse. For at kunne sammenligne udbygningens omfang i BtV scenarierne i forhold til resten af kommunen, er parcel- og rækkehuse samt townhouses i grafen nedenfor grupperet som enfamilieboliger. Det fremgår her, at der i BtV (uanset scenario) ventes opført en mindre andel enfamiliehuse end i Randers Kommune i øvrigt, men til gengæld en noget større andel etageboliger og især mange ungdoms- og ældreboliger sammenlignet med, hvad der opføres i andre dele af kommunen.



Figur 21 Fordeling af boligtyper i basis udviklingsscenariet og de tre BtV-scenarier samt øvrige Randers Kommune *Enfamilieboliger omfatter parcelhuse og rækkehuse (uden for BtV) samt townhouses (i BtV)

5.2 Tilflytning til nye boliger i Byen til Vandet

Tilflytningen af familier til de nye boliger i BtV er forskellig alt efter boligtype. Tilflytterne til townhouses ventes at have samme aldersprofil og husstandsstørrelse som tilflytterne til parcelhuse i øvrige Randers Kommune dvs. primært børnefamilier med omkring 3 tilflyttere til hver ny bolig. Til etageboliger i BtV ventes samme tilflytterprofil som til etageboliger i øvrige Randers hvilket er et miks af børn, unge, voksne og seniorer og en husstandsstørrelse på knap 2. Ungdoms- og ældreboliger ventes at tiltrække meget specifikke målgrupper (hhv. unge og seniorer) med en husstandsstørrelse på godt 1 person i gennemsnit.



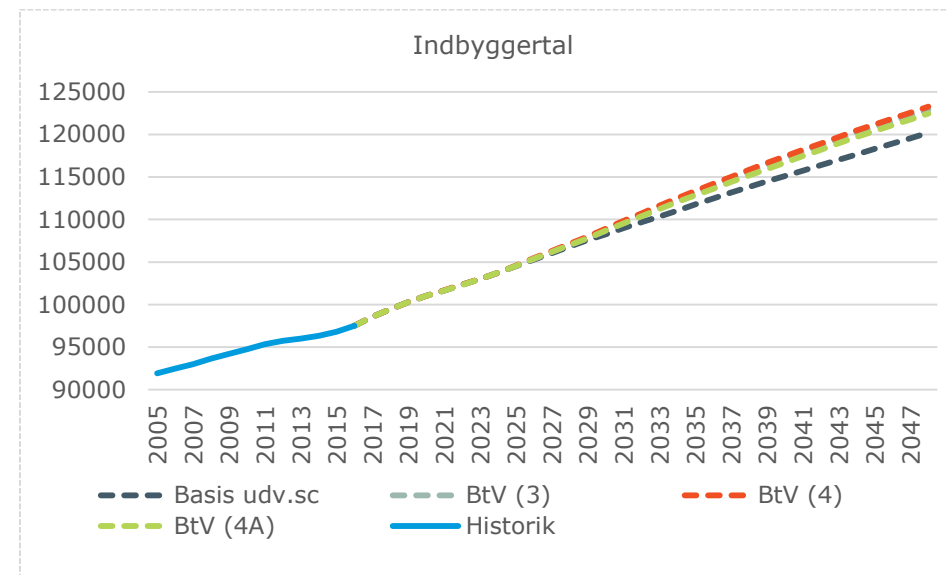
Figur 22 Forventet tilflytning af aldersgrupper til nye boliger i BtV. De brede søjler viser, hvor mange personer i forskellige aldersgrupper der tilflytter de forskellige boligtyper – fx. forventes det at der flytter godt 1 barn ind pr. townhouse, mens der til etageboliger kun flytter ca. 0,3 barn ind pr. bolig. De smalle søjler angiver hvor stor en andel af tilflytterne, som ventes at komme fra andre kommuner – fx. at 75% af tilflytterne til ungdomsboliger ventes at komme fra andre kommuner.

Andelen af tilflyttere, som kommer fra andre kommuner, ventes også at variere mellem boligtyperne. Til townhouses og etageboliger ventes det, at 20% af tilflytterne kommer fra andre kommuner, mens 80% kommer fra egen kommune. Dette svarer omtrent til den fordeling, der historisk set har været til enfamilieboliger og etageboliger i Randers Kommune. Til ungdomsboliger ventes det, at 75% vil være eksterne tilflyttere mens 25% vil komme fra egen kommune. Dette svarer til de historiske mønstre for tilflytning til ungdomsboliger i Randers Kommune. Endelig ventes det, at langt hovedparten (95%) af tilflytterne til ældreboligerne vil komme fra Randers Kommune selv. Dette svarer til historisk tilflytning til denne boligtype.

5.3 Befolkningsudvikling i BtV-scenarierne

Med udgangspunkt i basis udviklingsscenariet og de tre BtV-scenarier er der gennemført beregninger af befolkningsudviklingen frem til 2048. Beregningerne er gennemført ved brug af prognosemodellen Demografix.

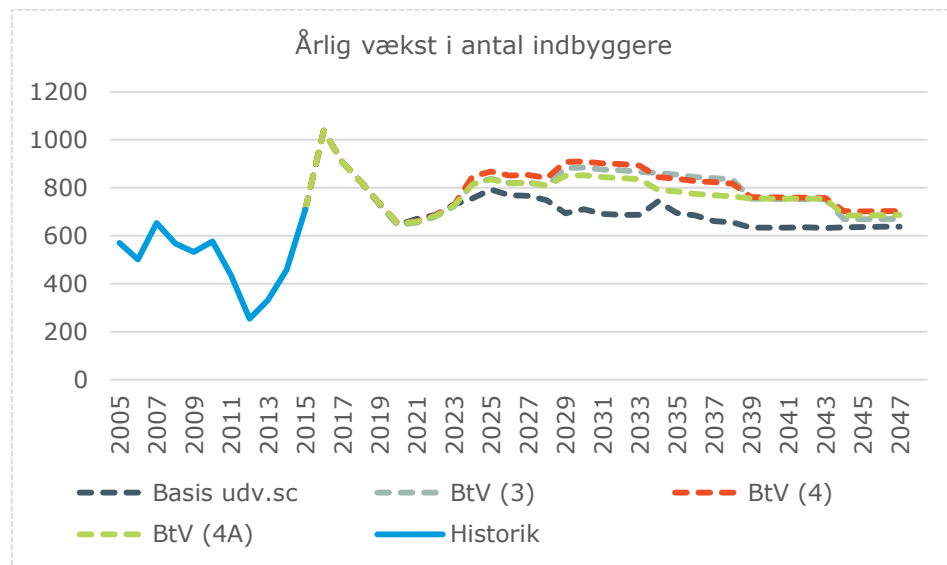
Alle fire scenarier viser en stor stigning i indbyggertallet frem til 2048. Basis udviklingsscenariet slutter i 2048 med et indbyggertal omkring 120.000 hvilket er ca. 22.600 eller 23% flere indbyggere end i 2016. De tre BtV-scenarier slutter på omkring 123.000 indbyggere i 2048 svarende til en vækst på ca. 25.500 indbyggere eller 26% i forhold til 2016.



Figur 23 Udvikling i Randers Kommunes samlede indbyggertal i basis udviklingsscenariet og BtV-scenarierne. BtV-scenario 3 er vanskelig at se i figuren da udviklingen minder meget om scenario 4.

Den årlige vækst er ens for basis udviklingsscenariet og de tre scenarier frem til omkring 2022. Herefter skiller især scenario 3 og 4 sig ud med lidt

højere årlige vækstrater end basis udviklingsscenariet, primært fordi der i disse scenarier kan realiseres mere byudvikling generelt og særligt vest for Randers Bro. Den årlige vækst ligger omkring 800 personer for scenario 4 og på ca. 700 personer for basis udviklingsscenariet. I de historiske år 2005-2015 har den årlige vækst i gennemsnit været 500 personer.

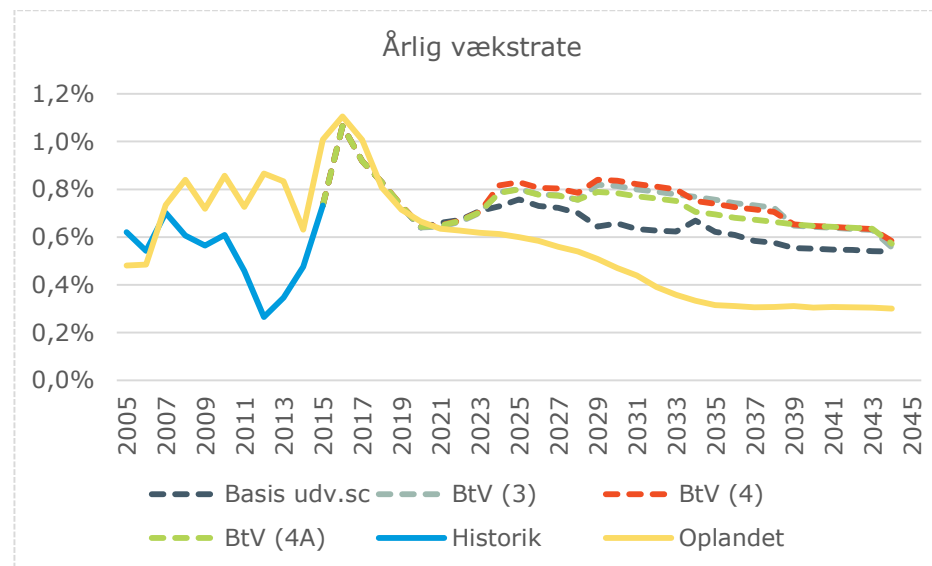


Figur 24 Årlig udvikling i Randers Kommunes samlede indbyggertal i basis udviklingsscenariet og BtV-scenarierne

Det gælder således for både basis udviklingsscenariet og for de tre BtV-scenarier, at væksten ventes at ligge en del højere end det historiske niveau, hvilket hænger sammen med, at den samlede boligudbygning i kommunen forudsættes at ligge noget højere end det historiske niveau. På den måde kan man sige, at udviklingen i BtV relativt set ikke ændrer meget på de samlede vækstforventninger, da det er den generelle boligudbygning og dermed den samlede vækstrate, der forventes at være høj.

5.4 Randers' andel af oplandsbefolkningen

Resultaterne af BtV-scenarierne er efterfølgende holdt op mod det forventede indbyggertal i Randers' befolkningsopland. Dermed kan det opgøres i hvilken grad væksten i Randers Kommune forudsætter, at kommunen øger sin andel af oplandsbefolkningen. Da Danmarks Statistiks fremskrivning på kommuneniveau kun går til 2045 kan vurderingen ikke laves helt til scenariernes slutår 2048. Dette vurderes dog ikke at have betydning for den overordnede konklusion.

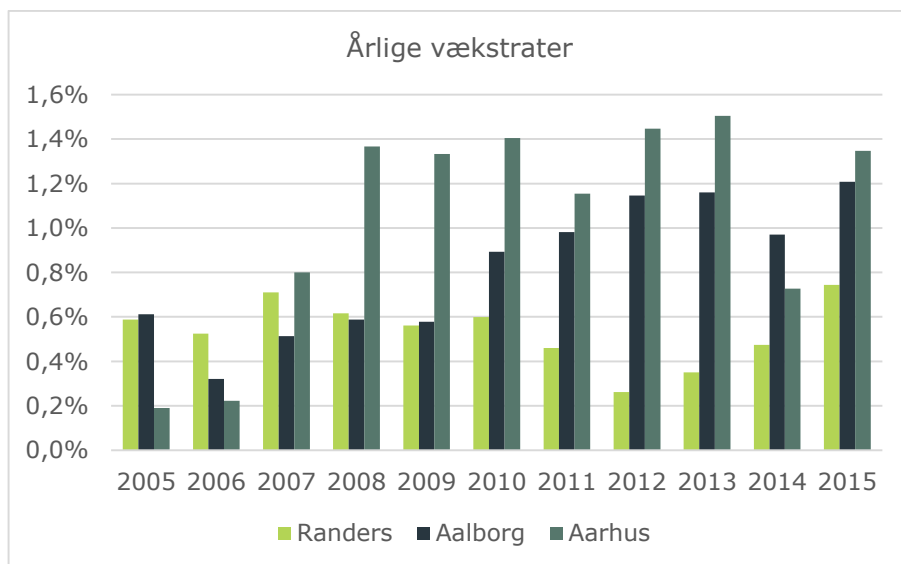


Figur 25 Årlig vækstrate i Randers Kommunes samlede indbyggertal i basis udviklingsscenariet, BtV-scenarierne samt i Danmarks Statistiks fremskrivning af oplandsbefolkningen

Basis udviklingsscenariet og BtV-scenarierne viser frem mod 2020 en vækstrate, som ligger meget tæt på den samlede vækstrate for befolkningsoplandet, men efter 2020 er der relativt stor forskel på hhv. basis ud-

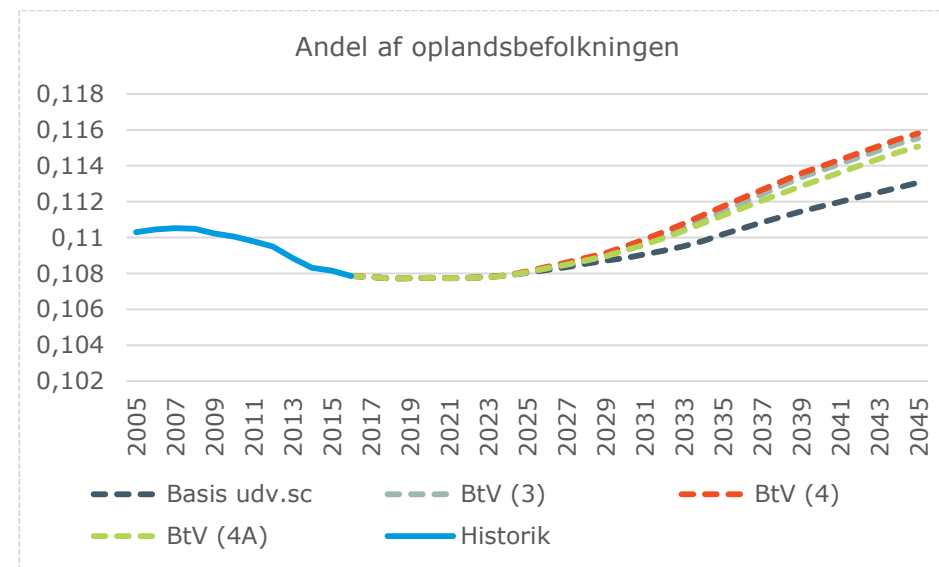
viklingsscenariets og BtV-scenariernes vækstrate og den samlede vækstrate for befolkningsoplandet. BtV-scenariernes vækstrate ligger således omkring 0,7% årligt mens oplandets samlede vækstrate falder fra ca. 0,6% i 2020 til omkring 0,3% i den sidste del af prognoseperioden.

De højere vækstrater i udviklingsscenarierne i forhold til oplandsudviklingen betyder, at Randers Kommune skal øge sin andel af oplandsbefolkningen, hvis scenarierne skal realiseres. Randers Kommune har i perioden 2005-2016 haft mellem 10,8 og 11,1% af oplandsbefolkningen. Andelen af oplandsbefolkningen har været faldende siden 2008, hvilket skyldes at især Aalborg og Aarhus Kommune i årene 2008-2015 har haft endnu højere vækstrater end Randers og dermed udgør en større del af oplandsbefolkningen.



Figur 26 Historiske vækstrater for hhv. Randers, Aalborg og Aarhus Kommune i perioden 2005-2015.

I prognoserne forventes det, at andelen på kort sigt vil ligge på et stabilt niveau omkring 10,8%, hvorefter der forventes en stigning, som i starten af 2030'erne overstiger det historiske niveau på godt 11%. I 2045 er Randers Kommunes andel omkring 11,3% for basis udviklingsscenariet og ca. 11,6% for BtV scenarierne 3, 4 og 4a.



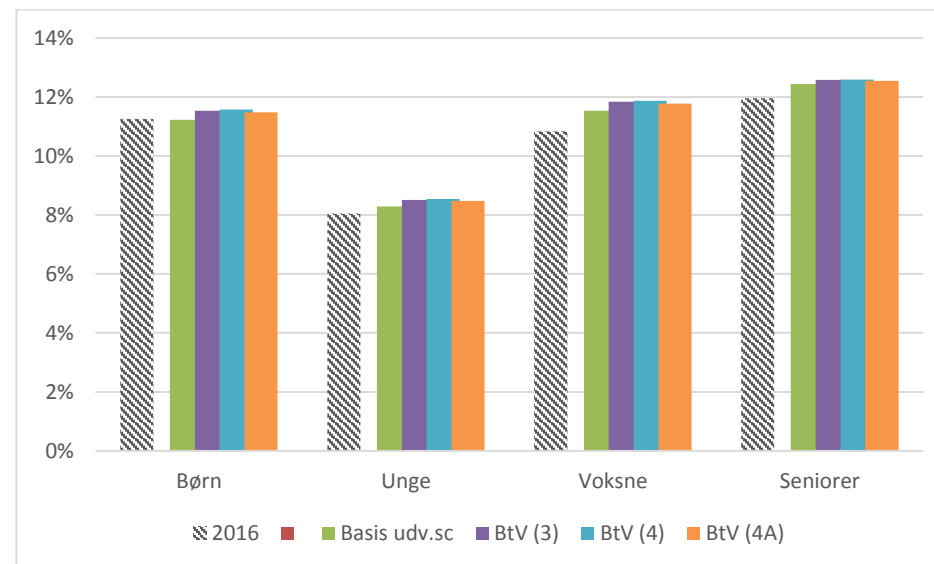
Figur 27 Randers' andel af indbyggertallet i oplandet bestående af "top7"-kommunerne og Randers selv.

Det skal dog bemærkes, at betydningen af BtV isoleret set er udtrykt ved forskellen mellem basis udviklingsscenariet og BtV-scenarierne 3, 4 og 4A. Alle fire scenarier medfører en stigning i befolkningsandelen i forhold til oplandet og forskellen mellem basis udviklingsscenariet og de tre BtV-scenarier ligger kun mellem 0,2 og 0,3%.

Realdania har gjort det muligt, at udarbejde en SMILE-analyse, som blev udført af DREAM Institutet i foråret 2016. I SMILE-rapporten kan en tilsvarende stigning beregnes mellem grundberegningen, og marginaleksperiment 3 (øget tilflytning af højtuddannede) og marginaleksperiment 4 (øget tilflytning fra nabokommunerne). Dermed understøttes ændringens størrelsesorden med uafhængige metoder. Det skal dog understreges, at grundlaget (den grundlæggende fremskrivningsmetode og grundresultatet i de to prognoser) er forskellig, og det er dermed kun ændringen, der sammenlignes her. Med andre ord svarer det til, at den forventede mervækst som følge af Byen til Vandet i denne fremskrivning, kan tænkes opnået med de ændringer i flyttemønstrene (øget tilflytning af højtuddannede hhv. fra nabokommunerne) som er beregnet i SMILE-rapporten.

5.5 Aldersopdelt andel af oplandsbefolkningen

Ser man på, hvordan alderssegmenterne ventes at udvikle sig frem til 2045 ligner BtV-scenarier også hinanden. Den største stigning i Randers' andel af oplandsbefolkningen, ses for de voksne i scenario 4, men også andelen af de unge og seniorerne skal øges hvis scenarierne skal realiseres. Stigningen i Randers Kommunes andel af alderssegmenterne er nogenlunde lige stor for hvert segment, så derfor er det ikke en forudsætning for realisering af væksten at Randers Kommune øger sin andel særligt inden for bestemte aldersgrupper.



Figur 28 Randers' andel af indbyggere i forskellige alderssegmenter i forhold til sit opland opgjort for udgangsåret 2016 samt år 2045 for hvert BtV-scenario

6 Samlet vurdering af vækstpotentiale

Samlet konkluderes det, at udviklingen i Randers Kommune - baseret på vækstforventninger i BtV-scenarierne - ligger højt i forhold til de historiske vækstrater. Skønt realisering af vækstscenarierne forudsætter, at Randers Kommunes andel af oplandsbefolkningen overstiger det historiske niveau, sker det med en udviklingstakt, som vurderes at være mulig (omend vanskelig) at opnå, idet den relative stigning i vækstraterne ligger inden for det spænd, man tidligere har oplevet i Randers Kommune. Det forudsætter, at Randers Kommune gennem hele prognoseperioden frem til 2048 kan fastholde højere vækstrater end den generelle vækstrate i befolkningsoplandet, og højere end udviklingen i Randers Kommune historisk set har været. Undersøgelsen af vækstpotentialet viser således, at det ikke er urealistisk, at Randers kan opnå de nødvendige vækstrater, men at man skal "op i gear" og tiltrække flere af de potentielle tilflyttere i oplandskommunerne for derved at "tage en større bid af kagen".

Med henblik på yderligere at kontrollere de nødvendige ændringer for at realisere væksten, er der foretaget en separat modellering til kontrol af tilflytningens størrelse. Her er for hver enkelt kommune i landet udregnet historiske fraflytningsrater til Randers Kommune. Tages der udgangspunkt i raterne fra de senere år, er der overordnet set en 'manglede tilflytning' svarende til 5-10%. Det betyder således at tilflytningen til Randers Kommune skal øges med 5-10% for at opnå vækstmålene. Denne delanalyse når dermed samme konklusion; at en opfyldelse af vækstforventningerne forudsætter, at væksten overgår de rater der er set i den nylige historik, men at den relative ændring i vækstraterne ikke er større end hvad der tidligere er set.

Byen til Vandet er, uanset hvilket scenarie der regnes på, ikke isoleret set en markant faktor i forhold til de overordnede vækstrater, men er et forstærkende vækstelement. Spørgsmålet om, hvor vidt vækstpotentialet for Byen til Vandet realistisk set kan opfyldes, skal derfor primært vurderes ud

fra, hvor vidt de grundlæggende vækstforventninger (og dermed den generelle boligudbygning) i Randers Kommune er realistiske. Realiseringen af Byen til Vandet vurderes at blive mere realistisk, hvis kommunen vælger at reducere udbygningstakten for øvrige boligprojekter i den del af prognoseperioden, hvor Byen til Vandet realiseres. En kontrolberegning viser, at hvis den samlede boligudbygning i Randers Kommune reduceres med ca. 1/3, vil kommunens vækstrate ligge på niveau med oplandets samlede vækstrate.

Hvis det vælges at fastholde målet om et ambitiøst niveau for antal af byudviklingsprojekter, skal der arbejdes målrettet og helhedsorienteret med grundige etapedelinger mellem de enkelte projekter og internt i projekterne. Det anbefales byrådet, at byens byudviklingsprojekter prioriteres i forhold til bl.a. boligtyper og relaterede vejanlæg og lignende, set ud fra etapedeling, nødvendige kommunale investeringer og forventninger til markedsforhold og målgrupper, der kan tiltrækkes. Dette kan gøres ved, at der pålægges rækkefølgebestemmelser i kommuneplanen, og byrådet aktivt tager stilling til, hvilke områder der prioriteres først. Det vil være nødvendigt at arbejde videre med en målrettet branding af byen for at kunne tiltrække nye borgere, og der skal træffes ambitiøse valg for at øge sandsynligheden for, at Randers kan få en større "del af kagen" i oplandet.

Der er ingen tvivl om, at Byen til Vandet vil kunne fungere som et lokomotivprojekt for alle byudviklingsprojekterne, da det er i midtbyen og langs vandet Randers kan skabe de fleste muligheder for branding af byen i form af nye byrum for alle borgere og besøgende - og det er her, der er allerflest potentialer for at skabe synergi mellem investeringer i anlæg og byggeretsværdier. Byen til Vandet kan således være med til at opnå målene om, at Randers flytter sig i konkurrencen mellem oplandskommunerne.

Der er ikke betydelig forskel på de tre BtV-scenariers slutresultat, idet antal indbyggere ligger tæt på hinanden uanset scenarierne har forskellig udbygningstakt og boligsammensætning. Valg af udbygningsmodel har altså ikke

betydning for vækstpotentialet, men kan naturligvis have betydning for, hvor attraktivt og konkurrencedygtigt Byen til Vandet-området og derved Randers midtby bliver, og dermed hvor vidt byudviklingen kan realiseres i praksis. Der skal derfor være fokus på at vælge det scenarie, der indeholder de bedste forudsætninger for at tiltrække nye borgere – altså det mest attraktive scenarie for nye tilflyttere, der tilbyder de boliger og byrum, som målgrupperne efterspørger.

Der skal desuden være fokus på, hvordan kommunen får mest muligt ud af investeringerne (trafik, klimatilpasning, byrum mv.) og hvordan de relaterede kommunale services kan understøttes. Nogle af de nye byudviklingsområder uden for Byen til Vandet kan medføre krav om investeringer i infrastruktur og kommunal service som fx skoler og institutioner, hvilket også bør indgå i vurderingen af det mest attraktive scenarie for udviklingen af Byen til Vandet-området og Randers Kommune i øvrigt.



Realdania

COWI



RANDERS