

An architectural rendering of a modern residential development. The scene features several multi-story buildings with facades of dark grey wood and light-colored wood. In the foreground, there is a lush green park with a dirt path, a small wooden dock over a pond, and various people engaged in leisure activities like walking, sitting, and playing. The sky is bright with scattered clouds and a flock of birds flying in a V-formation. The overall atmosphere is vibrant and community-oriented.

# RANDERS SYD POTENTIALLEKATALOG

MARKEDSANALYSE OG INDLEDENDE KORTLÆGNINGER

C.F. MØLLER ARCHITECTS A/S  
COLLIERS INTERNATIONAL

## AFSÆT /

Potentialekataloget består af en markedsanalyse, kortlægninger og anbefalinger for det videre arbejde med helhedsplanen for Randers Syd.

Markedsanalysen vurderer det fremtidige boligbehov, lokalt og regionalt, og analyserer hvilken position Randers Syd indtager heri. Der udpeges specifikke målgrupper, på baggrund af demografiske undersøgelser, som det vurderes at Randers Syd vil kunne henvende sig til.

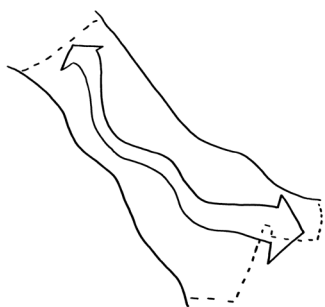
Kortlægningen af helhedsplanens område fungerer som et ekstra lag til markedsanalysen, hvor registreringer af naturen, infrastrukturen og bebyggelsen i nærområdet, bidrager til at give begyndende retning og form på markedsanalysen fund.



# RANDERS SYD/ En ny bydel

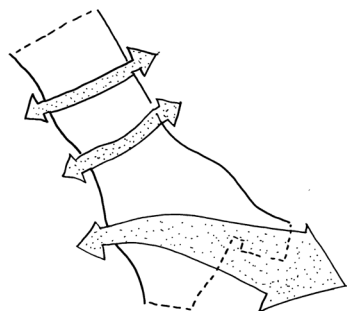
Randers Syd er et nyt byudviklingsområde der ligger syd for Paderup. Området er i dag udlagt som landbrugsland, men vil med tiden byudvikles, mens der insisteres på at skabe gode rekreative arealer og nye bynære biodiverse naturområder.

Der gives herunder en forsimplet udgave af principplanen for Randers Syd.



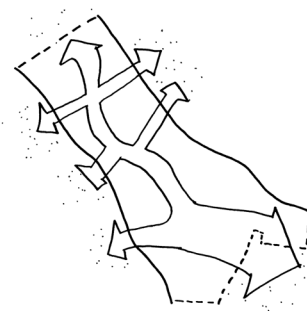
## Blå rygrad

Det store blå-grønne træk, Brusgård Møllebæk, som rygraden i Randers Syd



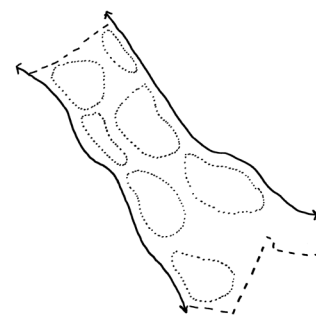
## Grønne bånd

De tværgående grønne træk, der forbinder øst og vest til de større grønne kiler og potentielle områder



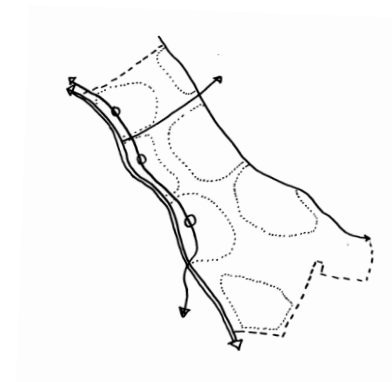
## Netværk

Tilsammen tegnes et samlet blågrønt netværk, som demarkerer de enkelte enklaver



## Enklaver

Hovedfokus for helhedsplanen er de to nordligste enklaver i Randers Syd



## Forbindelser

Nærheden til infrastruktur understøtter byudviklingen



# MARKEDSANALYSE

**C.F. MØLLER ARCHITECTS A/S**  
COLLIERS INTERNATIONAL

# Indhold

- Datagrundlag **7**
- Demografisk udvikling **8**
- Befolkningstyper **10**
- Udsnit af Randers Kommune **12**
- Randers Kommune **13**
- Randers Kommune i tal **15**
- Randers By i tal **18**
- Paderup **21**
- Romalt **24**
- Opsamling **27**
- Demografisk driver **28**
- Konkurrencesituationen **29**
- Servicebehov i Randers Syd **33**
- Anbefalinger **35**

# Datagrundlag

Colliers har adgang til en omfangsrig database kaldet Geomatic, der er en sammenkobling af information fra Danmarks Statistik, BBR-registret, Gallup m.fl.

Ud fra informationen om de danske borgere har Geomatic været i stand til at klassificere den danske befolkning i 9 forskellige typer, fra A - I, alt efter fælles karakteristika inden for gruppen på faktorer som:

- alder
- beskæftigelse
- uddannelse
- formue
- indkomst
- bosætningsforhold m.fl.

Informationerne kan bruges, at identificere områder med borgere med fællestræk og analysere området til brug for en bosætningsanalyse.

Dette gør det muligt, at kvalificere, karakteristika der findes i befolkningen omkring Randers Syd og hvad der kan gøre området attraktivt i forhold til at tiltrække borgere.

# Demografisk udvikling

Indbyggertal i Randers Kommune pr. 1. januar 2018: 98.261 indbyggere.

Forventet Befolkningstilvækst 2018-2045 jf. Danmarks Statistik: 10,5%.

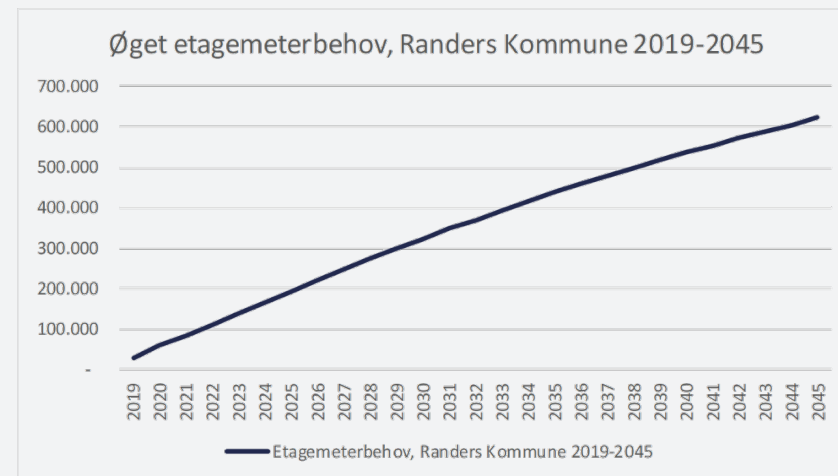
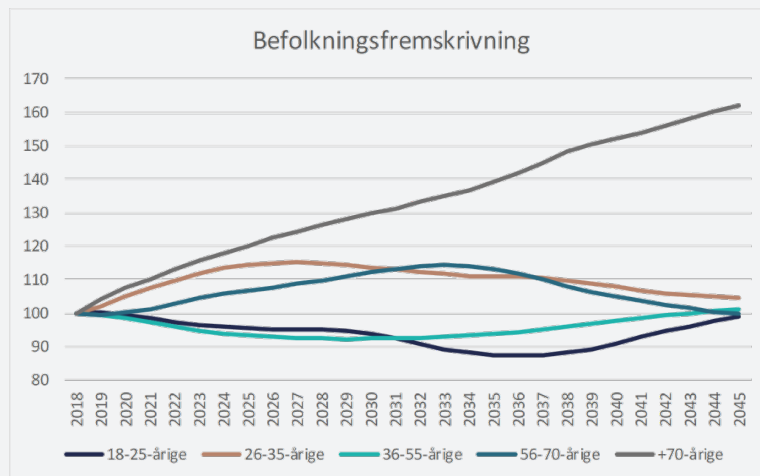
Randers Kommunes egen prognose estimerer ca. 400 indbyggere mere i 2031 sammenlignet med data fra Danmarks Statistik.

Forventning om ca. 10.400 indbyggere mere i Randers Kommune i 2045.

Behov for over 600.000 m<sup>2</sup> nye boliger frem mod 2045.

Forskydninger i aldersgrupperne resulterer i behov for varieret udbud af boligtyper.

Den positive demografiske udvikling er et robust grundlag for planlægningen.





# Demografisk udvikling

Ifølge Danmarks Statistik var der i 2017 en nettoudflytning fra Randers Kommune på 124 personer.

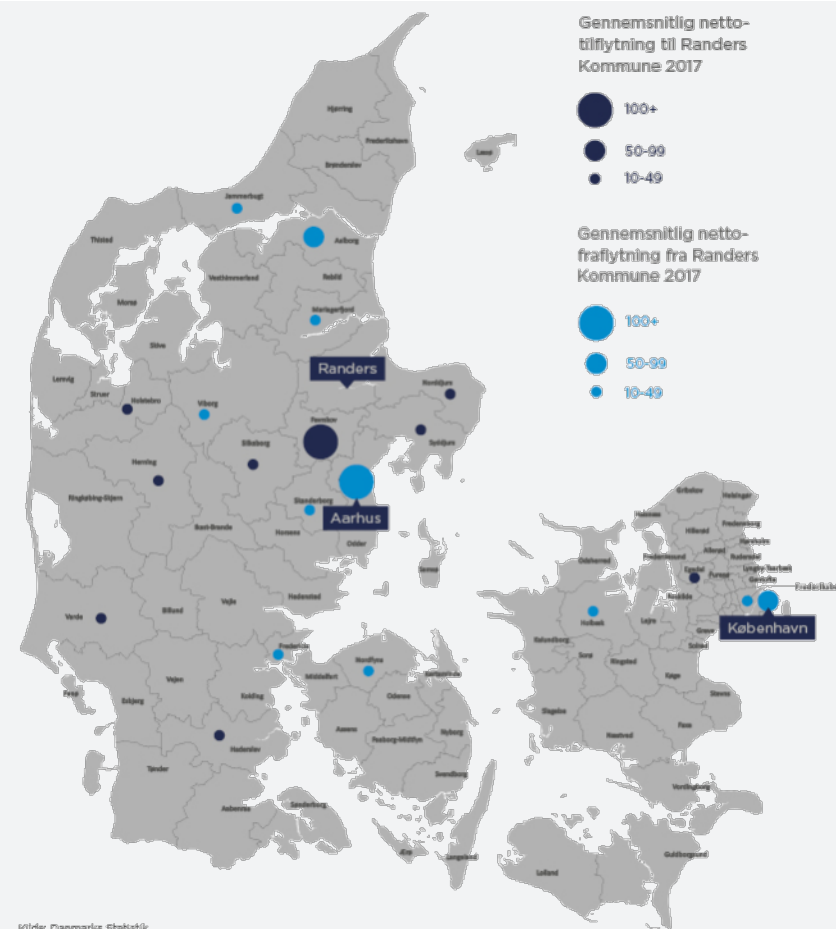
De primære fraflytningskommuner er Aarhus, København og Aalborg. Dette skyldes i høj grad, at disse byer er universitetsbyer, som tiltrækker mange unge mennesker hvert år.

Den største nettotilflytning til Randers sker fra Favrskov Kommune med 134 personer i 2017.

På de efterfølgende pladser kommer Norddjurs (38), Syddjurs (24) og Silkeborg (17).

De fleste tilflyttere til Randers Kommune kommer fra Aarhus Kommune (831), som til trods for den store tilgang har en netto-aflytning.

|               | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  |
|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Tilflyttere   | 3.740 | 3.843 | 4.124 | 4.181 | 4.012 |
| Fraflyttere   | 3.614 | 3.751 | 4.041 | 3.981 | 4.136 |
| Nettoflytning | 126   | 92    | 83    | 200   | -124  |



# Befolkningstyper

De ni forskellige befolkningstyper er overordnet karakteriseret ved:

## Type A

- Par typisk i alderen 30-60
- Over gennemsnitlig indkomst
- Bor gerne i 'mindre' byer

## Type B

- Lidt under gennemsnitlig indkomst
- Bor i mindre række- eller kædehuse
- Bruger ofte offentlig transport

## Type C

- Arbejder ofte indenfor produktion og landbrug
- Går oftere i kirke end gennemsnittet
- Bor ofte på 'landet' i billigere boliger

## Type D

- Høj indkomst
- Stor formue
- Bor ofte i store villaer

## Type E

- Bor hovedsageligt i større byer
- Bor i etageejendomme på 60-90 m<sup>2</sup>
- Er ofte under uddannelse

## Type F

- Bor ofte på 70-115 m<sup>2</sup>
- Bor i boliger der er dyrere end gennemsnittet
- Ingen børn men en høj indkomst

# Befolkningstyper

## Type G

- Over 60 år
- Lavere indkomst, men større formue
- Bor på 60-100 m<sup>2</sup>

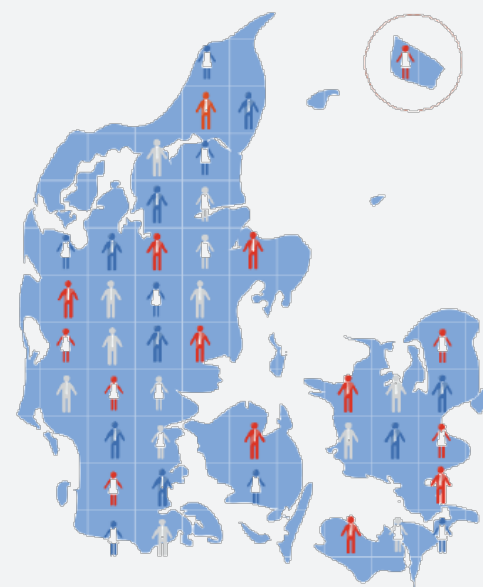
## Type H

- Op til 29 år
- Bor i lejlighed op til 60 m<sup>2</sup>
- Bor overvejende i studiebyerne

## Type I

- Under gennemsnitlig længde uddannelse
- Bor ofte i 'provinsbyer'
- Lavere end gennemsnitlig indkomst

Ved at klassificere personer i disse ni befolkningstyper er det muligt at identificere områder af 100 m x 100 m med en overvejende type indenfor for hvert område, jf. nedenstående illustration.



# Udsnit af Randers Kommune

Til højre ses en geodemografisk opdeling af befolkningstyperne for et udsnit af Randers Kommune.

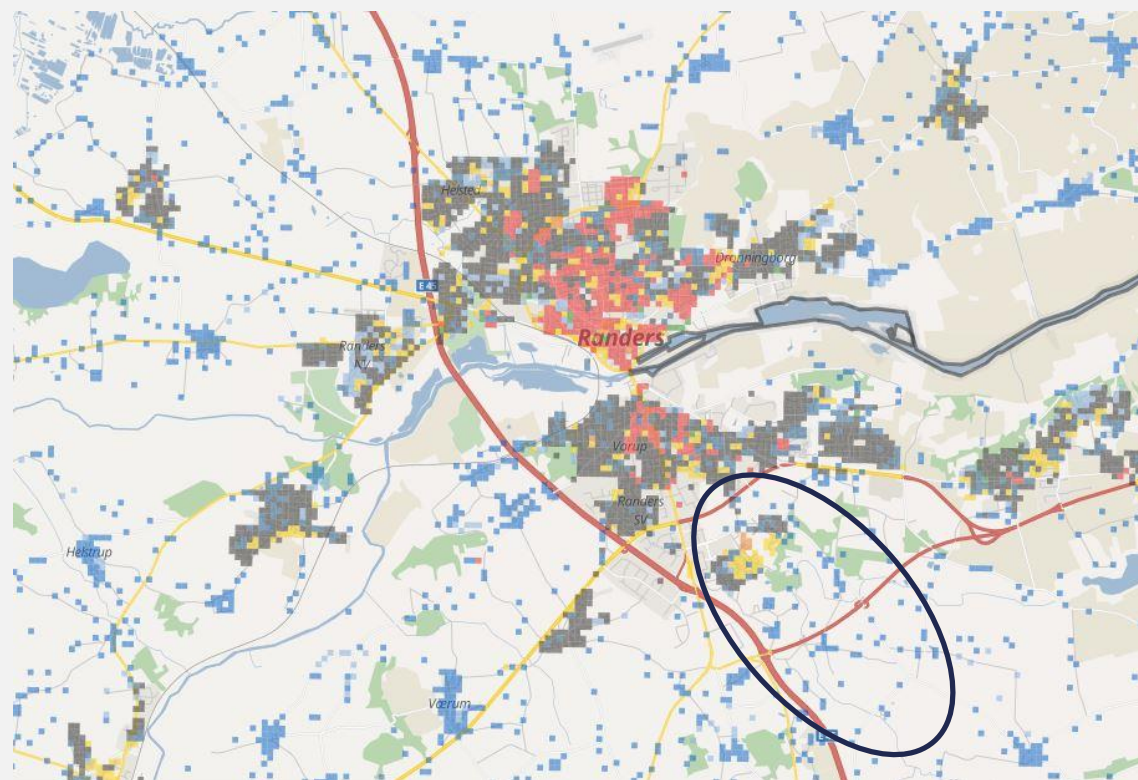
Der er store områder med ensartede geodemografiske træk.

Dette gælder bl.a. det 'røde' område omkring midtbyen.

De store områder med parcelhuse er overordnet set grå og findes overvejende i forstæderne og i bydele udenfor bymidten.

Landsbyerne er kendetegnet ved en blå farve.

Analysen tager udgangspunkt i Randers Kommune, herefter Randers by og til sidst udvælges enkelte områder, der vurderes at være retningsgivende for udviklingen i Randers Syd.



# Randers Kommune

Datagrundlaget fra Geomatic tæller i alt ca. 47.000 husstandsadresser i hele Randers Kommune.

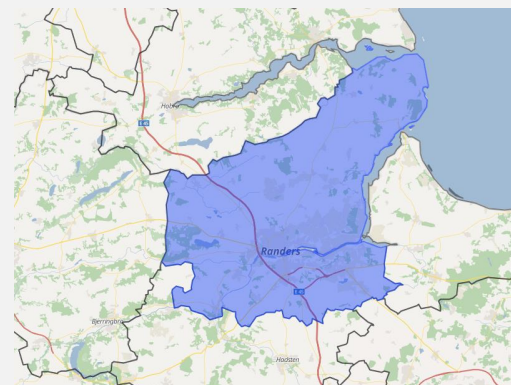
Ses der på fordeling af den geodemografiske klassifikation på befolkningstyper, er der især typerne I og A, der er repræsenteret i Randers Kommune, mens typer som C, B og G er mere sekundære. Type I og A beskrives herunder.

Type I er den mest udbredte geodemografiske gruppe i Randers Kommune og udgør en tredjedel af kommunens samlede antal indbyggere. Type I beskrives overordnet set som "Provinsliv".

Type I findes i både større og mindre provinsbyer samt i større landsbyer i omegnen af provinsbyerne. De fleste bor til leje i beskedne boliger på 40 til 90 m<sup>2</sup>, som i overvejende grad er ældre etagebyggerier eller flerfamiliehuse.

Typen omfatter ofte singler uden hjemmeboende børn, og de har ofte også en begrænset økonomi. Derfor klarer mange sig også uden bil og bruger ofte offentlig transportmidler.

Type I har en stor frihed til at vælge og vrage mellem provinsbyens udvalg af sports- og kulturaktiviteter, hvor nogle vil det hele, og andre hellere vil være fri. De aktive går ofte 'all in'.



## Fordeling af typer

|                          |      |
|--------------------------|------|
| A: Velfunderede husejere | 26%  |
| B: Komfort og hygge      | 11%  |
| C: Lever på landet       | 14%  |
| D: Velhavere             | 3%   |
| E: Urban mangfoldighed   | 0%   |
| F: Vid og velstand       | 1%   |
| G: Seniorer              | 10%  |
| H: Unge på vej           | 2%   |
| I: Provinsliv            | 32%  |
| Ukendt                   | 0%   |
| Total                    | 100% |

# Randers Kommune

Type A er den anden mest udbredte geodemografiske gruppe i Randers Kommune og udgør 26%.

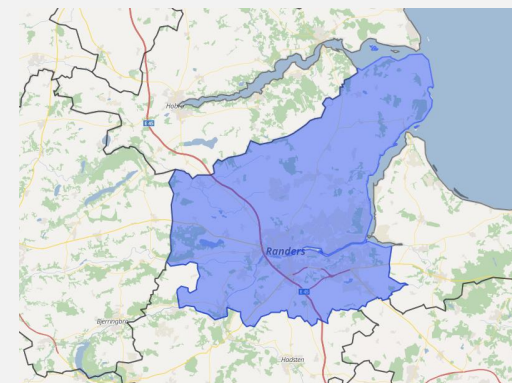
Type A beskrives som "Velfunderede husejere".

Denne gruppe er hovedsageligt bosat i de store byer i Randers Kommune. Husstandene i denne gruppe har som udgangspunkt en solid indkomst, hvilket blandt andet skyldes et relativt højt uddannelsesniveau. Gruppen er ofte placeret i den øvre middelklasse og opefter.

Den yngre del af denne gruppe er typisk nyetablerede børnefamilier i 30'erne. Gruppen omfatter dog også den ældre del fra sidst i 40'erne til midt i 60'erne, som har ældre børn, der snart flytter eller er flyttet hjemmefra.

Ift. til boligtype bor Type A gerne i større huse, der er bygget i 60'erne eller senere. De har minimum én bil.

Type A tæller godt 20% af den samlede danske befolkning.



## Fordeling af typer

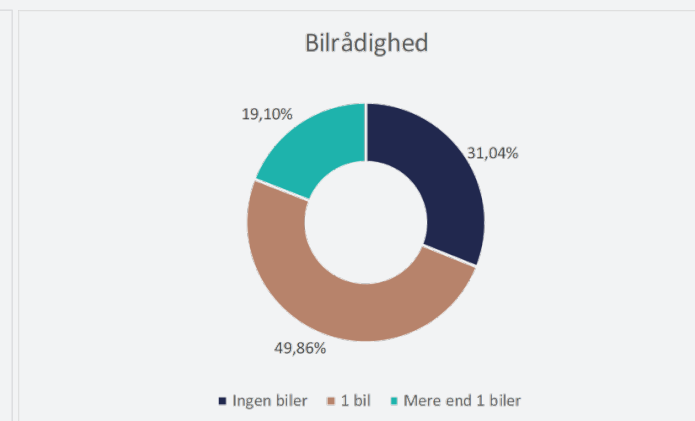
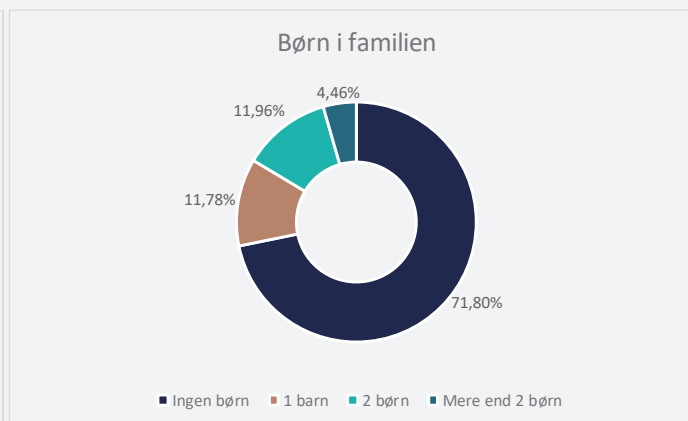
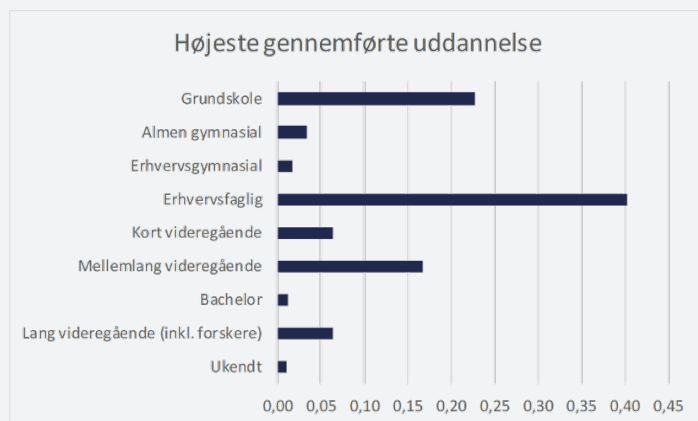
|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| A: Velfunderede husejere | 26%         |
| B: Komfort og hygge      | 11%         |
| C: Lever på landet       | 14%         |
| D: Velhavere             | 3%          |
| E: Urban mangfoldighed   | 0%          |
| F: Vid og velstand       | 1%          |
| G: Seniorer              | 10%         |
| H: Unge på vej           | 2%          |
| I: Provinsliv            | 32%         |
| Ukendt                   | 0%          |
| <b>Total</b>             | <b>100%</b> |

# Randers Kommune i tal

Med over 40% er der en klar overvægt af erhvervsfagligt uddannede borgere i Randers Kommune, hvilket ligger ca. 6%-point højere end det danske landsgennemsnit. Ca. 6% har en lang videregående uddannelse, hvilket er ca. halvdelen af landsgennemsnittet. Ca. 23% har grundskole som den højeste gennemførte uddannelse.

72% af husstandene i Randers Kommune har ingen hjemmeboende børn, mens 12% af husstandene har ét hjemmeboende barn, og yderligere 12% har to hjemmeboende børn. Ca. 4% har mere end to hjemmeboende børn. Denne fordeling er på niveau med landsgennemsnittet.

Ca. 50% af borgerne i Randers har én bil, mens 19% har mere end én bil. 31% har ingen bil i husstanden. Tallene er nogenlunde på niveau med landsgennemsnittet, dog er ca. 4%-point flere husstande i Randers Kommune indehaver af én eller flere biler.



# Randers Kommune i tal

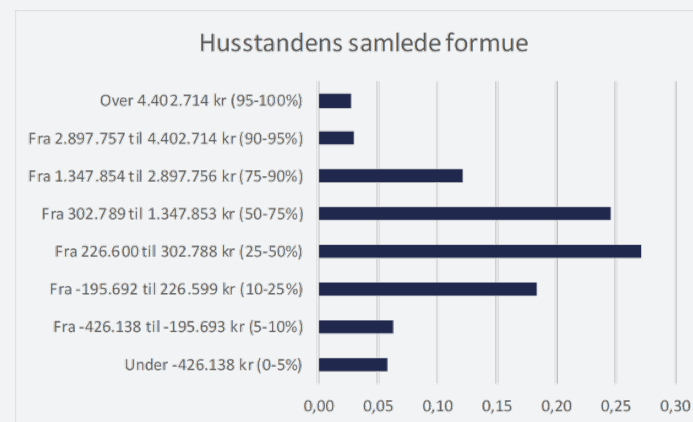
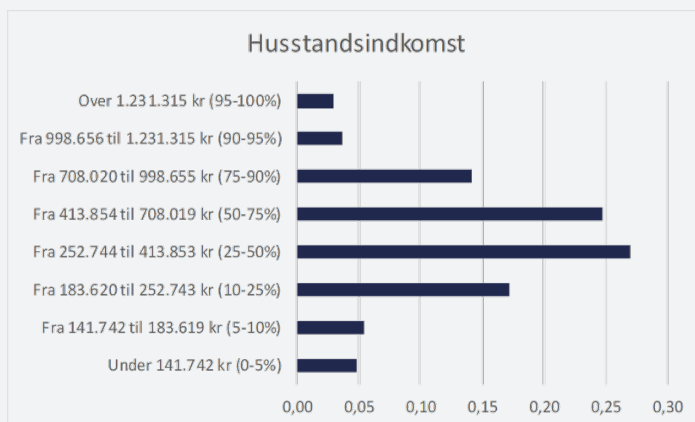
Husstandsindkomster og formueforhold er vigtige faktorer i relation til byudvikling.

Ca. 21% af husstandene har en gennemsnitlig husstandsindkomst på mere end 708.000 kr., hvilket er over 4%-point lavere end for hele Danmark.

52% ligger i niveauet 252.000-708.000 kr. i Randers Kommune.

I forhold til landsgennemsnittet har Randers en større overvægt af husstande i de lave husstandsindkomstgrupper. Ca. 54% af husstandene har samlede indkomster i niveauet op til 414.000 kr., mens det tilsvarende er ca. 50% for hele Danmark.

Formuen er primært knyttet til friværdien i egen bolig, og en væsentlig del af befolkningen har en positiv formue. Husstande med lav formue er ofte nyetablerede børnefamilier med høj boligæld. Ca. 30% af husstandene har en formue op til +250.000 kr.



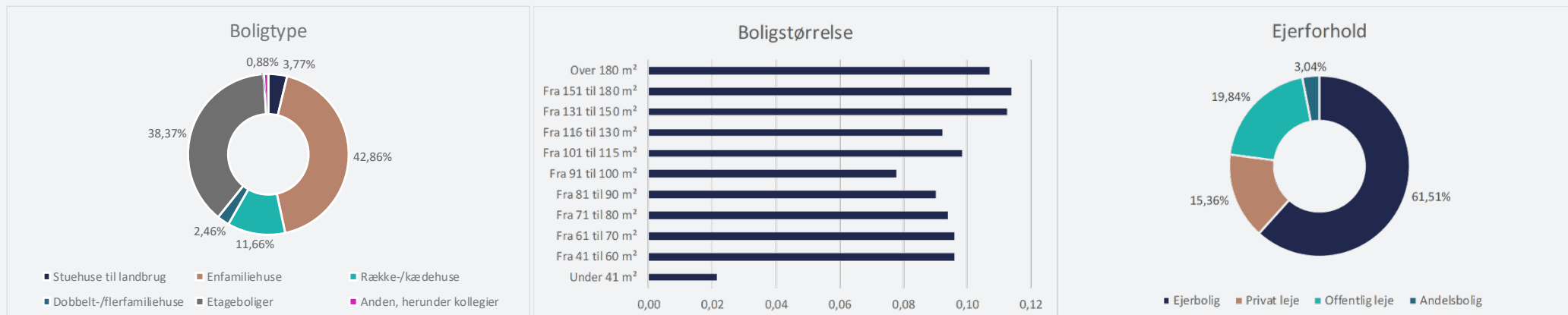


# Randers Kommune i tal

Knap 43% af borgerne bor i enfamiliehuse (parcelhuse), mens ca. 38% bor i etageboliger. Rækkehuse og stuehuse m.v. udgør de resterende ca. 19% af den samlede boligmasse. Sammenlignet med landsgennemsnittet bor der flere personer i både enfamiliehuse og etageboliger i Randers Kommune. Andelen af husstande, der bor i række-/kædehuse er ca. 3%-point lavere end landsgennemsnittet.

Boligstørrelserne er generelt rimelig ligeligt fordelt i Randers Kommune. Ca. 33% har mere end 131 m<sup>2</sup>, mens ca. 31% har mindre end 80 m<sup>2</sup>. Dette viser nogenlunde de samme tendenser som landsgennemsnittet.

Ca. 62% af borgerne i Randers Kommune ejer deres egen bolig, mens kun ca. 35% bor til leje i almene boliger eller private lejeboliger. Andelen af ejerboliger er ca. 4%-point højere end landsgennemsnittet.



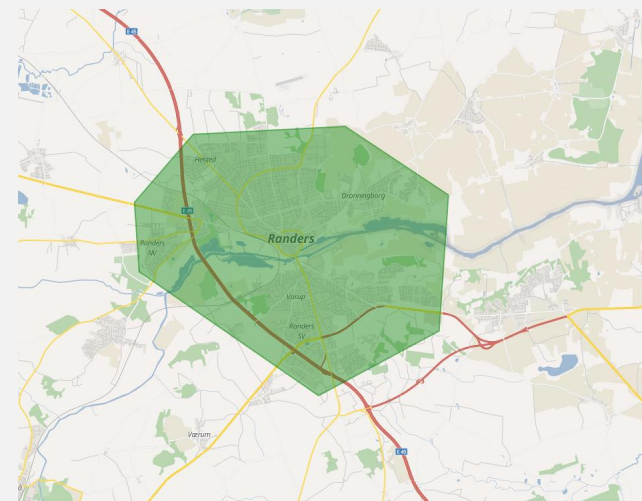
# Randers by i tal

Inden for kommunegrænsen er der generelt stor forskel på beboere i de store byer og i de mindre byer. I det valgte udsnit af Randers by er der ca. 34.200 husstande, svarende til ca. 69% af alle husstande i Randers Kommune.

Der er klare forskelle mellem Randers By og Randers Kommune. I Randers by tilhører 46% af husstandene den klassificerede Type I, hvilket er ca. 14%-point flere end på kommuneplan.

Type I dækker i dette tilfælde overvejende to grupperinger:

- 'De unge singler i provinsbyerne'. Denne gruppe bor ofte i mindre lejelejligheder og går meget i byen og på café. Mange er fortsat under uddannelse, hvorfor det gennemførte uddannelsesniveau aktuelt ikke er så højt.
- 'Enlige voksne med lav indkomst'. Gruppen indeholder overvejende 30-50-årige, der bor i etageboliger. Ca. halvdelen af denne gruppe er enlige uden hjemmeboende børn. Uddannelsesniveaet er ofte ikke så højt, og gruppen tilhører ofte arbejder- og middelklassen.



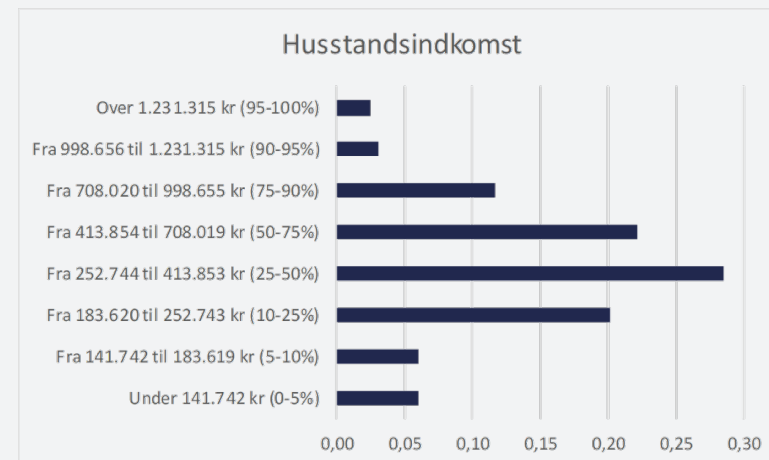
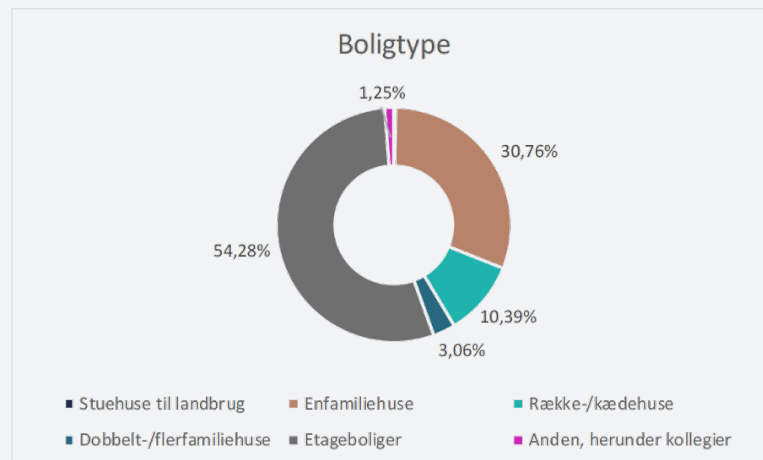
## Fordeling af typer

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| A: Velfunderede husejere | 24%         |
| B: Komfort og hygge      | 9%          |
| C: Lever på landet       | 1%          |
| D: Velhavere             | 3%          |
| E: Urban mangfoldighed   | 0%          |
| F: Vid og velstand       | 2%          |
| G: Seniorer              | 11%         |
| H: Unge på vej           | 4%          |
| I: Provinsliv            | 46%         |
| Ukendt                   | 0%          |
| <b>Total</b>             | <b>100%</b> |

# Randers by i tal

Som en naturlig konsekvens af bystrukturen er andelen af etageboliger højere i Randers by end for kommunen generelt. 54% af husstandene i Randers by består således af etageboliger.

Husstandsindkomsten ligger lavere for Randers by end for kommunen generelt. Dette skyldes bl.a., at der er en større andel af unge under uddannelse samt en højere koncentration af ældre borgere.

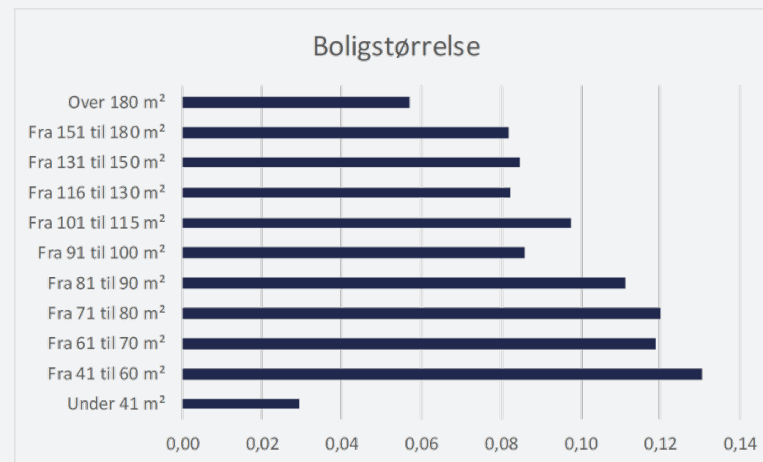
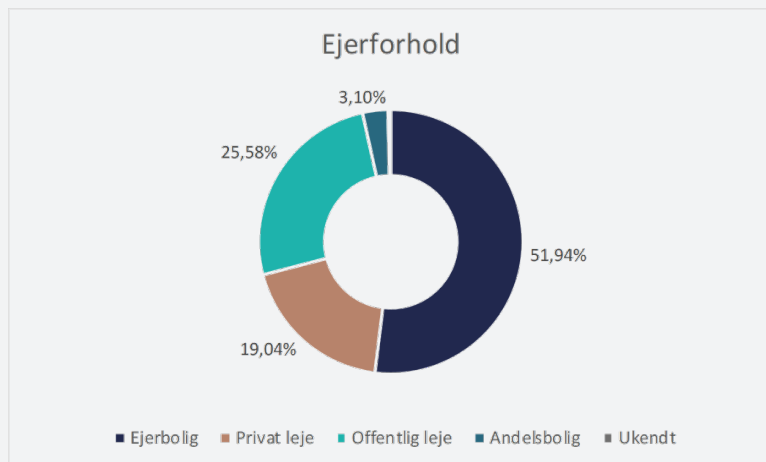


# Randers by i tal

Den større andel af etageboliger i Randers by har betydning for ejerforholdene. I byen er der en større andel af både almene og private lejeboliger, mens andelen af ejerboliger er tilsvarende lavere.

Henset til ejerforhold og boligtyper er det ikke overraskende, at de generelle boligstørrelser i Randers by er mindre end i kommunen generelt. Således er 40% af boligerne i byen under 80 m<sup>2</sup>, mens andelen for kommunen som helhed er 30%.

Overordnet set er der således en relativt stor forskel mellem 'land' og 'by' i Randers Kommune ift. både bosætningstyper og -typologier.



# Paderup

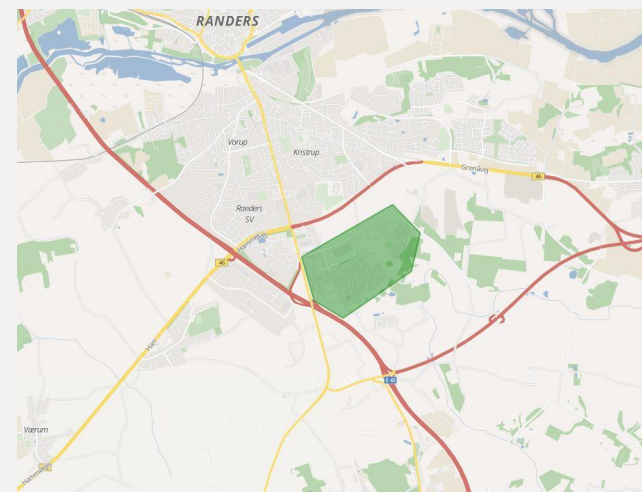
Nordvest for den kommende bydel ved Randers Syd ligger Paderup i umiddelbar forlængelse af området. Paderup er en mindre forstad/landsby med ca. 740 husstande.

Her er de hyppigst repræsenterede husstandstyper Type G, B og A.

Type G dækker over "Seniorer", der i Paderup overvejende inkluderer pensionister over 65 år, hvor størsteparten er enlige.

Type B omfatter overvejende personer i alderen 50-75 år, der kan begynde at skimte 'den tredje alder', hvis ikke pensionisttilværelsen allerede er startet. Gruppen tilhører ofte middel- og arbejderklassen og stiller ofte ikke så store krav.

Type A dækker over de aktive børnefamilier. Gruppen har ofte et højere uddannelsesniveau end gennemsnittet og efterspørger generelt større enfamiliehuse.



## Fordeling af typer

|                          |      |
|--------------------------|------|
| A: Velfunderede husejere | 21%  |
| B: Komfort og hygge      | 30%  |
| C: Lever på landet       | 1%   |
| D: Velhavere             | 3%   |
| E: Urban mangfoldighed   | 0%   |
| F: Vid og velstand       | 1%   |
| G: Seniorer              | 35%  |
| H: Unge på vej           | 9%   |
| I: Provinsliv            | 0%   |
| Ukendt                   | 0%   |
| Total                    | 100% |

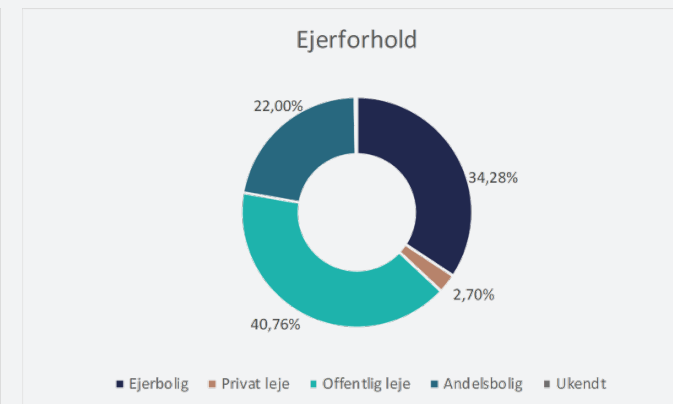
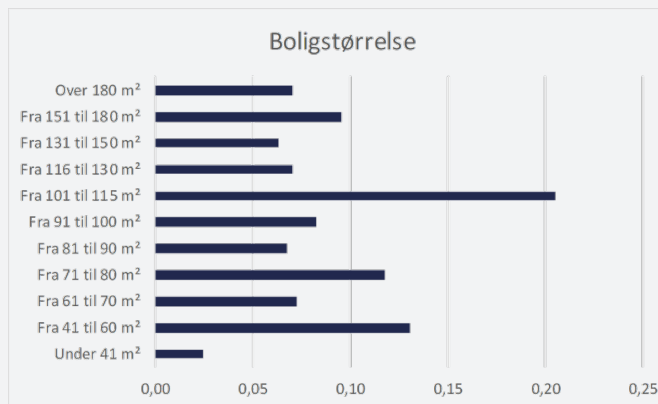
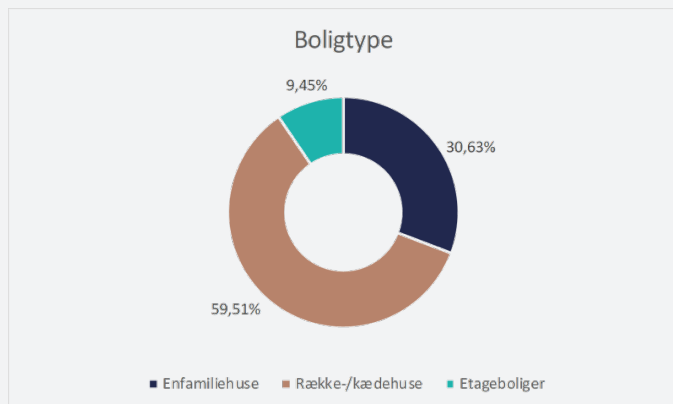
# Paderup

I Paderup består boligtyperne af ca. 60% række-/kædehuse, 31% enfamiliehuse og ca. 9% etageboliger. Ca. to tredjedele af alle boliger er lejeboliger. Heraf udgør over 40% af boliger almene boliger (offentlig leje), hvilket er mere end dobbelt så mange som for hele Randers Kommune.

Over 87% af boligerne er opført i perioderne 1983-1995 og efter 2003 og er nogenlunde ligeligt fordelt.

Type G (seniorer 65 år+) bor ofte i nyere rækkehuse på 60-115 m<sup>2</sup>, som er fra starten af 1980'erne og frem. Denne gruppe sætter ofte stor pris haven, som der bruges en del tid på. Gruppen passer i høj grad på de efterspurgte boligforhold i Paderup.

Type B omfatter som tidligere nævnt overvejende personer i alderen 50-75 år mens Type A overvejende omfatter børnefamilier.

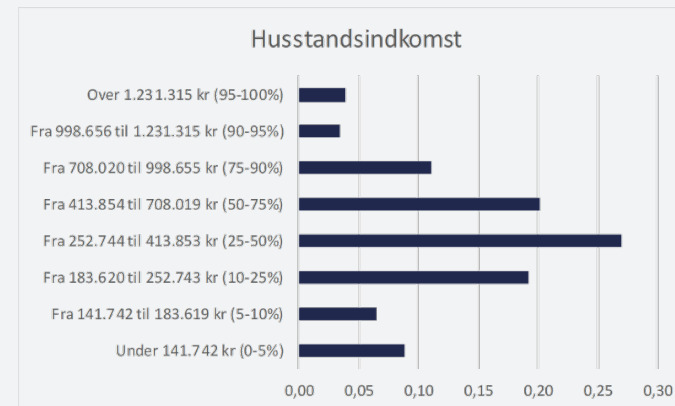
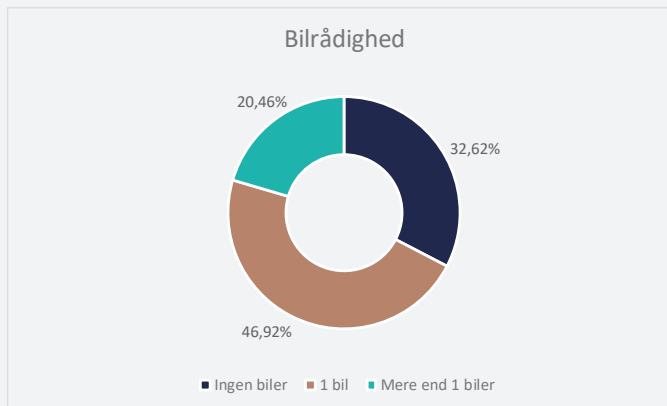
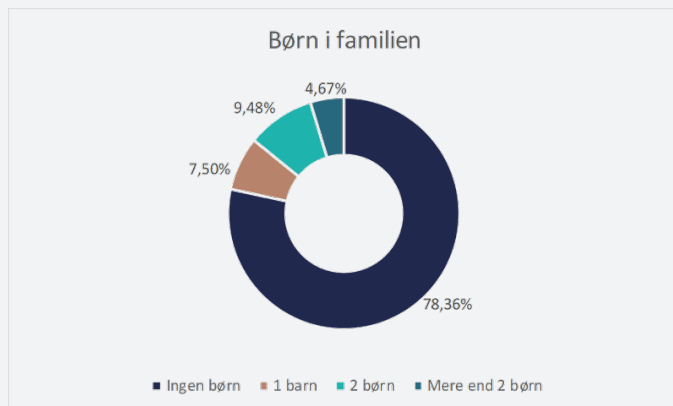


# Paderup

I Paderup findes der ikke mange børnefamilier. Knap 22% af husstandene indeholder et hjemmeboende barn eller flere. Tilsvarende udgør ca. 28% af alle husstande i Randers Kommune husstande med børn.

Over 61% af husstandene i Paderup har en årlig husstandsindkomst under 413.000 kr., hvilket er markant flere husstande end i hele Randers Kommune, hvor andelen udgør ca. 54%.

Til trods for en begrænset husstandsindkomst udgør andelen af biler ca. det samme som for hele kommunen, og der er således ikke signifikante forskelle.



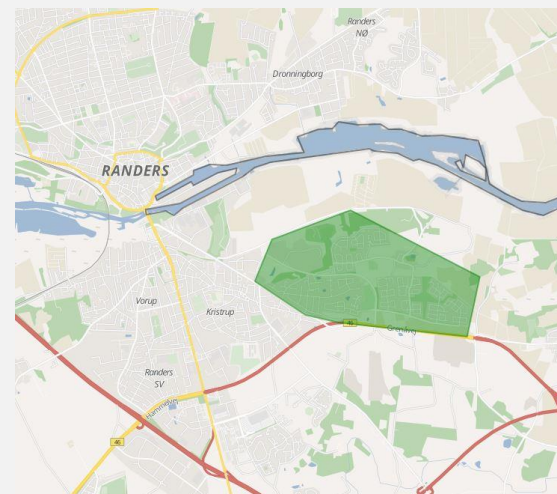
# Romalt

Nord for den kommende bydel ved Randers Syd ligger forstaden Romalt.

Det udvalgte område udgør ca. 1.300 husstande.

De hyppigst repræsenterede husstandstyper i Romalt består af Type A og B.

Ca. 60% af Type A er opdelt i underkategorierne "Aktive børnefamilier" og "Familien Danmark". Grupperne læner sig op ad de 'klassiske' børnefamilier, hvor husstandens voksne er i alderen ca. 40-60 år. Grupperne bor ofte i større enfamiliehuse på op til omkring 180 m<sup>2</sup>.



## Fordeling af typer

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| A: Velfunderede husejere | 67%         |
| B: Komfort og hygge      | 20%         |
| C: Lever på landet       | 1%          |
| D: Velhavere             | 5%          |
| E: Urban mangfoldighed   | 0%          |
| F: Vid og velstand       | 0%          |
| G: Seniorer              | 3%          |
| H: Unge på vej           | 0%          |
| I: Provensliv            | 3%          |
| Ukendt                   | 0%          |
| <b>Total</b>             | <b>100%</b> |



# Romalt

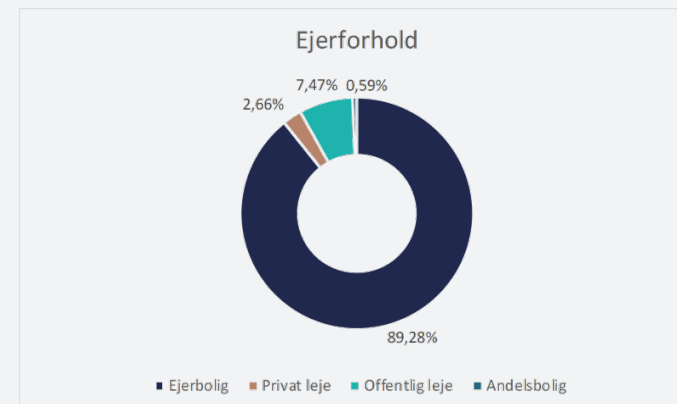
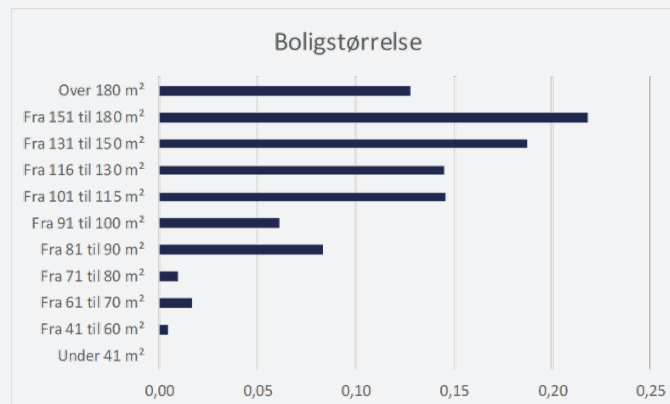
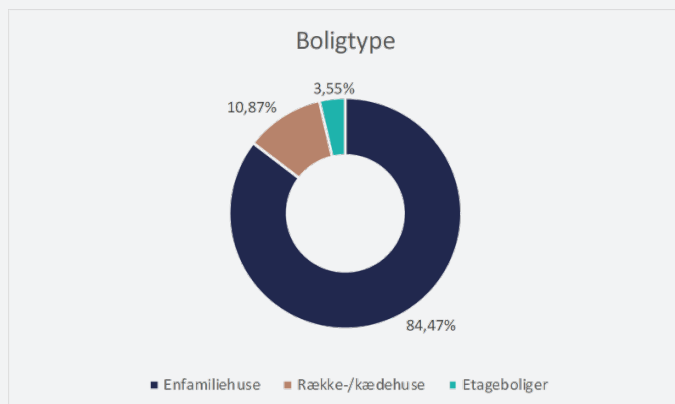
Romalt består altoverskyggende af enfamiliehuse, som udgør 84%. Derudover udgør række-/kædehuse ca. 11%.

Som følge af fordelingen af boligtyper er boligstørrelserne i Romalt også markant større, end de er i Randers Kommune. Ca. 53% af husstandene i Romalt er over 130 m<sup>2</sup>, mens 30% er mellem 100-130 m<sup>2</sup>.

Næsten 90% af alle boliger i Romalt har privatejet, mens ca. 7% består af almene (offentlige) boliger.

Området består af blandede boliger fra 70'erne til midt 90'erne (ca. 52%) samt nyere boliger opført efter 2003 (17%).

Ifølge tal fra Randers Kommune er der i løbet af 2018 solgt 27 byggegrunde i et nyudstykket boligområde i Romalt kaldet Lindholt, og som omfatter vejene Delfinen, Nordkaperen og Kaskelotten. Området er omfattet af anden etape i Lokalplan nr. 503 og er overordnet set udlagt til åben-lav bebyggelse samt i mindre grad til tæt-lav. Parcelhusgrunde udstykkes på min. 700 m<sup>2</sup>, og den maksimale bebyggelsesprocent udgør 30. Med 27 solgte byggegrunde i 2018 vurderes området og boliganvendelsen at være rimelig attraktiv på ejendomsmarkedet.

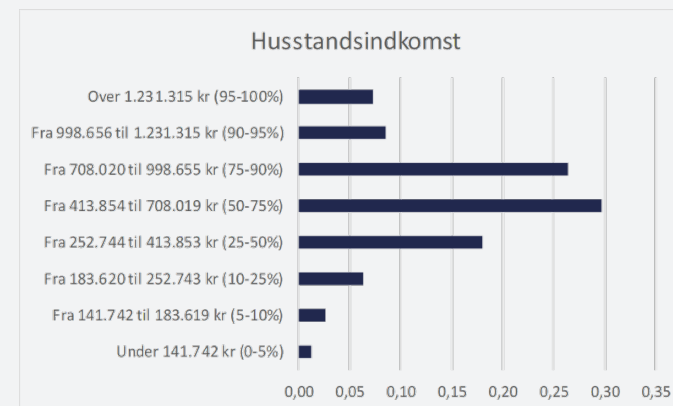
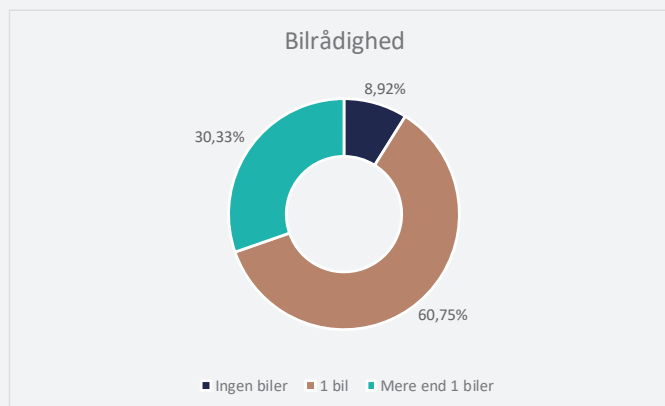
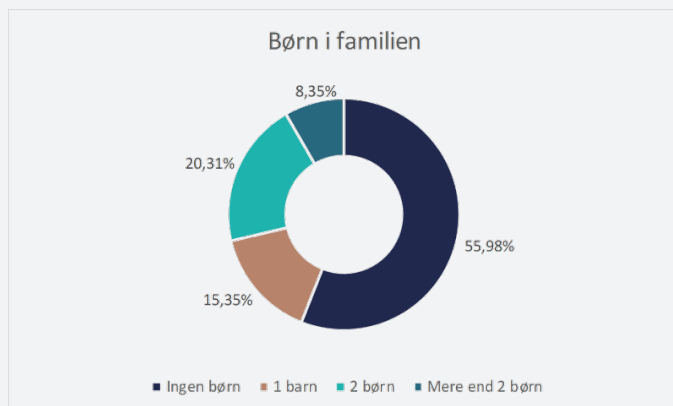


# Romalt

Børnefamilierne i Randers er i høj grad koncentreret i områder som Romalt. 44% af området husstande har hjemmeboende børn, hvilket tilsvarende udgør 28% i hele Randers Kommune. 20% af husstandene Romalt har to børn, mens 8% af husstandene har mere end to børn, hvilket dermed også stiller større krav til familiens boligforhold.

De mange børnefamilier i Romalt betyder desuden en større tæthed af biler i området, idet mere end 91% af husstandene har minimum én bil.

Husstandsindkomsterne i Romalt ligger markant højere end for kommunen som helhed. Ca. 42% af husstandene i Romalt har en samlet årlig indkomst på over 708.000 kr., hvilket er dobbelt så højt som for hele Randers Kommune.



# Opsamling

Analysen af henholdsvis Randers Kommune, Randers by samt byerne Paderup og Romalt viser tydeligt, at områdernes karakteristika i høj grad tiltrækker forskellige befolkningsgrupper.

Generelt set er der størst andele af befolkningstyperne I og A i Randers Kommune. I Randers by er befolkningstype I endnu stærkere repræsenteret end i hele kommunen som helhed.

Til trods for en geografisk kort afstand mellem Paderup og Romalt er der signifikante forskelle på de to bydele. Romalt består i høj grad af børnefamilier i større enfamilie-ejeboliger med en høj husstandsindkomst, mens Paderup overvejende består af seniorer og enlige, som i højere grad bor i mindre lejeboliger i form af bl.a. rækkehuse.

Nærområderne omkring det nye udviklingsområde i Randers Syd er således differentieret og indikerer en efterspørgsel efter varierende boliger, der både bør inkludere åben-lavt som tæt-lavt boligbyggeri. Colliers finder ikke, at etageboliger er en videre efterspurgt vare i området, hvilket også oftest relaterer sig til bynære beliggenheder.

Ses der alene på befolkningsfremskrivningen i Randers Kommune vurderes den fremtidige boligefterspørgsel på lang sigt i høj grad at komme fra aldersgruppen +70-årige. På kortere sigt (10-15 år) vurderes der endvidere at være en mere moderat boligefterspørgsel fra aldersgrupperne 26-35 år og 56-70 år. Samlet set udgør den forventede befolkningsudvikling i Randers Kommune en stigning på 10,5%.

Da analysen viser, at det i så høj grad er førstegangskøbere (alderen 26-35) og personer i 'den tredje alder' (hhv. 56-70 år og 70+), der vil præge den kommende befolkningsudvikling er det vigtigt, at udviklingen af Randers Syd tager udgangspunkt i de diversificerede kvaliteter, som disse grupper efterspørger. For førstegangskøberne/børnefamilierne omhandler dette eksempelvis nærhed til institutioner, skoler, sportsfaciliteter og natur.

# Demografisk driver

En positiv demografisk udvikling vil i en 'alt andet lige'-betragtning skabe behov for flere boligetagemeter.

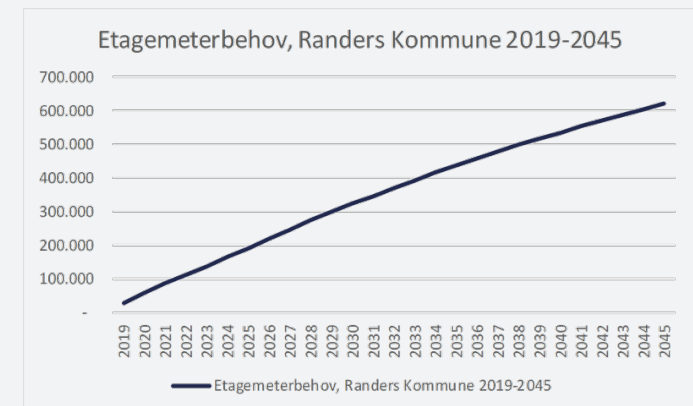
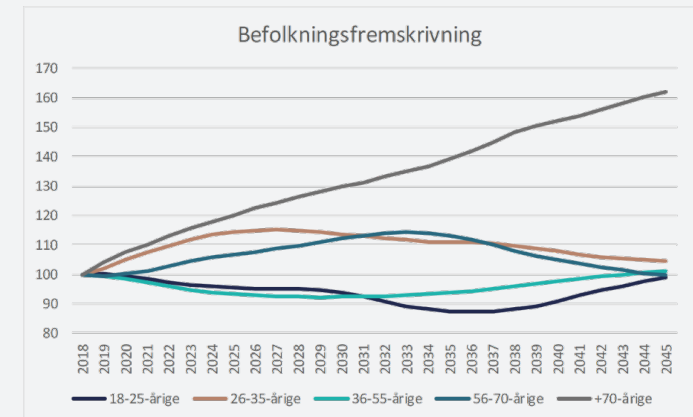
På baggrund af tal fra Danmarks Statistik har Colliers beregnet det gennemsnitlige boligforbrug pr. borger i Randers Kommune til 60 m<sup>2</sup>.

Under forudsætning af at dette fremadrettet vil være det samme, er det muligt at 'forudsige' behovet for nybyggeri for at kunne dække boligbehovet. Der er ikke indregnet forskydninger i boligforbruget og nedslidning af den eksisterende boligmasse.

Med udgangspunkt i denne forudsætning vil behovet for nybyggeri udgøre 622.500 etagemeter frem til 2045.

Det er dog ikke hele det samlede boligetagemeterbehov på 622.500 m<sup>2</sup>, der kan allokere til udviklingen i Randers Syd. Dette skyldes dels Randers Kommune ønske om, at skabe en balanceret og varieret byudvikling i kommunen, som dermed vil fordele det samlede boligbehov blandt flere byudviklingsområder, samt dels borgernes forskellige bosætningsønsker – både de som ønsker at bo tæt på Randers by og dem som vil være tiltrukket af de andre byudviklingsområder i Randers.

Colliers vurderer, at ca. 15-20% af den fremtidige årlige befolkningsfremskrivning og det fremtidige boligetagemeterbehov vil kunne allokere til Randers Syd ved den rette udviklings- og markedsføringsstrategi. Således estimeres det samlede antal etagemeter i 2045 at udgøre op til 124.500 etagemeter. Dette modsvarer ca. 2.100 nye indbyggere i Randers Syd.



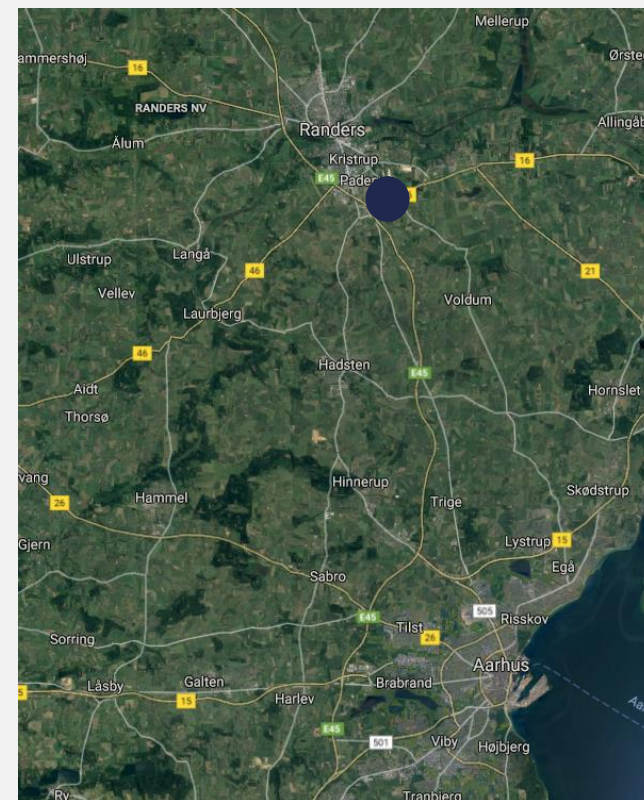
# Konkurrencесituationen

De kommuner, der afgiver flest tilflyttere til Randers Kommune, er Aarhus (831), Favrskov (435), Norddjurs (341), Mariagerfjord (327) og Aalborg (264).

Colliers vurderer, at et nyt boligområde ved Randers Syd primært vil være et alternativ til boligsøgende fra Aarhus, Favrskov, Norddjurs og Syddjurs kommuner.

Til trods for at det er relativt få kilometer, der skiller den nordlige del af Randers fra den sydlige del, kan der ofte være en større mental og praksis barriere, hvor fx pendlere kan opleve, at de få kilometer igennem byen har stor indflydelse på deres samlede pendlertid. På baggrund heraf vurderes efterspørgslen for boliger i Randers Syd i mindre grad at komme fra kommuner nord for Randers.

Rejsetiden fra Randers Syd til fx Aarhus Universitet udgør ca. 20 min uden for myldretiden. Ift. rejsetid kan området således i høj grad konkurrere med populære bosætningsbyer som fx Skødstrup og Hinnerup, hvorfra det ligeledes tager ca. 20 min til Aarhus Universitet.



# Konkurrencesituationen

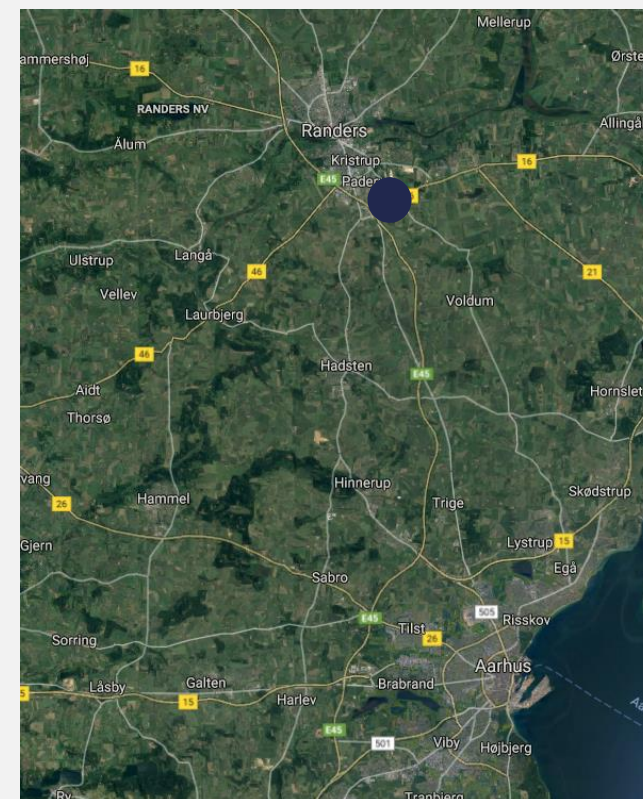
Udover pendlertiden udgør m<sup>2</sup>-priserne på boliger et stor konkurrenceparameter, når det handler om at tiltrække tilflyttere til kommunen. De seneste 5 år har den gennemsnitlige m<sup>2</sup>-pris for et parcel-/rækkehus i Randers Kommune været under det halve af prisen i Aarhus Kommune. M<sup>2</sup>-prisen i Favrskov Kommune har i samme periode ligget ca. 1.500-2.000 kr. højere.

| Kr. pr. m <sup>2</sup> | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018E  |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Randers                | 8.794  | 9.331  | 9.399  | 9.450  | 10.251 |
| Favrskov               | 10.376 | 10.823 | 11.255 | 11.405 | 11.619 |
| Århus                  | 18.288 | 19.723 | 20.297 | 20.683 | 21.772 |

Kilde: Realkreditrådet

Neden for følger en oversigt over gennemsnitlige m<sup>2</sup>-priser for parcelhusgrunde i en række udvalgte referenceområder i hhv. Randers, Aarhus og Favrskov kommuner.

| Vej                   | By        | Tidspunkt for salg | Gns. salgspris pr. m <sup>2</sup> |
|-----------------------|-----------|--------------------|-----------------------------------|
| Nordkaperen/Delfinen  | Romalt    | 2017-2018          | ca. 750 kr.                       |
| Boikenvej/Jonathanvej | Munkdrup  | 2016-2018          | ca. 800 kr.                       |
| Vorrevangs Allé       | Egå       | 2015-2018          | ca. 1.900 kr.                     |
| Fruenseje             | Skødstrup | 2016-2017          | ca. 1.550 kr.                     |
| Lauritshøj            | Skødstrup | 2017               | ca. 1.450 kr.                     |
| Byhøjaldalen m.fl.    | Trige     | 2016-2018          | ca. 1.025 kr.                     |
| Sneppefaldet          | Hinnerup  | 2015-2018          | ca. 1.525 kr.                     |
| Humlehaven            | Hinnerup  | 2016               | ca. 1.575 kr.                     |
| Præstegårdsvej        | Søften    | 2017-2018          | ca. 1.775 kr.                     |



# Konkurrencesituationen

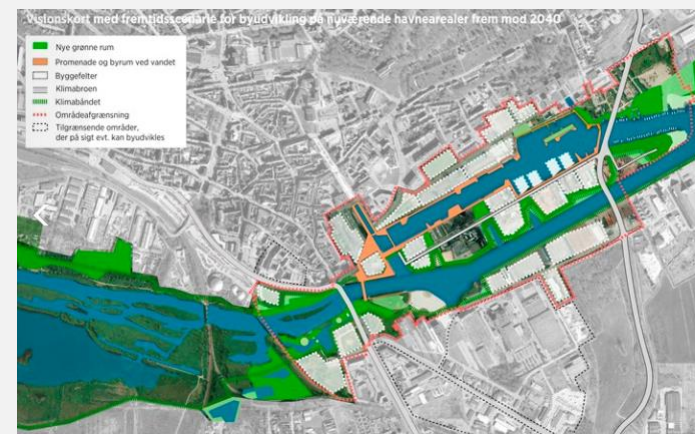
I Randers Kommune er flere byudviklingsprojekter aktuelt under vejs, herunder bl.a. Byen til Vandet og Sporbyen Scandia.

For at sikre realiserbarheden af alle projekter er det vigtigt, at "vareudbuddet" i form af boliger er differentieret, så områderne ikke 'kannibalerer' hinanden. Vurderingen af konkurrencesituationen er baseret på et 'her og nu-billede', baseret på den *aktuelle* bolig efterspørgsel.

Byen til Vandet har en meget central beliggenhed i Randers, og visionen er at udvikle området med en blanding af bl.a. boliger, caféer og rekreative områder. Som tidligere beskrevet i nærværende analyse udgør en stor andel af Randers bys borgere overvejende Type I, som i høj grad består af unge mennesker samt enlige, der bor i *etageejendomme*. Målgruppen for Byen til Vandet forventes i høj grad at være børnefamilier og seniorer, der i høj grad ønsker nærhed til byen og en mindre have at skulle passe. Byen til Vandet vurderes derfor i mindre grad at udgøre en konkurrent til Randers Syd.

Sporbyen Scandia er ligesom Byen til Vandet et centralt beliggende udviklingsområde, hvor visionen for området er boliger, butikker, restauranter og blandede erhverv. Området skal efter planen indeholde en større andel af *etageboliger*. Som følge heraf er det Colliers' anbefaling at udvikle Randers Syd med overvejende åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Hermed vurderes området ikke at komme i stærk konkurrence med Sporbyen Scandia.

Byen til Vandet og Sporbyen Scandia vurderes dermed samlet set at udgøre større konkurrenter til hinanden end tilfældet over udviklingen af Randers Syd.



# Konkurrencesituationen

Ud over Byen til Vandet og Sporbyen Scandia findes der rundt omkring i Randers Kommune en række større og mindre udviklingsområder af blandet karakter.

Baseret på Colliers' vurdering af den *aktuelle* efterspørgselsituation, vurderes de potentielle boligkøbere i Randers Syd overvejende at udgøre boligsøgende segmenter fra Aarhus, Favrskov, Norddjurs og Syddjurs kommuner, vurderes de størst konkurrerende udviklingsområder at være områder i den sydlige del af Randers. Her er det især Lindholt i Romalt, hvor der vurderes at være udbudt flere af de samme varer, som vi vurderer at være de rette boligtypologier i Randers Syd.

Øvrige udviklingsområder i den nordlige del af Randers, som fx ved Dronningborg, vurderes overvejende at henvende sig til købersegmenter, der orienterer sig mod den nordlige del af Randers samt mod områder nord og øst herfor.

Til vurdering af konkurrencesituationen er det dog vigtigt at understrege, at nogle borgere, som aktuelt er bosatte i og omkring Randers, kan have større eller mindre præferencer i forhold til givne bosætningsområder internt i kommunen. Disse borgere kan enten være meget fast besluttede på at bo i et bestemt område (fx Dronningborg eller Over Hornbæk), eller de kan kigge efter bolig i både nord/syd, øst/vest og bynært/på landet.





# Servicebehov i Randers Syd

Attraktiviteten af et boligområde er i høj grad afhængig af nærheden til diverse servicefunktioner såsom fx dagligvarebutikker, skoler, daginstitutioner, idrætsfaciliteter mm.

I Paderup findes aktuelt Bilka (Randers Storcenter) og LIDL samt Netto ved Aarhusvej, lige nord for Paderup. Disse tre butikker vurderes at udgøre de primære dagligvareindkøbsmuligheder ved en udvikling af Randers Syd.

Desuden findes der i Romalt en Rema 1000, som primært vurderes at kunne tiltrække handlende fra beboere i enklave 2.

Så vidt Colliers er orienteret, findes der ikke en overordnet tommelfingerregel for, hvornår der vil være behov for etablering af en ny dagligvarebutik i et nyt boligområde.

Flere faktorer spiller ind på dagligvarebutikkernes efterspørgsel efter nye lejemaal/ejendomme i et givent område. Udover konkurrencesituationen i nærområdet, ses der bl.a. på befolkningstætheden og boligtypologierne inden for en given radius. Derudover har befolkningens købekraft en indflydelse på, hvilken konceptbutik, der måtte ønske at lokalisere sig i området. Dette har fx afgørende betydning for, om Salling Gruppen vil satse på fx en Netto eller en Føtex Food.

Derudover har de enkelte dagligvarekæder forskellige strategier i forhold til at eje/leje. Rema 1000 har generelt en tradition for selv at opkøbe jord til etablering af nye butikker, mens fx Netto ofte etablerer sig i tidligere butikslejemål.



Note: enkelte dagligvarebutikker fremgår ikke af ovenstående kort (Fx Bilka og Rema 1000 i Romalt) som følge af søgeafgrænsninger.  
Kilde: Google Maps

# Servicebehov i Randers Syd

Jf. "Kapacitetsanalyse for skole og dagtilbudsområdet 2018" udarbejdet af Randers Kommune forventes det, at der fra 2020 og frem vil mangle dagtilbudspladser til 0-2-årige i Dagtilbud Sydøst. I 2028 forventes der at være en underkapacitet på 97 pladser. Tendensen forventes ligeledes at være gældende for 3-5-årige fra 2025.

På baggrund af markedsanalysen, vurderes Randers Syds befolkningssammensætning overvejende vil udgøre en blanding af Type A og Type G som også ses i hhv. Romalt og Paderup. Type A består i høj grad af børnefamilier, hvorved en udvikling af dette område må forventes at øge efterspørgslen efter daginstitutioner og skoler i Dagtilbud Sydøst.

Som følge af at området i første omgang vurderes overvejende at ville tiltrække småbørnsfamilierne, anses der på den korte bane ikke at være et større behov for at øge skolekapaciteten i området i henhold til "Kapacitetsanalyse for skole og dagtilbudsområdet 2018".

Jf. kapacitetsanalysen vurderes der desuden at være et mindre fald i det samlede elevtal i Randers Kommune frem til 2026/27, hvorefter elevtallet atter stiger.

Såfremt Randers Syd udvikles i samme takt som Colliers' estimerer på op mod ca. 2.000 indbyggere frem mod 2045, vurderes behovet for yderligere skolekapacitet ligeledes at stige i denne periode. Dette behov forstærkes yderligere af, at tilflyttede småbørnsfamilier i Randers Syd inden for en kort årrække får behov for skoletilknytning.

# Anbefalinger

Baseret på befolknings sammensætningen og boligtypologierne i nærområderne, anbefales det, at udviklingen af Randers Syd i høj grad kommer til indeholde åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Her vurderes målgrupperne overordnet set at udgøre Type A og Type G, der både inkluderer førstegangskøbere og personer i 'den tredje alder'.

Markedsanalysen baseres på de markedsmæssige afsætningsmuligheder og tager ikke højde for kommunaløkonomiske forhold med hensyn til fremtidige mulige skatteindtægter eller udgifter til offentlige serviceydelser ved de anbefalede befolkningsmålgrupper. Disse forhold vil kræve yderligere analyse.

Colliers anbefaler, at Randers Syd udvikles i mindre etaper i de enkelte enklaver. Herved kan der skabes mindre, lokale bysamfund i de enkelte overordnede enklaver, hvor de enkelte boligtypologier kan 'klyngedannes'.

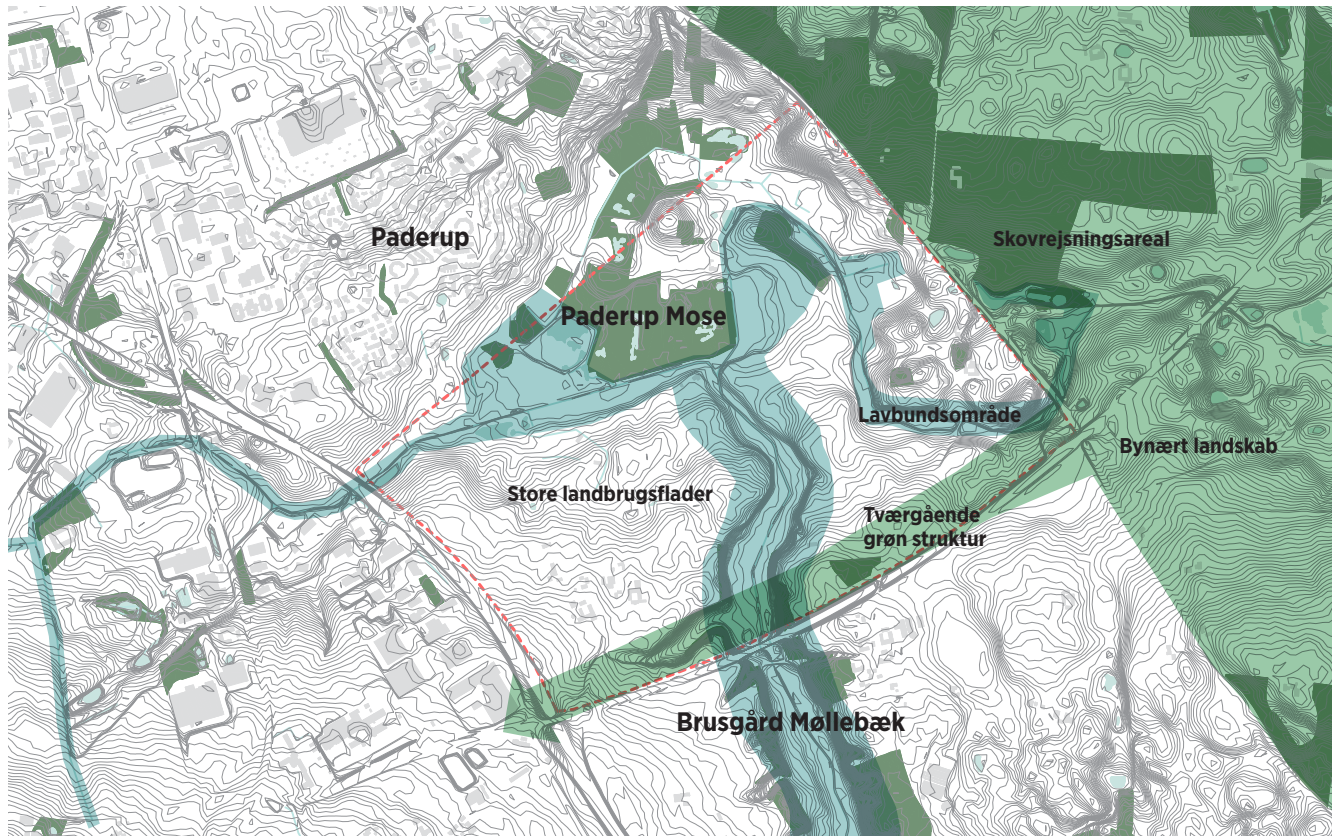
For at 'trykprøve' områdets attraktivitet i markedet, rettet mod især boligsøgende fra Aarhus og Favrskov, anbefaler Colliers, at motorvejs- og bynære enklaver udvikles først.

Nærheden til gode indkøbsmuligheder, daginstitutioner mm. er for mange boligsøgende væsentlige parametre i beslutningsprocessen vedrørende valg af bosætning. Derfor bør de første etaper i udviklingsplanen for Randers Syd desuden have nærhed til Randers' sydlige forstadsbyer, hvor diverse servicetilbud allerede findes.



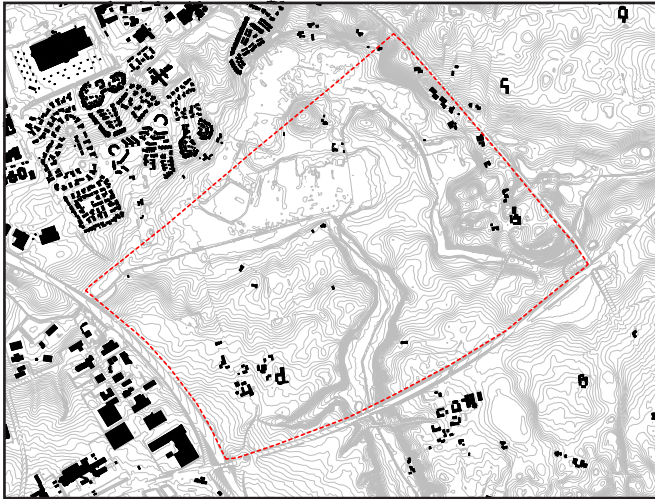
# KORTLÆGNING OG REGISTRERING

**C.F. MØLLER ARCHITECTS A/S**  
COLLIERS INTERNATIONAL

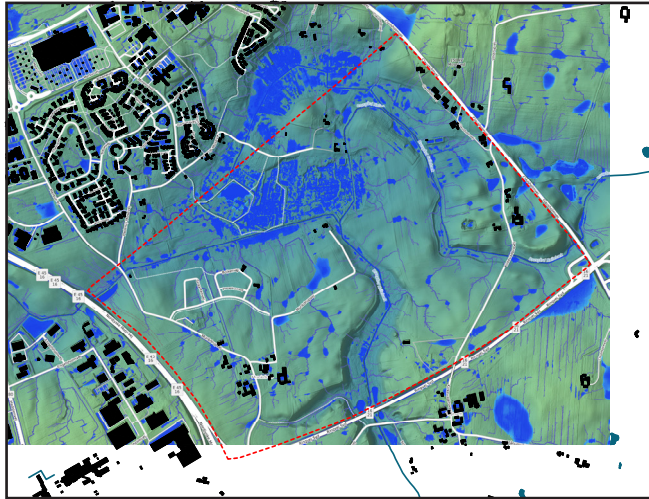


- Brusgård Møllebæk gennemskærer området og har i tidens løb skabt skrænter på begge sider af bækken. Området opdeles derfor naturligt i en østlig og vestlig del.
- Mod øst findes skovrejsningsarealer og bynære landskaber som indgår i en overordnet grøn struktur. Dette bevirker at den østlige del af området er tæt forbundet med dette grønne netværk og derfor med fordel kan udvikles videre i denne retning.
- Den østlige del opdeles yderligere i to forskellige områder på hver sin side af lavbundsområdet ved Kirkevadbros. Det nordlige område er stærkt kuperet med lokale høje og vandfyldte lavninger. Den sydlige del er til gengæld jævnt faldende fra syd mod nord. Bebyggelse i den nordlige del vil derfor kræve større hensyntagen til landskabets beskaffenhed og vil nogle tilfælde gøres særdeles besværlig.
- Den vestlige del af området, omkring Munkdrup, er et let kuperet terræn, hvori naturlige vandsamlingsområder kan opstå - disse lavninger er i dag stærkt slørede af de store landbrugsflader.
- De store landbrugsflader virker i dag afskærmende for oplevelsen af naturen i ådalen og i mosen. Ved at skabe bedre adgangsforhold til ådalen, kan dens kvaliteter forløses.

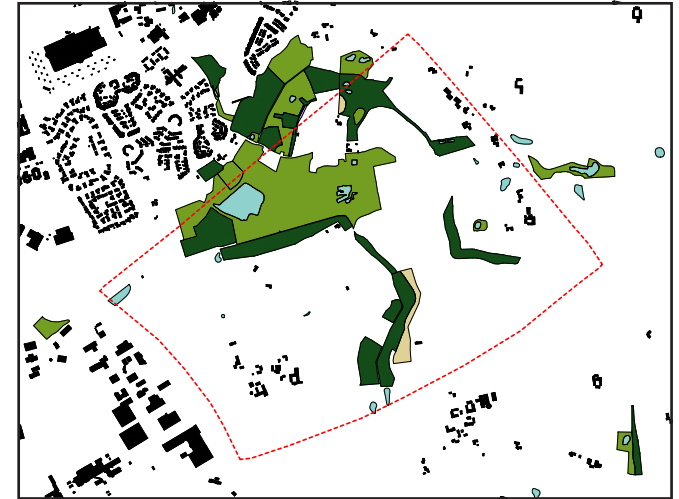
# LANDSKAB / Naturen



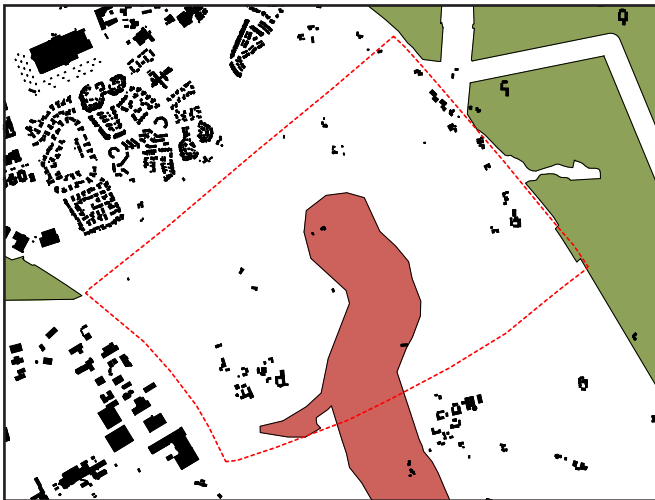
Terrænkurver



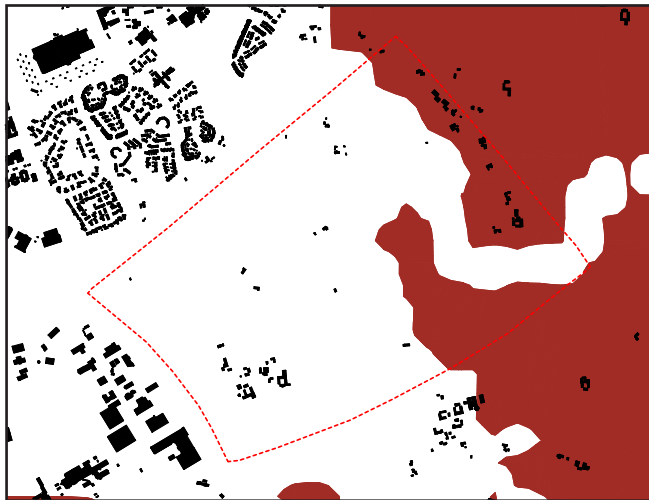
Strømningsveje og lavninger



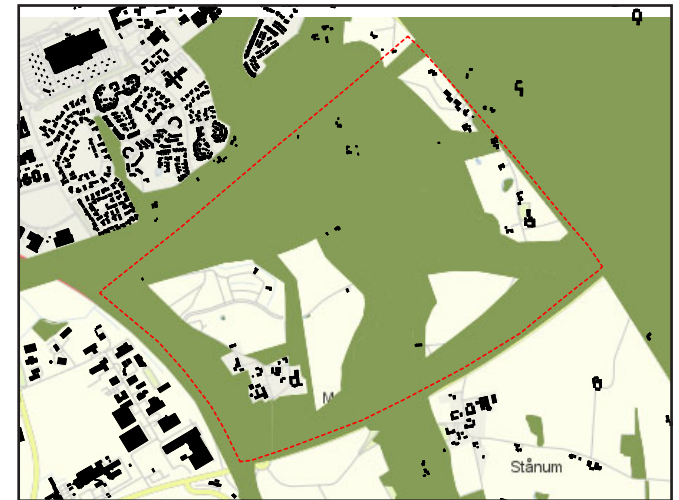
S3-Områder



Ønsket og Uønsket skovrejsning

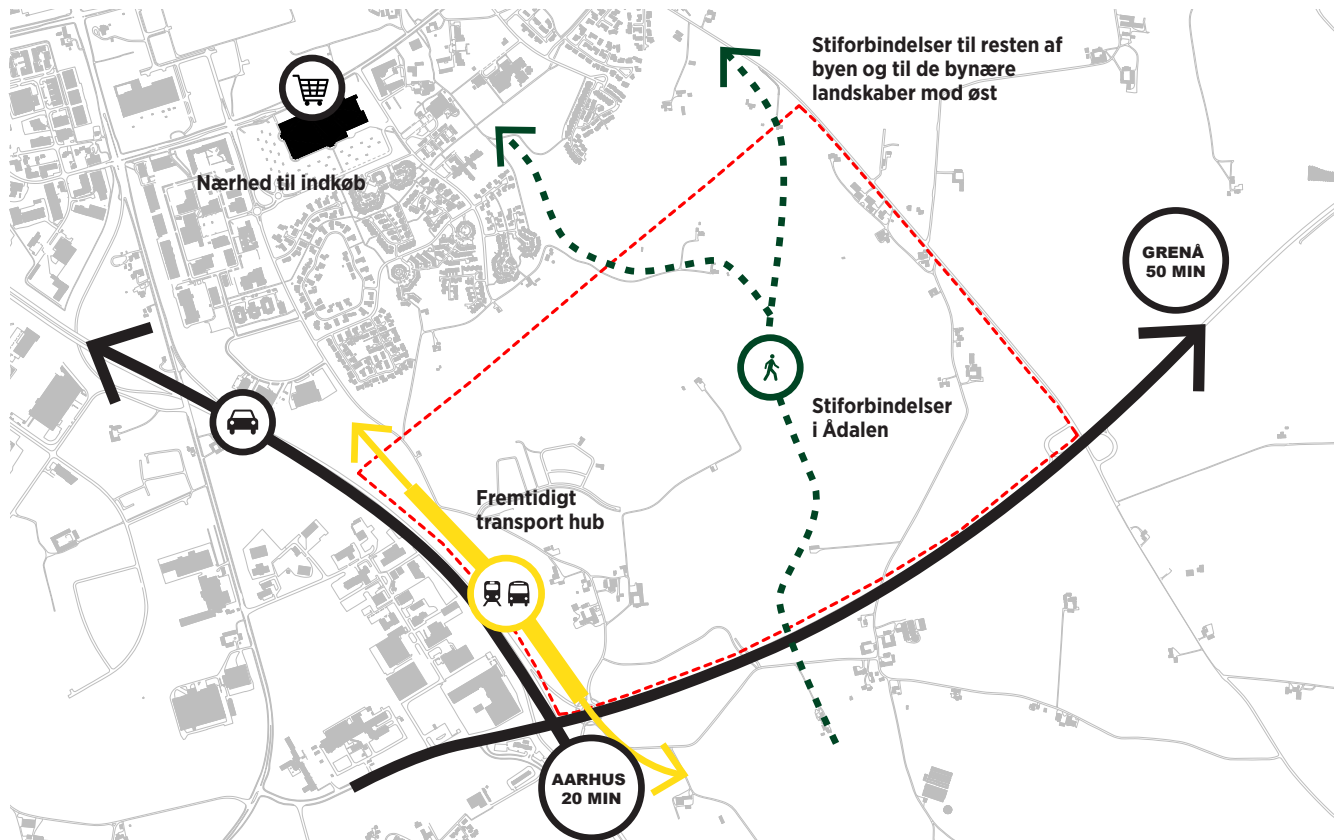


Nitrat følsomme områder



Grøn struktur

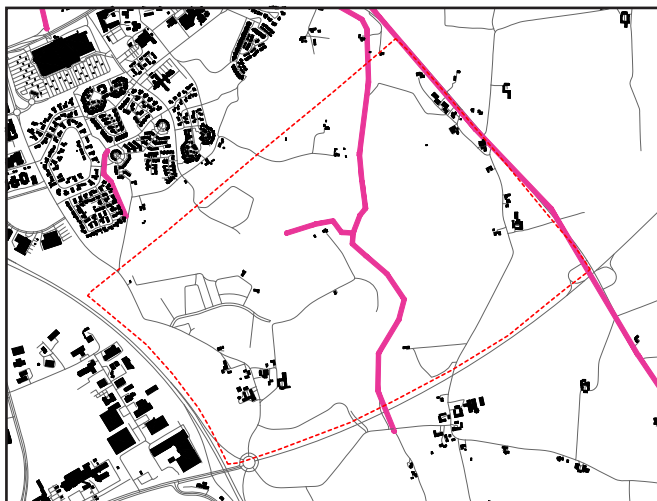
# INFRASTRUKTUR / Forbindelser



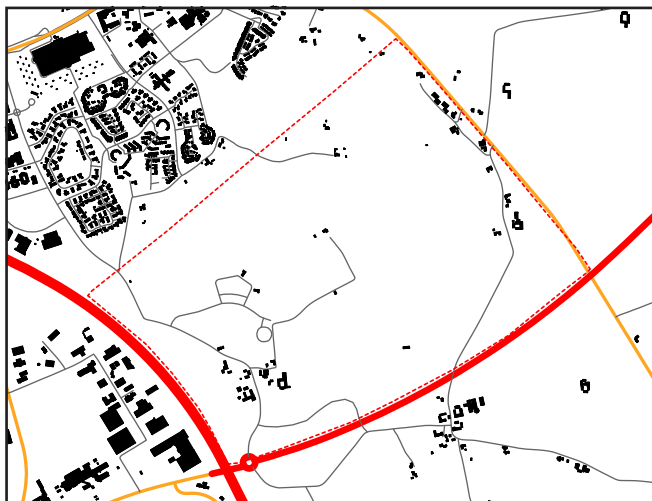
- Langs den vestlige kant af Randers Syd løber motorvejen E45, hvilket giver gode forbindelsesmuligheder til især Aarhus. Med et fremtidigt letbanestop, vil den vestlige del yderligere kunne karakteriseres som transport hub.
- I dag er der kun meget få muligheder for at krydse Brusgård Møllebæk, hvilket besværliggør en sammenhæng mellem den østlige og vestlige del af området.
- De korte pendler afstande vil gøre området særligt attraktivt for børnefamilierne, der nemt kan komme til og fra arbejde.
- De planlagte stier i området forbinder den særlige natur i ådalen og mosen med resten af byen. Dette sker særligt mod øst, hvor stierne bl.a. leder mod Kristrup og Over Romalt.
- Der er nem adgang til Randers Storcenter og andre handelsmuligheder i Paderup, især for den vestlige del af området. I kontrast fremstår den østlige del mere afkoblet, på trods af den relativt lille afstand.



# INFRASTRUKTUR / Forbindelser



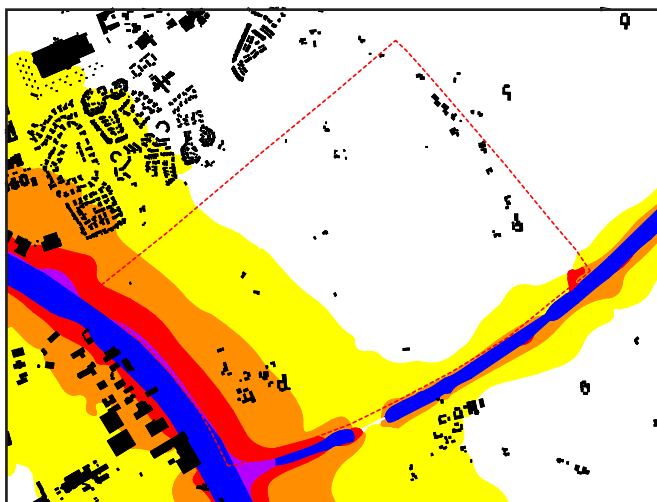
Stiforløb



Primære færdselsårer (biler)

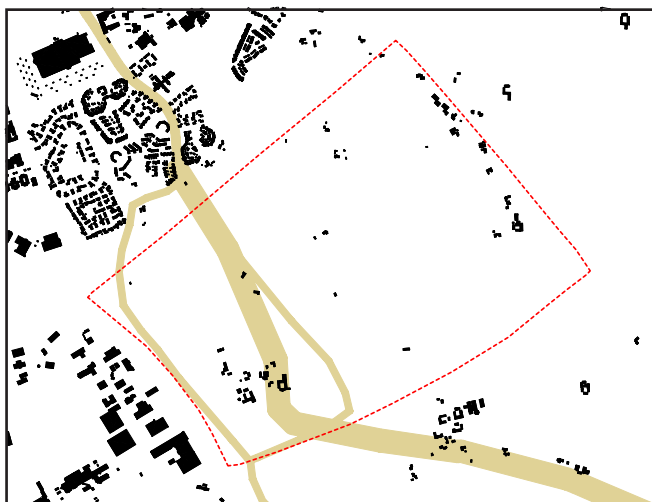


Lokale busruter

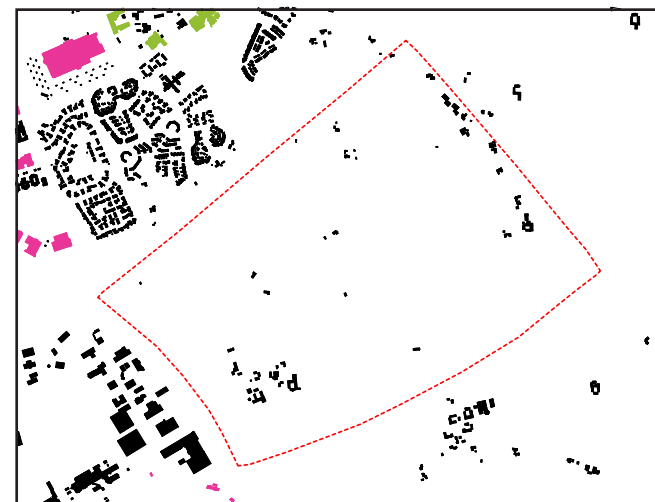


Støj fra vej (uden støjvold)

55-60 dB (gul)  
60-65 dB (orange)  
65-70dB (rød)  
70-75 dB (lilla)  
over 75 dB (blå)

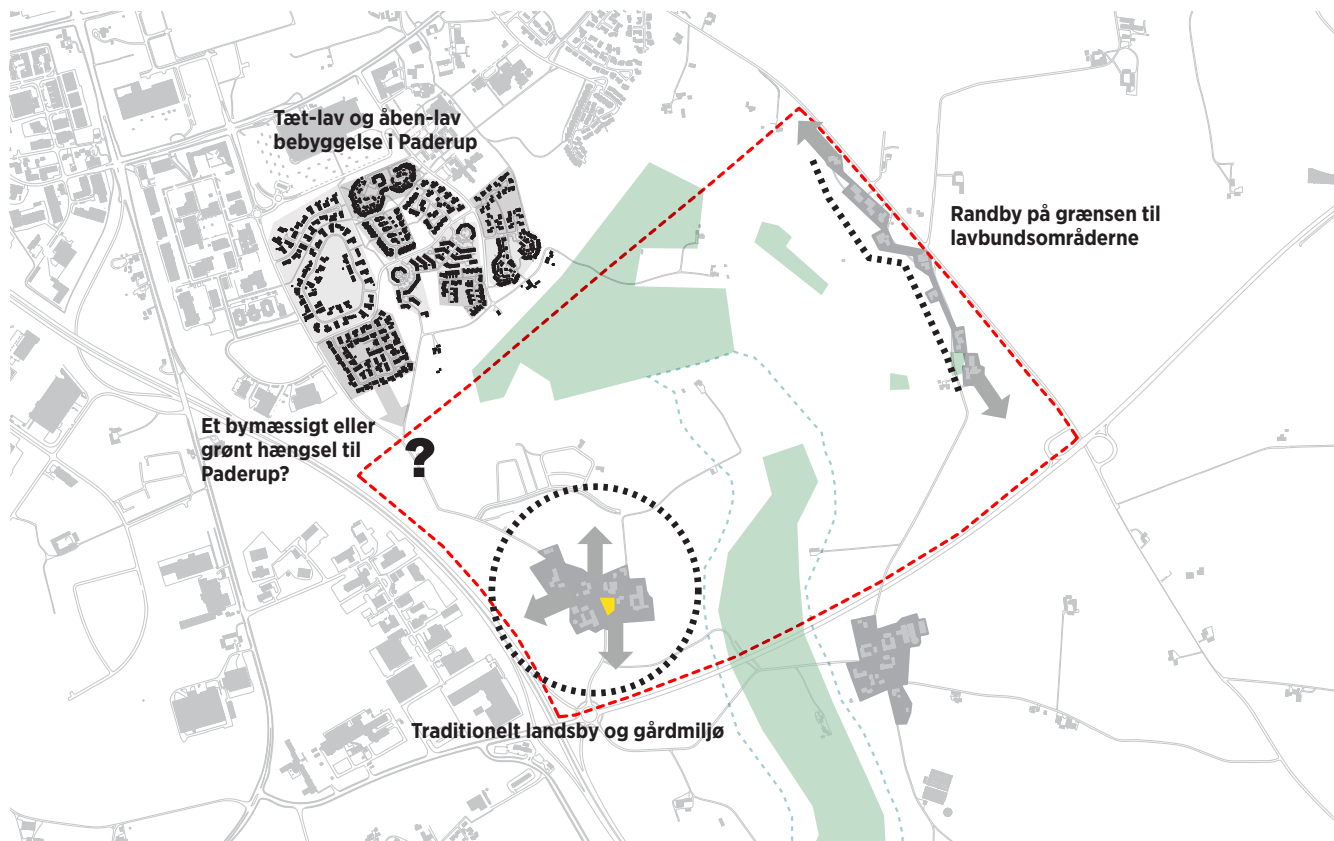


Kommuneplanens nuværende forslag til letbane tracé



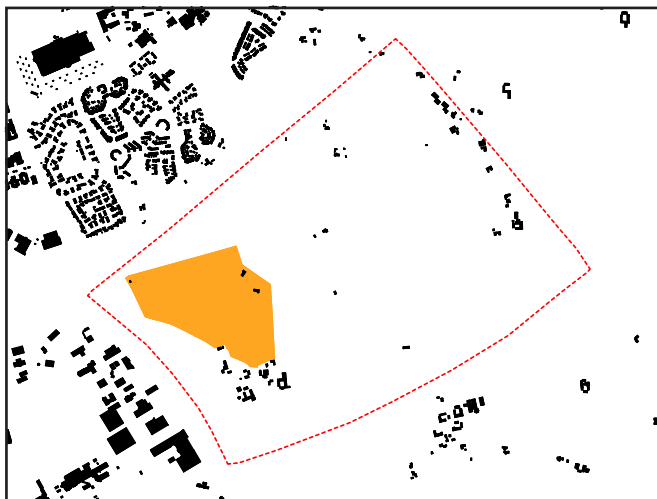
Servicefunktioner

# BEBYGGELSE / Struktur

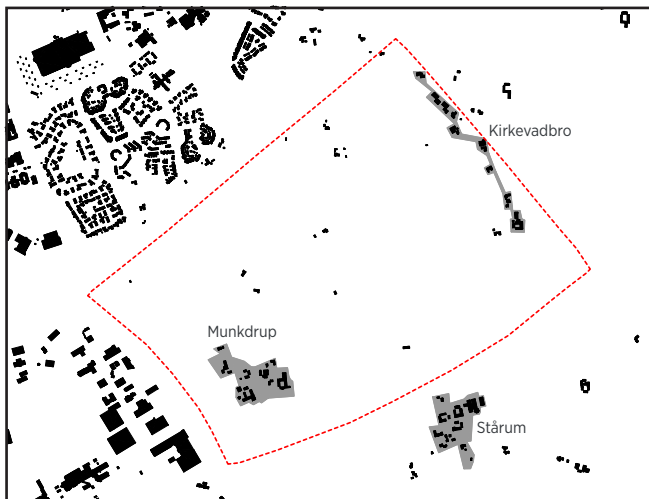


- I området findes to særegne landsby strukturer; Munkdrup, der ligger som en traditionel landsby med 'stjerneform' omkranset af landbrugsarealer. Området omkring Kirkevadbrovej, har en karakteristisk landsbyform som 'randby', der klart følger landskabets form og holder afstand til de lavere liggende områder. De to landsbyers form bærer tydeligt præg af deres forhold til det landskab de er opstået ved og i.
- De forskellige boligtypologier i Paderup klumpes sammen i mindre enklaver, så naboen altid bor i samme hus som en selv. Ved at blande forskellige typologier, med hvert deres udtryk, kan der opnås en mere mangfoldig bygningsmasse og deraf en mere mangfoldig beboersammensætning.
- Boligbebyggelsen i Paderup, der er det nærmeste bymæssige sammenligningspunkt er karakteriseret ved en bebyggelsestæthed som ikke findes i dag i helhedsplansområdet. Dog vil det nye lokalplansområde nærme sig den sammen tæthed.
- Sammenhængen mellem Paderup og den nye bebyggelse vil også påvirkes af det landbrugsområde, der kiler sig ind mellem Paderup og den nye bebyggelse. Her vil fremtidig landbrug eller naturdrift virke adskillende, mens en fremtidig bebyggelse vil bringe Paderup og Randers Syd helt tæt sammen.

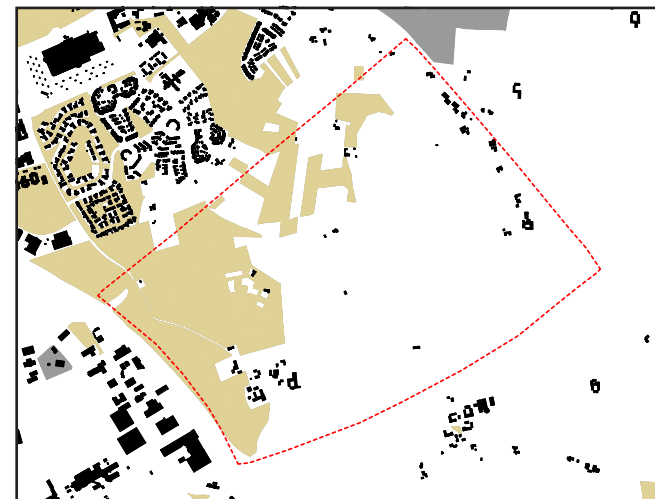
# BEBYGGELSE / Struktur



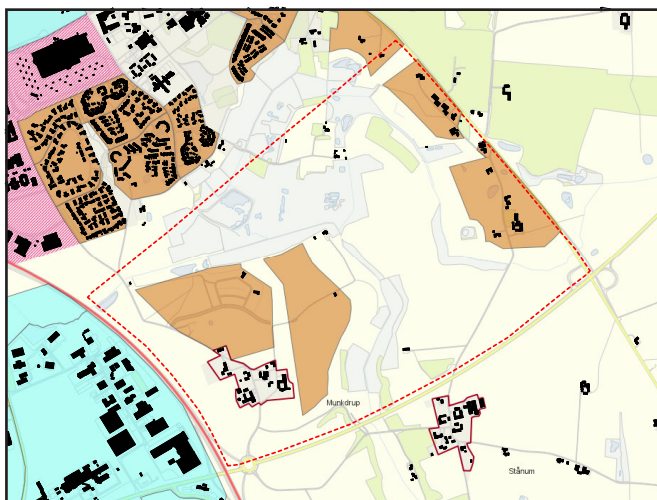
Lokalplansområde ved Munkdrup



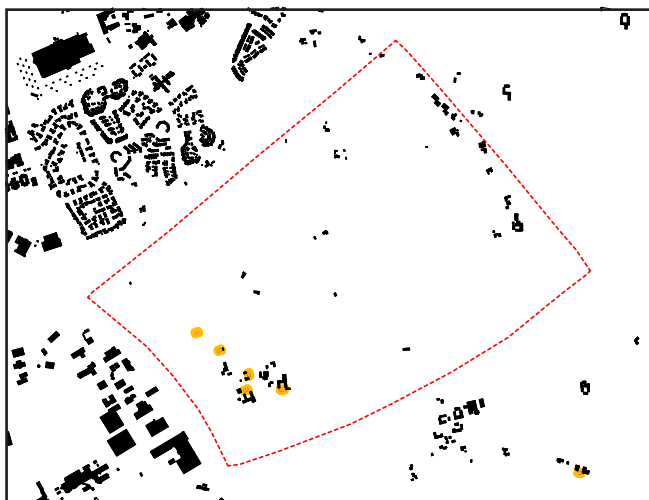
Landsbyer og landsbystruktur



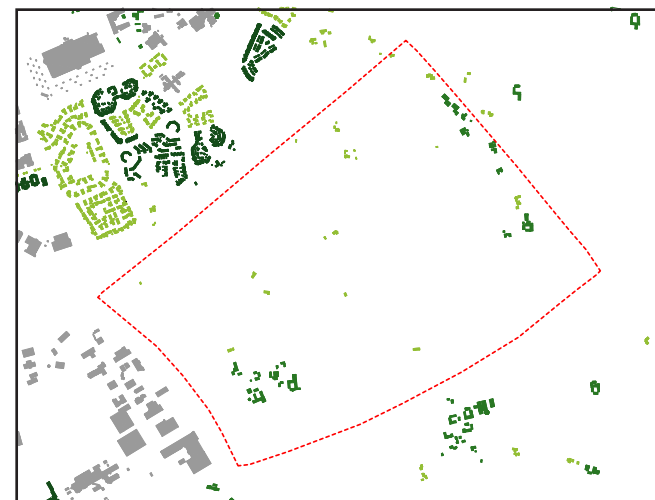
Arealer ejet af Randers Kommune



**Funktionszoner**  
Erhvervszone (blå)  
Butikszone (rød)  
Bologmråde (orange)



Bevaringsværdige bygninger



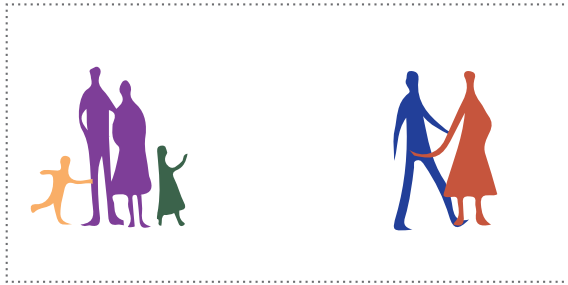
Bebyggelsesstrukturer - Åben-lav, tæt-lav og gårdmiljø



# ANBEFALINGER OG SCENARIER

**C.F. MØLLER ARCHITECTS A/S**  
COLLIERS INTERNATIONAL

# ANBEFALINGER / Randers Syd



## FOKUSÉR PÅ MÅLGRUPPERNES BEHOV!

- Målgruppen for udviklingen af Randers Syd vurderes overvejende at bestå af førstegangskøbere og personer i 'den tredje alder'.



## GØR FÆLLESSKABET TIL OMDREJNINGSPUNKTET!

- Ønsket om det gode og nemme hverdagsliv, skabes på baggrund af et tæt fællesskab.

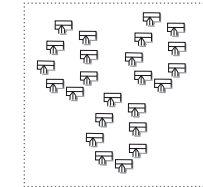
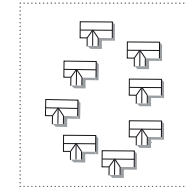
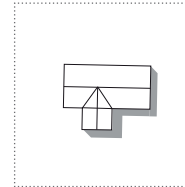
\$



\$\$

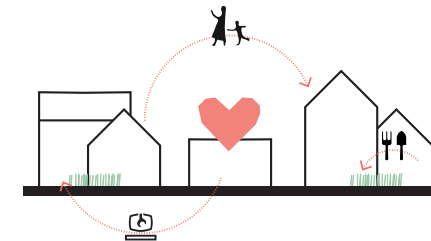


\$\$\$



## SKAB ROBUSTHED I REALISERING Gennem DIVERSITET!

- Giv plads til både den enkelte parcel, bofællesskabet og storparcellen.



## BLAND BOLIGTYPER OG STØRRELSER!

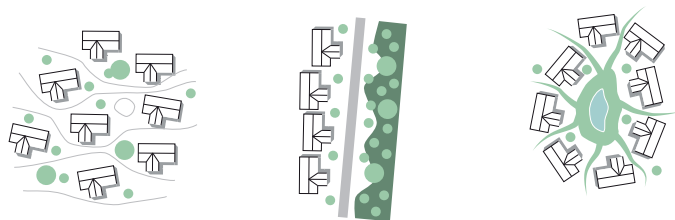
- Der er i nærområdet efterspørgsel efter differentierede boligtyper, både tæt-lav, med mindre boligstørrelser <115m<sup>2</sup> og åben-lav med boligstørrelser >130m<sup>2</sup>. Disse boligtyper afspejler også de to målgrupper.

# ANBEFALINGER / Randers Syd



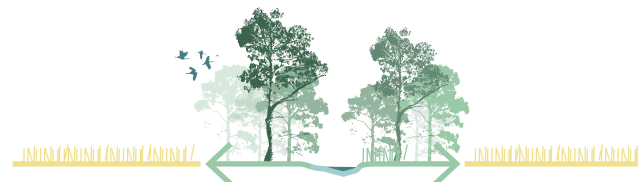
## BESKYT DE EKSISTERENDE NATURKVALITETER!

- Den eksisterende natur har en herlighedsværdi, som fra dag 1 kan sikre den attraktive bosætning.



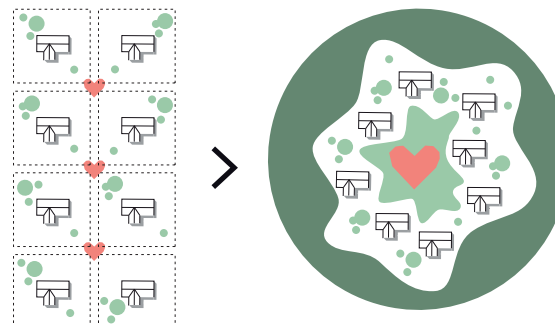
## SKRÆDDERSY TYPOLOGIER TIL NATUREN!

- Iscenesæt naturkvaliteterne igennem betænk-som indplaceringen af boliger i landskabet.



## UDVIKL OG AKTIVÉR NATUREN!

- Der er et enormt potentiale i at omdanne landbrugsjorden til nye naturområder til gavn for både lokalområdet og for Randers som helhed.



## MINDRE PARCEL, MERE FÆLLESSKAB!

- Med baggrund i de tiltænkte målgrupper, kan de store private haver og grunde med fordel om-sættes til større fælles faciliteter og arealer.