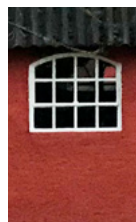




BYFORNYELSEINDSATS 2021-2024

FORSTÆRKET INDSATS FOR BEDRE BOLIGER, BYGNINGSFORBEDRINGER OG OMRÅDEFORNYELSER I RANDERS KOMMUNE



BYFORNYELSE 2021-2024

Randers Kommune ønsker, at der er dynamik, vækst og udvikling i landdistrikterne. Randers Kommune gennemfører derfor byfornyelse i kommunens landdistrikter for at understøtte udvikling af levedygtige landsbyer samt sikre gode boligsociale forhold, attraktive nærmiljøer og bymæssig udvikling.

BYFORNYELESINDSATSER

Byfornyelse er betegnelsen for offentlige tiltag, der skal forbedre arealer og bygninger i allerede bebyggede områder. Byfornyelsesloven giver mulighed for at igangsætte forskellige typer af indsatser. Randers Kommune understøtter udvikling i landdistrikterne både gennem nedrivning og istandsættelse af dårlige boliger, bygningsforbedringer på bevaringsværdige bygninger og områdefornyelse.

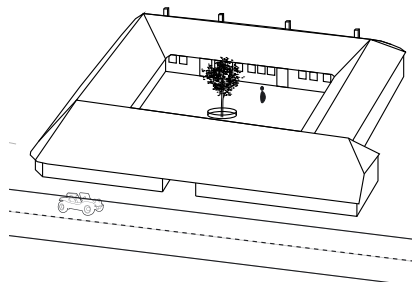
Byfornyelsesindsatsen for 2021-2024 omfatter områdefornyelsesprojekter samt bygningsfornyelse, nedrivning og friarealforbedring. Byfornyelsesindsatsen for perioden 2021-2024 beskriver, hvor og hvordan Randers Kommune forventer at udføre byfornyelse, herunder en rækkefølgeplan for udpegning af nye byer til områdefornyelse.

Rækkefølgeplanen er en vejledende plan for de næste års indsatser. Områdefornyelse skal forankres lokalt og have lokalt engagement. Arbejdet med sådanne foranderlige og omskiftelige størrelser, samt varierende træk på den statslige ramme til refusion, kan have indflydelse på den forventede/ønskede tidsplan.

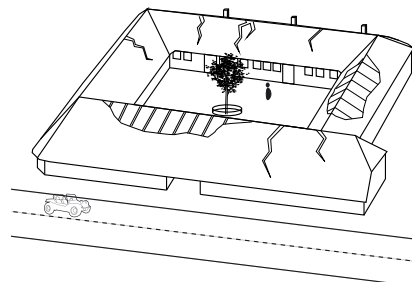
Hvert enkelt projekt vil blive fremført for Landdistriktsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet som forslag til endelig beslutning.

ØKONOMI OG STATSREFUSION

Der er mulighed for at opnå statslig refusion til byfornyelse. Randers Kommune tildeles statslige midler ud fra objektive fordelingsstal, der afspejler den enkelte kommunes relative andel af det samlede byfornyelsesramme. Kommunen bestemmer selv, hvorledes rammen skal fordeles på konkrete projekter. Statsrefusion til byfornyelse og anvendelse af den statslige landsbyfornyelsesramme kræver kommunal medfinansiering.



Skævvridning mellem udbud og efterspørgsel, kan resultere i lange liggetider og et fastfrosset boligmarked.



Tomme boliger og uanvendte erhvervsbygninger kan forfalde og skæmme helhedsindtrykket af landsbyen.

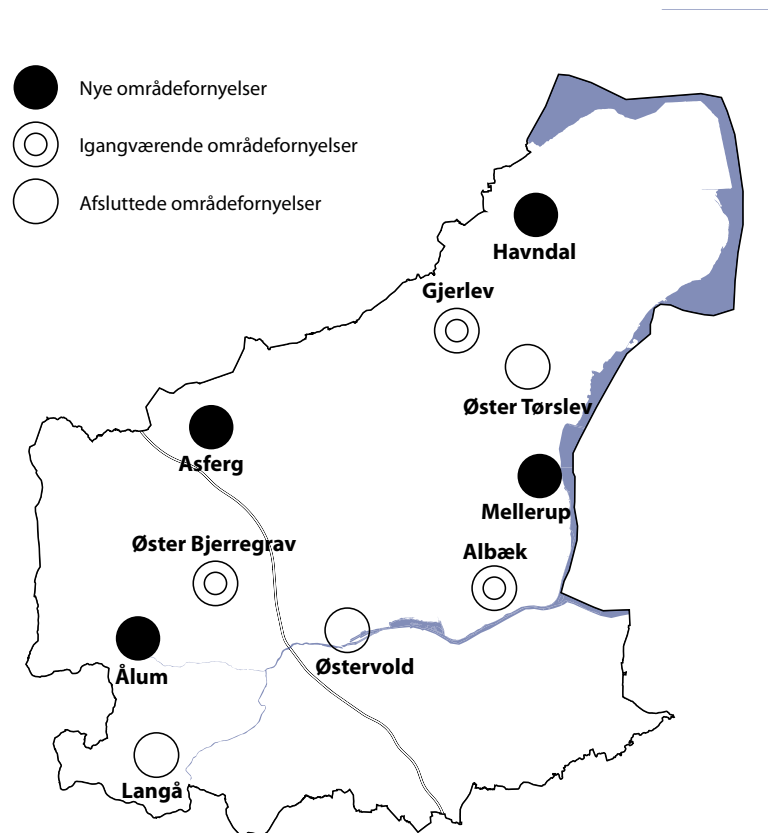


OMRÅDEFORNYELSE

Randers Kommune anvender områdefornyelse som et aktivt redskab i udviklingen af landdistrikternes fysiske miljø. En helhedsorienteret områdefornyelsesindsats i nedslidte eller problemramte områder, kan sikre at områderne bliver attraktive for bosætning og privat investering. Særligt kan en områdefornyelse modvirke negativ effekter i områder med en flæthed af væsentlige udfordringer, eller hvor byen ikke kan omdannes og udvikles på markedsvilkår. Mange byer og områder har et udviklingspotentiale og lokale kvaliteter, som kan styrkes gennem en områdefornyelse. Igennem en områdefornyelse kan kommunen eksempelvis gennemføre trafikale foranstaltninger, indrette torve og pladser eller understøtte udviklingen af sociale og kulturelle aktiviteter.

Randers Kommune ønsker et stærkt samarbejde med landsbyer og lokalsamfund. I landdistrikterne er borgernes engagement vigtig for udviklingen, da den lokale udvikling ofte drives af lokale kræfter. Randers Kommune gennemfører derfor områdefornyelser i samarbejde med borgere og lokale aktører, for at skabe forankring og understøtte social sammenhængskraft.

Randers Kommune har gennemført områdefornyelse siden 2010. Der er blandt andet gennemført områdefornyelse i Langå. Siden 2017 er det besluttet, at gennemføre områdefornyelse i Øster Bjerregrav/Over Fussing, Gjerlev og Albæk. Randers Kommune udpeger fire nye byer til områdefornyelse, som forventes igangsat løbende i perioden 2021-2024. Byerne er Ålum, Mellerup, Havndal og Asferg.



Kortet viser Randers Kommunes afsluttede, igangværende og nyudpegede områdefornyelser.

Der planlægges for områdefornyelse svarende til at der altid er 2-3 igangværende områdefornyelser, alt efter områdefornyelsernes størrelse og det øvrige træk på den statslige pulje. Udpegningsen af de fire nye områdefornyelser er sket på baggrund af tilkendegivelser fra landsbyerne samt kortlægning af områdernes udfordringer, potentialer og karakteristika.

ÅLUM

Ålum har tilbagegang i vækst og har en høj andel af indbyggere over 65 år (25%). Byen har et en forholdsvis høj andel af ubeboede ejendomme, der dog generelt er i en god stand. Byen har en sportsplads, der ligger lidt udenfor byen og et forsamlingshus, samt en stor legeplads. Derudover er der gode faciliteter nær Fussingø skov og Nørreå. Der er flere bevaringsværdige bygninger i byen. Ålum er ikke udpeget kulturmiljø, men grænser op til kulturmiljøerne i mod nordvest, hvor der ligger en stor koncentration af gravhøje.

Med en områdefornyelse i Ålum kan nærheden til Fussingø skov og Nørreå dalen udvikles yderligere med fokus på turisme og friluftsliv. Trafiktællinger viser en alt for høj hastighed gennem byen, hvilket også kan håndteres gennem en områdefornyelse.



MELLERUP

Mellerup er præget af en stor befolkningsmæssig tilbagegang og har en aldrende befolkning, hvor 27% af indbyggerne er over 65 år. Derudover har Mellerup mange ubeboede ejendomme, hvor enkelte af dem er nedrivningstjenestelige. Mulighed for nedrivning af enkelte bygninger, kan skabe plads til indretning af nye grønne friarealer. En del af Mellerup er udpeget kulturmiljø og der er flere bevaringsværdige huse og markante rumskabende bebyggelser. Mellerup har privat skole og institution, lystbådehavn og færgeleje. Byen har et forsamlingshus som ikke kan fremtidssikres pga. konstruktionen. Byen har fælleden med shelters og bålhytte, samt færgecafeen ved færgelejet.

Mellerup har en unik placering tæt på Randers Fjord og midt i Naturpark Randers Fjord. Byens nærhed til vand og natur skaber et stort turisme potentiale. Med en områdefornyelse kan der laves en helhedsorienteret indsats, der målretter byens udvikling mod natur, friluftsliv og turisme.





HAVNDAL

Havndal har befolkningsmæssig tilbagegang og 25% af byens indbyggere er aldrende over 65 år. Oplevelsen af byen er præget af ubeboede ejendomme og nedslidthed samt en hovedgade, der fremstår forladt med mange tomme butikslokaler. Havndal er tidligere stationsby og er udpeget kulturmiljø med mange bygninger der er bevaringsværdige både som enkeltstående men også i struktur og forløb. Byen har skole, sportsfaciliteter og grønne område, men som ikke er udnyttet optimalt.

Havndal er netværksby/hovedby for mange af de omkringliggende mindre landsbyer. Med en områdefornyelse kan de eksisterende faciliteter styrkes og udvikles således at de i højere grad kommer til gavn for byens borger, men også for lokalsamfundet omkring Havndal.



ASFERG

Asferg er den landsby med den største andel af indbygger over 65 år på 28%, men Asferg har til gengæld en lav andel af ubeboede ejendomme. Byens centrum er udpeget kulturmiljø med bevaringsværdige bygninger, men fremstår øde og er derfor sårbart. Hovedgaden opleves lukket og med manglende sammenhæng. Byens gamle præstegård, skole, kirke og forsamlingshus er velbevaret og der er generelt en særlig landsby stemning i Asferg.

Asferg har en mangel på udendørs mødesteder, og har kun i mindre grad fælles udendørs mødesteder, hvilket er en udfordring der kan løses gennem en områdefornyelse. Derudover kan indsatser i byens centrum og i hovedgaden skabe en positiv udvikling for byens helhedsudtryk.



BYGNINGSFORBEDRINGER

Mange landsbyer har en særlig idyl og landsbystemning. Kulturarven og bygningsarven er en vigtig del af landsbyernes identitet og kvalitet. Flere landsbyer er udpeget som kulturmiljøer, og har en høj andel af bevaringsværdige bygninger og velbevarede gadestrukturer. Disse er i flere tilfælde sårbare overfor udtyndning og affolkning.

Bygningsforbedringer er et af værktøjerne til at sikre et attraktivt miljø. Randers Kommune yder tilskud til bygningsforbedringer i klimaskærmen på bevaringsværdige bygninger i landdistrikterne. Randers Kommune har desuden truffet beslutning om støtte til bygningsfornyelser på Von Hatten Hus og Svaneapoteket i Randers By. Disse midler er disponerede, men projekterne er ikke gennemført endnu.

BYGNINGSFORBEDRINGSUDVALGET

Randers Kommunes bygningsforbedringsudvalg har eksisteret siden 2017. Det er nedsat i henhold til byfornyelsesloven. Udvalget tildeler tilskud til udvendige renoveringer på bevaringsværdige ejerboliger i kommunens landdistrikter.

Udvalget har eksisteret siden 2017 og har et årligt budget på 300.000 kr til fordeling. Første tildelinger foregik i 2018 og i de forgangne år har udvalget tildelt tilskud til 19 byggeprojekter. Hvor de 6 projekter er undervejs i udførelse. Udvalget har givet tilskud fra ca. 8.000 kr op til 150.000 kr. De fleste projekter har opnået et støtte beløb på 50.000 kr.

BYGNINGSFORBEDRING OG OMRÅDEFORNYELSE

I byer hvor der gennemføres områdefornyelse vil Randers Kommune vurdere hvorvidt der er behov for supplerende indsatser til bygningsforbedringer. Såfremt vurderingen peger på et behov for at højne bygningsarven, er der mulighed for, at en del af rammen til byfornyelse anvendes til bygningsforbedringer. Dette skal sikre en helhedsorienteret indsats der også beskytter og højner områdernes bygningsmæssige kulturarv.



Udbynedervej 1, Udbyneder. Tilskud til renovering og maling af pudsede detaljer på facade.



Jebjergvej 48, Jebjerg. Tilskud til nyt stråtag.



FORSTÆRKET INDSATS FOR DÅRLIGE BOLIGER

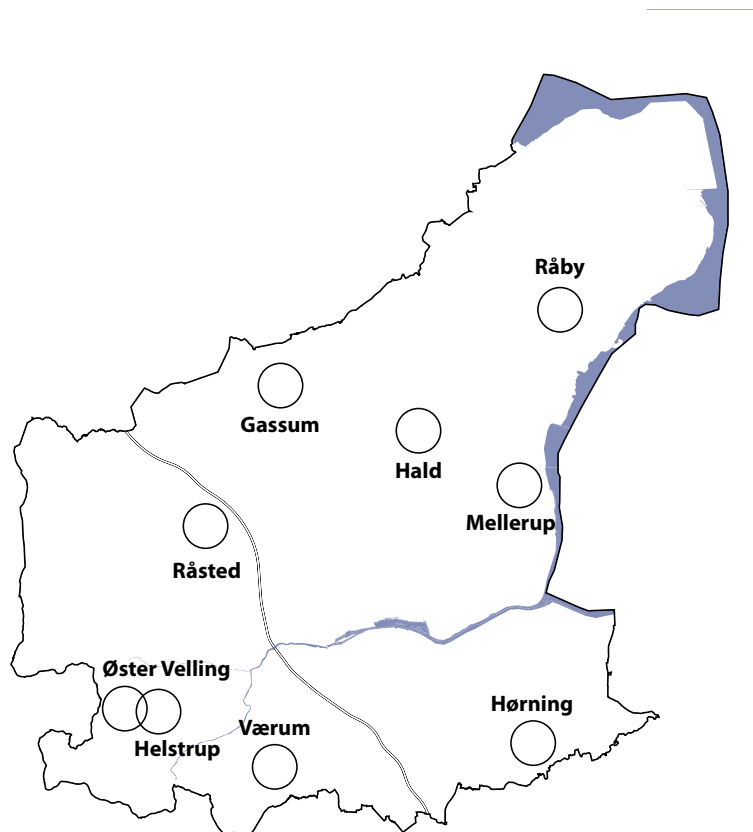
Tomme boliger kan skæmme helhedsindtrykket af en landsby. Når nogle huse i en landsby forfalder, kan det også påvirke muligheden for at sælge de mere attraktive ejendomme i samme landsby. Denne udvikling kan være med til at fastfryse boligmarkedet i visse områder. Randers Kommune understøtter sunde og tidssvarende boliger, hvis markedet ikke sikrer den ønskede udvikling og fornyelse. Den forstærkede indsats for dårlige boliger følger op på henvendelser og bekymringer om dårlig boligkvalitet og søger proaktivt at sikre en forbedret boligkvalitet blandt andet ved at yde tilskud til opkøb og nedrivning af dårlige og skæmmende boliger.

Randers Kommune har registreret at flere landsbyer har udfordringer med skæmmende og nedslidte ejendomme. En forstærket nedrivningsindsats bidrager til et attraktivt nærmiljø og fremmer bosætningsvilkårene. Randers Kommunen vil derfor følge op på henvendelser i Helstrup, Øster Velling, Værum, Hørning, Gassum, Råby, Hald og Råsted.

Indretning af et grønt friareal i forbindelse med nedrivning kan også finansieres af rammen til byfornyelse. Særligt har nogle landsbyer mangel på mødesteder og bynære grønne fællesarealer. Grønne friarealer kan derfor anvendes som et middel til at give nyt liv til nedslidte områder og sikre nære rekreative muligheder, der gør et område endnu mere attraktivt som boligområde.

NEDRIVNING OG OMRÅDEFORNYELSE

I byer, hvor der planlægges for områdefornyelse, kan der også være udfordringer med skæmmende bygninger, som vurderes uegnet til boliger. Såfremt der er behov for nedrivning, kan dette planlægges i forbindelse med gennemførelse af områdefornyelsen.



Kortet viser Randers Kommunes udpegning af opsøgende arbejde i forhold til nedrivning af skæmmende bygninger.