



# STRUKTURPLAN ØSTER BJERREGRAV & OVER FUSSING

En plan for den fysiske udvikling af Øster Bjerregrav.  
To byer - ét bysamfund 8 km vest for Randers.

31. oktober 2023



**RANDERS**



## Indledning

Randers Kommune har oplevet stor tilvækst i indbyggertal de sidste år. Behovet for at koordinere og tænke langsigtet er derfor øget. Byrådets mål er at skabe en kontrolleret og bæredygtig udvikling - både i Randers by og i de mindre bysamfund.

Planstrategi 2022 for Randers Kommune sætter fokus på:

- en balanceret og styret udvikling af kommunen,
- at sikre langsigtet planlægning, som understøtter gode og levedygtige byer,
- at byudvikling skal ske med kvalitet, og
- at koordinere indsatser og tænke bæredygtigt.

Byrådet har besluttet at udarbejde strukturplaner i 4 byer: Stevnstrup, Øster Bjerregrav, Assentoft og Spentrup.

Der kan være flere forskellige årsager til at udarbejde en strukturplan, eksempelvis at byen har et uudnyttet bosætningspotentialt, men vokser mindre end forventet, eller at byen er vokset meget, men mangler sammenhæng på flere parametre - f.eks. trafikalt, naturmæssigt eller i forhold til service.

Øster Bjerregrav er udvalgt, da det er en by med vækstpotentialt, hvor udvikling skal ske klogt. Der er behov for at udviklingen sker på et velafvejede grundlag.

## Hvad er en strukturplan?

En strukturplan i Randers Kommune er en langsigtet planlægning for den fysiske udvikling af en by.

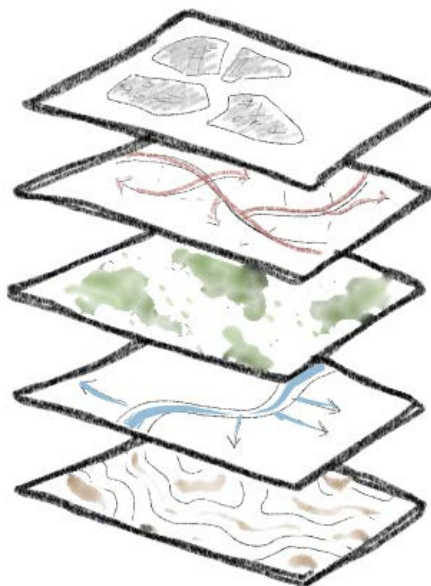
I strukturplaner tages der afsæt i en dialog med borgerne og hensyn til stedets kvaliteter, landskab og beskyttelsesinteresser.

Formålet med strukturplanen er at sikre byen mulighed for udvikling, og at afveje og koordinere forskellige interesser.

Strukturplanen skal angive en udviklingsretning, så der bliver plads til fremtidige behov for boliger, institutioner og grønne områder.

En strukturplan er et forarbejde til kommuneplan og lokalplan. Den er en helhedsplan for en mindre by, hvor lokal viden i høj grad anvendes ved udarbejdelsen.

En god strukturplan udgør 'rygraden' i byudviklingen og sikrer sammenhæng mellem områder, selvom udviklingen sker over tid. Der er tænkt i helheder og skabt en robust plan, som kan realiseres i etaper gennem kommuneplan og lokalplan.



# Indholdsfortegnelse

## Afsæt side 4

- Planstrategi
- Kommuneplan
- Borgerdialog

## Øster Bjerregrav side 5

- DNA og identitet
- Området
- Nøgletal
- Forbindelser

## Skitsering side 9

- Borgernes input
- Scenarier
- Hovedgreb

## Strukturplan side 15

- Hovedplan
- Delområder
- Øvrige tiltag

## Bilag Analyse side 20

- Demografi
- Boligtyper
- Skole
- Behov
- Sociale forhold
- Styrker/svagheder
- Byens udvikling
- Bindinger

## Kommuneplan side 28

- Nye arealudlæg
- Retningslinjer

# Afsæt

## Planstrategi

Randers Byråd vedtog i forbindelse med Planstrategi 2019, at der skulle udarbejdes strukturplaner for 3-4 landsbyer i samarbejde med borgerne.

Dette indgik i Byrådets strategi om at udvikle Randers Kommune som en attraktiv bosætningskommune. Fundamentet for at tiltrække nye borgere var bl.a. at styrke gode mangfoldige skole-, kultur- og idrætstilbud og at sikre forskellighed mellem udviklingsområder.

Randers Kommune har de sidste år oplevet stor befolkningsfremgang, og Byrådet stiller nu skarpt på at sikre kvalitet og helheds-tænkning i udviklingen. Med Planstrategi 2022 er det besluttet at fortsætte arbejdet med helhedsplaner for større nye områder og at udarbejde strukturplaner for enkelte byer.

Øster Bjerregrav er udpeget til strukturplan i forbindelse med vedtagelse af byfornyelsesindsats 2021-2024 i juni 2021.

## Kommuneplan 2021

En borgergruppe foreslog i forbindelse med kommuneplan 2021, at der blev udpeget et område nord for Erantisvej til byudvikling i Øster Bjerregrav.

Der blev gennemført en ekstra høring om dette forslag med mange bemærkninger for og imod. Et flertal i Byrådet besluttede ved den endelige vedtagelse af kommuneplanen at fastholde rammen på 3 hektar mellem Over Fussing og Øster Bjerregrav.

I debatten blev der fremsat ønske om at udvikle andre områder i Øster Bjerregrav, men dette blev ikke gennemført. Forvaltningen blev bedt om at udarbejde en plan for placering af et udviklingsområde for nye grunde i Øster Bjerregrav.

## Borgerdialog

Kommunen har efterfølgende holdt to workshops i Øster Bjerregrav i marts og september 2022.

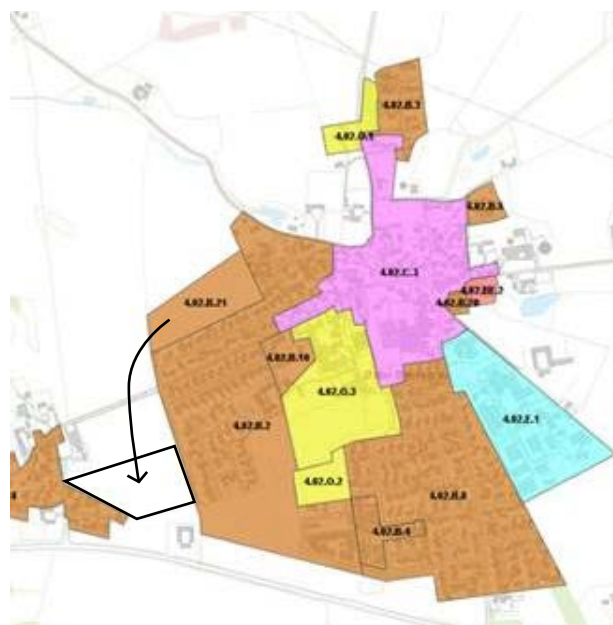
Den første workshop havde fokus på at belyse styrker og svagheder i Øster Bjerregrav, og at lokalisere gode udviklingsmuligheder.

Kvaliteterne blev hurtigt indkredset til, at byen har et højt serviceniveau (skole, indkøb, foreninger mv), stort engagement, tryghed og et aktivt erhvervsliv.

De største trusler for byen er mangel på nye boliger, og at de planlagte områder til byudvikling ikke opleves som attraktive.

Byens udviklingsmuligheder knytter sig især til en god beliggenhed trafikalt, flot natur og behov for at styrke sammenhænge i byen.

På den sidste workshop kom borgerne med bud på, hvor byudvikling kan foregå - se side 9-10.



# Om Øster Bjerregrav

## DNA og identitet

Øster Bjerregrav og Over Fussing ligger unikt på en bakkeø. Der er udsigt mod nordvest til Bjerregrav Mose og mod syd til Fussing Sø.

De to byer har oprindeligt været to adskilte landsbyer, men opleves i dag som et samlet bysamfund, der deler funktioner. Over Fussing har karakter af landsby med enkelte gårde og gadekær, mens Øster Bjerregrav indeholder alle fælles funktioner og i dag er udbygget med parcelhuse, rækkehuse og erhvervsområde. Der er skole, hal, købmand, daginstitution, forsamlingshus og ældrecenter i Ø. Bjerregrav.

Øster Bjerregrav Kirke ligger nord for byen sammen med en mindre udstykning af parcelhuse fra 1970'erne. Denne del af byen ligger adskilt fra resten af byen på en ny 'bakkeø'.

Midt i byen ved hal og skole er der etableret en aktivitetspark, som er et aktiv for byen ift. udeliv, leg og sport.

Syd for byen ligger Viborgvej, som er en statsvej med meget trafik. Den gennemskærer landskabet og afskærer Øster Bjerregrav for kontakt til Fussing Sø.

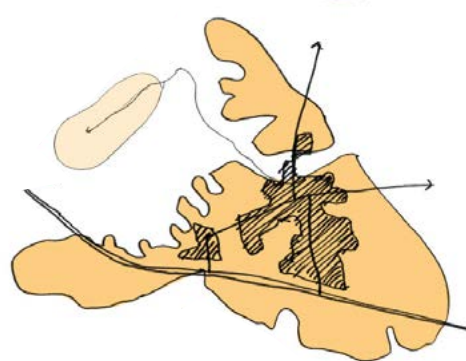
Mod nordøst er der et aktivt landbrug.

I den sydøstlige del af byen er der et velfungerende erhvervsområde, primært med lokale erhverv. Trafikadgang til erhvervsområdet sker gennem byen.

Centralt i byen ligger der en større erhvervsvirksomhed, som er opstået omkring et tidligere mejeri.

## Karakteristik

- 2 byer - én identitet
- Placering højt i landskabet
- Godt serviceniveau (skole, hal, indkøb mv)
- Unik natur og udsigter mod nordvest og syd
- Fælles funktioner ligger tæt på hinanden
- Centralt grønt område ved hal og skole
- Erhvervsarkitektur virker velfungerende
- Landbrug mod nordøst



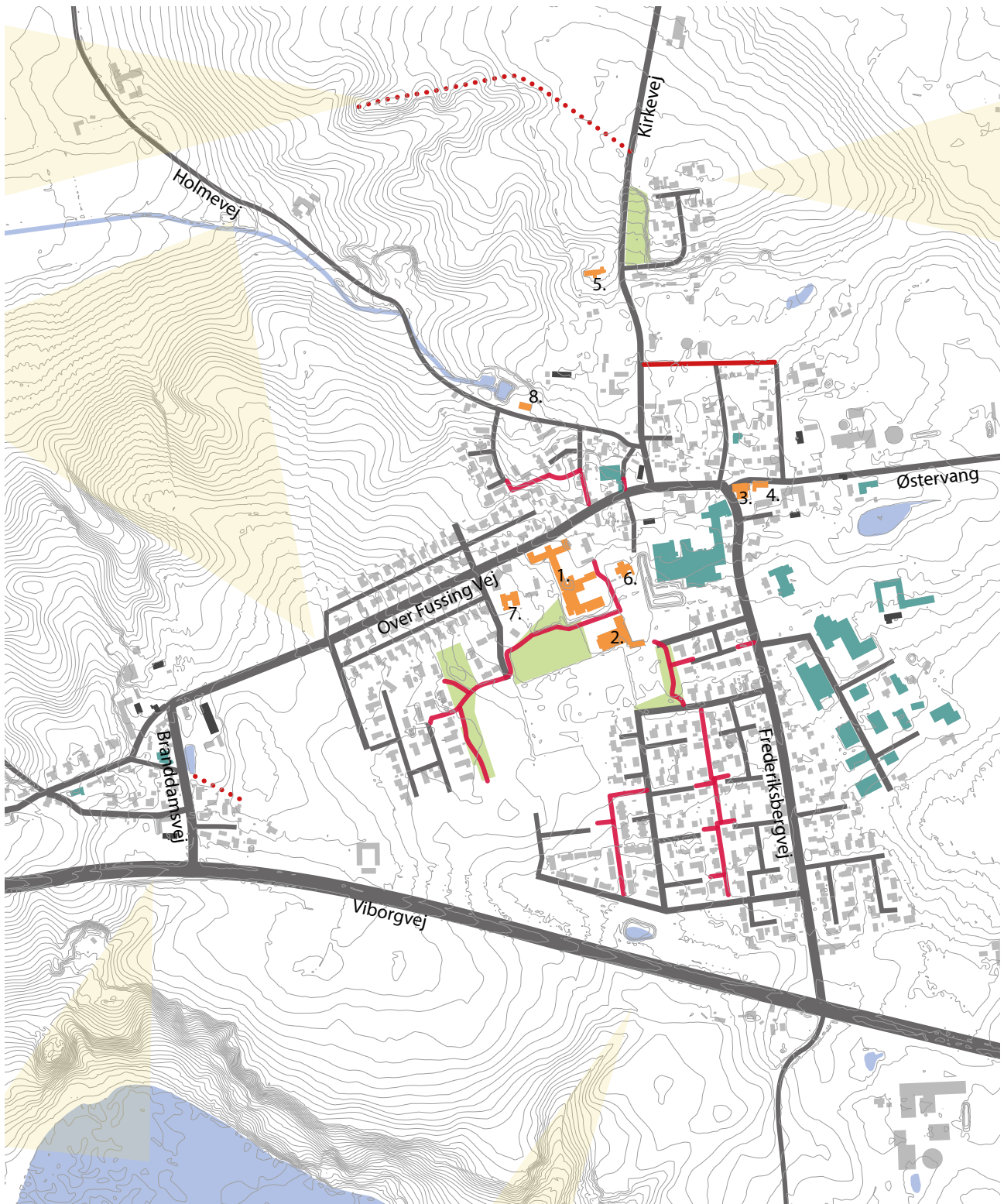
# Kort



## Signaturforklaring

1. Skole
2. Hal
3. Indkøb
4. Forsamlingshus
5. Kirke
6. Daginstitution
7. Ældrecenter
8. Spejder

- Vigtig fælles bygning
- Erhvervsbygning
- Historisk bygning
- Sti (asfalt/grus)
- Natursti
- Grønt område
- Udsigt



# Området

## Naturen

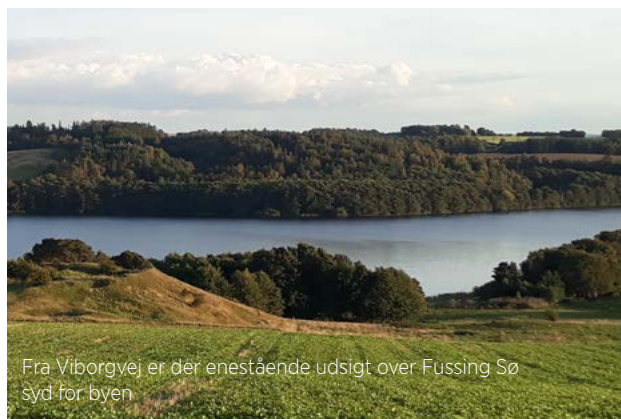
Naturen omkring Øster Bjerregrav er helt enestående og rummer store skove og engarealer.

Den vestlige del af kommunen benævnes i kommuneplanen som 'Skov- og Sølandskab'. Dette område er karakteriseret af ådale og et bakket landskab med store udsigter og skove.

I området er det særligt Skals ådal (Bjerregrav Mose) og udsigten hertil, som dominerer, samt skovene omkring Fussing Sø. Længere mod vest ligger Randers Kommunes største fredede område - et istidslandskab ved Læsten Bakker.

Byrådet ønsker i området, at

- understøtte naturoplevelser, stier, rewilding og outdoor aktiviteter
- understøtte bæredygtige byer, byomdannelse og bosætning, bl.a. i Øster Bjerregrav



Fra Viborgvej er der enestående udsigt over Fussing Sø syd for byen



Skals ådal og Bjerregrav Mose rummer store engarealer nordvest for byen.

## Nøgletal

### 👤 Borgere

Befolkningstal, 2017: 1186  
Befolkningstal, 2022: 1148 (-3,2%)  
Prognose, 2022-2034: +275  
Gennemsnitsalder: 44 år  
Andel under 18 år: 22,0%\*  
Andel over 67 år: 19,9%\*

(\*nov 2022)

### 🏠 Boliger

Gennemsnitlig liggetid: 214 dag  
Tomme boliger: 15 (3%)  
Kvadratmeterpris: ca. 9.000 kr/m<sup>2</sup>  
Antal boligenheder, 2022: 537  
Parcel: 378  
Rækkehuse: 124  
Lejligheder: 15  
Stuehuse/øvrige: 20

### ⚙️ Services

Læge: 9 km (Randers)  
Bibliotek: 9 km (Randers)  
Dagligvarer: 0 km - i Øster Bjerregrav  
Dagpleje: 0 km  
Børnehave/vuggestue: Bjerregrav  
Børnehus - 0 km  
Fussingø Naturbørnehave - 4 km  
Skole: Bjerregrav Skole - 0 km  
Gymnasium: 9 km

### 🚌 Transport

Togstation: 8 km  
Motorvej: 5 km  
Direkte bus til: Randers, Viborg



1.150 pers



537 boliger



2,05 pers/  
bolig

# Forbindelser

## Nabobyer og opland

De største byer i området er Fårup i nord, Øster Bjerregrav samt Ålum i syd. Disse byer har potentiale for bosætning i res størrelse og beliggenhed. Hammershøj ligger i Viborg l

Forbindelsen mellem byerne er begrænset, bl.a. fordi natu meget' og opleves som en barriere mellem byerne. Der er stier på tværs af Skals ådal mellem Fårup og Øster Bjerreg mellem Sønderbæk og Øster Bjerregrav. Samtidig virker jettehede som en barriere mod nordøst.

Vejnettet mellem Ålum og Øster Bjerregrav er snørklet over Fussingø og gennem skov. Ålum er mere direkte forbundet med Tånum og Over Hornbæk.

Øster Bjerregravs 'opland' er således begrænset til Tånum, Bjerregrav Stationsby og til dels Sønderbæk og Læsten.

## Trafik

Man ankommer primært til Øster Bjerregrav fra Viborgvej i syd. Herfra er der to veje ind i byen ved Frederiksbergvej i øst og Branddamsvej i vest.

Disse veje er forbundet via Over Fussingvej, som udgør 'rygraden' i byen. Mod nord har Kirkevej forbindelse til den mindre by Bjerregrav Stationsby. Holmevej er 'en blind vej', der forbinder byen med en række gårde. Vest for Over Fussing ligger der en rastepads.

## Trafiktal (2021)

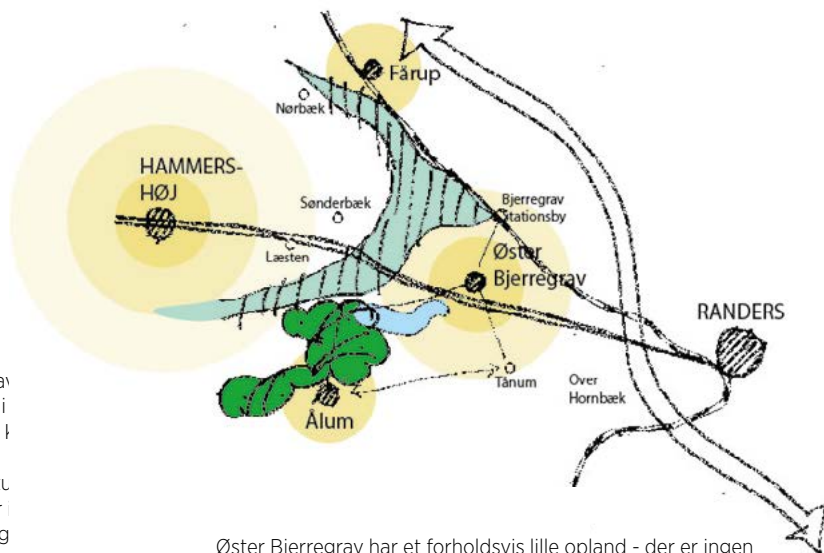
Frederiksbergvej: 1.691 biler/døgn  
Branddamsvej: 775 biler/døgn  
Over Fussingvej: 660-920 biler/døgn

Frederiksbergvej er en bred vej med chikaner, og vejen vurderes at kunne klare mere trafik. Branddamsvej er en smal vej, der evt. skal udvides ved større belastning. Kirkevej skal udvides, hvis der skal ske større byudvikling mod nord.

## Afstande

Øster Bjerregrav har kort transporttid til flere større byer som Randers, Århus og Aalborg. Der er 5 min til motorvejen i bil, 30 min til Århus og 45 min til Aalborg. Randers By kan nås på ca. 15 min, og der er 35 min til Viborg.

Bussen Randers-Viborg kører omkring Øster Bjerregrav, og der er busdrift ca. 1 gang i timen og ca. hver anden time i weekenden.



Øster Bjerregrav har et forholdsvis lille opland - der er ingen vejforbindelser på tværs af ådal. Byen skal 'hvile i sig selv'.





# Skitsering - borgernes input

## Borgerinddragelse

Som input til kommunens planlægning kom borgerne i september 2022 med bud på, hvor der bør bygges boliger, grønne områder, erhverv og institutionsområder.

Boliger (orange)  
Rekreative områder (grøn)  
Erhverv (blå)  
Institutioner/offentlig service (gul)

Borgernes forslag viser:

- Fokus på boliger - placeret hele vejen rundt om byen
- Variationer i placering af grønne områder
- Enighed om at udvide erhvervsområde mod sydøst
- Ønskere om at omdanne erhverv midt i byen til offentlige formål
- Etablere beplantning mod syd

De fremkomne forslag er vurderet i forhold til muligheder og bindinger. Dette resulterede i 11 områder (A-K), som blev undersøgt nærmere.



## Vurdering

I arbejdet med at finde gode attraktive boligområder omkring Øster Bjerregrav tog Randers Kommune afsæt i landskabet, da der er forholdsvis store terrænforskelle i Øster Bjerregrav.

Det er vigtigt, at områderne både har sammenhæng med resten af byen, er attraktive og ikke er begrænset af andre forhold.

De 11 områder er vurderet nærmere i forhold til forskellige parametre, herunder fredninger, natur, vejforhold, attraktivitet mv.

Forvaltningens konklusion på dette arbejde kan kort opsummeres til:

- Område A, C og D er egnet.

I område A er det vigtigt at bygge i mindre områder, følge landskabets form og ikke komme for langt ud i landskabet, så byggeriet dominerer naturen.

I område B vil det have for store konsekvenser i forhold til landskabet.

Område C berøres af højspændingsledning, men det er godt orienteret mod syd og mod byen.

Område F og G berøres af landbrug. Område G, H og I berøres af drikkevandsinteresser og eksisterende erhverv. Smal vejadgang til område H.

Område E udelukkes pga. behov for ny vejadgang, og fordi regnvand ikke må ledes til Fussing Sø.

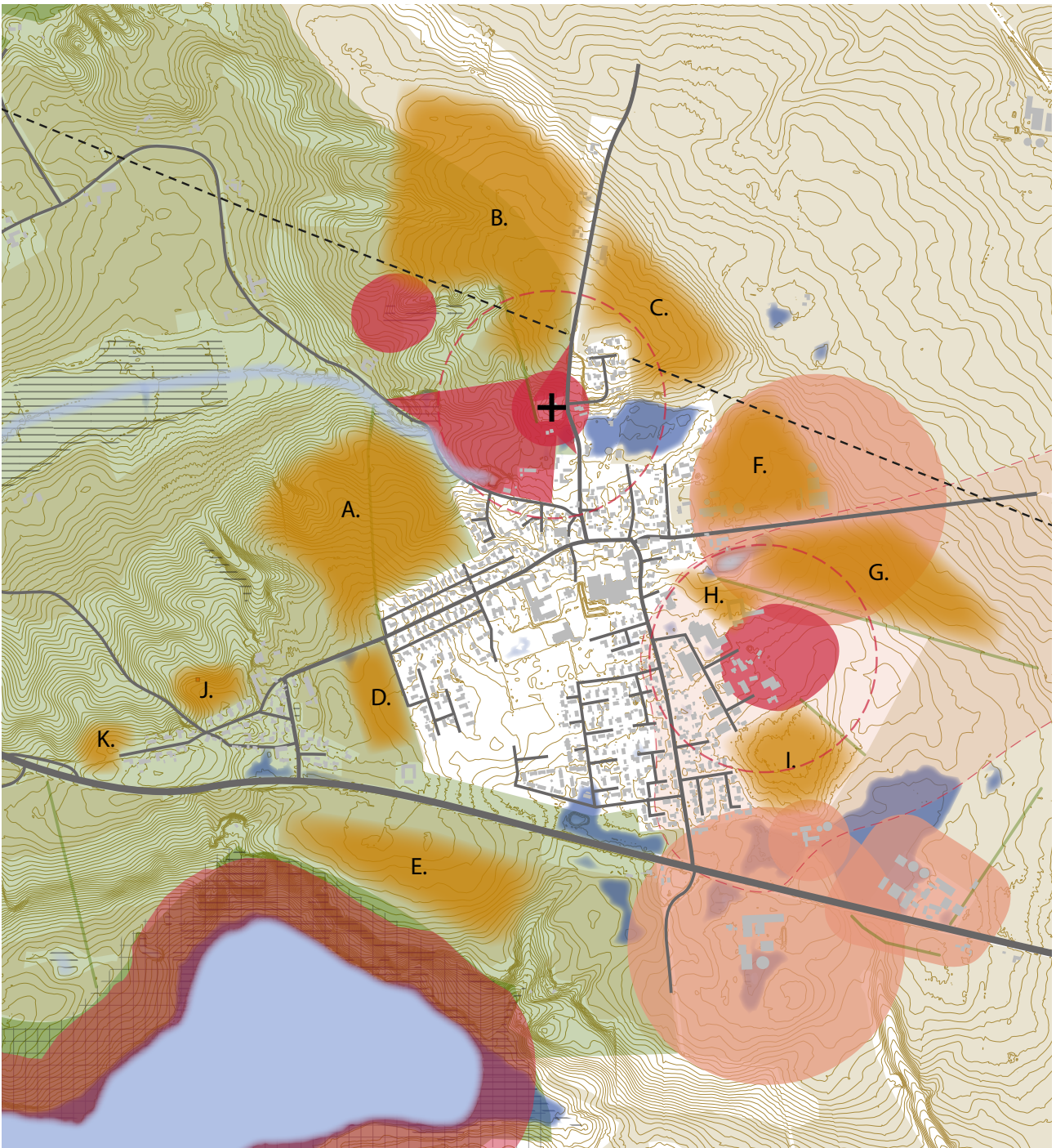
Område J og K vil ligge meget synligt i landskabet og kan kun rumme få boliger. Der vil være lang vej for regnvand til bæk, og der er også en telemast i område J.

I det videre arbejde har der således været fokus på område A, C og D.



Arbejdet resulterede i følgende konklusion:

- E er udelukket pga. regnvand og vejadgang
  - Områder øst for byen (F, G, H og I) vil give konflikt ift. kloakering og landbrug. Industri i område I er ikke muligt pga. drikkevandsboring.
  - A og B er jævnbyrdige, men A bedst ift. sammenhæng med byen og økonomi. B vil påvirke landskabet mere.
  - C og D er også mulige, men lidt mindre attraktive
- J & K er mulige, men vil påvirke landskabet mest. Kun plads til få boliger



# Scenarie skitsering

## Vækst retning

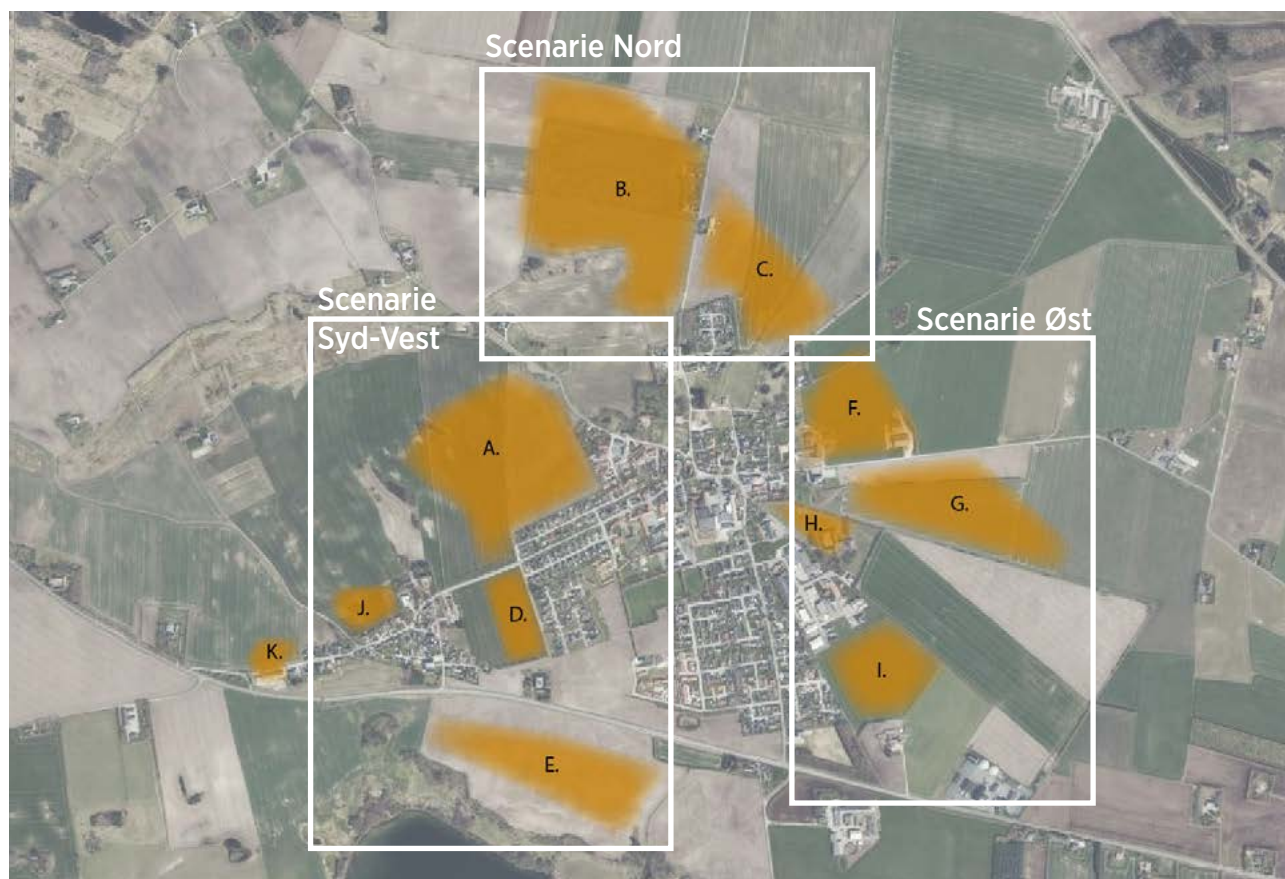
I arbejdet med at udvikle Øster Bjerregrav og Over Fussing er der arbejdet med forskellige scenarier for at undersøge muligheder, deres kobling med byen og evt. nye vejadgange.

Scenarie Nord udvikler byen mod nord.

Scenarie Vest udvikler mellem de to byer og mod syd.

Scenarie Øst udvikler byen mod øst.

Fordele og ulemper er belyst og opsummeret på modsatte side.



## Scenarie Nord

Påvirkning af landskabet vil være markant i forhold til at området i dag er ubebygget.

Hvis udviklingen primært sker mod nord, vil det give en ny bydel, der opleves som adskilt fra resten af byen - på grund af fredninger omkring kirken og lang ubebygget strækning.

Reelt er afstanden ikke længere end til Over Fussing, men byen vil opleves som opdelt i 'de nye på bakken' og den oprindelige bydel. Det vil være vigtigt at styrke stiforbindelser på tværs af det lavtliggende område syd for kirken og Solhøjen

Ny bebyggelse vil være attraktivt placeret i landskabet, dog hensyn til højspændingsledning. Kirkevej vil skulle udvides, hvis der udvikles større områder mod nord.



## Scenarie Syd-Vest

Byudvikling mod vest og syd vil styrke sammenhæng mellem Over Fussing og Øster Bjerregrav og opleves som meget attraktivt i forhold til landskabet.

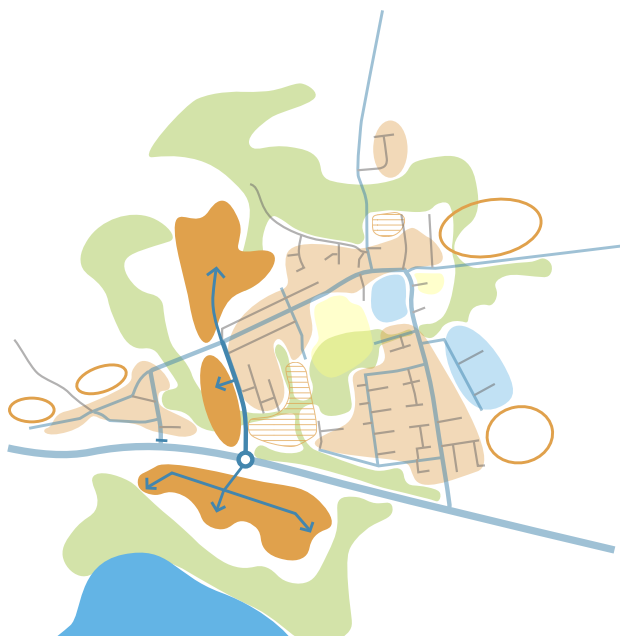
Der bør bevares en klar adskillelse mellem byerne i form af grøn kile. Det sikrer unikt langt kig og respekt for byernes oprindelige opståen.

Udvikling mod Fussing Sø vil kræve en ny vejadgang fra Viborgvej. Dette er svært at få lov til fra en overordnet statsvej og vil sandsynligvis forudsætte, at udkørsel i Over Fussing (Branddamsvej) skal lukkes for at bevare afstand mellem tilslutninger. Centrum i Øster Bjerregrav vil forskydes mod Viborgvej og byen vil opleves som adskilt af vejen.

Det er urealistisk at få lov at lede regnvand fra byudvikling til Fussing Sø. Udvikling mod syd er pga. vejforhold og øget regnvand ikke muligt.

Udvikling mod vest mellem de to byer vil opleves som en naturlig sammenbinding af bydele, tæt på skole. Over Fussingvej er bred nok til at bære mere trafik. Branddamsvej i Over Fussing skal evt. udvides.

Byudvikling nord for Over Fussingvej vil blive mere synligt i landskabet og skal vurderes nærmere.



## Scenarie Øst

Udvikling på østsiden af Øster Bjerregrav kan styrke erhvervsområdet. Det forudsætter en ny 'østringvej', der vil blive dyr at anlægge.

Vejen kan medfinansieres ved at byudvikle omkring Østervang, men det kolliderer med aktive landbrug i dag - og landskabeligt opleves området ikke som attraktivt i forhold til at tiltrække nye beboere til byen.

Byudvikling på østsiden af Øster Bjerregrav er mindre attraktivt end scenarie Nord og Syd-Vest.

Samtidig er der drikkevandsinteresser øst for byen og her skal byudvikling principielt undgås. Det giver udfordringer ift. kloakering at byudvikle mod øst.



# Skitsering - opsamling

## Potentialer

Øster Bjerregrav og Over Fussing fungerer som ét bysamfund, men er oprindeligt to landsbyer, der er ved at vokse sammen. De to byer supplerer hinanden med forskellige boligtyper og nærmiljø.

Serviceniveauet er højt. Der er alle de funktioner, man har behov for i en dagligdag - skole, indkøb, hal, aktivitetspark, institutioner og erhverv. Det sikrer grundlaget for at byen kan udvikle sig yderligere.

Udvikling af nye boligområder skal balanceres mellem at skabe attraktive nye boligområder og samtidig tage hensyn til landskabet. Det er vigtigt at tage stilling til zonen mellem byerne.

Landskabet er helt unikt - med lange udsigter mod nordvest og syd. Det er vigtigt, at byudviklingen følger landskabets form, fordi der er så markante terrænfald i Øster Bjerregrav. Nyt byggeri må ikke dominere landskabet mod ådalen og Fussing Sø.

Byen har et stærkt 'grønt hjerte' ved aktivitetspark og skole/hal, men der mangler en tydelig grøn struktur, som kan binde byen sammen. I strukturplanen skal der både være fokus på nye boligområder, på områder, der kan omdannes, og på at friholde ubebyggede områder.

Øster Bjerregravs beliggenhed 5 minutter fra den østjyske motorvej og nærheden til en unik natur danner et godt grundlag for at tiltrække nye beboere.

Byen har potentiale for at skabe attraktive parcelhusgrunde til familier - og samtidig sikre, at der etableres nye gode boliger til seniorer, som ønsker at flytte til mindre boliger.

Der er et velfungerende erhvervsområde i byen, som skaber lokale arbejdspladser. Byen karakteriseres som et handlekraftigt samfund, og der er mange foreninger i byen. Indbyggerne er i dag bevidste om at stå sammen for at sikre byens udvikling.

Ved byfornyelse i 2018-2021 er byens fysiske miljø forbedret på udvalgte centrale steder. Byen opleves som værende i god stand og med gode fysiske rammer for fællesskab.

## Forbedringer

### Grøn struktur

Trods byens placering i et meget unikt landskab er adgangen til naturen begrænset - f.eks. til Bjerregrav Mose/Skals Ådal og Fussing Sø. Her er kun adgang ad veje.

Byen mangler en grøn struktur, som den kan udvikle sig omkring. Risikoen ved byudvikling er, at alle områder efterhånden bliver fyldt ud med byggeri. En grøn struktur kan hjælpe til at binde byen bedre sammen og supplere forbindelser langs veje.

Det er vigtigt, at nye boligområder placeres, så de både skaber nye udviklingsmuligheder og samtidig også tilføjer værdi til den eksisterende by.

Syd for skolen og ved Rørsangervej er der delvist gode stier, men der er behov for at bygge videre på disse. Det vil forbedre byens sammenhæng at etablere skolevej til Over Fussing, naturstier syd for Viborgvej og til nordbyen/Kirkevej.

## Kvaliteter

- To byer - én identitet
- Højt serviceniveau - grundlag for udvikling
- Unik natur og udsigter
- Tæt på motorvej E45 og større byer
- Service ligger samlet - skole, hal, daginstitution
- Aktivitetspark er byens 'grønne hjerte'
- Handlekraftige borgere
- Ældre parcelhuskvarterer i god stand
- Velfungerende erhvervsområde

## Udfordringer

- Afæet i landskabet
- Stillingtagen til zone mellem de 2 byer
- Kirke og 'nordby' ligger isoleret
- Oversete 'juveler' - natur, Fussingø, Skåls ådal
- Fravær af grøn struktur
- Stiforbindelser bør styrkes
- Tilfældig grænse mod landskab
- Erhvervskørsel sker gennem boligområde
- Stor erhvervsbygning midt i byen

## Kanter

Byens afgrænsning virker flere steder lidt rodet og tilfældig - f.eks. mod syd mod Viborgvej, mod nord ved Erantisvej og mod øst ved Kirkevej. Her er udstykninger tilrettelagt efter lige linjer i stedet for at følge landskabets form.

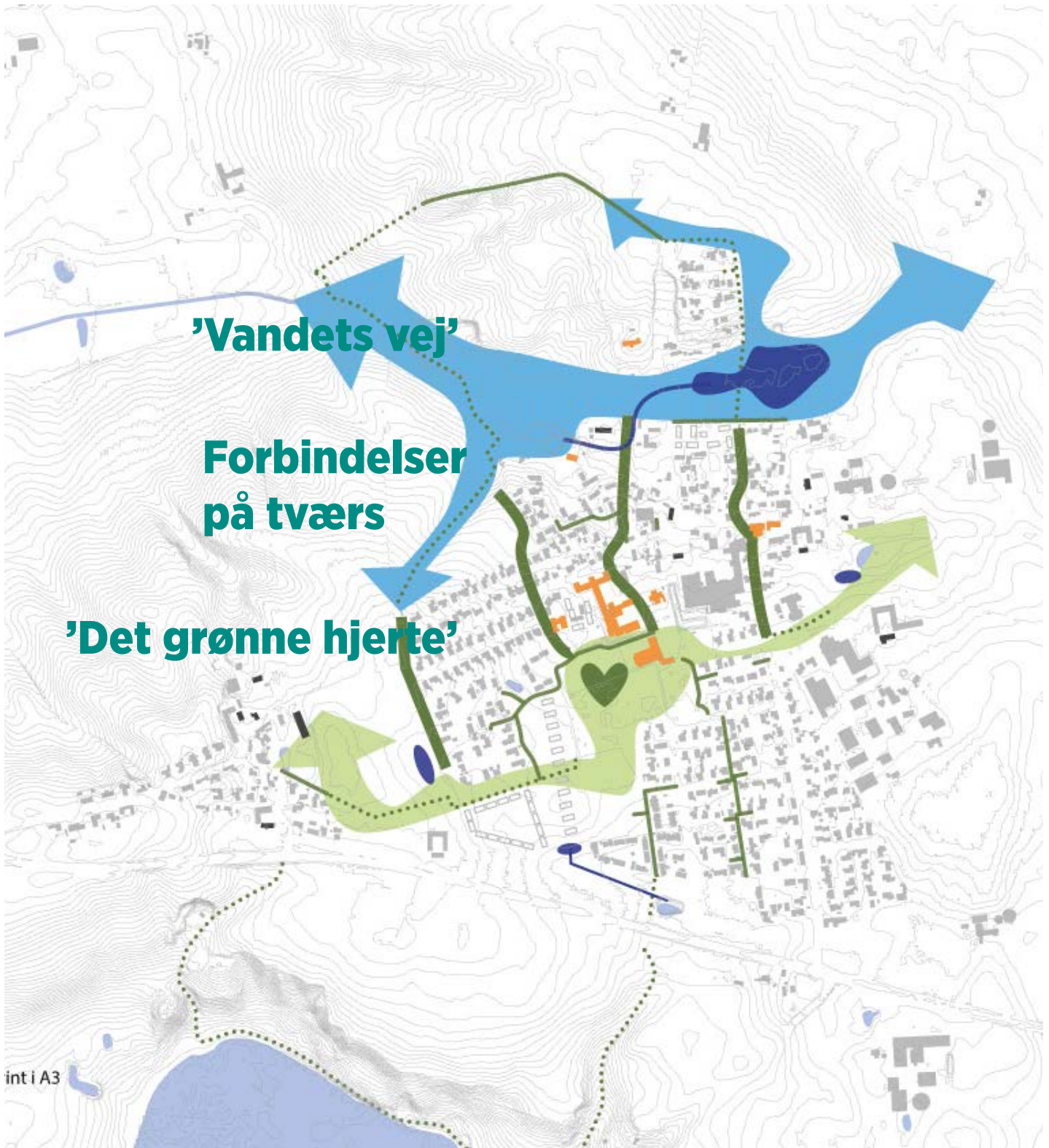
## Erhverv

Erhvervsområdet øst for byen virker velfungerende og lokalt. Adgang til Erhvervsparken er dog gemt fra Viborgvej og sker via Frederiksbergvej. Det er ikke optimalt, at man skal køre igennem et boligområde for at komme til erhvervsområdet. Hvis erhvervsparken skal udvikles, bør vejadgang forbedres. Der findes andre mere velbeliggende erhvervsområder tættere på motorvejen i Randers.

Virksomheden midt i byen (Blume I/S, som bearbejder fedtstoffer) er en virksomhed i udvikling. Erhvervet er opstået omkring et centralt andelsmejeri, som senere udviklede sig til kartoffelkogerier, løgristerier og senere ligkistefabrik.

Det vurderes ikke realistisk at flytte virksomheden ud af byen. Alternativet er derfor at styrke forbindelser omkring virksomheden og sikre omdannelsesmulighed på sigt.

# Grøn struktur/ hovedgreb



# Strukturskitse

A. Ca. 4,3 ha - 45 boliger + ca. 4 ha (40 boliger) på sigt

C. På sigt ca. 6 ha (50 boliger) + ca. 3 ha (30 boliger) på sigt

D. Ca. 2 ha - 20 boliger + ca. 2 hektar til ca. 25 institutionsboliger

I alt: ca. 90 boliger (kommuneplanlægges)  
svarende til ca. 180 pers.

På sigt yderligere ca. 120 boliger - ca. 245 pers.

## Signaturforklaring



- Nyt boligområde
- Boliger på vej
- Fremtidigt boligområde
- Omdannelse på sigt
- Grøn forbindelse
- Eksist. beplantning
- Ny beplantning
- Veje
- Sti
- Sti (ønske)
- Vand
- Nyt areal til regnvand
- Skole
- Hal/forsamlingshus
- Institution/fritid



# De enkelte områder



## Skitse - område A

nord for Erantisvej



Fra Erantisvej er der to eksisterende åbninger, som kan give adgang til nye boligområder mod nord. I området skal der tages hensyn til at tilpasse bebyggelse til landskabet og til et beskyttet dige.

Området øst for diget hælder mod nordøst og er dermed mindst synlig i forhold til Skals ådal. Her er en lavning i midten, hvor der er et flot kig til kirken. En sti kan understrege denne forbindelse og binde byen bedre sammen.

I hjørnet mod øst er der et plateau, som egner sig til mindre boliger - f.eks. rækkehuse/seniorbofællesskab (ca. 20 boliger). Boligerne skal placeres efter terrænen. Der kan skabes afstand til boliger mod øst og syd med en sti/træer og regnvandsbassin/parkering.

Nord herfor kan der etableres et område til ca. 23 parcelhuse øst for diget. Her er det vigtigt, at grunden udstykkes, så de følger terrænen, og det sikres, at der ikke sker store terræændringer mod nord,

Arealer vest for diget vil ligge mere synligt i landskabet og forudsætter, at der tages nærmere stilling til bebyggelsens tilpasning til landskabet. Disse arealer reserveres til mulig fremtidig byvækst.



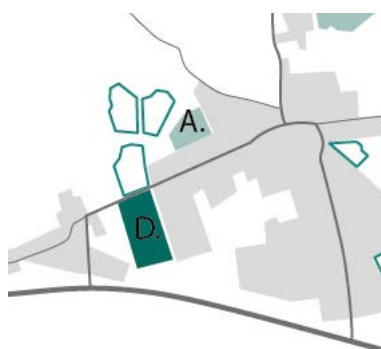


## Skitse - område C

nordøst for byen

Området nord for byen styrkes med flere boliger øst for Solhøjvej. Her er terrænet sydvendt og området kan knyttes sammen med den eksisterende bymidte via stiforbindelser.

Udstykningen tilrettelægges efter terrænet, primært til parcelhuse. Den sydlige del har udsigt over byen mod syd. Den nordlige del har udsigt mod nordvest til et blødere landbrugslandskab.



## Skitse - område D

vest for Rugvænget

Det nordlige areal udlægges til ca. 15-20 mindre parcelhus-grunde, der har forbindelse til grøn kile vest for området.

Den sydlige del anvendes til institutionsområde i form af rækkehuse og servicebygning omkring en sø/regnvandsbassin. Ca. 16 dobbelthuse / ca. 25 rækkehuse.





## Skitse - område E

omdannelsespotential ved erhverv

Midt i byen har der tidligere ligget et andelsmejeri. I dag ligger der en virksomhed, som producerer fedtstoffer og olier. Bygningerne fylder meget på et centralt sted i byen. Her kunne der på længere sigt være et omdannelsespotential til f.eks. boliger og et aktivitetshus.

En grøn forbindelse på tværs af området vil binde byen bedre sammen og koble området ved hal og skole med forsamlingshus og indkøb. Hjørnet mod nordøst bør anvendes til en ny udadvendt funktion, f.eks. aktivitetshus.

Øst for Frederiksbergvej kan der på sigt også udvikles boliger, hvis erhvervsvirksomheden på Frederiksbergvej 9 indgår i omdannelsen.

Området kunne f.eks. udvikles omkring en lille regnvandssø længst mod øst og en grøn forbindelse til hallen og skole.



Skorsten midt i byen - ikke i brug

Ved erhvervsvirksomheden Blume midt i byen står en høj skorsten fra tidligere tiders produktion. Den sender signal om lugtgener. I dag bruges den kun til at holde mobilantenner. Det kan forbedre byens fremtoning, hvis skorstenen fjernes.

## Andre indsatser

Som supplement til den fysiske planlægning kan der iværksettes andre tiltag, som kan udvikle byen.

I forbindelse med byfornyelsesindsats er der opsat plakatsøjler ved torvet ved Kirkevej. Her har været udstilling af byens historie, natur mv. Andre udstillinger kan arrangeres.

Ved Skals Ådal undersøges muligheden for dels at lave et lavbundsprojekt med mere våde enge, som binder CO2 og et større naturgræsningsprojekt, som sikrer at ådalen ikke gror til. Der etableres stiforløb rundt i mosen.

Sportsklubberne i byen er i gang med at udvikle en ny urban bevægelsehal nord for hallen, som kan supplere aktivitetsparken og skabe rammer for uorganiseret idræt.

Kommunen ejer jord syd for Erhvervsparken - her kan etableres energiskov, som beskytter grundvandet.

Registreringen af de bevaringsværdige bygninger i Øster Bjerregrav er mangelfuld. Kommunen vil ajourføre registreringen, så grundlaget for at søge puljer til istandsættelse bliver bedre.



Plante energiskov på kommunale arealer

Indenfor områder med drikkevandsinteresser syd for erhvervsparken kan der plantes energiskov. Det er en skov med træer, der vokser hurtigt op - f.eks. popler. Skoven kan høstes og bruges til energiproduktion. Det vil beskytte drikkevandet og skaber samtidig en afskærmning mod erhverv og landbrug. Skoven bliver ikke fredskov og kan derfor fjernes igen.

## Analyse - demografi

### Stagnation i befolkning

Der bor i dag ca. 1.150 personer i Øster Bjerregrav. Byen har gode forudsætninger for vækst i kraft af god service, men har de senere år oplevet tilbagegang i befolkningstal.

I perioden 2001-2009 havde Øster Bjerregrav stor fremgang. Her voksede byen med ca. 130 personer, svarende til 12 % (16 pers/år).

Efterfølgende er befolkningstallet stagneret omkring 1.200 personer i perioden 2009-2016. De følgende 4 år faldt befolkningstallet med ca. 70 personer, men i 2020 begyndte en lille fremgang frem til nu.

Fremadrettet forventes en vækst på ca. 275 pers. over de næste 12 år (23 pers/år).

### Befolknings sammensætning

Øster Bjerregrav er en by med mange familier med større børn (10-20 år) og en del seniorer. Der er flere over 60 år end i gennemsnit i Randers Kommune.

Befolkningen fordeler sig som

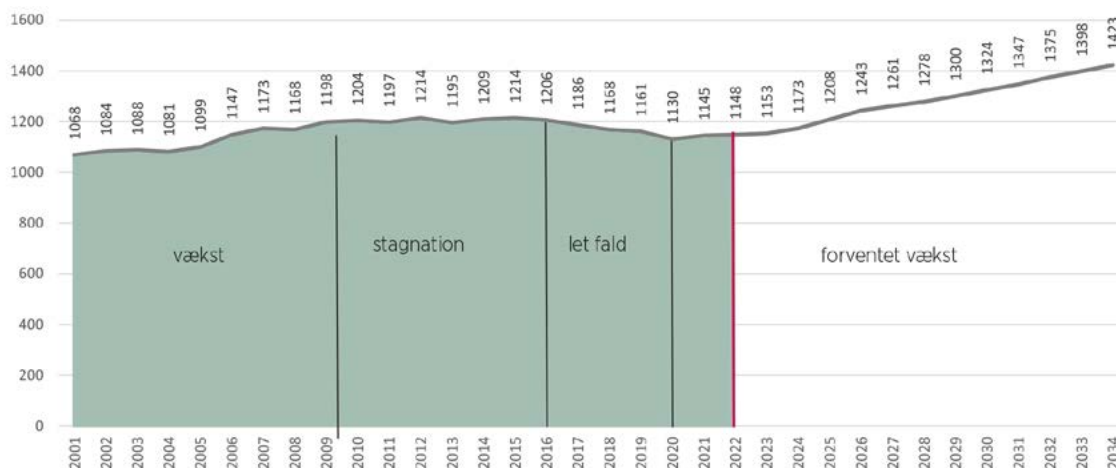
- ca. 1/3 under 30 år,
- ca. 1/3 mellem 30-60 år
- ca. 1/3 over 60 år.

De større børn (10-20 år) udgør ca. 15% af befolkningen, og gruppen af 40-50 årige er lige så høj (15%), mens gruppen af yngre børn er lidt lav 9,5%.

Gruppen af unge mellem 20-30 år er meget lav (6%), men dette svarer helt til niveauet i andre mindre byer, idet unge typisk flytter efter uddannelse.

Knap halvdelen af beboerne er i 'den arbejdsdygtige alder' mellem 30 og 67 år, dog er der lidt færre i alderen 30-40 år end generelt i Randers Kommune. 20% er over 67 år, hvilket ligger lidt under landsgennemsnittet (22%).

### Indbyggertal Øster Bjerregrav



	Ø. Bjerregrav og Over Fussing		Over Fussing	Randers Kommune
	Antal	%	%	%
Under 10 år	107	9,5	12,1	10,3
10-20 år	165	14,6	15,5	11,8
20-30 år	68	6	6,9	11,8
30-40 år	111	9,8	11,2	11,6
40-50 år	165	14,6	19	13
50-60 år	158	14	12,9	14,2
60-70 år	158	14	12,1	11,5
70-80 år	135	12	6,9	10,4
80+ år	60	5,3	3,4	5,3

Ses isoleret på Over Fussing er der generelt flere børn og flere mellem 40-50 år, men færre ældre.

Det tyder således på, at der er en udfordring ift. at tiltrække yngre familier og skolesøgende børn til Øster Bjerregrav. Samtidig kan der være et potentiale i at skabe nye boligtyper til ældre i alderen 60-80 år.

### Byvækst - flyttekæder

Befolknings sammensætningen i Øster Bjerregrav viser en forholdsvis høj andel af beboere over 60 år (31,3%). Andelen af borgere over 67 år ligger dog på niveau med gennemsnittet i Danmark (ca. 20%). Der er således en stor andel af seniorer mellem 60-67 år.

I fremtiden forventes gruppen af ældre over 65 år generelt at vokse til 25% i 2040 i Danmark.

Mange seniorer bor i dag i store huse, typisk parcelhuse fra 1970'erne. Der vurderes derfor at være et potentiale i at få gang i en flyttekæde, så seniorer flytter i mindre boliger - f.eks. rækkehuse eller evt. seniorbofællesskaber - så der bliver ledige boliger til nye børnefamilier.

De ældre parcelhuse er generelt i god stand og kan være et billigt alternativ for tilflyttere og yngre familier - særligt i en tid, hvor prisen på at bygge nyt er høj.

## Boligfordeling

70% parcelhuse  
23% rækkehuse  
3% lejligheder  
4% øvrige (stuehus/sommerhus)

3% tomme boliger 1. januar 2023  
30% parcelhuse fra før 1975

## Boligtyster

Hovedparten af boligmassen i Øster Bjerregrav og Over Fussing er i dag parcelhuse (70%). Der er flere mindre områder med rækkehuse og enkelte steder med lejligheder. I Over Fussing er der ingen rækkehuse.

Knap halvdelen af parcelhusene er fra før 1975 og de udgør 30% af boligmassen i Øster Bjerregrav og Over Fussing. Der er således også et potentiale i at energirenovere de ældre boliger.

Flere steder i byen er der projekter på vej med mindre rækkehus-byggesler - se næste side. Dette er dog ofte dyre lejligheder.

## Nye boligtyper

Befolkningsudviklingen i Øster Bjerregrav peger på et behov for flere boliger til ældre samt til familier med yngre børn for at sikre udviklingsgrundlag for skolen. Dette kan både ske i eksisterende boliger og ved at udlægge nye parcelhusgrunde.

Samtidig med, at der er behov for nye boliger, er

Seniorboliger kan både være private lejeboliger, ejerboliger, almene boliger og evt. seniorbofællesskaber, så der bliver en variation i udbud. Flere steder i byen er der mindre private rækkehusprojekter på vej, men det er ofte dyre lejeboliger.

Randers Kommune ønsker yderligere at skabe plads til ca. 16 boliger til borgere med funktionsnedsættelse i Øster Bjerregrav.

## Skole

Bjerregrav skole er en lille skole med elever i 0.-6. klasse. Der er 1 klasse på hvert klassetrin, og skolen har i alt 110 elever.

Elevtal (sept, 2023):

- |                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| 1. klasse: 11 elever | 4. klasse: 16 elever    |
| 2. klasse: 12 elever | 5. klasse: 19 elever    |
| 3. klasse: 11 elever | 6. klasse: 18 elever    |
| 4. klasse: 19 elever | Specialklasse: 4 elever |

Bjerregrav Skoles distrikt strækker sig mod vest, som primært består af byerne Ålum, Læsten og Sønderbæk. Her er skolen muligvis udfordret af, at der er to friskoler i området - én i Sønderbæk (0.-8. klasse) og én tæt ved Ålum (0.-9. klasse).

Tilmed hører udskolingselever under Hornbæk skole, der ligger i modsat retning af skoledistriktet, 5-6 km øst for Øster Bjerregrav. Hornbæk skole har 2 spor på hvert klassetrin og 463 elever.

Skolens udearealer har fået et markant løft i forbindelse med byfornyelse i Øster Bjerregrav i perioden 2018-21.

Faciliteterne omkring aktivitetspark, multihus og skatepark i Øster Bjerregrav inviterer til ophold og leg på tværs af alder og området er velbesøgt også af borgere uden for byen.



Øster Bjerregrav har en del ældre parcelhuse, som er i god stand. Energirenovering af disse udgør også et godt alternativ for unge familier i forhold til at bosætte sig i byen. Det forudsætter, at der opføres nye boliger til seniorere, så der kommer gang i flyttekæder i Øster Bjerregrav.



Øster Bjerregrav Skatepark



Aktivitetspark og multihus

## Behov og rummelighed

### Arealbehov

Ifølge befolkningsprognose 2022-2035 forventes en tilvækst på ca. 275 personer i Øster Bjerregrav og Over Fussing - fra ca. 1.150 pers i dag til 1.425 i 2034. Dette svarer til ca. 23 pers ekstra pr. år.

I gennemsnit bor der 2,05 person pr. bolig i Øster Bjerregrav. Befolkningsudviklingen kan således omsættes til et behov for ca. 134 nye boliger de næste 12 år. En del af disse forventes dog opført ved at omdanne og fortætte den eksisterende by.

### Kommuneplan 2021

I dag er der udlagt ca. 3 hektar til byudvikling mellem Øster Bjerregrav og Over Fussing. Ved 8 boliger pr. hektar giver dette ca. 24 boliger, svarende til boliger til ca. 50 personer.

Arealet kan således rumme ca. 2 års udbygning. Hvis arealet udvikles, som det foreligger i dag, vil de to byer reelt vokse sammen og sløre oplevelsen af det store landskab og udsigten mod Skals Ådal.

Den gældende kommuneplan peger derudover på mulig fremtidig byvækst øst for Øster Bjerregrav ved Erhvervsparken - i alt ca. 21,3 hektar. Der er ikke taget stilling til anvendelsen af dette areal (bolig/erhverv), og arealudlægget er i konflikt med drikkevandsinteresser. Det foreslås derfor at ændre på arealudlæg til mulig fremtidig byvækst.

I kommuneplanen er Øster Bjerregrav udpeget som en lokalby med et mindre opland. I denne type byer, er det Byrådets målsætning at understøtte udviklingen ved

- at sørge for, at der er udlagt arealer i kommuneplanen, som muliggør udvikling, vurderet i forhold til behov, og
- at støtte private initiativer om at skabe vækst og nybyggeri.

### På vej

Flere steder i Øster Bjerregrav er der områder, som er på vej til at blive omdannet - bl.a. mindre projekter til rækkehuse:

- A. 16 rækkehuse på vej ved Kirkevej/Ahornvej - ca. 30 pers
- B. 12 rækkehuse ved Over Fussingvej 11 (vest for skolen) - ca. 25 pers.
- C. Kommunal udstykning syd for Rugvænget/vest for Sneppevej: 11 parcelhuse + 32 rækkehuse - ca. 88 pers.

I alt er der således projekter undervejs for ca. 140 personer, svarende til halvdelen af den forventede befolkningstilvækst frem til 2034.

### Udgangspunkt

- Byudviklingen skal understøtte tilvækst af bl.a. børnefamilier i Øster Bjerregrav
- Der skal etableres mindre ejerboliger til seniorer, så de kan fraflytte ældre parcelhuse
- Der skal udpeges grønne områder, som friholdes for bebyggelse og styrker sammenhæng i byen
- Byudviklingen skal være attraktiv og knyttes til de landskabelige kvaliteter. Adgangen til den unikke natur omkring Øster Bjerregrav bør styrkes
- Der skal tages stilling til zonen mellem Over Fussing og Øster Bjerregrav
- Areal til mulig fremtidig byvækst øst for byen (21,3 hektar) skal revurderes ift. drikkevandsinteresser

Tilvækst på ca. 275 personer de næste 12 år  
Husstand ca. 2,05 pers/bolig i Øster Bjerregrav  
70 boliger til ca. 140 personer er på vej

Arealbehov til 12 år UDEN fortætning: 16,75 hektar v/ 8 boliger/ha

Rummelighed i dag: 3 hektar  
Yderligere areal kan evt. udlægges i Kommuneplan 2025



Skitse til ca. 16 rækkehuse ved Kirkevej 6/Ahornvej



12 rækkehuse er opført vest for Øster Bjerregrav Skole på adressen Over Fussingvej 11.



Kommunal udstykning af 32 rækkehuse og 11 parcelhuse syd for Rugvænget i Øster Bjerregrav

## Analyse - styrker/svagheder

### SWOT analyse

Øvelse i forbindelse med borgermøde 30. marts 2022, hvor borgerne beskrev styrker og svagheder i byen i dag samt hvilke muligheder og trusler de oplever i forhold til byens udvikling.

#### Styrker

Øster Bjerregravs styrker er især borgernes engagement og byens høje serviceniveau. Byen har mange ildsjæle og et godt foreningsliv - både omkring sport og for ældre. Der er skole, hal, idrætsfaciliteter, ældrecenter og indkøbsmuligheder lokalt, og borgerne står sammen om at udbygge disse faciliteter.

Byen ligger midt i et naturskønt område og har mange steder med gode udsigter til landskab.

Byen opleves som et trygt sted at vokse op og med et godt sammenhold. Husene er generelt i god stand og pænt vedligeholdt.

#### Svagheder

Den største svaghed i Øster Bjerregrav er manglende byggegrunde og en stagnation i vækst. Udbuddet af boliger tiltrækker ikke børnefamilier. Den planlagte vækst ud mod Viborgvej opleves ikke som attraktiv.

Der mangler sammenhængende stiforbindelser og cykelsti til Randers. Få bus-afgange i weekender.

Service på ældrecenter og handicapadgang til købmand efterlyses. Byen er opvarmet med naturgas i dag. Diskussioner om byudvikling på facebook har givet splid.

#### Muligheder

Byen har flere gode muligheder for at udvikle attraktive nye boliger. Der skal bygges forskellige boligtyper og sikres harmoni med de grønne områder. Den flotte natur 'i baghaven' skal udnyttes mere og der skal skabes større adgang til den via rekreative stier.

Erhvervsområdet er attraktivt og kan udvikles.

Byen ligger godt i forhold til at tiltrække pendlere. Byen skal "sælge" sig bedre. Særligt på natur, infrastruktur og servicetilbud.

Udvikling kan understøtte skolen. Bofællesskaber for ældre ønskes.

#### Trusler

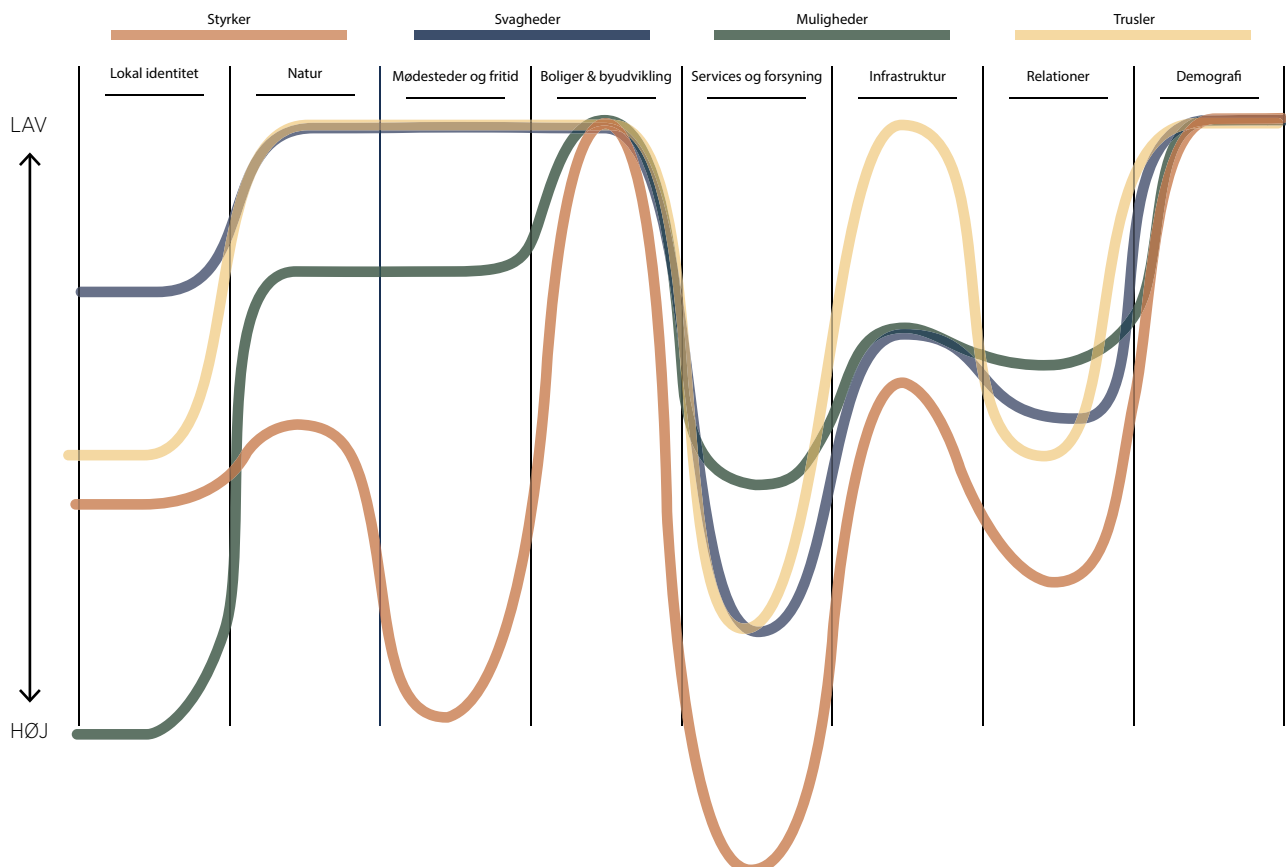
Den største trussel i Øster Bjerregrav opleves klart at være, hvis skolen lukker. Et faldende børnetal er en risiko for både skole, institutioner og foreninger. Der er meget fokus på at tiltrække børnefamilier for at understøtte den service, der er i byen i dag.

Langsom byudvikling - eller byudvikling, hvor det ikke er attraktivt - kan betyde, at byen stagnerer.

Mindre områder købes op af investorer og omdannes til dyre lejeboliger. Der er brug for boliger til børnefamilier og til seniorer.

Særligt de unge er afhængige af gode busforbindelser til Randers.

Relationer har lidt et knæk pga. diskussioner om byudvikling v. Eran-tisvej. Fællesskabet i byen bør gå forud for personlige holdninger.



## Sociale forhold

### Spørgeskema undersøgelse

Adspurgte respondenter: 950 personer  
Svarprocent: 25%

#### Bosætning

Beboerne i Øster Bjerregrav nævner mange årsager til at bo her. Naturen vægtes højt, men det lokale fællesskab, nærhed til familie og venner, fred og ro og gode huspriserne er lige så højt prioriteret. Desuden nævner respondenterne også nærhed til institutioner, skole og indkøb. Både natur, beliggenhed, fællesskab og aktivitetsmuligheder er primære positive kvaliteter i byen.

#### Aktiviteter og borgerdrevne projekter

Flere nævner, at der er gode fritidsaktiviteter i byen. 82% er tilfredse med byens indendørs mødesteder, hvilket er højt sammenlignet med andre byer.

#### Sammenhængskraft

45% af de adspurgte deltager tit eller meget tit i frivilligt arbejde og 85% oplever, at der tit eller meget tit bliver taget initiativ til at igangsætte aktiviteter i byen. Flere respondenter nævner et ønske om mere koordinering på tværs af foreninger og institutioner og generelt inddrage flere, og særligt nye tilflyttere, i byens fællesskaber.

#### Borgernes forslag til lokale projekter

Respondenterne nævner særligt stiforbindelser til omkringliggende naturområder og stiforbindelser mellem boligområder, cykelstier og forbedring af trafikale forhold. Særligt nævnes også aktiviteter og faciliteter for de større børn og unge. Flere respondenter nævner udfordringer med salg af byggegrunde og ønske om ny byudvikling i byen.

### Civilsamfund

I 2021 kortlagde Randers Kommune, hvordan de mindre bysamfund i kommunen trivedes. (Strategisk landsbyplanlægning for Randers Kommune). I analysen indgik både kommunens egne kortlægninger og omfattende spørgeskemaundersøgelse blandt beboere. Her var Øster Bjerregrav topscorer i forhold til engagement, frivillighed, fællesskab og samarbejdskultur.

Øster Bjerregrav og Over Fussing er et lokalsamfund, der er kendt ved at have høj civilsamfundsstyrke og være gode til at mobilisere frivillige kræfter. Borgerne er initiativrige og gode til at igangsætte projekter.

I forbindelse med byfornyelse i 2018-2021 blev der bl.a. skabt flotte faciliteter omkring skole og hal i form af skaterpark og udendørs multilegeplads/aktivitetspark.

Uenighed om byens udviklingsretning har tidligere skabt splid i byen, men der er samtidig en fælles erkendelse af, at det er vigtigt at stå sammen.

Omgangstonen på Facebook skabte en vis sårbarhed ift. at fastholde tilflyttere. Derfor har borgerne i dag fokus på at se fremad og fremme samarbejdet mellem foreninger.

Aktuelt er en gruppe borgere i fuld gang med at skabe mulighed for forsyning med fjernvarme i stedet for naturgas. Dette understreger byens høje aktivitetsniveau og handlekraft i forhold til at få ting til at ske.



Bosætningsårsag  
**Natur, beliggenhed,  
fællesskab og  
aktivitetsmuligheder**



Gode grønne  
områder  
**85%**



Grad af  
tilhørsforhold  
**91%**



Gode udendørs  
mødesteder  
**88%**



Tidligere boet  
i byen  
**15%**



God adgang til  
natur  
**96%**

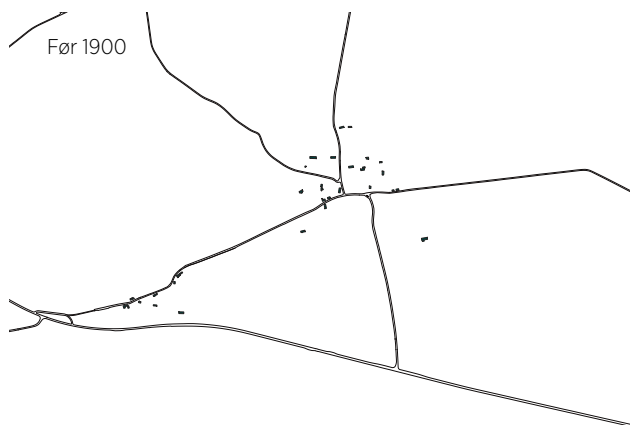


Generel  
tilfredshed  
**96%**



Gode indendørs  
mødesteder  
**82%**

## Byens udvikling



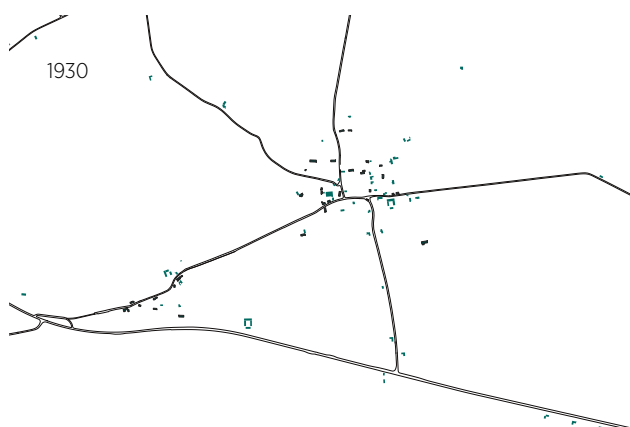
Før 1900

Øster Bjerregrav og Over Fussing er opstået omkring gårde, der har ligget centralt i byen omkring en fæled. Indtil landboreformen sidst i 1700 tallet var bønderne i Bjerregrav fæstebønder under godsejeren på Fussingø.



1980

I perioden 1960-80 vokser Øster Bjerregrav med parcelhuse omkring Frederiksbjergvej, langs Over Fussingvej ved Erantisvej/Tulipanvej og nord for byen ved Solhøjen. I Over Fussing ligger parcelhuse fra denne periode ved Bymarksvej og Bytoften.



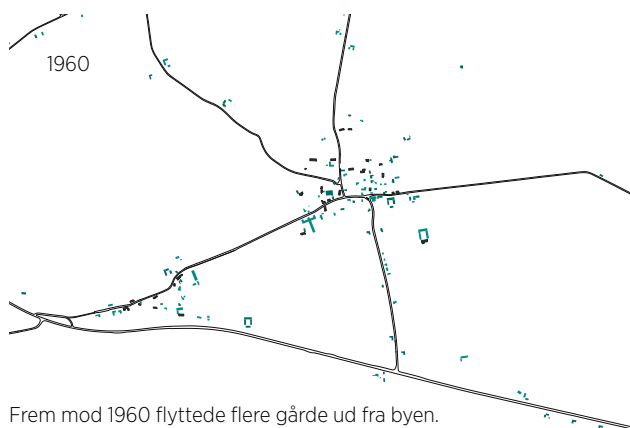
1930

De centralt beliggende gårde var tydelige frem til 1930. Brugs og Andelsmejeri er i dag nedrevet.



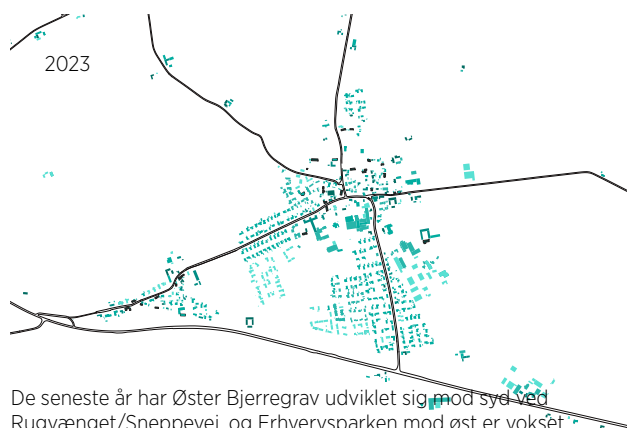
2000

Nyere parcelhuse og rækkehuse opføres som 'et ekstra lag' ved Rørsangervej og midt i byen ved Vintergækvej/Påskeliljevej. Der opføres kun få enkelte nye boliger i Over Fussing 1980-2000.



1960

Frem mod 1960 flyttede flere gårde ud fra byen. Skolen og flere boliger kom til - mange i Over Fussing.



2023

De seneste år har Øster Bjerregrav udviklet sig mod syd ved Rugvænget/Sneppevej, og Erhvervsparken mod øst er vokset. I Over Fussing kommer flere boliger til nord for Over Fussingvej.



## Bindinger

Der er forskellige forhold, som begrænser muligheden for at byudvikle. I Øster Bjerregrav er det bl.a. fredninger, landskab, landbrug og drikkevandsinteresser.

### Landskabet

Øster Bjerregrav og Over Fussing ligger i et storbakket morænelandskab på områdets højeste punkt ca. i 50-65 meter over havet.

Skals Ådal og Bjerregrav Mose er et større lavtliggende område nordøst for de to byer. Her dominerer store engdrag, og der har tidligere været gravet tørv. Terrænet ned mod engene varierer mellem store bakkedrag og små skarpe slugter.

Mellem ådalen og Øster Bjerregrav ligger en lille forhøjning omkring Holmevej. Her er der spredte gårde og større landejendomme. Holmevejs let hævede landskab danner en blød overgang til det store landskab ved Skals Ådal.

Syd for byerne ligger den store Fussing Sø, og terrænet falder kraftigt ned mod søen. Landskabet omkring søen er meget naturskønt, hvor skov grænser helt op til søen. Dele af skoven er udpeget som kulturmiljø, bl.a. på baggrund af de mange gravhøje, der stammer helt tilbage fra bronzealderen.

- Bjerregrav Mose og Fussing Sø er udpeget som Natura 2000-område (rød dækfarve). I disse områder er byudvikling ikke muligt og byudviklingen udenfor området må ikke påvirke natur og dyrelivet her.
- Områder vest og syd for Øster Bjerregrav og Over Fussing er udpeget med særlige landskabelige interesser (lyserød). Her skal evt. byudvikling afvejes i forhold til påvirkning af landskabet.

### Fredninger

I Øster Bjerregrav er der fredninger:

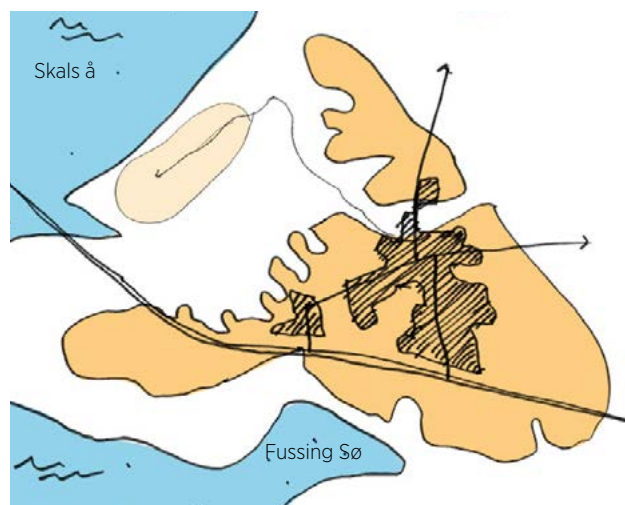
- Ved kirken (ift. indsigt og et fortidsminde/runesten)
- Ved præstegården sydvest for kirken
- Ved gravhøje nordvest for byen
- Langs kanten af Fussing Sø

- Inden for de fredede områder er det ikke muligt at byudvikle. Fredninger er vist med mørkerød farve på kortet til venstre.
- De røde streger er beskyttede diger, som også skal bevares i planlægningen.

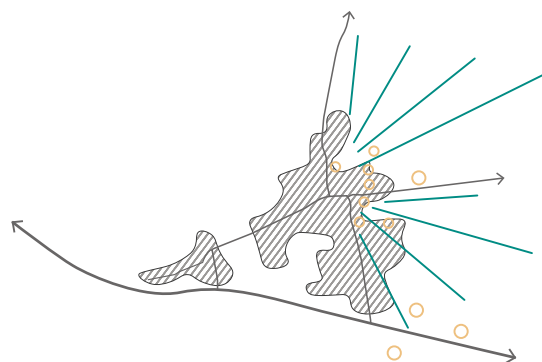
### Landbruget

Ser du Øster Bjerregrav fra luften er det tydeligt, at der har været en stjerneudstyknings af jorden til de gårde, som ligger samlet i byen. Det ses hovedsagligt på den østlige side af byen, hvor der stadig i dag ligger aktive landbrug.

Disse læhegn bør bevares i planlægningen, da de dels fortæller om byens historie og samtidig fungerer som ledelinjer for smådyr og fugle.



Arealer ved kirken og langs bredden af Fussing Sø er fredede. Derudover er der 100 meter beskyttelseszone ved fortidsminder. Her kan ikke byudvikles. Fussing Sø og Skals ådal mod nordvest er Natura 2000-natur, som ikke må påvirkes af planlægning.



Stjerneudstyknings ses tydeligt øst for byen. Læhegn strækker sig ud i landskabet fra gårdene. De har oprindeligt ligget samlet i byen, men er senere flyttet ud.

# Kommuneplan - arealudlæg

I strukturplanen foreslås det at udlægge nye boligområder og ændre placeringen af områder til 'mulig fremtidig byvækst'.

Dette vil medføre, at der skal ændres i Kommuneplan 2021, så der skal udarbejdes et tillæg. Kortet her giver et overblik over, hvor der foreslås ændringer.

### Kommuneplan 2021

I Øster Bjerregrav er der i dag udlagt 3 hektar til nyt boligområde. Det er placeret mellem Over Fussing og Øster Bjerregrav, så byerne vokser sammen.

Dette område foreslås ændret, så der bevares en grøn kile mellem de to byer.

Der er i dag ikke udlagt grønne områder i Øster Bjerregrav.

Øst for byen er der udlagt 21,3 hektar til 'mulig fremtidig byvækst'. Der er ikke i kommuneplanen taget stilling til, om det er tiltænkt boliger eller erhverv.

På grund af drikkevandsinteresser og ikke optimale vejforhold til erhverv foreslås området øst for byen til 'mulig fremtidig byvækst' reduceret med 13,7 hektar. Der foreslås ikke udlagt nye erhvervsarealer i Øster Bjerregrav, da der er andre erhvervsområder tættere på motorvejen med bedre beliggenhed.

### Nye områder

I forlængelse af strukturplanen foreslås udarbejdet et kommuneplantillæg, hvor der udlægges følgende nye områder:

- 6,2 hektar nye boligområder (rød skraveret)
- 2,0 hektar til offentlige formål (gul streg)
- 13,4 hektar til mulig fremtidig byvækst (rød streg) i stedet for de 13,8 hektar som udgår.

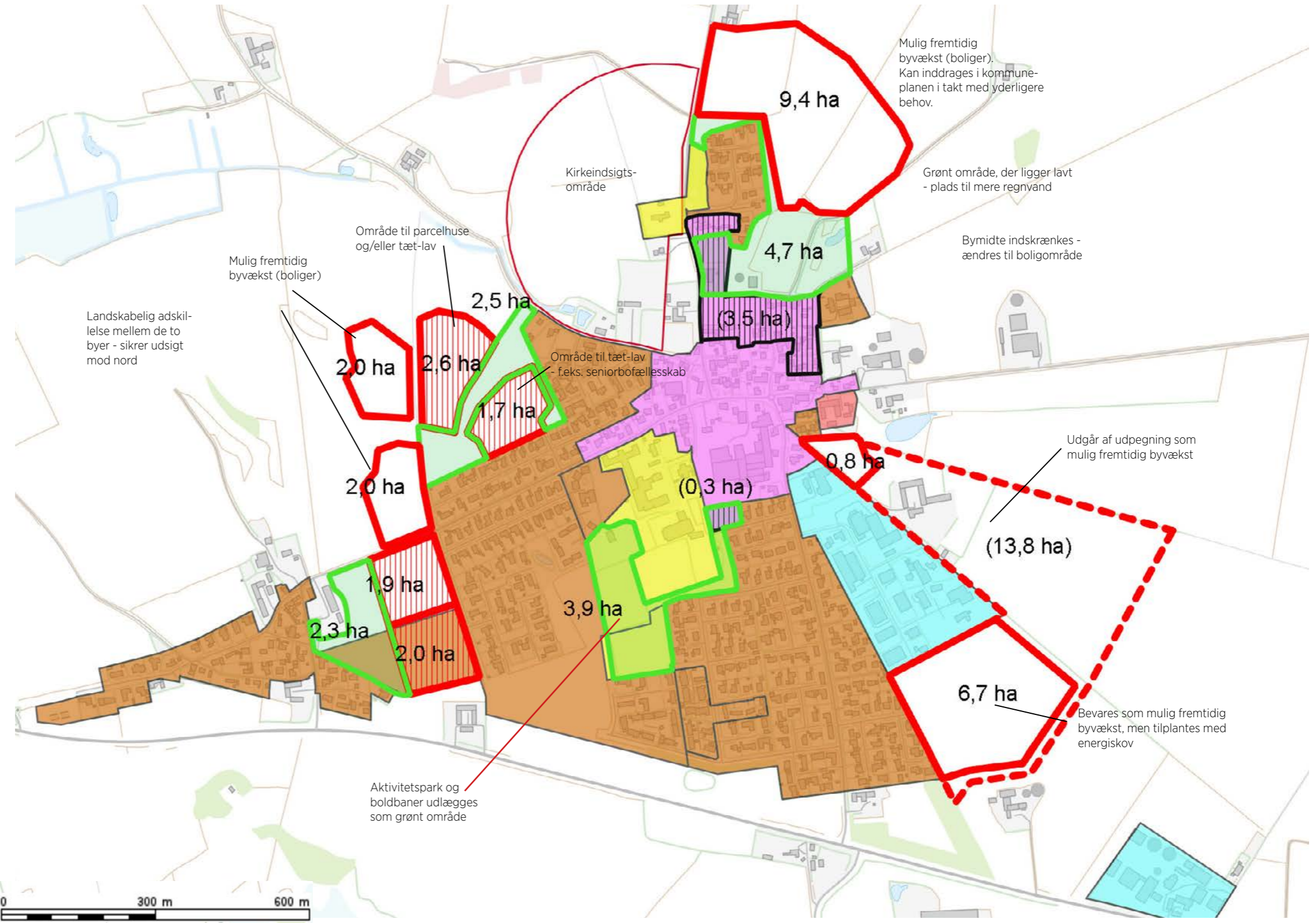
- 13,4 hektar til nye grønne områder (grøn streg)

Heraf indgår 5,5 hektar allerede i kommuneplanen, primært til boldbaner. De grønne områder udlægges for at styrke sammenhænge i byen.

De nye arealudlæg svarer til ca. 4½ års behov i Øster Bjerregrav. Hertil kommer 70 boliger på vej, svarende til 6 års behov.

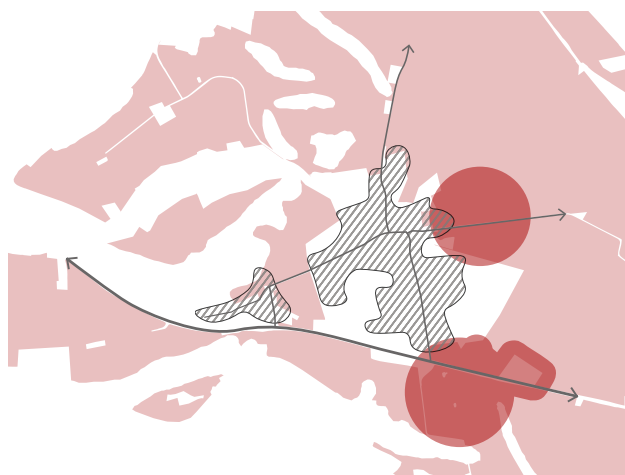
I forbindelse med planlægningen foreslås det at reducere bymidten med ca. 3,5 hektar primært nord for byen.

I bymidten er der meget brede anvendelsesmuligheder, bl.a. butikker, kontorhverv og mindre virksomheder, hotel, restaurant, institution mv. I området nord for byen er der i dag kun boliger og der er ingen forventning om, at byens butiksliv skal udvikle sig her.



- Nær landbrug er der ofte lugtgener, og de røde zoner på kortet til højre angiver lugtgenestanden til de aktive landbrug. Her kan der ikke byudvikles så længe, der drives landbrug.

Store områder er udpeget som særlig værdifuldt landbrugsjord (lyserød). Her er jorden god at dyrke, og byudvikling skal afvejes ift. dyrkningsværdi af jorden.



## Drikkevand

Øst for byen er der to drikkevandsboringer. Indenfor de de nærmeste områder til drikkevandsboringer må der ikke opføres nye boliger eller erhverv. Dette kaldes boringsnære beskyttelsesområder.

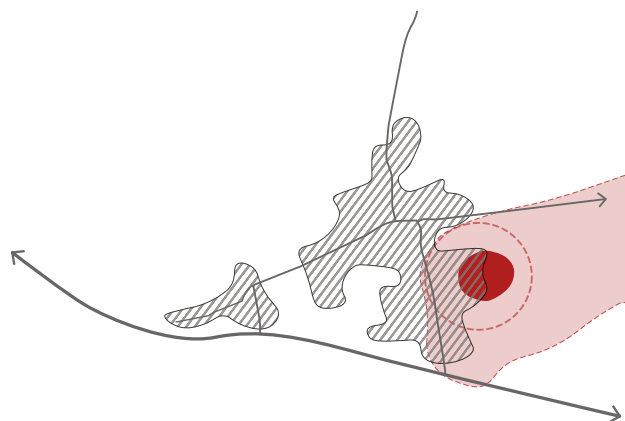
Det er en konflikt, at byens eksisterende erhvervsområde ligger indenfor det boringsnære beskyttelsesområde. Her må ikke være virksomheder, som har risiko for at forurene grundvandet.

Da drikkevand indvindes fra et større magasin i undergrunden er der desuden udpeget et indvindingsopland. Det strækker sig mod nordøst fra Øster Bjerregrav. Indvindingsoplande bør så vidt muligt friholdes for byudvikling - med mindre der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse eller ikke findes andre alternativer.

Indvindingsoplandet ved Øster Bjerregrav er ikke udpeget som følsomt, sandsynligvis fordi det dybe grundvand er beskyttet af tilstrækkelig tykke og vidt udstrakte lerlag i undergrunden.

Placering af nye erhverv indenfor indvindingsoplandet kræver en nærmere grundvandsredegørelse. Her må ikke placeres funktioner, som potentielt kan forurene grundvandet.

Der er enkelte aktive landbrug på østsiden af Øster Bjerregrav. Så længe disse landbrug er aktive kan der ikke byudvikles for tæt på pga. evt. lugtgener. Landbrugsjorden er flere steder omkring byen registreret som værdifuld landbrugsjord.



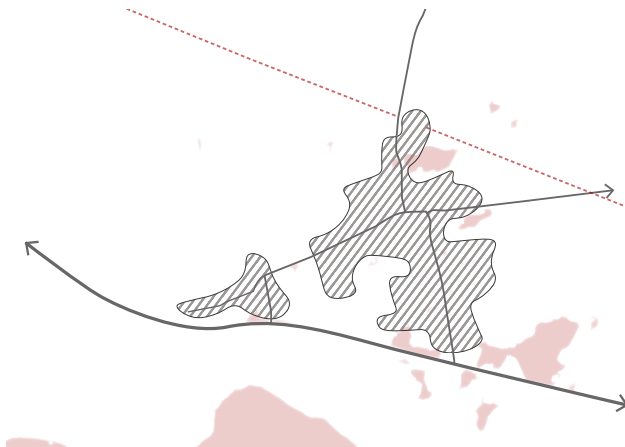
Der er drikkevandsboringer øst for Øster Bjerregrav. Tæt på borerne er grundvandet særlig sårbart. Indvindingsoplandet strækker sig mod nordøst. Der bør ikke byudvikles indenfor

## Regnvand/spildevand

Øster Bjerregrav er fælleskloakeret og kloakken i byen har begrænset kapacitet. Overfladevand fra nye byudviklingsområder bør ikke belaste kloaknettet, men naturligt ledes ud i bækken nordvest for byen og herfra videre til Skals Å.

Regnvand kan ikke forventes udledt mod syd til Fussing Sø, da det er Natura 2000-område.

Der er enkelte områder i byen, som ligger lavt og er i risiko for at blive oversvømmede, hvis der bliver skybrud. Disse områder er vist med lyserød på kortet nederst t.h. Det er bl.a. nord for Ahornvej, syd for Østervang og arealer ud mod Viborgvej. Disse områder bør friholdes for byudvinling.



Der er enkelte områder, som ligger lavt og har risiko for oversvømmelse ved skybrud (lyserød). Derud over er der en større højspændingsledning

## Andre bindinger

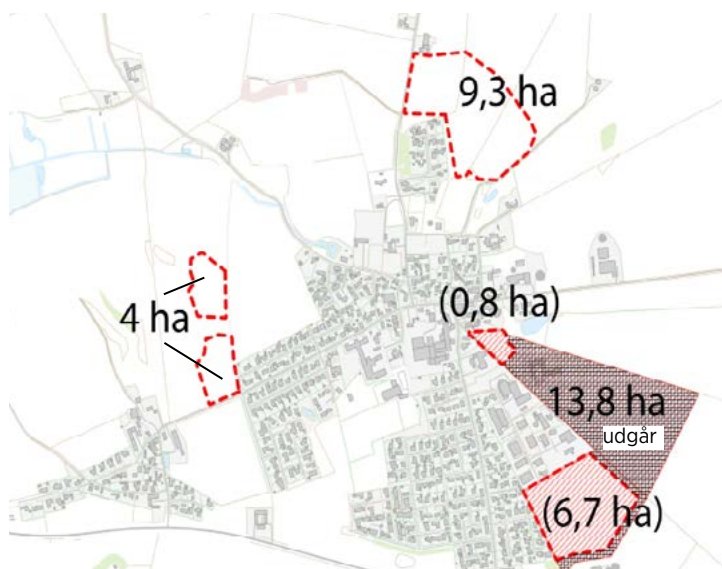
Nord for byen er der en højspændingsledning (sort stipleet). Den skal lægges i jorden, hvis der skal byudvikles tæt på denne.

## Kommuneplan - retningslinjer

Som følge af strukturplanen vil det være nødvendigt at ændre i nogle af retningslinjerne i gældende Kommuneplan 2021. Dette vil ske i forbindelse med, at der udarbejdes et kommuneplantillæg.

Det foreslås:

- at areal til mulig fremtidig byvækst flyttes fra øst for byen til nord for byen,
- at afgrænsning af bymidten indskrænkes,
- at areal syd for byen mod Viborgvej udpeges til mulighed for skovrejsning,
- at udpegningen som værdifulde landbrugsområder reduceres mod vest, og
- at udpegningen af områder med særlige landskabelige interesser fastholdes uændret og afgrænsningen af nye boligområder vest for byen tilpasses landskabet, og der stilles krav til bygningers placering og terrænregulering i den efterfølgende lokalplanlægning.

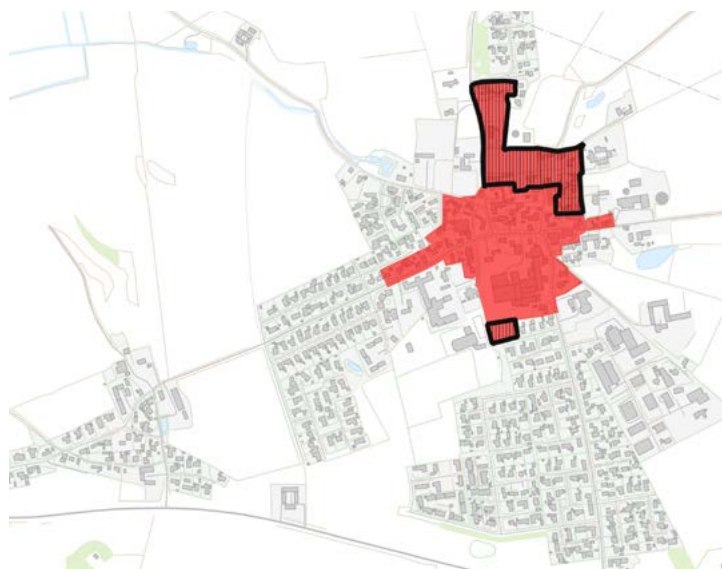


### Mulig fremtidig byvækst

På grund af drikkevandsinteresser er det ikke realistisk at byudvikle øst for Øster Bjerregrav.

13,8 hektar foreslås at udgå af udpegningen som mulig fremtidig byvækst øst for byen. I stedet foreslås udlagt 9,3 hektar nord for byen og 4 hektar vest for byen.

6,7 ha mod øst foreslås bibeholdt, men etableres med energiskov. På sigt kan området evt. udlægges som blandet bolig og erhvervsområde til kontor- og håndværks-erhverv, der ikke truer grundvandet. Dette kræver afklaring af vejbetjening.



### Detailhandel - bymidte

Bymidten i Øster Bjerregrav er meget stor og omfatter en del eksisterende og nye boligområder, som det ikke er realistisk at omdanne til centerformål/butikker.

Det foreslås at indskrænke centerområdet med ca. 4 ha (sort skravet). Dette skal samtidig ajourføres i kommuneplantillæg for detailhandelsstruktur, der er er på vej i høring.

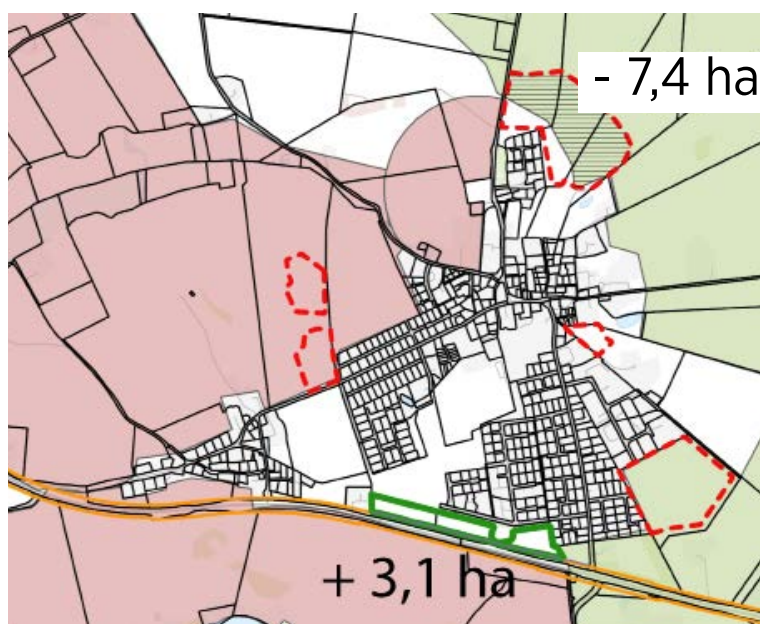
Området er i detailhandelsstrukturen udpeget som lokalcenter (rammeområde 4.02.C.3).

## Skovrejsning

Byens fremtoning mod Viborgvej er i dag lidt tilfældigt afgrænset. For at styrke byen og gøre den mere præsentabel anbefales det at rejse skov mellem byen og Viborgvej. Randers Kommune ønsker generelt at øge skovarealer med 3.000 ha frem mod 2030.

Arealer mod syd ved Viborgvej ændres til 'skovrejsning ønsket'. Dette muliggør, at der senere kan rejses skov og opnås tilskud på yderligere ca. 3,1 hektar. Nuværende ejere ønsker ikke dette.

Nord for byen tages 7,4 hektar (sort skraveret) ud af udpegningen som skovrejsning ønsket, da arealet foreslås indgår som mulig fremtidig byvækst.



## Særlige landskabelige interesser

Alle arealer vest for byen er udpeget som værdifulde landskaber, der ligger på kanten af et større område med Skals ådal og skovene omkring Fussing sø.

For at kunne byudvikle her skal der redegøres nærmere for, hvordan ny bebyggelse påvirker landskabet. Der kræves en særlig planlægningsmæssig begrundelse.

Byudvikling af områder øst for byen er ikke muligt pga. drikkevandsinteresser. Areal nord for byen begrænses af kirken og ligger adskilt fra byen i dag.

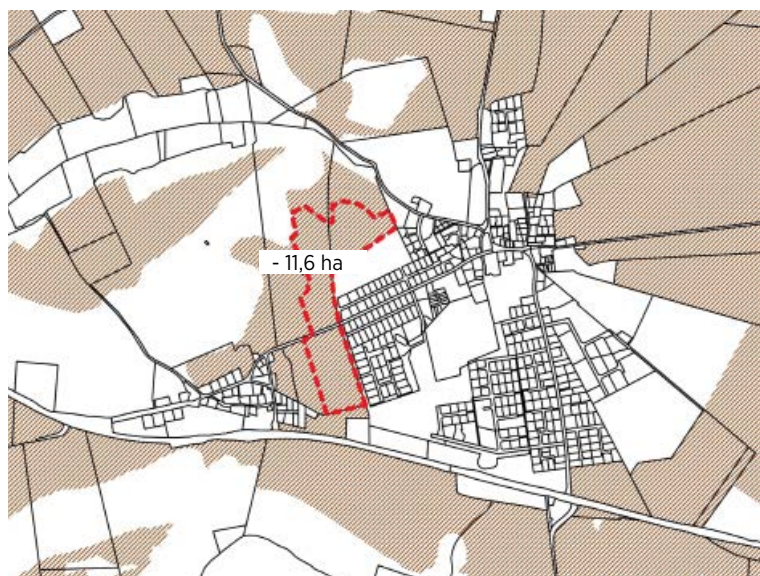
Placering af de nye rammeudlæg er tilpasset landskabets form, så de er placeret på marker, der ikke umiddelbart er synlige fra Skals Ådal og Holmevej. Desuden vil den eksisterende by danne baggrund for ny bebyggelse. De nye byudviklingsområder mod vest udgør ca. 0,2% af et samlet område på 6138 ha omkring Skals Ådal. I den efterfølgende planlægning stilles krav til bygningers placering i landskabet og til at begrænse terrænregulering.



## Værdifulde landbrugsområder

Byen er på alle sider udpeget som værdifuld landbrugsjord - bortset fra arealer, der er udpeget som mulig fremtidig byvækst øst for byen. Byen er begrænset af bindinger på alle sider. Arealer mellem Over Fussing og Øster Bjerregrav dyrkes af to landbrug på hver ca. 80 hektar.

Ud fra en samlet vurdering vurderes byudvikling bedst placeret vest for Øster Bjerregrav, og udpegningen som værdifulde landbrugsområder reduceres mod vest med tilsammen ca. 12 hektar.





# Strukturplan

Analyse, kortlægning og udvikling af  
Øster Bjerregrav og Over Fussing