

6 fokusområder

- A. Skole og hal-området
- B. Bymidten
- C. Erhvervsområdet
- D. 'Marken' ved Gl. Grenåvej
- E. Boligområder
- F. Grøn by

B. Bymidten

Definér centrum

Assentoft er en langstrakt by med flere mindre torve, der ikke rigtig bliver brugt. For at styrke bymidten foreslås det, at skabe

- ét større centralt torv, som går på tværs af Storegade
- at etablere en ny 'byrute' og binde torvene sammen
- at forny karakteren af de eksisterende torve
- at undersøge muligheden for at flytte til erhvervsvirksomheder

Torve

Der etableres et nyt centralt bytorv ved Brugsen - til markeder og aktiviteter, en slags 'Assentofts dagligstue'. Det inkluderer Brugsens parkeringsplads syd for Storegade, som kan kobles til en legeplads mod syd (kommunalt areal). Derved tydeliggøres centrum i Assentoft.

Der foreslås etableret en kort stirute (sort stiple) rundt i byen for at binde byens funktioner bedre sammen. Her kan far og børn gå på opdagelse, mens mor køber ind. Det kan bidrage til mere liv og oplevelser - f.eks. med skiltning, påskeløb, lys mv og skabe et naturligt flow mellem dagligvarebutikker, sparekasse, slagter og restaurant. Fra det kommunale areal ved Klostervej er der en fantastisk udsigt over Randers Fjord og unik natur i form af en beskyttet hede.

Torvet ved Flintevej kan renoveres, så det indbyder til ophold. F. eks. ved at indskrænke parkeringsplads, fjerne hegn og lave opholdstrapper/amfiscene og beplantning. Det eksisterende torv ved Søndergade bruges meget lidt - til juletræ én gang årligt. Stedet virker ikke som et naturligt opholdssted. Der kan evt. bygges boliger på torvet for at medfinansiere nye tiltag andre steder.

Flere bygninger langs hovedgaden står tomme. Det kan styrke byens butikliv, hvis der etableres nye funktioner som f.eks. kulturcafé, frisør, musik, kreaværksted og lignende i disse.

Flyt erhverv?

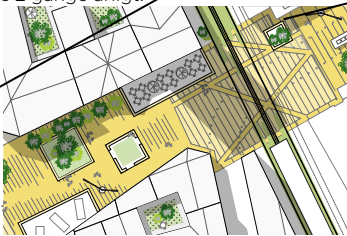
To lokale erhvervsvirksomheder ligger centralt i byen - Smeden og Assentoft Silo. Disse ligger omgivet af boliger på alle sider og har derfor begrænset udviklingsmulighed. Hvis virksomhederne på sigt er villige til at flytte, kan områderne omdannes til boligformål og offentlig service - f.eks. børnehave og skatehal. Det vil give mere aktivitet i området, støtte op om butikslivet og plads til flere parkeringspladser. Et evt. byfornyelsesprojekt kan samtidig skabe plads til regnvand, f.eks. ved Assentoft Silo.

Økonomi

Staten har afsat en pulje i perioden 2021-2027 på 180 mio, der skal anvendes til byfornyelse i byer på 4.000-20.000 indbyggere. Assentoft er den eneste by i Randers, som nærmer sig grænsen på 4.000 indbyggere. Det kan sandsynligvis danne grundlag for at søge byfornyelsesmidler til at forny bymidten. Randers Kommune har desuden en landdistriktspulje, som kan søges 2 gange årligt.



Forny torv v/Flintevej



Legeplads?



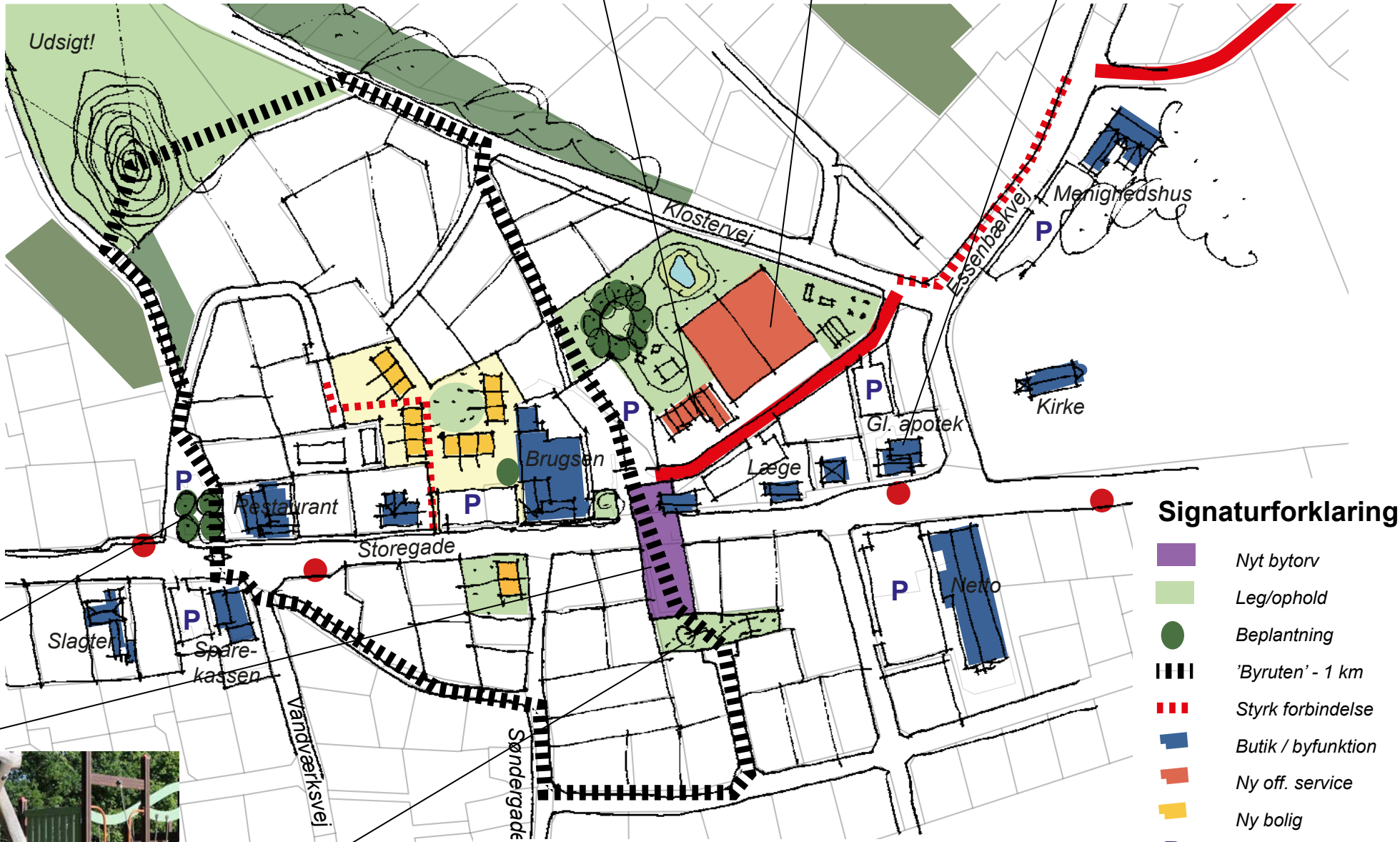
Silovej 1 - Børnehave?



Skatehal?



Kulturcafé?



Signaturforklaring

- Nyt bytorv
- Leg/ophold
- Beplantning
- 'Byruten' - 1 km
- Styrk forbindelse
- Butik / byfunktion
- Ny off. service
- Ny bolig
- Parkering
- Busstop

Idéskitse 1 : 2.500 - Udvikling af bymidten i den gamle del af Assentoft.

- Nyt centralt torv på tværs af Storegade ved Brugsen
- etabler en 'byrute', som kombineres med lege- og opholdsområder, påskeløb mv.
- Nye funktioner som kulturcafé, frisør, musik, kreaværksted i tomme bygninger ved Storegade
- Hvis erhvervsvirksomheder i bymidten flytter ud til Virkevangen på sigt, kan der etableres f.eks. boliger ved 'Smeden' og børnehave samt skatehal ved Assentoft Silo samt flere p-pladser.

C. Erhvervsområdet

Virkevangen

I Assentoft er der udlagt et 33 hektar stort areal til erhvervsformål ved Virkevangen/Langagervej. Området ligger synligt mod Grenåvej, men det virker lidt slidt. Der har ikke været stor søgning til området, siden det blev lokalplanlagt i 2007.

Beliggenheden er rigtig god - der er direkte vejadgang til Grenåvej i vestlig retning, og man kan nå den Østjyske Motorvej E45 på kun 5 min.

Styrker

Assentoft har en koncentration af bilforhandlere samt håndværk (stål, bygge & anlæg, maler og grafik), forskellige lagerfunktioner og enkelte mindre transportfirmaer.

Grenåvej er motortrafikvej og en del af motorvejen til Djursland. Der kører dagligt ca. 17.000 biler forbi i døgnet. Erhvervsområdets styrke er den gode beliggenhed - i kombination med, at Assentoft har attraktive boligområder i nærheden. Det giver adgang til kvalificeret arbejdskraft lokalt.

Potentialer

- Udvikling af området handler både om
- identitet, branding & markedsføring
- beplantning & regnvandshåndtering
- mindre grundstørrelser, og udvide anvendelser
- at styrke Assentofts specialer

Prisniveauet på erhvervsgrunde ligger ca. 1/3 lavere end områder ved - Sdr. Borup omkring motorvejen. Det vurderes derfor, at området er konkurrencedygtigt, hvis området gøres mere attraktivt, og den lokale identitet styrkes.

Udvikling af området kan også ske ved at lokale erhverv flytter hertil, når de får behov for udvidelser - f.eks. erhverv fra bymidten eller Vandværksvej.

Endelig kan der være et potentiale i at tiltrække nogle af de mange forbigående og 'sommerhusturister'. Det foreslås at udvide området med detailhandel i Assentoft på længere sigt, så der muliggøres særligt pladskrævende varegrupper som f.eks. tømmerhandel, plantecenter, møbler, campingvogne, både, trailere, bilforhandlere i dele af området omkring Virkevangen (se også side 34). Disse typer af anvendelser kan medvirke til at styrke de eksisterende virksomheder indenfor stål, bygge & anlæg og biler.

Tiltræk kunder

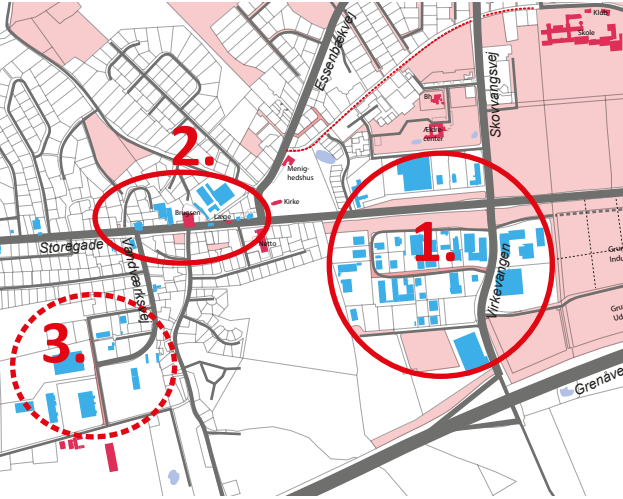
Grunden nærmest Grenåvej er især vigtig at få planlagt til detailhandel/'kundeorienterede' erhvervsformål med præsentable facader, så der trækkes kunder til området. I den gældende lokalplan er området kun udlagt til udstilling, kontor og lager - anvendelsen foreslås udvidet i ny lokalplan.

Anvendelser

Erhvervsområdet øst for Virkevangen er omfattet af **lokalplan 516**. Arealerne nærmest Grenåvej er udlagt til kontorerhverv og udstilling, mens arealer mod Gl. Grenåvej må være industri, værksteder og oplag. Hvis anvendelserne for området udvides - bl.a. med detailhandel med særligt pladskrævende varer og transportvirksomheder, kan det medvirke til at udvikle området. Samtidig kan grundstørrelser ned til 2.000 m² tillades i området mod Gl. Grenåvej. Det vil give området større fleksibilitet.

Tiltag, der kan styrke erhvervsområdet

- Beplantning - langs Virkevangen og mellem grunde samt fælles grønne forarealer langs Gl. Grenåvej og Grenåvej.
- Fælles skiltning
- Tydeligere markering af frakørslen ved Virkevangen - evt. landmark
- Justere lokalplanen og give mulighed for særligt pladskrævende varegrupper og mindre grunde.
- Koble området bedre sammen med skole/boligområder
- Udnytte synlighed til facadevirksomheder
- Evt. flytte større virksomheder ud fra bymidten



Assentoft har tre erhvervsområder i dag - ved Virkevangen (1), i bymidten (2) og ved Vandværksvej (3). Derudover er der enkelte erhvervsvirksomheder omkring den østlige indkørsel til byen. Virkevangen ligger trafikalt godt og har potentiale for udbygning, mens de andre områder er begrænset af nærhed til boliger.

Regnvand

Erhvervsområdet ligger lavt og er i risiko for oversvømmelse ved skybrud. Der skal sikres plads til regnvandshåndtering nærmest Grenåvej i forbindelse med detailplanlægning, f.eks. bag byggeri.

Veje

En måde at gøre området mere attraktivt og tilgængeligt kan være at få færdiggjort Langagervej og forbinde denne til byen og skoleområdet, så erhvervsområdet bliver en del af byen.

Virkevangen er en lidt overset indfaldsvej til Assentoft, selvom den leder direkte over i Skovvangsvej. Skovvangsvej er en central vej med adgang til ca. 60% af boligerne i Assentoft/Drastrup. Virkevangen kan gøres mere attraktiv med beplantning, så det understreger betydningen af vejen og nedtoner de lukkede industrifacader.

Beplantning

Kommunen vil plante læhegn i området nord-syd, så området bliver mere overskueligt og opdeles i en struktur, der kan rumme både store og mindre grunde. Beplantningen kan medvirke til at give området karakter og variation over årstiden. Det er vigtigt at erhvervsområdet får en pæn og ensartet afrunding mod Gl. Grenåvej og Grenåvej. De åbne græsarealer kan suppleres med grupper af buske og træer til gavn for smådyr og insekter.

Andre forhold

Verdo har planer om at etablere en ca. 30 m høj akkumuleringstank i området, når byen kobles på fjernvarme. Tanken vil blive synlig fra motorvejen og kan evt. dekoreres og blive et 'landmark', som er med til at markere Assentoft for forbigående. Jordvoldene langs Grenåvej bør fjernes, når de midlertidige regnvandsbassiner nedlægges. Det vil øge områdets synlighed.

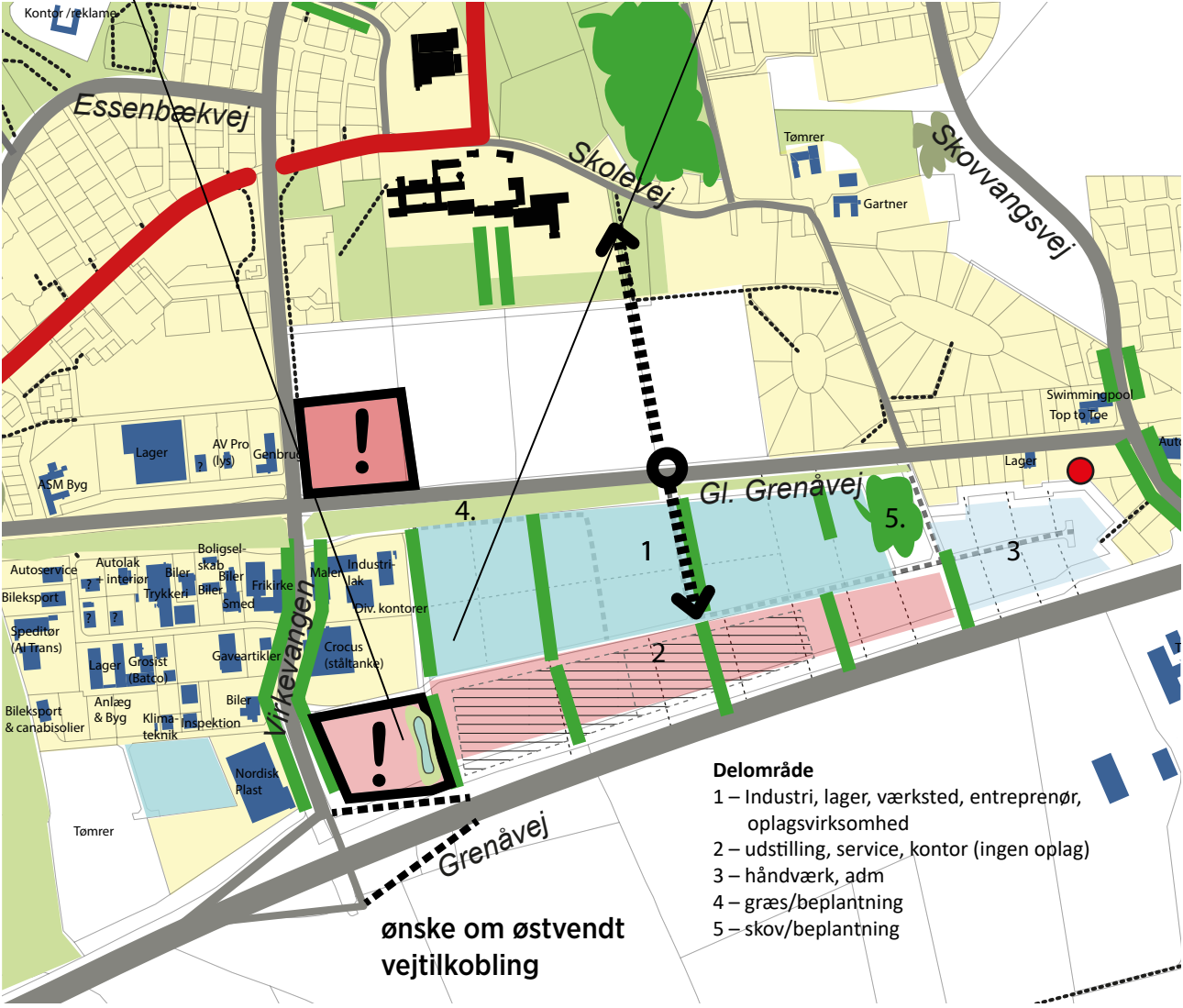


Facadeerhverv

Erhvervsområdet ved Virkevangen ligger synligt mod omfartsvejen Grenåvej. Virksomheder skal have et præsentabelt udtryk mod omfartsvejen. Lokalplanen foreslås ændret, så arealer bagved kan rumme oplag/parkering mv. Beplantning kan strukturere området og gøre det mere attraktivt.



Verdo ønsker at opføre en 30 meter høj varmetank i erhvervsområdet - kan den bemales/udvikles til at blive et 'landmark' for den midterste afkørsel til Assentoft?



Ny vejforbindelse fra Gl. Grenåvej til skolen kan binde erhvervsområdet bedre sammen med resten af byen. Erhvervsområdet øst for Virkevangen er lokalplanlagt, men 33 hektar er ikke udnyttet. Kommunen ejer arealet. Der må kun være værksteder, kontor, udstilling og service mod Grenåvej og industri, værksteder og oplag mod Gl. Grenåvej. Grunde skal mindst være 10.000 m² (2.000 m² i delområde 3). Anvendelsesmulighederne bør udvides i delområde 2 - f.eks. med mulighed for detailhandel til særligt pladskrævende varegrupper som f.eks. byggemarked/camping/både/trailere/biler eller havecenter og transportvirksomheder. Grundstørrelser bør gøres mere fleksible, og området struktureres med beplantning. Det er vigtigt med en udadvendt og kunderelateret anvendelse på hjørnet, som kan understøtte de eksisterende erhverv. Her skal samtidig reserveres plads til regnvandsbassin. Verdo har planer om at etablere en høj akkumuleringstank i delområde 1 - den kan evt. medvirke til at markere indkørslen til Assentoft ved Virkevangen. Der er midlertidigt etableret regnvandsbassiner i delområde 2 (skraveret) som reserve til overfladevand fra Nordic Waste. Når bassinerne fjernes igen, er det vigtigt at fjerne jordvolde også, så området bliver mere synligt fra Grenåvej.

D. 'Marken'



Foto af marken syd for skolen - her set fra Egevej/Skovvangsvej

Ikke planlagt

Mellem Assentoftskolen og Gl. Grenåvej er der et større areal på 16 hektar, som er udlagt til mulig fremtidig byvækst i kommuneplanen. Det er en lidt diffus udpegning, som antyder, at området har potentiale til at blive en del af byen engang i fremtiden.

Da arealet ikke er bragt i spil, medvirker det til, at Assentoft opleves langstrakt og uden liv. Assentoft har udviklet sig med boligområder langs Skovvangsvej, men efterladt en 'lidt tom midte'.

Der er behov for at tage stilling til arealets fremtidige anvendelse. Randers Kommune ejer marken. Syd for området ligger erhversområdet.

Offentlige formål

Anvendelsen af marken foreslås reserveret til offentlige formål i form af institutioner/uddannelsesformål samt til boliger længst mod øst. Dermed kan området være med til at danne overgang mellem skolen og erhversområdet. En mindre del mod vest foreslås anvendt til en boenhed til borgere med særlige behov (vejledende 20-30 boliger), placeret med afstand til Gl. Grenåvej og nær ældrecenter ved Svålevej.

På nuværende tidspunkt er der ikke behov for at udvide skolen, og den midterste del af marken foreslås tilplantet med energiskov i en overgangsperiode. Der kan etableres skulpturpark eller aktivitetsforløb i skoven, som kan bruges i forbindelse med skolens undervisning. Samtidig kan her skabes plads til regnvandshåndtering fra skolen.

Hvis der senere bliver behov for nye uddannelser eller institutioner kan energiskoven fældes og anvendes til biobrændsel.

Etablering af boliger længst mod øst kan medvirke til at finansiere en ny vejadgang til skolen, så Skolevej gennem Drastrup aflastes for trafik.

Vigtig hjørnegrund

Den vestlige del af marken ved Gl. Grenåvej/Skovvangsvej ligger meget centralt i forhold til indfaldsvejen gennem erhversområdet.

Her vil det være væsentligt at få skabt en udadvendt funktion, som kan bidrage til byens liv og drage gavn af den centrale placering. F.eks. et sundhedshus, et kontorfællesskab eller iværksætterhus - evt. med værksteder/reparationscafé, hvor de unge kan lære håndværk.

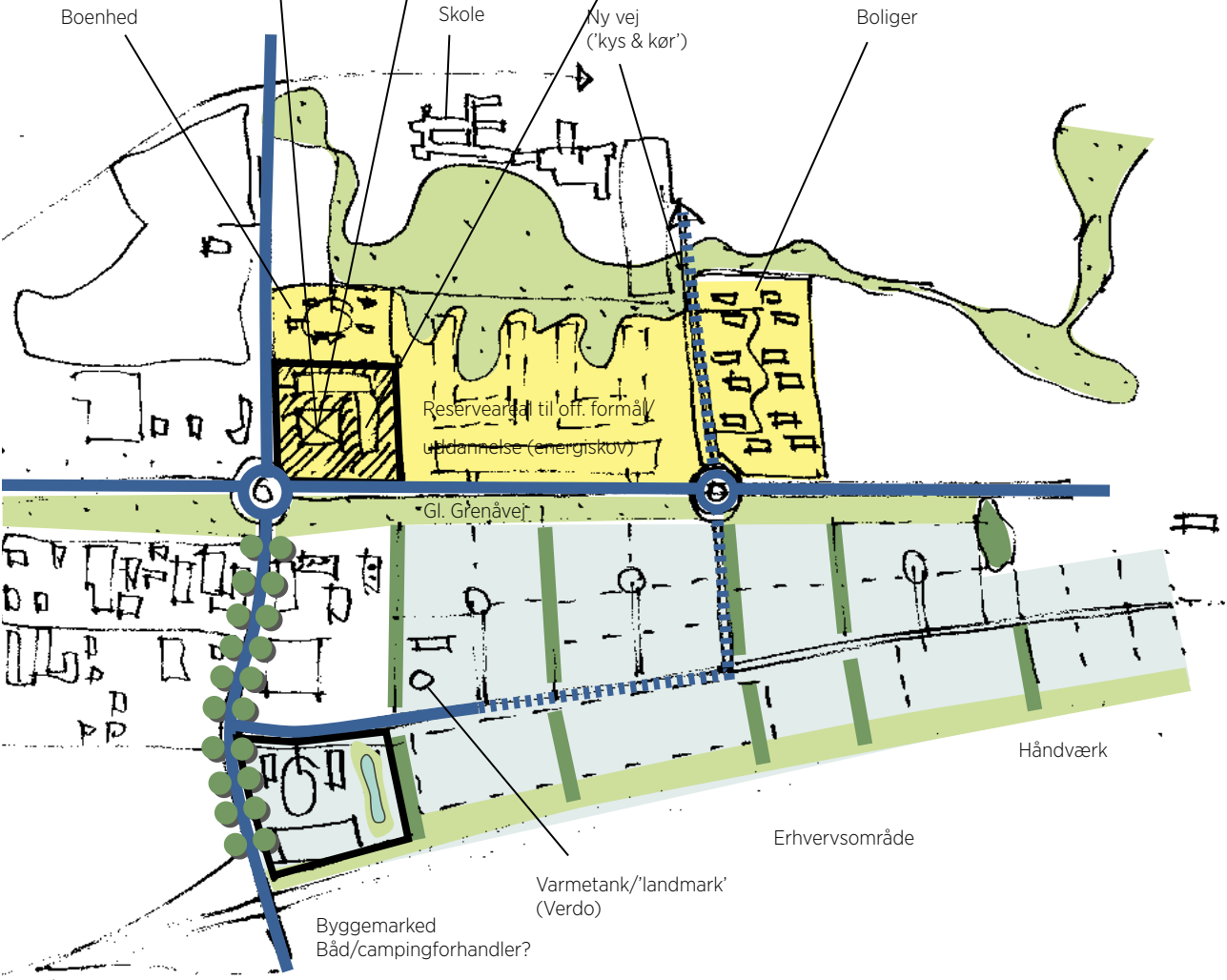
Området foreslås planlagt i forbindelse med næste revision af kommuneplanen (Kommuneplan 2029).



Assentoft er vokset i lag langs Skovvangsvej, så landsbyen Drastrup er blevet opslugt. Det bevirker, at bymidten bliver langstrakt og midten mangler.



På marken nærmest Skovvangsvej/Egevej kan der etableres en institution/boenhed (gul farve). Hjørnegrunden syd for skal friholdes til 'udadvendte funktioner' som sundhedshus/kontorfællesskab eller lignende (gul streg). Der kan plantes energiskov syd for skolen i en overgangsfasen.



Idéskitse - udvikling af erhversområdet ved Virkevågen i sammenhæng med marken nord for Gl. Grenåvej. Beplantning kan medvirke til at strukturere området. De grønne forarealer øst-vest kan tilplantes med buske eller grupper af træer.

E. Boligområder



Nye boligområder

Den største brik i planlægning af Assentofts nye boligområder er et areal på ca. 23 hektar ved Skovvangsvej i den østlige del af byen. Her er der potentiale for at udvikle en 'naturby' med nye boligtyper. F.eks.

- parcelhuse på mindre grunde/sokkelgrunde
- gårdhavehuse/klyngehuse
- skovboliger
- bofællesskaber
- rækkehuse med udsigt til natur

Kommunen ejer arealet og har derfor stor indflydelse på, hvilke boligtyper, der planlægges i området.

Borgerne i Assentoft peger på behov for:

- seniorboliger (både med fællesskab og private), variation i pris,
- flere større parcelhusgrunde,
- billige boliger,
- eje- og lejeboliger

Tendenser

I Danmark er tendensen, at vi bor færre på mere plads. Et gennemsnitligt parcelhus er vokset fra 150 m² i 1960 til 215 m² i dag. Samtidig lever 40% mellem 25-45 år alene, og vi har 37 forskellige familietyper i Danmark. Der er derfor behov for at kigge på nye boligformer og tage mere hensyn til miljøet.

I området ved Skovvangsvej vil kommunen tage afsæt i en mere bæredygtig planlægning. Bl.a. ved

- at sikre mere plads til naturen og biodiversiteten
- at bygge mere kompakt og fleksibelt,
- at etablere gode udearealer som ramme for fællesskab,
- og have fokus på håndtering af biler, regnvand og jordmængder

I Assentoft er der et godt fundament for at udvikle en tryk og naturpræget grøn & blå bydel ved Skovvangsvej.

Andre områder

Der er udlagt areal til mulig fremtidig byvækst syd for Park Allé/ ved Stampenvej 1 (f) samt på marken mellem skolen og Gl. Grenåvej (a).

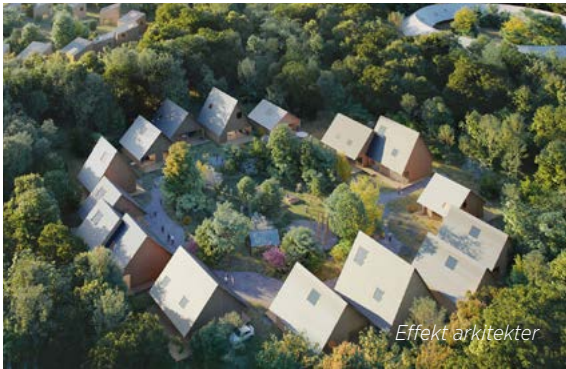
'Marken' ligger meget synligt i byen og en udbygning her vil medvirke til at binde byen bedre sammen. Marken foreslås reserveret til funktioner, der bidrager til byens liv i form af offentlige funktioner samt et boligområde længst mod øst - se også side 39 - fremtidige planforhold.

Den vestlige del af marken udlægges til en boenhed/institution i nærheden af servicefunktioner på Svalevej.

Ved Stampenvej skal der tages hensyn til erhvervsområdet mod øst, til støj fra Grenåvej mod syd, og til drikkevandsindvinding i hele området. Arealet foreslås derfor først planlagt på længere sigt og reduceret. På arealet nærmest Grenåvej kan der etableres skov.



Inspiration fra Kildebjerg i Ry. Her er der opført et seniorbofællesskab med 33 boliger og et fælleshus i genbrugsmaterialer



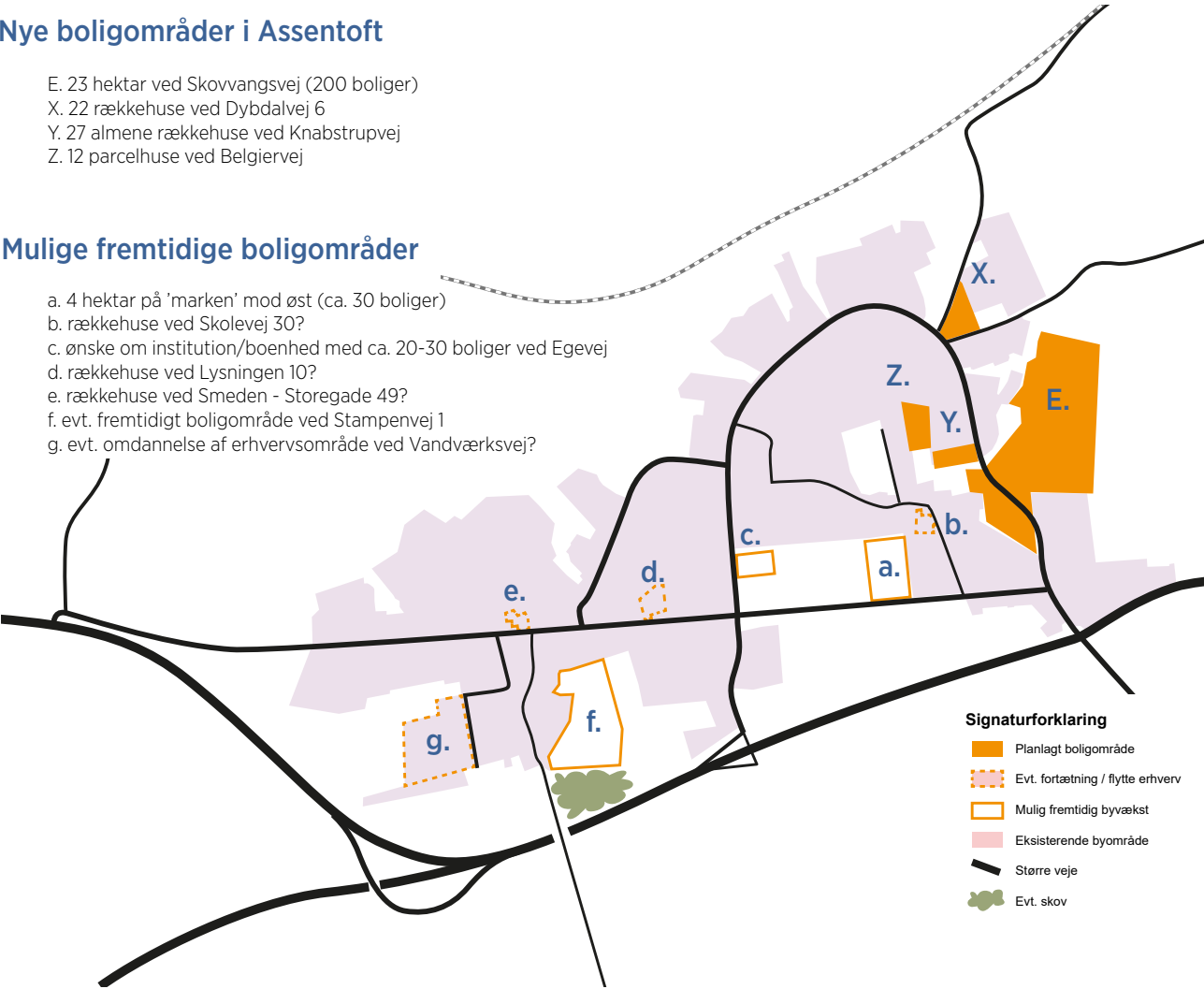
I Naturbyen i Middelfart har Effekt designet en ny CO2-negativ bydel. Boliger opføres i klynger, og skoven plantes før husene.

Nye boligområder i Assentoft

- E. 23 hektar ved Skovvangsvej (200 boliger)
- X. 22 rækkehuse ved Dybdalvej 6
- Y. 27 almene rækkehuse ved Knabstrupvej
- Z. 12 parcelhuse ved Belgiervej

Mulige fremtidige boligområder

- a. 4 hektar på 'marken' mod øst (ca. 30 boliger)
- b. rækkehuse ved Skolevej 30?
- c. ønske om institution/boenhed med ca. 20-30 boliger ved Egevej
- d. rækkehuse ved Lysningen 10?
- e. rækkehuse ved Smeden - Storegade 49?
- f. evt. fremtidigt boligområde ved Stampenvej 1
- g. evt. omdannelse af erhvervsområde ved Vandværksvej?



Principskitse for udvikling af område E ved Skovvangsvej. Der etableres en grøn korridor med natur i slugten mod vest. Fra Skovvangsvej forbinder en vej nogle grupper af boliger, og der etableres grønne kiler med plads til regnvand i mellem.

F. Grøn by



Skrænterne nord for byen ved Voikmøllevej rummer værdifuld natur. Der er beskyttede overdrev med bl.a. snudebiller og sjældne sommerfugle (Okkergul pletvinge)

Grønne kvaliteter

Assentoft er en ældre by, som for alvor er vokset, da parcelhusene tog fart i Danmark i 1970'erne. Det betyder også, at byen er groet til med mange store træer og hække langs vejene.

Derfor kan Assentoft tilbyde noget andet end mange nyere forstæder, som opføres på bar mark. Assentoft har bl.a.

- Lange grønne kiler med beplantning og mindre skove mod nord
- Værdifuld og særlig natur på skrænterne mod nord
- Grønne hække langs veje - særligt Skovvangsvej
- En skov nordøst for byen i retning af Langkastrup
- En markant allé syd for skolen og langs vejen til hallen (Sportsvej)

Grønt langs vejene

Langs Skovvangsvej og mange boligveje er der høje hække. Det styrker byens grønne profil, men giver også Assentoft en lukket karakter, hvor det er svært at fornemme livet bag hækken og byens aktiviteter. Derfor er det ekstra vigtigt at styrke bymidten og sikre udadvendte funktioner på hjørner, som omtalt tidligere (område B, C og D).

Indkørslen til skole og hal kan være svær at finde, men den er understreget af en fin række af høje træer. Det er væsentligt, så vejen skiller sig ud i forhold til de øvrige boligveje.

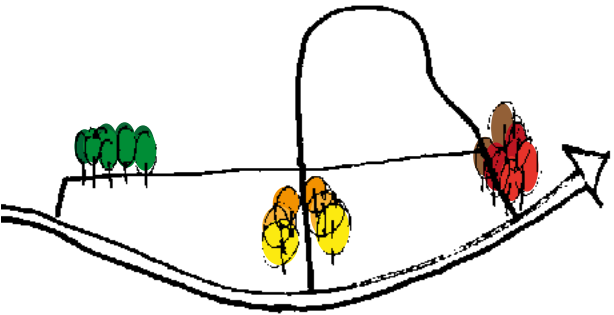
Byen har tre indfaldsveje - mod vest, midt og øst. Den midterste gennem erhvervsområdet er trist og identitetsløs. Den kan med fordel tilplantes med træer. Et tema kunne være at markere hver af de tre indkørselsveje med forskellige typer af træer med forskelligt farve løv - f.eks. ahorn (grøn), lind (gul) og spidspløn (rød).

Banestien

Assentoft ligger kun 7-8 km fra Randers. Banestien nord for byen vil kunne give Assentoft en naturskøn og direkte 'supercyklisti', hvis banen omdannes til cykelsti. Det kan styrke både bosætning, naturoplevelser, motion og give unge større frihed i forhold til bustransport.

Naturstier

Der er mange naturstier nord for byen. Ikke alle er skiltet, og det kræver derfor lokalt kendskab at følge sammenhængende ruter. For at styrke Assentofts grønne profil foreslås det at etablere sti-sløjfer med udgangspunkt fra Assentofthallerne.



Marker de 3 indfaldsveje

Indfaldsveje til Assentoft kan styrkes med beplantning f.eks. med træer af forskellig karakter og farve,



Alléen langs vejen fra vest til hallen danner en flot grøn port.

Naturpark Randers Fjord

Assentoft grænser op til 'Naturpark Randers Fjord'. Naturparken blev udpeget i 2018 og består af et ca. 30.000 hektar stort naturområde omkring Randers Fjord. Dermed er det Danmarks næststørste naturpark.

I Naturparken arbejder kommunen sammen med borgere og foreninger om at øge bosætning, udvikle turisme og skabe gode naturoplevelser ved og på fjorden.

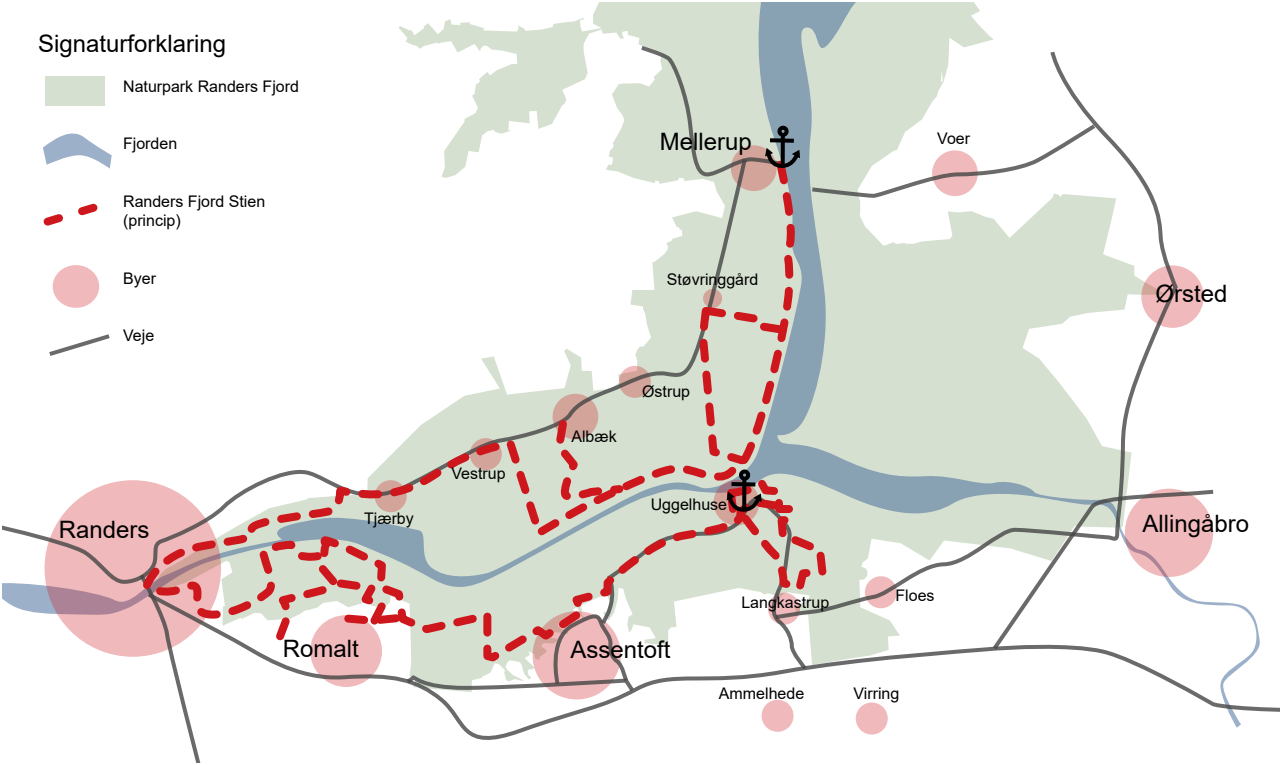
Ved Randers by løber Gudenåen ud i Randers Fjord og en unik natur opstår, hvor det ferske vand møder det salte. Fjorden opleves som et blåt bånd med brede enge og smuk natur, der strækker sig mod nordøst.

Skrænterne nord for Assentoft indgår som en del af Naturpark Randers Fjord, og indeholder særlige naturtyper med sjældne smådyr og planter. Assentofts styrker i forhold til Naturparken er derudover at kunne tilbyde faciliteter som overnatning og indkøb for vandrere, cyklister og sejlere.

Randers Fjord Stien

Randers Kommune arbejder for at etablere en fjordsti rundt om hele fjorden - på digearealer, langs naturlige stier, gennem skove og langs marker. Fjordstien etableres som en trampesti, der blander ind i naturen og understøtter de stille naturoplevelser. Fra årsskiftet 2025/26 kan man nu gå helt fra Møllerup til Randers via Romalt til Assentoft og Uggelhuse. Formålet er at give flere adgang til naturen, binde landsbyerne sammen og udbrede viden om områdets attraktionsværdi. Med strukturplanen sættes der fokus på at styrke stiforbindelser, så Assentoft kobles bedre sammen med fjorden og de omkringliggende landsbyer.

Der er dermed også et turistpotentiale, som kan udvikles omkring Assentoft i forhold til vandrerruter. Dertil kommer cykelturisme rundt om fjorden - en 50 km tur fra Randers, når man tager færgen Møllerup - Voer.



Assentofts grønne profil

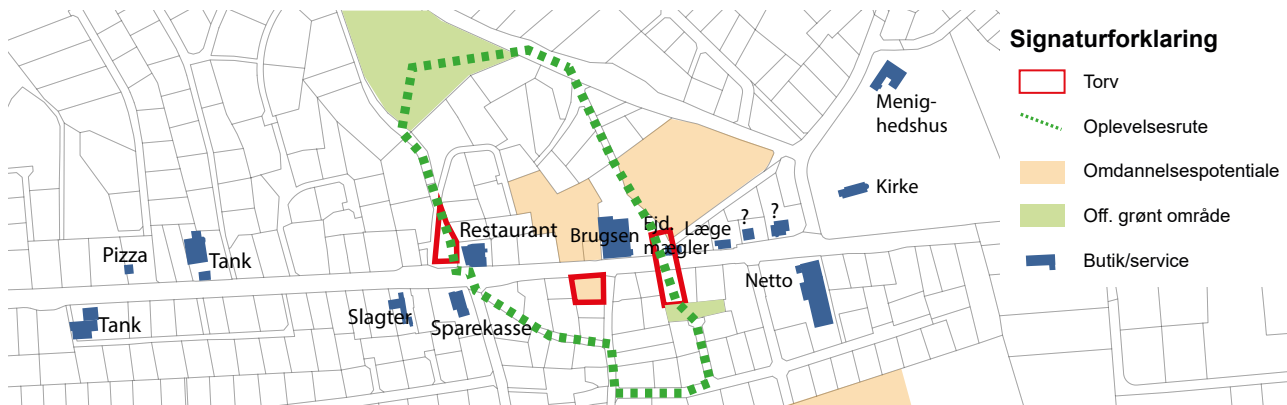
kan styrkes ved

- at markere de tre indfaldsveje med træer
- at etablere cykelsti på banestien
- at indtænke træer og beplantning på torve og i fremtidig byforskønnelse
- at etablere ekstensiv natur og mere biodiversitet på græsarealer ved erhvervsområdet,
- at skilte de lokale naturstier
- at etablere ruter, der kobler byen med naturen
- at etablere græsningslaug til naturpleje
- at arbejde med udsigtspunkter
- at synliggøre og formidle om særlige arter



De unikke skrænter nord for Assentoft udgør en del af Naturpark Randers Fjord. Skrænterne og naturplejen heraf er sikret i en forvaltningsplan fra 1971, som er tinglyst på ejendommene. Det giver Assentoft en særlig karakter, hvor mange boliger nærmest ligger midt i naturen. Kommunen ejer store dele af arealerne.

Prioritering - kort/langt sigte



Bymidten i Assentoft rummer både muligheder på kort og langt sigt ift. at styrke byens liv. En oplevelsesrute kan medvirke til at binde byens funktioner bedre sammen, mens det kræver en større indsats og et bredere samarbejde at omdanne torve, tomme bygninger og evt. erhvervsarealer.

Udviklingsmuligheder

Udvikling af Assentoft handler både om
- at forstærke og synliggøre eksisterende kvaliteter
- at udvikle centrale områder.

Strukturplanen peger på mange forskellige udviklingsmuligheder og på flere forskellige lokationer i byen. For at skabe et samlet overblik, er emnerne oplyst i prioriteret rækkefølge - på henholdsvis kort og langt sigte.

- 'Større projekter'
- Skole & hal: Foreningshus, evt. p-plads nord for hal
- Ny adgangsvej til skolen/Toftegård fra syd
- Boligområde øst for ny adgangsvej
- Strategisk midtbyudvikling
 - centralt 'bytorv'
 - nyt liv i tomme butikker (kulturcafé, frisør, krea mv)

Langt sigte (7-25 år)

- Banesti ændres til cykelsti
- Udflyt erhverv - omdan til boliger, evt. institution, skatehal
- Udvikle 'marken' - sundhedshus/kontorfællesskab, uddannelser
- Vejtilslutning mod øst fra Virkevangen til Grenåvej (statsvej)
- Udvikle område F øst for Søndergade - under hensyn til erhverv og vejstøj.

Kort sigte (2-7 år)

'De lette'

- Skole & hal: Kunstgræsbane, byskov, mødesteder
- Afmærke stisystem/byen til fjorden
- Bymidte - 'oplevelsesrute'/legeplads
- Boligområde ved Skovvangsvej
- Tilplante erhvervsområdet og langs Virkevangen
- Institution syd for Egevej
- Plante energiskov med lysninger på marken syd for skolen
- Test: Lukke Volkmøllevej
- Forskønne/bebygge mindre torve



På den lange bane kan muligheden for at flytte erhvervsvirksomheder i den vestlige del af Assentoft til erhvervsområdet ved Virkevangen undersøges. Tilkørselsramper mod øst til Grenåvej vil gøre erhvervsområdet mere attraktivt ift. at betjene Djursland.

Analyse - demografi

Positiv befolkningsudvikling

Der bor i dag ca. 3.950 personer i Assentoft.
Byen er den næststørste by i Randers Kommune.
Siden 2002 er byen vokset med knap 1.500 indbyggere.

Assentoft har oplevet en god vækst i stort set alle år - og i årene 2006-2009 og 2020-2021 en ret stor vækst (ca. 125 pers/år).

I hele perioden 2002-2024 er Assentofts befolkning vokset med i gennemsnit med 65 pers/år. I 2022 og 2023 var tallet ca. 70 personer, mens byen ikke voksede i 2024.

Ifølge befolkningsprognosen 2025-2037 forventes en lidt fladere vækst på ca. 25 pers/år de næste 12 år, svarende til 300 pers.

	Assentoft		Stevnstrup	Randers Kommune
	Antal	%	%	%
Under 10 år	575	14,5	16,7	10,3
10-20 år	546	13,8	15,4	11,8
20-30 år	245	6,2	6,5	11,8
30-40 år	490	12,4	14,1	11,6
40-50 år	525	13,3	15,6	13
50-60 år	532	13,5	11,8	14,2
60-70 år	363	9,2	8,2	11,5
70-80 år	409	10,3	7,6	10,4
80+ år	268	6,8	4,0	5,3

Befolkningssammensætning

Assentoft skiller sig ud ved, at der er mange børn - i lighed med andre forstadsbyer med god tilvækst. Assentoft har:

- Mange børn (1.100 under 20 år)
- Få 20-30 årige (generel tendens i oplandsbyer)
- mange 30-40 årige
- færre 60-70 årige
- flere over 80 år (ældrecenter)

Børn under 20 år udgør over 1/4 af byens befolkning (28%).
Andelen over 40 år svarer nogenlunde til gennemsnittet i kommunen (lidt færre 60-70 årige, men flere over 80 år - sandsynligvis pga. ældrecenter i byen (62 pladser).

Befolkningen fordeler sig som

- ca. 35% under 30 år,
- ca. 39% mellem 30-60 år
- ca. 26% over 60 år.

Generationsskifte

Da mange af husene i Assentoft er opført i 1970'erne, kan der også mærkes et generationsskifte - særligt i den vestlige del (gl. Assentoft) og Essenbæk.

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

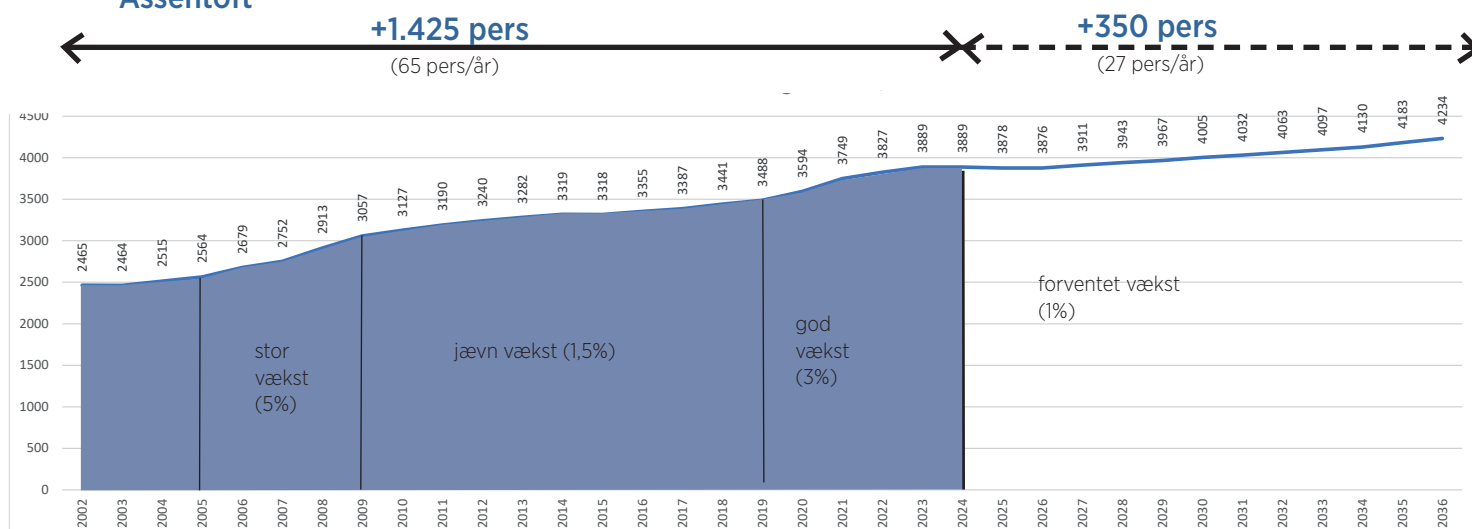
Boligtyper

Hovedparten af boligmassen i Assentoft er i dag parcelhuse (67%). Siden 2010 er der opført mange rækkehuse i bl.a. Drastrup. Andelen af rækkehuse udgør i alt 32%, mens der kun er 2,5% lejligheder.

Langt den overvejende del af boligmassen er ejerboliger i Assentoft (67%). Generelt er der høj tilfredshed med at bo i Assentoft/Drastrup - 80% ønsker at blive boende i Assentoft ved næste valg af bolig (Exometric-rapport 2022).

Der er enkelte større grunde (jordbrugsparceller) i Drastrup. Disse ligner mere parcelhuse end egentlige landbrug/dyrkningsareal.

Indbyggertal Assentoft



Analyse - service

Skole

Assentoftskolen er en stor almen folkeskole med elever i 0.-9. klasse med 2-4 klasser på hvert klassetrin. I alt er der ca. 614 elever (elevtal 2024-2025), fordelt som:

0. klasse: 74 elever	5. klasse: 46 elever
1. klasse: 69 elever	6. klasse: 59 elever
2. klasse: 85 elever	7. klasse: 49 elever
3. klasse: 71 elever	8. klasse: 55 elever
4. klasse: 63 elever	9. klasse: 43 elever

Skoledistriktet omfatter også byerne Hørning, Virring, Langkastrup, Uggehus og Virring. Der kører skolebus til disse byer.

Skolen har generelt en høj søgning fra lokalområdet 86% i indskoling, 81% i mellemtrin og 67% i udskoling.

Oprindeligt bestod skolen af to skoler: Sønderhaldskolen og Essenbækskolen som blev slået sammen til Assentoftskolen i 1989. Dette kan aflæses i skolens langstrakte struktur.

Daginstitutioner

Der er i dag 4 daginstitutioner i Assentoft og Drastrup i dag, heraf tre kommunale, mens der er en privat i tilknytning til Assentofthallerne.

Alle daginstitutioner ligger i den østlige del af byen. Det er en fordel ift. samspil med skolen, men det kan også overvejes at etablere en daginstitution i den vestlige del (gl. Assentoft) for at styrke bymidten.

- Toftegården, Skolevej 22: 51 vuggestue + 102 børnehavebørn
- Børnehaven Svalebo, Svalevej 19: 72 Bh-børn
- Børnehaven Essenbæk, Dybdalvej 3: 38 børn
- Andersen & Co (privat), Stadionvej 41: 37 vuggestuebørn



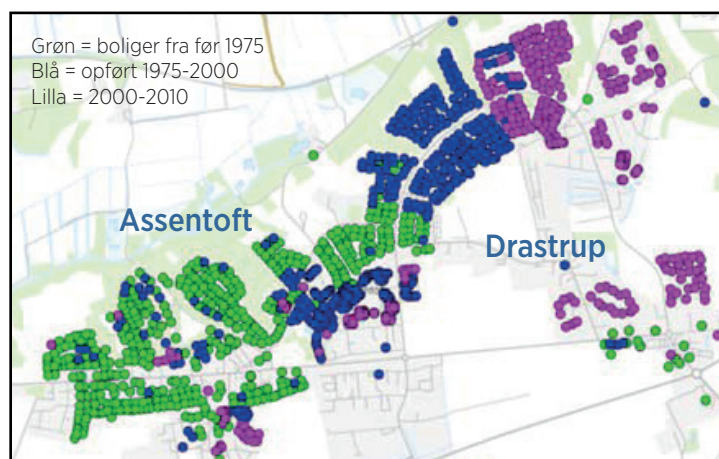
Overblik daginstitutioner - placering og belægning

I den vestlige del (gl. Assentoft og Essenbæk) er der tilsammen ca. 120 børn under 6 år - det kan evt. danne baggrund for at etablere en daginstitution i den vestlige del af Assentoft. Dog prioriteres nærhed til skole også højt - f.eks. ved Toftegården eller i nyt boligområde E. Alternativt kan Essenbæk Børnehave evt. udvides. Arealet syd for institutionen er udlagt til offentlige formål.

Boligfordeling

64% parcelhuse
32% rækkehuse
3% lejligheder
1% øvrige (ældrebolig/stuehus)

Der er 1 % tomme boliger pr. 1. januar 2025



Det er tydeligt at aflæse på boligernes alder, at byen er opstået omkring Gl. Assentoft i vest (grøn) og har udviklet sig i ryk mod nordøst. Siden 2010 er der kommet en del rækkehuse til i Drastrup

Behov og rummelighed

Arealbehov

Ifølge befolkningsprognose 2025-2037 forventes en tilvækst de næste 12 år på ca. 350 personer i Drastrup og Assentoft tilsammen. En udvikling fra ca. 3.950 pers i dag til 4.300 i 2034 - eller ca. 27 personer ekstra pr. år.

I gennemsnit bor der 2,2 person pr. bolig i Assentoft. De næste 12 år er der således behov for ca. 160 nye boliger.

Ved Skovvangsvej i Drastrup er der udlagt et 23 hektar stort areal til nye boliger - se emne E (side 25). Her forventes plads til ca. 200 boliger (450 personer). Der er således ikke behov for at udlægge nye boligområder før på længere sigt.

På vej

Desuden er der flere mindre områder, som allerede er planlagt til nye boligområder, primært i Drastrup - se også oversigtskort side 26:

X. Dybdalvej 6 - privat udstykning af 22 rækkehuse (lokalplan 746) - ca. 45 pers

Y. Belgiervej/Knabstrupvej: 27 rækkehuse vest for Skovvangsvej opføres af Randers Boligforening af 1940 (lokalplan 531) - ca. 60 pers.

Z. 12 parcelhusgrunde vest for Belgiervej til boliger i 2 etager. Området byggemodnes primo 2026 af Randers Kommune (lokalplan 531) - 25 pers.

I alt er der således projekter undervejs til ca. 130 nye indbyggere i Assentoft. Dette svarer til 36% af den forventede befolkningstilvækst frem til 2037 eller til de næste 5 år.

Derudover er der flere private ønsker om at fortætte byen ved at nedrive bygninger og opføre rækkehuse - bl.a. ved Lysningen 10 og Skolevej 30. Disse ønsker behandles i forbindelse med Kommuneplan 2025.

Udgangspunkt

- Byudviklingen tager afsæt i en positiv tilvækst, og der skal sikres variation i boligtyper.
- Der er udlagt areal nok til nye boligområder i den gældende Kommuneplan 2021 til de næste 15-20 år (hvis prognosen holder).
- Der tilstræbes generelt en balance mellem parcelhuse og rækkehuse - i forstæder typisk en fordeling på 60/40.
- Assentoft har kun få almene boliger i dag (Storegade 60, Svalevej 8-58/Falkevej og Egevej 1-77) - i alt ca. 70 boliger, som administreres af Boligselskabet af 2014.
- Ved udlæg af fremtidige boligområder efter 2037 bør centrale områder udnyttes før perifere områder - f.eks. den østlige del af 'marken' ved Gl. Grenåvej, eller ved Storegade/Vandværksvej, hvis erhvervsvirksomheder flytter ud af bymidten.
- Mod syd er byen begrænset af drikkevandsinteresser.

Byen vil vokse med 350 personer de næste 12 år
Husstand ca. 2,2 pers/bolig i Assentoft
Allerede planlagt for 60 boliger / ca. 130 personer

Arealbehovet forventes dækket indenfor den eksisterende rummelighed i Kommuneplan 2021.

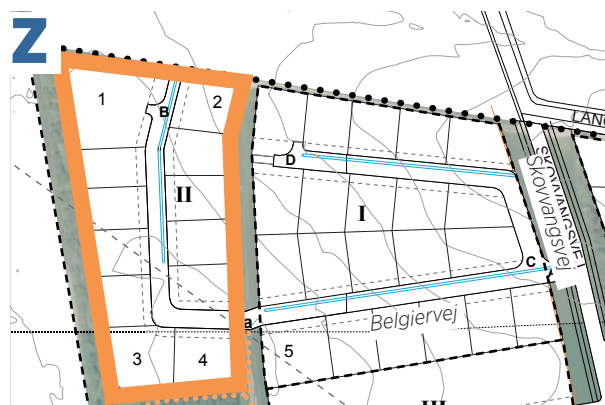
Rummelighed i dag: 23 hektar
Yderligere areal kan evt. udlægges i Kommuneplan 2029



Der er lokalplanlagt for en ny privat udstykning med 22 rækkehuse (11 dobbelthuse) ved Dybdalvej 6 - se lokalplan 746



Randers Boligforening af 1940 vil opføre 27 rækkehuse ved Knabstrupvej i Drastrup - syd for Belgiervej.



Kører man op ad Belgiervej fra Skovvangsvej kommer man til et område, hvor Randers Kommune vil udbyde 12 grunde til parcelhuse i to etager i foråret 2026.

Analyse - styrker/svagheder

På borgermødet 30. september 2024 deltog ca. 30 borgere. Som afsæt for strukturplanen blev der lavet en SWOT-analyse i mindre grupper. Det vil sige en kortlægning af styrker, svagheder, muligheder og trusler. Den samlede SWOT-analyse kan ses på hjemmesiden randers.dk/strukturplaner.

Resultatet er samlet i grafen nederst, hvor antallet af svar indenfor hver kategori angiver, hvor mange input, der blev registreret

Styrker

Assentofts klare styrker er den gode service: Skole, hal, indkøb og institutioner. Dernæst blev foreningsliv, idræt og senioraktiviteter beskrevet som store kvaliteter - og på niveau med naturen. Lige herefter blev byens gode infrastruktur fremhævet: Nærhed til motorvej, gode busforbindelser og stisystem. Dette matcher meget fint med 'postkort-analysen' beskrevet på næste side. Trykthed, plads til udvikling og at 'byen er for alle aldre' blev også nævnt.

Svagheder

De største svagheder i byen blev noteret indenfor infrastruktur: Kedeligt torv/bymidte, forsømte veje og farlige skoleveje. Dernæst mangel på service: Kulturhus, apotek, tandlæge, svømmehal - med bemærkning om, at byen måske er for lille hertil.

Der var stor enighed om, at byen mangler et forsamlingshus på tværs af generationer. Endelig blev det konstateret, at byen mangler udvikling - både til erhverv og boliger, og at byens identitet kan styrkes som andet end en pendlerby.

Muligheder

Blandt mulighederne i Assentofts var der et markant fokus på at skabe flere mødesteder, medborgerhus og aktiviteter omkring hallen.

På et lidt lavere niveau blev nævnt udvikling af erhvervsområdet og boligområder og byens service (bymidte, ungdomsskolefag og specialklasser på skolen). Endelig blev der peget på forbedring af cykel- og gangstier, trafikforhold ved skole/hal og parkeringspladser i vejsiden ved Storegade. Samarbejde med området blev også nævnt.

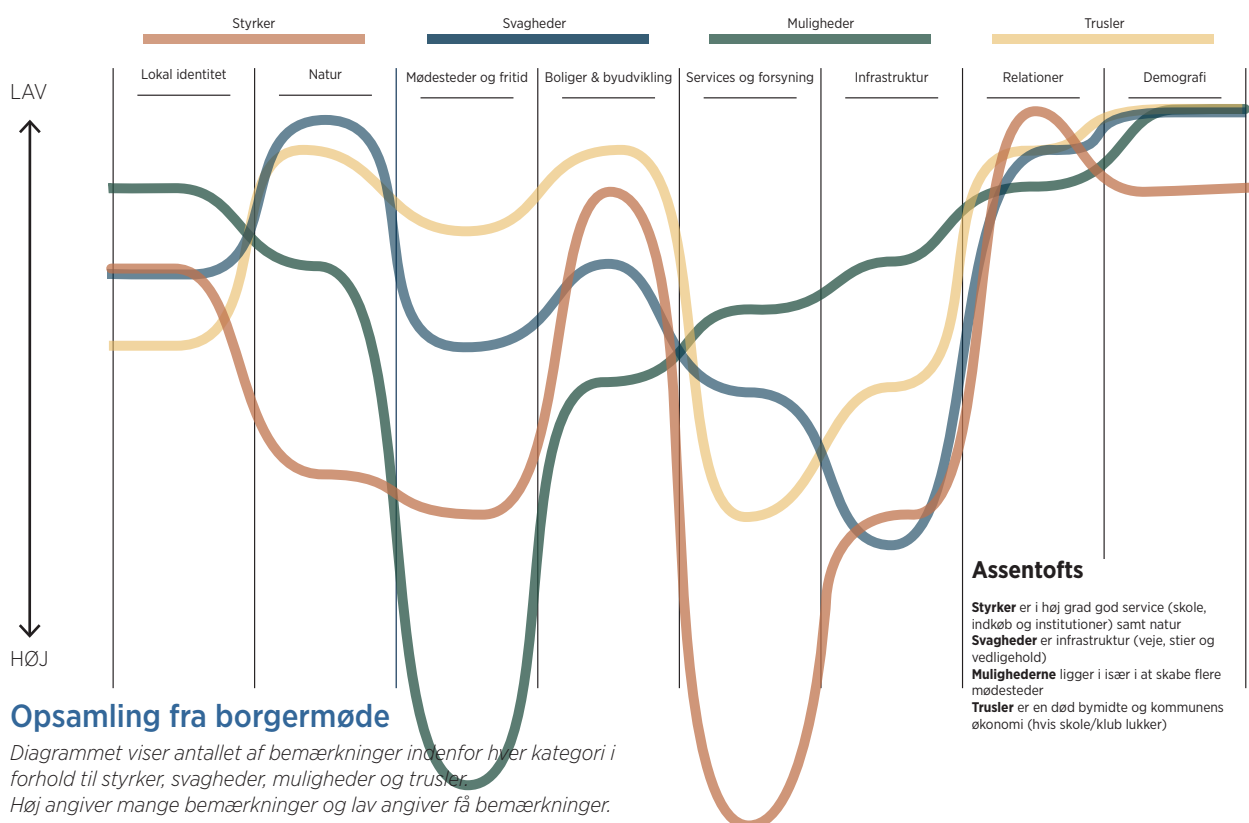
Trusler

Truslerne relaterer sig til kommunens økonomi og bekymring for om ungdomsklubben lukker, at skolens overbygning lukker eller busruter nedlægges. Generelt en del kommentarer til at bymidten virker død.

Der blev også givet udtryk for utryghed ved bassiner fra Nordic Waste, bekymring for, om der kommer fjernvarme til byen og til infrastruktur omkring skolen. Endelig blev nævnt, at byen ikke må blive for stor eller kun være 'for de rige'.

Opsamling

Der er generelt god overensstemmelse mellem indtryk fra borgermødet, fra 'postkort'-analysen på næste side og fra emnerne, som borgerne selv har prioriteret i deres udkast til udviklingsplan. Der er behov for en indsats ift. borgerhus, mødesteder, bymidte, infrastruktur, bolig- og erhvervsudvikling og udnytte naturens kvaliteter.



'Postkort-analyse'

Assentofts kvaliteter

I forbindelse med kortlægningen af Assentofts kvaliteter, har Randers Kommune gennemført en kort spørgeskema-undersøgelse i efteråret 2024.

Kortene blev omdelt til byen 'Lokaldyst' 28/8, ved Brugsen i 5/9, drøftet i ungdomsklubben 23/9 og rundsendt som digitalt postkort via Facebook og kommunens hjemmeside i perioden 18/9 til 4/10.

Der indkom 160 svar i alt om kvaliteterne ved at bo i Assentoft - samt forskellige bud, hvad byen mangler.

På tværs af alder (under 60 år) er man enige om at den største kvalitet er 'en let hverdag' med skole, indkøb og institutioner i byen. De unge værdsætter sport, foreningsliv og sammenhold mere end de ældre, men er til gengæld også meget opmærksomme på nærheden til Randers. Naturen betyder mindre for de unge og mest for de ældre, mens de ældre har mere fokus på gode boliger.

Mangler

En del ønsker sig nye funktioner som f.eks. svømmehal, apotek, kulturhus, skaterpark, café, hæklekulub og steder, man kan møde folk.

Mange er opmærksomme på at der mangler aktiviteter til de unge, og flere nævner utryghed omkring skoletrafik.

Generelt går det igen, at der mangler mødesteder, legepladser og bænke (særligt i den vestlige del af byen). Banestien nævnes som et uudnyttet aktiv og der ønskes flere naturstier med oplevelser, som kan knytte byen sammen med de mindre landsbyer.

Ift. kommunens indsats, er der utryghed omkring regnvandsbassin-ner til vand fra Nordic Waste. En del føler sig overset af kommunen og påpeger generelt manglende vedligehold af veje, stier og beplantning - evt. borgerinvolvering herom.

**Hvad er det bedste ved at bo i Assentoft:
(sæt max. 5 krydser)**

☐ Sport & foreningsliv

☐ Let hverdag (indkøb, skole, daginstitutioner tæt på)

☐ Naturen

☐ Tryghed

☐ Tæt på motorvej

☐ Sammenhold & aktiviteter

☐ Gode boliger

☐ Tæt på Randers

☐ Lokale arbejdspladser

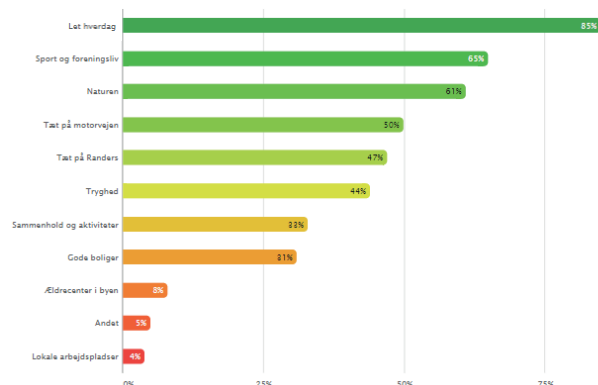
☐ Ældrecenter i byen

☐ Andet: _____



Postkort / spørgeskema

160 svar – om kvaliteter og mangler...



Resultater – 'postkort'

fordelt på aldersgrupper

Emne	Total	De unge (0-20 år)		'De voksne'		De ældre' > 60 år	
	160 svar	19 svar		90 svar		15 svar	
Let hverdag	85%	1. 89%		1. 87%		3. 73%	
Sport & foreningsliv	65%	2. 84%		3. 64%		6. 47%	
Naturen	61%	7. 16%		2. 66%		1. 87%	
Tæt på motorvej	50%	8. 16%		4. 51%		2. 73%	
Tæt på Randers	47%	3. 74%		6. 40%		4. 67%	
Tryghed	44%	5. 53%		5. 44%		7. 27%	
Sammenhold & aktiviteter	33%	4. 68%		7. 29%		8. 20%	
Gode boliger	31%	6. 32%		8. 26%		5. 53%	
Ældrecenter i byen	8%	11. 0%		9. 8%		9. 13%	
Andet	5%	9. 5%		10. 4%		10. 7%	
Lokale arbejdspladser	4%	10. 5%		11. 4%		11. 0%	

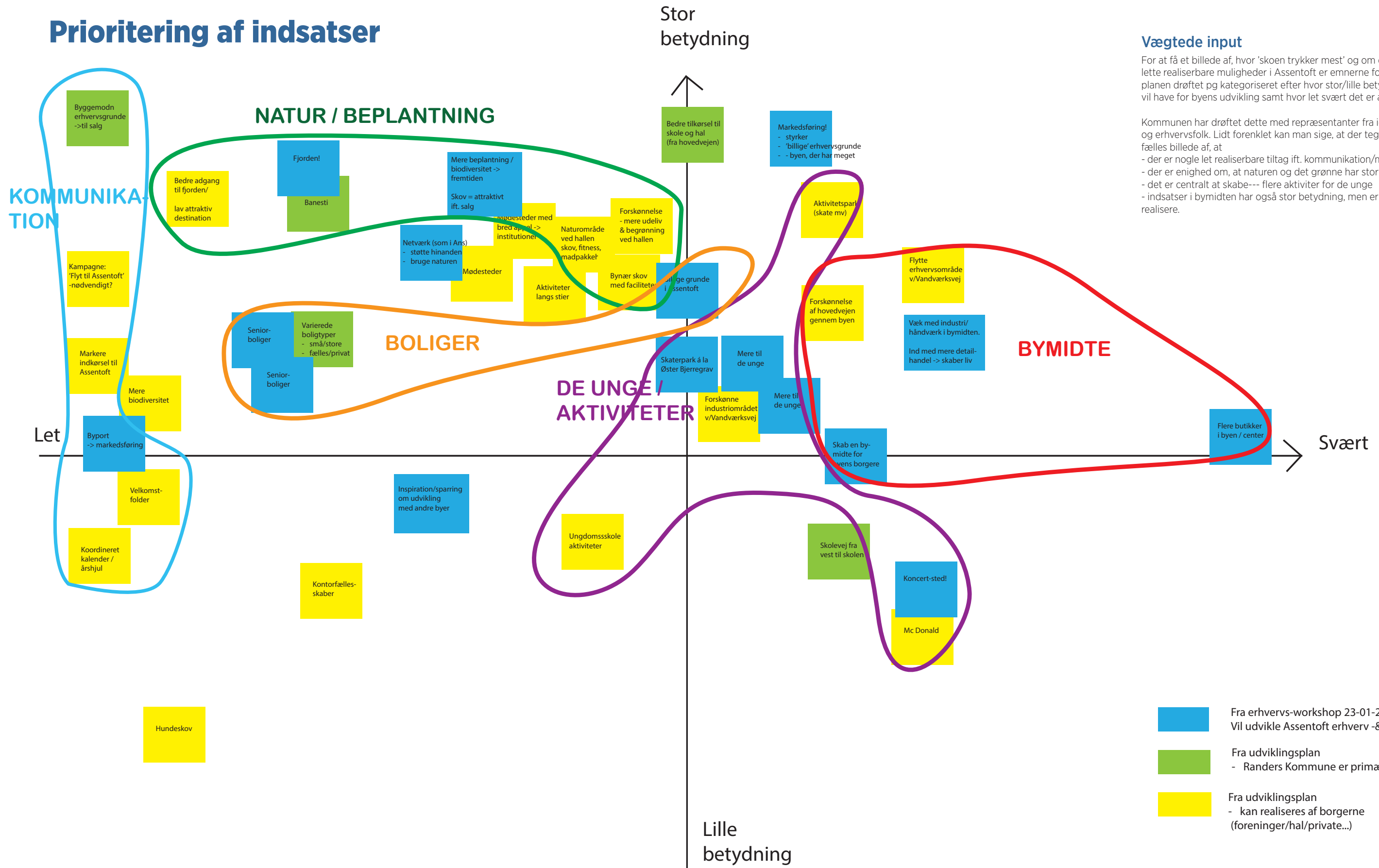
Resumé af 'postkortundersøgelse'

- Assentofts kvaliteter fordelt efter svar i aldersgrupper

De unge lægger mindre vægt på natur og mere på sammenhold og aktiviteter. 'De voksne' (21-60 år) vægter nærhed til Randers mindre og de ældre prioriterer naturen, nærhed til motorvej og gode boliger højere.

Prioriter emnerne fra udviklingsplanen ift. betydning for Assentofts udvikling
- og hvor let/svært, det er at realisere

Prioritering af indsatser



Vægtede input

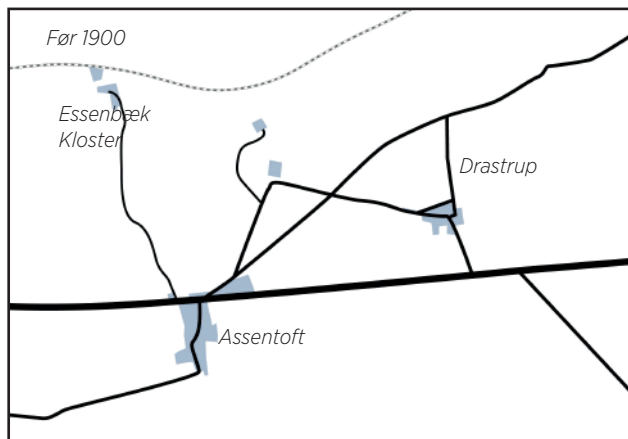
For at få et billede af, hvor 'skoen trykker mest' og om der er nogle lette realiserbare muligheder i Assentoft er emnerne for udviklingsplanen drøftet og kategoriseret efter hvor stor/lille betydning, emnet vil have for byens udvikling samt hvor let svært det er at realisere.

Kommunen har drøftet dette med repræsentanter fra idrætsforening, og erhvervsfolk. Lidt forenklet kan man sige, at der tegner sig et klart fælles billede af, at

- der er nogle let realiserbare tiltag ift. kommunikation/markedsføring,
- der er enighed om, at naturen og det grønne har stort potentiale,
- det er centralt at skabe--- flere aktiviteter for de unge
- indsatser i bymidten har også stor betydning, men er sværere at realisere.

- Fra erhvervs-workshop 23-01-2025
Vil udvikle Assentoft erhverv -& bymidte
- Fra udviklingsplan
- Randers Kommune er primær aktør
- Fra udviklingsplan
- kan realiseres af borgerne
(foreninger/hal/private...)

Byens udvikling



Essenbæk Kloster stammer tilbage fra middelalderen. Byen er opstået som to adskilte byer - Drastrup og Assentoft, hvor gårdene lå tæt. Gl. landevej gik over Svendsdal mod nordvest.



Byerne vokser kun lidt langs vejene frem mod 1950. Bebyggelse langs Storegade og Gunnerupvej. Assentoft Silo (1940). Der bliver togstop og kro på Grenå-Randers-banen ved Volkmøllevej.



Assentoft vokser mod øst med parcelhuse og erhvervsområder. Essenbækskolen kommer til. Justering af vejforløb ved Volkmøllevej/Klostervej.



Assentoft vokser yderligere mod nordøst og fortættes omkring Volkmøllevej. Den vestlige del af Skovvangsvej etableres og forbindelsen mellem Assentoft og Drastrup er nu en sti. Grenåvej etableres som omfartsvej syd om byen i 1996.



Assentoft udvikles yderligere mod nordøst ved Dybdalvej. Boligområder syd for Drastrup opstår (Skolevej og Søndermarken). Assentoft fortættes ved Søndergade, Svalevej og Skovbovej. Erhvervsområdet udvikles omkring Virkevangen.



Skovvangsvej færdiggøres, og byen vokser, så Drastrup nu er helt omgivet af boliger. Ringvej Syd anlægges i 2014, så byen har forbindelse direkte til motorvej E45. Byen vokser let omkring indfaldsveje.

BILAG

Planforhold

bindinger/retningslinjer

Der er kun få forhold, som begrænser muligheden for at byudvikle i Assentoft. Disse forhold fremgår af retningslinjer i Kommuneplan 2021. De mest relevante emner er beskyttet natur og bevaringsværdigt landskab nord for byen (fig. 2) samt drikkevandsindvinding syd for byen (fig. 4).

Den nordvestlige del af Assentoft berøres af støj fra skydebaner.

Landskabet

Mod nord er landskabet udpeget som bevaringsværdigt, og her er der også mange beskyttede naturtyper mod på skråninger og engarealer mod Randers Fjord.

Byudviklingsområder (mørkegrå og sort skraveret) ligger med god afstand til Randers Fjord.

- Den nordlige del af Randers Fjord er udpeget som Natura 2000-område (ikke vist på kort). Der er 3,4 km hertil fra Assentoft. Byudvikling i Assentoft bag eksisterende bebyggelse vil ikke påvirke udpegningen.
- Hele Assentoft ligger nærmere end 3 km til Randers Fjord og er derfor omfattet af kystnærhedszonen (blå på figur 1). Byudviklingsområder ligger bag eksisterende bebyggelse og ikke synligt fra kysten. Udpegningen har derfor ingen betydning.
- Nord for byen er store arealer inklusiv de grønne kiler udpeget som bevaringsværdigt landskab/særlige landskabelige interesser (lyserød). Her skal evt. byudvikling afvejes i forhold til påvirkning af landskabet. Strukturplanen lægger ikke op til ændringer her.
- Der er mange områder med beskyttet natur nord for byen (mørkerød). Disse skal bevares og må ikke påvirkes i tilstand. Byudviklingsområdet ved Skovvangsvej skal tage hensyn til et mindre beskyttet overdrev mod nordvest.

Kulturhistorie

- Der er et fredet fortidsminde midt i byen ved Volkmølle med 100 m beskyttelseszone (brun plet). Strukturplanen berører ikke området. For at fremme forståelsen af kulturhistorien kan stedet indgå som et støttepunkt på stier.
- Omkring Assentoft Kirke er der udpeget et kirkeindsigtsområde, som skal friholdes for bebyggelse. Strukturplanen lægger ikke op til ændringer her.
- Der er en 300 m kirkebyggelinje omkring kirken. Her må der ikke bygges højere end 2 etager og 8,5 meters højde.

Skove

Nord for byen er afkaster nogle mindre skove en 300 meter skovbyggelinje. Det berører byudviklingsområdet ved Skovvangsvej. Formålet med skovbyggelinjen er at skabe afstand fra skovene til byggeri og sikre passage for dyreliv.

- En skovbyggelinje kan typisk reduceres til 30-40 m i forbindelse med en lokalplan. Der skal tages stilling hertil i forbindelse med udviklingen af arealet ved Skovvangsvej.
- Skovrejsning er uønsket nord for byen, men ønsket syd for Grenåvej. Strukturplanen lægger ikke op til nye permanente skovtilplantninger.



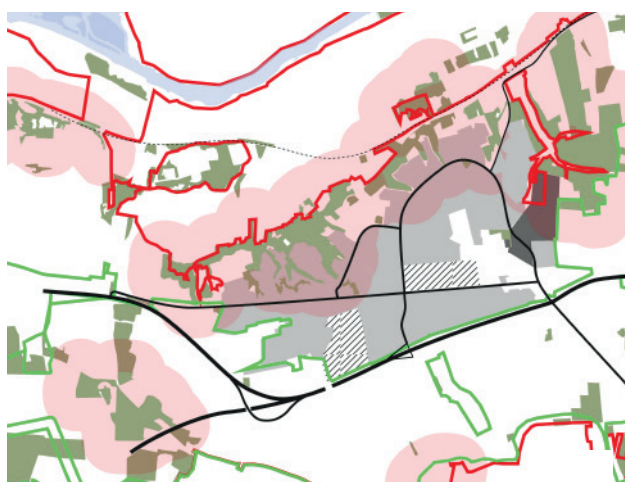
Hele byen ligger indenfor kystnærhedszonen til Randers Fjord (blå zone). Byudviklingsområdet ved Skovvangsvej (mørkegrå) og arealer til mulig fremtidig byvækst (skraveret) ligger bag eksisterende bebyggelse og væk fra kysten.



Store arealer nord for Assentoft er udpeget som bevaringsværdigt landskab (lyserød), og der er mange beskyttede naturtyper (rød- eng, mose, hede, overdrev).

Der er et fortidsminde midt i byen ved Volk Mølle (brun) og beskyttelseshensyn omkring kirken ift. indsigt (brun cirkel).

Syd for byen og ved kunstgræsbane er der beskyttede diger (gu)



Den nordlige del af byen berøres af 300 m skovbyggelinje (lyserød) fra skove. I forbindelse med ny lokalplan for Skovvangsvej skal der tages stilling hertil.

Skovrejsning er uønsket nord for byen (rød streg), men ønsket syd for Grenåvej (grøn streg).

Drikkevand

Syd for byen indvindes drikkevand til Assentoft vandværk og øst for byen til Drastrup Marks Vandværk. Indvindingsoplandene (lyserød) strækker sig mod syd væk fra byen. Her er det vigtigt at beskytte grundvandet.

De mørkerøde områder angiver det boringsnære beskyttelsesområde, (BNBO), hvor der er størst risiko for at forurene grundvandet. Der må ikke planlægges for aktiviteter, som kan forurene drikkevandsboringerne.

Randers Kommune har etableret regnvandsbassiner (sort stiplede) på et areal mellem de to indvindingsoplande. Bassinerne er midlertidige for at håndtere evt. forurenede jord fra Nordic Waste. Der er etableret membran i bassinerne.

Der er udpeget et areal til mulig fremtidig byvækst øst for Stampenvej (skraveret). Det grænser op til de vestlige borer og ligger indenfor indvindingsoplandet. Nye boliger kan udgøre en øget forureningsrisiko, da de ligger meget tæt på borerne. Der skal tages stilling hertil ved evt. senere planlægning.

Området foreslås ikke udlagt som byudviklingsområde nu, da der pt. er udlagt areal nok.

Regnvand/spildevand

Den vestlige del af byen (gl. Assentoft) er fælleskloakeret. Den midterste del er separatkloakeret og den nordøstlige del er kun spildevandskloakeret.

Den sydlige del af byen (inkl. de mulige fremtidige byudviklingsområder) skal separatkloakeres. Området ved Skovvangsvej skal spildevandskloakeres og overfladevand skal nedsives lokalt.

De lave engarealer nord for byen er naturligt nok i risiko for oversvømmelse ved stormflod (lyseblå). Der er etableret diger langs Randers Fjord for at holde vandet tilbage.

I erhvervsområdet lige øst for Virkevungen og langs Gl. Grenåvej er der risiko for oversvømmelse ved skybrud. Planlægningen skal tage højde herfor. Ellers er der kun mindre lokale områder, som oversvømmes ved skybrud.

Varmeforsyning

Assentoft er planlagt til kollektiv varmforsyning med fjernvarme. Verdo forventer i 2025-2027 at grave rør ned i hele byen, så der kan udrulles fjernvarme.

Støj

Den nordvestlige del af Assentoft berøres af støj fra Kronjyllands Jagtforenings skydebaner. Der er vindmøller øst for Drastrup og syd for Grenåvej. Støjkonsekvenszoner kan ses på kortet figur 6.

Landbrug

Der er enkelte større kvægbrug syd for byen og en svinefarm nord for Drastrup. Lugtgenefstandene berører ikke nye byudviklingsområder.

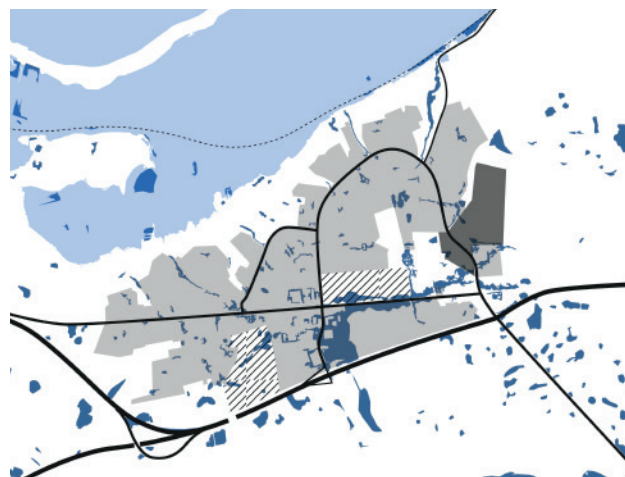
- Kærvej 42: 646 m
- Ebeltoftvej 16: 286 m
- Haldsømindevej 4: 172 m

Arealer syd og øst for byen er registreret som værdifuld landbrugsjord, hvor landbrugets interesser skal vægtes højt.

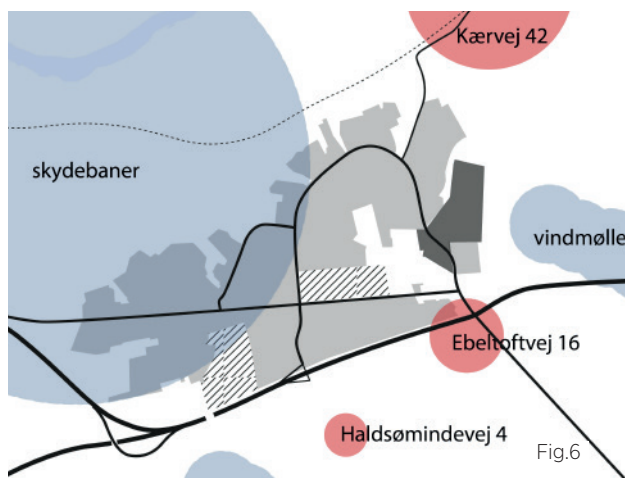
Industrivirksomheden DAKA (Kronjydevej 8) ligger ca. 1 km nordvest for Assentoft. Der er ingen konsekvenszone omkring DAKA og grænseværdier for lugtgæner overholdes.



Der er drikkevandsboringer syd for Assentoft og øst for Drastrup. Tæt på borerne er grundvandet særlig sårbar. Indvindingsoplandet strækker sig mod syd væk fra byen. Der må ikke byudvikles til nye erhverv mv. indenfor indvindingsoplandet.



Dele af erhvervsområdet øst for Virkevungen og arealer på begge sider af Gl. Grenåvej oversvømmes potentielt ved skybrud. De lave engarealer mod nord (lyseblå) oversvømmes ved stormflod.

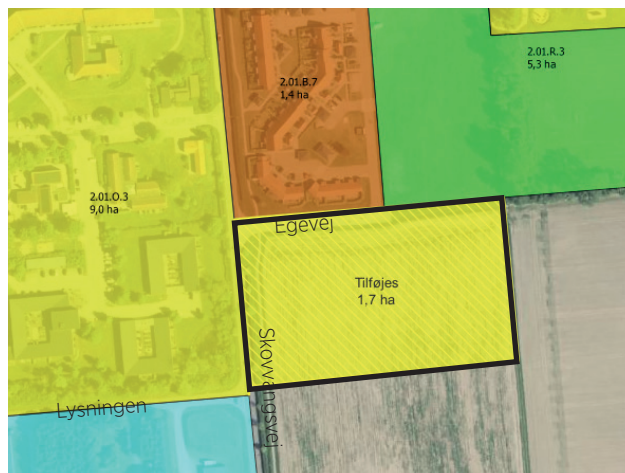


Der er tre landbrug i den østlige del af Assentoft - ingen af dem har lugtkonsekvenszone, som berører byudviklingsområder. Der er vindmøller øst og syd for byen - støj herfra berører ikke byen. Der kan forekomme støj fra skydebaner nordvest for byen. Det berører ikke byudviklingsområder (begrænset ved Stampenvej 1).

Fremtidige planforhold

Kommuneplan 2025

- Parallelt med udarbejdelse af strukturplanen, offentliggør Randers Kommune et nyt forslag til kommuneplanen. Heri foreslås følgende ændringer for Assentoft - i overensstemmelse med strukturplanen:
- Syd for Egevej udlægges et nyt offentligt område til institutionsformål/boenhed. Det er en mindre del af marken ved Gl. Grenåvej på ca. 17.000 m² (se også område D).
- Ved Assentofhallerne justeres anvendelsen af arealet, der ønskes etableret med byskov (matr. 4bo, Drastrup By, Essenbæk), så der også bliver mulighed for sport- og idrætsformål her - sammen med en rekreativ anvendelse til bypark og lign.
- For at muliggøre restaurant på Skolevej 25 i Drastrup flyttes den vestlige del af ejendommen fra rammeområde 2.01.BE.1 til 2.01.BE.3. Anvendelsen udvides til også at omfatte (ændring med kursiv): Bolig- og erhvervsformål samt offentlige og private institutioner, kulturformål og restaurant.

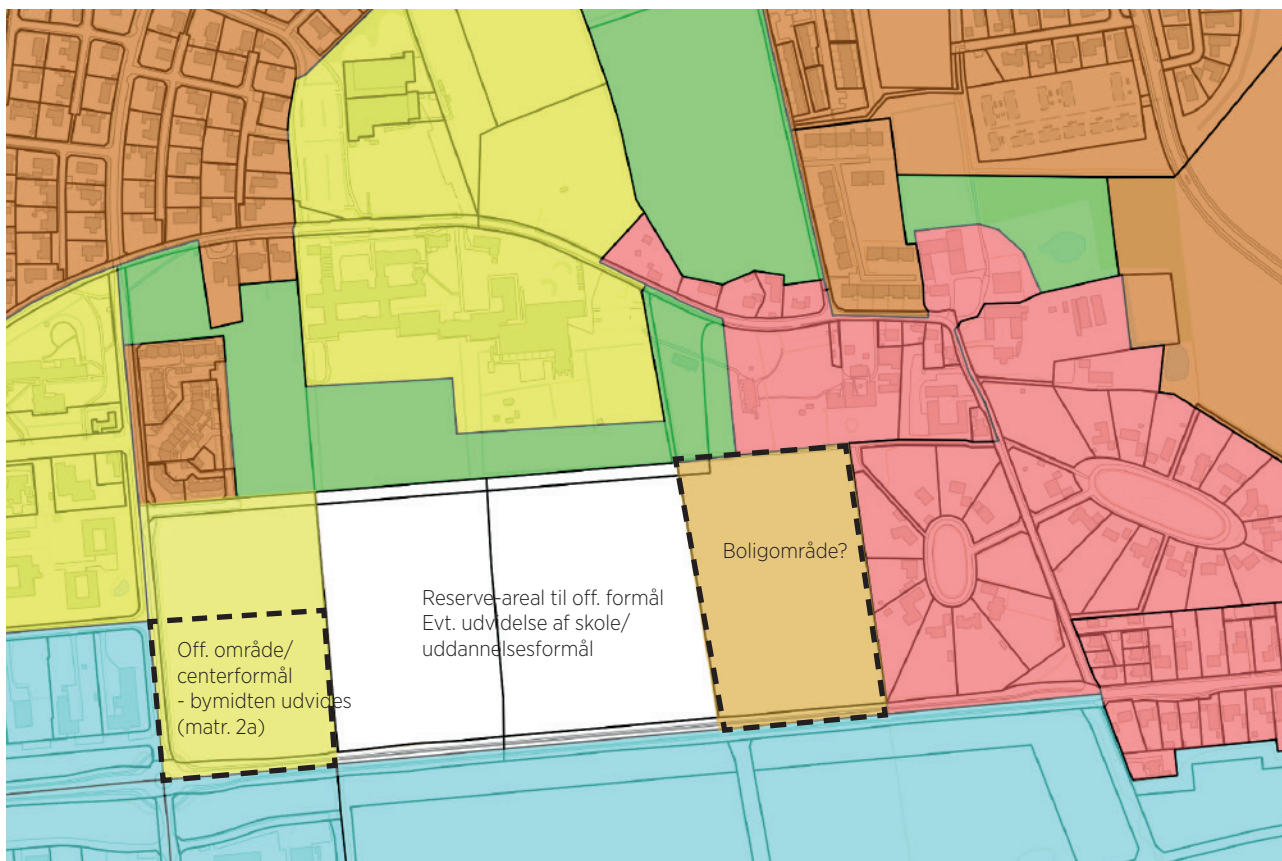


Forslag til nyt rammeudlæg til offentlige formål syd for Egevej i Kommuneplan 2025.

Kommuneplan 2029

Ved næstkommende revision af kommuneplanen (Kommuneplan 2029) foreslås følgende ændringer overvejet:

- Den østlige del af 'marken' udlægges som boligområde øst for ny vejadgang til skolen (ca. 41.000 m² af matr. 5a, Drastrup By, Essenbæk)
- Den vestlige del af 'marken' nærmest Gl. Grenåvej udlægges som nyt offentligt område til centerformål eller offentlig/privat service, f.eks. sundhedshus, kontorfællesskab eller lign.
- Detailhandel : Hjørnegrund øst for Virkevangen/Grenåvej udlægges til særligt pladskrævende varegrupper (byggemarked/camping/havecenter mv)
- Der skal tages stilling til evt. byudvikling af området ved Stampenvej 1 ift. støj, afstand til erhverv og drikkevandsinteresser.



Ændringsforslag til næstkommende revision af kommuneplanen (Kommuneplan 2029).



Luftfoto med udviklingsområder

- Område E indgår i kommuneplan 2021

- Område D og F er i dag udlagt til 'mulig fremtidig byvækst'

Strukturplan

Analyse, kortlægning og udvikling af
Assentoft og Drastrup