

## Byggemodningsprogram 2022-2024, Kommunale byggegrunde i Hedensted Kommune

### Kommunale byggemodninger 2022-2024

En oversigt over det forventede kommunale byggemodninger, som er byggemodnet og klar til salg i periode 2022-2024.

- Lille Dalby
  - Grundet enorm efterspørgsel efter byggegrunde i Hedensted by og hastigheden på salget i Lille Dalby etape 1-4, er det oplagt at køre videre med kommunale byggemodninger i Lille Dalby. Det vurderes, at vi for at kunne følge med efterspørgslen skal have både etape 6 og 8 byggemodnet inden udgange af 2024.
  - Det kræver ny lokalplan at byggemodne etape 6 og 8, og arbejdet med lokalplanen er igangsat. Lokalplanen laves samlet for begge etaper. Det forventes derfor, at vi kan være klar med etape 6 til salg ultimo 2021 eller primo 2022.
  - Der arbejdes efter to store udstykninger på 40-50 grunde pr. etape og der forventes samlet set at kunne være 90-95 byggegrunde derude. Størrelsen på etaperne anghænger af den konkrete planlægning og de lokale forhold.
  - Hedensted Kommune ejer ikke jorden, men der er indledt dialog med lodsejer omkring opkøb.
  
- Tørring Vest
  - Udviklingen i Tørring går stærkt og med vedtagelse af den nye bydelsplan i Tørring Vest, er det oplagt at sætte gang i udviklingen af nye kommunale byggegrunde der.
  - Det kræver ny lokalplan at byggemodne i Tørring Vest området og derfor forventes vi tidligst at kunne have kommunale byggegrunde klar til salg i 2023.
  - Tingen af udbuddet bør dog afvente salget på den kommunale udstykning på Follerupgårdvej og det private projekt ved Egholmvej.
  - Der arbejdes efter en mellemstor udstykning på 20-30 byggegrunde, men det endelige antal afhænger af den konkrete planlægning og de lokale forhold.
  - Hedensted Kommune ejer tilstrækkeligt med jord i Tørring Vest til, at vi kan lokalplanlægge og byggemodne uden yderligere opkøb.
  
- Lindved
  - Efterspørgslen efter byggegrunde i Lindved er stor og den sidste etape i Thyra Vænge blev hurtigt solgt. Derfor foreslås det, at der byggemodnes kommunale byggegrunde i denne periode i Lindved.
  - Der er to større områder i spil til næste skridt i udviklingen af Lindved. Så store områder, at det anbefales kun at gå videre med ét område af gangen.
  - Der skal for det valgte område først laves en helhedsplan for hele det store område og dernæst en lokalplan. Det betyder, at vi tidligst kan have kommunale byggegrunde til salg i 2023.
  - Der arbejdes efter en mellemstor udstykning på 20-30 byggegrunde, men det endelige antal afhænger af den konkrete planlægning og de lokale forhold.
  - Hedensted Kommune ejer ikke jorden i Lindved og derfor skal der igangsættes en proces omkring opkøb af jord på det valgte område.

- Opsamling

Det forventede antal kommunale byggegrunde som vil blive byggemodnet og udbudt til salg inden udgangen af 2024:

○ Lille Dalby	90-95
○ Tørring Vest	20-30
○ Lindved	20-30
○ Tidligere besluttet til 2022*	51
○ <b>I alt</b>	<b>181 - 206</b>

\* Allerede besluttede byggemodninger klar til salg i 2022:

- Constantiaparken i Hedensted
  - 7 grunde klar til salg maj/juni 2022
- Ølholm
  - 12 grunde klar til salg i foråret 2022
- Lille Kongens ager 4 i Uldum
  - 11 grunde klar til salg i starten af 2022
- Normarksvej i Glud
  - 15 grunde klar til salg inden sommerferien 2022
- Lindved
  - 6 Grunde klar til salg i foråret 2022
- **I alt 51 grunde**

## **Prioritering af planlægning frem imod næste byggemodningsprogram 2023-2025**

For at kunne sikre en strategisk tilgang og sikre, at der hele tiden er projekter i pipeline til de kommende kommunale udstykninger, bliver vi nød til at prioritere planlægningen. Områder som efter planen skal være klar og kan prioriteres ind ved revisionen af byggemodningsprogrammet de næste åringer.

Ved både at have det lange lys på de konkrete byggemodninger der forventes klar til salg i perioden, men også planlægningen til de næste byggemodningsprogrammer, sikre vi også større agilitet og mulighed for løbende at tilpasse os markedet.

Listen er i en ikke prioriteret rækkefølge og timingen af den endelige igangsætning af planlægningen vurderes løbende.

## **Planlægning af kommende kommunale byggemodningen 2023 og frem**

- Løsning
  - For at sætte gang i realiseringen af udviklingsplanen "En Stationsby skrifter spor" skal planlægningsarbejdet igangsættes. Det vil kræve en helhedsplan for det nye store boligområde øst for banen i Løsning. Dernæst skal der laves en lokalplan for de første etaper derude.
  - Det foreslås at der arbejdes efter en større første etape på 25-40 grunde, som kan definere hele det nye område derude og have størrelsen til at skabe sin egen identitet.
- Øst for Constantia
  - Grundet den store efterspørgsel i Hedensted by, som er kommunens mest attraktive område ift. salg af byggegrunde, skal vi sikre at der hele tiden er nye områder i pipeline. Derfor foreslår vi, at man i området øst for det nye område øst for Constantia, påbegynder arbejdet med en eventuel helhedsplan og lokalplaner for området. Dette arbejde skal også ses for at forbedre muligheden for flere private udstykkere i Hedensted by.
- Juelsminde
  - Som en af kommunens tre Centerbyer, skal vi sikre et stærkt og bredt udbud af boliger i byen. Det er længe siden der er byggemodnet kommunale grunde i byen og der har været usikkerhed om, hvor det er oplagt at lave den næste kommunale byggemodning henne. Derfor bør arbejdet med afklaring af placering og senere eventuel helhedsplan og lokalplanlægning igangsættes.
- Ølsted
  - Ølsted er med sin placering tæt på Horsens et af vores lokalområder med et pænt bosætningspotentiale og med et flot salg af grundene på Friggsvej, bør arbejdet med næste kommunale byggemodning i Ølsted igangsættes.
- Daugaard
  - Daugaard er et stort potentialeområde med sin placering tæt på Vejle, men grundet udfordringer med planlægningen og manglende kommunal jord derude, er arbejdet aldrig for alvor blevet igangsat. Vi foreslår derfor nu, at der prioriteres planlægning af en kommende kommunal byggemodning i Daugaard.

## **Strategisk jordkøb til kommunale byggemodninger**

Opkøb af jord til kommunale byggemodninger, kan være en svær og langstrakt proces. For at sikre at byggemodningsprojekterne i pipelinen kan realiseres, er det afgørende tidligt at have fokus på et strategisk opkøb af jord til kommunale byggemodninger. En tidlig prioritering der ses i sammenhæng til det samlede byggemodningsprogram er også med til at sikre, at den jord der opkøbes kommer hurtigere i spil og ikke ligger længe og afventer en endelig politisk prioritering eller planlægning.

Listen er i en ikke prioriteret rækkefølge og timingen af vurderes løbende.

- Lille Dalby i Hedensted
- Øst for Constantia i Hedensted
- Lindved
- Løsning
- Daugaard
- Ølsted
- Juelsminde