

Fremtidige kommunale byggegrunde

Dialogmøde i Hedensted Byråd mandag d. 9. august 2021

Program

- Status på salg og beholdning
- Kommunale byggegrunde på vej
- Fakta om kommunale udstykninger
 - Økonomi
 - Interne ressourcer
 - Hvad/Hvad/Hvor – sammenlignet med naboerne
- Kommunale udstykninger de næste 3 år

Status – salg & beholdning 2021

Beliggenhed		Årstal salgsstart	Grunde til salg		Solgt i år
			Nye	Rest d.d.	
Barrit	Høkervænget	2006		0	1
Hedensted	Lille Dalby Højen	2020		1	20
	Remmerslund Skovby	2020		6	12
Hornsyld	Vestergårdsmarken	2021	6	6	
Juelsminde	Sverrigsvej	2008		1	
Korning	Fredsbovænget mv.	2008		1	
Løsning	Valmuevænget			2	2
Rask Mølle	Stenkærgård, etape 3, 4 og 5	2008		11	1
Rårup	Kirketoften	2006		2	1
	Sindballevej	2006		1	
	Tegltoften	2007		1	
Stouby	Skovhavegård	2017		6	1
Tørring	Grønlund	2017		1	5
	Follerupgårdvej	2021	18	12	6
Uldum	Lillekongens Ager	2017		2	
Ølsted	Friggsvej	2018		0	3
Øster Snede	Anna Knudsens Vej	2007		1	
Aale	Roloddet	2007		3	2
	Skovloddet	2017		5	
Parcelhusgrunde i alt			24	63	53

Salget historisk set

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
25	5	21	6	21	23	26	35	29	50	83	53*

*foreløbigt tal, da året ikke er afsluttet

- Horsens Kommune havde rekordår i 2020, hvor de solgte 153 kommunale byggegrunde. (Husk - Horsens smadrer de fleste statistikker som nr. 1 i DK!)
- Vejle Kommune solgte 86 kommunale byggegrunde i 2020, hvilket var tæt på deres rekordår, hvor de i 2018 solgte 91.
- Det er altså ikke på antallet af solgte kommunale byggegrunde, at nabokommunerne vækster fra os de seneste år.
 - Kigger vi på antal solgte grunde i 2020 pr. indbygger (ligesom vi regner vækst i procent) så er vi bedst! Og langt foran Vejle.

Byggegrunde på vej..

- Follerupgårdvej i Tørring
 - 18 grunde – udbudt inden sommeren 2021 og 5 solgt
- Constatiaparken 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
 - 15-20 grunde klar til salg inden sommerferien 2022
- Lindved
 - 6 Grunde klar til salg i foråret 2022
- **I alt 69-74 grunde**

Puljebeløb til målrettet byggemodning

Input til dialogmøde

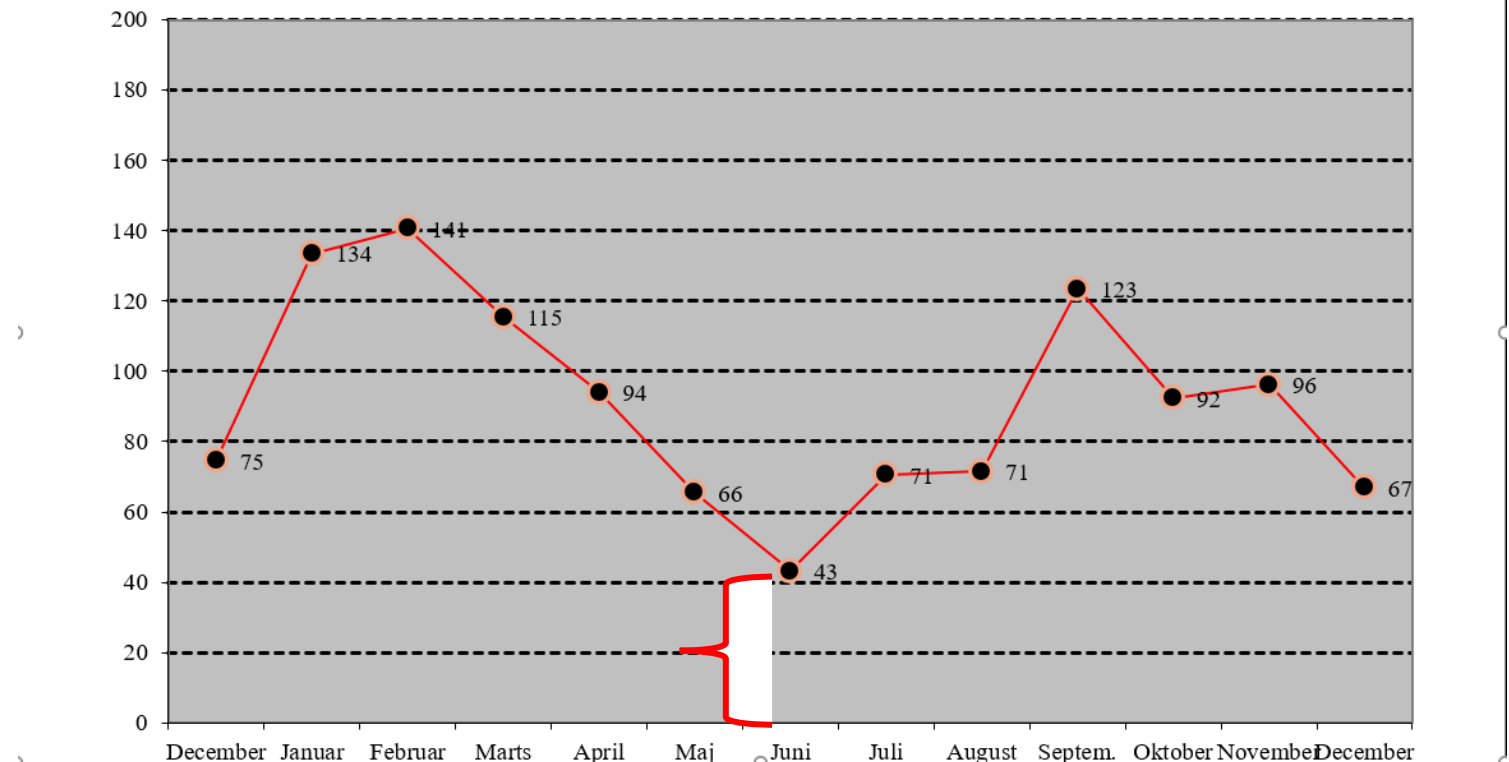
9/8-21

Økonomiske forudsætninger

- Økonomisk investering, som kassen kan rumme
- Hurtig tilbagebetaling (liggetid < 3 år)

Forslag til puljestørrelse:
forskellen mellem laveste
likviditet ultimo måneden
og 0 = ca 50 mio. kr.

Likvide aktiver ultimo måneder 2021 i mio. kr.



Økonomi ifb. med kommunale udstykninger

- Økonomi ved kommunale byggemodninger
 - Gennemsnitslig byggemodningspris pr. grund – 485.000 kr.
 - Efter en gennemgang af de seneste års byggemodninger er det konkluderet, at det koster 485.000 kr. at byggemodne en gennemsnitlig grund på 950 m². Beløbet er inklusiv moms og tilslutningsafgifter, men eksklusiv råjord.
 - Økonomisk fordel ved større udstykninger
 - Et forsigtigt bud når vi kigger på tidligere udstykninger er, at man fra en lille udstykning (ca. 10 grunde) til en stor udstykning (ca. 40 grunde) kan spare omkring 15-20% i byggemodningsprisen pr. grund
 - Der er mange dog forbehold ved en byggemodning og ikke to er ens. Derfor er priserne også meget svære at sammenligne og forudse fra starten.
 - Jordkøb
 - Forundersøgelser (eks. vand, arkæologi og jordbundsforhold)
- Afledte økonomiske udgifter
 - Veje, stier, skoler, institutioner, grønne områder, legepladser og vedligehold mm.
 - Her har antallet og størrelsen på boligområderne betydning for økonomien. (Spredt eller samler vi udstykningerne)

Interne ressourcer

- For at kunne udbyde det ønskede antal udstykninger skal vi sikre, at vi kan levere på følgende områder:
 - Plan opgaver:
 - Kommuneplaner, lokalplaner, helhedsplaner mm.
 - Tekniske opgaver:
 - Byggemodninger, forundersøgelser, projektering, vej, vand mm.

Det er en lang proces

- Forundersøgelser / Screening
- Politiske prioritering
- Kommuneplan
- Jordkøb
- Eventuel helhedsplan
- Lokalplan
- Byggemodning
- Salg

Hvem / Hvad / Hvor?

- sammenlignet med Vejle og Horsens

- Hvem byggemodner (private eller kommunen)?
 - Det er her vi ser den største forskel imellem de tre kommuner. Horsens og Vejle har en større andel af private udstykninger end vi har i Hedensted Kommune. Eksempelvis hvis vi ser på byerne Lund (Provstlund) og Bredballe (Tirsbækbakker)
- Hvor byggemodner kommunerne?
 - Her er kommunerne meget sammenlignelige, da alle tre kommuner prioriterer både at have udstykninger i hovedbyerne, samt ude i de mindre samfund.
 - Den store forskel er dog, at Hedensted Kommune de senere år har haft et markant bredere udbud end både Horsens og Vejle (status lige nu er, at Hedensted Kommune har 18 forskellige udstykninger til salg, hvor tallet er 9 i Horsens og 8 i Vejle)
- Hvad byggemodner kommunerne?
 - Her er det igen meget sammenligneligt, hvor vi laves større udstykninger (15-30+) når der bygges tæt på eller i de store byer. Ude i de mindre byer er det typisk mindre udstykninger (5-10)

Ting tager tid – vi er på rette spor!

- Kig på Horsens – Danmarks nr. 1
- Boligen i Fokus
- Lille Dalby Bakker
- Byggeudstilling
- Boligmassen op og boligflowet i gang
- Når ting tager tid - så vil det gå op og ned

Fremtidige kommunale byggegrunde

- i et rullende 3 års sigte

- Efter drøftelser i Udvalget for Politisk Koordination og Økonomi med ønske om placering af byggegrunde i de attraktive områder langs motorvejsnettet, er der udpeget nogle områder, hvor vi mener efterspørgslen er størst, samt hvor det er muligt at udvikle større områder med helhedsplaner. Der skal gerne være mulighed for flere etaper og generelt større udstykninger.
- Der arbejdes med et rullende 3 års sigte, der skal drøftes hvert år.
- I et 3 årigt perspektiv er det ikke muligt, at alle de fremlagte områder står byggemodnet med en 1 etape.
 - Men det kan være en stor fordel, hvis det allerede nu drøftes hvilke områder der skal undersøges nærmere og igangsættes planlægning for, i et længere perspektiv end de 3 år.
- Husk, at der herudover også kommer private byggegrunde, samt en lang række andre private boligbyggerier (etage og tæt-lav)
 - Der planlægges for omkring 800-1000 ikke parcelhuse i Hedensted Kommune i den nærmeste årrække

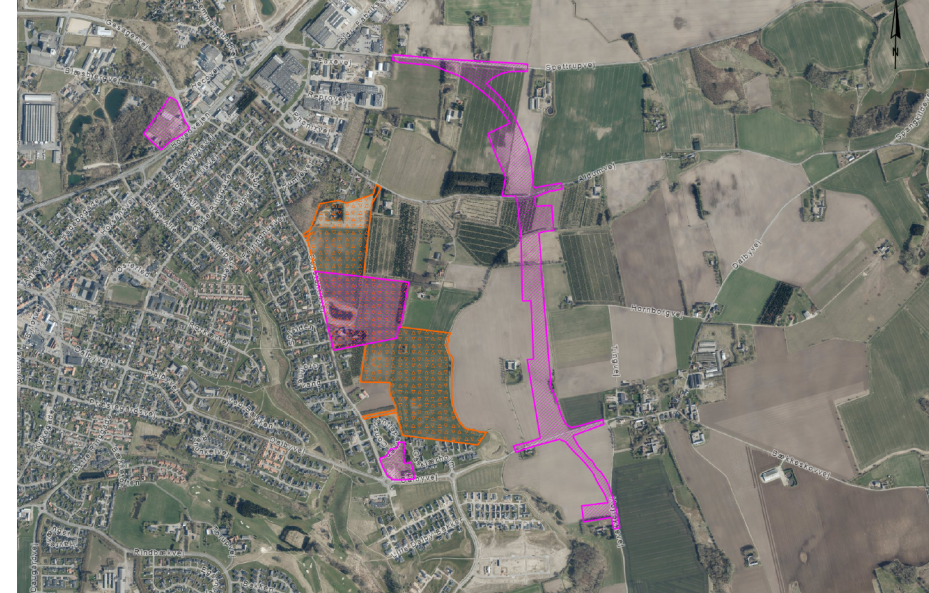
HUSK

Vi må ikke udstykke kommunale byggegrunde, hvis vi ved vi ikke kan holde pengene hjemme

Hedensted



Lille Dalby
Bakker
Etape 5-8



Forsættelse af
Øst for
Constantia ud
imod den nye
vej øst om
Hedensted



Vest for
goldbanen



Forsættelse
af den nye
bydel
Remmerslund
Skovby

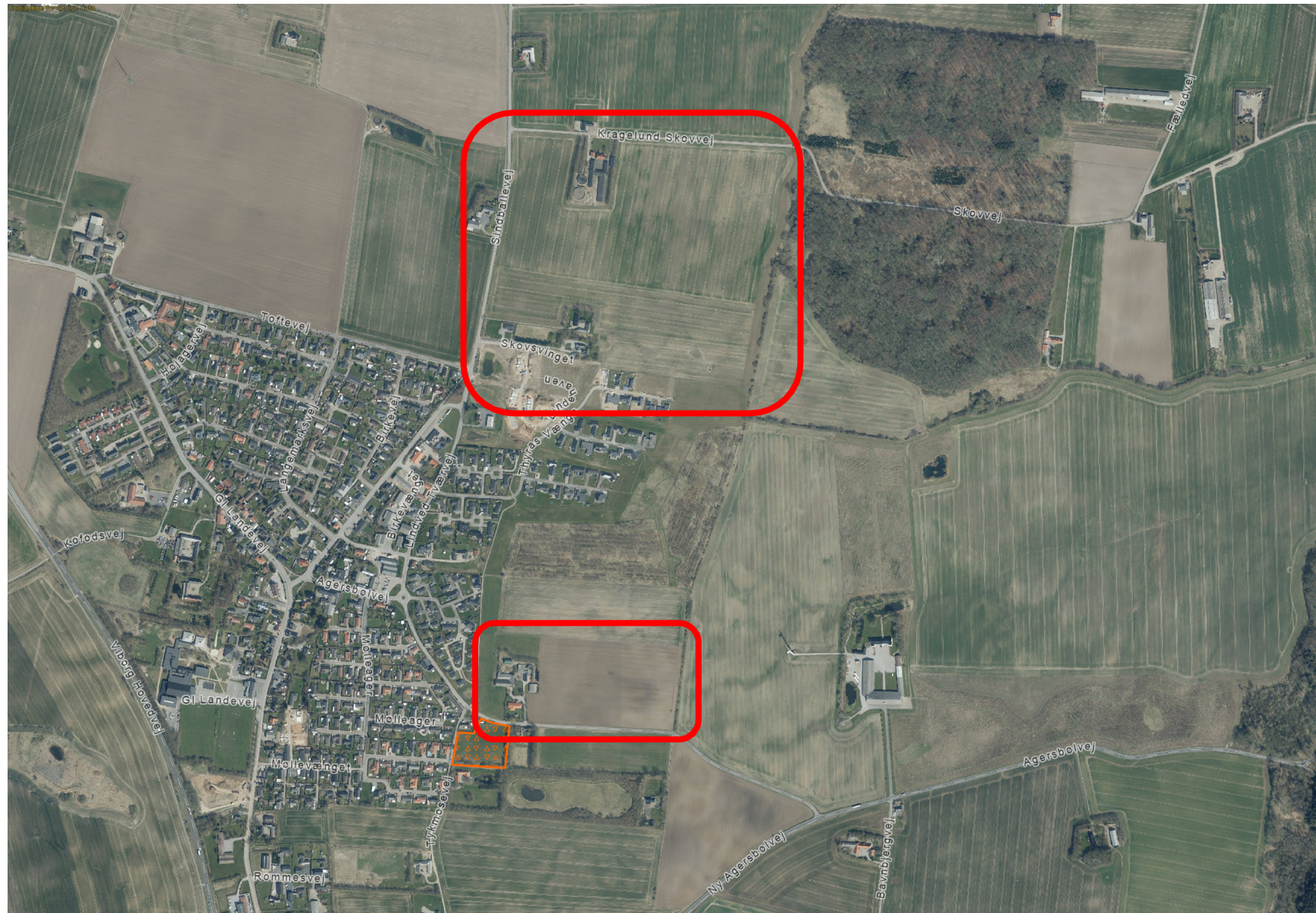
Løsning



Nyt boligområde ved skolegade i Løsning. Realiseringen af udviklingsplanen "En stationsby skifter spor"

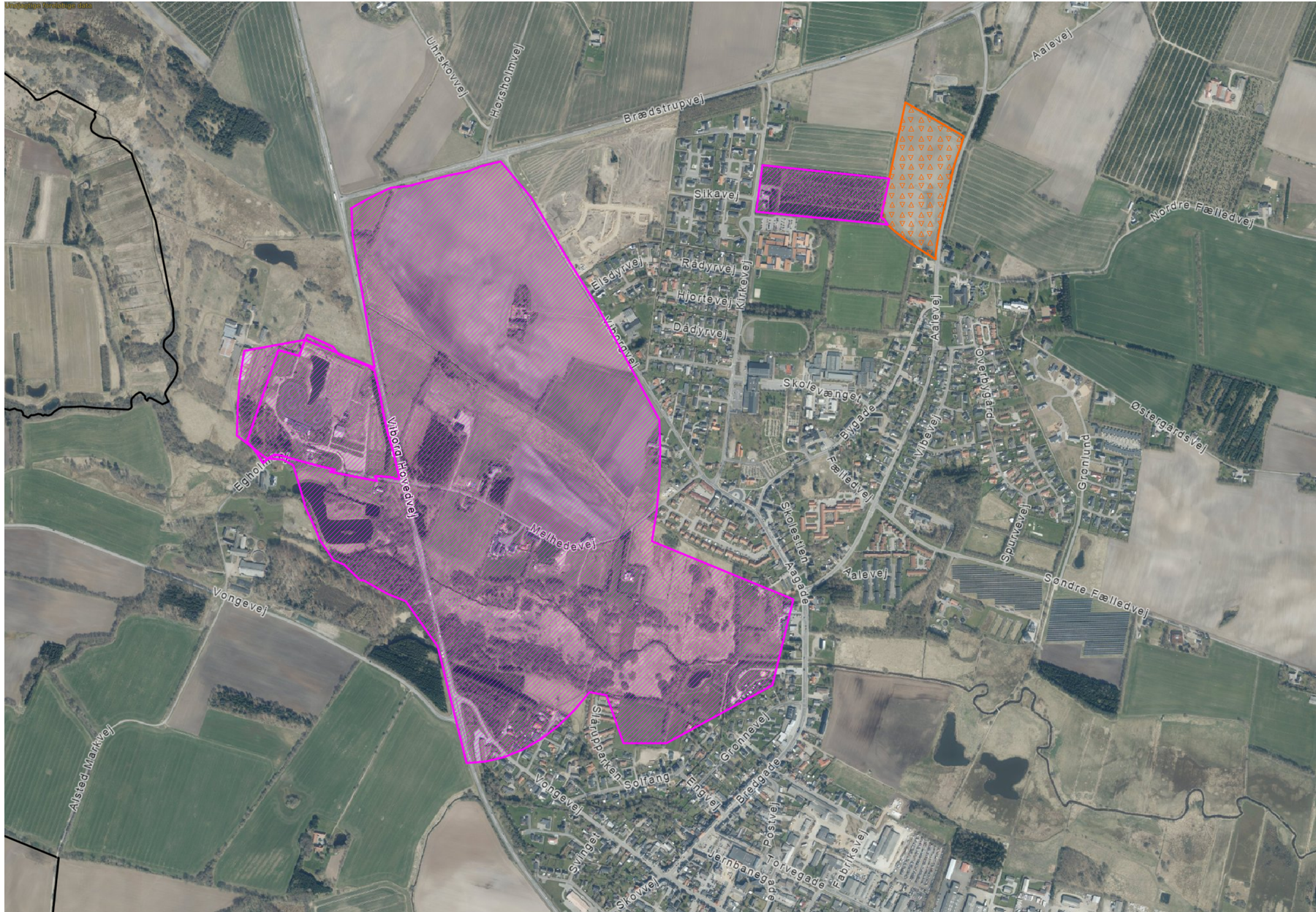


Lindved



Der er 2 mulige udviklingsområder i Lindved markeret i de røde kasser.

Tørring



Realisering af bydelsplanen for Tørring Vest

