

REFERAT Byplan- og Bosætningsudvalg d. 03-02-2025

Mødedato Mandag d. 03. februar 2025 kl. 12:00

Mødested A1.158 - BROEN

Indholdsfortegnelse

Foreløbig vedtagelse af forslag til lokalplan for Holing Sø.....	3
Foreløbig vedtagelse af lokalplan for boligområde ved Vorgodvej i Kibæk.....	10
Ny planlægning for boligområde ved Engholm Søpark, Herning.....	15
Debatoplæg planlægning Nørrelandet, Sønder Felding.....	20
Region Midtjyllands landsbypris 2025 - indstilling af AktivFeldborg.....	23
Status på VE-projekter i Herning Kommune.....	25
Godkendelse af anlægsregnskab for Pulje til landsbyfornyelse 2019-2020.....	26
Orientering om statistik for Herning Kommunes grundsalg.....	28
Lukket: Orientering til Byplan- og Bosætningsudvalget.....	30

Punkt 5: Foreløbig vedtagelse af forslag til lokalplan for Holing Sø

01.02.05-P16-12-22

Kommunikation

DIR	BFU	SOS	BSK	KFU	BYB	MIN	ØKE	BYR
					x		x	x

Sagsbehandler: Louise Bruun Jensen

Øvrige sagsbehandlere: Nana Nørby Alrø, Lisbet Rørbæk Abildtrup

Resume

Byplan- og Bosætningsudvalget besluttede på mødet den 7. marts 2022 (pkt. 36), at igangsætte ny planlægning for Holing Sø mellem Tjørring og Gullestrup.

Planlægningen tager udgangspunkt i en politisk godkendt landskabsplan for Holing Sø.

For at kunne realisere landskabsplanen med etablering af Holing Sø, et rekreativt landskab, boligområder og et bolig- og erhvervsområde, er der udarbejdet forslag til lokalplan nr. 15.R4.3 Holing Sø.

Det indstilles, at Byplan- og Bosætningsudvalget beslutter, om lokalplan nr. 15.R4.3 Holing Sø skal foreløbig vedtages.

Sagsfremstilling

Lokalplanens formål

Lokalplan nr. 15.R4.3 Holing Sø har til formål at give mulighed for at udvide den eksisterende Holing Sø, beskytte og bevare det eksisterende vådområde, udlægge areal til nye bolig- og erhvervsområder samt rekreative anlæg. Lokalplanen skal desuden fastsætte principper for placering af opgravet jord.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Herning, mellem Tjørring og Gullestrup, og omfatter et område på i alt ca. 170 ha.

Området består i dag af rekreative sø-, eng- og moseområder.

Mod øst afgrænses området af Gullestrupvej, mod syd af Vesterholmvej og Fuglsang Sø og mod vest af Rosenholmkvarteret og Tjørring skole. Mod nord afgrænses området af Løvbakkevej, Gullestrup Kirke og boligområderne Egebakken og Skovbakken.

Lokalplanens baggrund

Herning Kommune har gennem en årrække arbejdet med at udvikle området i og omkring Holing Sø, mellem Tjørring og Gullestrup, til en attraktiv bydel for byens borgere og besøgende i området. Der har i årenes løb været mange idéer og tanker for området, men efter at en del af området har udviklet sig til beskyttet natur efter Naturbeskyttelsesloven §3, kan de oprindelige planer ikke realiseres i deres helhed. Herning Byråd har derfor besluttet, at planerne skal ændres, så bevaring og udvikling af den bynære natur og sammenhængen med den ”blå-grønne ring” omkring Herning, skal erstatte de oprindelige planer for området.

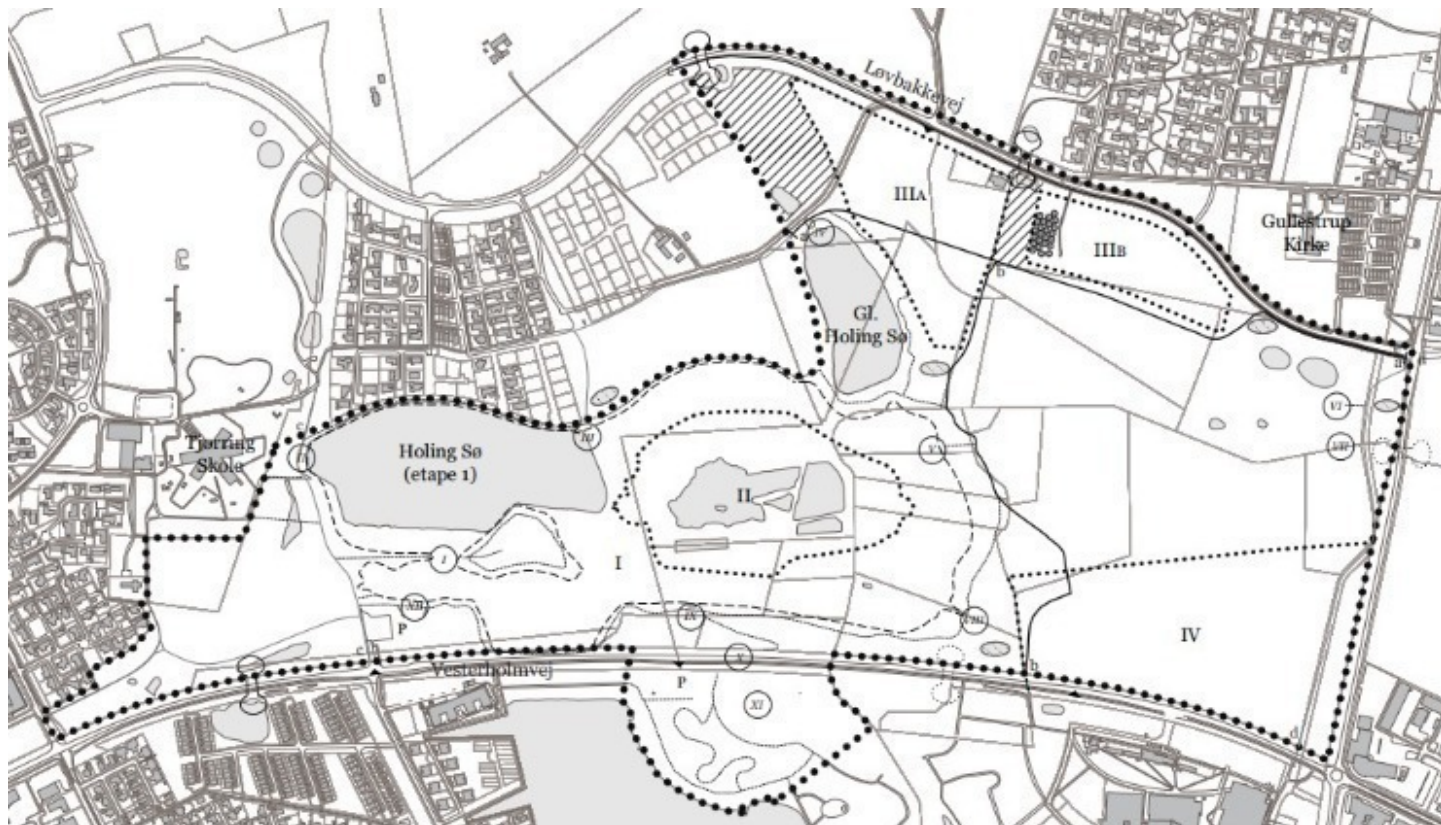
Dette har ført til udarbejdelse af en landskabsplan for området, der er udarbejdet af tegnestuen ”Det Blå” i 2022-2023.

Lokalplan nr. 15.R4.3 Holing Sø tager udgangspunkt i denne landskabsplan, herunder omfang og disponering af området.

Med landskabsplanen udvides den eksisterende Holing Sø, etape 1 (etableret i 2015) mod øst og syd med Ny Holing Sø, etape 2. Søen får derved et samlet areal på ca. 31 ha.

Der arbejdes med et forskelligartet landskab med store vandflader i form af store fritlagte søer, vådsletter og naturbeskyttede områder. De forskellige landskabsrum forbindes med stier og mindre bygværker/pejlemærker, der forstærker områdets iboende kvaliteter. Visionen med at understøtte forskelligartede landsskabsrum i området, er at fremhæve naturens diversitet, områdets mangfoldige dyreliv og gøre stedet relevant og tilgængeligt for den enkelte borger. Ved at etablere en rekreativ stiforbindelse med mindre bygværker og opholdssteder, indbyder området til fysisk aktivitet, fællesskab og særlige naturoplevelser i rammer, der samtidig har et stort fokus på at bevare og beskytte områdets eksisterende plante- og dyreliv.

Delområderne IIIA, IIIB og IV udlægges som en såkaldt "rammelokalplan". Det betyder, at nærværende lokalplan ikke er byggeretsgivende for disse tre delområder, men udelukkende fastsætter formål og anvendelse. Lokalplanen skal dermed følges op af en mere detaljeret, byggeretsgivende lokalplan, før delområderne IIIA, IIIB og IV kan bebygges.



Lokalplankort

Bebyggelses omfang, placering og udformning

Inden for delområde I må der kun opføres bebyggelse og anlæg i form af mindre bygværker, der er nødvendige for områdets brug til rekreative formål. Lokalplanen fastlægger en maksimal højde for bebyggelse og anlæg på 7,5 meter, og bebyggelsen må ikke overstige i alt 1700 m² i grundplan fordelt på de 12 mindre bygværker.

De mindre bygværker skal placeres i princippet som angivet i landskabsplanen, og som vist på lokalplankortet (lokalplanens kortbilag 2).

I delområde IIIA og IIIB må bebyggelse opføres i op til to etager med en maksimal højde på 8,5 meter.

Mindre bygværker inden for lokalplanens delområde I skal have ydervægge, der fremstår i lyse farver. Bebyggelsen skal opføres i tegl, naturstensmaterialer eller træ. Mindre dele af bygværkerne kan desuden udføres i glas, beton og stål, der fremstår mat i overfladen. Tage kan udføres med naturstenstage eller grønne tage af stenuerter og mos.





Eksempler på hvordan "mindre bygværker" i delområde I kan se ud; Tårnet, Podie og Højen

Vej og trafik

Lokalplanområdet vejbetjenes mod nord fra Løvbakkevej og mod syd fra Vesterholmvej. For at sikre, at der etableres tilstrækkelig med parkeringspladser til funktionerne i området, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser.

Lokalplanen stiller krav om etablering af offentlige stier i området, der kobler området til eksisterende stier i de omkringliggende boligområder mv.

Af hensyn til bilag IV-arter må stier inden for delområde I som udgangspunkt ikke være belyste. Der kan dog opsættes lys på flere af de primære stier i området under forudsætning af, at det ikke er til væsentlig gene for områdets dyrearter.

Bevaringsværdig beplantning

I lokalplanområdets nordøstlige del er der udpeget bevaringsværdig beplantning. Denne beplantning er resterne af et haveanlæg til en bolig, der nu er revet ned. En del af beplantningen består af store, gamle træer, som vurderes at være en værdifuld kvalitet for den samlede plan og dyrelivet i området. Træerne skal bevares, og lokalplanen stiller krav om, at ved sygdom skal et træ erstattes af et nyt træ med samme karakter i forhold til højde, bredde og blomstring. Der skal friholdes en afstand på minimum 2 meter fra trækronens drypzone. Inden for denne afstand må der ikke ske gravearbejde, opføres ny bebyggelse eller lignende.

Natur, grønne områder mv.

Arealer inden for delområde I, der ikke udlægges til sø m.v., herunder grønne kiler, skal udlægges til naturområder. Lokalplanen stiller krav om, at beplantning i området skal være hjemmehørende arter.

Det eksisterende vådområde, der ligger centralt placeret i lokalplanområdet, skal bevares i sin helhed og vil fremstå som en beskyttet fugle-ø i Holing Sø. Vandstanden i den fremtidige Holing Sø reguleres ved hjælp af stemmeverk, så det sikres, at den eksisterende variation i vandstanden fortsætter, for at tilgodese det rige fugleliv i området.

Nord for søen udlægges grønne kiler mellem boligområderne, hvori der placeres stier og regnvandsbassiner. Regnvandsbassinerne skal tilpasses landskabet under hensyn til landskabelige og rekreative værdier. Formålet med regnvandsbassinerne er at rense og forsinke overfladevand fra bebyggelsen inden udledning til recipient. De grønne kiler skal være offentligt tilgængelige og forbinde boligområderne med Holing Sø.

Dele af lokalplanområdet er beliggende inden for indvindingsopland til Herning Vands kildeplads ved Løvbakkerne. Inden for de pågældende områder, skal der i forhold til vejvand og valg af byggematerialer tages højde for afsmitning til regnvand, og lokalplanen stiller krav om, at veje og pladser for kørsel med motorkøretøjer skal udføres med en tæt belægning, der er uigennemtrængelig for de forurenende stoffer, der kan spildes på arealet.

Når der udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner for delområde IIIA, IIIB og IV, vil en mere detaljeret vandhåndteringsplan fastlægge, hvordan ny bebyggelse sikres mod oversvømmelse, og at vandet i videst mulig omfang får en rekreativ værdi.

Lokalplanen tillader at beskyttet natur erstattes af åben vandflade ved udgravning af Holing Sø. Det er Herning Kommune, der skal give dispensation til at ændre tilstanden af beskyttede naturtyper, og der vil i den forbindelse blive stillet vilkår om udlægning af erstatningsnatur. Disse vilkår skal sikre, at der udvikles beskyttede naturtyper i nærområdet, og at områderne på sigt opnår god naturtilstand. En del af erstatningsnaturen vil blive udlagt ved Gødstrup Sø ca. 2 km vest for lokalplanområdet. Der er fundet erstatningsarealer svarende til dobbelt størrelse af de områder, som påvirkes ved udgravning af Holing Sø, og der vil blive stillet vilkår om fremadrettet naturpleje af arealerne, ligesom erstatningsarealerne allerede ved udlægning vil blive registreret som beskyttet natur jf. naturbeskyttelsesloven §3.

Eksisterende planlægning og zoneforhold

Lokalplanen er i overensstemmelse med gældende Herning Kommuneplan 2021-2032 og med forslag til Herning Kommuneplan 2025-2036, og er omfattet af kommuneplanramme 15.R4 Rekreativt område ved Gullestrupvej, Holing Sø, 15.B14 Boligområde nord for Holing Sø og 13.BL1 Blandet bolig og erhvervsområde med rekreativ karakter.

Området er omfattet af eksisterende lokalplan nr. 15.R4.2 for Holing Sø samt lokalplan nr. 41.OF20.1 for Fuglsang Sø ved Tjørring. Lokalplanerne aflyses for de områder, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dennes endelige vedtagelse og bekendtgørelse.

Lokalplanens delområde I og II ligger i landzone, og skal forblive landzone.

Lokalplanens delområde IIIA, IIIB og IV ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Lokalplanen får bonusvirkning, hvilket betyder, at lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til bebyggelse og anlæg i landzone jf. planlovens § 35 stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse på betingelse af, at: ”ophører anvendelsen af rekreativt område med tilhørende bygninger, skal de fjernes af ejeren inden ét år efter driften er ophørt. Arealerne skal af ejerne reetableres til landbrugsmæssig drift eller natur”.

Miljøvurdering – plan og projekt

Ifølge ”Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer og af konkrete projekter (VVM)” skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Herning Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at lokalplan 15.R4.3 for Holing Sø kræver udarbejdelse af en miljøvurdering, da planlægningen vurderes at have en væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er udarbejdet en samlet miljøvurdering for Holing Sø, der omfatter en miljørapport for planen og en miljøkonsekvensrapport for projektet.

Miljøvurderingens lovpligtige ikke-tekniske resume fremgår af forslag til lokalplan nr. 15.R4.3.

Miljøvurderingen omfatter følgende emner:

- Natura 2000
- Bilag IV-arter
- Beskyttet natur og øvrig natur
- Fugle og øvrige arter
- Jordbund
- Overfladevand og grundvand
- Befolkningen og menneskers sundhed
- Kulturarv og landskab
- Klima og energi

For hvert emne er projektets og planernes påvirkninger vurderet, og miljøvurderingen kommer med anbefalinger til afværgeforanstaltninger. De væsentligste påvirkninger i forhold til de enkelte temaer er beskrevet herunder:

Natura 2000

Det vurderes, at planen og projektet for Holing Sø ingen negativ påvirkning har på Natura 2000-områderne Ovstrup og Røjen Bæk samt Nisum Fjord.

Bilag IV-arter

Det vurderes, at planen og projektet for Holing Sø har moderat negativ påvirkning på padden og væsentlig negativ påvirkning på odderen, som risikerer at blive fortrængt fra området grundet den øgede menneskelige aktivitet. I anlægsperioden vil påvirkningen være mindre negativ.

Efter gennemført plan og projekt, vil flagermus fortsat trives i området. Det vurderes, at planen og projektet vil have positiv påvirkning på flagermus, hvor udvidelsen af Holing Sø vil tilgodese flere arter, der jager over vand.

Beskyttet natur og øvrig natur

Det vurderes, at der med gennemførelsen af planen og projektet vil ske en tilstandsændring af de eksisterende naturarealer, både de arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3, og de arealer, der vurderes at indeholde naturværdier, der ikke er udpeget.

For de arealer, der bortgraves i forbindelse med udvidelsen af Holing Sø, etape 2, vil planen og projektet have væsentlig negativ og irreversibel påvirkning.

Det vurderes, at projektet vil have en væsentlig negativ påvirkning på tørre naturtyper. Der vil i området blive skabt ny natur i form af en sø, som vil tilgodese f.eks. fugle og fisk, hvilket vil være en positiv påvirkning.

Den biologiske mangfoldighed, som forefindes i projektområdet i dag, og som er et resultat af forskelligartede naturtyper, der ligger i tilknytning til hinanden og skaber habitater for forskellige arter, vil ikke bibeholdes.

Fugle og øvrige arter

Planen og projektet vurderes at have væsentlig negativ påvirkning på arterne purpur gøgeurt og almindelig ulvefod, da området hvor arterne er fundet, fjernes.

Det vurderes, at planen og projektet vil have moderat negativ påvirkning på den biologiske mangfoldighed vedrørende fuglearter tilknyttet tørre naturtyper.

Det vurderes, at projektet vil have en væsentlig positiv påvirkning på biologisk mangfoldighed vedrørende fuglearter tilknyttet vådområder såsom søer og moser, såfremt der ikke tillades færdsel/sejlads på søen.

Hvis der tillades sejlads på søen, vurderes det at have væsentlig negativ påvirkning på de ynglende fugle, da det kan forstyrre deres yngletid og dermed potentielt ynglesucces.

Hvis det findes nødvendigt at tillade færdsel på søen, anbefales det at indføre permanent forbud mod trafik på søen inden for 100 meter af det Gl. vådområde (midt), så der opretholdes en forstyrrelsesfri zone.

Der kan tillades sejlads med ikke motordrevne både uden for denne zone i perioden fra august til februar, som er uden for fuglenes yngleperiode.

Jordbund

Det vurderes, at planen og projektet for Holing Sø har mindre eller ingen negativ påvirkning på jordarealer, jordbund og jordforurening.

Det vurderes, at projektet har positiv påvirkning på jordbalancen.

Overfladevand og grundvand

Det vurderes, at planen og projektet vil have en mindre negativ miljøpåvirkning på dræn, vandløb og grundvand, herunder kildepladserne i Løvbakkerne.

Miljøtilstanden i Ny Holing Sø, etape 1, er ukendt, og det må derfor vurderes, at det ikke kan afvises, at projektet kan have en væsentlig negativ påvirkning på Ny Holing Sø, etape 1, og potentielt kan medføre en forringelse af tilstanden i søen, herunder forhindring af målpopfyldelse.

Befolkningen og menneskers sundhed

Med planen og projektet skabes et sammenhængende bolig- og naturområde, der giver borgerne let adgang til naturen og rekreative områder, og forbedrer mulighederne for et aktivt friluftsliv.

Det vurderes, at projektet vil øge områdets rekreative værdi, og dermed have positiv påvirkning på fritidsliv og rekreation.

Det vurderes, at projektet vil have en mindre negativ påvirkning på støj, støv, lugt og vibration samt gener fra fugle.

Kulturarv og landskab

Samlet set vurderes det, at projektet vil have en positiv påvirkning på kulturarv og landskab. Den positive påvirkning er relateret til den rekreative værdi.

Udviklingen af området vil bidrage til landskabets dynamik og være med til delvist at genskabe det landskab, der eksisterende før arealet blev dyrket. Området har tidligere været mose, eng og lign.

Boligområdet nord for Holing Sø og udvidelse af det rekreative område er beliggende inden for kirkebeskyttelseslinjen for Gullestrup Kirke. For at bevare indsigt til kirken, må der ikke opføres bebyggelse over 8,5 meter inden for beskyttelseslinjen. Det vurderes, at planen vil have moderat negativ påvirkning på kulturmiljø og kulturarv ved Gullestrup Kirke.

Klima og energi

Det vurderes, at planen vil have en positiv påvirkning på Herning Kommunes klimamål i forhold til grønne byer/bosætning og regnvandshåndtering. Desuden vil planen have positiv påvirkning på mikroklimaet, og planen og projektet vil have positiv påvirkning på tørvejord (CO₂), som ved etablering af vådområdet vil binde CO₂ og fungere som CO₂ lager.

Planen vil desuden have en mindre negativ påvirkning på Herning Kommunes klimamål i forhold til affald (jord).

Afværgeforanstaltninger

Den samlede miljøvurdering kommer med anbefalinger til afværgeforanstaltninger og programmer til overvågning, som kan mindske projektets negative miljøpåvirkning. Disse anbefalinger er så vidt muligt indarbejdet i lokalplanforslaget, og vil desuden blive indarbejdet i en efterfølgende §25 tilladelse til projektet.

Odder

Som det fremgår af ovennævnte miljøvurdering, har planen og projektet væsentlig negativ påvirkning på odderen, som risikerer at blive fortrængt fra området ved gennemførelse af projektet. Den økologiske funktionalitet bliver dog opretholdt i nærområdet.

Planens og projektets væsentlige negative påvirkning på odderen, kan ikke mindskes tilstrækkeligt med miljøvurderingens anbefalinger til afværgeforanstaltninger.

I henhold til Habitatbekendtgørelsen må der ikke gives tilladelse til projekter eller vedtages planer m.v., der kan beskadige eller ødelægge yngle- eller

rasteområder for de såkaldte bilag IV-arter i deres naturlige udbredelsesområder. Det gælder f.eks. en art som odder.

Der må heller ikke gives dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Forbuddet mod ødelæggelse og beskadigelse af yngle- og rasteområder kan dog fraviges, hvis en række betingelser er opfyldt, jf. planhabitatbekendtgørelsens §8 og habitatbekendtgørelsens §11.

Det anbefales derfor, at forvaltningen søger om fravigelse fra Habitatbekendtgørelsens forbud ved en ansøgning til Miljøstyrelsen. En ansøgning om fravigelse fra Habitatbekendtgørelsen skal fremlægges senest på samme tid som en §25 tilladelse til projektet.

Den videre proces

Den samlede miljøvurdering fremlægges sammen med forslag til lokalplan nr. 15.R4.3 Holing Sø i offentlig høring i 8 uger. Miljøvurderingen vil sammen med resultaterne fra den offentlige høring blive lagt til grund for en politisk beslutning om, hvorvidt lokalplanen kan vedtages politisk, og om Holing Sø kan realiseres. Efter de 8 ugers offentlige høring behandles og vurderes indsigelser og bemærkninger. Der udarbejdes en sammenfattende redegørelse, der bl.a. redegør for, hvordan miljøhensyn er indarbejdet i planen, hvordan høringsindlæggene til miljørapporten er taget i betragtning, og hvordan planernes miljøkonsekvens vil blive overvåget. Resultaterne vil også indgå i Herning Kommunes beslutning om, hvorvidt der skal meddeles §25 tilladelse til projektet, og om der kan træffes endelig vedtagelse af planforslaget, som herefter bekendtgøres.

Projektet kræver desuden tilladelse efter en række andre regler f.eks. til grundvandssænkning, ændring af beskyttede naturtyper, tilladelse efter vandløbsloven og okkerloven. Der vil i forbindelse med sagernes afgørelser være klagemuligheder.

Indstilling

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

At det beslutes, at forslag til lokalplan nr. 15.R4.3 skal foreløbig vedtages og sendes i offentlig høring i 8 uger, og

At miljøvurderingen for Holing Sø sendes i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

Forslag til lokalplan_BYB 3 feb 2025

Bilag BYB_3 februar 2025

BILAG BYB 030225_Miljørapport og Miljøkonsekvensrapport Holing Sø

Punkt 6: Foreløbig vedtagelse af lokalplan for boligområde ved Vorgodvej i Kibæk

01.02.05-P16-19-24

Kommunikation

DIR	BFU	SOS	BSK	KFU	BYB	MIN	ØKE	BYR
					X		X	X

Sagsbehandler: Sander Stenderup Glahn

Øvrige sagsbehandlere: -

Resume

Forvaltningen har modtaget ansøgning om planlægning for et nyt boligområde ved Vorgodvej i Kibæk. Der er på baggrund af denne ansøgning udarbejdet et forslag til lokalplan. Lokalplanen omfatter et område på ca. 4,1 ha i Kibæk. Området ligger indenfor kommuneplanramme 91.B7 Boligområde ved Fjelsestervangvej i Herning Kommuneplan 2021-2032.

Planen udlægger areal til et boligområde bestående af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Lokalplanforslaget indeholder også reservationsarealer til vandhåndtering og udlæg af arealer til fælles fri- og opholdsarealer.

Forvaltningen indstiller forslag til lokalplan 91.B7.1 for boligområde ved Vorgodvej i Kibæk til foreløbig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Herning kommune har modtaget ansøgning om udarbejdelse af lokalplan for et nyt boligområde ved Vorgodvej i Kibæk. Forvaltningen har udarbejdet disponeringen af lokalplanområdet i samarbejde med ansøger og andre relevante forvaltninger og myndigheder.

Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanramme 91.B7 Boligområde ved Fjelsestervangvej i Herning Kommuneplan 2021-2032. Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i kommuneplanrammen, hvorfor der ikke udarbejdes kommuneplantillæg. Lokalplanen er ligeledes i overensstemmelse med kommuneplan 2025-2036.

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at udlægge planområdet til etablering af et nyt boligområde med åben-lav og/eller tæt-lav bebyggelse i den vestlige del af Kibæk. Det er ligeledes formålet at overføre areal fra landzone til byzone.

Lokalplanen skal sikre at boligerne etableres i god sammenhæng med hinanden med tilstrækkelige grønne fælles fri- og opholdsarealer. Yderligere har lokalplanen til formål at sikre en forsvarlig vandhåndtering af både hverdagsregn, skybrud og ekstremregn.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Kibæk ved Vorgodvej. Planområdet er ca. 4,1 ha stort, og er en del af matrikel nr. 37a, Kibæk by, Assing. Planområdet afgrænses af Vorgodvej mod syd, landbrugsjord mod vest, læhegn og landbrugsjord mod nord og mod øst et mindre landbrugsareal samt landbrugsbygninger med tilhørende stuehus.

Lokalplanområdet anvendes i dag som dyrket landbrugsareal. Langs det østlige skel ligger en markvej, der benyttes af Kibækgård, øst for lokalplanområdet. Der forefindes ikke bebyggelse indenfor lokalplanområdet.



Luftfoto af lokalplanområdet og de nære omgivelser.

Lokalplanens indhold

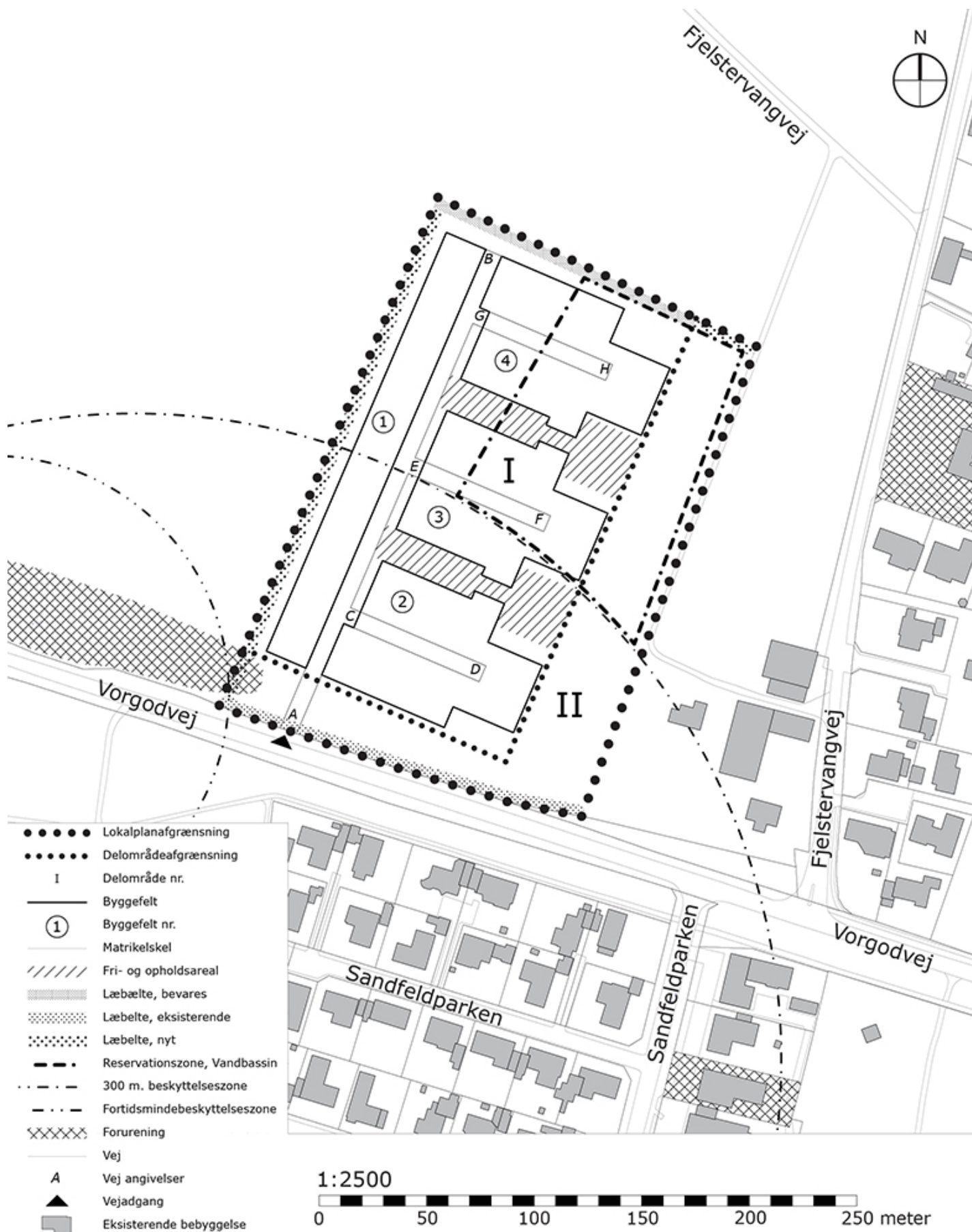
Lokalplanen fastlægger rammerne for områdets anvendelse og disponering. Yderligere fastlægges rammerne for bebyggelses udformning og materialitet, fri- og opholdsarealer samt beplantning og læhegn. Lokalplanen fastlægger yderligere vejforbindelser samt reservationsareal til etableringen af regnvandsbassin til håndtering af hverdagsregn.

Disponering

Lokalplanen opdeles i to delområder. Delområde I udlægges til boligbebyggelse, hvor der kan opføres bebyggelse i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelse og de dertilhørende grunde skal placeres og udlægges indenfor de angivne byggefeltter. Grunde til åben-lav bebyggelse skal minimum være 700 m² og maksimum 1000 m². Tæt-lav skal etableres på grunde af 400 m².

Den maksimale bebyggelsesprocent er 30 % for åben-lav bebyggelse og 40 % for tæt-lav bebyggelse. Bebyggelse må opføres i op til 2 etager i maksimalt 8,5 meters højde.

Delområde II udlægges som fri- og opholdsareal, der skal friholdes for bebyggelse. Der kan indenfor delområdet opstilles bænke, shelters, orangerier, legeredskaber og lignende, som kan understøtte områdets anvendelse som fælles fri- og opholdsareal. Fælles fri- og opholdsarealer skal beplantes med buske og træer samt tilsås med græsser, urter og blomster.



Lokalplankort

Grundvand og vandhåndtering

Lokalplanområdet ligger indenfor indvindingsopland til Kibæk vandværk og syd for lokalplanområdet forefindes grundvandsboringer til Kibæk vandværk.

Grundvandsboringerne afkaster 300 m beskyttelseszoner, der breder sig ind i lokalplanområdet. Beskyttelseszonen medfører retningslinjer for nedsivning af regnvand fra både bebyggelse og veje. Disse retningslinjer er gældende for hele lokalplanområdet.

Regnvandsbassiner skal, med baggrund i planområdets placering i indvindingsopland, udføres med tæt bund og permanent vandspejl. Yderligere må regnvandsbassin(er) ikke placeres indenfor beskyttelseszonen for grundvandsboringen.

Der er igennem dialog med Herning Vand blevet indlagt et reservationsareal. Indenfor reservationsarealet kan Herning Vand placere regnvandsbassin til håndtering af hverdagsregn (op til 10 års hændelser). Regnvand fra skybrud eller ekstremregns-hændelser skal håndtere separat fra Herning Vands bassin.

Infrastruktur

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Vorgodvej, områdets veje vil få status af boligveje. Der stilles krav til vendemulighed for renovations- og retningskøretøjer for enden af hver vej. Der er i lokalplanen ikke udlagt stier eller stisystemer.

Ved endelig vedtagelse af lokalplanen skal der fastlægges et vejnavn for lokalplanområdet. Lokalplanområdet ligger på arealer tilhørende Kibækgård, placeret på hjørnet af Vorgodvej og Fjelsevangvej. Forvaltningen foreslår derfor, at vejnavnet indenfor lokalplanområdet bliver Kibækgårdsvej, alternativt Kibækgårdmark.

Indstilling

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at Byplan- og Bosætningsudvalget indstiller forslag til lokalplan nr. 91.B7.1 for boligområde ved Vorgodvej i Kibæk til foreløbig vedtagelse.

at Byplan- og Bosætningsudvalget tager stilling til vejnavn.

Beslutning

Tiltrådt idet "enten" fjernes fra §5.1, således der både kan laves tæt lav og åben lav.

Udvalget afventer navngivningen af vejen til efter høringsperioden.

Bilag

Bilag 1 - Lokalplanforslag 91.B7.1

Punkt 7: Ny planlægning for boligområde ved Engholm Søpark, Herning

01.02.05-P21-9-24

Kommunikation

DIR BFU SOS BSK KFU BYB MIN ØKE BYR

x

Sagsbehandler: Andreas Hejgendorf

Øvrige sagsbehandlere:

Resume

Herning Kommune har modtaget en ansøgning om ny planlægning for boligområde ved Engholm Søpark i Herning. Området er omfattet af lokalplan nr. 12.B7.1 fra 2007, der giver mulighed for tæt-lav, åben-lav og etagebebyggelse. Det ansøgte projekt afviger fra de grundlæggende principper i den gældende lokalplan for området. Projektet forudsætter derfor, at der udarbejdes en ny lokalplan, da ændringerne er så væsentlige, og i strid med den nuværende lokalplans principper, at det kræver en ny lokalplan.

Ansøgningen indstilles hermed til Byplan- og Bosætningsudvalget til beslutning om, at der skal igangsættes ny planlægning for projektet.

Sagsfremstilling

Områdebeskrivelse

Engholm Søpark er beliggende i den nordøstlige del af Herning i tæt relation til blandt andet rekreative arealer, uddannelsesinstitutioner, dagligvarehandel og central infrastruktur.

Området bærer præg af blandede naturtyper som eng, mose, sø og å-vandløb, der er underlagt Naturbeskyttelsesloven. Beskyttelsen skal sikre, at der ikke sker ændringer i naturtypernes tilstand. Lokalplanområdet er desuden underlagt skovbyggelinje samt sø- og åbeskyttelseslinjer. Dele af området har et højt grundvandsspejl, hvilket resulterer i en øget risiko for oversvømmelse.

Midtjyske Motorvej, som er beliggende cirka 350 meter øst for området, genererer vejstøj, der nærmer sig Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejstøj i boligområder, som er fastsat til 58 dB.



Oversigtskort som viser §3-beskyttet natur samt vejstøj

Projektbeskrivelse

Det ansøgte projekt er beliggende i den nordøstlige del af Herning omkranset af Herningsholm Å mod nord, Engholm Søpark mod syd, Engholm Søvej mod øst og Viborgvej mod vest. Projektet dækker over matrikelnummer 1 any, der udgør cirka 4,5 ha.

Projektet disponeres som tæt-lav og etagebebyggelse med variation i både udformning, materialer og farver med en generel, arkitektonisk sammenhæng. Bebyggelsen påtænkes at orientere sig mod søen og åen, og udformes i en bebyggelsestypologi, der relaterer sig til den eksisterende bebyggelse i området.





Dispositionsforslag, projektansøgning
(eksisterende lokalplan)

Dispositionsforslag, lokalplan nr. 12.B7.1

Gældende plangrundlag

Området er i dag omfattet af kommuneplanramme 12.B7, som kan anvendes til boliger, visse offentlige formål og erhvervstyper, der kan placeres i et boligområde som eksempelvis liberale erhverv. Kommuneplanrammen foreskriver krav til opholdsarealer, infrastruktur samt bebyggelses-, zone- og miljøforhold, der skal indgå i udarbejdelsen af en lokalplan.

Området er desuden omfattet af lokalplan nr. 12.B7.1 fra 2007, der fastlægger områdets anvendelse til bolig-, erhvervs-, institutions- og fritidsformål. Lokalplanen lægger blandt andet vægt på, at lokalplanområdets bebyggelse skal udformes i en størrelse og kvalitet, der kan fremhæve adgangen til Herning gennem markant og varierende arkitektur. Bebyggelsen skal opføres som en blanding mellem åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse. I området kan der bygges med et etageantal på mellem 2 etager og 12 etager alt efter byggefeltets placering.

Forvaltningens vurdering

Projektansøgningens dispositionsforslag differentierer sig fra den gældende lokalplans grundlæggende principper. Det er derfor en forudsætning for projektansøgningens realisering, at der udarbejdes en ny lokalplan. Projektansøgningen er på et tidligt skitseniveau, og derfor kan der være behov for en projektilpasning gennem dialog med ansøger.

Det er forvaltningens vurdering, at den eksisterende lokalplan ikke er tidssvarende med hensyn til bebyggelsens omfang og placering. Det vurderes ikke at være muligt med byggeri ude i de etablerede søer i området, som den nuværende

lokalplan tillader. Særligt lokalplanens høje byggeret er svær at realisere, og derved at få området færdigudbygget. Bebyggelsen i området bliver den nordlige byport til Herning, og det er derfor essentielt, at en potentiel ny lokalplan for området sikrer arkitektonisk kvalitet og sammenhæng med det eksisterende boligområde med hensyn til bebyggelsens proportioner, materialevalg og beplantning. Områdets beskyttede natur og vejstøj fra motorvejen skal desuden indtænkes tidligt i lokalplanens udarbejdelse.

Forvaltningen anbefaler derfor, at der udarbejdes en ny lokalplan for det skitserede område, som aflyses i lokalplan nr. 12.B7.1.



Eksisterende og forslag til fremtidig lokalplanafgrensning

Indstilling

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at Byplan- og Bosætningsudvalget godkender igangsætning af ny planlægning for boligområde ved Engholm Søpark.

Beslutning

Tiltrådt

Punkt 8: Debatoplæg planlægning Nørrelandet, Sønder Felding

01.02.00-P20-1-23

Kommunikation

DIR	BFU	SOS	BSK	KFU	BYB	MIN	ÅKE	BYR
Å	Å	Å	Å	Å	X	Å	x	x

Sagsbehandler: Sander Stenderup Glahn

Andre sagsbehandlere: Joan Millenaar

Resume

Herning Kommune har igangsat planlægningen for Solcelleanlæg ved Nørrelandet ved Sønder Felding, samt to højspændingsstationer på henholdsvis 150 kV og 60 kV.

Forvaltningen har udarbejdet debatoplæg herfor, denne er vedhæftet sagen. Debatoplægget skal godkendes politisk, inden denne sendes i offentlig høring i 4 uger.

Debatoplægget indkalder til ideer og forslag for planlægning og miljøvurderinger i området.

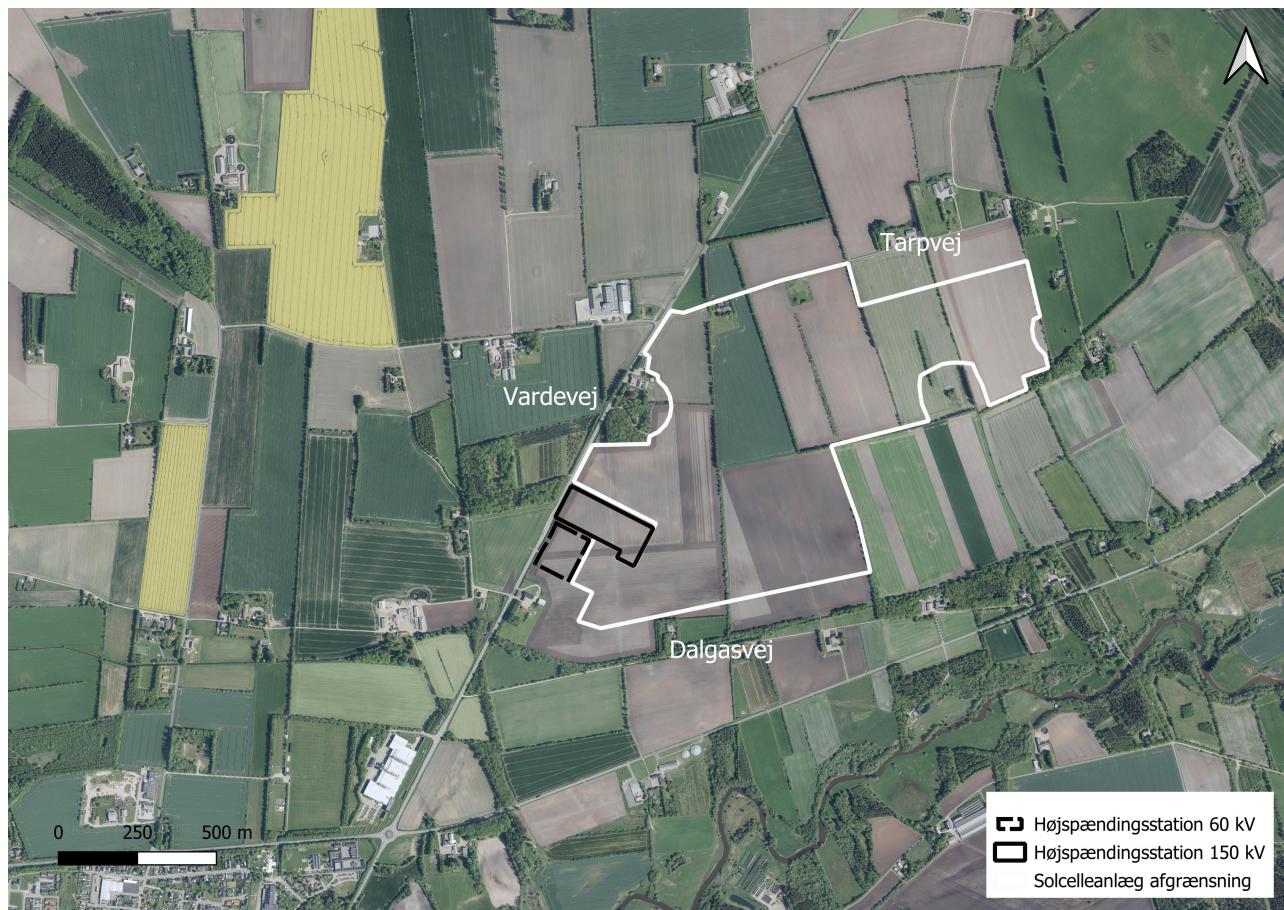
Sagsfremstilling

Planlægning ved Nørrelandet

Herning Kommune har igangsat planlægningen for tre projekter ved Nørrelandet, Sønder Felding:

- Højspændingsstation 60 kV
- Højspændingsstation 150 kV
- Solcelleanlæg ca. 90 ha.

Af kortet nedenfor fremgår projekternes placering og afgrænsning.



Med indeværende debatoplæg indkaldes der til ideer og forslag til planlægningen samt miljøvurdering.

Nedenstående planer og miljøvurderinger skal udarbejdes for at realisere de tre projekter:

- Kommuneplantillæg for højspændingsstationerne 150 kV og 60 kV
- Kommuneplantillæg for solcelleanlæg Nærrlandet
- Lokalplan for solcelleanlæg Nærrlandet
- Miljøvurdering af plan og projekt for solcelleanlæg Nærrlandet
- Lokalplan for højspændingsstation på 150 kV
- Lokalplan for højspændingsstation på 60 kV

Højspændingsstation 60 kV

N1 ønsker at udvide den eksisterende højspændingsstation vest for Vardevej. Udvidelsen skal ske i sammenhæng med etableringen af højspændingsstationen for 150 kV.

Højspændingsstationen skal indeholde lynfangsmaster på op til 25 m, bassiner til vandhåndtering, vejadgang fra Vardevej, og der skal ligeledes etableres et beplantningsbælte, som mindsker indkig. N1 ønsker i dialog med en nabo syd for arealet, at etablere en jordvold, der afskærmer området mod syd.

Højspændingsstation 150 kV

Som en del af udvidelsen af elnettet ønsker Energinet at etablere en højspændingsstation på 150 kV langs Vardevej. Højspændingsstationen skal forsynes med kabeltraceer, der går mod Herning SV samt Stoustrup.

Højspændingsstationen skal ligeledes indeholde lynfangsmaster på op til 25 m. Hertil skal etableres et fundament, hvilket betyder, at de kan nå en højde på 30 m over terræn. Tilhørende bygninger, bassiner til vandhåndtering, veje og parkeringsarealer indenfor stationsarealet, samt et beplantningsbælte omkring stationen.

Projektet højspændingsstationen skal miljøvurderes sammen med kabeltraceerne. Det er Miljøstyrelsen, der er myndighed på denne miljøvurdering.

Der foretages en screening af Herning Kommune angående, hvorvidt lokalplan og kommuneplan for husholdningsstationerne, skal miljøvurderes.

Solcelleanlæg ca. 90 ha.

Ecosolar har ansøgt om at etablere et solcelleanlæg ved Nørreløse. Denne ansøgning indgik i ansøgningsrunden i 2022 og d. 19. december 2022 blev der igangsat planlægning herfor.

Projektafgrænsningen er sidenhen blevet revideret både grundet husholdningsstationernes placering og senest grundet solcellebekendtgørelsen, der anbefaler en række minimumsafstande til BBR-registreret beboelse. Til Byplan- og Bostedssudvalget d. 18. november 2024 blev det besluttet, at arbejde videre med projektafgrænsningen, som den fremgår af ovenstående kort.

Lokalplanen skal muliggøre opstilling af solcellerne med en højde op til 3,5 m, transformere og invertere. Udvikler ønsker, at undersøge muligheden for batterianlæg i tilknytning til solcellearealet. Igennem planlægningen vil der desuden blive undersøgt for, hvilke læhegn, der skal fastholdes og hvor der skal etableres yderligere afskærmende beplantning. Der undersøges for to typer hegning; træhegn eller videokamera.

Der skal udarbejdes en miljøvurdering af kommuneplantillæg, lokalplan og projekt. Herning Kommune er myndighed herpå. Emner for miljøvurderingen fremgår af debatoplæg.

Indledende nabodialog

Forvaltningen har afholdt et indledende nabomøde, hvor naboerne blev orienteret om projekterne samt planprocessen. Der var ligeledes en dialog med naboerne om, hvilke ønsker der var for planlægningen samt input til emner for miljøvurderingen. Der var deltagelse af N1, Energinet og Ecosolar til dette møde.

Naboerne havde blandt andet følgende bemærkninger:

- Hvorvidt vil der være magnetfelter? (Energinet og N1 har taget højde for, at holde den lovmæssige afstand til beboelse)
- Hvilke støjgener er der forbundet med disse anlæg?
- Hvordan er der fokus på de visuelle gener? Der kom blandt andet forslag om en jordvold og forskellige typer af beplantning.
- Hvordan er forureningen fra solceller på jorden under samt grundvand?
- Hvordan bliver arealerne under solcellerne plejet?
- Der er et ønske om stisystem igennem anlægget.

Der er således både kommet input til planlægningen, bekymrende spørgsmål og emner for miljøvurderingen.

Debatoplægget er vedlagt sagsfremstillingen. Debatoplægget indeholder ligeledes emnerne for miljøvurderingen.

Å

Indstilling

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at Byplan- og Bostedssudvalget godkender debatoplæg

Beslutning

Tiltrædt

Bilag

Debatoplæg, Planlægning Sønder Felding_uden datoer

Punkt 9: Region Midtjyllands landsbypris 2025 - indstilling af AktivFeldborg

04.21.00-P20-2-24

Kommunikation

DIR BFU SOS BSK KFU BYB MIN ØKE BYR

X

Sagsbehandler: Nana Nørby Alrø

Øvrige sagsbehandlere: Joan Millenaar

Resume

Region Midtjylland uddeler hvert år Landsbyprisen på 150.000 kr. Formålet med landsbyprisen er at understøtte bæredygtig udvikling og fornyelse i regionens landsbyer samt at synliggøre landsbyer og lokalsamfund som attraktive steder at leve.

Landsbyer, der ønsker at komme i betragtning, skal sende en ansøgning til Herning Kommune, der indstiller til Regionen. Herning Kommune har modtaget en ansøgning fra Aktiv Feldborg til Landsbyprisen 2025.

Sagsfremstilling

Region Midtjylland uddeler hvert år Landsbyprisen på 150.000 kr. Prisen går til en landsby eller et landsbysamarbejde, der inspirerer andre til, hvordan lokale styrker kan bruges til at skabe udvikling til glæde for områdets beboere, miljøet, naturen og det omgivende samfund.

Formålet med landsbyprisen er at understøtte bæredygtig udvikling og fornyelse i regionens landsbyer samt at synliggøre landsbyer og lokalsamfund som attraktive steder at leve.

For at komme i betragtning til prisen, skal landsbyen eller landsbysamarbejdet:

- have under 2.000 indbyggere
- vise initiativ til bæredygtig udvikling og fornyelse
- bidrage til at synliggøre landsbyer og lokalsamfund som attraktive steder at bo

Prisen på 150.000 kr. skal bruges til faciliteter eller aktiviteter med et alment offentligt formål.

Landsbyer, der ønsker at komme i betragtning, skal sende en ansøgning til Herning Kommune, der indstiller til Regionen. Herning Kommune har modtaget en ansøgning fra Aktiv Feldborg. Ansøgningen beskriver Feldborgs særlige styrker og værdier, og deres ønsker, drømme og konkrete planer for den videre udvikling af deres lokalområde. Feldborgs ansøgning fremgår af bilag 1.

Forvaltningen har derudover udfyldt et skema (bilag 2) med en samlet indstilling af Feldborg.

Fristen for at sende forslag til Region Midtjylland er den 4. februar 2025. Herefter udvælger et eksternt fagligt panel op til fem kandidater, som går videre til en finalerunde. Regionsrådet udpeger vinder af landsbyprisen i foråret 2025.

Indstilling

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at Byplan- og Bosætningsudvalget indstiller Feldborg til Region Midtjyllands Landsbypris 2025.

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

Bilag 1. Aktiv Feldborg ansøgning landsbypris 2025

Bilag 2. Herning Kommune indstiller Feldborg til Landsbypris

Punkt 10: Status på VE-projekter i Herning Kommune

01.02.00-P20-1-24

Kommunikation

DIR BFU SOS BSK KFU BYB MIN ØKE BYR

X

Sagsbehandler: - Christian Bjerrum Poulsen

Øvrige sagsbehandlere: -

Resume

Der gives status på arbejdet med vedvarende energiprojekter.

Sagsfremstilling

Solcelleanlæg ved Kronborgvej i Aulum

Byplan- og Bosætningsudvalget har på mødet den 24. juni 2024 besluttet, at der også skal planlægges for vindmøller i området. Forvaltningen har påbegyndt udarbejdelsen af debatoplæg og afgrænsningsnotat. Som en del af denne proces, vil de nære naboer blive inviteret til borgermøde.

Solcelleanlæg syd for Haderup

Forvaltningen har påbegyndt de indledende drøftelser med opstillerne samt internt i kommunen med relevante fagfolk. Afgrænsningsnotat og debatoplæg er nu under udarbejdelse, og vil blive sendt til politisk godkendelse og efterfølgende i offentlig høring.

Solcelleanlæg ved Sdr. Felding

Debatoplæg er sendt til politisk behandling. Se punkt nr. 8.

Solcelleanlæg ved Arnborg

Der har været møde med lodsejerne indenfor området. Projektudviklerne er i gang med at udarbejde en ny projektbeskrivelse.

Energibåndet

Byplan- og Bosætningsudvalget besluttede på mødet den 16. september 2024 at igangsætte planlægningen på baggrund af scenarie 2. Forvaltningen har i samarbejde med rådgiver Dalberg påbegyndt undersøgelser af realiseringsmulighederne af helhedsplanen. Her undersøges der blandt andet for de økonomiske, planmæssige og juridiske muligheder for en helhedsorienteret planlægning.

Forvaltningen vil sideløbende påbegynde udarbejdelsen af debatoplæg og afgrænsningsnotat for området.

Indstilling

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

At sagen tages til orientering.

Beslutning

Sagen tages til orientering, idet forvaltningen bedes undersøge om developer ønsker at fortsætte projektet ved Arnborg, når det ikke indeholder vindmøller. Hvis ikke stoppes planlægningen for dette projekt.

Punkt 11: Godkendelse af anlægsregnskab for Pulje til landsbyfornyelse 2019-2020

01.11.00-000-1-14

Kommunikation

DIR BFU SOS BSK KFU BYB MIN ØKE BYR

x

Sagsbehandler: Lisbet Rørbæk Abildtrup

Øvrige sagsbehandlere: Kristina Gaardsted

Resume

På Byrådsmødet den 21. januar 2020 (pkt. 4) blev det besluttet, at gennemføre en ansøgningsrunde til nedrivning og istandsættelse i 2020, med henblik på at bruge den tildelte statslige Pulje til Landsbyfornyelse for 2019 og 2020.

Anlægsregnskabet for Pulje til landsbyfornyelse 2019-2020, Serviceområde 03, Kommunale ejendomme, stednr. 015097 fremsendes hermed til godkendelse.

Sagsfremstilling

Herning Kommune har i en årrække fået tildelt statslige midler til byfornylesaktiviteter med Pulje til landsbyfornyelse, og har løbende gennemført ansøgningsrunder til bl.a. istandsættelse og nedrivning. Processen med gennemførelse af ansøgningsrunder, behandling af ansøgninger og tildeling af støtte, udførelse af projekter og til sidst udbetaling af støtte, løber typisk over ca. 1½ år. Puljerne overlapper dermed hinanden, men har samme formål og vilkår.

Anvendelse af den statslige ramme Pulje til landsbyfornyelse forudsætter kommunal medfinansiering på minimum 40%. Rammen kan anvendes i byer med færre end 4.000 indbyggere og i det åbne land, og kan bruges til følgende byfornylesaktiviteter:

- områdefornyelse,
- istandsættelse af nedslidte private udlejningsboliger, ejer- og andelsboliger, forsamlingshuse og erhverv beliggende i bygninger, der indeholder både beboelse og erhverv,
- fjernelse af skrot og affald på boligejendomme,
- nedrivning af nedslidte boliger og erhvervsbygninger,
- kommunalt opkøb af nedslidte ejendomme med henblik på istandsættelse eller nedrivning,
- ombygning af tomme erhvervslokaler og tomme offentligt ejede bygninger til udlejningsboliger,
- indretning af byrum på tomme grunde, hvor kommunalbestyrelsen giver - eller har givet - støtte til nedrivning efter byfornylesloven,
- kondemnering af sundheds- eller brandfarlige boliger, og genhusning, når dette er nødvendigt på grund af istandsættelse, nedrivning eller kondemnering

På den baggrund aflægges anlægsregnskab for Pulje til landsbyfornyelse 2019-2020, serviceområde 03, Kommunale ejendomme, stednr. 015097, jf. nedenfor:

Sted nr. 015097	Udgifter	Indtægter	I alt
Bevilling	5.202.000 kr.	-4.134.000 kr.	
Forbrug	4.287.256 kr.	-3.224.861 kr.	
Rest	914.744 kr.	-909.139 kr.	5.605 kr.

Restmidlerne på 5.605 kr. tilgår de likvide aktiver.

Anlægsregnskabet vil blive optaget i Herning Kommunes årsregnskab og godkendt sammen med det samlede årsregnskab for 2024.

Indstilling

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

At anlægsregnskabet godkendes.

Beslutning

Tiltrådt

Punkt 12: Orientering om statistik for Herning Kommunes grundsalg

13.06.02-G01-14-21

Kommunikation

DIR BFU SOS BSK KFU BYB MIN ØKE BYR

X X X

Sagsbehandler: Anne Mette Skjærlund Knudsen

Øvrige sagsbehandlere: Annette Nielsen, Karin Skov-Aggerholm.

Resume

Det følger af de politisk godkendte retningslinjer for grundsalg, at statistik for grundsalg forelægges de respektive fagudvalg til orientering to gange årligt. Ud over grundsalgsstatistikken vil der blive orienteret om Herning Kommunes udbud af grunde i de enkelte udstykningsområder.

Byplan- og Bosætningsudvalget, Miljø-, Infrastruktur- og Naturudvalget og Økonomi-, Erhvervs- og Uddannelsesudvalget er senest blevet orienteret om grundsalgsstatistik på møderne i august 2024.

Sagsfremstilling

Salgsstatistik for boliggrunde

Herning Kommune har pr. 31. december 2024 solgt i alt 33 boliggrunde i 2024. Der er budgetteret med et salg på 50 boliggrunde for 2024. Forventninger til salget er dog nedjusteret til 35 på grund af markedsforholdene.

Salget af boliggrunde fordelt på årets fire kvartaler fordeler sig som vist i Tabel A i bilaget.

Ud af de 33 solgte boliggrunde er der blandt andet solgt 11 grunde i diverse udstykninger i Lind, 5 grunde på Helstrupvænget i Snebjerg, 3 grunde i Sønderager Engpark i Herning og 3 grunde i Sunds.

Som det fremgår af bilaget, har kommunen også solgt 5 grunde beliggende i Haderup. Disse grunde er alle blevet solgt efter, at kommunen udbød 70 byggegrunde til salg i hele kommunen uden mindstepris.

Det kan, som det fremgår af Tabel A og Tabel B i bilaget, konstateres, at salget af boliggrunde i Herning Kommune i 2024 ligger under de forventede tal og under de seneste års salg, og dette kan forklares med flere faktorer, som reflekterer den generelle udvikling på boligmarkedet.

I de seneste år har vi set en stigning i renteniveauet, hvilket har medført højere låneomkostninger for både private købere og investorer. Når renten stiger, bliver det dyrere at finansiere boligkøb, hvilket kan have en direkte negativ indvirkning på efterspørgslen efter boliggrunde. Øgede renter betyder, at flere potentielle købere trækker sig fra markedet eller udsætter deres køb, hvilket kan forklare det lavere salg i 2024.

Som nævnt var boligmarkedet meget aktivt i 2020 og 2021, hvilket resulterede i et stort antal solgte grunde og boliger. I 2022 og frem var det forventet, at markedet ville stabilisere sig efter den usædvanlige vækstperiode. En mætningseffekt betyder, at der er færre købere, da mange af dem, der ønskede at købe, allerede har gjort det i de tidligere år.

Den generelle økonomiske situation, herunder usikkerhed omkring inflation og arbejdsmarked, kan have skabt en mere tilbageholdende købsadfærd. Folk kan være mere forsigtige med store investeringer som boligkøb i tider med økonomisk usikkerhed, hvilket kan have medført et lavere salg af boliggrunde. Denne tendens ses ikke kun i Herning Kommune, men på boligmarkedet generelt.

Mange købere og investorer kan have været forsigtige i 2024 og har måske ventet på yderligere prisfald eller økonomisk stabilisering, før de foretager store køb.

Mens der fortsat er efterspørgsel efter boliggrunde i forstæderne, opleves der en lavere interesse i centerbyer og landsbyer, hvilket også bidrager til lavere samlede salgsniveauer. Dette kan skyldes faktorer som tilgængelighed af infrastruktur,

arbejdspladser og sociale faciliteter, som har indflydelse på, hvor folk ønsker at bosætte sig.

Udbud 2024

Herning Kommune har i 2024 udbudt nye parcelhusgrunde i følgende områder:

- Skalmesvej, Sunds: 22 grunde
- Tangsøparken, Hammerum: 18 grunde

Herning Kommune har i 2024 forventning om udbud og salg af storparceller til boligbyggeri i følgende områder:

- Storparcel - Tavlund Alle, Lind (er solgt)
- Storparcel - Bøgebakken, Tjørring (er udbudt)
- Storparcel - Tangsøparken, Hammerum (skal udbydes)

Salgsstatistik for erhvervsgrunde

Herning Kommunes salg af erhvervsjord i 2024 kan ses i Tabel C i bilaget. Der er pr. 31. december 2024 solgt 229.197 m² erhvervsjord i 2024. Der er budgetteret med et salg af erhvervsarealer på 155.000 m² i 2024.

I Tabel D i bilaget ses salget af erhvervsjord i 2020 og frem til 2024. Som det ses, ligger salget i 2024 på samme niveau som salget for hele 2022 som er kommunens bedste år i perioden. Det vil sige, at salget af erhvervsjord i 2024 ligger meget flot og det må betegnes som værende særdeles tilfredsstillende.

I bilaget fremgår det af Tabel E, at kommunen har solgt 32.111 m² storparceller. De solgte storparceller er som oftest udlagt til tæt-lav bebyggelse, men kan også være udlagt til for eksempel dobbelthuse eller etagebyggeri såsom punkthuse. Fælles for alle solgte storparceller er, at de alle bliver solgt til professionelle byggefirmaer eller projektudviklere, som ønsker at udvikle boliger til videresalg eller udlejning.

Den store efterspørgsel efter erhvervsjord kan også ses som et positivt tegn på Herning Kommunes økonomiske udvikling. Når erhvervsjord bliver solgt i store mængder, indikerer det, at der er virksomheder og investorer, der ser potentiale i området. Dette kan skyldes faktorer som adgang til arbejdsstyrke, gode transportforbindelser og et attraktivt erhvervsklima. Det må også betyde, at de strategiske tiltag som kommunen hele tiden arbejder med for at gøre området mere attraktivt for investorer, har en positiv indflydelse.

Samlet set viser salget af erhvervsjord i Herning Kommune i 2024 en meget positiv udvikling. For at fastholde denne succes bør kommunen fortsat fokusere på at tiltrække investeringer og sikre, at der er tilstrækkelige arealer og infrastruktur til at imødekomme den stigende efterspørgsel.

Indstilling

Direktøren for By, Erhverv og Kultur indstiller,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Tiltrådt

Bilag

Bilag 1 - statistik - hele året 2024

Punkt 13: Lukket: Orientering til Byplan- og Bosætningsudvalget

00.22.04-G01-4-24