



STRATEGI FOR GRUNDUDVIKLING 2021-2025



INDHOLD

Introduktion	3	Strategi for Grundudvikling for Ringkøbing-Skjern Kommune består af fire dokumenter:
Hvad vil vi?	5	• En strategi
Vision - boliggrunde	5	• En handlingsplan
Vision - erhvervsarealer	7	• En sammenfatning af appendiks
Hvorfor vil vi det?	11	• Et appendiks med følgende bilag:
Kommuneplan 2021-2033		• Statistiske analyser
Hvordan vil vi det?	13	• Oversigt over udenlandske til- og fraflytninger
Strategiske temaer		• Oversigt over mellemkommunale flytninger
		• Spørgeskemaundersøgelse til ejendomsmæglere m.v.
		• Oversigt over boliggrunde til salg
		• Oversigt over solgte boliggrunde
		• Oversigt over erhvervsarealer til salg
		• Oversigt over solgte erhvervsarealer
		• Egnede områder til lokalplan for fleksible boligområder

INTRODUKTION

Økonomiudvalget besluttede i maj 2019, at der skulle udarbejdes en strategisk plan for udvikling af boliggrunde og erhvervsarealer i Ringkøbing-Skjern Kommune.

Strategi for Grundudvikling skal sikre en proaktiv udstykning og byggemodning af kommunale grunde.

Strategien dækker over perioden 2021-2025 og vil fremover følge revisionen af kommuneplanen.

Formålet med strategien er at målrette indsatsen for den kommunale byggemodning, så den foretages, hvor der er behov eller efterspørgsel og samtidig understøtter øvrige strategier og politikker i forhold til bosætning og erhvervsudvikling i kommunen.

Strategien vil munde ud i en handlingsplan, som vil danne baggrund for kommende byggemodninger.

Der tages udgangspunkt dels i igangværende revision af Kommuneplan 2021-2033 dels Plan- og Udviklingsstrategien 2019-2022.

Strategien skal ses i sammenhæng med de to temarevisioner med fokus på henholdsvis *Byernes roller - samspil mellem byer og land* og *Infrastruktur & Erhverv*.

Plan- & Udviklingsstrategiens fokus på en planlægning, der sikrer gode rammer for en helhedsorienteret udvikling i kommunen, så der skabes harmoni og helhed mellem de forskellige funktioner eksempelvis bolig og erhverv, erhverv og infrastruktur m.v. danner ligeledes grundlaget for Strategi for Grundudvikling.

Strategien for tiltrækning af virksomheder udgør også en del af baggrundsmaterialet sammen med *Flyt mod vest*-visionen.

Strategi for Grundudvikling bygger endvidere på statistiske analyser af befolkningsudviklingen og flyttemønstre m.m. indenfor en femårig periode for at påvise sammenhænge og deraf bidrage til at kunne træffe velfunderede beslutninger om byggemodning dér, hvor det er aktuelt. Disse statistiske analyser og undersøgelser er samlet i et særskilt dokument, *Appendiks til Strategi for Grundudvikling*.

Vi vil byggemodne, hvor der er behov og efterspørgsel, eller hvor det vurderes, at der vil komme et behov.

Vi vil løbende revidere handlingsplanen for byggemodningen som vil blive fremlagt budgetforhandlinger, når det er nødvendigt at justere rækkefølgen.



HVAD VIL VI?

Boliggrunde

I forhold til efterspørgsel skal kommunen byggemodne grunde til den type byggeri, der ønskes opført i det omfang, der er muligt at tilgodese. Det betyder, at planlægningen skal opdateres på en række områder, da en række lokalplaner nogle steder indeholder utidssvarende bebyggelsesplaner og bestemmelser.

Det kan også være grunde, som er byggemodnet for små i forhold til de behov og ønsker der er i lokalsamfundet.

Der skal i planlægningen lægges vægt på, at der udlægges arealer til forskellige boformer baseret på blandt andet efterspørgsel, men også samfundstendenser. Det kan eksempelvis være fortætning af de bebyggede arealer for at styrke de fælles friarealer eller en bedre blanding af tæt-lav og åben-lav, så der er plads til de varierede behov der opstår igennem livet.

Et værktøj til at sikre robuste og tidsvarende boligområde kan være en fleksibel boliglokalplan. En fleksibel boliglokalplan giver mulighed for at planlægge både tæt-lav og åben-lav i allerede lokalplanlagte områder med henblik for at opfylde de varierende behov igennem li-

vet. En sådan lokalplan kan udarbejdes som en temalokalplan, hvor flere områder behandles i samme plandokument.

Erhvervsarealer

En placering som nummer 5 i Dansk Industris måling af Lokalt Erhvervsklima i 2020 er noget Ringkøbing-Skjern Kommune mener forpligter, når det kommer til at kunne tilbyde virksomheder gode betingelser.

Der skal sikres optimale og rummelige fysiske rammer for virksomhederne - både de som allerede har tilvalgt kommunen, og de som overvejer at gøre det.

Primært fokuseres der på en udvikling af erhvervsarealer i de fem hovedcenterbyer: Hvide Sande, Ringkøbing, Skjern, Tarm og Videbæk. I mindre byer kan planlægningen understøtte synergier, hvis der er konkrete muligheder.

Arealerne, der er udlagt i kommuneplanen, vil løbende blive vurderet, om de er placeret hensigtsmæssigt i forhold til efterspørgslen. Det er vigtigt at der planlægges og byggemodnes nye arealer, hvor efterspørgslen og salget er størst for at sikre den fremtidige vækst.

Udlæg af nye kommunale erhvervsarealer skal ske under hensyntagen til naturen samt vægtningen i forhold til behovet for udlæg af nye boligarealer.

I forhold til erhvervsarealer vil eventuelle ændringer af lokalplaner også indgå i handlingsplanen. Dette sker blandt andet for at sikre, at planlægningen for erhvervsområderne er robuste og fleksible i forhold til at honorere kravene fra de mange og vidt forskellige virksomheder.

Som ved boliggrunde vil aktiviteter relateret til erhvervsudviklingen indgå i handlingsplanen som fremsendes til politisk godkendelse.

BRÆNDPUNKTER

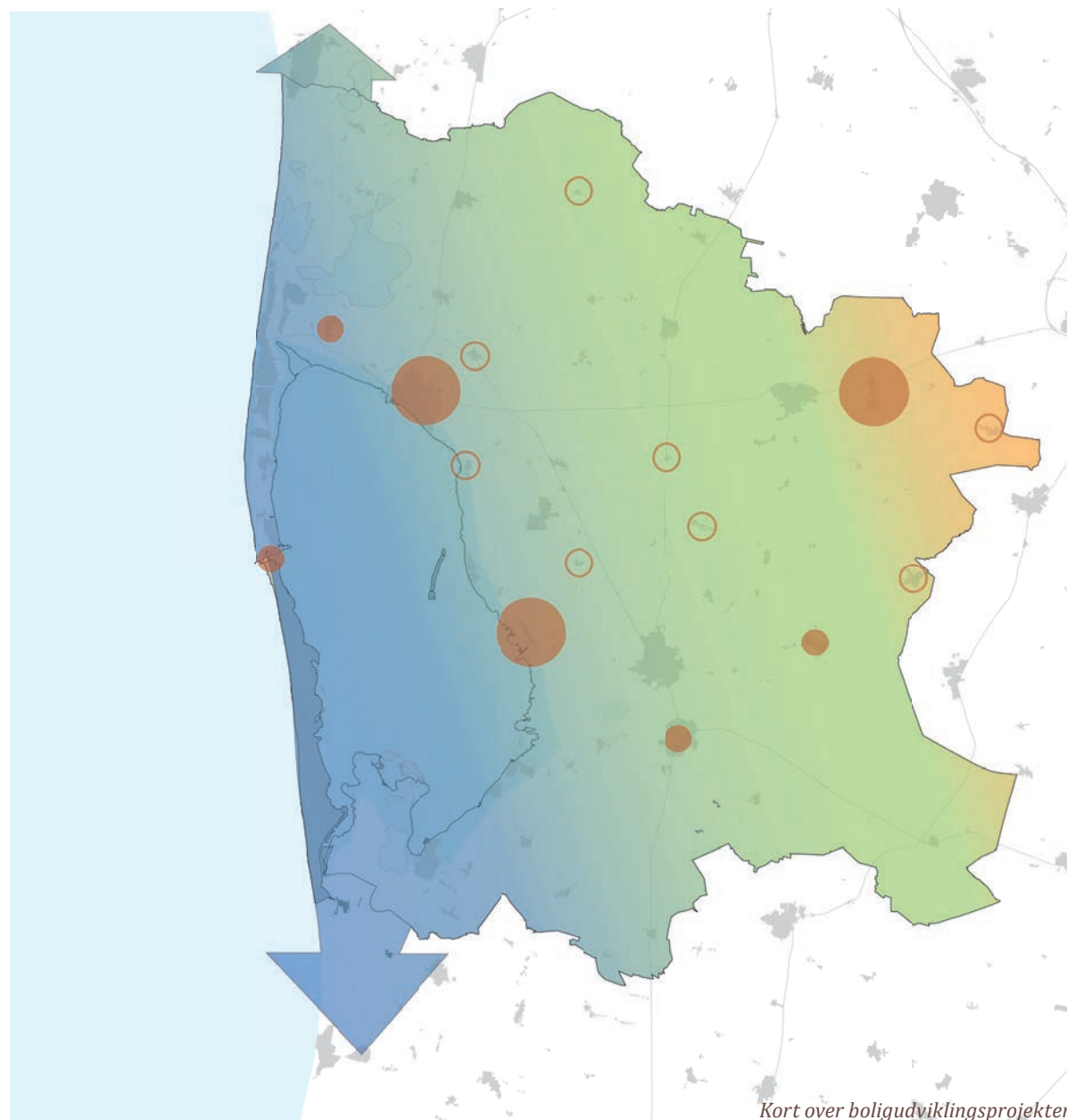
UDVIKLING AF BOLIGGRUNDE

Hvad er et brændpunkt?

Et brændpunkt viser, hvor der på nuværende tidspunkt er fokus på etableringen af boliggrunde. Her arbejdes der med konkrete udviklingsprojekter og en generel udvikling af området.

Kortet revideres løbende, og i takt med at udviklingen ændrer sig, foretages der nye analyser og undersøgelser i forhold til efterspørgsel og behov for nye udstykninger.

- Temalokalplan for fleksible boligområder
- Her udvikles et mindre antal boliggrunde - 1-15 boliggrunde
- Her udvikles et større antal boliggrunde - mere end 15 boliggrunde



VISION - BOLIGGRUNDE

Alle aldre - hele livet igennem

En varieret befolkningssammensætning og en positiv befolkningsudvikling er vigtige parametre for at være en harmonisk og velfungerende kommune.

Ringkøbing-Skjern Kommune ønsker derfor at tilbyde bosætningsmuligheder og attraktive byggegrunde til alle, uanset alder og ståsted i livet. Det er vidt forskellige vilkår, som afgør, hvor og hvordan du ønsker at bosætte dig, alt efter om du er ung, single, en familie eller senior.

En stor alsidighed og god variation af boliggrunde vil derfor være vigtigt at tage med i vurderingen af, hvor fremtidige byggemodninger bør placeres. Faciliteter som en sikker skolevej eller et godt stisystem til fritidsaktiviteter vil stå højt på prioriteringslisten for familier, mens en ung eller single kan have andre prioriteringer.

For at kunne tiltrække en bred vifte af befolkningsgrupper er det nødvendigt med et bredt udbud, der repræsenterer forskellige typer af boliggrunde.

Alle typer - stort eller småt

Ringkøbing-Skjern Kommune ønsker at tilbyde boliggrunde, der kan matche enhver form for boligdrøm, om du er ejer eller lejer. Det kræver en fin balance i udbuddet af forskellige grundtyper, og der bør tilstræbes et sundt miks mellem forskellige bebyggelsestyper som åben-lav og tæt-lav.

Moderne lejeboliger af høj kvalitet placeret i naturskønne omgivelser er en boligtype, der kan være interessant for boligsøgende. Andre typer er store rækkehuse, der er målrettet børnefamilier eller mindre rækkehuse, som matcher singlelivet samt bofælleskaber, der skaber grobund for stærke fælleskaber.

Variation er derfor nøgleordet og det skal indtænkes i flere nuancer inden for de enkelte boformer og boligtyper.

En af tidens tendenser er blandt andet mere fælles og mindre privat. Det er et alternativ til de traditionelle parcelhuskvarterer med flere fælles faciliteter og fælles grønne og rekreative områder.

Alle steder - fra tæt by til landlig idyl

Som Danmarks største geografiske kommune og med masser af plads vil det være en selvfølge at kunne tilbyde grunde placeret på forskellige typer af lokationer. Definitionen på hvad der er en god lokation, er ikke ens for alle.

Udviklingen af boliggrunde i kommunens hovedcenterbyer er forventelig, men bør langt fra være den eneste satsning. En udvælgelse af landsbyer og landsbysamfund, hvor der ses tendenser til en positiv udvikling, kan der være en naturlig synergi i at udvikle bosætningsstrategier for byggemodne disse udvalgte områder. I nøje overensstemmelse med tidens tendenser og det reelle udbud og efterspørgsel i området.

Mange mennesker drømmer om et liv på landet i naturskønne omgivelser. Det vil derfor være vigtigt at arbejde for optimale muligheder for at kunne vælge mellem at bosætte sig i en bymæssig sammenhæng eller i de åbne vidder i pagt med naturen.

Vi skaber rammerne for 'det gode liv' for den enkelte borger med en alsidig udvikling af boliggrunde.

BRÆNDPUNKTER

UDVIKLING AF ERHVERVSAREALER

Hvad er et brændpunkt?

Et brændpunkt viser, hvor der på nuværende tidspunkt er fokus på etableringen af erhvervsarealer. Her arbejdes der med konkrete udviklingsprojekter og en generel udvikling af området.

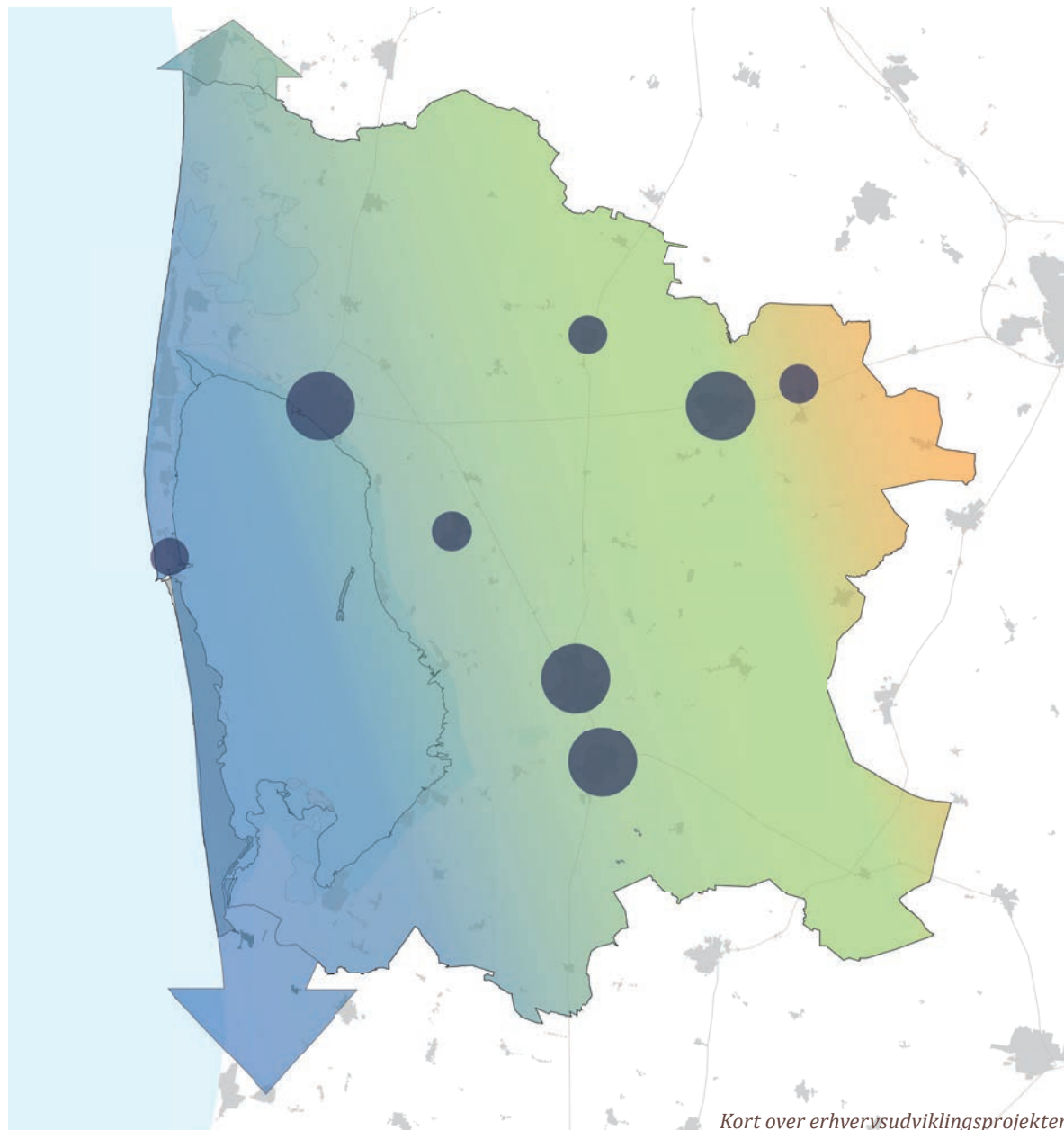
Kortet revideres løbende, og i takt med at udviklingen ændrer sig, foretages der nye analyser og undersøgelser i forhold til efterspørgsel og behov for nye udstyknings.



Her udvikles et mindre antal m² erhversarealer



Her udvikles et større antal m² erhvervsarealer



Kort over erhvervsudviklingsprojekter

VISION - ERHVERVSAREALER

Variation - fra enkeltmand til det internationale

Ringkøbing-Skjern Kommune ønsker at tilbyde storparceller og fastlagte erhvervsarealer som er målrettet større produktionsvirksomheder og internationale firmaer. Det sikres dermed, at virksomheder med behov for meget plads får muligheden for at etablere sig på lokationer, hvor de ikke begrænses i deres udviklingsmuligheder.

For mindre virksomheder, eksempelvis den lokale håndværker, skal der sikres mulighed for at kunne etablere sig og drive en bæredygtig virksomhed tæt på kunderne.

Med en koncentration af virksomheder indenfor fire styrkepositioner spiller det en væsentlig rolle i planlægningen og udviklingen af kommende erhvervsarealer at målrette udlæg af erhvervsarealer til netop de fire typer af virksomheder

De fire styrkepositioner i Ringkøbing-Skjern Kommune er: Landbrug & Fødevarer, Turisme, Produktionsindustri og Produktion af vedvarende energi.

Koncentration - merværdi og vækstmuligheder

Ringkøbing-Skjern Kommune vil arbejde med udlægning af klynger af erhvervsområder, der kan skabe rammerne for en positiv udvikling, hvor virksomheder kan styrke hinanden efter "Silicon Valley-princippet". Klynger med en koncentration af én bestemt type af virksomheder i et område kan skabe merværdi og vækstmuligheder samt andre synergier der ellers ikke ville opstå.

En synliggørelse og bevidsthed om klynger sammen med en kobling til lokale fyrtårne (se side 10) kan det skabe et stærkt brand til et helt område.

Infrastrukturen skal hele tiden sammenholdes med udviklingen af nye erhvervsarealer, da det er vigtigt med en nem adgang til det overordnede vejnet.

Sammen med den forventede udvidelse af Rute 15 er forstærkningen af elnettet med et 400kV el-transmissionsnet et nyt potentiale i forhold til udlægning af nye erhvervsarealer.

Fleksibilitet - langsigtet planlægning og hurtig omstilling

Visionen er at skabe attraktive betingelser for bæredygtigt erhverv gennem langsigtet planlægning, som understøtter byernes potentialer og styrker.

Ringkøbing-Skjern Kommune understøtter erhvervsudviklingen dér, hvor den sker, og er samtidig opmærksom på nye muligheder for at skabe attraktive erhvervsarealer i takt med at mulighederne opstår, eksempelvis ved en eventuel udvidelse af Rute 15.

Da naturen er et afgørende fundament for store dele af kommunens erhvervsliv særligt inden for turisme, fødevarerproduktion og vindindustri, er det vigtigt, at al grundudvikling sker i samspil med og med respekt for den storslåede natur i Naturens Rige.

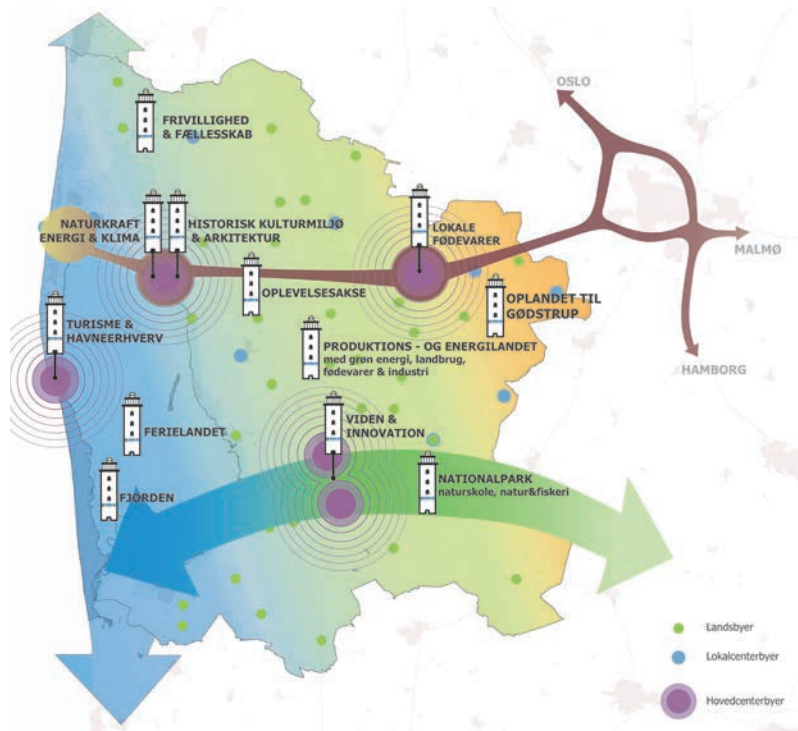
Vi hylder iværksættereri og ønsker at støtte op om nye initiativer. En målrettet indsats for udviklingen af erhvervsarealer skal være med til at gøre Ringkøbing-Skjern Kommune til et attraktivt sted at etablere virksomhed.

KOMMUNEPLAN 2021-2033

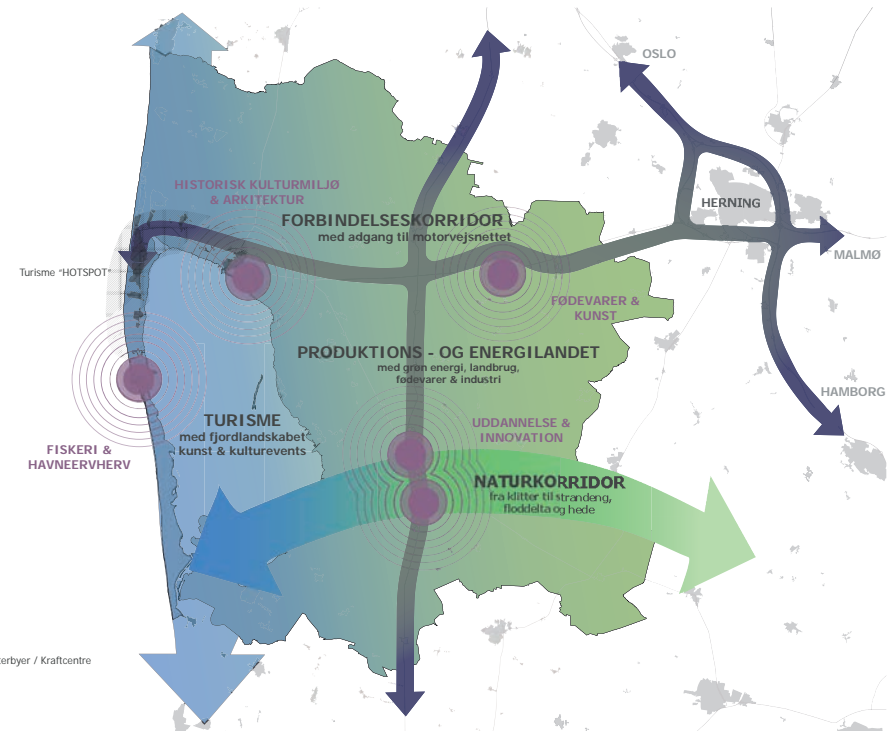
I temarevisionen *Byernes roller - samspil mellem byer og land* er der arbejdet med fokuseret og differentieret udvikling ved at fremhæve, hvad vi er stolte af i Ringkøbing-Skjern Kommune samt ved at udpege en række identitetsgivende fyrtårne, der har en stor afsmittende effekt.

På Fyrtårnskortet ses markante fyrtårne af høj kvalitet, der er med til at profilere hele kommunen. Stolthedskortet illustrerer potentialer og eksisterende styrker. Tilsammen er Fyrtårnskortet og Stolthedskortet med til at skabe et nuanceret grundlag for prioriteringer, og vil fungere som pejlemærker i forhold til udviklingen generelt - også i forhold til placering af nye boliggrunde og erhvervsarealer.

Fyrtårnskort



Stolthedskort



HVORFOR VIL VI DET?

Med en analytisk tilgang er der skabt et vidensgrundlag, der skal bruges som baggrundsmateriale for en politiske drøftelse af, hvor der skal sættes fokus på en strategisk tilgang til byggemodningen i Ringkøbing-Skjern Kommune.

Der er udarbejdet et omfattende statistisk analysearbejde samt tilhørende interviews, der tilsammen danner et vidensgrundlag for en række udvalgte byer.

Fokus i analyserne er befolkningsudviklingen og flyttemønstre over en 5-årig periode fra januar 2015 til januar 2020.

Disse statistiske analyser og undersøgelser er samlet i et selvstændigt dokument, *Appendiks til Strategi for Grundudvikling*, og indeholder bl.a.:

- Analyser af befolkningsudviklingen og flyttemønstre for i alt 39 byer.
- Udviklingen i befolkningstallet og ændringen i befolkningssammensætningen.
- Omfanget af tilflyttere fra andre kommuner og udlandet.
- Omfanget af tilflyttere indenfor kommunegrænsen og hvor de kommer fra.
- Kønsfordelingen blandt tilflytterne.

- Hvilken boligart tilflytterne vælger at bosætte sig i.
- Interview/spørgeskemaundersøgelser med lokale ejendomsmæglere og entreprenører.
- Kommunens egne registreringer af solgte og ledige grunde.

Derudover er der også foretaget en analyse, der viser den demografiske sårbarhed for hver af de undersøgte byer.

Analyserne er baseret på data, der dækker den ovennævnte periode.

Arbejdet med analyserne har givet et overordnet billede af befolkningsudviklingen og flyttemønstrene i forhold til Ringkøbing-Skjern Kommune, som findes først i appendiks.

Samt med afsæt i Kommuneplanen 2021-2033, hvor byernes rolle defineres for henholdsvis hovedcenterbyer, lokalcenterbyer og landsbyer.

Definitionerne anvendes til at vægte konklusionerne fra analyserne, antallet af boliggrunde og erhvervsarealer m.v. i forhold til hvor det vurderes, at der bør sættes på grundudvikling i kommunen.

Byernes roller

- Hovedcenterbyerne er kommunens udviklingsdynamo, hvor byvæksten (boligformål, erhvervsformål og offentlige formål) primært skal placeres.
- I lokalcenterbyer kan der ske en udvikling til såvel boligformål som erhvervsformål og til offentlige formål i mindre omfang.
- I landsbyer kan der i mindre omfang placeres nye byggegrunde og ske huludfyldning mellem de eksisterende huse og som afrunding af byen.



HVORDAN VIL VI GØRE DET?

Handlingsplan

Med udgangspunkt i de foreliggende analyser, undersøgelser og henvendelser fra borgere samt denne Strategi for Grundudvikling revideres handlingsplanen løbende, som kortlægger behovet for nye grunde til såvel bolig- som erhvervsformål. Handlingsplanen skal vise konkrete placeringer for grundudviklingen i de enkelte byer og landsbyer.

Bilagene til strategien opdateres helt eller delvis - for eksempel med en vurdering i forhold til ny planlægning og opgørelser over salg og efterspørgsel.

FNs verdensmål og Bæredygtig jordhåndtering

Hvert år flyttes mange millioner tons overskudsjord fra bygge- og anlægsprojekter. Det foregår i lastbiler, der efterlader store CO₂-udledninger, støj og partikelforurening, og belaster især gader i byområder i forhold til trafikikkerhed. Mange bygherrer overser, at overskudsjord ikke bare er et restprodukt, men en ressource af økonomisk værdi, hvis jorden håndteres lokalt og rigtigt.

Som Ringkøbing-Skjern Kommunes største jordbesidder og som en vigtig brik i at blive mere aktiv på byggemodningsområdet, er den bæredygtige jordhåndtering et område, hvor der kan findes store økonomiske og samfundsmæssige besparelser, både for kommunen som udvikler, men også for kommunens øvrige aktører på byggemodningsområdet.

Planlægningen af en mere effektiv og bæredygtig jordhåndtering kan foregå i to niveauer:

- Et overordnet strategisk niveau som i høj grad påvirkes af de lokale myndigheder, blandt andet i form af lokalplaner og ved at skabe muligheder for lokal genanvendelse og udstikke strategiske retningslinjer for håndtering af jorden internt i kommunen.
- I de enkelte projekter. Desto tidligere jordhåndtering indtænkes i projektet, desto flere muligheder og alternative løsninger kan der skabes, og indarbejdes i forskellige stadier af projektet. Håndteringen af jorden styres gennem jordhåndteringsplaner, dels på strategisk niveau, dels gennem detaljering i projektet, som antal jordprøver, jordmodtagere og tilsyn.

Potentialet for blandt andet økonomisk optimering er stort. Især i store projekter, som udviklingen af byområder, hvor der kan være tale om besparelser på millionbeløb.

Ringkøbing-Skjern Kommune har stor interesse i at jordressourcerne genanvendes. De store gevinster høstes kun, hvis der er en overordnet ledelse, og her er et afgørende værktøj den strategiske tilgang.

Med en Strategi for Bæredygtig Jordhåndtering tager kommunen, en ledende position for at understøtte udviklingen, ved at finde og understøtte udviklingen af projekter som har gavn af bæredygtig jordhåndtering. Med dette overblik kan den ledende part sikre, at de nødvendige administrative procedurer er gennemført og de enkelte bygherrer kan agere i forhold til de muligheder som prioriteres. Bygherrerne får så at sige stillet muligheder til rådighed.

En Strategi for Bæredygtig Jordhåndtering sikrer således, at der inden for et geografisk område er de muligheder for genanvendelse på stedet, som forventes nødvendigt.



Langsigtet planlægning

I arbejdet med udviklingen af især erhvervsarealer er et vigtigt parameter en langsigtet politik, som relaterer sig til udviklingen i en by eller et område.

Her kan blandt andet arbejdet med helhedsplaner medvirke til en synlig og helhedsorienteret planlægning i de enkelte byer og landsbyer. Helhedsplaner sker i samskabende processer, hvor kendskabet til udviklingsplaner kan være med til, at lokale aktører er bedre "klædt på" til at sælge sit lokalområde. Et kendskab til retningen for udviklingen af en by eller område skaber ligeledes en større risikovillighed blandt investorer.

I en langsigtet planlægning arbejdes også med et stort fokus på byrums kvaliteten og nærmiljøet, så der ikke alene tænkes i maksimal udnyttelse af kvadratmeter, men at et område fremstår attraktivt.

Robusthed og bæredygtighed

For at sikre robusthed og bæredygtighed i planlægningen, skal planlægningen udarbejdes med et langt tidsperspektiv for øje. Dette er for at sikre, at plandokumenterne også er relevante længere ude i fremtiden end kun nogle få år.

Hustyper, materialer m.v. forandrer sig løbende og dermed kan det blive svært at tilpasse sin boligdrøm til meget stramme bestemmelser, som byggeriets udformning og materialevalg. Det skal derudover sikres, at plangrundlaget er tilpas fleksibelt, så der ikke skal udarbejdes et nyt plangrundlag for f.eks. at justere situationsplanen, så den er tidsvarende. Dette skal gøres gennem en screening af lokalplanbestemmelser, så der ikke medtages forhold som er utidsvarende.

Når kommunen selv står som myndighed og bygherre i både plan- og byggemodningsprocessen, bør det sikres, at et samarbejde imellem de relevante aktører sker sideløbende i processen – både i plan- og byggemodningsprocessen - i det omfang, hvor det er muligt. Det skal gøres gennem en screening af processerne, så det kan afdækkes, hvor der er mulighed for at sikre en ressourceoptimering.

Partnerskab

Hvor det er muligt er det Ringkøbing-Skjern Kommunes ønske at indgå i partnerskaber lokalt, regionalt og nationalt og med udgangspunkt i samskabende processer. Specifikt i forhold til arbejdet med udviklingen af erhvervsarealer, der kan have interesse for udenlandske virksomheder er der en løbende dialog med *Invest In Denmark*.

En anden måde at sikre et udbud af boliggrunde er at aftale en option på køb af et antal grunde, når lokale aktører udvikler nye boliggrunde. Dette er dog mest aktuelt i hovedcenterbyerne. Dette sikrer, at kommunen, uden at bruge ressourcer på selv at udvikle boliggrunde, alligevel har et tilbud til dem som foretrækker at handle med kommunen.

Nedrivningspuljen

Nedrivningspuljen skal anvendes til at forbedre og forskønne miljøet i kommunens landsbyer og landdistrikter. Puljen sikrer, at kommunen får økonomisk støtte til at hjælpe borgere til at nedrive deres ejendom, hvis denne opfylder en række krav.

I særlige tilfælde går kommunen ind og opkøber ejendommen. Efter nedrivningen udbyder kommunen boliggrunden til salg.

Denne ordning betyder, at kommunen drypvis får billigere boliggrunde til rådighed end hvis kommunen skulle ud og byggemodne en grund med opkøb af areal, tilslutningsafgifter m.v.



*Strategi for Grundudvikling har til formål at skabe bedre rammer
for det gode liv og vækst*

*Strategien skal sikre en udvikling, som kan rumme alle funktioner og
anvendelser i harmoni*

*Plads til udvikling, tryghed og et bæredygtigt liv i balance er kendetegnende for
udviklingen af boliggrunde og erhvervsarealer i Ringkøbing-Skjern Kommune*

udarbejdet af Plan & Vejanlæg marts 2021



NATURENS RIGE
Ringkøbing-Skjern Kommune