HOLBÆK KOMMUNES
BOLIGSTRATEGI

INDHOLD

BOLIGSTRATEGI - UDKAST

FORORD AF BORGMESTEREN	4
INDLEDNING	5
DEN KLOGE BOLIGVÆKST	6
RISIKOEN FOR TOMME BOLIGER	6
KOMMUNENS HANDLEMULIGHEDER	7
LOKALE BOLIGPROJEKTER	8
HVORDAN GØR VI DET?	9
KOMMUNEN SOM AKTIV SAMARBEJDSPARTNER FOR INVESTORER	10
HVORDAN GØR VI DET?	10
BLANDEDE BOLIGFORMER	11
HVORDAN GØR VI DET?	11
ALTERNATIVE BOFORMER	12
BYUDVIKLING I HOLBÆK BY	13
AFRUNDING	15
BILAG 1 - HVAD HØRTE VI	19-120

CAFE

FORORD AF BORGMESTEREN

I Holbæk Kommune står vi i kommunalbestyrelsen sammen om den nye boligstrategi. Det betyder stabilitet omkring boligudviklingen i vores kommune, og det betyder fælles opbakning til de boligudbygningsprojekter, vi kommer til at se i fremtiden.

Potentialet for nye boliger er stort i Holbæk Kommune. Vi oplever allerede et stigende antal tilflyttere, så vi har brug for flere nye boliger. Som med så meget andet, er det ikke nok at have potentiale. Der skal arbejdes hårdt for at potentialet bliver indfriet og vi skal gøre det sammen – borgere, investorer og kommunalpolitikere i fællesskab. Vi ser nemlig også nogle nye tendenser på boligmarkedet, som påvirker boligudviklingen. I flere lokalområder byder fremtiden for eksempel på et fald i befolkningstallet og gennemsnitsalderen hos de borgere, som bor der, stiger.

Derfor har vi brug for en klar boligstrategi, som kan skabe fundamentet for den bedste boligudvikling i vores kommune. En boligstrategi, som skal give os et langsigtet og strategisk udgangspunkt for vores boligudvikling. En boligstrategi, som skal pege på, hvordan vi får flest boliger – både i Holbæk By og i vores lokalområder.

Boligstrategien tager udgangspunkt i de enkelte lokalområders muligheder. I nogle områder skal vi som kommune være den bedste samarbejdspartner for investorer, der gerne vil bygge nye boliger. I andre lokalområder, hvor investorer er svære at tiltrække, skal vi investere i de lokale projekter, der opstår og har lokalområdets opbakning.

Boligstrategien udpeger ikke lokalområder til en forudbestemt udvikling, men tager udgangspunkt i de muligheder, som er til stede i det enkelte lokalområde. Derfor er boligstrategien en invitation til både til dig som borger i kommunen, og til projektudviklere og investorer, om et samarbejde om fremtidige boligprojekter.

Det er nu muligheden for at investere i nye boliger er til stede. I kommunalbestyrelsen vil vi arbejde for at binde nye og eksisterende boliger sammen i velfungerende lokalområder og i en attraktiv hovedby for Holbæk Kommune.

God læselyst!

INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen vil skabe den bosætning i Holbæk Kommune, som borgerne efterspørger. På 18 borgermøder har vi lyttet til lokalområdernes syn på boligudviklingen. Derfor er boligstrategien et opgør med den boligudvikling, der hidtil har været.

Samtidig vil vi skabe flest mulig boliger i Holbæk Kommune. Der er et stort potentiale for flere boliger i Holbæk Kommunen. Hvis potentialet realiseres, får kommunen flere boliger og flere borgere til glæde for os alle – også i et økonomisk perspektiv. Derfor skal boligstrategien arbejde for, at de boliger der er potentiale for, også bliver bygget.

For en del lokalområder vil det være vanskeligt at opnå en boligudvikling. Der er ikke blevet bygget boliger i rigtig mange år – om end mulighederne har været til stede. Mange områder oplever også vanskeligheder ved at fastholde de borgere, der allerede bor der. I de lokalområder skal der arbejdes med boligudvikling på en anden måde end der er gjort hidtil. Hvert lokalområder har sit særpræg og det, der dur i et lokalområde, er ikke nødvendigvis den bedste løsning i et andet lokalområde. Forskelligheden i lokalområder er en styrke, som giver mulighed for specifikke lokale løsninger, som hver især bidrager til at et forskelligt boligtilbud i kommunen. Når lokalområderne lykkedes med det de hver især er gode til – så lykkedes hele kommunen. Det gælder også for boligudvikling.

Skal vi sikre bosætningen i hele kommunen kræver det to strategiske retninger, der sikrer de bedste vilkår for at der opføres nye boliger i hele kommunen. Der skelnes mellem indsatserne ift. lokalområder der oplever en boligudvikling i dag ved hjælp af investorer samt lokalområder, hvor investorerne er svære at tiltrække, og hvor der behov for kommunal kapital for at sikre en boligudvikling. Kommunen skal understøtte boligudviklingen på to forskellige måder:

BORGERMØDE

Der er afholdt borgermøder med alle 18 lokalområder i Holbæk. Borgermøderne skulle give ideer til boligstrategien. Samtidig skulle de vise, hvad der er vigtigt for det enkelte lokalområde.

Lokalområderne satte selv dagsordenen for møderne. Medlemmerne i kommunalbestyrelsen kom og lyttede på borgernes ideer.

Borgermøderne har givet et meget større kendskab til det enkelte lokalområde. Den viden anvendes i boligstrategien, men også kommunens planlægning i øvrigt.

LOKALE BOLIGPROJEKTER

- Områder hvor investorer er svære at tiltrække
- Lokale projekter med opbakning, der gøre at projekterne realiseres

KOMMUNEN SOM AKTIV SAMARBEJDSPARTNER FOR INVESTORER

- Kommunen som aktiv samarbejdspartner for investorer
- Områder hvor investorerne bygger boliger
- Samarbejde med investorer om at skabe bedste vilkår for at skabe boliger
- Arbejde for at tiltrække nye investorer

DEN KLOGE BOLIGVÆKST

En klog vækst er en vækst, der tager udgangspunkt i de eksisterende kvaliteter og identiteter i de enkelte lokalområder. Uanset at der er forskel på, hvordan befolkningstallet udvikler sig i de forskellige dele af kommunen, er det et klart mål at sikre de bedste rammer for det gode liv – også boligmæssigt. I store og mindre byer såvel som på landet skal vi arbejde for et godt og varieret udbud af gode boliger. Boligstrategien skal sætte retningen for den ønskede udvikling af i Holbæk Kommune.

Holbæk Kommune vokser i disse år og det forventes at der kommer 3000 flere borgere i de kommende 8 år. Men væksten er ikke ensartet over kommunen. Særligt Holbæk By er vokset markant, mens nogle mindre byer og landområder står stille eller går lidt tilbage. Befolkningsprognosen peger også fremadrettet på, at der vil være en stor forskel på befolkningstilvæksten mellem land og by.

I øjeblikket sker der et skifte i boligmarkedet, hvor flere søger fra villaer mod nemmere boligformer som rækkehuse og lejligheder. Det efterlader en masse villaer tilbage. Villaer som passer til dem der søger mod Holbæk Kommune for at få en villa – oftest fra en lejlighed i københavnsområdet. Der er også risikoen for at der kommer for mange villaer – det kan betyde faldende priser og boliger der risikere at stå tomme og skæmme byerne i lokalområderne. Samtidig er det vigtigt at villaerne løbende bliver istandsat, så de fortsat lever op til nye miljøkrav og moderne familiers behov.

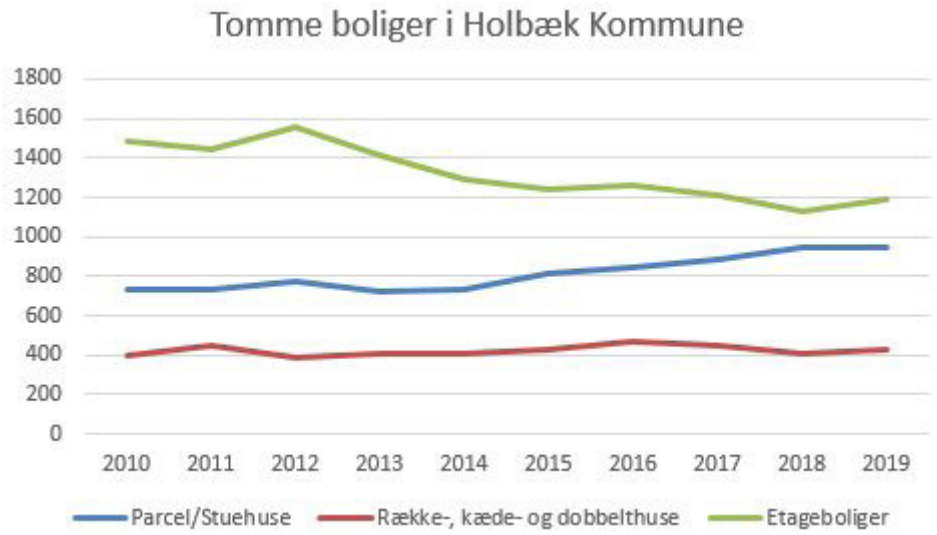
Vækst afstedkommer behov for kloge løsninger og ikke mindst forskellighed i tilgangen til væksten: der er forskel på vore byer, forstæder og landområder, og disse skal dyrkes og styrkes – identiteter og kvaliteter fremhæves. Det skal understøttes af kommunen gennem en boligstrategi.

Også i områder, hvor der ikke er stor befolkningstilvækst, er det vigtigt, at vi sikrer rammerne for et varieret boligudbud – så der både er gode boliger til børnefamilier, der skal etablere sig, til enlige samt til seniorer, der gerne vil sælge parcelhuset. Og ikke mindst skal boligerne være af høj kvalitet så boligerne i mange år fremover er med til at gøre området attraktivt.

RISIKOEN FOR TOMME BOLIGER

I dag er der mange boliger der står tomme – det er et problem der kan forværres ved en boligudvikling, der ikke svarer til borgernes efterspørgsel. Antallet af ubeboede boliger siger en hel del om hvor godt boligmassen er udnyttet til at dække befolkningens boligbehov. Der er kommet over 200 flere tomme villaer, mens der er knap 300 færre tomme lejligheder i de seneste 10 år.

At der er boliger nok til, at de kan anvendes fleksibelt, er i sig selv ikke noget problem. Men når boligerne ikke bliver brugt, og står og forfalder, har det en negativ effekt på udviklingen af lokalområdet. Derfor skal mængden af nye huse nøje afstemmes med det behov der er for boligtyper i området, så et problem med tomme boliger ikke forværres.



KOMMUNENS HANDLEMULIGHEDER

Boligerne kommer ikke af sig selv. Der skal bygges de rigtige boliger, de rigtige steder. Det kræver mod og tålmodighed at realisere langsigtede visioner og planer.

Kommunen kan ikke bygge boligerne selv. Skal vi lykkedes med boligstrategien så skal vi lykkedes gennem andre. Derfor tager boligstrategien udgangspunkt i, hvad vi kan gøre som kommunen – hvor kan vi skabe en forandring i forhold til den udvikling der er i dag. Strategien skal ikke blive på arkivhylden, men gøre en forskel for kommunens borgere.

Kommunen understøtter boligudviklingen i alle områder i kommunen og derfor er der også muligheder for at bygge boliger i alle lokalområder. Mange steder er der allerede lavet en lokalplan, hvor der kan bygges boliger. Det er ikke nok at skrive, at vi ønsker os flere rækkehuse eller flere boliger i lokalområderne.

Boligstrategien fokuserer på, hvordan boligerne bliver realiseret. Derfor beskrives kommunens handlemuligheder og hvordan vi skal arbejde anderledes end vi gør i dag.

Der er steder hvor vi skal gøre en ekstra indsats og støtte de lokale initiativer til boligudvikling, der er i lokalområderne. Der er rigtig mange, der gerne VIL skabe boliger – der skal vi gøre en særlig indsats for at det lykkedes.

Andre steder skal vi støtte op om den boligudvikling, der allerede sker i dag. Det er områder der KAN skabe en boligudvikling. Her skal vi hjælpe med, at de potentielle muligheder der er til stede bliver udnyttet og der bygges boliger i kommunen på privat initiativ. Til gavn for hele kommunen.

ALMENE BOLIGER

Almene boliger er den mulighed kommunen har for at påvirke boligudviklingen mest. Her har kommunen mulighed for, i samarbejde med et boligselskab, at opføre boligerne. Det er kommunens mest virksomme værktøj i forhold til boliger.

Derfor skal der anvendes følgende principper for kommunens anvendelse af grundkapitallån til nye almene boliger.

Prioritering af grundkapitaltilskud sker ved, at:

- Kommunalbestyrelsen afsætter penge til grundkapitaltilskud i budgettet.
- Der laves en dialogfase med boligselskaberne, hvor de inviteres til at præsenterer projekter for kommunen.
- Indsamling af lokalt forankrede boligudviklingsprojekter.
- I forbindelse med budgetforhandlingerne vil kommunalbestyrelsen tildele grundkapitaltilskud.
- Samtidig vil kommunen arbejde for, at nye almene boliger skal enten være i mindre enheder eller opføres som blandede boligformer.
- Mindre enheder- Der er brug for almene boliger i næsten alle lokalområder – men ikke nødvendigvis et stort antal. Derfor ønsker kommunen, mindre enheder (10-15 boliger) i flere lokalområder.
- Blandede boligformer- Når der udarbejdes forslag til nye almene boliger ønsker kommunen, at det sker sammen med andre ejerformer. Så der opføres ejerboliger eller andelsboliger sammen med almene boliger. Det vil bidrage til, at der samtidig sker en udvikling af private boliger. Vi skal samarbejde med boligselskaberne, om at finde de bedste måder til at få opført blandede boligområder

LOKALE BOLIGPROJEKTER

I Holbæk Kommune bor der mange initiativrige borgere. Der er en stor styrke i sammenhængskraften og det lokale engagement. Fællesskabet og det nære miljø er det, der er med til skabe og udvikle de kvaliteter og muligheder, som findes i den enkelte by. Mange lokalområder er kendetegnet ved, at man kommer hinanden ved, og man er god til selv at tage ansvar for udviklingen. Det er også disse værdier der betyder, at mange tilvælger et lokalområde.

Samtidig er mange lokalområder udfordret af et faldende antal borgere og at gennemsnitsalderen stiger. Det er et tegn på, at der mangler tilflytning af yngre borgere til området, der kan modsvare den fraflytning der sker. Derfor kan det blive vanskeligt for mange lokalområder at fastholde indbyggertallet.

Det kan konstateres, at der i rigtig mange lokalområder slet ikke eller i meget begrænset omfang er blevet bygget nye boliger. Der er heller ikke tegn på, at det sker i fremtiden. Analyser viser at boligudviklingen har svære vilkår udenfor Holbæk By.

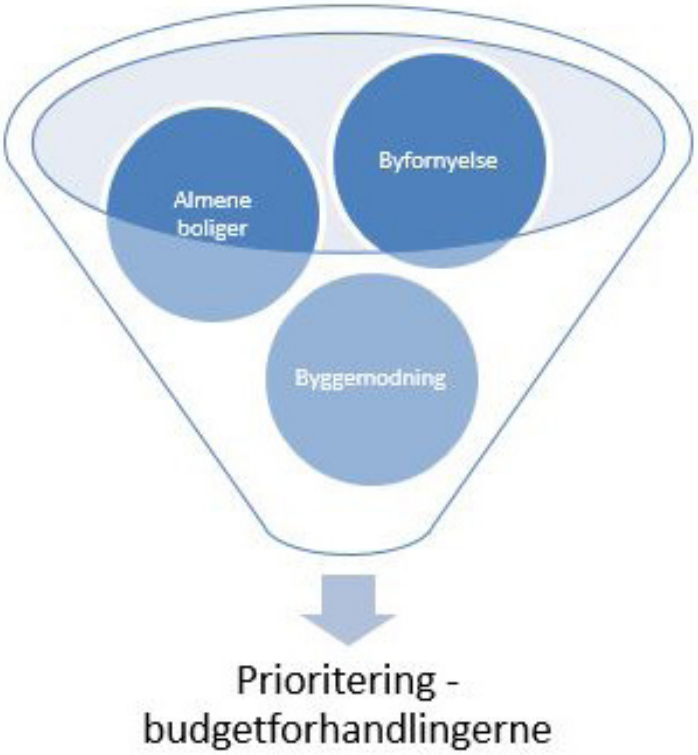
Derfor skal kommunen gøre en indsats for at hjælpe boligudviklingen i gang i lokalområderne, hvor det kan være vanskeligt. Kommunen er ikke bedst til at få ideerne til lokale boligudviklingsprojekter – det er dem der bygger boligerne og dem der skal bo i boligerne.

For at sikre støtten til de lokale initiativer er der opsat to kriterier:

1. Der skal være nogle at hjælpe – dvs. at der skal være nogle borgere der ønsker at flytte ind i de nye boliger. De boligprojekter som der investeres i, skal føre til nye boliger og nye borgere. Derfor skal projektet have en opbakning fra de nye beboere i boligerne – en tilkendegivelse af at man ønsker at bo i et nyt boligprojekt [baseret på erfaringerne fra Alkes Have i Knabstrup].

2. Kommunen som partner – dvs. kommunen skal indgå som partner i et projekt, men det er ikke kommunens projekt alene. Andre partnere i projektet skal sammen med kommunen investere i lokale boligudviklingsprojekter, hvis kommunen skal indgå som partner. Det kan være lokale kræfter, kommende beboere eller investorer, der kan være partnere med kommunen i at skabe nye boliger. Det skal være lokale projekter, hvor opbakningen og tilslutningen gør, at det kan realiseres med kommunen som partner – der skal være et fælles ansvar for at projektet lykkes.

For at sikre, at det er de ønskede projekter som udvælges og evt. støttes økonomisk skal der i forbindelse med de årlige budgetforhandlinger tages stilling til projekterne. Her vil de konkrete lokale projekter samlet blive forelagt kommunalbestyrelsen.



Boligstrategien indeholder en gennemgang af alle lokalområder, og beskriver de forskellige udfordringer og potentialer, som lokalområderne har. Denne gennemgang er vedlagt som bilag til boligstrategien.

HVORDAN GØR VI DET?

Kommunen skal understøtte mindre lokale projekter, hvor en gruppe af borgere eller andre, kommer med et konkret projekt til lokal udvikling af boliger eller alternative boformer. Det er samtidig en forudsætning, at projekterne er realistiske – også økonomisk.

Der tages stilling til enkelte projekter årligt ved budgetforhandlinger. Den kommunale støtte kan eksempelvis være:

- Små enheder almene boliger- Der er brug for lejeboliger i mange lokalområder – men ikke nødvendigvis et stort antal. Få almene boliger (rækkehuse/lejligheder) kan sikre fastholdelse af indbyggere og frigive villaer. Derfor ønsker kommunen, mindre enheder (10-15 boliger) i flere lokalområder. Det skal sammen med boligselskaberne undersøges, hvordan der mest hensigtsmæssigt kan dannes mindre enheder.
- Byggemodning med henblik på salg af parcelhusgrunde. Udgiften til byggemodning vil sandsynligvis ikke modsvare salgsprisen og derfor medfører et tab for kommunen.
- Opkøb af jord men henblik på boligudvikling.
- Støtte til byfornyelse såsom nedrivning eller istandsættelse af bygninger, der skæmmer en central hovedgade.

KOMMUNEN SOM AKTIV SAMARBEJDSPARTNER FOR INVESTORER

Det er afgørende for kommunen, at der bliver bygget boliger – det er grundlaget for at der kan komme flere borgere til kommunen. Det er til glæde for de byer de flytter til – men i særdeleshed hele kommunen.

Der er lokalområder, om end det er få, der oplever at der bliver bygget boliger eller byggeriet er ved at komme i gang. Det er de lidt større bysamfund, hvor der er en større efterspørgsel og investorerne derfor vælger at satse på at bygge boliger i områderne.

De boliger skal bygges af private investorer – derfor skal kommunen være den bedst mulige samarbejdspartner for investorer. Investorer med interesse i Holbæk Kommune, vil møde en kommune der:

- skræddersyr processen sammen med dem ud fra behov og ønsker, så vi hurtigst ser boligerne blive indflyttet
- agerer facilitator i relation til at finde den rigtige grund og samarbejdspartner – uanset om grunden er kommunalt ejet eller ej
- sikrer hurtig sagsbehandlingstid og fleksibilitet i relation til både lokalplan, kommuneplan, byggesag og øvrige myndighedstilladelser
- deler sin viden om borgerne i Holbæk Kommune, bosætningsmønstre, og hvad borgerne lægger vægt på, når de bosætter sig
- tilbyder én indgang for erhvervslivet og sideløbende processer for myndighedsafgørelserne

Udover at være en god samarbejdspartner skal vi arbejde strategisk med at tiltrække investorer til kommunen. Derfor igangsættes en række initiativer, der skal gøre at boligerne bliver bygget i vores kommune. Samarbejdet vil fokusere på de områder, der har den største interesse for investorer.

HVORDAN GØR VI DET?

Kommunen kan ikke bygge boligerne selv. Men vi kan gøre det nemt for andre at bygge i Holbæk Kommune. Vi skal arbejde med at tiltrække investorer ved at:

- Bedste samarbejdspartner – Vi skal være den bedste samarbejdspartner for investorer. Investorer skal tilbydes en ”pakkeløsning” når de kommer med et projekt til kommunen.
- Nem sagsbehandling – Vi skal gøre sagsbehandlingen nem for dem der ønsker at bygge.
- Lokale ejendomsmæglere- Tæt kontakt til lokale ejendomsmæglere for at høre deres fornemmelse af boligefterspørgslen.
- Investorkonference – Der laves en konference med potentielle investorer for at etablere kontakt til investorer vi ikke har adgang til i dag.
- Netværk – Der dannes et netværk med investorer så kontakten kan vedligeholdes og de kan modtage nyheder om udviklingen i Holbæk.
- Opfølgning – Vi skal følge op på de investorer/grundejer der ikke handler på en lokalplan de har fået udarbejdet for et område.
- Strategisk opkøb af arealer eller ejendomme for at kunne udvikle disse bl.a. til nye boliger.

BLANDEDE BOLIGFORMER

Holbæk kommune skal være bedre til at skabe områder med blandede boformer, når der bygges nyt. Det betyder, at der skal være private boliger ved siden af andelsboliger eller lejeboliger. Blandede boformer fører til boligområder med en blandet befolknings-sammensætning, og borgere, som lærer hinanden at kende på tværs af forskelle. Det er med til at skabe samhørighed og identitet, og det får vores kommune til at hænge bedre sammen. Holbæk Kommune vil arbejde for mange forskellige typer boliger:

- Blandede ejerformer- almene boliger, andelsboliger, lejeboliger, ejerboliger og ikke mindst boligområder hvor ejerformerne blandes
- Blandede boligtyper – rækkehuse, lejligheder, villaer og boliger placeret på storparceller.
- Seniorboliger
- Bofællesskaber
- Ungdomsboliger

Boligområder med en mangfoldig beboersammensætning og et varieret boligudbud kan også bidrage til et levende lokalområde. Forskellige beboere i forskellige livssituationer skaber liv i området i løbet af dagen. Naboer og genboer skal være synlige for hinanden i hverdagen, og det skaber grundlag for spontane møder og et godt og gensidigt naboskab. Den blandede by, hvor veje krydses, styrker sammenhængskraften og gør byen levende.

Boligområderne i kommunen skal udvikles på baggrund af deres forskellighed. Derfor skal kommunen også arbejde for de voksende tendenser som bofællesskaber og byggegrupper og vejlede dem der ønsker at skabe sådanne områder. Stadig flere og flere ønsker nemlig at bo sammen, både som enkeltpersoner eller familier. Men med de nuværende strukturer er det ofte besværligt at starte bofællesskaber eller byggegruppe. Det skyldes at det er svært at gå fra drømme og ideer til at et nyt hjem kan indflyttes.

I mange lokalområder er der ønske om at få en mere mangfoldig beboersammensætning, og et stærkt ønske om at tiltrække bofællesskaber. Flere steder er der også konkret opbakning og/eller konkrete projekter undervejs.

HVORDAN GØR VI DET?

Kommunen skal skabe blandede boliger ved at kombinere almene boliger og andre boligformer. Det vil vi gøre på denne måde:

- Når der udarbejdes forslag til nye almene boliger vil kommunen stille krav om, at det i videst mulig omfang opføres sammen med andre ejerformer. Så der opføres ejerboliger eller andelsboliger sammen med almene boliger. Det vil bidrage til, at der samtidig sker en udvikling af private boliger. Vi skal samarbejde med boligselskaberne om at finde de bedste måder til at opføre blandede boligområder

Kommunen skal arbejde aktivt for at tiltrække alternative boliger og bofællesskaber. Det gør vi på denne måde:

- Vi skal hjælpe dem der gerne vil starte et bofællesskab eller lignende. Kommunen skal have en vejledning på hjemmesiden, hvor det tydeligt fremgår hvordan kommunen kan hjælpe med eksempelvis sparring, mødelokaler, mm.
- Vi skal vise, hvor I kommunen, der er oplagte muligheder for at lave bofællesskaber, så aktører nemt kan se om de kan finde det de søger. Kommunen har i dag overblikket over mulighederne i kommunen og det er blevet styrket efter borgermøderne. Den viden skal gøres synlig – det gøres ved at der på kommunens hjemmeside bliver en oversigt over alle potentielle grunde for alternative boliger eller bofællesskaber.
- Kontakt til udviklere- Der er udviklere, der har specialiseret sig i projekter med fokus på fællesskab som blandt andet bofællesskaber. Holbæk Kommune skal tage kontakt til, og have en dialog med sådanne investorer for at vise mulighederne i Holbæk Kommune

ALTERNATIVE BOFORMER

Fællesskabet omkring boligen er en tendens der fylder mere og mere på boligmarkedet. Det kan være alt fra Olle Kolle, bofællesskaber, økologiske enklaver, byggeri til flere generationer, områder med tiny houses mm. En vigtig fællesnævner for udviklingen af sådanne alternative boformer er, at det skal ske med forståelse for de lokale styrker og potentialer - både dem, der findes i områdets fysiske kvaliteter, beliggenhed, omgivelser og natur, men også i det, der findes blandt beboerne, ildsjælene, i forenings- og kulturlivet m.m. Inddragelse, identitetsskabelse og fællesskab er vigtige nøgleord i lokalområdernes arbejde med mulighederne for sådanne boligmuligheder. Når det sker, vil lokalområdet og de nye alternative boformer skabe en fælles udvikling.

Derfor skal vi have flere alternative boformer til Holbæk Kommune. Det vil vi arbejde med som blandede boligformer og lokale boligprojekter (med de værktøjer, der er nævnt herunder).

BYUDVIKLING I HOLBÆK BY

Holbæk by er hele kommunens hovedby og et attraktivt og dynamisk center for erhverv, handel og privat og offentlig service til gavn for alle kommunens borgere. Holbæk skal tilbyde et varieret udbud af boligområder, arbejdspladser og sociale og kulturelle mødesteder – også med funktioner, der rækker ud over byen. En stærk og interessant Holbæk by er vigtig for alle områder af kommunen.

Tiltrækningen af nye borgere til Holbæk by er meget stor, og byggeaktiviteten er allerede omfattende. Tiltrækningen skyldes, at tilflyttere finder Holbæk by mere attraktiv end øvrige områder. Holbæk by vokser, og udviklingen skal styres strategisk, så de overordnede målsætninger om kvalitet og bæredygtighed understøttes. Det skal ske ved sammenhængende udvikling af nye boligområder, hvor der arbejdes med helhedsplaner for større områder for at sikre en sammenhængende planlægning. Mange investorer giver udtryk for, at det er nødvendigt, at kommunen proaktivt sætter en visionær strategisk retning for byen som helhed og gerne på bydels- eller byområdeniveau. På den måde har man som boligudvikler en ramme at tænke sig ind i, så man ved, hvad der efterspørges, og hvad man kan forvente af byens udvikling i øvrigt.

Holbæk by tiltrækker målgrupper, der søger byen med de kvaliteter, som den kan tilbyde. For dem står valget mellem Holbæk by eller lignende byer i andre kommuner. Meget af tilflytningen til Holbæk by sker således ikke på bekostning af andre dele af kommunen. Er mulighederne ikke til stede i Holbæk by, kan kommunen risikere at miste potentielle tilflyttere til andre kommuner. Derfor er det vigtigt at fastholde og udvikle Holbæk bys stærke position, og udviklingen af Holbæk by skal tage udgangspunkt i at videreudvikle de kvaliteter som byen har.

Derfor skal vi blive ved med at skabe den gode by – det betyder at der i Holbæk By også skal være fokus på det der ikke er boliger. Holbæk skal tilbyde oplevelser for alle kommunens borgere. Byen skal udvikles ved at der arbejdes med en arkitekturpolitik, udvikling af byrumsplan og tiltrækning af uddannelser til byen.

Holbæk by skal også være en blandet by – derfor skal der være et varieret udbud af boliger. Der skal fortsat være tilgængelige boliger til alle. Når der er kommet flere uddannelser til Holbæk er det også muligt at tiltrække flere studerende til byen. Derfor skal der være fokus på også at skabe boliger til eksempelvis unge, der ønsker at flytte til Holbæk for at studere eller uddanne sig.

Holbæk by har en række udviklingsområder, hvor der er mulighed for at skabe nye boliger. Udviklingen af et nyt byområde i Holbæk Have er igangsat og der vil ske en boligudvikling i de næste 10 år. Holbæk Havn og området ved Holbæk Station er udviklingsområder, hvor der er mulighed for at skabe den byudvikling, der vil kunne bidrage til den gode by. Derfor skal vi arbejde med de udviklingsområder, for at skabe byudviklingen, der vil skabe den gode by.

Ved hjælp af en styring af mængden af boliger kan vi sikre, at boligudviklingen understøtter byens transformation; at vi undgår en fragmenteret byudvikling og at vi øger investeringssikkerheden for dem, der investerer og ønsker at investere. Det vil der blive arbejdet med i kommuneplanen.

HVORDAN GØR VI DET?

HOLBÆK BY

- Skal anvendes helhedsplaner ved planlægning af nye større byudviklingsområder
- Skal anvendes en styring af mængden af boliger i Holbæk By
- Skal kommunen indgå i en tidlig dialog med udvikler eller investor
- Skal kommunen arbejde med strategisk jordkøb

Ift. boligudvikling peges særligt på to udviklingsområder, hvor der arbejdes strategisk med byudvikling. Det er Holbæk Havn og stationsområdet. Det er de udviklingsområder, hvor kommunen kan skabe en byudvikling, der vil betyde mest for Holbæk by.

HOLBÆK HAVN

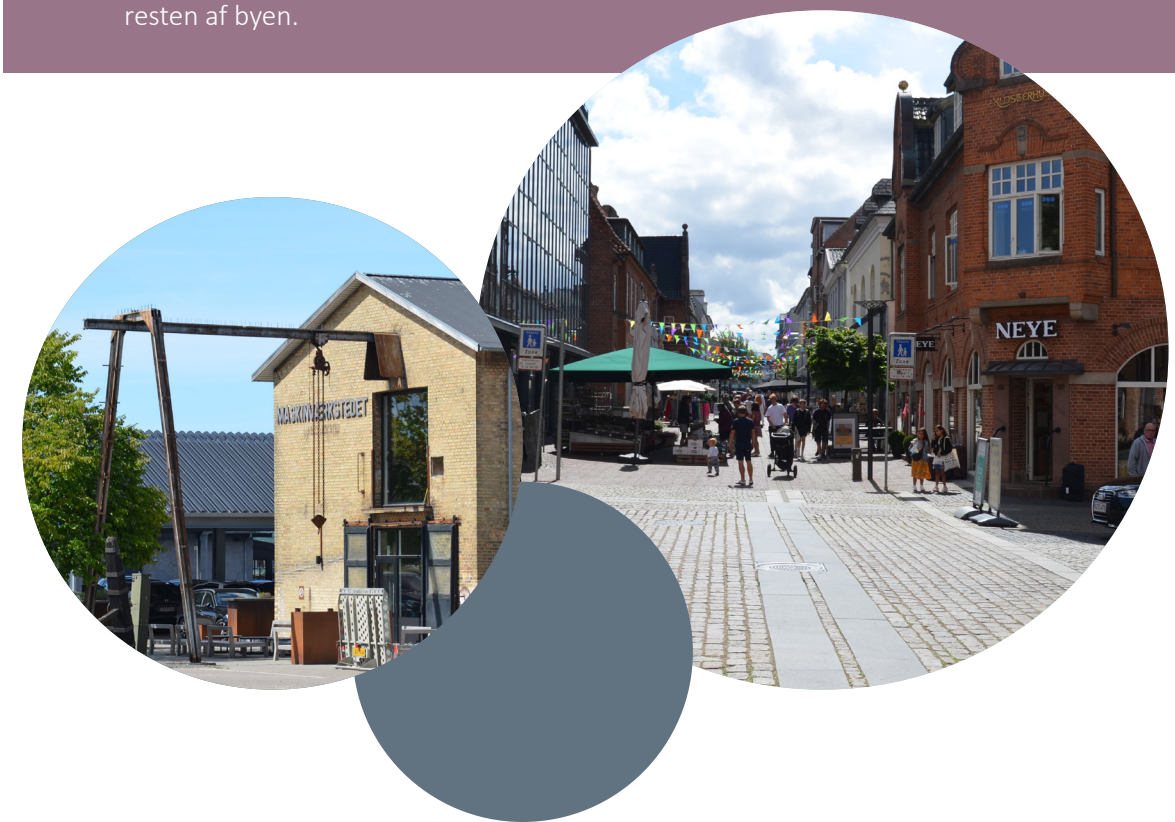
På Holbæk Havn er der gennemført en planlægning og rammerne skal nu fyldes ud. Her skal skabes nye aktiviteter og boliger, der understøtter den udvikling havnen har gennemgået.

STATIONSOMRÅDE

Stationsområdet er indgangen til Holbæk samtidig med at det er kommunens vigtigste trafikale knudepunkt. Området løser ikke den opgave optimalt.

Stationsområdet rummer potentiale for en byomdannelse, hvor der kan etableres et stort antal boliger og/eller andre funktioner (kontor, liberalt erhverv mm.). Området kan danne rammen om en moderne velkomst til Holbæk by samt en ny bydel med opdateret og moderne byggeri. Derudover er der mulighed for at etablere andre funktioner, der gør området levende. Det kan eksempelvis være et butikscenter, plads til folkelige aktiviteter og kulturfaciliteter.

Udviklingen af området giver mulighed for at binde stationsområdet bedre sammen med resten af byen.



AFRUNDING

Når der bygges bofællesskab på Tuse Næs, Rækkehuse i Gislinge eller lejligheder i Holbæk Have så er det et udtryk for boligprojekter, der afspejler det lokale område. De projekter lykkedes fordi de passer ind i det lokalområder, som de skal indgå i.

Der er en enorm styrke i at være en kommune der består af 18 lokalområder med hver deres identitet bundet op i lokale fællesskaber. Forskelligheden udgør en enorm styrke, der gør Holbæk Kommune mangfoldig og unik. Når det kommer til boliger er lokalområderne mere ens end de er forskellige. Derfor skal nye boliger i højere grad afspejle det enkelte lokalområdes efterspørgsel for boliger samt muligheder.

Boligudviklingen skal i fremtiden tage udgangspunkt i lokale boligprojekter, der skal være med til at understrege lokalområdernes muligheder. Når det lykkedes at få skabt boliger i et lokalområde er det nemlig både til gavn for lokalområdet og til gavn for hele kommunen.

BILAG 1

HVAD HØRTE VI I LOKALOMRÅDERNE

INDHOLD

BILAG 1 - HVAD HØRTE VI I LOKALOMRÅDERNE

ORØ	22
TUSE NÆS	26
HAGESTED	32
TUSE	38
GISLINGE	42
KUNDBY	48
SVINNINGE	54
JYDERUP	60
MØRKØV	66
KNABSTRUP	72
REGSTRUP	78
UNDLØSE	84
UGERLØSE	90
ST. MERLØSE	96
STESTRUP	102
TØLLØSE	108
VIPPERØD	114

ORØ

Smukt i Isefjorden – kun 30 minutter fra Holbæk og små 60 minutter fra København – ligger Orø. Orø er et lille, velfungerende ø-samfund, og med øens to færgeoverfarter er det nemt at komme til og fra job på fastlandet.

Orø er den friske luft, vandet og stilheden. Orø er kendetegnet ved et særdeles aktivt fællesskab, hvor interesser dyrkes sammen og opretholdes af den helt unikke ø-kultur, hvor alle kender alle og der er en særlig tryghed i at bo.

Orø har gennem de seneste år haft en haft en positiv befolkningsudvikling. Udviklingen er delvis drevet af en ændring i lovgivningen, så det nu er bedre mulighed for at bruge sommerhusene til helårsbeboelse. Lokale kræfter på Orø spillede en vigtig rolle i arbejdet for lovændringen.

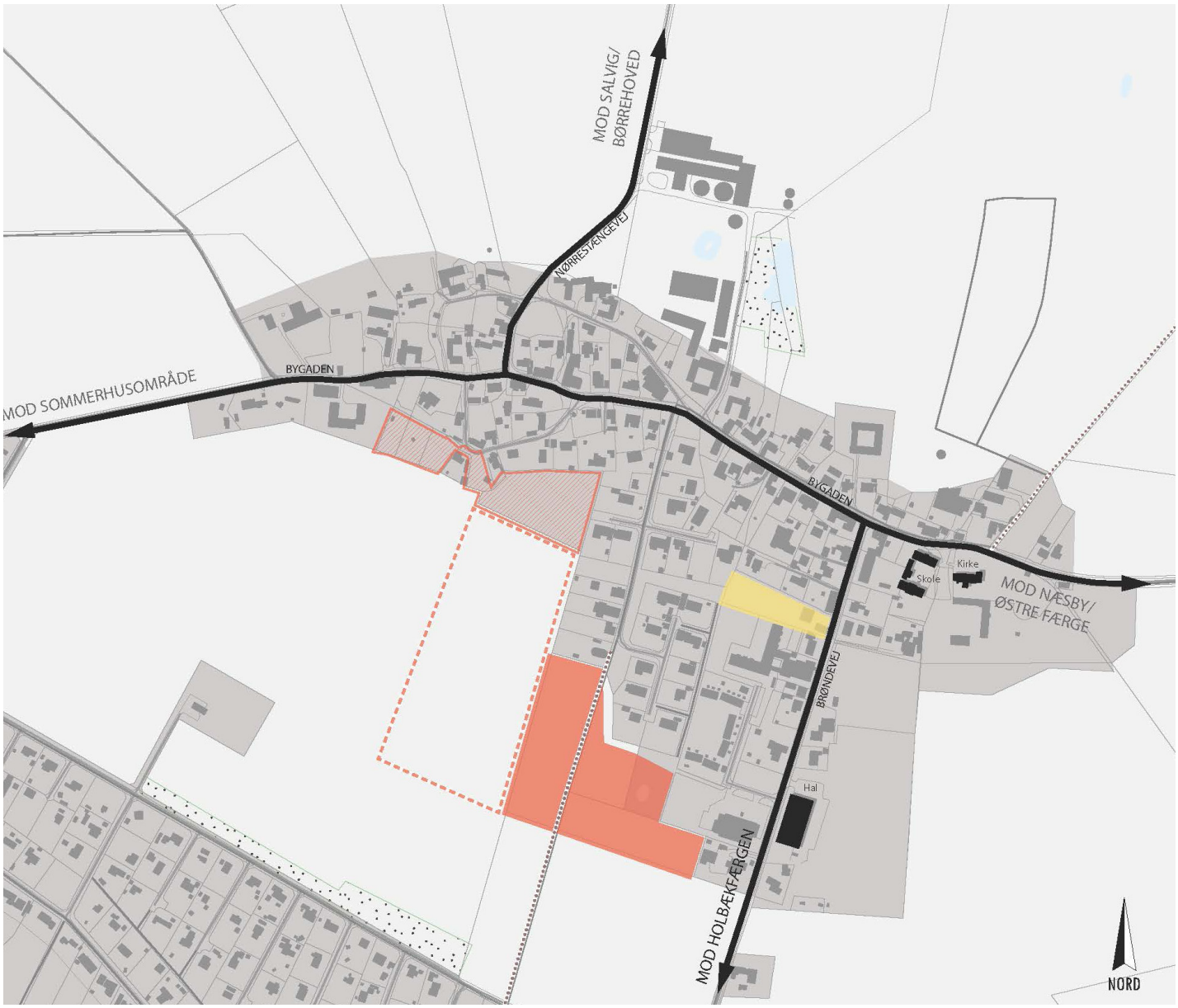
FREMTIDIGE MULIGHEDER

Der er i dag kun en lille andel af almennyttige boliger på Orø. Der er et stort lokalt ønske om at øge antallet. Flere lejeboliger i området vil også være med til sikre en god rotationen i boligmassen. Der er rigtig mange sommerhuse på Orø, og disse kan i en række tilfælde benyttes til helårsboligformål. Der er således i sommerhusene en meget stor kapacitet, da disse potentielt kan benyttes som almindelige boliger.

OPSAMLING BORGERMØDE

Der er ikke modtaget nogen tilbagemelding fra lokalforum efter det afholdte borgermøde, så opsamling er baseret på administrationens noter fra mødet. Der blev på mødet særligt drøftet ønske om at få opført flere almennyttige boliger på Orø. Desuden blev den særlige ø-kultur fremhævet.

ORØ



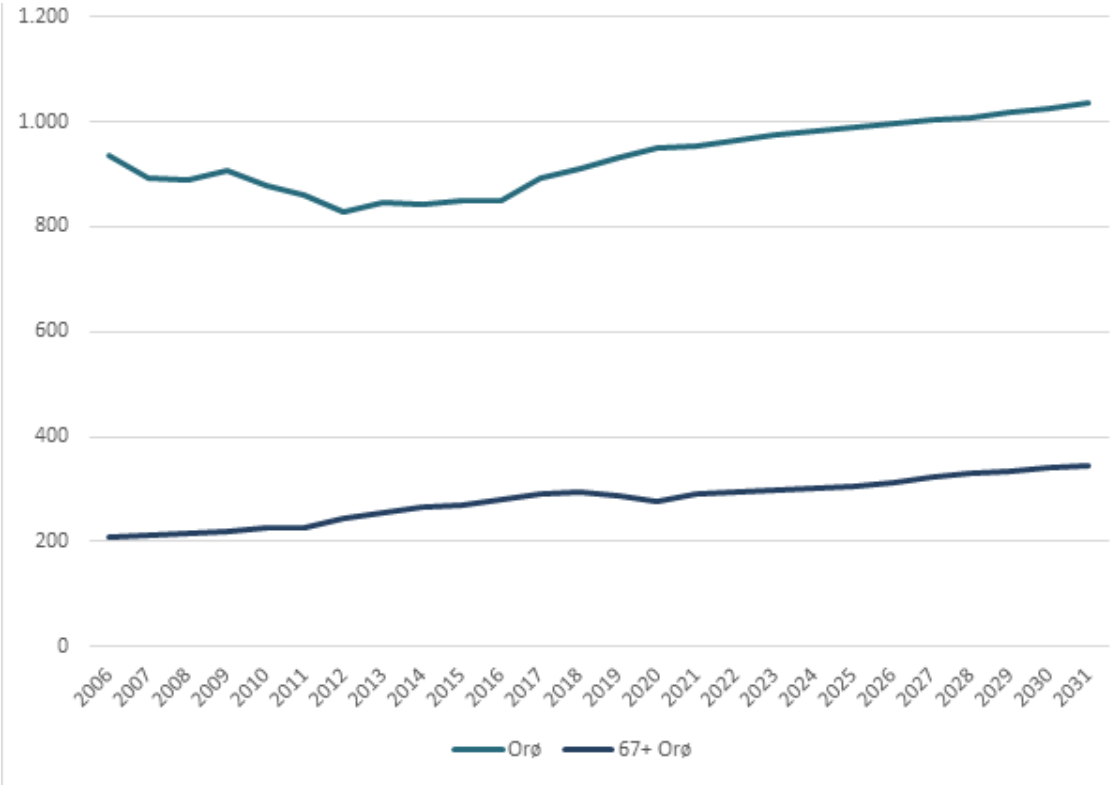
OPGØRELSE AF MULIGHEDER FOR BOLIGUDVIKLING I FORHOLD TIL UDLÆG I KOMMUNEPLAN 2017

Opgørelsen viser, at der fortsat er rummelighed til boliger i området. Der kan derfor bygges flere boliger i området. Der er ikke kommunalt ejede arealer der er udlagt til boligformål.

Vest for Gadekæret	Lokalplan fra 2006	Lokalplanen muliggør 3 parcelhuse	Området er privatejet	Det vurderes, at lokalplanen fortsat er aktuel
Vest for syvvej	Lokalplan fra 2018	Lokalplanen muggør 4 parcelhuse. Der er mulighed for nyska-bende og ander-ledes arkitektur	Området er privatejet	Det vurderes, at lokalplanen fortsat er aktuel
Vest for Brugsen	Kommuneplanlagt til boligformål. Der er ikke lokalplan	Kommuneplan-rammen udlægger området til boliger. Området er ca. 2,4 ha.	Området er privatejet	Det vurderes, at området ligger hensigtsmæssigt i forhold til bo-ligudvikling på Orø. Det anbefales at området fastholdes til boligformål

Desuden er der mulighed for at bygge flere boliger ved de almennyttige boliger på Elnebjergvej.

BEFOLKNINGSUDVIKLING



TUSE NÆS

Med vand på tre sider og gode udsigtspunkter er der altid mulighed for en oplevelse i naturen. Udby er hovedbyen på Tuse Næs, og herfra er der blot ti minutters kørsel til Rute 21 mod København. Mange mindre kunsthåndværkere og kulturarrangementer har også fundet vej til Tuse Næs.

Tuse Næs er også kendetegnet ved et meget stærkt lokalt engagement for at sikre i udvikling i området. Lokalområdet har således selv stået for udarbejdelsen af en udviklingsplan der peger på flere initiativer. Der er nedsat en lokal grupper der konkret arbejder for at sikre byudvikling ved Hørby Nord og i Udby.

FREMTIDIGE MULIGHEDER

Et område i den sydlige del af Udby er købt af en aktiv gruppe, der arbejder for at skabe et bofællesskab med alternative og nyskabende boformer. Desuden er der igangsat ny planlægning for Udby, der vil muliggøre flere rækkehuse med nye nemme boliger.

I forbindelse med kommuneplan 2017 blev der igangsat en proces for at muliggøre boligudvikling ved Hørby Nord. Området ligger meget attraktivt tæt på kysten, og der arbejdes sammen med en lokal arbejdsgruppe om at udvikle et attraktivt større boligområde. Muligheden afhænger dog af, at staten godkender området.

OPSAMLING BORGERMØDE

Lokalforum har udarbejdet en opsamling på det afholdte borgermøde. Desuden har lokalforum stået for udarbejdelsen af en udviklingsplan for Tuse Næs. Det er en ambitiøs plan for en samlet udvikling af hele Tuse Næs. Den indeholder også initiativer i forhold til konkrete byudviklingsplaner.

Lokalforum har peget på, at de vigtigste pointer fra borgermødet var:

- Opførelse af bæredygtig tæt-lav boligbebyggelse ved Hørby Nord, bestående af rækkehuse, dobbelthuse samt gårdhavehuse anlagt på boligøer med et fælleshus til fællesskabet på hver boligø.
- Etablering af bofællesskab i Udby, med biologisk mangfoldighed og bæredygtigt erhverv
- Fortsætte det gode arbejde med lokale udvikling af hele Tuse Næs, som er beskrevet i udviklingsplanen LUP Tuse Næs.

Lokalforum ønsker at prioritere udvikling på følgende måde:

1. Opførelse af bæredygtig (DGNB certificeret) tæt-lav boligbebyggelse ved Hørby Nord, som et sammenhængende større boligudviklingsområde. Bebyggelsen består af rækkehuse, dobbelthuse samt gårdhavehuse placeret på boligøer med et fælleshus på hver boligø med plads til fællesskab.
2. Etablering af bofællesskab, med biologisk mangfoldighed og bæredygtigt erhverv ved Udby Syd, som alternativ boform med plads til alle.
3. Fortsætte det gode arbejde med lokale udvikling af hele Tuse Næs, som er beskrevet i ud-viklingsplanen LUP Tuse Næs.

HVAD HØRTE VI OM TUSE NÆS

Udsagn fra personer, der i dag bor på Tuse Næs og hvis de skulle flytte, ville søge efter en ny bolig Tuse Næs.

DER ER ET GODT SAMMENHOLD. MAN ER DÆKKET IND OG FOLK ER RARE OG SOCIALE. DER ER STAVGANG OG JEG GÅR TIL BANKO. DET ER DEJLIGT. KVINDE, 74.

JEG HAR BOET I TUSE NÆS SIDEN JEG VAR 11 ÅR GAMMEL. HER ER SÅ SMUKT. KVINDE, 78.

SWOT - ANALYSE

STYRKE:

Livsstilen 'Lever på landet' er den mest udbredte.

Tuse Næs er et smukt naturområde med mange muligheder for at komme ud.

Tuse Næs tilbyder et righoldigt kulturudbud og mange foreningsaktiviteter

SVAGHEDER:

Tuse Næs har brug for etablering af nye boligområder og bofællesskaber for at trække nye borgere til Tuse Næs, som kan være med til at sikre at udviklingen af de tilbud består

MULIGHEDER:

Fokusering på de stedskvaliteter, som 'Lever på landet' sætter pris på.

Tuse Næs har etableret et stærkt sammenhold om vores udviklingsplan, som indeholder vision, mål og handlingsplaner for hvordan vi styrker lokalområdet

TRUSLER:

Markant trussel, at kun 39% af beboerne vil søge mod samme område, hvis de skal finde en ny bolig.

En høj andel af de nuværende beboere (33%) ønsker at flytte til Holbæk by. I hele kommunen er det 30%.

I boligstrategien er der i gennemgangen af lokalområderne enkelte steder udsagn, der går igen for flere lokalområder. Det er tilfældet i SWOT-analysen for nogle lokalområder. Det skyldes at grundlaget for SWOT analysen bygger bl.a. på Exometric analysen. Her var områderne undersøgt sammen og derfor er det den samme tekst der går igen i SWOT analysen for de områder der er undersøgt sammen og hvor oplysningerne vurderes at være dækkende for det lokalområde.

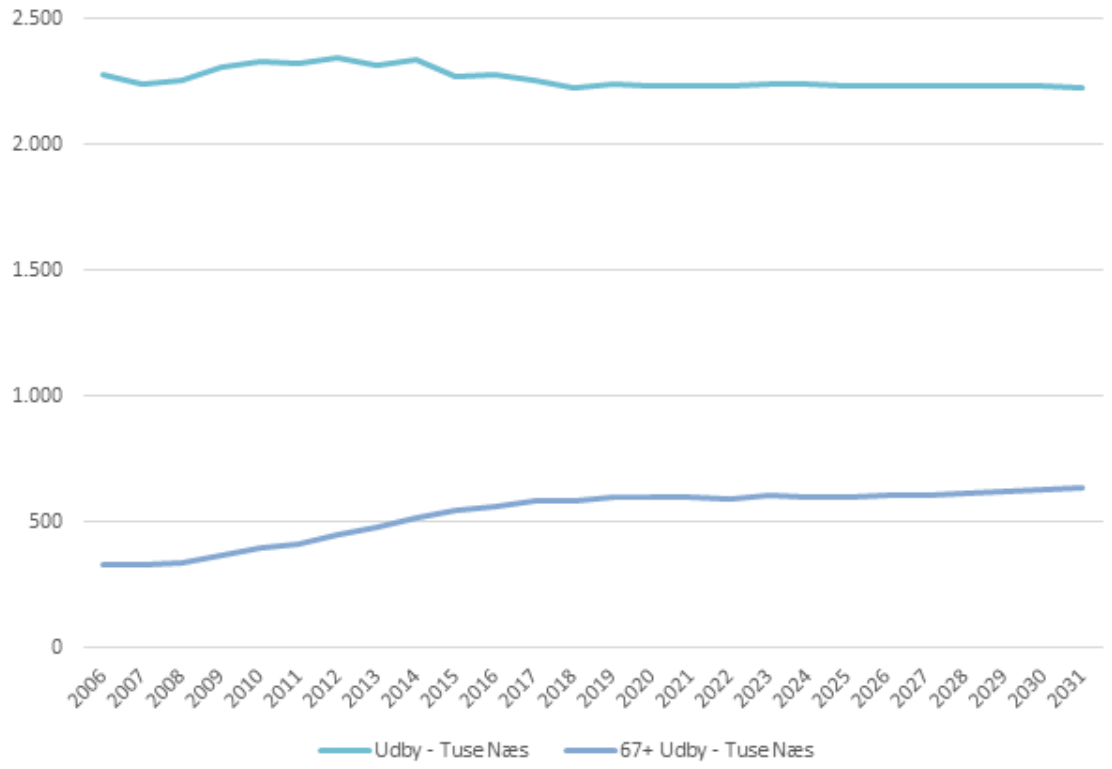
Exometric-analysen anvendes som en del af det faglige grundlag for boligstrategien sammen med andre datakilder, som eksempelvis befolkningsprognosen og undersøgelser af fremtidens boligudvikling. Derudover er det materialet der er indsamlet fra borgermøderne, der udgør grundlaget for beskrivelsen af lokalområderne i bilag 1.

OPGØRELSE AF MULIGHEDER FOR BOLIGUDVIKLING I FORHOLD TIL UDLÆG I KOMMUNEPLAN 2017

Der er gang i udviklingen af lokalplaner i Udby i form af etablering af et bofællesskab vest for Udbyvej. Desuden er der igangsat udarbejdelse af en bevarende lokalplan for Udby. Planlægningen vil også muliggøre omdannelse således at bl.a. den gamle købmandsforretning i den sydlige del af Udby kan blive erstattet af rækkehuse.

Ridebanevej	Lokalplan fra 2006	Lokalplanen muliggør rækkehuse og parcelhuse. Lokalplanen er tæt på at være fuldt udnyttet. Der er 3 ubebyggede parcelhusgrunde. Processen omkring byggetilladelse til disse er i gang.	Området er privatejet.	Grundene er solgt, og området kan på denne baggrund udgå af opgørelsen over rummelighed.
Vest for Udbyvej	Kommuneplanlagt til boligformål	Når området er solgt til private, forventes processen omkring lokalplanlægning igangsat	Området er kommunalt ejet og udbudt til salg	Området er solgt til en gruppe, der ønsker at etablere et bofællesskab med stor fokus på bæredygtighed. Der skal udarbejdes en lokalplan i samarbejde med de nye ejere.
Hørby Nord	Perspektivområde til boligformål	Kommunen har søgt om at få området (ca. 24,5 ha) udlagt som udviklingsområde hos Erhvervsministeriet. Dette er en forudsætning for at der kan boligudvikling på området. Området ønskes udlagt for at muliggøre boligudvikling ved Hørby på Tuse Næs. Ønsket er støttet af lokalområdet, og der arbejdes aktivt for at realisere muligheden i en lokal nedsat bred sammensat boligudviklingsgruppe	Området er privatejet.	Det vurderes, at der kan blive tale om et meget attraktivt boligområde, og udlægget skal opretholdes.

BEFOLKNINGSUDVIKLING



HAGESTED

I Hagested findes en blanding af oprindeligt bymiljø og nybyggeri. Her er man tæt på naturen med blandt andet Audebo Plantage og Hagested Skov, og i Hagested står kirken som et flot og klassisk vartegn.

Hagested har et stærkt foreningsliv, med mange aktive lokale. Hagested Beboerforening/Lokalforum tog i 2018 initiativ til at udarbejde en udviklingsplan for lokalområdet, der beskriver de lokale ønsker.

FREMTIDIGE MULIGHEDER

Hagested har mange storparceller og der er mulighed for at etablere yderligere storparceller i den vestlige del af byen. I Ny Hagested er der også ledige områder, der kunne være egnet til bofællesskaber og alternative boformer. Analyserne viser, at der er brug for at styrke områdets evne til at fastholde de borgere der i dag bor i området. Mange beboere i lokalområdet der overvejer at flytte bolig, søger efter bolig uden for lokalområdet. Det er derfor vigtigt at have fokus på hvordan lokalområdets attraktivitet kan øges, så udviklingen kan vendes.

OPSAMLING BORGERMØDE

Der er ikke modtaget nogen tilbagemelding fra lokalforum efter det afholdte borgermøde, så opsamling er baseret på administrationens noter fra mødet. Der er et ønske fra lokalrådet om at boLigudvikle i den sydvestlige del- mellem Præstebrovej og Ny Hagestedvej. Området ligger uden tilknytning til eksisterende byzone.

HVAD HØRTE VI OM HAGESTED

Udsagn fra personer, der i dag bor i Hagested og hvis de skulle flytte, ville søge efter en ny bolig Hagested.

VI HAR ET UTROLIGT STORT FORENINGSLIV I FORHOLD ANTALLET AF INDBYGGERE. VI SKAL VÆRE GLADE FOR AT VI HAR ET LILLE LOKALSAMFUND DER UDVIKLER SIG OG FREMADRETTET SKAL GØRE DET.

DER HAR STOR BETYDNING FOR HAGESTED AT FASTHOLDE NATURBØRNE-HUSET, DERFOR ØNSKES DET FORTSAT AT DER KOMMER EN TILFLYTNING FOR AT SIKRE GRUNDLAGET FOR BØRNE-HUSET.

SWOT - ANALYSE

STYRKE:

Livsstilen 'Lever på landet' er den mest udbredte.

SVAGHEDER:

MULIGHEDER:

Fokusering på de stedskvaliteter, som 'Lever på landet' sætter pris på.

TRUSLER:

Markant trussel, at kun 39% af beboerne vil søge mod samme område, hvis de skal finde en ny bolig.

En høj andel af de nuværende beboere (33%) ønsker at flytte til Holbæk by. I hele kommunen er det 30%.

I boligstrategien er der i gennemgangen af lokalområderne enkelte steder udsagn, der går igen for flere lokalområder. Det er tilfældet i SWOT-analysen for nogle lokalområder. Det skyldes at grundlaget for SWOT analysen bygger bl.a. på Exometric analysen. Her var områderne undersøgt sammen og derfor er det den samme tekst der går igen i SWOT analysen for de områder der er undersøgt sammen og hvor oplysningerne vurderes at være dækkende for det lokalområde.

Exometric-analysen anvendes som en del af det faglige grundlag for boligstrategien sammen med andre datakilder, som eksempelvis befolkningsprognosen og undersøgelser af fremtidens boligudvikling. Derudover er det materialet der er indsamlet fra borgermøderne, der udgør grundlaget for beskrivelsen af lokalområderne i bilag 1.

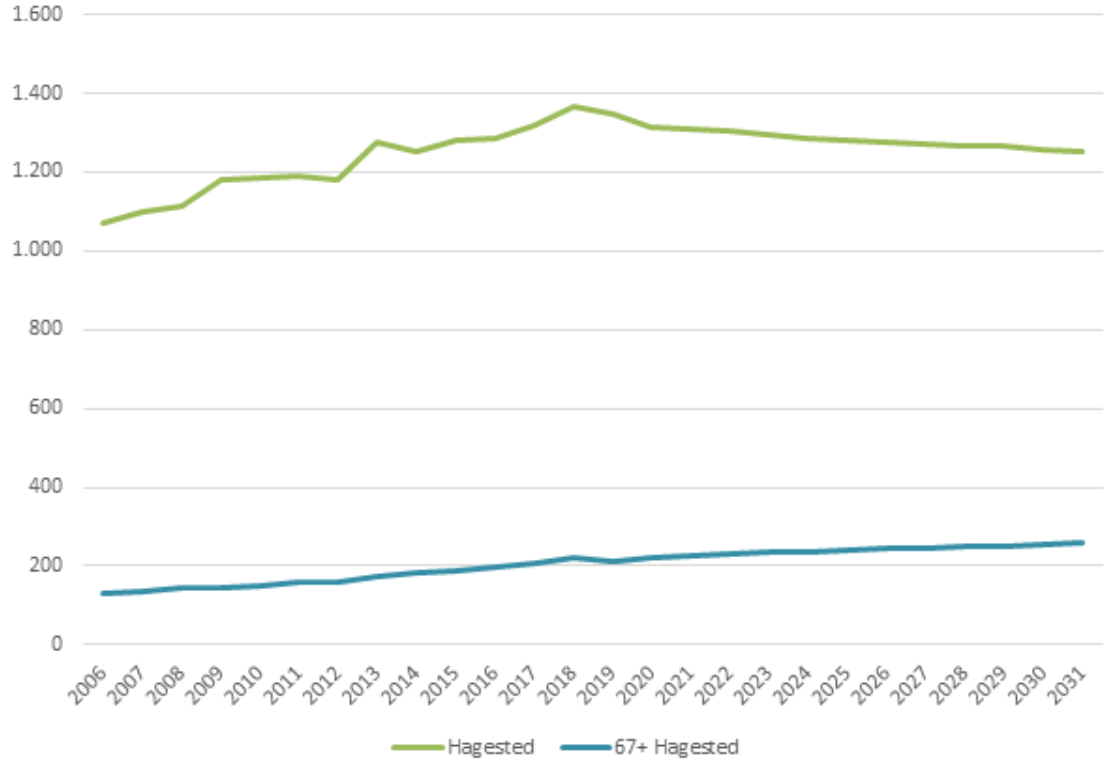
OPGØRELSE AF MULIGHEDER FOR BOLIGUDVIKLING I FORHOLD TIL UDLÆG I KOMMUNEPLAN 2017

Der blev i 2019 udarbejdet en lokalplan, der muliggør yderligere storparceller i den vestlige del af Hagested. Desuden er der en lokalplan under udarbejdelse i Mårsø der muliggør op til 10 rækkehuse i form af dobbelthuse i den østlige del. Det vurderes, at der er tilstrækkelig ledige arealer til boligudvikling i området, og der er derfor ikke behov for yderligere boligudlæg.

Præsteengen Nord	Lokalplan fra 2008	Lokalplanen muliggør parcelhuse. Der er fortsat 4 ubebyggede parceller.	Området er privatejet	Grundene er solgt, og området kan på denne baggrund udgå af opgørelsen over rummelighed.
Vest for Præstebrovej	Lokalplan fra 2018	Lokalplanen muliggør 5 storparceller i det vestlige Hagested	Området er privatejet	Det vurderes, at lokalplanen fortsat er aktuel
Syd for Præstebrovej	Kommuneplanlagt til boligformål.	Området blev udlagt til boligformål i forbindelse med kommuneplanrevisionen i 2017	Området er privatejet	Det vurderes, at området fortsat er egnet og aktuelt i forhold til boligudvikling.
Højvangsgård (NY)	Kommuneplanlagt til boligformål.	Der er basis for at fortætte området, og omdanne de gamle udlænger til boligformål og evt. bygge nyt på grunden	Området er privatejet	Det vurderes, at området er egnet til fortætning til boligformål.

Desuden er der mulighed for at bygge flere boliger ved de almennyttige boliger på Elnebjergvej.

BEFOLKNINGSUDVIKLING



TUSE

Tuse har cirka 3.000 indbyggere. Der er er gode pasningsmuligheder for børn og i det hele taget mange fritidsaktiviteter, der skaber gode rammer for byens mange børnefamilier. Byens midtpunkt, med brugs, skole, hal og multibane er samlingspunktet i byen, og det lokale fællesskab og foreningsliv trives i Tuse.

Skolen tiltrækker elever fra både de nærliggende parcelhuse, men også fra Holbæk, Gislinge og Hagested. Mange der bor i Tuse arbejder i Holbæk og København. Motorvejen ligger tæt på, og der er cykelsti helt til Holbæk.

Med å og store grønne områder er der i Tuse adgang til gode naturoplevelser.

Der er godt gang i byggeriet i Tuse, og boligerne sælger godt. Udviklingen i befolkningstallet viser, at der har været en stor udbygning af boligmassen de senere år.

FREMTIDIGE MULIGHEDER

Der er fuld fart på udbygningen af Tuse øst, hvor der kan bygges rækkehuse og parcelhuse. I den vestlige del er der en ny lokalplan, der giver mulighed for bofællesskab med rækkehuse. Desuden er der ved at blive udarbejdet en helhedsplan for Holbæk Vest, der er et stort område, hvor der vil blive skabt en hel ny bydel. Ud over Rishøjgård/Holbæk Vest skal der ikke udlægges yderligere områder til boligudvikling i Tuse.

OPSAMLING BORGERMØDE

Der er ikke modtaget nogen tilbagemelding fra lokalforum efter det afholdte borgermøde, så opsamling er baseret på administrationens noter fra mødet. Lokalforum fremførte på mødet, at Tuse har en fin størrelse, og der ikke er brug for yderligere områder til boligudvikling i området. Lokalforum pegede på, at der ønskes større fokus på stiforbindelser og trafiksikkerhed.

HVAD HØRTE VI OM TUSE

Udsagn fra personer, der i dag bor i Tuse og hvis de skulle flytte, ville søge efter en ny bolig Tuse.

ØNSKER IKKE AT DER BYGGES YDERLIGERE SYD-VEST FOR TUSE - DET OFFENTLIGE OMRÅDE OG SYD FOR TUSE BYVEJ SAMT SYD FOR MØLLESTENSPARKEN OG MOD BUTTERUPVEJ SKAL FRIHOLDES TIL NATUR. BORGERMØDE

HYLDEAGERGÅRD. DER ER NÆSTEN UDSOLGT AF GRUNDE. VIL GERNE LAVE FLERE RÆKKEHUSE INDENFOR OMRÅDET. BORGERMØDE [UDVIKLER]

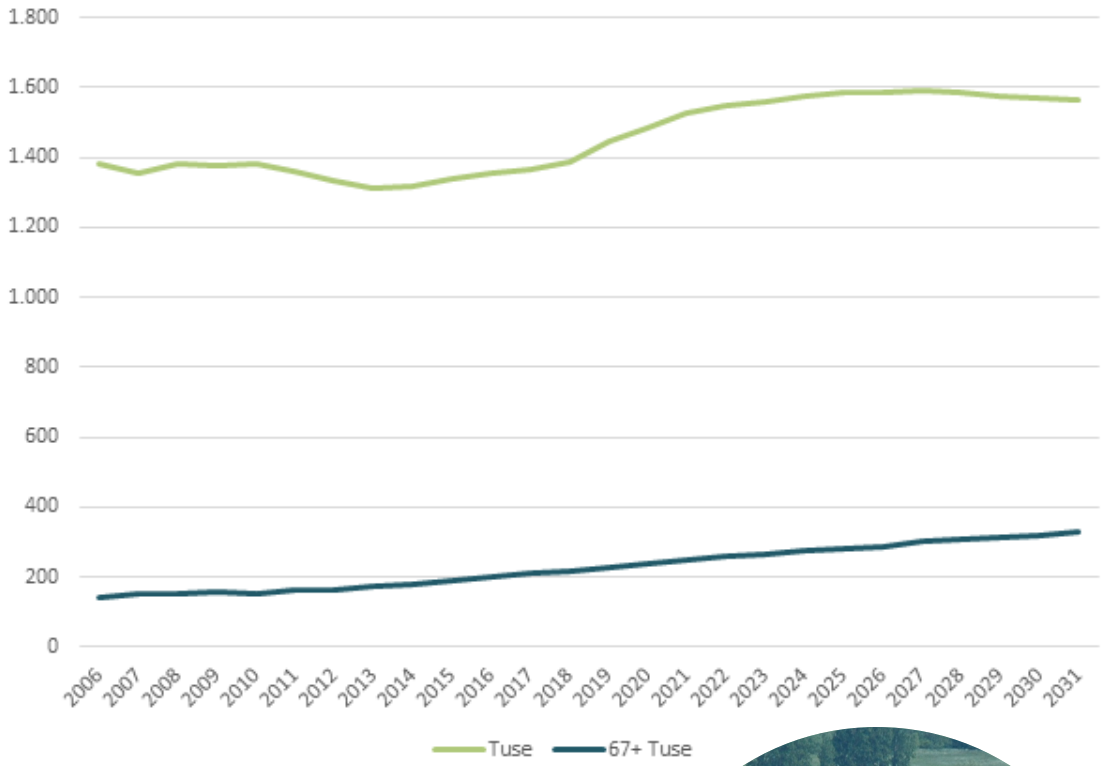
OPGØRELSE AF MULIGHEDER FOR BOLIGUDVIKLING I FORHOLD TIL UDLÆG I KOMMUNEPLAN 2017

Igennem de seneste år er området ved Hyldagergård under udvikling, og i den vestlige del af Tuse er der udarbejdet plan for bofællesskab, der også er tæt på realisering. Der igangsat en helhedsplan for området øst for motorvejen der forbinder Tuse med Holbæk. Intentionen er at der skal skabes en helt ny bydel med mulighed for mange attraktive boliger. Det vurderes at der ikke er behov for yderligere nye boligudlæg ud over området mellem motorvejen og Holbæk (Rishøjgård).

Hyldeagergård	Lokalplan fra 2016	Lokalplanen muliggør rækkehuse og parcelhuse. En stor del af området er udbygget. Der er fortsat mulighed for ca. 35 boliger	Området er privatejet	Lokalplanområdet er under udbygning og er derfor fortsat aktuel.
Bofællesskab ved Tuse Byvej	Lokalplan fra 2018	Lokalplanen muliggør 5 storparceller i det vestlige Hagested	Området er privatejet	Det vurderes, at lokalplanen fortsat er aktuel

Desuden ligger det store udviklingsområde mellem motorvejen og Holbæk (Rishøjgård) i lokalområdet.

BEFOLKNINGSUDVIKLING



GISLINGE

Gislinge er en mindre stationsby 12 km. fra Holbæk by. Her trives livet i det lille lokalsamfund, hvor man mødes i fx børnehuset, skolen, hallen eller brugsen – eller hos bageren søndag morgen, for her finder man noget af det bedste bagerbrød på Sjælland.

Gislinge er en by i udvikling, og der har i de seneste år været en flot befolkningsfremgang, så der i dag er cirka 2.000 indbyggere. Centralt i byen ligger Gislinge Station, hvor der er tog mod både Nykøbing Sjælland og Holbæk. Gislinge har mange lokale investorer der arbejder med lokal boligudvikling, og der er igennem de seneste år realiseret flere mindre nye boligprojekter i området. De planlagte områder til boligformål er således næsten alle realiseret.

FREMTIDIGE MULIGHEDER

Der er kommet flere nye boliger til i de seneste år, og det vurdere, at lokalområdet selv kan drive udviklingen som hidtil. De lokale initiativer omkring boligudvikling skal således fortsat understøttes, ved at kommunen udlægger arealer og udarbejder lokalplaner på anmodning fra udviklerne i området. Desuden kan der prioriteres almene boliger til området, ud fra de principper der beskrives i boligstrategien.

OPSAMLING BORGERMØDE

Lokalforum har udarbejdet en opsamling på det afholdte borgermøde. Der ønskes udlæg af flere områder hvor der kan ske boligudvikling, da de eksisterende områder næsten er udnyttet. Lokalforum oplister at de vigtigste pointer fra mødet var

- Generelt høj efterspørgsel på både huse og byggegrunde i Gislinge
- Statistikker viser høj befolkningstilvækst igennem mange år
- I Gislinge findes rigtig meget af det, som tilflyttere efterspørger, indenfor kort afstand

Der blev desuden peget på mangel af erhvervsgrunde og dette ønske vil blive medtaget i arbejdet med revisionen af kommuneplanen.

Lokalforum ønsker at prioritere udvikling på følgende måde:

1. Boligudvikling, fordi flere mennesker vil være et aktiv og her er plads til dem
2. Lokal udvikling, fordi vi godt kan bruge flere faciliteter, f eks rettet mod de unge i byen
3. Bofællesskaber – kan vi ikke prioritere uden en undersøgelse af behov og ønsker

HVAD HØRTE VI OM GISLINGE

Udsagn fra personer, der i dag bor i Gislinge og hvis de skulle flytte, ville søge efter en ny bolig Gislinge.

JEG ER RIGTIG GLAD FOR MILJØET, DER ER SMUK NATUR, TÆT TIL VAND, HVOR VI KAN FISKE OG SÅ DET GODE SAMMENHOLD. MAND, 70.

UDSAGN FRA PERSONER, DER I DAG BOR ET ANDET STED I HOLBÆK KOMMUNE OG HVIS DE SKULLE FLYTTE, VILLE SØGE EFTER EN NY BOLIG GISLINGE

SWOT - ANALYSE

STYRKE:

Livsstilen 'Lever på landet' er den mest udbredte.

I Gislinge findes rigtig meget af det, som tilflyttere efterspørger, indenfor kort afstand (skole til alle klassetrin, institution og dagpleje, sportsfaciliteter og-aktiviteter, Brugs, bager, slagter, kirke, forsamlingshus, tog til Holbæk og mod Nykøbing, hurtig adgang til motorvej, et bymiljø med sikre trafikforhold, masser af lokale er-hversdrivende, flot natur tæt på) Priser på huse og byggegrunde ligger lidt lavere end i f eks Holbæk

SVAGHEDER:

Gode sportstilbud, men ikke så mange andre tilbud til de unge lokalt

Behov for flere mindre lejeboliger

Behov for flere grunde til liberalt erhverv

MULIGHEDER:

Fokusering på de stedskvaliteter, som 'Lever på landet' sætter pris på.

Mange af de lokale unge forbliver bosat i området

TRUSLER:

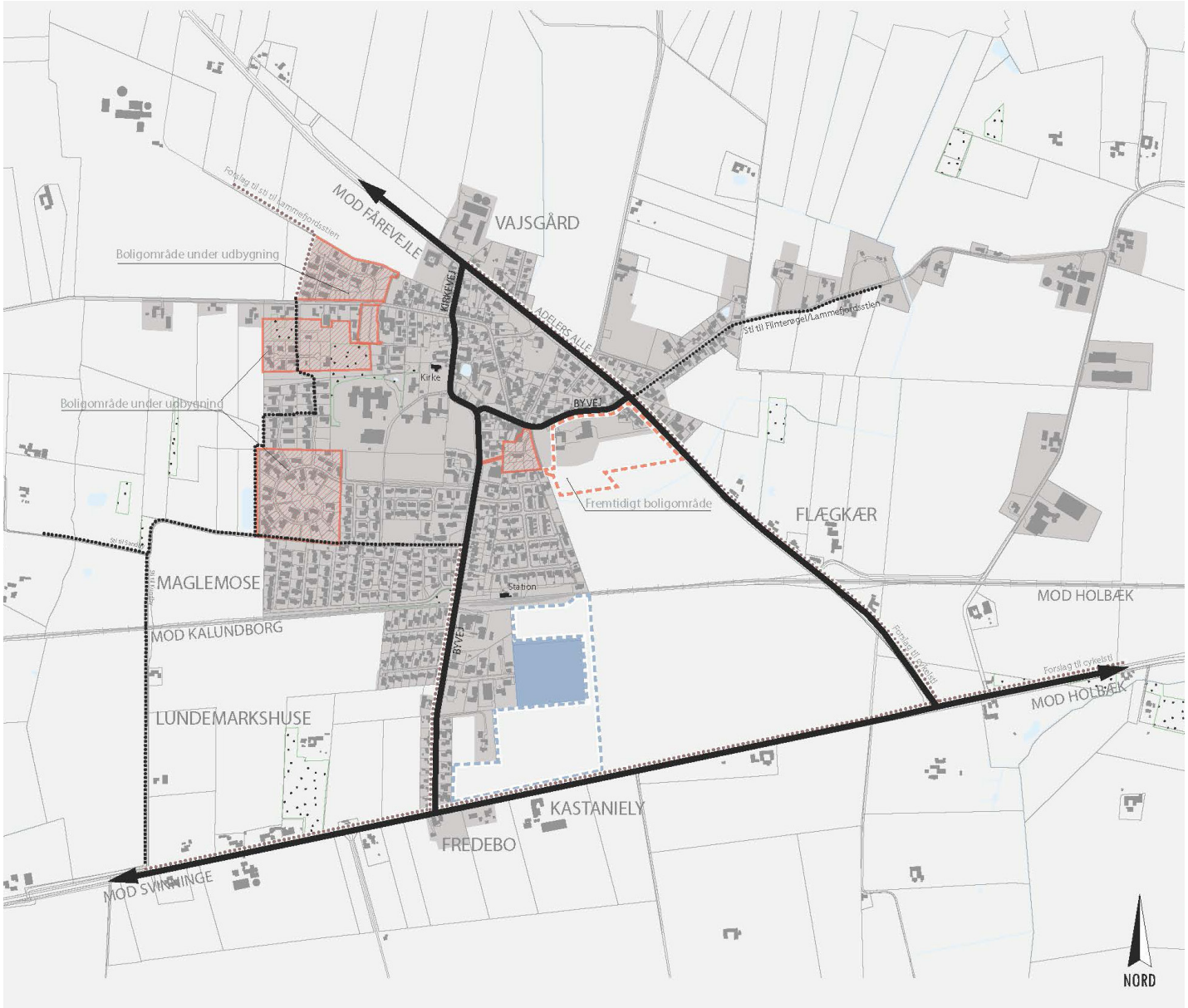
Markant trussel, at kun 39% af beboerne vil søge mod samme område, hvis de skal finde en ny bolig.

En høj andel af de nuværende beboere (33%) ønsker at flytte til Holbæk by. I hele kommunen er det 30%.

Ikke så mange huse og byggegrunde til salg i Gislinge (på kommunens kort fra 2017 var vist med skravering, hvor kommende boligudvikling kunne ske- alle

I boligstrategien er der i gennemgangen af lokalområderne enkelte steder udsagn, der går igen for flere lokalområder. Det er tilfældet i SWOT-analysen for nogle lokalområder. Det skyldes at grundlaget for SWOT analysen bygger bl.a. på Exometric analysen. Her var områderne undersøgt sammen og derfor er det den samme tekst der går igen i SWOT analysen for de områder der er undersøgt sammen og hvor oplysningerne vurderes at være dækkende for det lokalområde.

Exometric-analysen anvendes som en del af det faglige grundlag for boligstrategien sammen med andre datakilder, som eksempelvis befolkningsprognosen og undersøgelser af fremtidens boligudvikling. Derudover er det materialet der er ind-samlet fra borgermøderne, der udgør grundlaget for beskrivelsen af lokalområderne i bilag 1.

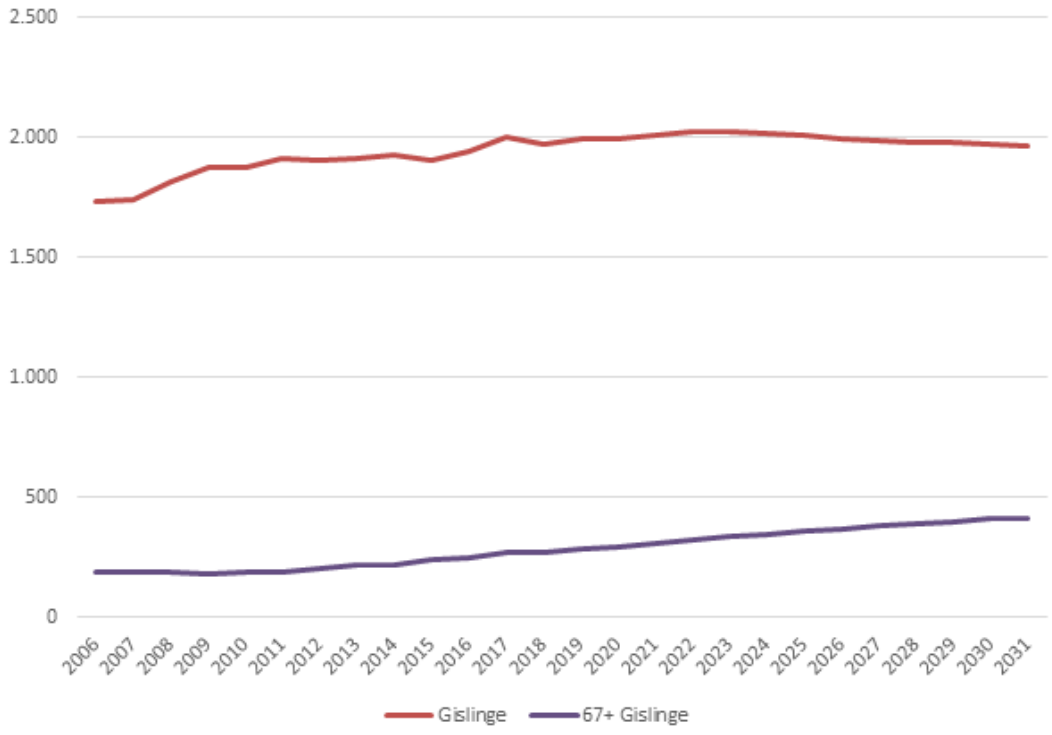


OPGØRELSE AF MULIGHEDER FOR BOLIGUDVIKLING I FORHOLD TIL UDLÆG I KOMMUNEPLAN 2017

Opgørelsen viser, at der sket en udvikling i boligudbygning i Gislinge, og der derfor kun er få arealer til boligformål. Der findes lokalt private investorer der udvikler og bygger boliger i området. Der behov for at udlægges yderligere arealer til boligformål for at sikre, at der fortsat er mulighed for at bygge nyt i området.

Idrætsvej (spiralen)	Lokalplan fra 2006	Lokalplanen udlægger området til parcelhuse. Området er meget tæt på at være fuldt udbygget, men der er stadig ca. 7 ubebyggede grunde. Grundene er dog solgt.	Området er privatejet	Grundene er solgt, og området kan på denne baggrund udgå af opgørelsen over rummelighed
Morelhaven	Lokalplan fra 2006	Lokalplanen udlægger området til parcelhuse.	Området er privatejet	Området er fuldt udbygget og kan på denne baggrund udgå af opgørelsen over rummelighed
Kirsebærhaven	Lokalplan fra 2006	Lokalplanen udlægger området til parcelhuse eller rækkehuse. Der er givet byggetilladelse til at udnytte området til 19 rækkehuse. Salget af husene er i gang.	Området er privatejet	Byggetilladelser er givet og salget af husene er i gang
Elmegårdsvej	Lokalplan fra 2005	Lokalplanen muliggør rækkehuse og parcelhuse. Der er 4 dobbelthuse under opførelse indenfor området. Desuden er der ca. 5 ledige parcelhus-grunde indenfor området	Området er privatejet	Det vurderes, at lokalplanen fort-sat er aktuel
Kuttervej	Lokalplan fra 2003	Lokalplanen muliggør rækkehuse	Området er privatejet	Lokalplanen er udnyttet til at op-føre dobbelthuse. Området skal udgå af rummelighedsanalysen

BEFOLKNINGSUDVIKLING



KUNDBY

Kundby er idyl. Gadekær, bevaringsværdige bygninger og charmerende landsbystemning. Kundby er også aktivitet. Privat skole og daginstitution, en fælles Kundbydag, en stærk gymnastikforening og en udendørs fitnesspark er nogle af de ting, som de lokale kræfter har stablet på benene.

FREMTIDIGE MULIGHEDER

På Kirkebakken er der en ny lokalplan på vej, der vil muliggøre rækkehuse. Desuden er der kommunalt ejet jord ved Sognegården, hvor der er mulighed for parcelhuse.

Analyserne viser, at der er brug for at styrke områdets evne til at fastholde de borgere der i dag bor i området. Mange beboere i lokalområdet der overvejer at flytte bolig, søger efter bolig uden for lokalområdet. Det er derfor vigtigt at have fokus på hvordan lokalområdets attraktivitet kan øges, så udviklingen kan vendes.

OPSAMLING BORGERMØDE

Lokalforum har udarbejdet en opsamling på det afholdte borgermøde. Lokalforum oplister at de vigtigste pointer fra mødet var:

- Pensionistboliger/Lejeboliger: Vi ønsker at indgå/accelerere samarbejde med Chr. Ahlefeldt-Laurvig omkring et allerede opstartet projekt på Kirkebakken med 16-17 boliger.
- Borgerne udtrykker ønske om udstykning af parceller til Børnefamilier i området til højre for skolen på Trønningevej – gerne grønne og energivenlige parceller.
- Borgerne udtrykker ønske om samarbejde omkring etablering af Almennyttige boliger.

Lokalforum ønsker at prioritere udvikling på følgende måde:

1. Lokal udvikling (grønne parceller)
2. Boligudviklingsområder
3. Alternative boformer

HVAD HØRTE VI OM KUNDBY

Udsagn fra personer, der i dag bor i Kundby og hvis de skulle flytte, ville søge efter en ny bolig Kundby.

DET ER DEJLIGT AT DER ER LANGT MELLEM HUSENE. MAND, 70.

JEG ELSKER AT HAVE DET STILLE OG ROLIGT HERUDE. KVINDE, 49

VI HAR IKKE BRUG FOR ALTERNATIVE BOFORMER. BORGERMØDE

VI HAR EN MASSE MINDRE BOLIGER, FÆLLESSPISNING I FÆLLESHUS OG VI HAR ET UDMÆRKET FORSAMLINGS-HUS. BORGERMØDE

MINDRE SKILSMISSEBOLIGER JA,TAK. BORGERMØDE [MOR TIL BARN PÅ FRISKOLEN]

SWOT - ANALYSE

STYRKE:

Livsstilen 'Lever på landet' er den mest udbredte.

Levende forsamlingshus

SVAGHEDER:

Tung trafik gennem byen.

MULIGHEDER:

Fokusering på de stedskvaliteter, som 'Lever på landet' sætter pris på.

Boligprojekt på Kirkebakken med udvikling af rækkehuse

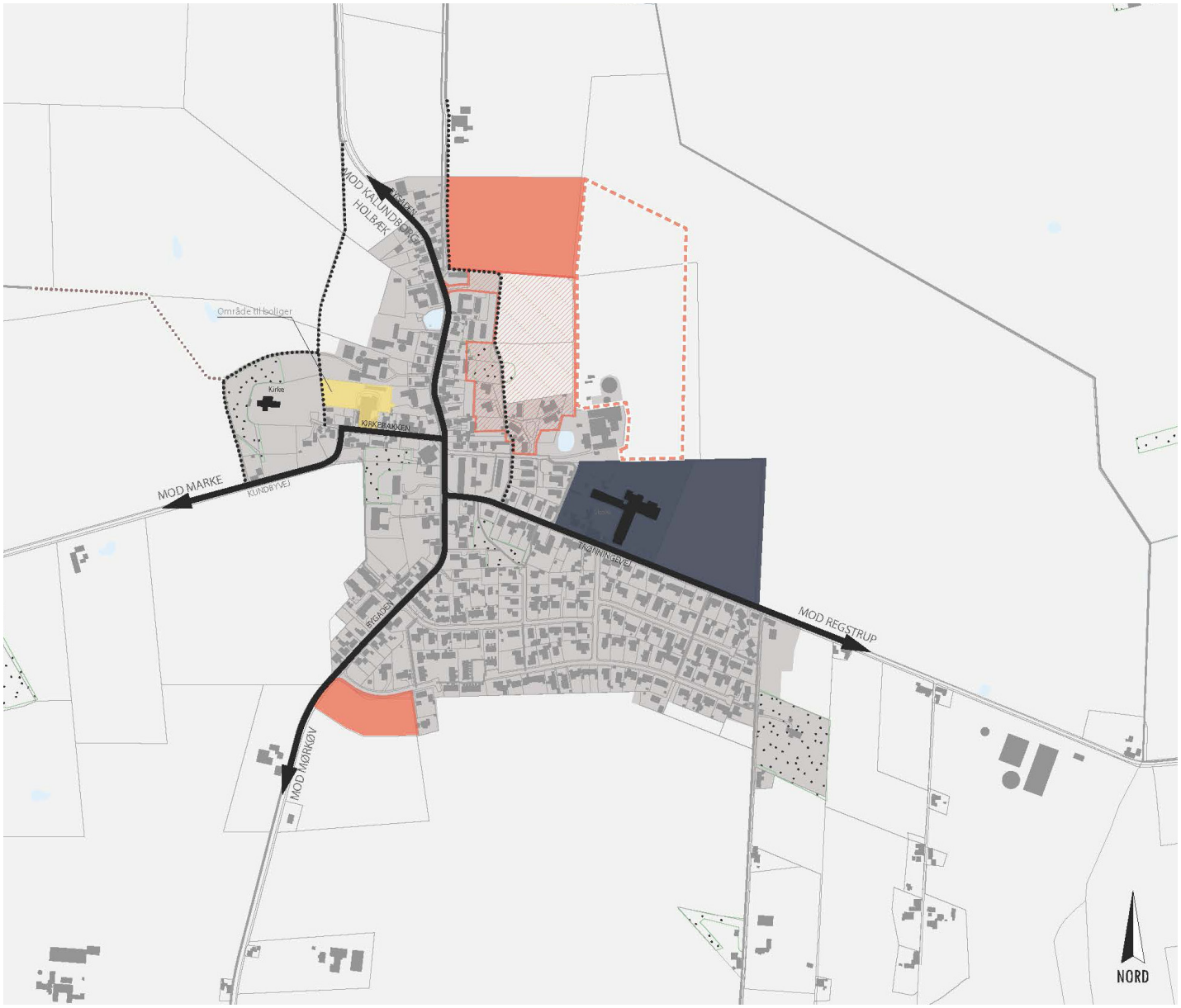
TRUSLER:

Markant trussel, at kun 39% af beboerne vil søge mod samme område, hvis de skal finde en ny bolig.

En høj andel af de nuværende beboere (33%) ønsker at flytte til Holbæk by. I hele kommunen er det 30%.

I boligstrategien er der i gennemgangen af lokalområderne enkelte steder udsagn, der går igen for flere lokalområder. Det er tilfældet i SWOT-analysen for nogle lokalområder. Det skyldes at grundlaget for SWOT analysen bygger bl.a. på Exometric analysen. Her var områderne undersøgt sammen og derfor er det den samme tekst der går igen i SWOT analysen for de områder der er undersøgt sammen og hvor oplysningerne vurderes at være dækkende for det lokalområde.

Exometric-analysen anvendes som en del af det faglige grundlag for boligstrategien sammen med andre datakilder, som eksempelvis befolkningsprognosen og undersøgelser af fremtidens boligudvikling. Derudover er det materialet der er indsamlet fra borgermøderne, der udgør grundlaget for beskrivelsen af lokalområderne i bilag 1.

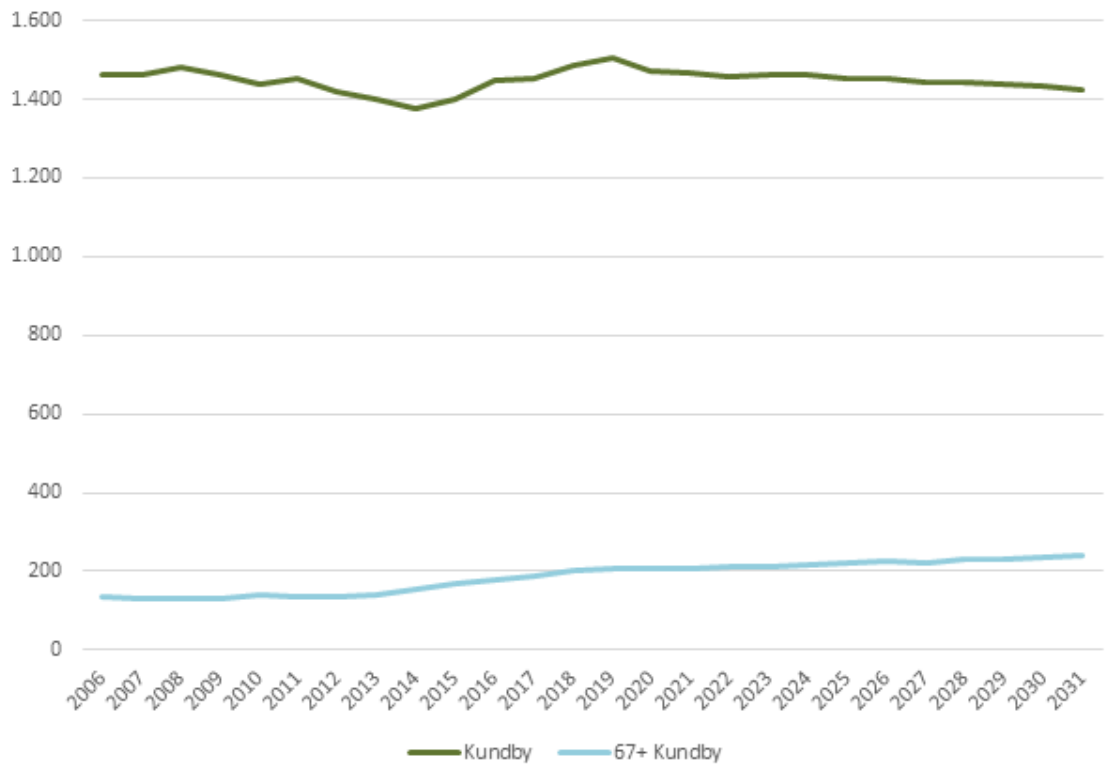


OPGØRELSE AF MULIGHEDER FOR BOLIGUDVIKLING I FORHOLD TIL UDLÆG I KOMMUNEPLAN 2017

Der er ved at blive udarbejdet en lokalplan der vil muliggøre rækkehusbebyggelse på Kirkebakken, hvor der i dag ligger en ældre erhvervsbygning. Der er fortsat ledige arealer til boligformål, og de udlagte arealer vurderes at være tilstrækkelige og der er derfor ikke umiddelbart behov for yderligere boligudlæg.

Kirkebakken	Lokalplan under udarbejdelse	Lokalplanen vil muliggøre at området omdannes til ca. 20 rækkehuse	Området er privatejet	Området er godt beliggende og egnet til boligformål
Sognegårdsvej	Lokalplan fra 2006	Lokalplanen giver mulighed for ca. 20 parcelhuse	Området er hovedsageligt kommunalt ejet	Det vurderes at lokalplanen fortsat er aktuel
Sydsiden af Møllevej	Kommuneplanlagt til boligformål	Området er ca. 1 ha og planlagt til boligformål.	Området er privatejet	Det vurderes, at området fortsat er egnet til boligformål, og udlægget bør derfor opretholdes.
Nordlige del	Kommuneplanlagt til boligformål	Området er ca. 3,5 ha og udlagt til rækkehuse eller parcelhuse.	Området er privatejet	Det vurderes, at området ligger hensigtsmæssigt i forhold til bo-ligudvikling, og udlægget bør derfor opretholdes.

BEFOLKNINGSUDVIKLING



SVINNINGE

Svinninge ligger på hovedvejen mellem Holbæk og Kalundborg og nær motorvejen til København og Rute 21 mod Sjællands Odde. Svinninge har gode indkøbsmuligheder, og kører man langs hovedgaden i byen, møder man blandt andet skole, daginstitutioner, sportshal og butikker.

Midt i byen ligger også Svinninge Station med togforbindelse mod Holbæk og Nykøbing Sj. Byen er omgivet af smuk natur og der er gode stiforbindelser. Igennem de seneste år er der etableret flere nye virksomheder i Svinninge, og der er flere stærke dagligvarebutikker i området.

FREMTIDIGE MULIGHEDER

Der er kommet flere nye boliger til i de seneste år, og der er lokale investorer der arbejder for at realisere flere af de planlagte muligheder. De lokale initiativer omkring boligudvikling skal fortsat understøttes, ved at kommunen udlægger arealer og udarbejder lokalplaner på anmodning fra udviklerne i området. Desuden kan der prioriteres almene boliger til området, ud fra de principper der beskrives i boligstrategien.

OPSAMLING BORGERMØDE

Lokalforum har udarbejdet en opsamling på det afholdte borgermøde. Lokalforum oplister at de vigtigste pointer fra mødet var

- Markant behov for mindre boliger i form af rækkehuse og lejligheder, gerne bistået af almennyttige boliger – ikke behov for flere parcelhuse/villaer.
- Boligfællesskaber, f. eks. a la Møllestensparken i Tuse, med blandede borgere, så som unge par, børnefamilier og ældre borgere
- Trafiksikkerhed ift. udbygningen af erhvervslivet – styrkelse af kollektiv trafik

Lokalforum ønsker at prioritere udvikling på følgende måde:

1. Større boligudviklingsområder – for at kunne fastholde borgere, der allerede bor i Svinninge og for at kunne tiltrække nye borgere
2. Alternative boformer – mulighed for at unge par, børnefamilier og ældre borgere får mulighed for at bo dør om dør; gerne i flere etager – fortættet bymidte
3. Lokal udvikling – vil være en naturlig konsekvens af ovenstående punkter, herunder også en udvikling af både erhvervsliv, skole og daginstitutioner

HVAD HØRTE VI OM SVINNINGE

Udsagn fra personer, der i dag bor i Svinninge og hvis de skulle flytte, ville søge efter en ny bolig Svinninge.

DER ER STILLE OG ROLIGT. OG DER ER BUTIKKER OG LÆGER OG STATION. KVINDE, 64.

FORDI JEG HAR BOET HER I OVER 30 ÅR. JEG KENDER EN MASSE DEJLIGE MENNESKER HERUDE. KVINDE, 52.

JEG KOMMER FRA SVINNINGE, DET ER EN DEJLIG BY MED GODE INDKØBSMULIGHEDER OG ET GODT FORENINGSLIV, MAND, 27.

VI FØLER OS GODT TILPASSE I SVINNIGE. DER ER MASSER AF INDKØBSMULIGHEDER OG NEM ADGANG TIL HOLBÆK, ASNÆS OG KALUNDBORG. KVINDE, 69.

DET HAR VIST SIG AT DER IKKE ER EFTERSPØRGSEL PÅ PARCELHUS-GRUNDE. DERIMOD ER DER STOR EFTERSPØRGSEL PÅ RÆKKEHUSE. BORGERMØDE [LOKAL UDVIKLER]

FORDI JEG GÅR TIL SÅ MANGE TING I SVINNINGE, EKS. BANKO, MADAFTENENER. KVINDE, 48.

JEG ER OPVOKSET I SVINNINGE JEG FØLER MIG GODT TILPAS OG HUSLEJEN PASSER FINT MED DEN PENSION JEG FÅR UDBETALT. KVINDE, 75.

UDSAGN OM SVINNINGE

Udsagn fra personer, der i dag bor et andet sted i Holbæk Kommune og hvis de skulle flytte, ville søge efter en ny bolig i Svinninge.

JEG VIL FLYTTE TIL SVINNINGE PÅ GRUND AF DAGLIGVAREFORRETNINGER. KVINDE, 76, BOR I TUSE.

SWOT - ANALYSE

STYRKE:

Moderat fastholdelsesrate.

Borgermøde: Det unikke i Svinninge er det meget store antal arbejdspladser

SVAGHEDER:

Svag tiltrækningskraft.

Der mangler billige almennyttige lejligheder

MULIGHEDER:

Potentiale for rækkehuse.

Potentiale for lejligheder.

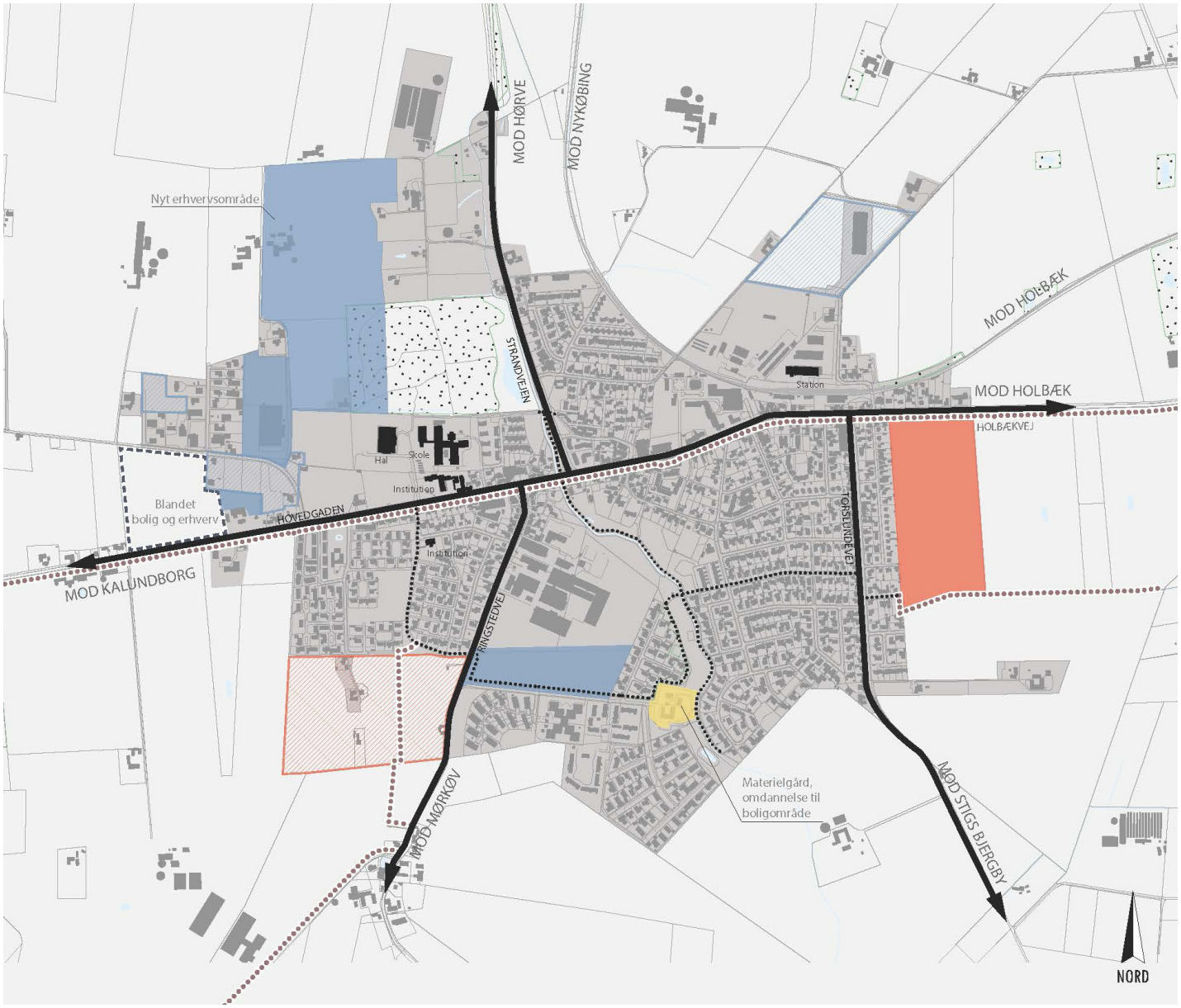
Borgermøde: Bedre kombination af blandede boliger istedet for opdelte kvarterer

TRUSLER:

Ingen efterspørgsel på parcelhus-grunde. Derimod er der stor efterspørgsel på rækkehuse.

I boligstrategien er der i gennemgangen af lokalområderne enkelte steder udsagn, der går igen for flere lokalområder. Det er tilfældet i SWOT-analysen for nogle lokalområder. Det skyldes at grundlaget for SWOT analysen bygger bl.a. på Exometric analysen. Her var områderne undersøgt sammen og derfor er det den samme tekst der går igen i SWOT analysen for de områder der er undersøgt sammen og hvor oplysningerne vurderes at være dækkende for det lokalområde.

Exometric-analysen anvendes som en del af det faglige grundlag for boligstrategien sammen med andre datakilder, som eksempelvis befolkningsprognosen og undersøgelser af fremtidens boligudvikling. Derudover er det materialet der er indsamlet fra borgermøderne, der udgør grundlaget for beskrivelsen af lokalområderne i bilag 1.

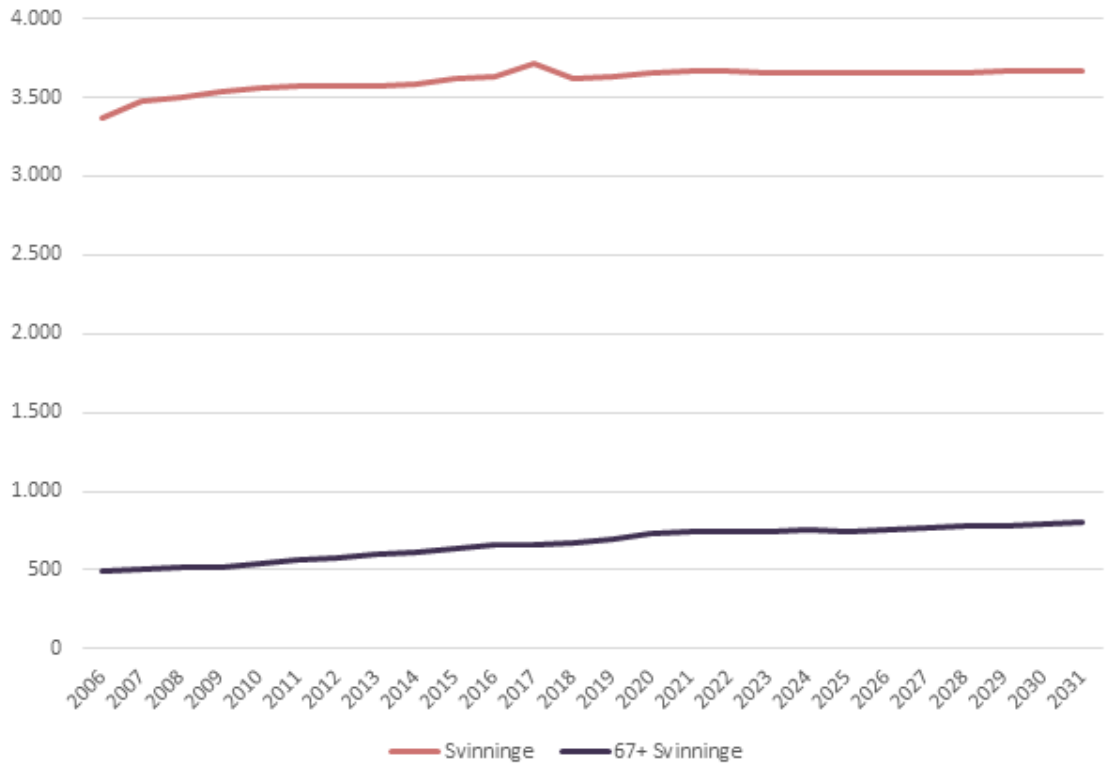


OPGØRELSE AF MULIGHEDER FOR BOLIGUDVIKLING I FORHOLD TIL UDLÆG I KOMMUNEPLAN 2017

Der er udlagt flere arealer til boligformål i kommuneplanen, og der er en proces i gang omkring en lokalplan ved Landlyst. Det er fortsat ledige områder der udlagt til boligudvikling, og det vurderes, at der ikke umiddelbart er behov for yderligere arealer i kommuneplanen.

Landlyst	Lokalplan fra 2010	Lokalplanen muliggør rækkehuse og parcelhuse. Der er truffet beslutning om at ændre lokalplanen, for at muliggøre flere rækkehuse.	Området er privatejet	Der er en proces i gang for at ændre lokalplanen for området.
Den gamle materielgård	Flere lokalplaner	Den seneste lokalplan udlægger området til materielgård, mens kommuneplanen udlægger området til boligformål. Området ligger omgivet af boliger, og det vil være oplagt at omdanne området til boliger.	Området er privatejet	Det vurderes, at det er hensigtsmæssigt at området omdannes til boligformål.
Syd for Hol-bækvej i den østlige del	Kommuneplanlagt til boligformål	Området er ca. 10 ha.	Området er privatejet	Det vurderes, at området ligger hensigtsmæssigt i forhold til by-udvikling.

BEFOLKNINGSUDVIKLING



JYDERUP

Med sine smukke skove og søer ligger Jyderup mellem Holbæk by og det omfattende erhvervsliv i Kalundborg. Jyderup har godt 5.000 indbyggere og et velfungerende handelsliv samt et spændende kulturliv, med blandt andet Jyderup Højskole som en vigtig spiller. Byen har desuden gode idrætsfaciliteter og et aktivt foreningsliv.

Jyderup er også porten til Åmosen. Det enestående naturområde strækker sig gennem flere kommuner og over 45 kilometer ud til Storebælt. Åmosen er på nationalt plan udpeget som en af de "Danske Naturparker" på grund af områdets unikke kultur-, natur-, geologiske og landskabsmæssige værdier.

I Jyderup finder man mange forskellige boformer og en god infrastruktur med nem adgang til motorvejen og Nordvestbanen København-Kalundborg. I 2017 blev der udarbejdet en handleplan for Jyderup i et samarbejde mellem de lokale ildsjæle og administrationen.

FREMTIDIGE MULIGHEDER

I Jyderup ses der en begyndende byggeaktivitet, og det er vigtigt at understøtte dette gennem et aktivt samarbejde med de potentielle investorer. Der er en væsentlig interesse for lejeboliger og mindre boligformer (lejligheder/rækkehuse), end området i dag tilbyder. Der skal derfor fokuseres på at bygge denne boligform for såvel at tiltrække som at fastholde borgere til området, da ældre vil kunne flytte i nye relevante boliger, og yngre målgrupper vil kunne tilflytte villaer, som de ældre er fraflyttet.

I Jyderup Nord er der planer om en ny børnehave, og etablering af boliger i tilknytning hertil kunne understøttes gennem et investorsamarbejde.

OPSAMLING BORGERMØDE

Lokalforum har udarbejdet en opsamling på det afholdte borgermøde. Lokalforum oplister at de vigtigste pointer fra mødet var:

- Udbuddet af huse til salg kan slet ikke matche efterspørgslen, det gælder både parcelhuse, rækkehuse og andelsboliger. Almene boliger til leje kan ikke tilbydes, boligselskaberne har flere hundrede på ventelister. Der er ganske enkelt stor efterspørgsel på alle typer af boliger.
- Der er ingen byggemodnede grunde til salg, hvilke i den grad hæmmer lokalområdets udvikling. Der er mange lokalplanlagte byggegrunde til både parcelhuse, rækkehuse, almene boliger og bofællesskaber. Kommunen ejer dog kun omkring 10 %, resten er på private hænder. Det er uforståeligt, at kommunen ikke for længst har udnyttet sine muligheder for at byggemodne et antal grunde på egen jord, eller i det mindste har udnyttet muligheden for at private kunne have overtaget opgaven ved det første udbud.
- Jyderup har potentialer for både tiltrækning og fastholdelse af borgere.

Lokalforum ønsker at prioritere udvikling på følgende måde:

1. Boligudvikling – Det er det vi primært mangler
2. Alternative boformer – Det tror vi er attraktivt, både for fastholdelse og for tiltrækning
3. Lokal udvikling – Er i ganske høj grad afhængig af punkt 1 støttet af punkt 2

HVAD HØRTE VI OM JYDERUP

Udsagn fra personer, der i dag bor i Jyderup og hvis de skulle flytte, ville søge efter en ny bolig Jyderup.

DET LIGGER RIMELIGT CENTRALT I FORHOLD TIL MIN NUVÆRENDE ARBEJDESPLADS. DERUDOVER, ER DER GODE SUPER-MARKEDER OG BUTIKKER, DER ER FLOT NATUR OG GRØNNE OMRÅDER, OG SÅ HAR JEG MIN FAMILIE HER. MAND, 42.

FORDI DET ER HER VI HAR VORES NETVÆRK OG VORES BØRN HAR DERES NETVÆRK. OG JYDERUP HAR ALT DET MAN SKAL BRUGE. DER ER AKTIVITETER FOR BØRNENE, BUTIKKER, SVØMMEHAL OSV. KVINDE, 32.

JEG SYNES DER ER EN SMUK NATUR MED SKOV OG SØEN, SAMT IDRÆTSMULIGHEDER OG TOGFORBINDELSER. JYDERUP HAR OGSÅ FORRETNINGER UDEN AT DET VIRKER FOR VOLDSOMT. KVINDE, 73.

DET ER FORDI AT JEG MENER, VI IKKE KAN BO BEDRE. VI HAR ALT. VI HAR NATUREN, BUTIKKER, STATIONEN LIGE UDEN FOR DØREN, SVØMMEHAL, OG... VI HAR NÆSTEN ALT, HVAD MAN KUNNE ØNSKE SIG. KVINDE, 70.

OPFORDRING TIL POLITIKERE: BOLIGSTRATEGIEN SKAL PRIORITERE. DVS. DER SKAL TRÆFFES BESLUTNING OM HVOR DER SKAL SKE NOGET OG HVOR INDSATSEN SKAL PRIORITERES. DER FORVENTES HANDLINGER DER HVOR DER PRIORITERES INDSATSER. BORGERMØDE [FORMAND FOR LOKALFORUM]

UDSAGN OM JYDERUP

Udsagn fra personer, der i dag bor et andet sted i Holbæk Kommune og hvis de skulle flytte, ville søge efter en ny bolig i Jyderup.

MULIGVIS JYDERUP, FORDI VI BARE GERNE VIL TÆTTERE PÅ EN STØRRE BY, HVOR DER ER OFFENTLIG TRANSPORT. KVINDE, 68, BOR I MØRKØV

SWOT - ANALYSE

STYRKE:

Meget høj andel af de nuværende beboere søger mod Jyderup (69%).

Nærhed til en storslået natur, søen og skovene omkring.

Geografisk ligger byen med øst/vest gående motortrafikvej (kommende motorvej) og jernbane samt nord/syd gående hovedlandevej.

Mange faciliteter i byen (dagligvareforretninger, specialvareforretninger, bibliotek, hal og svømmehal, flere børnehuse, skole, plejehjem samt en højskole)

SVAGHEDER:

Jyderup mangler mindre boliger, gerne rækkehuse både eje og leje.

MULIGHEDER:

En meget lav andel af de nuværende beboere (13%) ønsker at flytte til Holbæk by. I hele kommunen er det 30%.

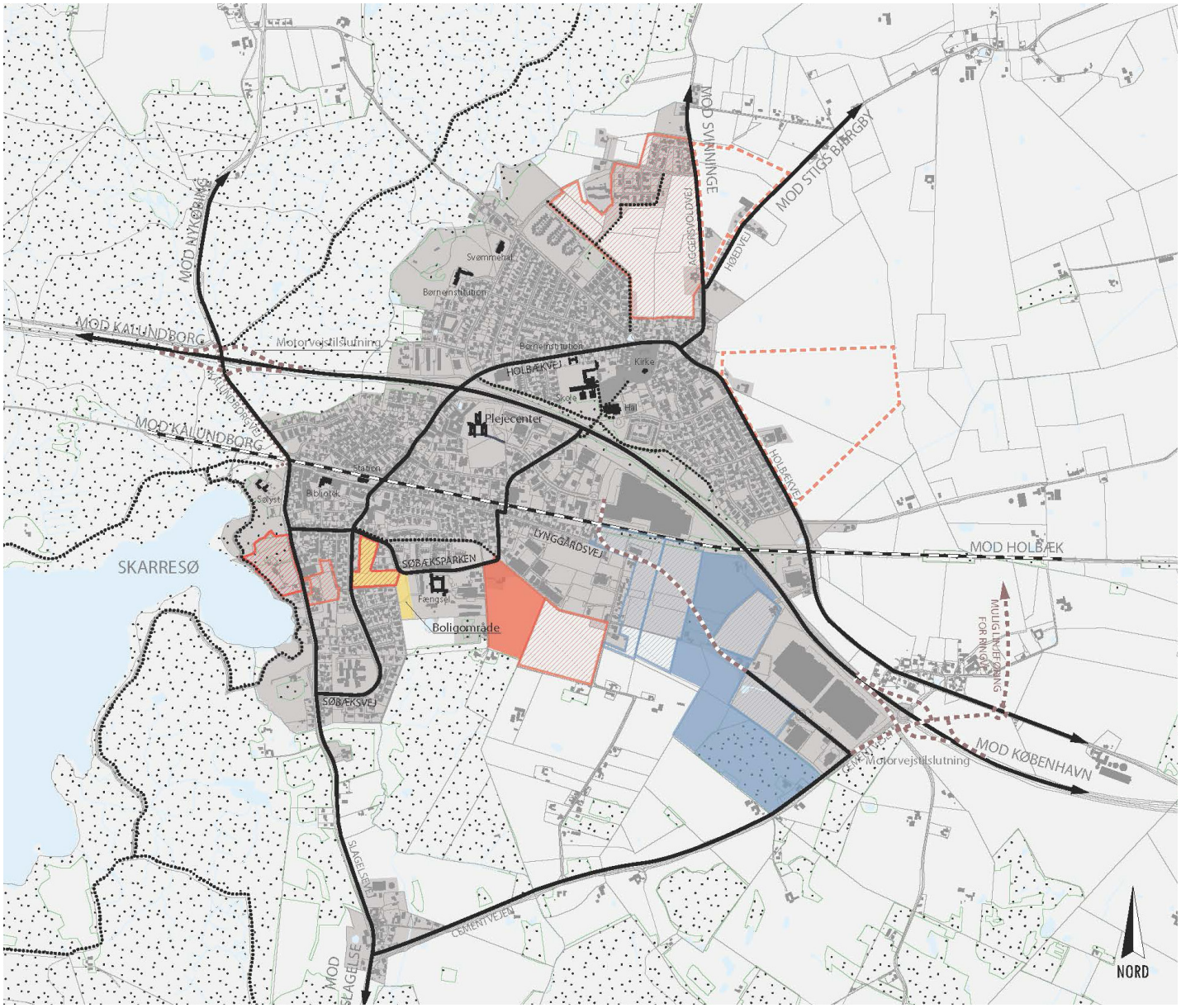
Det peger på en betydelig mulighed i at fastholde de nuværende beboere.

TRUSLER:

Der en for mange villaer ift. den efterspørgsel på villaer der er til stede.

I boligstrategien er der i gennemgangen af lokalområderne enkelte steder udsagn, der går igen for flere lokalområder. Det er tilfældet i SWOT-analysen for nogle lokalområder. Det skyldes at grundlaget for SWOT analysen bygger bl.a. på Exometric analysen. Her var områderne undersøgt sammen og derfor er det den samme tekst der går igen i SWOT analysen for de områder der er undersøgt sammen og hvor oplysningerne vurderes at være dækkende for det lokalområde.

Exometric-analysen anvendes som en del af det faglige grundlag for boligstrategien sammen med andre datakilder, som eksempelvis befolkningsprognosen og undersøgelser af fremtidens boligudvikling. Derudover er det materialet der er indsamlet fra borgermøderne, der udgør grundlaget for beskrivelsen af lokalområderne i bilag 1.

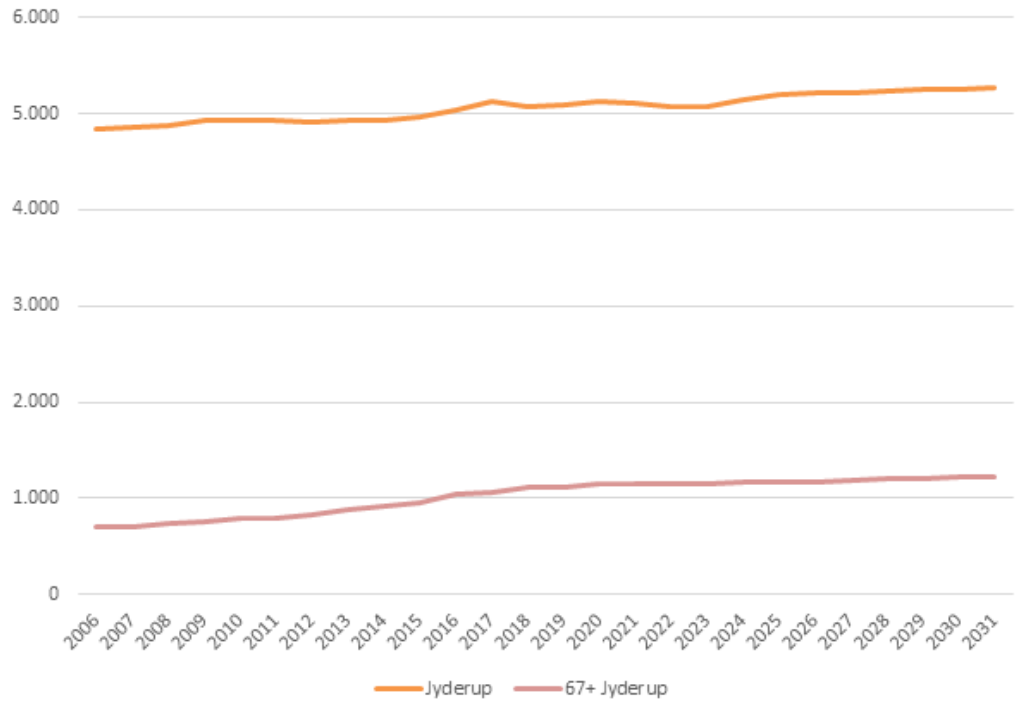


OPGØRELSE AF MULIGHEDER FOR BOLIGUDVIKLING I FORHOLD TIL UDLÆG I KOMMUNEPLAN 2017

Der er fortsat ledige arealer til boligudvikling flere steder i Jyderup. Det vurderes, at der er udlagt tilstrækkelig arealer, og det vurderes således at der ikke umiddelbart er brug for at udlægge yderligere arealer i kommuneplanen. Der er et potentiale i forhold til at realisere områderne, så der bliver byggemodnet arealer, og kommer byggegrunde, rækkehuse, mv. til salg i området.

Område ved Søbæksparken	Lokalplan fra 2018 (lp 11.12)	Lokalplanen muliggør ca. 60 rækkehuse	Området er privatejet	Det vurderes at lokalplanen fortsat er aktuel.
Vest for Rådbjergvej	Lokalplan fra 2007 (lp 50-89)	Lokalplanen muliggør ca. 50 parelhuse og ca. 30 rækkehuse.	Området er privatejet	Det vurderes at lokalplanen fortsat er aktuel.
Boligområde ved Lyngårdsvej og Rådbjergvej	Lokalplan fra 2007 (lp 50-88)	Lokalplanområdet er ca. 14 ha. og muliggør rækkehuse og parcel-huse.	Området er hovedsageligt privatejet	Der er i dag eksisterende erhvervsvirksomheder indenfor området, og derfor er omdannelsen til boligformål afhængig af at disse erhverv finder andre placeringer.
Øst for Sla-gelsevej (Dyvelparken)	Lokalplan fra 2007 (lp 11.01)	Lokalplanen er delvis udbygget, men der er mulighed for yderligere ca. 24 rækkehuse indenfor området	Området er privatejet	Det vurderes at lokalplanen fortsat er aktuel.
Jyderup Nord	Lokalplan fra 2016 (lp 11.16)	Lokalplanen muliggør ca. 55 rækkehuse og ca. 90 parcelhuse	Hovedsageligt kommunalt ejet. Den sydlige del er privatejet.	Det vurderes, at lokalplanen fortsat er aktuel.
Lindegården	Kommuneplanlagt til boligformål (11. B17)	Området er ca. 7 ha.	Området er privatejet	Det vurderes, at området ligger hensigtsmæssigt i forhold til byudvikling.

BEFOLKNINGSUDVIKLING



MØRKØV

Mørkøv er kendt for Mørkøv Heste- og Kræmmermarked, der hvert år samler tusindvis af besøgende. Men Mørkøv er mere end det. I Mørkøv finder især mange børnefamilier den hverdag, de ønsker. En stor folkeskole, efterskole, sportshal, kino, adskillige butikker og engagerede foreninger skaber nemlig liv i byen. Desuden har området gode pendlervilkår med nem adgang til motorvej og togafgange til København.

Især syd for byen findes et afvekslende landskab og en lang række naturtyper, hvor især Naturpark Åmosen er noget helt særligt. Mørkøv har cirka 3.000 indbyggere.

FREMTIDIGE MULIGHEDER

Der er både mulighed for at etablere rækkehuse og parcelhuse i Mørkøv. Der er dog hverken mulighed for at købe grunde eller nye rækkehuse i Mørkøv, så der mangler investorer der vil realisere nogle af de planlagte muligheder.

Analyserne viser, at der er brug for at styrke områdets evne til at fastholde de borgere der i dag bor i området. Mange beboere i lokalområdet der overvejer at flytte bolig, søger efter bolig uden for lokalområdet. Det er derfor vigtigt at have fokus på hvordan lokalområdets attraktivitet kan øges, så udviklingen kan vendes.

Mørkøv har særlig potentiale til at kunne tiltrække projekter med alternative boformer og bofællesskaber. Der er udlagt flere områder i kommuneplanen, der er oplagte at bringe i anvendelse til disse anvendelser.

OPSAMLING BORGERMØDE

Der blev afholdt et fælles møde for områderne Knabstrup, Mørkøv og Undløse. Der er modtaget en fælles opsamling fra de tre lokalfora på det afholdte borgermøde. Det anføres at de vigtigste pointer fra mødet var:

- Gode og relevante trafikale forhold
- Et godt potentiale for erhvervsudvikling
- Bedre udnyttelse af området som et rekreativt område
- Foreningsliv- kultur – turisme
- Relevante boliger afstemt efter behov

Lokalforum ønsker at prioritere udvikling på følgende måde:

1. Lokal udvikling, jf. de indledende bemærkninger om, at de grundlæggende forhold skal være på plads
2. Alternative boformer. Vores område mangler alternative boliger, bl.a. relevante boliger for unge par og seniorer. Gennem mange år har parcelhusbyggeri været prioriteret.
3. Større boligudviklingsområder. Der er flere tomme grunde/flere potentielle grunde, som vil kunne udvikles til boligområder. Disse grunde tilhører næsten udelukkende private boligejere, som er interesseret i at disse kan gøres byggemodne og sælges når muligheden er der.

HVAD HØRTE VI OM MØRKØV

Udsagn fra personer, der i dag bor i Mørkøv og hvis de skulle flytte, ville søge efter en ny bolig Mørkøv.

FORDI VI ER FALDET GODT TIL HER, OG JEG HAR MIN DATTER, SVIGERSØN OG BARNEBARN 300 METER FRA HVOR JEG BOR. KVINDE, 61.

FORDI DER ER PÆNT, OG JEG HAR BOET HER HELE MIT LIV. JEG ER TILFREDS MED AT VÆRE HER, SELVOM DET ME-RE OG MERE BLIVER EN UDSULTET FORSTAD. MAND, 64.

HVORFOR SKULLE JEG FLYTTE LÆNGERE VÆK? PLEJEHJEMMET LIGGER LIGE PÅ DEN ANDEN SIDE AF VEJEN. KVINDE, 75.

JEG ER OPVOKSET I SVINNINGE JEG FØLER MIG GODT TILPAS OG HUSLEJEN PASSER FINT MED DEN PENSION JEG FÅR UDBETALT. KVINDE, 75.

SWOT - ANALYSE

STYRKE:

En meget lav andel af de nuværende beboere (14%) ønsker at flytte til Holbæk by. I hele kommunen er det 30%.

Smukke landområder, med et stort potentiale for udnyttelse til rekreative formål

Rigt foreningsliv, hvor der gennem mange år har været tradition for at løfte store opgaver til gavn for fællesskabet

SVAGHEDER:

Lav tiltrækningskraft af tilflyttere.

Der mangler effektive og koordinerede busforbindelser samt cykelstier og andre foranstaltninger, der kan skabe tryghed

MULIGHEDER:

Efterspørgsel på lavenergibyggeri.

Efterspørgsel på rækkehuse og mindre boliger

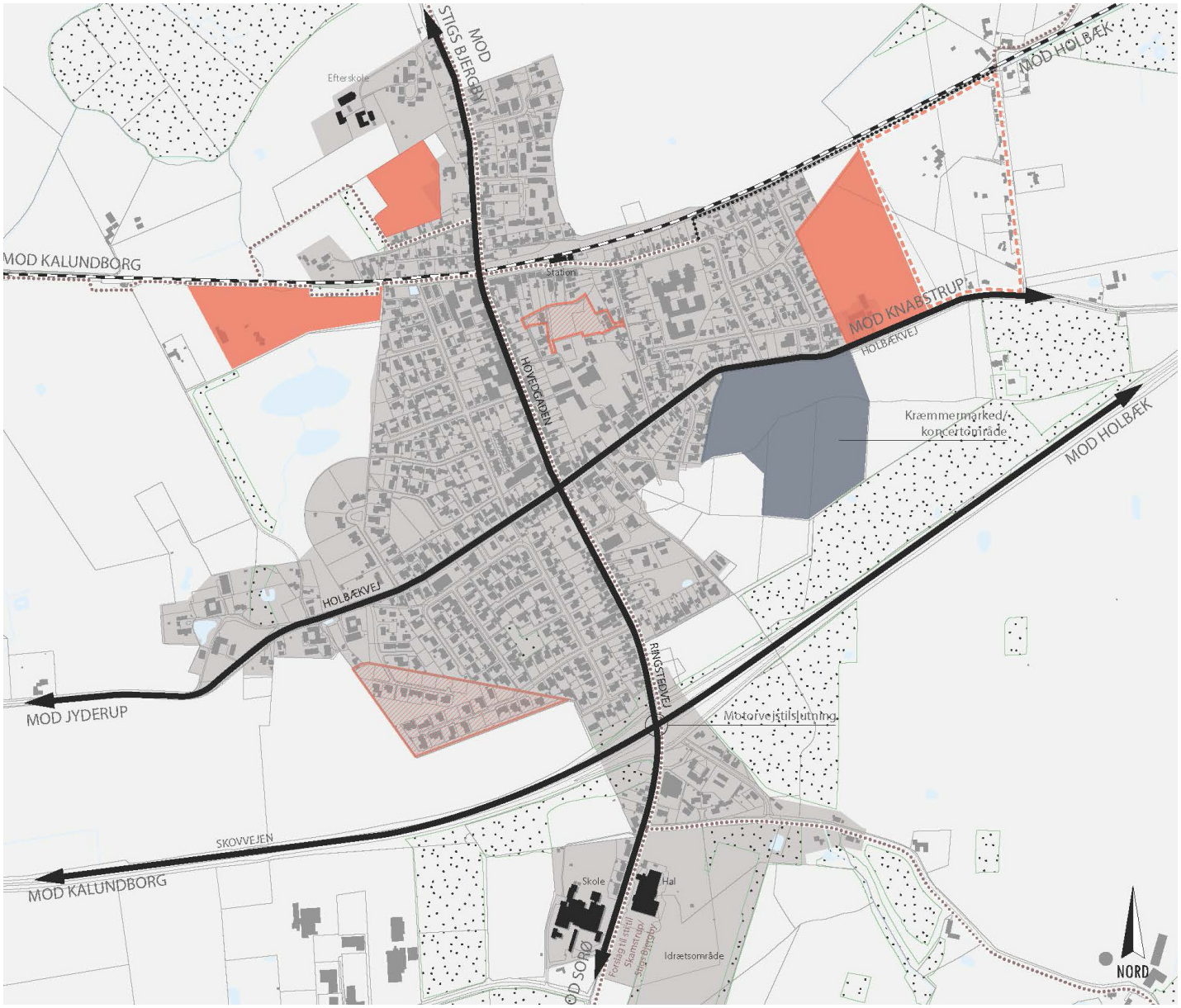
TRUSLER:

Meget få af de nuværende beboere i område vil søge samme område igen, hvis de skal flytte (38%). Det er lavest i hele Holbæk Kommune. 29% af de nuværende beboere vil søge en an-den kommune, hvis de flytter. Det er højest i Holbæk Kommune.

Der mangler nye boligformer for unge, ældre, enlige

I boligstrategien er der i gennemgangen af lokalområderne enkelte steder udsagn, der går igen for flere lokalområder. Det er tilfældet i SWOT-analysen for nogle lokalområder. Det skyldes at grundlaget for SWOT analysen bygger bl.a. på Exometric analysen. Her var områderne undersøgt sammen og derfor er det den samme tekst der går igen i SWOT analysen for de områder der er undersøgt sammen og hvor oplysningerne vurderes at være dækkende for det lokalområde.

Exometric-analysen anvendes som en del af det faglige grundlag for boligstrategien sammen med andre datakilder, som eksempelvis befolkningsprognosen og undersøgelser af fremtidens boligudvikling. Derudover er det materialet der er ind-samlet fra borgermøderne, der udgør grundlaget for beskrivelsen af lokalområderne i bilag 1.

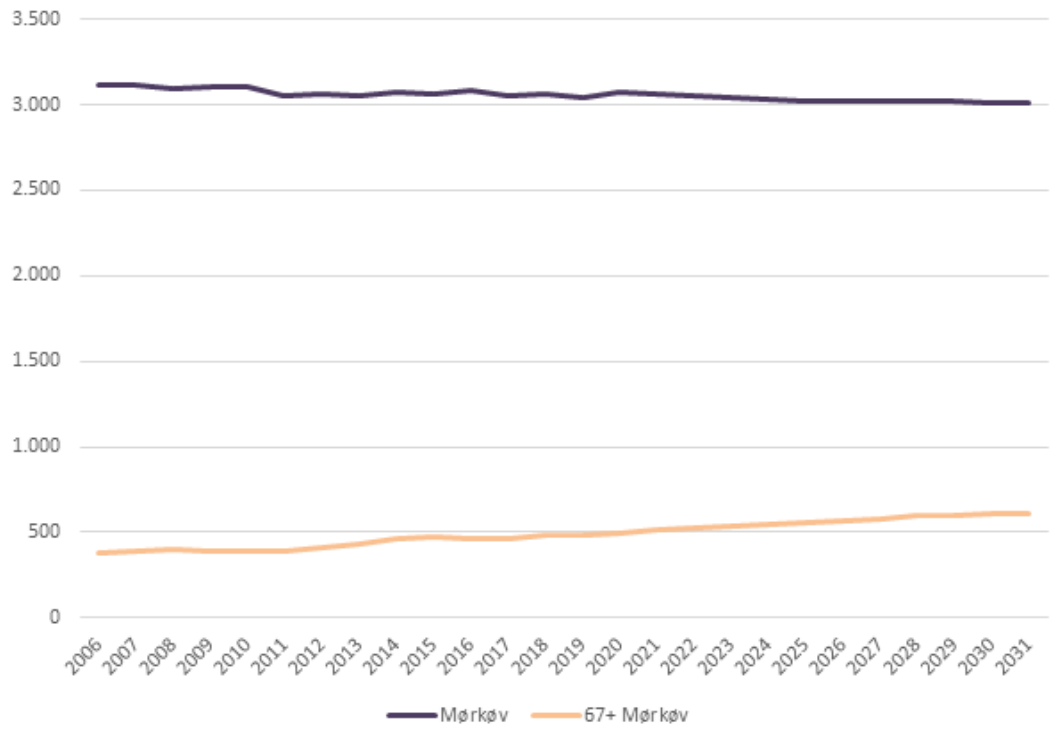


OPGØRELSE AF MULIGHEDER FOR BOLIGUDVIKLING I FORHOLD TIL UDLÆG I KOMMUNEPLAN 2017

Der er kun ganske få ledige grunde i området ved Kildeparken og Sofievej, så området kan betragtes som fuldt udbygget. Der er ledige arealer til boligformål bl.a. nord for ØkoLand og Mørkøv Nord i kommuneplanen, og det vurderes, at der ikke umiddelbart er behov for yderligere arealer i kommuneplanen.

Nord for savværket ved Gartnerlunden	Lokalplan fra 1987 (lp 40.29)	Lokalplanen udlægger området til ca. 45 rækkehuse	Området er privatejet	Det vurderes, at det fortsat er en relevant lokalplan i forhold til behovet i Mørkøv, idet undersøgelserne viser, at der mangler mindre "nemme" boliger i området.
Nord for ØkoLand	Kommuneplanlagt (12.B01)	Området ønskes planlagt med eksperimenterende byggeri der gerne har en øko-profil. Området vil således være oplagt til øko-landsby eller lignende.	Området er privatejet	Det vurderes, at området ligger hensigtsmæssigt i forhold til byudvikling.
Mørkøv Nord	Kommuneplanlagt (12.B14)	Området er ca. 2 ha., og blev ud-lagt i forbindelse med kommune-planrevisionen i 2017.	Området er privatejet	Det vurderes, at området ligger hensigtsmæssigt i forhold til byudvikling.
Mørkøv Øst, nord for Holbækvej	Kommuneplanlagt (12.B11)	Området er ca. 6,5 ha.	Området er privatejet	Det vurderes, at området ligger hensigtsmæssigt i forhold til byudvikling.

BEFOLKNINGSUDVIKLING



KNABSTRUP

Fra Knabstrup er der hurtig adgang til motorvejen mod København, og byens station giver adgang til byerne på Nordvestbanen København-Kalundborg.

Det lokale fællesskab udspringer af Knabstrup Hallen, foreningslivet og den lokale skoleafdeling. Desuden har byen stærke traditioner for frivilligt arbejde. Udviklingsprojektet "Knabstrup sætter kurs" er gennemført i et stærkt samarbejde mellem lokale ildsjæle og Holbæk Kommune. Projektet har sat kursen for den ønskede udvikling af lokalsamfundet.

FREMTIDIGE MULIGHEDER

Der har på baggrund af et lokalt initiativ vist sig at være grundlag for etablering af et nyt alment boligprojekt med fokus på bæredygtighed og fællesskab. Planlægningen for dette projekt er på vej, og det er vigtigt at fortsætte med fokus på udviklingen, så det sikres at de nye boliger og beboere kommer til at indgå naturligt i Knabstrup, og udvikling af Alkes Have kan bidrage til en fortsat udvikling i Knabstrup.

OPSAMLING BORGERMØDE

Der blev afholdt et fælles møde for områderne Knabstrup, Mørkøv og Undløse. Der er modtaget en fælles opsamling fra de tre lokalfora på det afholdte borgermøde. Det anføres at de vigtigste pointer fra mødet var:

- Gode og relevante trafikale forhold
- Et godt potentiale for erhvervsudvikling
- Bedre udnyttelse af området som et rekreativt område
- Foreningsliv- kultur – turisme
- Relevante boliger afstemt efter behov

Lokalforum ønsker at prioritere udvikling på følgende måde:

1. Lokal udvikling, jf. de indledende bemærkninger om, at de grundlæggende forhold skal være på plads
2. Alternative boformer. Vores område mangler alternative boliger, bl.a. relevante boliger for unge par og seniorer. Gennem mange år har parcelhusbyggeri været prioriteret.
3. Større boligudviklingsområder. Der er flere tomme grunde / flere potentielle grunde, som vil kunne udvikles til boligområder. Disse grunde tilhører næsten udelukkende private boligeje-re, som er interesseret i at disse kan gøres byggemodne og sælges når muligheden er der. I Knabstrup er der mest kommunal jord med potentiale i forhold til boligudvikling. Her ser vi gerne kommunal investering i yderligere (senior)bofællesskab og/ eller udstykning af storparceller.

HVAD HØRTE VI OM KNABSTRUP

Udsagn fra personer, der i dag bor i Knabstrup og hvis de skulle flytte, ville søge efter en ny bolig Knabstrup.

DET ER UDE PÅ LANDET, DER ER IKKE SÅ MANGE MENNESKER OG MAN KAN VÆRE SIG SELV.
MAND, 50.

JEG BOR UDE PÅ LANDET OG JEG ER ABSOLUT IKKE BYMENNESKE.
MAND, 62.

SWOT - ANALYSE

STYRKE:

En meget lav andel af de nuværende beboere (14%) ønsker at flytte til Holbæk by. I hele kommunen er det 30%.

Borgermøde: Smukke landområder, med et stort potentiale for udnyttelse til rekreative formål

Borgermøde: Rigt foreningsliv, hvor der gennem mange år har været tradition for at løfte store opgaver til gavn for fællesskabet

SVAGHEDER:

Lav tiltrækningskraft af tilflyttere.

Borgermøde: Der mangler effektive og koordinerede busforbindelser samt cykelstier og andre foranstaltninger, der kan skabe tryghed

MULIGHEDER:

Efterspørgsel på lavenergibyggeri.

Efterspørgsel på rækkehuse og mindre boliger

TRUSLER:

Meget få af de nuværende beboere i område vil søge samme område igen, hvis de skal flytte (38%). Det er lavest i hele Holbæk Kommune. 29% af de nuværende beboere vil søge en anden kommune, hvis de flytter. Det er højest i Holbæk Kommune.B

Borgermøde: Der mangler nye boligformer for unge, ældre, enlige

I boligstrategien er der i gennemgangen af lokalområderne enkelte steder udsagn, der går igen for flere lokalområder. Det er tilfældet i SWOT-analysen for nogle lokalområder. Det skyldes at grundlaget for SWOT analysen bygger bl.a. på Exometric analysen. Her var områderne undersøgt sammen og derfor er det den samme tekst der går igen i SWOT analysen for de områder der er undersøgt sammen og hvor oplysningerne vurderes at være dækkende for det lokalområde.

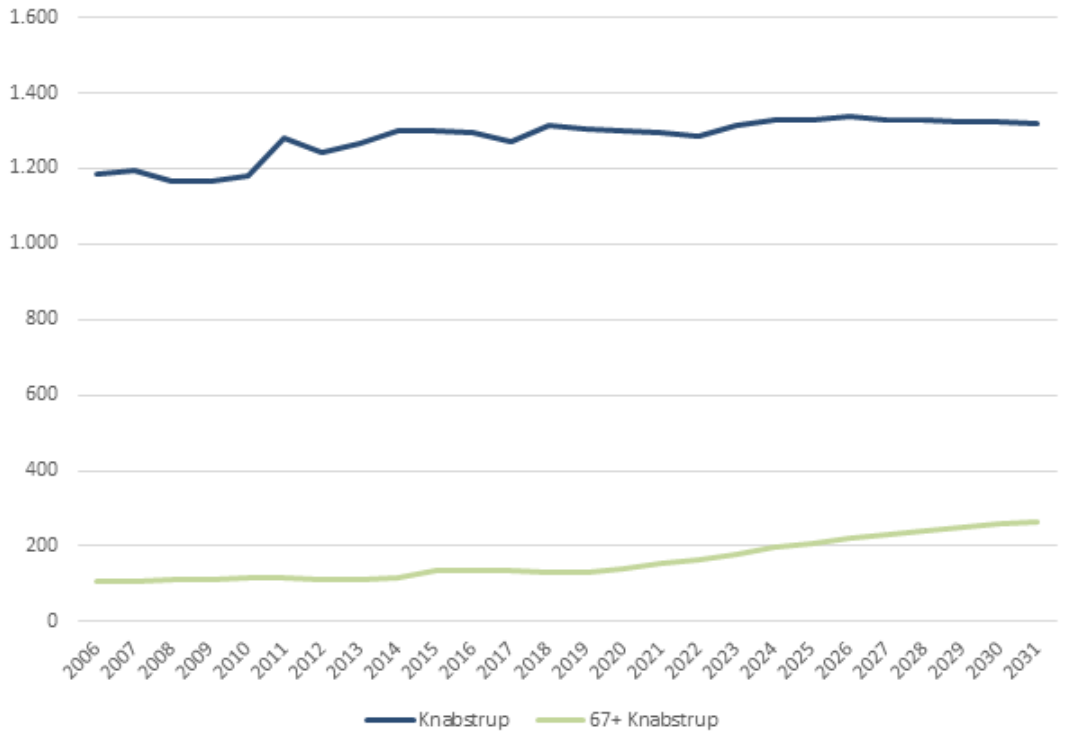
Exometric-analysen anvendes som en del af det faglige grundlag for boligstrategien sammen med andre datakilder, som eksempelvis befolkningsprognosen og undersøgelser af fremtidens boligudvikling. Derudover er det materialet der er indsamlet fra borgermøderne, der udgør grundlaget for beskrivelsen af lokalområderne i bilag 1.

OPGØRELSE AF MULIGHEDER FOR BOLIGUDVIKLING I FORHOLD TIL UDLÆG I KOMMUNEPLAN 2017

Der er fortsat ledige arealer til boligudvikling nord for Skolevej, og der er også byggemulighed nord for Holbækvej. Det vurderes, at der ikke er behov for yderligere arealer til boligformål i kommuneplanen.

Nord for Skolevej	Lokalplan fra 2010	Lokalplanen muliggør rækkehuse og parcelhuse. I den vestlige del udlægger planen to storparceller i landzone. Der udarbejdes ny lokalplan for den østlige del af området for at muliggøre Alkes Have – et nyt almennyttigt bofællesskab. Derudover rummer lokalplanen mulighed for ca. 30 boliger.	Den østlige del er kommunalt ejet. Den vestlige del er privatejet	Det vurderes, at lokalplanen fort-sat er aktuel, og at Alkes Have eventuelt kan medvirke til interes-se for området.
Nord for Holbækvej	Lokalplan fra 2006	Området ønskes planlagt med eksperimenterende byggeri oder gerne har en øko-profil. Området vil således være oplagt til øko-landsby eller lignende.	Den nordlige del af området er kommunal ejet, mens den sydlige er privat ejet.	Det vurderes, at lokalplanen fortsat er relevant.

BEFOLKNINGSUDVIKLING



REGSTRUP

Regstrup lokalområde dækker et meget stort og forskelligartet geografisk område med mange kvaliteter. Regstrup er kendetegnet ved store parcelhusområder og hyggelige grønne åndehuller og stisystemer. Området har cirka 2.000 indbyggere. Regstrup har enkelte indkøbsmuligheder og ligger blot 10 km. fra arbejdspladser og indkøbsmuligheder i Holbæk by.

Transport til og fra Regstrup er nemt, da de store vejsystemer er tæt på, og da stationen ligger på Nordvestbanen København-Kalundborg.

FREMTIDIGE MULIGHEDER

Der er planlagt for både rækkehuse og parcelhuse i Regstrup & Nørre Jernløse. Ved Ringvejen har en investor byggemodnet og udviklet et projekt, og der er byggegrunde til salg. Det er vigtigt, at fastholde fokus på dette område, så det sikres at området færdigudvikles og bliver til et velfungerende boligområde.

Desuden kan der prioriteres almene boliger til området, ud fra de principper der beskrives i boligstrategien, og kommunalbestyrelsen kan således beslutte, at der skal etableres almene boliger i området i forbindelse med de årlige budgetforhandlinger.

OPSAMLING BORGERMØDE

Lokalforum har udarbejdet en opsamling på det afholdte borgermøde. Lokalforum oplister at de vigtigste pointer fra mødet var:

- Ønske om større variation i boligmassen – både i forhold til typer, størrelse og ejerforhold
- Ønske om balance, hvor vores grønne omgivelser vægter højt i forhold til nye bebyggelser
- Ønske om eftersyn af de allerede planlagte udviklingsområder for at se om planlægningen kan/skal/bør ændres.

Lokalforum ønsker at prioritere udvikling på følgende måde:

1. Lokal udvikling .Vi har mange kvaliteter allerede som vi ønsker at fastholde og styrke for at fastholde og tiltrække nye borgere. Dette gælder især nærheden til grønne omgivelser.
2. Give plads til flere alternative boformer. Vores boligmasse er for ensartet og der er brug for større variation både for at vi selv kan blive boende, men også for at tiltrække nye folk til området.
3. Nye større boligudbygningsområder. Vi har allerede udlagte boligområder som vi kan gøre brug af, så vi har som udgangspunkt ikke behov nye store udlæg, men at vi får sat vores allerede eksisterende muligheder bedre i spil.

Regstrup Lokalforum har desuden i samarbejde med Boligselskabet Sjælland udarbejdet et ideoplæg med 74 almene boliger på 2 grunde (syd for ældrecenteret og ved Ringvejen).

HVAD HØRTE VI OM REGSTRUP

Udsagn fra personer, der i dag bor i Regstrup og hvis de skulle flytte, ville søge efter en ny bolig Regstrup.

DET ER NEMT TIL ÅVANG/DET GAMLE PLEJEHJEM OG NEMT TIL DAGLIGBRUGSEN. KVINDE, 90.

DET ER HER JEG ER FØDT OG OPVOKSET, DER ER STILLE OG ROLIGT. DE FLESTE DER BOR HER KENDER HINANDEN. KVINDE, 23.

STEDET OG NATUREN. ALTERNATIVET ER IKKE TIL AT FINDE FORDI MAN IKKE KAN FÅ EN FORNUFTIG PRIS PÅ DET HUS MIN KONE OG JEG BOR I. OG SÅ HAR VI OGSÅ SOMMERHUSE, SÅ DET ER FINT NOK. MAND, 79.

JEG VILLE BLIVE I REGSTRUP, FORDI DET ER EN LILLE BY MED GODE INDKØBSMULIGHEDER OG MAN KAN STADIG KOMME MED BUS OG TOG, HVIS JEG NU IKKE SKULLE KUNNE KØRE BIL TIL DEN TID. OG SÅ ER DET BILLIGERE AT BO HER END I BYEN. KVINDE, 52.

"JEG SYNES, AT DET ER FREDELIGT OG ROLIGT HER I OMRÅDET, SÅ DERFOR SYNES JEG, AT DE TER ET GODT STED AT BO OGSÅ I FREMTIDEN". MAND, 48.

MULIGVIS JYDERUP, FORDI VI BARE GERNE VIL TÆTTERE PÅ EN STØRRE BY, HVOR DER ER OFFENTLIG TRANSPORT. KVINDE, 68, BOR I MØRKØV

"JEG SYNES, AT DET ER FREDELIGT OG ROLIGT HER I OMRÅDET, SÅ DERFOR SYNES JEG, AT DE TER ET GODT STED AT BO OGSÅ I FREMTIDEN". MAND, 48.

UDSAGN OM REGSTRUP

Udsagn fra personer, der i dag bor et andet sted i Holbæk Kommune og hvis de skulle flytte, ville søge efter en ny bolig i Regstrup.

DET ER FORDI JEG KOMMER DERUDE FRA. MAND, 34, BOR I HOLBÆK.

SWOT - ANALYSE

STYRKE:

Relativt mange af de nuværende beboere vil søge en ny bolig Regstrup / Nr. Jernløse, hvis de skal flytte til en ny bolig (51%).

Tilflytning af 17-24 årige

Nærhed til natur og grønne områder og stier

Meget kulturhistorie

Infrastruktur – motorvej og togstation

SVAGHEDER:

Mangel på lejligheder og lejeboliger

Mangler vugge-til-grav boliger

Åbningstider på institutioner ikke tilpasset pendlere til København

Gamle faldefærdige huse skæmmer, Regstrup Hovedgade – skidt image

MULIGHEDER:

Få af de nuværende beboere kunne overveje at flytte til en anden kommune (11%). I hele Holbæk Kommune er det 17%. Det peget på et betydeligt potentiale i at fastholde de nuværende beboere.

Ressourcer blandt beboerne

TRUSLER:

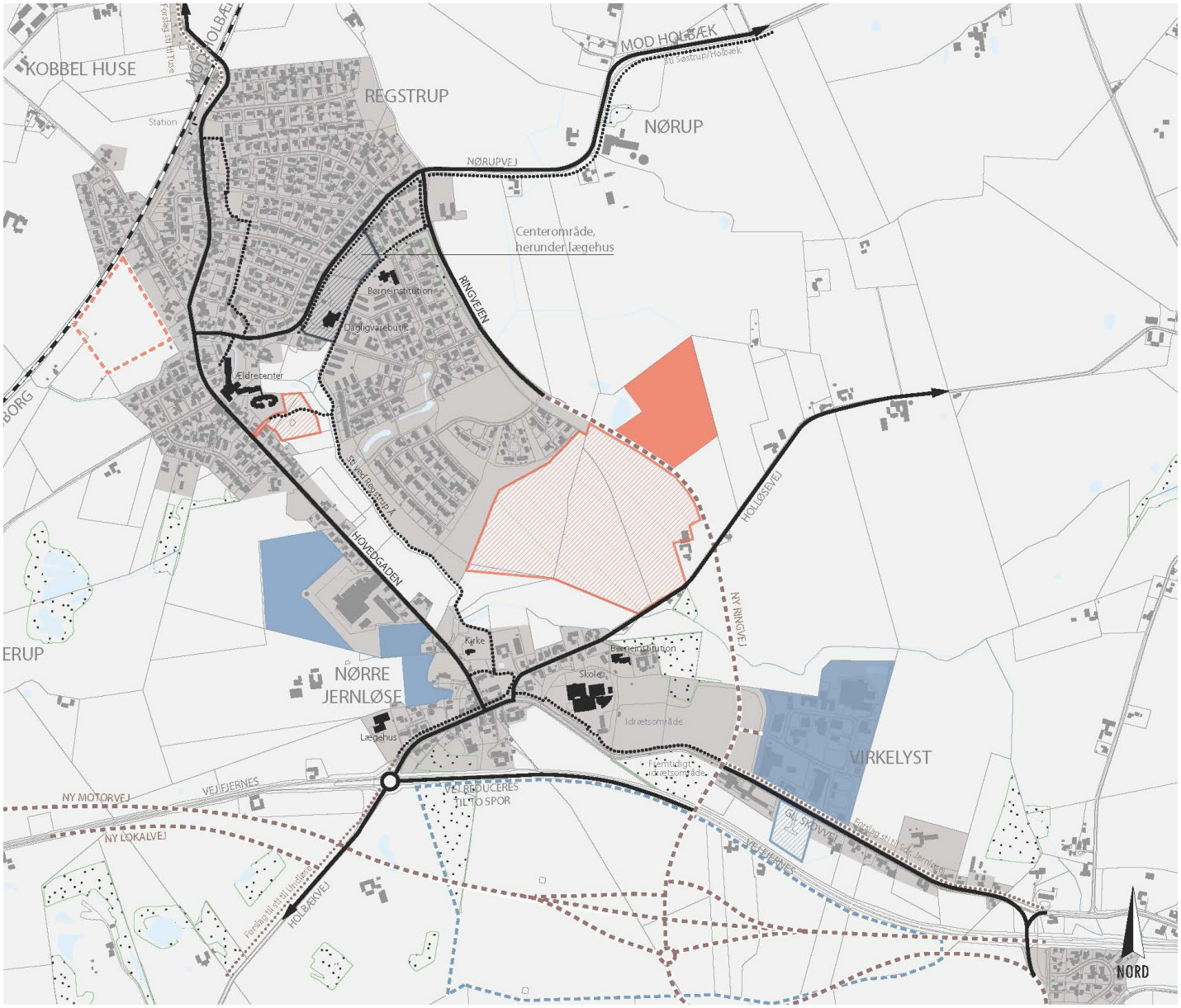
En høj andel af de nuværende beboere (31%) ønsker at flytte til Holbæk by. I hele kommunen er det 30%.

67% af de eksisterende boliger består af villaer, og da kun 59% søger villaer, er det svært at se det store villa-behov.

Markant faldende befolkningstal (særligt skole-børn) vil gøre det svært at fastholde det nuvæ-rende befolkningstal

I boligstrategien er der i gennemgangen af lokalområderne enkelte steder udsagn, der går igen for flere lokalområder. Det er tilfældet i SWOT-analysen for nogle lokalområder. Det skyldes at grundlaget for SWOT analysen bygger bl.a. på Exometric analysen. Her var områderne undersøgt sammen og derfor er det den samme tekst der går igen i SWOT analysen for de områder der er undersøgt sammen og hvor oplysningerne vurderes at være dækkende for det lokalområde.

Exometric-analysen anvendes som en del af det faglige grundlag for boligstrategien sammen med andre datakilder, som eksempelvis befolkningsprognosen og undersøgelser af fremtidens boligudvikling. Derudover er det materialet der er ind-samlet fra borgermøderne, der udgør grundlaget for beskrivelsen af lokalområderne i bilag 1.

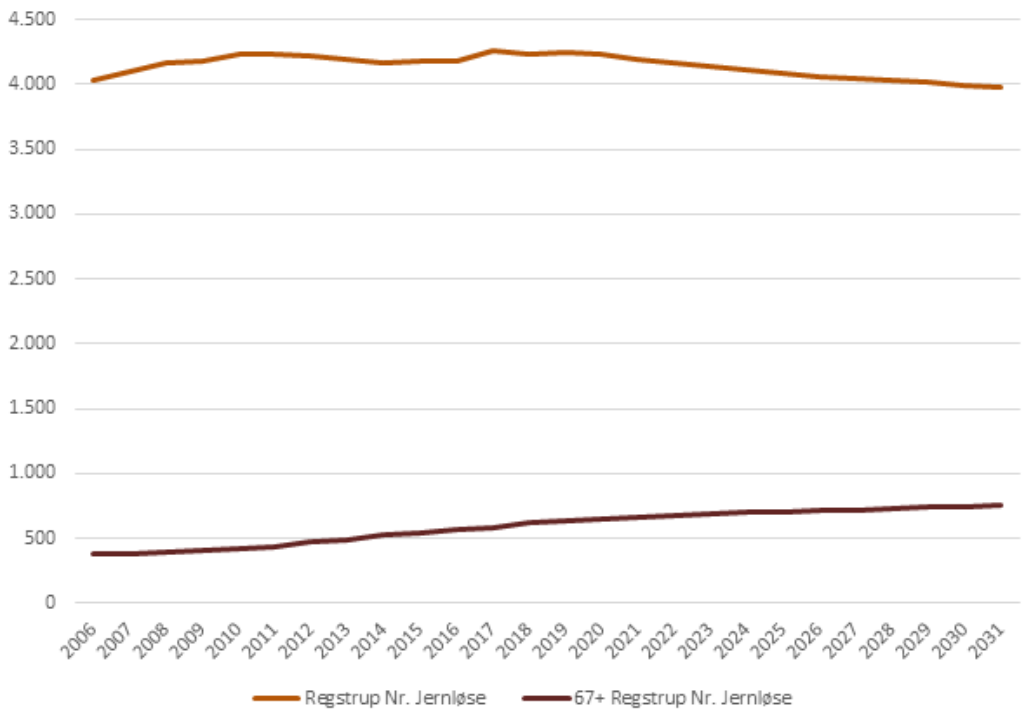


OPGØRELSE AF MULIGHEDER FOR BOLIGUDVIKLING I FORHOLD TIL UDLÆG I KOMMUNEPLAN 2017

Der er fortsat muligheder for byudvikling i forhold til kommuneplan 2017s udlæg. Der er således bl.a. muligheder ved Ringvejen nord for Holløsevej og ved ældrecenteret. Det vurderes på denne baggrund at der ikke umiddelbart er behov for at udlægge yderligere arealer til boligudvikling.

Ved Ringve-jene nord for Holløsevej	Lokalplan fra 2011 (lp 14.04)	Lokalplanen muliggør ca. 100 parcelhuse og ca. 10 rækkehuse	Området er dels privat og dels offentligt ejet	Det vurderes, at lokalplanen fortsat er relevant, og den private grundejer er i gang med at byggemodne den første etape, og de første grunde er udbudt til salg.
Syd for ælde-recenteret	Lokalplanen er fra 2002 (lp 1.13)	Lokalplanen der muliggør mellem 20 og 30 rækkehuse.	Området er kommunalt ejet.	Det anbefales derfor, at der arbejdes aktivt for en realisering af lokalplanen, evt. ved at sælge arealet så der åbnes op for at en privat aktør kan realisere planen. Området kan også være egnet til almennyttigt byggeri.
Øst for den kommende Ringvej	Kommuneplanlagt til boligformål (14.B02)	Området er ca. 5 ha.	Området er privatejet.	Det bør overvejes at lade området udgå af kommuneplanen. Områ-det kan evt. erstattes med et andet område til boligformål i Regstrup/ Nørre Jernløse.

BEFOLKNINGSUDVIKLING



UNDLØSE

Undløse var den første by i landet, der fik titlen som Blomstrende Landsby, for her blomstrer ikke bare den skønne natur, men også engagementet for at udvikle byen. Undløse har, hvad der hører sig til i en velfungerende landsby: daginstitution, skole, SFO, kirke, brugs og andre lokale virksomheder.

Undløse er desuden udvalgt til en særlig indsats af projektudvalget for Lokal Udvikling.

FREMTIDIGE MULIGHEDER

Der er både mulighed for at etablere rækkehuse og parcelhuse i Undløse. Der er dog hverken mulighed for at købe grunde eller nye rækkehuse i Undløse, da der mangler investorer der vil realisere nogle af de planlagte muligheder.

Analyserne viser, at der er brug for at styrke områdets evne til at fastholde de borgere der i dag bor i området. Mange beboere i lokalområdet der overvejer at flytte bolig, søger efter bolig uden for lokal-området. Det er derfor vigtigt at have fokus på hvordan lokalområdets attraktivitet kan øges, så udviklingen kan vendes. Den særlige indsats fra projektudvalget for Lokal Udvikling kan være med til at undersøge dette yderligere og igangsætte særlige indsatser. Der er områder indenfor lokalområdet der særligt kan være oplagte til alternative boformer/ bofællesskab.

OPSAMLING BORGERMØDE

Der blev afholdt et fælles møde for områderne Knabstrup, Mørkøv og Undløse. Der er modtaget en fælles opsamling fra de tre lokalfora på det afholdte borgermøde. Det anføres at de vigtigste pointer fra mødet var:

- Gode og relevante trafikale forhold
- Et godt potentiale for erhvervsudvikling
- Bedre udnyttelse af området som et rekreativt område
- Foreningsliv- kultur – turisme
- Relevante boliger afstemt efter behov

Lokalforum ønsker at prioritere udvikling på følgende måde:

1. Lokal udvikling, jf. de indledende bemærkninger om, at de grundlæggende forhold skal være på plads
2. Alternative boformer. Vores område mangler alternative boliger, bl.a. relevante boliger for unge par og seniorer. Gennem mange år har parcelhusbyggeri været prioriteret
3. Større boligudviklingsområder. Der er flere tomme grunde/flere potentielle grunde, som vil kunne udvikles til boligområder. Disse grunde tilhører næsten udelukkende private boligejere, som er interesseret i at disse kan gøres byggemodne og sælges når muligheden er der.

HVAD HØRTE VI OM UNDLØSE

Udsagn fra personer, der i dag bor i Undløse og hvis de skulle flytte, ville søge efter en ny bolig Undløse.

MINE BØRN OG BØRNEBØRN BOR IKKE LANGT HERFRA OG JEG ER AKTIV I SPORTSFORENING. NATUREN ER OGSÅ ATTRAKTIV. KVINDE, 63

SWOT - ANALYSE

STYRKE:

En lav andel af de nuværende beboere (20%) ønsker at flytte til Holbæk by. I hele kommunen er det 30%.

Smukke landområder, med et stort potentiale for udnyttelse til rekreative formål

Rigt foreningsliv, hvor der gennem mange år har været tradition for at løfte store opgaver til gavn for fællesskabet

SVAGHEDER:

Der mangler effektive og koordinerede busforbindelser samt cykelstier og andre foranstaltninger, der kan skabe tryghed

Lav tiltrækningskraft.

MULIGHEDER:

I forhold til andre områder, søger mange (63%) en ejervilla. Men der er nok villaer til stede allerede.

Potentiale for lejelejligheder og mindre lejligheder/rækkehuse.

TRUSLER:

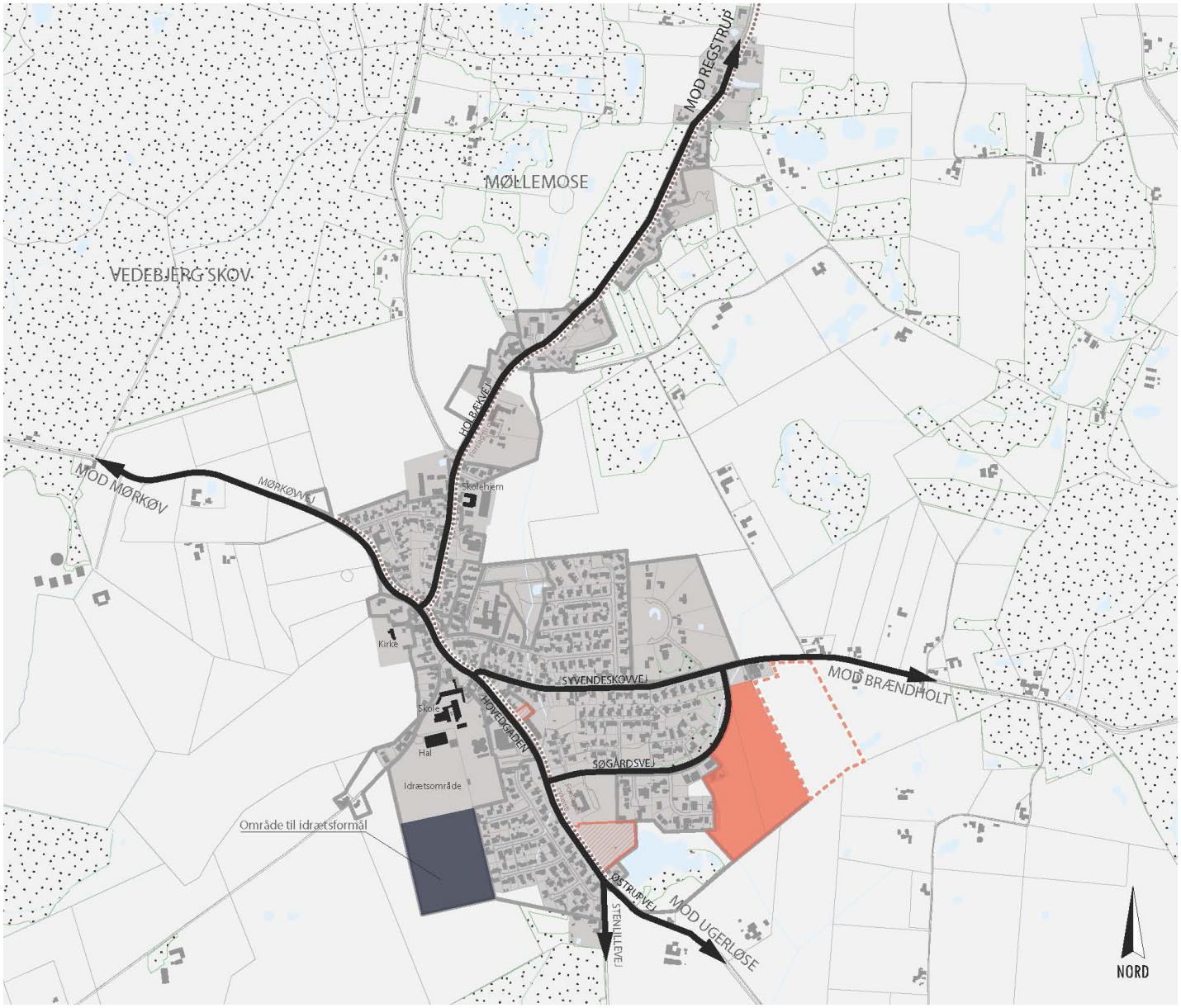
Der mangler nye boligformer for unge, ældre, enlige

Relativt få af de nuværende beboere vil søge en ny bolig samme sted (45%).

I boligstrategien er der i gennemgangen af lokalområderne enkelte steder udsagn, der går igen for flere lokalområder. Det er tilfældet i SWOT-analysen for nogle lokalområder. Det skyldes at grundlaget for SWOT analysen bygger bl.a. på Exometric analysen. Her var områderne undersøgt sammen og derfor er det den samme tekst der går igen i SWOT analysen for de områder der er undersøgt sammen og hvor oplysningerne vurderes at være dækkende for det lokalområde.

Exometric-analysen anvendes som en del af det faglige grundlag for boligstrategien sammen med andre datakilder, som eksempelvis befolkningsprognosen og undersøgelser af fremtidens boligudvikling. Derudover er det materialet der er indsamlet fra borgermøderne, der udgør grundlaget for beskrivelsen af lokalområderne i bilag 1.

Øvej
LØSE SKOLE

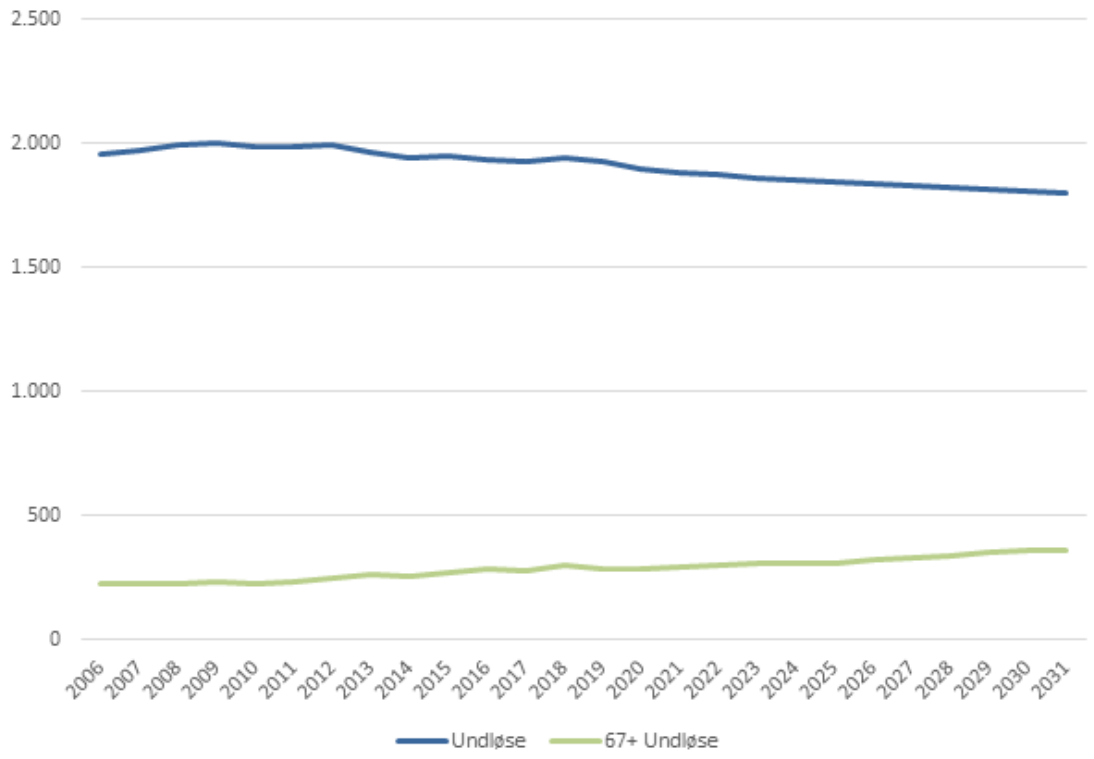


OPGØRELSE AF MULIGHEDER FOR BOLIGUDVIKLING I FORHOLD TIL UDLÆG I KOMMUNEPLAN 2017

Der er flere ledige arealer til boligudvikling. Det vurderes, at der ikke er behov for yderligere arealer til boligformål i kommuneplanen.

Teglværks-grunden	Lokalplan fra 2010 (lp 15.04)	Lokalplanen muliggør ca. 40 rækkehuse.	Området er kommunalt ejet	Grunden er forurenet, og i forbindelse med realiseringen af lokalplanen skal dette undersøges nærmere. Det vurderes, at lokal-planen fortsat er relevant.
Hovedgaden 33	Lokaplan fra 2008 (lp 15.02)	Lokalplanen muliggør op til 6 rækkehuse	Området er privatejet	Det vurderes, at lokalplanen fortsat er relevant
Søgårdsvej	Kommuneplanlagt (15.B07)	Området er ca. 7,5 ha	Området er kommunalt ejet	Det vurderes, at området ligger hensigtsmæssigt i forhold til byudvikling. Området vil desuden være egnet til bofællesskab(er).

BEFOLKNINGSUDVIKLING



UGERLØSE

Med Ugerløse Kirke og Ugerløse Friluftsbad som nogle af byens varetegn ligger Ugerløse langs landevejen mellem Holbæk og Sorø. Byen, der har cirka 1500 indbyggere, er kendetegnet ved en ældre bymidte og nyere parcelhusområder.

I Ugerløse er der mulighed for at handle ind, og byen har også skole og børnehus. Spejdere, idrætsklubber og andre foreninger er meget aktive.

FREMTIDIGE MULIGHEDER

Der er planlagt for både rækkehuse og parcelhuse i Ugerløse. Der er dog hverken mulighed for at købe grunde eller nye rækkehuse i Ugerløse, da der mangler investorer der vil realisere nogle af de planlagte muligheder.

Analyserne viser, at der er brug for at styrke områdets evne til at fastholde de borgere der i dag bor i området. Mange beboere i lokalområdet der overvejer at flytte bolig, søger efter bolig uden for lokalområdet. Det er derfor vigtigt at have fokus på hvordan lokalområdets attraktivitet kan øges, så udviklingen kan vendes.

OPSAMLING BORGERMØDE

Der er ikke modtaget nogen tilbagemelding fra lokalforum efter det afholdte borgermøde, så opsamling er baseret på administrationens noter fra mødet.

På mødet blev det bl.a. fremført, at der mangler ældreboliger i området, og der var ønske om at kommunen opkøber arealer og udbyder disse til bofællesskaber eventuel med mulighed for selvforsyning. Desuden ønskes det at kommuneplanens retning følges, sådan at der kan stoles på kommuneplanen.

HVAD HØRTE VI OM UGERLØSE

Udsagn fra personer, der i dag bor i Ugerløse og hvis de skulle flytte, ville søge efter en ny bolig Ugerløse.

FOR IKKE SÆRLIG MANGE ÅR SIDEN FLYTTEDE VI FRA GREVE TIL UGERLØSE - OG VI ER BLEVET POSITIVT OVERRASKEDE OVER DET SAMMENHOLD OG STOR OPBAKNING TIL FORSKELLIGE SOCIALE MULIGHEDER. MAND, 65.

HER KENDER MAN FOLK. NATUREN ER FLOT. JEG HAR SKOV LIGEMEGET HVOR JEG GÅR. DER ER BAKKER OG SØER. SÅ DET ER JO DEJLIGT AT DER ER ALTING. MAND, 82.

SWOT - ANALYSE

STYRKE:

En lav andel af de nuværende beboere (20%) ønsker at flytte til Holbæk by. I hele kommunen er det 30%.

Borgermøde: Foreningslivet

SVAGHEDER:

Lav tiltrækningskraft.

MULIGHEDER:

I forhold til andre områder, søger mange (63%) en ejervilla i Ugerløse. Men der er nok villaer til stede allerede.

Potentiale for lejelejligheder og mindre lejligheder/rækkehuse

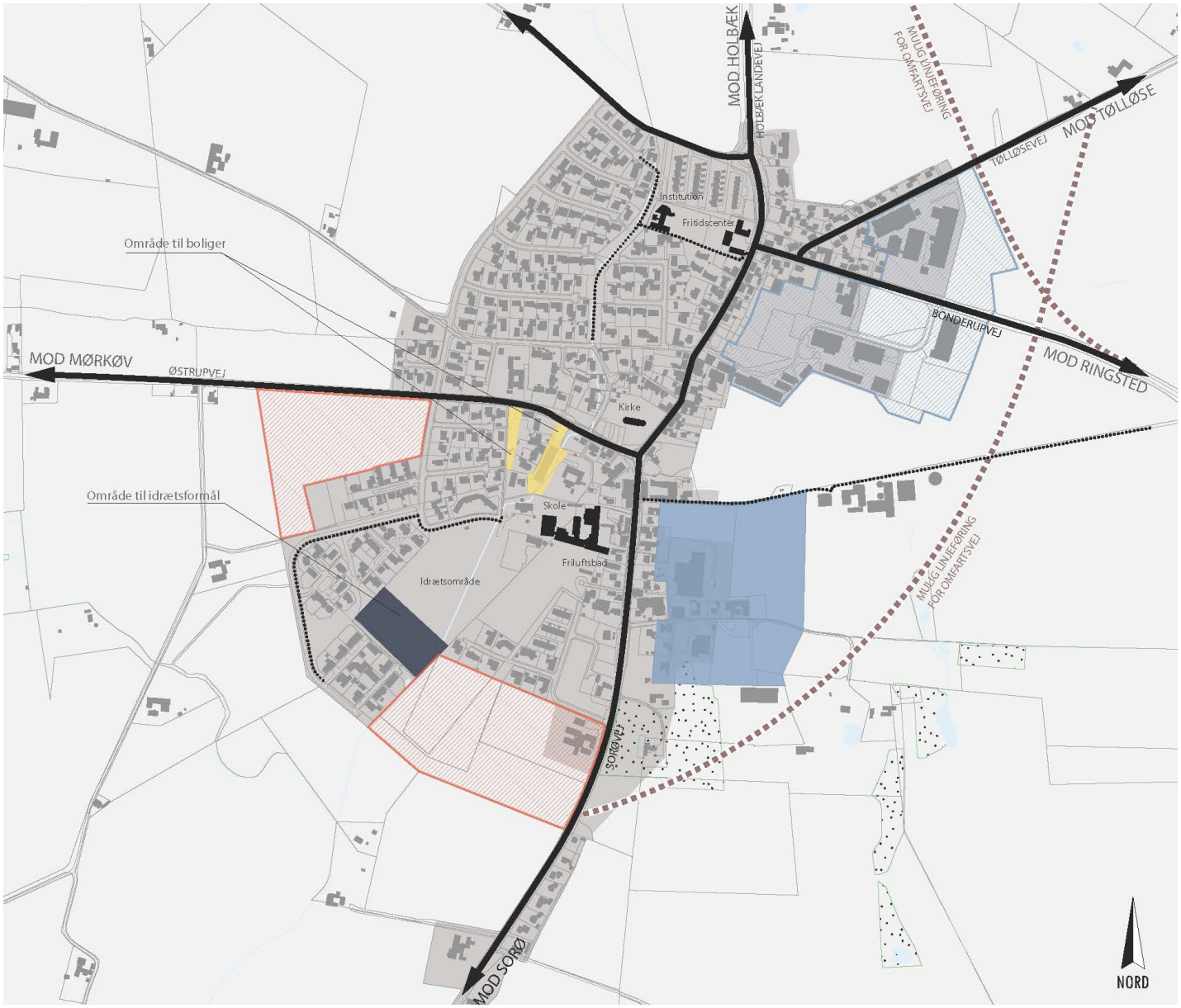
TRUSLER:

Relativt få af de nuværende beboere i Ugerløse vil søge en ny bolig i Ugerløse (45%).

Slidte og fraflyttede huse, der skæmmer hovedgaden

I boligstrategien er der i gennemgangen af lokalområderne enkelte steder udsagn, der går igen for flere lokalområder. Det er tilfældet i SWOT-analysen for nogle lokalområder. Det skyldes at grundlaget for SWOT analysen bygger bl.a. på Exometric analysen. Her var områderne undersøgt sammen og derfor er det den samme tekst der går igen i SWOT analysen for de områder der er undersøgt sammen og hvor oplysningerne vurderes at være dækkende for det lokalområde.

Exometric-analysen anvendes som en del af det faglige grundlag for boligstrategien sammen med andre datakilder, som eksempelvis befolkningsprognosen og undersøgelser af fremtidens boligudvikling. Derudover er det materialet der er indsamlet fra borgermøderne, der udgør grundlaget for beskrivelsen af lokalområderne i bilag 1.

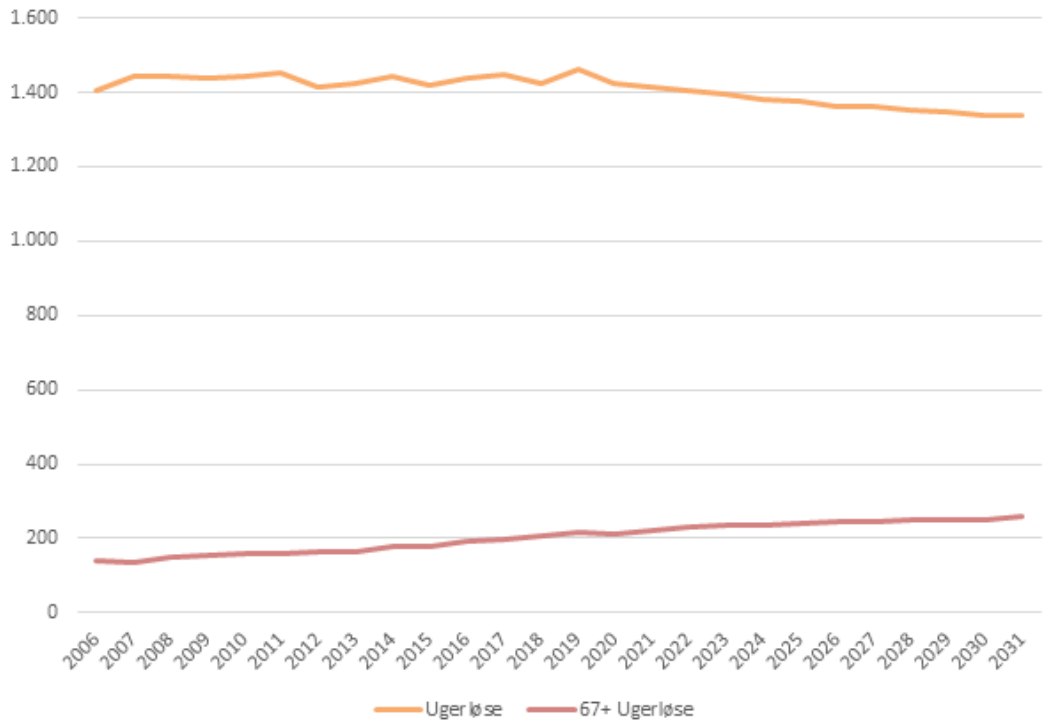


OPGØRELSE AF MULIGHEDER FOR BOLIGUDVIKLING I FORHOLD TIL UDLÆG I KOMMUNEPLAN 2017

Der er flere ledige arealer til boligudvikling bl.a. vest for Sorøvej og syd for Østrupvej. Det vurderes, at der ikke er behov for yderligere arealer til boligformål i kommuneplanen. Der er ikke kommunalt ejede områder der udlagt til boligformål i lokalområdet.

Vest for Sorøvej	Lokalplan fra 2010 (lp 16.03)	Lokalplanen muliggør ca. 20 parcelhuse og ca. 20 rækkehuse	Området er privatejet	Det vurderes at lokalplanen fortsat er relevant
Syd for Østrupvej	Lokalplan fra 2006 (lp 3.10)	Lokalplanen muliggør ca. 25 parcelhuse og ca. 8 rækkehuse	Området er privatejet	Det vurderes, at lokalplanen fortsat er relevant
Lysfabrikken	Lokalplan fra 2008 (lp 16.01)	Lokalplanen muliggør omdannelse af lysfabrikken til 8 rækkehuse	Området er privatejet	Lokalplanen forudsætter at den eksisterende bygningsmasse omdannes til boligformål. Det vurderes, at lokalplanen fortsat er relevant.

BEFOLKNINGSUDVIKLING



ST. MERLØSE

I den sydlige del af Holbæk Kommune ligger St. Merløse. Her bor knap 2.000 mennesker, og sammenholdet er stærkt. Det er især tydeligt i og omkring områdets mange foreninger.

Byen ligger midt på Sjælland, så mange af de store provinsbyer kan nemt nås med bus, lokalbane eller en tur på landevejen.

I St. Merløse er der desuden en smuk natur – og fred og ro til at nyde den.

St. Merløse er kendetegnet ved mange lokale foreninger og der er rigtig mange lokale fritidstilbud i forhold til områdets størrelse.

FREMTIDIGE MULIGHEDER

Der er planlagt for både rækkehuse og parcelhuse i St. Merløse. Der er dog hverken udbudt grunde eller nye rækkehuse i St. Merløse. Der mangler således investorer, der vil realisere nogle af de planlagte muligheder. Områderne er i dag kommunalt ejet, og området ved åen nord for Have Borupvej vil være oplagt til etablering af bofællesskab eller alternative boformer.

Analyserne viser, at der er brug for at styrke områdets evne til at fastholde de borgere der i dag bor i området. Mange beboere i lokalområdet der overvejer at flytte bolig, søger efter en bolig uden for lokalområdet. Det er derfor vigtigt at have fokus på hvordan lokalområdets attraktivitet kan øges, så udviklingen kan vendes.

OPSAMLING BORGERMØDE

Lokalforum har udarbejdet en opsamling på det afholdte borgermøde. Lokalforum oplister at de vigtigste pointer fra mødet var:

- Manglen på ældrevenlige boliger
- Manglen på boliger til fraskilte med børn samt til enlige
- Manglen på lejeboliger- flere års ventetid
- Ønske om udstykning til nye energivenlige boliger
- Gammel ikke energivenlig dårlig vedligeholdt boligmasse
- De nyeste 7 boliger fra 2006 sælges med få dages liggetid
- Tølløse kommune lavede en udstykning i 2005. Der er 4 grunde stadig til salg af privat, men man skal forvente pilotering for ca. 400.000 til hver villa. Hvilket gør at ingen er interesserede.
- Boliger til at dække efterspørgslen vi løbende oplever udefra
- Manglende afklaring på det forladte ældrecenter Møllevang

Lokalforum ønsker at prioritere udvikling på følgende måde:

1. Lokal udvikling
2. Boligudvikling
3. Bofællesskaber

Lokal udvikling og boligudvikling går hånd i hånd.

HVAD HØRTE VI OM ST. MERLØSE

Udsagn fra personer, der i dag bor i St. Merløse og hvis de skulle flytte, ville søge efter en ny bolig i St. Merløse.

DER ER ALT FAMILIE, OG JEG ER FØDT OG OPVOKSET HER. JEG SYNES BARE, HER ER DEJLIGT. MAND, 28.

DER ER SMUKT NATUR HER OG DET ER DEJLIGT. DER ER TOGFORBINDELSE OG EN BUSFORBINDELSE. DER ER EN SKOLE OG EN KIRKE HER. KVINDE, 61.

DER MANGLER DESPERAT BILLIGE LEJEBOLIGER TIL ENLIGE FORÆLDRE, ÆLDRE MV. DER ER MANGE SKILSMISSE-FORÆLDRE DER BOR I MEGET SMÅ OG DÅRLIGE BOLIGER FOR AT KUNNE BLIVE I OMRÅDET. BORGERMØDE.

SWOT - ANALYSE

STYRKE:

En lav andel af de nuværende beboere (20%) ønsker at flytte til Holbæk by. I hele kommunen er det 30%.

God beliggenhed i forhold til kørsel.

Lokalt engagement såsom Meget Mere Merløse, Bylaug og arrangementer på aktivitetscenter.

SVAGHEDER:

Lav tiltrækningskraft.

Mangel på ungdomsklub eller opholdssted til unge

Udlejningsboliger kan være dårlig vedligeholdt.

MULIGHEDER:

I forhold til andre områder, søger mange (63%) en ejervilla. Men der er nok villaer til stede alle-rede.

Potentiale for lejelejligheder og mindre lejlighe-der/rækkehuse.

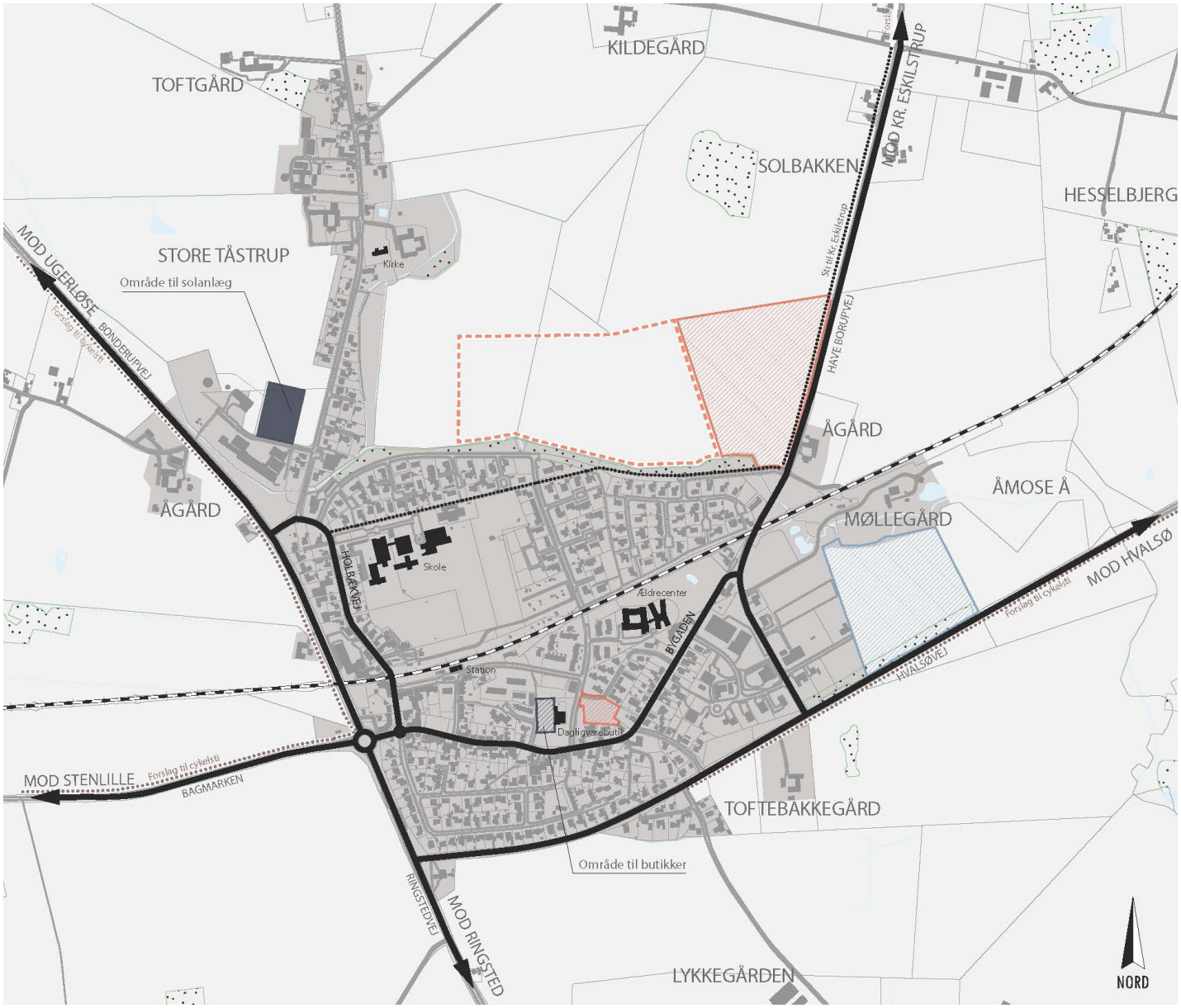
TRUSLER:

Relativt få af de nuværende beboere vil søge en ny bolig samme sted (45%).

Der er ikke stor interesse efter eksisterende villaer. Ældre ønsker at fraflytte dem og yngre ønsker mere energirigtige alternativer. Risikerer at stå tomme.

I boligstrategien er der i gennemgangen af lokalområderne enkelte steder udsagn, der går igen for flere lokalområder. Det er tilfældet i SWOT-analysen for nogle lokalområder. Det skyldes at grundlaget for SWOT analysen bygger bl.a. på Exometric analysen. Her var områderne undersøgt sammen og derfor er det den samme tekst der går igen i SWOT analysen for de områder der er undersøgt sammen og hvor oplysningerne vurderes at være dækkende for det lokalområde.

Exometric-analysen anvendes som en del af det faglige grundlag for boligstrategien sammen med andre datakilder, som eksempelvis befolkningsprognosen og undersøgelser af fremtidens boligudvikling. Derudover er det materialet der er ind-samlet fra borgermøderne, der udgør grundlaget for beskrivelsen af lokalområderne i bilag 1.

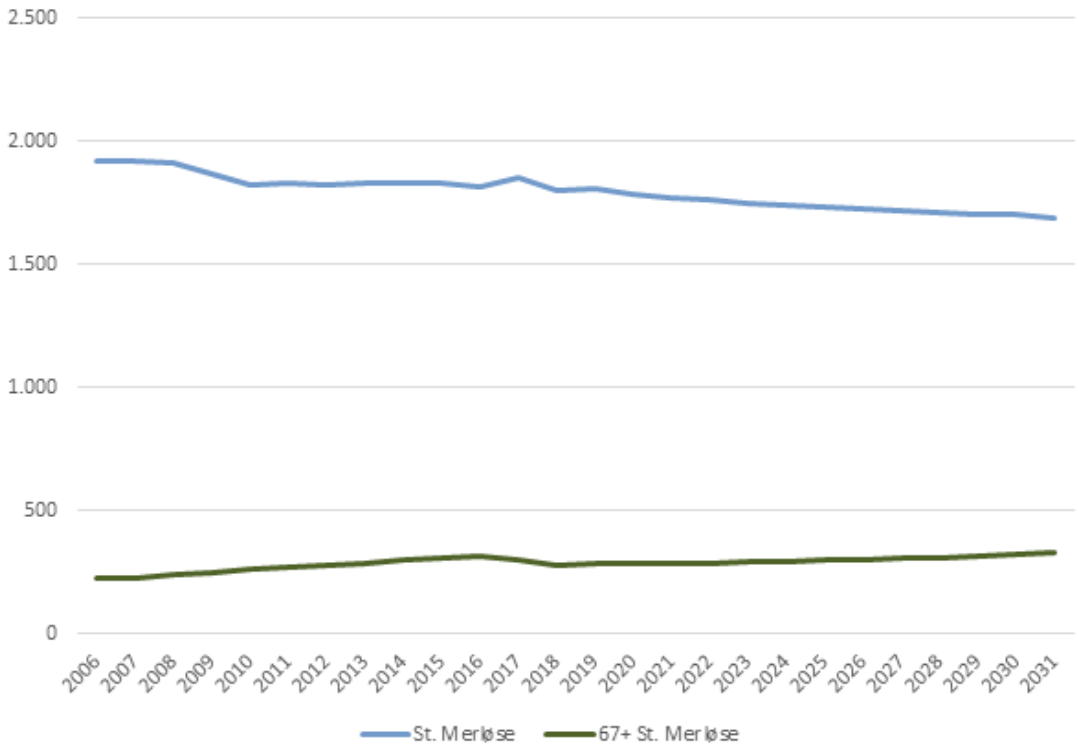


OPGØRELSE AF MULIGHEDER FOR BOLIGUDVIKLING I FORHOLD TIL UDLÆG I KOMMUNEPLAN 2017

Der er fortsat ledige arealer i kommuneplanen til boligudvikling i området, og det vurderes derfor, at det umiddelbart ikke er behov for at udlægge yderligere boligudviklingsområder i området. Området nord for åen kunne være oplagt til etablering af bofællesskab/alternative boformer.

Niels Jørgens gård, ved Ørnevej	Lokalplan fra 2004	Lokalplanen muliggør ca. 13 rækkehuse	Området er kommunalt ejet	Det vurderes at lokalplanen fortsat er relevant
Nord for åen ved Have Borupvej	Lokalplan fra 2008	Lokalplanen muliggør ca. 34 parcelhuse	Området er kommunalt ejet	Den vestlige del af området har blød jord, og er derfor ikke egnet til bebyggelse. Lokalplanen tager hensyn til dette, og det er kun på den østlige del der muliggøres bebyggelse. Arealet kunne være oplagt til bofællesskab eller alternativ bebyggelse.

BEFOLKNINGSUDVIKLING



STESTRUP

En time fra København, 20 minutter fra Holbæk, Roskilde og Ringsted og blot fem minutter fra stationsbyerne Hvalsø, Tølløse og Store Merløse ligger Sjællands smørhul. Stestrup lokalområde er egnen omkring stationsbyen Kr. Eskilstrup. Området har store skove, små landsbyer og kuperede marker, hvor Elverdamsåen løber smukt igennem.

Der er ca. 2.000 beboere i området, der samles omkring blandt andet fritidsgården, børnehuset og skolen, der går til og med 6. klasse.

FREMTIDIGE MULIGHEDER

Der er planlagt for både rækkehuse og parcelhuse i Stestrup. Der er dog hverken mulighed for at købe grunde eller nye rækkehuse i Stestrup, da der mangler investorer der vil realisere nogle af de planlagte muligheder.

Analyserne viser, at der er brug for at styrke områdets evne til at fastholde de borgere der i dag bor i området. Mange beboere i lokalområdet der overvejer at flytte bolig, søger efter bolig uden for lokalområdet. Det er derfor vigtigt at have fokus på hvordan lokalområdets attraktivitet kan øges, så udviklingen kan vendes.

OPSAMLING BORGERMØDE

Lokalforum har udarbejdet en opsamling på det afholdte borgermøde. Lokalforum oplister at de vigtigste pointer fra mødet var:

- der er efterspørgsel på ældrevenlige boliger (leje/ejer/andel), og at hvis sådanne fandtes, vil der kunne frigives enfamiliehuse til yngre familier.
- Udfordringen er, at der kun er privatejede grunde til bebyggelse. Derfor kan det evt. blive relevant for lokalforum at få sparring fra kommunen i forhold til, hvordan vi evt. kan få gang i en proces. Det er noget, vi i øjeblikket går med nogle overvejelser om.

Lokalforum ønsker at prioritere udvikling på følgende måde:

1. skole og dagtilbud
2. transport- bedre forhold for cyklister er et stort ønske, cykelstier og hastighedsregulering på skoleveje, regulering af tung trafik gennem landsbyer. Vi ser også gerne forsøg med mere fleksible former for offentlig transport, og vi er også åbne for billigere løsninger såsom etablering af grus/trampestier indtil der bliver råd til egentlige cykelstier, etc.
3. naturværdier- adgang til naturen, håndtering af lugtgener etc. fra landbrug.

Endelig er det vigtigt at passe på naturværdierne.

HVAD HØRTE VI OM STESTRUP

Udsagn fra personer, der i dag bor i Stestrup og hvis de skulle flytte, ville søge efter en ny bolig i Stestrup.

JEG SYNES DET ER EN HYGGELIG BY. JEG HAR VENNER HER. DE UNGE HAR OGSÅ FÅET LIDT LIV I NÆRHEDEN, SÅ DET ER JO GODT. KVINDE, 52.

SKOLE, INFRASTRUKTUR OG FORENINGSLIVET ER MEGET VIGTIG I FORHOLD TIL AT SKABE ET ATTRAKTIVT OMRÅDE. DER SKAL FLERE BØRN TIL FOR AT UNDERSTØTTE SKOLEN. BORGERMØDE

DER MANGLER SMÅ BOLIGER TIL ÆLDRE SÅ DE STORE PARCELHUSE KAN BLIVE FRIGIVET TIL BØRNEFAMILIER. BORGERMØDE

UDSAGN OM STESTRUP

Udsagn fra personer, der i dag bor et andet sted i Holbæk Kommune og hvis de skulle flytte, ville søge efter en ny bolig i Stestrup.

PGA. TOGET. JEG VIL GERNE PÅ, HVOR DER ER EN TOGSTATION. HAVE MULIGHED FOR AT KOMME STEDER HEN UDEN KØREKORT. MAND, 69, BOR I REGSTRUP.

SWOT - ANALYSE

STYRKE:

En lav andel af de nuværende beboere (20%) ønsker at flytte til Holbæk by. I hele kommunen er det 30%.

SVAGHEDER:

Lav tiltrækningskraft.

MULIGHEDER:

I forhold til andre områder, søger mange (63%) en ejervilla. Men der er nok villaer til stede allerede.

Potentiale for lejelejligheder og mindre lejligheder/rækkehuse.

Borgermøde: potentiale for bofællesskaber, hvis der kan skabes en lokal opbakning.

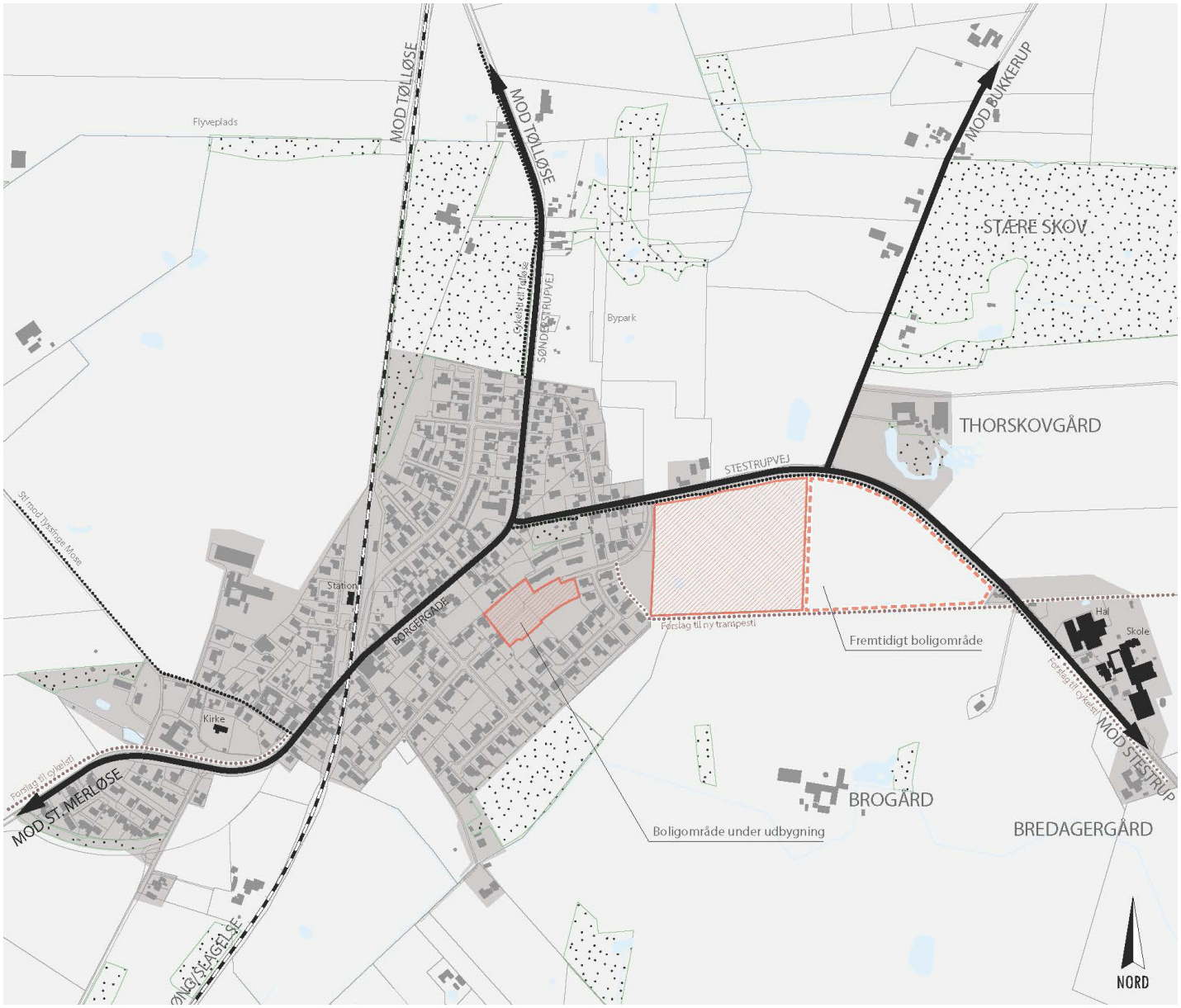
TRUSLER:

Relativt få af de nuværende beboere vil søge en ny bolig samme sted (45%).

Efterspørgsel på ældrevenlige boliger (leje/ejer/andel), og hvis sådanne fandtes, vil der kunne frigives enfamiliehuse til yngre familier

I boligstrategien er der i gennemgangen af lokalområderne enkelte steder udsagn, der går igen for flere lokalområder. Det er tilfældet i SWOT-analysen for nogle lokalområder. Det skyldes at grundlaget for SWOT analysen bygger bl.a. på Exometric analysen. Her var områderne undersøgt sammen og derfor er det den samme tekst der går igen i SWOT analysen for de områder der er undersøgt sammen og hvor oplysningerne vurderes at være dækkende for det lokalområde.

Exometric-analysen anvendes som en del af det faglige grundlag for boligstrategien sammen med andre datakilder, som eksempelvis befolkningsprognosen og undersøgelser af fremtidens boligudvikling. Derudover er det materialet der er indsamlet fra borgermøderne, der udgør grundlaget for beskrivelsen af lokalområderne i bilag 1.

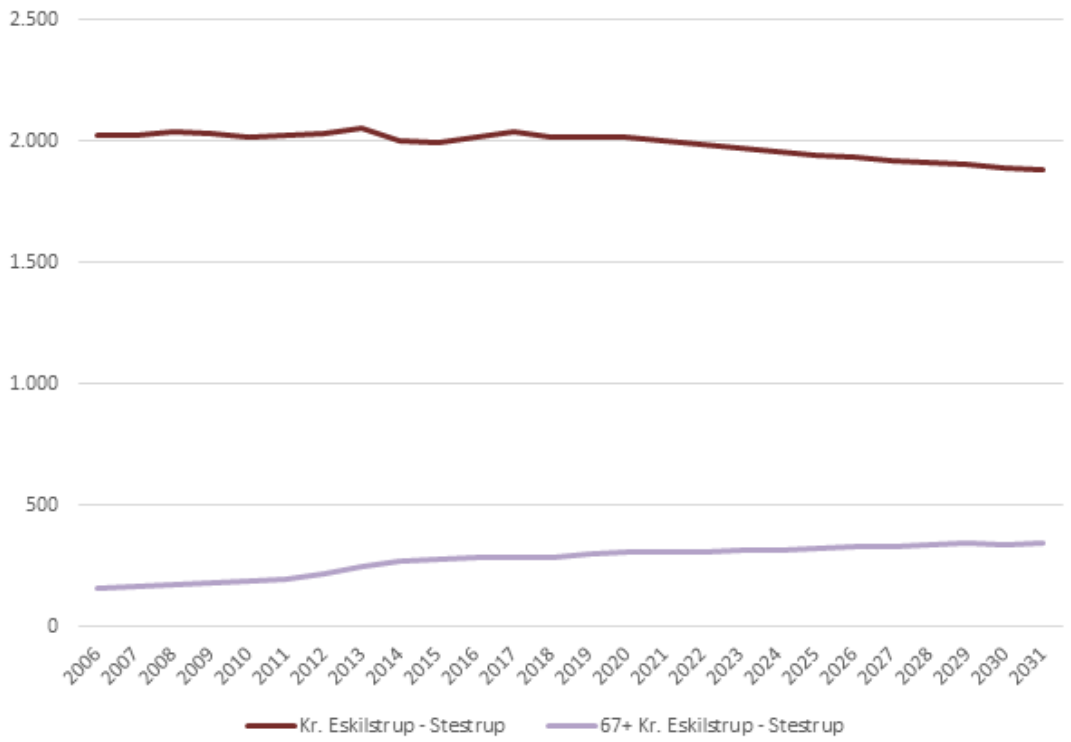


OPGØRELSE AF MULIGHEDER FOR BOLIGUDVIKLING I FORHOLD TIL UDLÆG I KOMMUNEPLAN 2017

Der er fortsat ledige arealer i kommuneplanen til boligudvikling i området, og det vurderes derfor, at det umiddelbart ikke er behov for at udlægge yderligere boligudviklingsområder i området.

Eliasminde	Lokalplan fra 1986	Der er indenfor lokalplanområdet mulighed for yderligere ca. 15 rækkehuse	Området er kommunalt ejet	Det vurderes at lokalplanen fortsat er relevant
Mariasminde, syd for Stestrupvej	Lokalplan fra 2008	Lokalplanen muliggør ca. 50 parcelhuse	Området er kommunalt ejet	Det vurderes, at lokalplanen fortsat er relevant. Arealet kunne være oplagt til bofællesskab eller alternativ bebyggelse.

BEFOLKNINGSUDVIKLING



TØLLØSE

Tølløse er med sine 4.500 indbyggere en af de større byer i Holbæk Kommune. Med tre efterskoler, en stor folkeskole og en lang række foreninger står det aldrig stille i byen. Samtidig er byen kendetegnet ved, at man tager ansvar for hinanden og for fællesskabet.

Fra Tølløse kan man nå København på under 45 minutter, da byen ligger tæt ved både jernbane og motorvej. Tølløse har også forbindelser sydpå til det øvrige af Sjælland.

Byen er omgivet af dejlig natur og charmerende herregårdslandskaber.

FREMTIDIGE MULIGHEDER

Der bliver bygget i Tølløse, og det er vigtigt at understøtte denne udvikling gennem et aktivt samar-bejde med de potentielle investorer. Der er potentiale for flere lejeboliger og mindre boligformer (lejligheder/rækkehuse), end området i dag tilbyder. Der skal derfor fokuseres på at bygge denne boligform for såvel at tiltrække som at fastholde borgere til området, da ældre vil kunne flytte i nye relevante boliger, og yngre målgrupper vil kunne tilflyttede villaer, som de ældre er fraflyttet.

Søgere mod Tølløse ønsker i højest grad villaer (58%), men det er en boligtype, der allerede er rigtig mange af i området. Hele 56% af boligerne i området er villaer. Det vurderes derfor, at der allerede er villaer nok til at dække hovedparten af det fremtidige behov.

OPSAMLING BORGERMØDE

Lokalforum har udarbejdet en opsamling på det afholdte borgermøde. Lokalforum oplister at de vigtigste pointer fra mødet var:

- Vi skal fastholde Tølløses særlige kendetegn – som byen med de mange skoler.
- Vi skal sikre at byens nuværende borgere kan blive i byen, når de får behov for at skifte bolig til noget mere alderssvarende.
- Vi skal sikre at byen fremstår pæn og velholdt, når man kører gennem den – både bygninger og udendørsområder.

Lokalforum ønsker at prioritere udvikling på følgende måde:

1. Lokal udvikling – rækkehuse og lejligheder, både som ejer- og lejeboliger
2. Almennyttige boliger
3. Større boligudviklingsområder

HVAD HØRTE VI OM TØLLØSE

Udsagn fra personer, der i dag bor i Tølløse og hvis de skulle flytte, ville søge efter en ny bolig Tølløse.

FORDI JEG BOR I NÆRHEDEN AF INDKØBSBUTIKKER, OG LÆGEN OG APOTEK. JEG HAR ALT DET PRAKTISKE I NÆR-HEDEN AF HVOR JEG BOR. OG DET ER JEG ER RIGTIG GLAD FOR. KVINDE, 77.

HER HAR JEG BØRNEHAVE OG SKOLE TIL MINE FIRE BØRN. HER BOR MINE VENNER, NABOER OG HER HAR MIN MAND ARBEJDE. KVINDE, 29.

DET LIGGER GODT CENTRALT TIL DE STORE BYER. DER ER IKKE SÅ LANG TIL KØBENHAVN OG HOLBÆK. MAND, 27.

TØLLØSE ER EN DEJLIG BY, OG DEN ER OGSÅ GOD, NÅR MAN HAR BØRN. JEG KAN GODT LIDE AT VÆRE HER. KVINDE, 38.

DET ER FORDI JEG ER FØDT OG OPVOKSET HER, JEG ER EN TRYGHEDSNARKOMAN. JEG HAR MIN FAMILIE OG VEN-NER HER. DER ER FINT NETVÆR FOR ÆLDRE, VI HAR ALT HVAD VI BEHØVER. KVINDE, 51.

TØLLSE ER CENTRALT, OG JEG KAN KOMME AFSTED TIL ALVERDENS TING OG SAGER. OG SÅ HAR JEG FÅET EN SKØN LEJLIGHED I BYEN. KVINDE, 76.

UDSAGN OM TØLLØSE

Udsagn fra personer, der i dag bor et andet sted i Holbæk Kommune og hvis de skulle flytte, ville søge efter en ny bolig i Tølløse.

DER ER IKKE SÅ LANGT TIL FORRETNINGER. NÅR JEG IKKE HAR NOGEN BIL MERE, ER DET NEMMERE MED OFFENTLIG TRANSPORT I TØLLØSE. KVINDE, 74, BOR I VIPPERØD.

DET ER FORDI DET ER CENTRALT OG FORDI DET ER NEMT FOR BØRN AT KOMME I SKOLE. KVINDE, 42, BOR I UGERLØSE.

JEG SYNES, AT DER ER NOGLE GODE BOLIGER DER, OG MIN FAMILIE BOR DER OGSÅ. KVINDE, 65, BOR I HOLBÆK.

DER ER ANDLEMULIGHEDER OG ÆLDRECENTRET BLIVER RYKKET FRA ST.. MERLØES TIL TØLLØSE. MAND, 42, BOR I UGERLØSE.

JEG VIL FLYTTE TIL TØLLØSE FORDI DER ER ET PLEJEHJEM DER, MEN HVIS JEG SKULLE BLIVE SYG SÅ VIL JEG HELST INDLÆGGES I HERLEV FORDI HOLBÆK HOSPITALER ER RIMELIGT GODT. KVINDE, 50, BOR I UGERLØSE.

SWOT - ANALYSE

STYRKE:

Relativt mange (59%) søger mod Tølløse.

Byen med de mange skoler

Stærkt foreningsliv, herunder ikke mindst Fællesskab Tølløse med Kulturhuset No 1, hvilket har medført en markant bedre fællesskabsfølelse i byen

SVAGHEDER:

Lav fastholdelsesrate.

Butikker der står tomme i hovedgaden skæmmer byen

MULIGHEDER:

Potentiale for etageboliger og rækkehuse.

TRUSLER:

Der mangler byrum og forbindelser i byen.

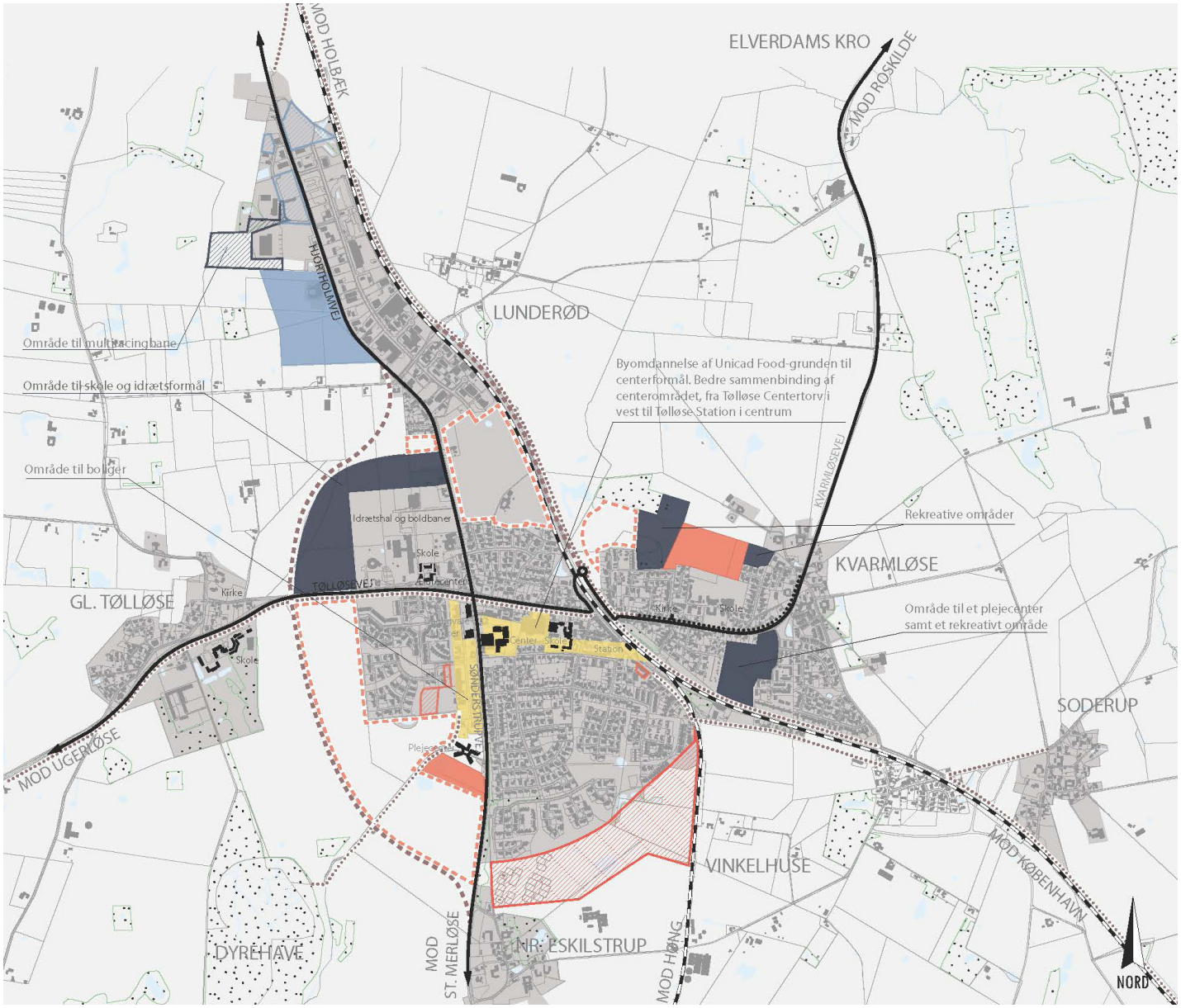
Fraflytning af ældre der ikke kan finde en egnet bolig.

Fald i befolkning på kort sigt derfor er fastholdelse vigtig.

I boligstrategien er der i gennemgangen af lokalområderne enkelte steder udsagn, der går igen for flere lokalområder. Det er tilfældet i SWOT-analysen for nogle lokalområder. Det skyldes at grundlaget for SWOT analysen bygger bl.a. på Exometric analysen. Her var områderne undersøgt sammen og derfor er det den samme tekst der går igen i SWOT analysen for de områder der er undersøgt sammen og hvor oplysningerne vurderes at være dækkende for det lokalområde.

Exometric-analysen anvendes som en del af det faglige grundlag for boligstrategien sammen med andre datakilder, som eksempelvis befolkningsprognosen og undersøgelser af fremtidens boligudvikling. Derudover er det materialet der er indsamlet fra borgermøderne, der udgør grundlaget for beskrivelsen af lokalområderne i bilag 1.

NEVER
LATE
FRE. 9.NOV.
No1

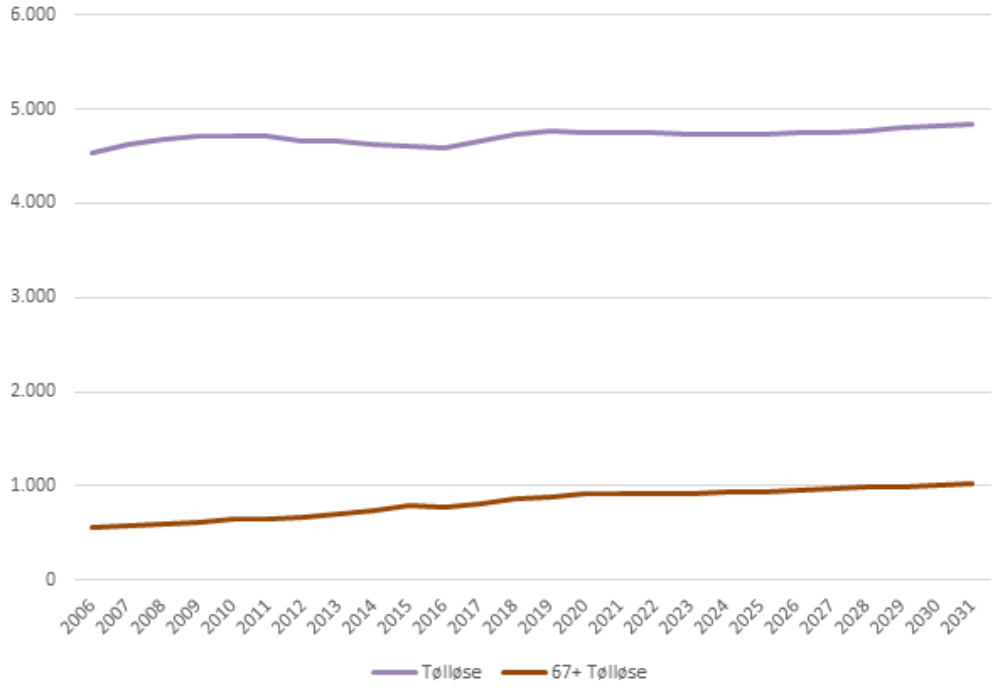


OPGØRELSE AF MULIGHEDER FOR BOLIGUDVIKLING I FORHOLD TIL UDLÆG I KOMMUNEPLAN 2017

Der er gang i boligudviklingen i Tølløse. I syd ved Højbærggård er der grunde til salg, og der er en ny lokalplan for området nord for Tølløse Privatskole på vej. Desuden arbejdes der for at omdanne området ved Mostparken for blandt andet at muliggøre boliger.

Højbjærggård	Lokalplan fra 2015	Lokalplan med mulighed for rækkehuse og parcelhuse. Der er fortsat mulighed for at bygge ca. 80 parcelhuse og ca. 30 rækkehuse indenfor området.	Området er kommunalt ejet	Det vurderes at lokalplanen fortsat er relevant
Schulin Park	Lokalplan fra 2005	Lokalplanen muliggør parcelhuse. Der er forsat mulighed for ca. 5 parcelhuse indenfor området.	Området er kommunalt ejet	De resterende ikke bebyggede parceller ligger tæt på FORS´s containerplads. Det vurderes, at tætheden hertil er medvirkende til at området ikke færdigudbygges.
Mostparken	Område der ønskes omdannet	Der skal udarbejdes ny planlægning for at muliggøre omdannelse	Området er privat ejet	Omdannelse af det tidligere fabriksområde til boligformål mv., vil bidrage positivt til udviklingen i Tølløse.
Skovbakkegård, syd for ældrecenteret	Kommuneplanlagt til boligformål. Der er ikke lokalplan.	Kommuneplanrammen udlægger området til boliger. Området er ca. 1 ha.	Området er kommunalt ejet	Det vurderes, at området ligger hensigtsmæssigt i forhold til boligudvikling i Tølløse. Det anbefales at området fastholdes til boligformål.
Peder Vævers Gård, nord for Tølløse privat og efterskole	Kommuneplanlagt til boligformål. Lokalplan er under udarbejdelse	Lokalplan der vil muliggøre boliger er under udarbejdelse.	Området er privat ejet.	Lokalplan er under udarbejdelse.

BEFOLKNINGSUDVIKLING



VIPPERØD

I Vipperød kan man bo på landet, men alligevel være tæt på byen. Vipperød er karakteriseret ved mange parcelhuse og rækkehuse samt gode trafikforbindelser. Mange af byens indbyggere pendler da også mod København.

I Vipperød finder I også en skøn natur, hvor især Tempelkrogen ved Isefjorden har en særlig charme.

FREMTIDIGE MULIGHEDER

Der bliver bygget i Vipperød, og det er vigtigt at understøtte denne udvikling gennem et aktivt samarbejde med de potentielle investorer. Der er potentiale for flere lejeboliger og mindre boligformer (lejligheder/rækkehuse), end området i dag tilbyder. Der skal derfor fokuseres på at bygge denne boligform for såvel at tiltrække som at fastholde borgere til området, da ældre vil kunne flytte i nye relevante boliger, og yngre målgrupper vil kunne tilflyttede villaer, som de ældre er fraflyttet.

OPSAMLING BORGERMØDE

Der er ikke modtaget nogen tilbagemelding fra lokalforum efter det afholdte borgermøde, så opsamling er baseret på administrationens noter fra mødet.

Det blev på mødet fremført at der er mangle på lejeboliger, og at der er et ønske om at der opføres almene lejeboliger i området. Lejeboligerne er vigtige for at kunne sikre, at der er boliger i om-rådet, til de ældre der vil flytte fra større villaer.

Desuden blev naturværdierne i området fremhævet, og der var ønske om bedre stiforbindelser for at kunne komme ud i naturen. Ønske om at fastholde, at byudviklingen skal ske i byen, så naturen og landskabet fortsat får plads.

HVAD HØRTE VI OM VIPPERØD

Udsagn fra personer, der i dag bor i Vipperød og hvis de skulle flytte, ville søge efter en ny bolig Vipperød.

BYUDVIKLING SKAL SKE I BYERNE, SÅ NATUREN FÅR PLADS I DET ÅBNE LAND. BORGERMØDE

DER HAR JEG BOET I 40 ÅR OG DET ER ET DEJLIGT OMRÅDE, OG JEG ER MEGET GLAD FOR AT BO HER. MEN DER ER IKKE STORT UDVALG AF BOLIGTYPER. KVINDE, 69.

JEG HAR BOET HER I MANGE ÅR, OG HAR DERFOR ET GODT SOCIALT FÆLLESSKAB I BYEN OG ET GODT KENDSKAB TIL LOKALSAMFUNDET. JEG SYNES OGSÅ, AT DER MANGE GODE TILBUD FOR PENSIONISTER I BYEN. KVINDE 63.

DER ER EN GOD SKOLE TÆT OGSÅ ER DER EN STATION OG DER ER GO INDKØBSMULIGHEDE KVINDE, 48.

DET ER ET DEJLIGT STED, VI HAR EN DEJLIG CENTER, OG DER ER NOGEN DER GØR ET KÆMPE ARBEJDE FOR AT VEDLIGEHOLDE DET. JEG KENDER MANGE HER OG DER ER GOD MULIGHED FOR TRANSPORT - DER ER KUN TO MINUTTER TIL TOGET OG HALV TIME TIL KØBENHAVN. KVINDE, 76.

TÆT PÅ MOTORVEJEN. MAND, 37.

UDSAGN OM VIPPERØD

Udsagn fra personer, der i dag bor et andet sted i Holbæk Kommune og hvis de skulle flytte, ville søge efter en ny bolig i Vipperød.

JEG ER IKKE SÆRLIG FOR BYSTØJ, DERFOR VIL JEG GERNE BO I LANDELIG OMGIVELSER, JEG KAN GODT LIDE GRØNNE OMRÅDER OG NATUR, OG DET KAN VIL JEG FÅ I VIPPERØD. MAND, 29, BOR I REGSTRUP.

SWOT - ANALYSE

STYRKE:

Relativt få vil søge en anden kommune, hvis de skal flytte fra Vipperød (16%).

Sammenhæng mellem bosætning og skole/dagtilbud & fritidsaktiviteter. Vigtigt at fritidsaktiviteterne fastholdes i lokalområdet

SVAGHEDER:

Relativt få af de nuværende beboere i Vipperød vil søge en ny bolig i Vipperød (46%).

MULIGHEDER:

Potentiale for lejeboliger.

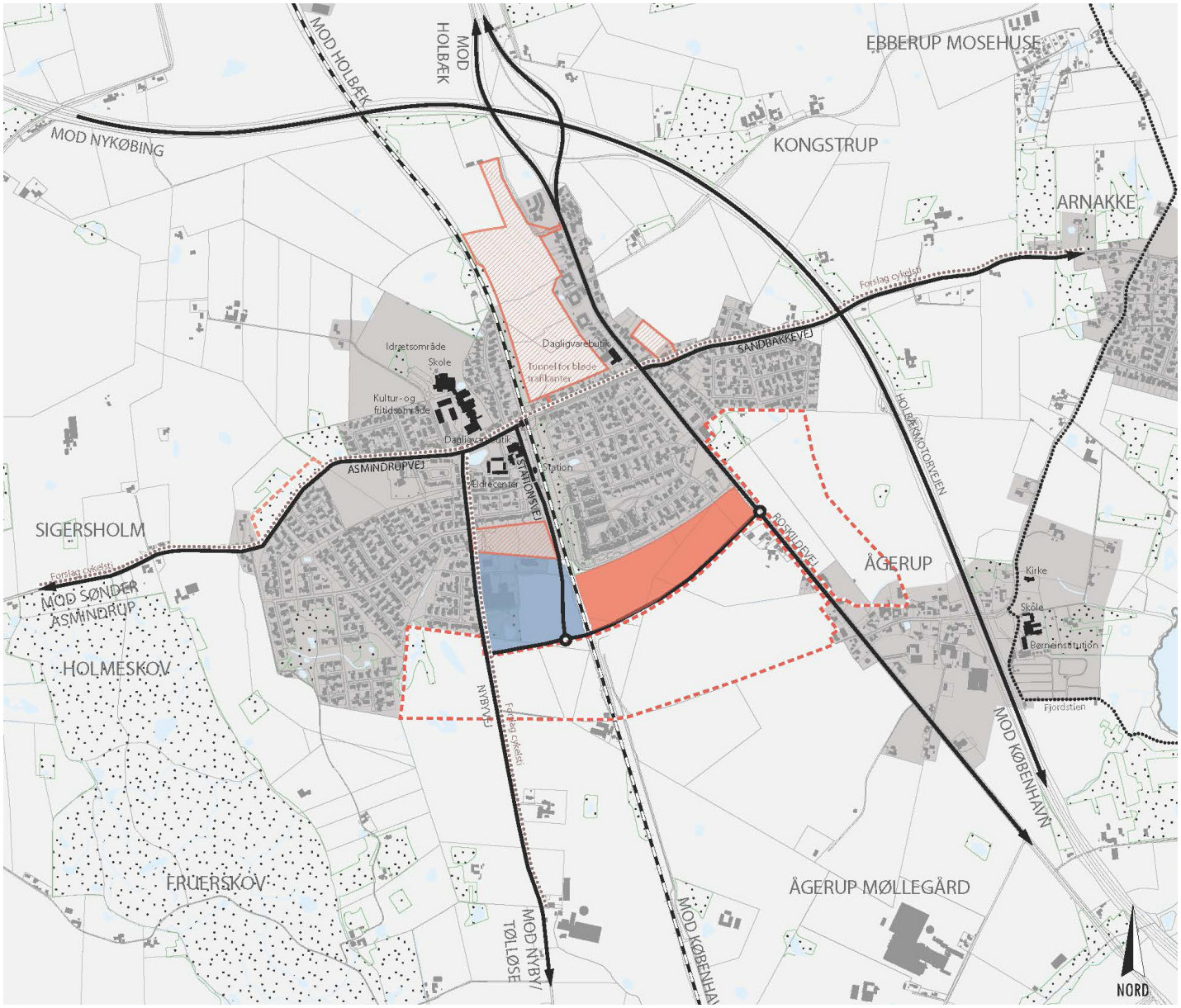
Naturen er et stort trækplaster. Vigtigt at der skabes bedre forbindelser ud i det åbne land.

TRUSLER:

Unge søger væk.

I boligstrategien er der i gennemgangen af lokalområderne enkelte steder udsagn, der går igen for flere lokalområder. Det er tilfældet i SWOT-analysen for nogle lokalområder. Det skyldes at grundlaget for SWOT analysen bygger bl.a. på Exometric analysen. Her var områderne undersøgt sammen og derfor er det den samme tekst der går igen i SWOT analysen for de områder der er undersøgt sammen og hvor oplysningerne vurderes at være dækkende for det lokalområde.

Exometric-analysen anvendes som en del af det faglige grundlag for boligstrategien sammen med andre datakilder, som eksempelvis befolkningsprognosen og undersøgelser af fremtidens boligudvikling. Derudover er det materialet der er indsamlet fra borgermøderne, der udgør grundlaget for beskrivelsen af lokalområderne i bilag 1.

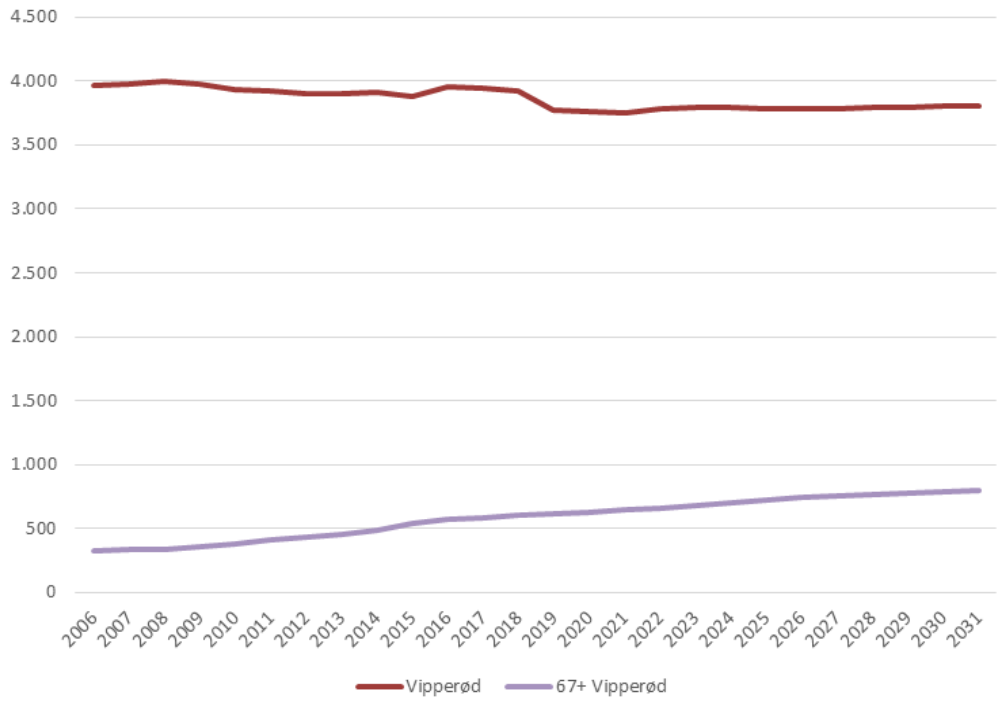


OPGØRELSE AF MULIGHEDER FOR BOLIGUDVIKLING I FORHOLD TIL UDLÆG I KOMMUNEPLAN 2017

I Vipperød er der flere nye områder under udvikling. Der er således mulighed både for etablering af rækkehuse og parcelhuse. Det vurderes, at de planlagte områder opfylder behovet, og der således ikke umiddelbart behov for at udlægge yderligere områder i kommuneplanen.

Nord for Nygårdsvej	Lokalplan fra 2019 (lp 20.23)	Lokalplanen muliggør ca. 40 parcelhuse og ca. 40 rækkehuse.	Området er privatejet	Lokalplanen aktuel
Vipperød Bakker	Lokalplan fra 2017 (lp 20.18)	Lokalplanen muliggør ca. 85 parcelhuse og ca. 40 rækkehuse.	Området er privatejet	Lokalplanen er aktuel. Området er under udvikling og grunde er til salg.
Nybyvej	Lokalplan fra 2007 (lp 20.12)	Lokalplanen muliggør ca. 35 rækkehuse.	Området er privatejet	Det vurderes, at lokalplanen fort-sat er aktuel. Området kunne være egnet til bofællesskab.
Sandbakkevej	Lokalplan fra 2010 (lp 20.16)	Lokalplanen muliggør 5 parcelhuse.	Området er privatejet	Det vurderes at lokalplanen fortsat er aktuel.

BEFOLKNINGSUDVIKLING



Holbæk Kommune