

BILAG 1

HVAD HØRTE VI I LOKALOMRÅDERNE



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

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

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 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.

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.

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%.

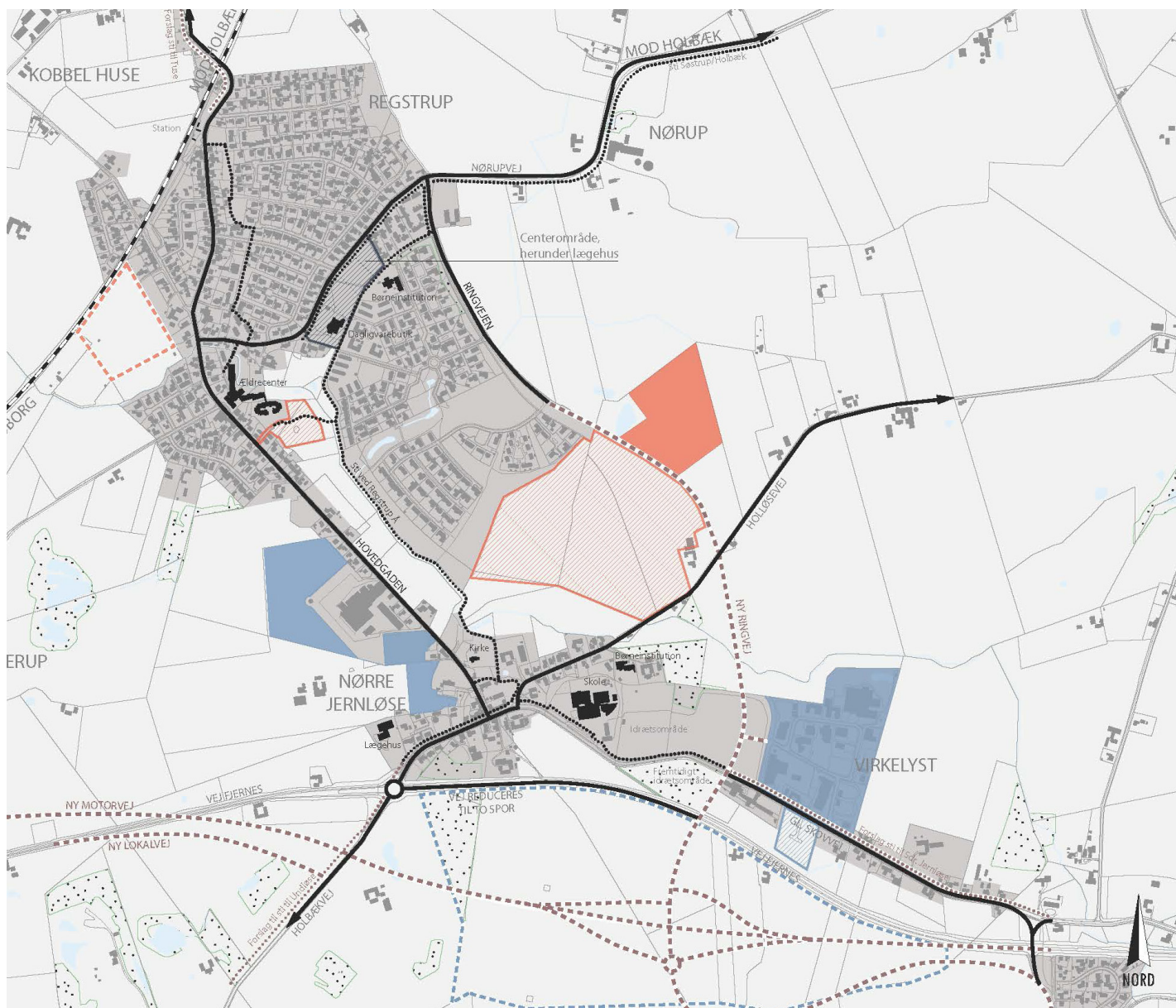
67% af de eksisterende boliger består af villaer, og da kun 59% søger villaer, er det svært at se det store villa-behov.

Markant faldende befolkningstal (særligt skole-børn) vil gøre det svært at fastholde det nuværende 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 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 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 Ringvejene 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 ældrecentret	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. Området kan evt. erstattes med et andet område til boligformål i Regstrup/ Nørre Jernløse.

BEFOLKNINGSUDVIKLING

