

BILAG 1

HVAD HØRTE VI I LOKALOMRÅDERNE



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 allerede.

Potentiale for lejelejligheder og mindre lejligheder/rækkehuse.

TRUSLER:

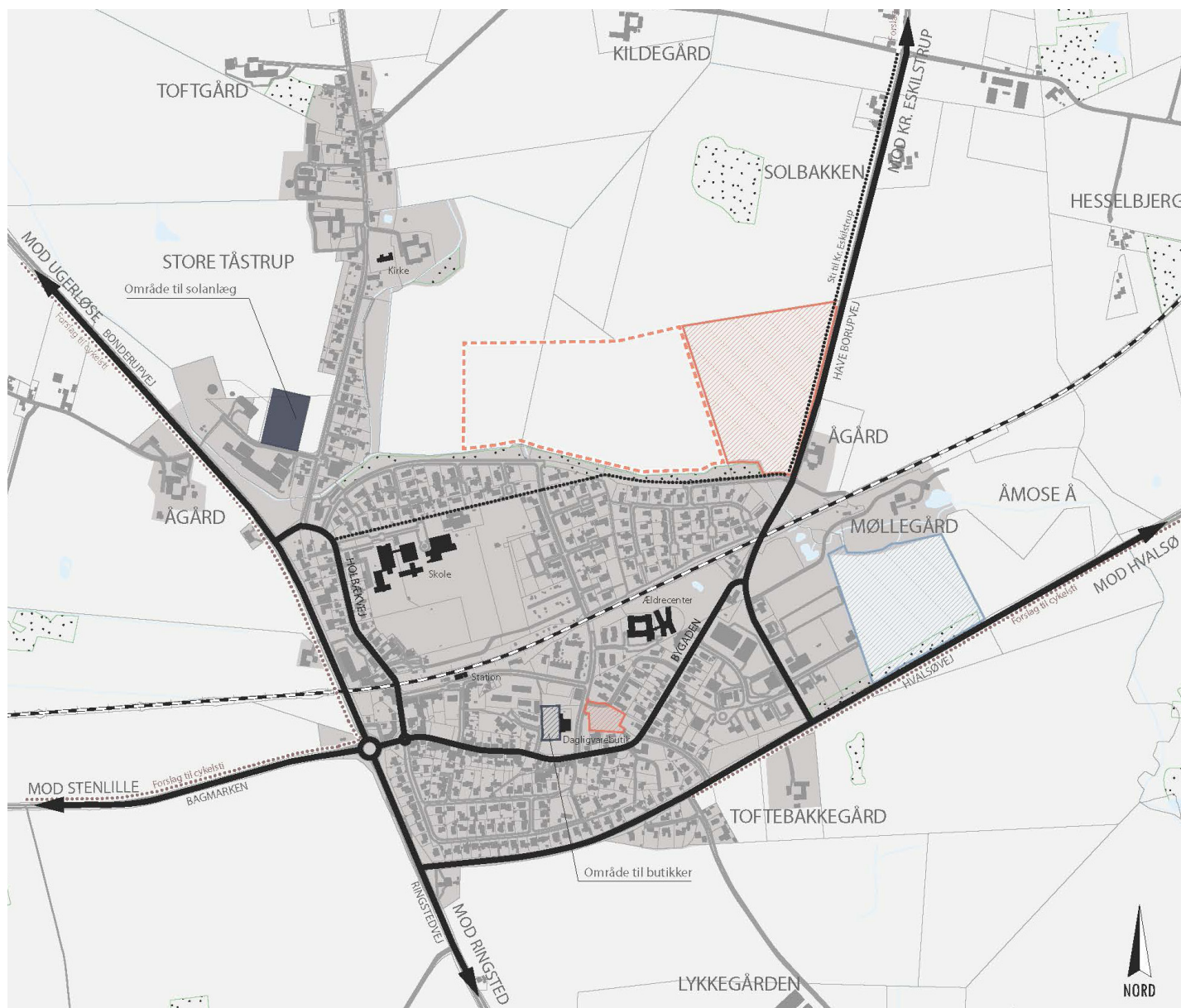
Relativt få af de nuværende beboere vil søge en ny bolig samme sted (45%).

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 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. 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

