

BILAG 1

HVAD HØRTE VI I LOKALOMRÅDERNE



TUSE NÆS

Med vand på tre sider og gode udsigtpunkter 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 gruppe 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 udviklingsplanen 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.

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

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.



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 steds kvaliteter, 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:

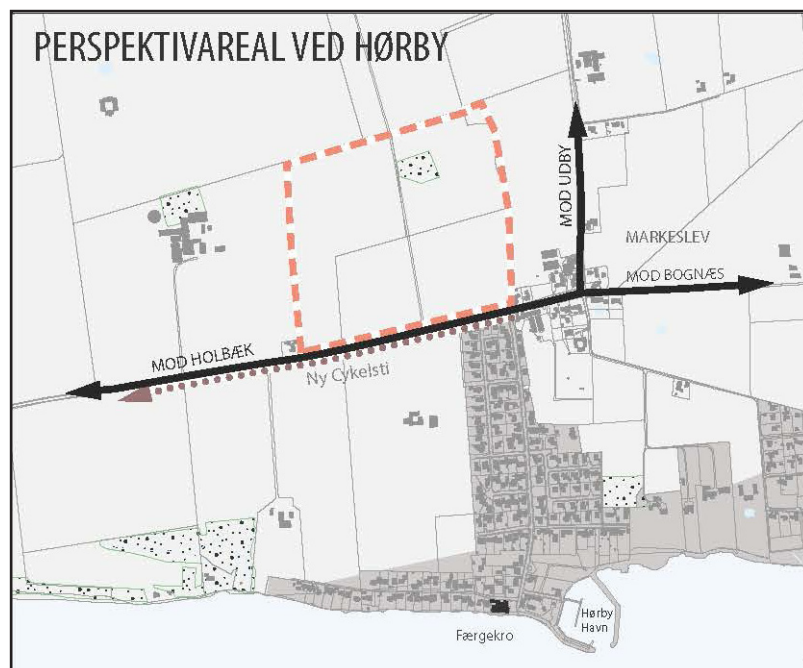
Markant trussel, at kun 39% af beboerne vil søge mod samme område, hvis de skal finde en ny bolig.

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

