

BILAG 1

HVAD HØRTE VI I LOKALOMRÅDERNE



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 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.

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 NÆRHEDEN 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 VENNER HER. DER ER FINT NETVÆR FOR ÆLDRE, VI HAR ALT HVAD VI BEHØVER. KVINDE, 51.

TØLLØSE ER CENTRALT, OG JEG KAN KOMME AFSTED TIL ALVERDENSTING 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.. MERLØSES 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 FRI. 9. NOV. 19

No1



Høbjærggård	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 fortsat 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

