

HOLBÆK KOMMUNE

PLANSTRATEGI 2019



FORORD

Vi har aldrig været flere i Holbæk Kommune, der er optimisme i kommunen, og kommunens økonomi er bedre, omend den fortsat er meget udfordret. Så på mange områder går det fremad i Holbæk Kommune, og vi har gode rammer og forudsætninger for, at det skal fortsætte sådan.

Vi kan dog ikke regne med, at løsningerne på de udfordringer, som vi også har, kommer af sig selv. Hvis vi vil udvikle kommunen, må vi prioritere og tænke nyt. Der er brug for lokalt engagement og ejerskab og en erkendelse af, at udvikling ikke nødvendigvis kun er kvantitet, men også kvalitet. Derfor skal vi turde prioritere for at muliggøre en fokusering af kommunens ressourcer. I denne planstrategi er der udvalgt tre temaer – lokal udvikling, bosætning samt 'Grøn og Bæredygtig Kommune'.

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at der skal udarbejdes en boligstrategi, der skal bidrage til at skabe den ønskede boligudvikling i Holbæk Kommune. Boligstrategien skal sikre, at potentialet for boliger indfries samtidig med, at der sker en udvikling til gavn for hele kommunen. Altså den ønskede boligudvikling.

Boliger og bosætning er også en forudsætning for at kunne tiltrække arbejdskraft til erhvervslivet og bidrager til grundlaget for en stærk uddannelsesby.

Vi skal også minde hinanden om, at udviklingen skal ske med udgangspunkt i, hvor vi kommer fra. Udviklingen skal ske for og med borgere og virksomheder, for det er vores erfaring, at de bedste løsninger er dem, vi skaber sammen.

Endelig er der en politisk ambition om at fremme en grøn og bæredygtig udvikling i Holbæk Kommune. I kommunalbestyrelsens Arbejdsprogram 2018 indgår Grøn og Bæredygtig Kommune derfor som et prioriteret indsatsområde, hvor der er defineret målsætninger for udvikling af både grønne indkøb, grøn transport, den nære natur og fremtidens energiforsyning.

Lokal udvikling, bosætning samt Grøn og Bæredygtig Kommune er temaer, der optager kommunalbestyrelsen, og som samtidig passer ind i rammerne for en planstrategi. Derfor sætter vi fokus på disse temaer. Planstrategien udgør samtidig Holbæk Kommunes lokale Agenda 21-strategi, da den belyser, hvordan kommunen vil arbejde for at fremme en grøn og bæredygtig udvikling.

Holbæks kommunalbestyrelse vil gerne sætte retning og tage ansvar og fremlægger her i planstrategi sit bud på, hvordan det kan ske i de kommende år.

Med venlig hilsen

*Borgmester Christina Krzyrosiak Hansen og
Kommunalbestyrelsen i Holbæk*

*Christina Krzyrosiak Hansen
Charlotte Nielsen
Christina Hvass Hansen
Derya Tamer
Lars Dinesen
Mogens Justesen
Mona Rosenberg Larsen
Ole Brockdorff
Ole Hansen
Emrah Tuncer
Jarl Falk Sabroe
Solvej Pedersen
Michael Suhr
Bente Röttig
Christian Ahlefeldt-Laurvig
Søren Stavnskær
Finn Martensen
Lars Qvist
Susanne Utoft
Asbjørn Gerting Olsson
Jeppe Jakobsen
John Harpøth
Steen Klink
Camilla Hove Lund
Carsten Andersen
Morten Bjørn Nielsen
Peter Nilsson
Rasmus Brandstrup Larsen
Steffen Kisselhegn
Karen Thestrup Clausen
Leif Juhl*





1. INDLEDNING

Planstrategien beskriver de målsætninger, som kommunen skal arbejde for; lokal udvikling, bosætning samt Grøn og Bæredygtig Kommune.

Side..... 6



2. HVAD SKAL VI ARBEJDE EFTER?

Kommunen skal turde sætte dagsordenen for at præge udviklingen på boligmarkedet.

Side..... 11



3. HVORDAN GØR VI DET?

Udviklingen starter i hvert enkelt lokalområde – med udgangspunkt i de kvaliteter, som området indeholder.

Side..... 20



4. BYKVALITETER

Holbæk Kommune har udvalgt fem nye hovedudviklingsområder, der alle er placeret i Holbæk by-området.

Side..... 28



5. FREM MOD KOMMUNEPLAN 2020

Kommuneplanen sammenfatter og konkretiserer de overordnede politiske mål for den fysiske udvikling.

Side..... 34



6. GENNEMFØRT PLANLÆGNING

Oplysninger om den planlægning, der er gennemført efter den seneste revision af kommuneplanen.

Side..... 38



HVAD ER EN PLANSTRATEGI?

Planstrategi 2019 fastlægger rammen for den overordnede og langsigtede strategi for udviklingen i Holbæk Kommune. Den beskriver de kommende års udvikling af kommunen og fungerer som afsæt for den efterfølgende kommuneplanrevision. De overordnede strategiske pejlemærker i forhold til den fysiske planlægning og arealanvendelsen i kommunen fastlægges i planstrategien.

1. INDLEDNING

Planstrategi 2019 fastlægger rammen for den overordnede og langsigtede strategi for udviklingen i Holbæk Kommune. Den beskriver de kommende års udvikling af kommunen og fungerer som afsæt for den efterfølgende kommuneplanrevision. De overordnede strategiske pejlemærker i forhold til den fysiske planlægning og arealanvendelsen i kommunen fastlægges i planstrategien.

Målet er, at Planstrategi 2019 bliver konkret og lokalt forankret, så den bliver relevant og nærværende i forhold til den fysiske udvikling af hele kommunen. Derfor skal planstrategien beskrive de målsætninger, som kommunen skal arbejde for.

PLANSTRATEGIENS TEMAER

Kommunalbestyrelsen har vedtaget, at der skal arbejdes med temaerne lokal udvikling, bosætning samt Grøn og Bæredygtig Kommune. Det er temaer, der vedrører kommunens fysiske planlægning, og derfor er det oplagt at lade planstrategien forfølge disse.

- *Lokal udvikling*
- *Bosætning*
- *Grøn og Bæredygtig Kommune*

HVORFOR LOKAL UDVIKLING?

Holbæk Kommunes byer og lokalområder har forskellige forudsætninger og potentialer. Forskellene skal udnyttes, og lokale kvaliteter til at skabe et varieret udbud af attraktive bysamfund og boligområder skal styrkes. Det kan være svært at sikre balance mellem by og land, men forskellene understreger, at Holbæk Kommune har meget at tilbyde. Holbæk by er afhængig af de øvrige byer og lokalområder på samme måde, som de er afhængige af Holbæk by. Det er ved at se på forskellene, at man får øje på styrkerne. Vi skal derfor gøre hinanden stærke ved fortsat at styrke de enkelte områders værdier.

Samtidig kan en uhensigtsmæssig boligudvikling medføre, at der kommer færre boliger uden for Holbæk by. Boligudbygningen i lokalområder kan påvirke andre områder negativt og medvirke til, at det samlede potentiale for nye boliger bliver mindre. Udnyttelsen af det samlede potentiale for nye boliger forudsætter derfor en strategisk boligudvikling.

Fakta om planstrategi

Planstrategiens formål er at lægge strategien for de kommende års udvikling og at fastlægge niveauet for den kommende kommuneplan. Planstrategien skal også rumme en kort opsamling på udviklingen og planlægningen siden sidste kommuneplan.

Planstrategien er en del af arbejdet hen imod den nye kommuneplan, der efterfølgende skal udarbejdes. Det er hensigtsmæssigt, at planstrategi og kommuneplan udarbejdes hurtigst muligt i valgperioden, så det er den kommunalbestyrelse, der har godkendt kommuneplanen, der også kan arbejde efter den. Planstrategien skal godkendes senest to år inde i valgperioden.

Planstrategien er normalt der, hvor ambitionerne for kommunens planlægning fastsættes. På baggrund af planstrategien revideres kommuneplanen. Det er i kommuneplanen, at ændringen formelt indarbejdes i grundlaget for planlægningen og derefter kan danne grundlag for lokalplaner m.m.

Tendenserne i boligmarkedet peger på, at tiltrækningen til byerne fortsat er voksende. Samtidig er efterspørgslen mod nemme boliger stigende – fx rækkehuse og lejligheder, der typisk indebærer mindre vedligehold. Boligtyper, der i overvejende grad er til stede i Holbæk by, men måske mangler i nogle af kommunens andre byområder. Derfor kan det være svært at tiltrække eller fastholde borgere i nogle områder. Det afspejler sig også i befolkningsprognosen, hvor antallet af borgere samlet set uden for Holbæk by er faldende.

For at imødegå denne udvikling kræves der en særlig indsats, der passer til det enkelte område. Nogle steder er den særlige indsats boligudvikling, mens det andre steder er en styrkelse af den lokale sammenhængskraft.

Lokalområderne vil blive udfordret af de fremtidige tendenser. Planstrategien tager denne udfordring alvorligt, og derfor er et af temaerne i planstrategien lokal udvikling.

Holbæk Kommune har tradition for at arbejde med udvikling i samarbejde med lokale fællesskaber.

Helhedsplanen for Ugerløse og handleplanen for Jyderup er eksempler på dette. Planstrategien bygger videre på den tradition, og derfor skal det kommende arbejde også ske i dialog med alle lokalområder.

HVORFOR BOSÆTNING?

Flere borgere er et fundament for at skabe den udvikling i kommunen, som der er politiske ambitioner om: En positiv udvikling, hvor bosætning fører til en mere levende kommune og flere indtægter til kommunen.

Bosætningen har været stigende i de seneste år. Udfordringen er derfor i mindre grad at skabe bosætning – for den er her – men i højere grad at indfri det fulde potentiale for bosætningen.

Der er stor søgning til kommunen. Den nationale søgning til Holbæk Kommune er steget fra 2,1% til 3,2% på blot to år, og det gør Holbæk Kommune til den tredje mest søgte i regionen efter Roskilde og Køge kommuner.

Søgningen betyder, at potentialet for bosætning for Holbæk Kommune som helhed er ganske stort. Potentialet er vurderet til +2.700 boliger i et 5-årigt perspektiv. Lykkes det at skabe så mange boliger, vil indbyggertallet i kommunen stige med knap 6.000 borgere. Det er mange flere end forventningen i kommunens befolkningsprognose – i tal svarer det til 4.000 flere nye borgere, såfremt potentialet for nye boliger realiseres.

Holbæk Kommune har mulighed for at tiltrække mange forskellige målgrupper. Der skal dog arbejdes strategisk med boligudviklingen for at muliggøre det fulde potentiale for bosætning i kommunen. Planlægningen skal understøtte disse strategier.

HVORFOR GRØN OG BÆREDYGTIG KOMMUNE?

Grøn og Bæredygtig Kommune er et centralt tema i planstrategien, da der er et politisk ønske om at fremme en grøn og bæredygtig udvikling i Holbæk Kommune. I kommunalbestyrelsens Arbejdsprogram 2019 indgår Grøn og Bæredygtig Kommune som et prioriteret fokusområde, og i Budgetaftalen 2019-2022 er der ligeledes beskrevet en politisk ambition om, at Holbæk Kommune skal være grøn og bæredygtig. I Planstrategien inddrages Grøn og Bæredygtig Kommune derfor som et hovedtema, hvor fokus er på at tydeliggøre, at en grøn omstilling er en integreret del af byplanlægningen i Holbæk Kommune, og hvor det angives, på hvilke områder, der helt konkret kan arbejdes med at fremme en grøn udvikling ved byplanlægning.

Inden for Grøn og Bæredygtig Kommune er der fire udvalgte indsatsområder; grønne indkøb, grøn transport, nær natur og fremtidens energiforsyning. I det følgende er det kort beskrevet, hvorfor det er relevant at arbejde med hvert af disse fire områder i Holbæk Kommune.

Stort boligpotentiale

Holbæk Kommune fik i 2018 analyseret potentialet for nye boliger i kommunen. Potentialet er stort – 2.700 nye boliger.

Analysen indeholder en række anbefalinger til, hvordan potentialet indfries. De vigtigste pointer fra analysen er:

- *Stort potentiale:* Stor søgning og stor volumen giver muligheder, hvis boligerne tilpasses målgrupperne. Potentialet på boligmarkedet er der nu, og handler kommunen ikke, er der risiko for, at potentialet forsvinder.
- *Byg det rigtige:* Borgerne efterspørger et større mix – hvilket betyder flere lejligheder. Det gælder i alle lokalområder.
- *Pas på villaer:* Kommunen vil på sigt have en overkapacitet af villaer. Det gælder for alle områder i kommunen undtagen Holbæk by.
- *Holbæk by:* Har den absolut største tiltrækning blandt områderne i kommunen. Er der ikke plads til mere bosætning i Holbæk by, vil kommunen miste potentiel bosætning.
- *Kannibalisering:* Enhver udvikling i et område har indflydelse på øvrige områder og vil have en negativ effekt på det resterende potentiale i alle områder. Kannibaliseringen er særlig stor for områderne uden for Holbæk by.
- *Sammenhængende boligstrategi:* Bosætningen i områder i kommunen kannibalisierer på hinanden, og derfor er en sammenhængende tilgang til bosætning nødvendig. Der skal foretages prioriteringer.



En grøn og bæredygtig tilgang

Grønne indkøb - Grønne indkøb har stor betydning for miljøet, og Holbæk Kommune har en målsætning om fremover at købe mere bæredygtige materialer og produkter. Som følge af Budgetaftalen 2019-2022 skal Holbæk Kommunes udbuds- og indkøbspolitik blandt andet tilpasses, så den er i overensstemmelse med kommunens grønne og bæredygtige tilgang. Det er relevant i forhold til, hvordan vi bygger og dermed også de retningslinjer, som vi sætter for byggeriet i planstrategien.

Grøn transport - Grøn transport spiller en afgørende rolle i CO₂-regnskabet, og Holbæk Kommune vil derfor være ambitiøs og omlægge kommunens transport til i stigende grad at være grøn og bæredygtig. Vi vil i planlægningen indtænke eksempelvis flere cykelstier og lade-infrastruktur til elbiler, og vi vil motivere borgerne til at færdes mere på gåben, løbehjul og cykel i hverdagen.

Nær natur - Den nære natur har stor betydning for borgerne i Holbæk Kommune. Både danske og internationale undersøgelser viser, at naturen spiller en stor rolle for vores sundhed, livskvalitet og trivsel. I Holbæk Kommune ønsker vi derfor, at naturen skal være tilgængelig for den enkelte borger – både den natur, som vi anvender i vores hverdag og den, vi opsøger i fritiden. Udviklingen af den nære natur tager afsæt i Holbæk Kommunes naturpolitik 'Adgang til Naturen' fra 2017, som blandt andet belyser de mange positive effekter, som gode naturoplevelser kan medføre. Planlægningen i Holbæk Kommune skal derfor blandt andet muliggøre tilgængelighed til naturen og udvikling af særlige naturområder, herunder Natura 2000-områder, for at øge biodiversiteten.

Fremtidens energiforsyning - Fremtidens energiforsyning i Holbæk Kommune skal være baseret på vedvarende energi, og brugen af fossile brændsler skal udfases. Allerede i 2015 satte vi ambitiøse mål for dette med Holbæk Kommunes strategiske varmeplan, som derfor er med til at danne grundlag for kommunens fortsatte arbejde med grøn energi. Vores energiforsyning skal være bæredygtig, og det er derfor helt centralt, at vi fremover tilrettelægger planlægningen, så vi sikrer dette. Det indebærer eksempelvis, at der arbejdes med en fortætning af boliger og en strategisk placering af disse i forhold til muligheden for en forsyning baseret på vedvarende energi.

2. HVAD SKAL VI ARBEJDE PÅ?

Potentialet for nye boliger er stort i Holbæk Kommune. Der er allerede kommet nye boliger og flere borgere i kommunen, men hele potentialet bliver dog ikke indfriet af sig selv. Samtidig er der nye tendenser på boligmarkedet, der påvirker boligudviklingen. Kommunen skal turde sætte dagsordenen for at præge denne udvikling.

Holbæk Kommune skal give et klart svar på:

- Hvad skal vi arbejde på?
- Hvordan gør vi det?

Sådan sikrer vi en strategisk boligudvikling i Holbæk Kommune.

MÅLSÆTNINGER

Forskellige mennesker har forskellige behov og ønsker til en bolig. Der er forskel i familiestrukturer, indkomst og ønsker til funktioner i boligen samt til det omkringliggende område. Det er derfor vigtigt at sikre et varieret og bredt udbud af boliger. Lykkes det, vil Holbæk Kommune stå stærkt i bestræbelserne på at holde på borgere, der ellers vil søge til andre kommuner, hvor deres ønsker og drømme om bolig og boligområde kan opfyldes.

En anden gevinst ved et optimalt boligudbud er tiltrækning af borgere fra andre kommuner.

Søgningen mod Holbæk Kommune har ikke bare været stigende i de seneste år, den er også blandt de stærkeste i regionen. 3,2% af den danske befolkning vil overveje at flytte til Holbæk Kommune næste gang, de skal flytte. Kun Roskilde (7%) og Køge (5%) formår at generere større interesse blandt byerne i Region Sjælland.

I takt med at flere ønsker at flytte til Holbæk by stiger priserne på såvel ejerboliger som private udlejningsboliger her. Det begrænser visse borgeres mulighed for at finde og betale for en bolig i byen, og derved er der risiko for at skabe en for ensartet beboersammensætning. For fortsat at sikre en blandet by er det vigtigt, at forskellige boligtyper og ejerformer tænkes ind i udviklingen, så alle borgere tilgodeses. En blandet by indeholder alle indkomst- og aldersgrupper og har plads til borgere i alle livssituationer. Både små og billige boliger efterspørges i Holbæk by, og det forstærkes af, at byen i højere grad er ved at blive en uddannelsesby.

I takt med øget urbanisering i kommunen, hvor tiltrækningen går mod de større byer, er det samtidig vigtigt at fastholde og understøtte udviklingen i de mindre byer. Investorer og udvikleres villighed til at skabe udvikling i de mindre byer kan være begrænset grundet lavere efterspørgsel og øget risiko. For at skabe en kommune med en stærk

sammenhængskraft er det vigtigt, at udvikling og trivsel i disse områder får ekstra bevågenhed, og at udviklingen ikke nødvendigvis skabes gennem etablering af boliger, men også med andre initiativer.

Holbæk Kommune ønsker gennem planlægning at understøtte en bæredygtig udvikling på forskellige måder. Dels vil kommunen arbejde med en strategisk boligudvikling, hvor der etableres de rigtige boligtyper i forhold til den udvikling, som Holbæk Kommune står overfor, dels vil vi bygge strategisk, så vi undgår at mangle boliger eller at skulle nedrive boliger.

For at sikre bæredygtighed ved boligudvikling er det ligeledes hensigtsmæssigt med en høj udnyttelse af eksisterende infrastruktur og serviceydelser fremfor at skulle etablere nye. En fortætning af byområder, hvor disse ressourcer allerede er til rådighed, er et middel til øget bæredygtighed. Kommunen vil derfor arbejde med en strategisk placering af boligerne i forhold til transportmuligheder og energiforsyning.

Derudover vil kommunen understøtte en bæredygtig udvikling ved at sikre naturområder både i byerne og på landet. I byerne kan det være små grønne parker, mens det i landområderne kan være større sammenhængende naturområder.

Naturområder – både de små lokale og de større regionale – giver mulighed for rekreative oplevelser til glæde for borgerne i kommunen. Endvidere er områderne – særligt de større naturområder – levested for mange vilde plante- og dyrearter.

Holbæk by trækker en stor del af udviklingen, men det er vigtigt at udarbejde en strategi, hvor det ikke sker på bekostning af de andre udviklingsområder. Planlægningen skal sikre boligudvikling både i Holbæk by og i de øvrige udvalgte områder.

BÆREDYGTIG BOLIGUDVIKLING

LOKAL SAMMENHÆNGSKRAFT

DIFFERENTIERET BOLIGMARKED

OPTIMALE VILKÅR FOR BOSÆTNING UDEN FOR HOLBÆK BY

REALISERET POTENTIALE FOR BOLIGER - STØRST MULIGT SKATTEGRUNDLAG

HOLBÆK KOMMUNES MÅLSÆTNINGER

TENDENSER PÅ BOLIGMARKEDET

Boligmarkedet i Holbæk Kommune er præget af en række tendenser, som gælder både lokalt og nationalt. Det danske boligmarked er generelt i fremgang, og der ses prisstigninger og øget efterspørgsel mange steder. Dette er også hovedtrækkene i Holbæk Kommune.

Urbanisering/dobbelt urbanisering

Der er fortsat en urbanisering i verden. Det ses også i Danmark, hvor en stadig større del af befolkningen bosætter sig i byer. Det gælder ikke kun de tre største byer København, Aarhus og Odense, men også mellemstore byer.

Fra 2011 til 2016 er Danmarks 40 største byer vokset i befolkningstal, hvilket også gælder Holbæk by (34. største by i Danmark). En udvikling, som Realdania har døbt dobbelt urbanisering. Der er flere grunde til denne udvikling. Fx har kommunalreformen fra 2007 betydet større kommuner, hvor en centralisering mod de store byer af f.eks. forvaltninger, virksomheder og servicefunktioner har fundet sted.

I Holbæk Kommune ses de nationale tendenser ved, at Holbæk by vokser, mens de øvrige byområder har sværere ved at tiltrække nye borgere. Holbæk bys vækst stammer dels fra tilflyttere fra andre områder i kommunen, dels fra tilflyttere fra andre kommuner.

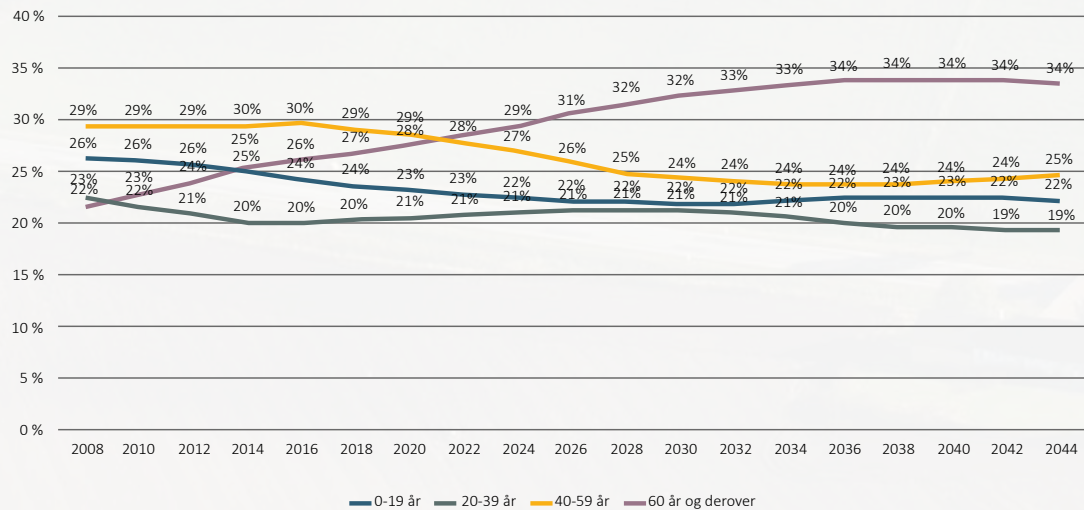
Ældregruppen bliver større

Ændret aldersfordeling blandt borgerne er en udvikling, som vil få væsentlig indflydelse på fremtidens boligmarked i kommunen. I 81% af de danske kommuner vil over halvdelen af befolkningstilvæksten frem mod 2030 ske i kategorien 65 år+.

Kigger man på aldersgrupperne i Holbæk Kommune over tid, er tendensen tydelig. Seniorsegmentet (60 år+) udgjorde i 2008 22% af kommunens befolkning. Blot ti år senere er tallet steget til 27%. Og stigningen stopper ikke her. Ifølge prognoser fra Danmarks Statistik vil tallet være 34% i 2036, og det giver udfordringer, som en kommende boligstrategi skal kunne håndtere (se figur 1).

Manges boligpræferencer ændrer sig nemlig med alderen. Eksempelvis gælder det for mange, at når de nærmer sig pensionsalderen, så stiger ønsket om at skifte den tidskrævende villa ud med en bolig, hvor pligterne er mindre og færre. For dem kunne fremtidens bolig være et mindre rækkehus eller en lejlighed. Udfordringen ligger i at kunne honorere deres ønsker. De kommuner, der formår dette, vil ikke blot være i stand til at holde på deres seniorborgere, de vil også kunne tiltrække borgere fra andre kommuner, der ikke er i stand til at tilbyde attraktive boliger til målgruppen.

Figur 1: Holbæk Kommunes indbyggertal fordelt på aldersgrupper (i 1.000)



Flere unge flytter

En anden tendens, der kan afdækkes i flyttemønstre, er, at unge i højere grad flytter fra små og mellemstore kommuner mod de største kommuner og byer i landet. Ikke mindst fordi der sker en øget søgning mod de videregående uddannelsesinstitutioner. En tendens, som også ses i Holbæk Kommune.

Ifølge Danmark Statistik er antallet af flytninger fra Holbæk Kommune blandt de 18-25 årige steget fra 1.060 i 2006 til 1.430 ved seneste opgørelse i 2017. Og måler man andelen af samtlige flytninger, er tallet også steget. Således udgjorde de 18-25 åriges flytninger 30% af samtlige flytninger i 2006, mens tallet i perioden 2009-2017 har ligget jævnt mellem 37-39 % (se figur 2):

Figur 2: Aldersgruppernes andel af flytninger fra Holbæk Kommune

ALDERSGRUPPER	2006	2017
0 - 17 ÅR	20 %	16 %
18 - 25 ÅR	30 %	37 %
26 - 35 ÅR	21 %	18 %
36 ÅR +	28 %	30 %

Kilde: Danmarks Statistik

Kigger man på, hvor de unge flytter hen, ses det, at de fem store uddannelsesbyer København, Roskilde, Aarhus, Odense og Aalborg tiltrækker over halvdelen af de unge, der forlader Holbæk Kommune. Og tallet stiger markant over tid. I 2006 kan de fem byer noteres for 534 flytninger. 11 år senere er tallet steget til 762. Faktisk står København og Roskilde alene for stigningen (se figur 3).

Der er dog en del af de unge, der kommer tilbage, efter at have været væk for at tage en uddannelse – de såkaldte boomerang-unge. De har fået arbejde og kommer med en god indtægt, et økonomisk råderum og planer om at stifte familie.

Figur 3: Antal flytninger fra Holbæk Kommune blandt de unge (18-25 år)

FLYTTET TIL:	2006	2017
KØBENHAVN	423	564
ROSKILDE	69	121
ODENSE/AALBORG/AARHUS	42	77

Kilde: Danmarks Statistik

ET BÆREDYGTIGT FOKUS

Bæredygtighed er ikke længere blot et 'buzzword'. På flere fronter er der tiltag til fremme af bæredygtighed, både når det gælder boliger, men også i forhold til at indrette byer. Bæredygtighed er et bredt begreb, der rummer mange aspekter i forbindelse med boliger og boligområder (fx energi, cirkulær økonomi, materialer, infrastruktur, genbrug og affaldshåndtering). Der er en stigende social bevidsthed og interesse blandt udviklere og investorer for at skabe bæredygtige boliger, der følger målsætningerne i Agenda 21 og FN's 17 verdensmål for en bæredygtig udvikling. Det er derfor væsentligt, at vi som kommune forholder os til det i vores byudvikling og planlægning.

Lige nu er bæredygtighed måske noget, som kan gøre os unikke og interessante for omverdenen, men om få år er det standard og noget, der bliver forventet. Til den tid står vi stærkt ved at have været på forkant.

En nylig offentliggjort rapport fra Byggefakta (januar 2019) viser fremgang i antallet af byggeprojekter med bæredygtighedstiltag. På landsplan blev der i 2017 gennemført projekter for 22,5 mia. kroner – et tal, der i 2018 vil passere 47 mia. kroner. Omkring 46% af de danske byggeprojekter indeholder bæredygtighedstiltag.

Også i Region Sjælland er der en markant fremgang. I 2017 var der projekter for 0,8 mia. kr., og i 2018 forventes det at nå op på næsten 5 mia. kr.

Blandt private investorer kan man også måle stor interesse for at placere opsparingen i bæredygtige investeringer/investeringsbeviser. Hele 83% vil acceptere et lavere afkast på bæredygtige investeringer/investeringsbeviser sammenlignet med konventionelle investeringer. Det viser en undersøgelse fra januar 2019, som Finans Danmark har foretaget. Det vidner om villighed til at på kompromis med en økonomisk gevinst, når det sker for at fremme bæredygtighed. Netop den holdning kan være nøglen til, at bæredygtig udvikling kan realiseres.

UDDANNELSESBY OG ERHVERVSLIV

Holbæk Kommune er blevet og skal fortsat være en kommune, hvor man med sindsro og glæde kan slå sig ned, uanset om man er en familie, studerende eller en virksomhed. Borgerne og virksomhederne, både de nuværende og de tilkommende, er drivkraften i fortsat at udvikle og fastholde den positive udvikling, som hele kommunen er i nu.

Et erhvervsliv i vækst betyder flere arbejdspladser, og mere lokal efterspørgsel på arbejdskraft, varer og tjenesteydelser. Et erhvervsliv i udvikling betyder også, at virksomhederne kan og vil spille en rolle og

tage et ansvar for f. eks. flere praktikpladser eller, at borgere på kanten af arbejdsmarkedet får mulighed for at blive hjulpet tilbage.

Holbæk by har igennem de seneste år formået at tiltrække nye uddannelser, således at det nu igen er muligt at uddanne sig til sygeplejerske i byen. Ønsket er at tiltrække endnu flere uddannelser, for at styrke Holbæk som uddannelsesby. Derved bliver der også bedre mulighed for efteruddannelse og samarbejde mellem uddannelsesinstitutioner og erhvervsliv, hvilket kan bidrage til et dynamisk erhvervsmiljø. Det er derfor vigtigt at fastholde og om muligt tiltrække endnu flere relevante uddannelser, så vi understøtter en sammenhængende kæde startende med folkeskolen, ungdomsuddannelser videre til erhvervs- og videregående uddannelser.

Et stærkt uddannelsesmiljø tiltrækker unge, og det er derfor vigtigt, at der er de rigtige studieegnende boliger til at efterkomme behovet. Uddannelsesbyen understøtter også et stærkt kultur- og fritidsliv, og bidrager dermed til oplevelses- og handelsliv.



3. HVORDAN GØR VI DET?

Med planstrategien besluttet modellen for, hvordan kommunen vil arbejde med boligudvikling i den efterfølgende boligstrategi, og dette beskrives herunder.

Udviklingen starter i hvert enkelt lokalområde – med udgangspunkt i de kvaliteter, som området indeholder.

Nogle områder er egnet til alternative boformer, nogle er attraktive for tilflyttere, nogle har nærhed til naturen, og nogle har et særligt kulturmiljø, der skal bevares.

Udvikling af lokalområder er ikke nødvendigvis lig med boligudvikling. Derfor skal kommunalbestyrelsen i tæt dialog med lokalområderne prioritere den udvikling, der bedst tjener deres område og hele kommunen.

Lokalsamfundene besidder hver især deres egen identitet og særkende, og skal det lykkes at skabe udvikling i områderne, skal borgere, kommunen og andre interessenter, herunder investorer, samarbejde om de indsatser, der i fællesskab er

sat på dagsordenen, så lige netop den løsning, der passer det enkelte lokalsamfund, kan findes.

Boligstrategien skal bygge på et fundament af dialog med lokalområderne for at give et billede af deres styrker og potentialer. Borgermøder skal medvirke til, at kommunen kender de lokale muligheder, planer og idéer.

Viden fra borgermøderne følges op af områdeanalyser, der skal sætte fokus på, hvordan vi får optimeret det potentiale, der er i hvert lokalsamfund, da det, der dur i ét lokalsamfund, ikke nødvendigvis dur i et andet. Analyserne skal pege på, hvad lokalområdets potentiale er, og hvordan det bliver forløst.

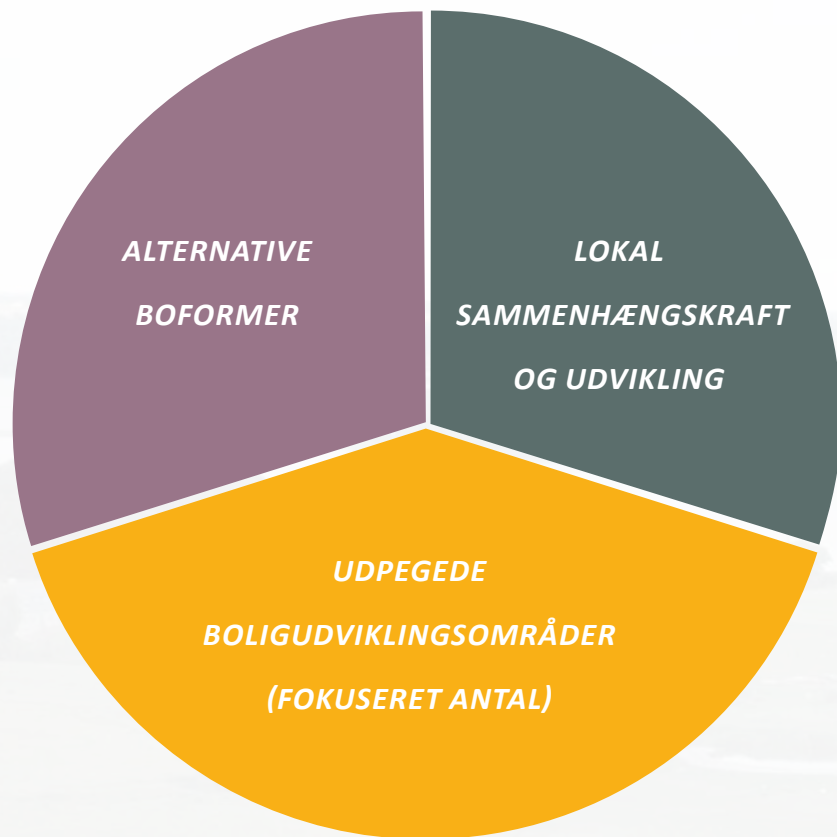
Lokalsamfundenes forskelle giver mulighed for specifikke lokale løsninger, som hver især bidrager til at styrke hele Holbæk Kommune.

TRE INDSATSER FOR LOKALOMRÅDERNE

Dialogen på borgermøderne og lokalområdeanalyserne er grundlaget for at kunne prioritere indsatsen i hvert område.

Der kan arbejdes med flere indsatser afhængig af resultatet af områdeanalyserne og de muligheder, som lokalområdet indeholder. Samtidig kan alle lokalområderne ikke indeholde det hele. Der skal ske en prioritering, så hvert lokalområde udvikler sig på baggrund af deres styrker.

Kommunen har valgt tre indsatser, som er illustreret på næste side.



INDSATS - LOKAL SAMMENHÆNGSKRAFT OG UDVIKLING

Potentialerne i et lokalsamfund handler i høj grad om initiativer, der kan gøre lokalområdet godt at bo i, og som kan styrke den lokale sammenhængskraft. Lokalområdeanalysen skal afdække, hvordan lokalområdet kan arbejde videre med sammenhængskraft som et særligt indsatsområde.

Nogle områder har kvaliteter og muligheder, som ikke findes i større byer. Her er fællesskabet og det nære miljø væsentlige faktorer for borgernes trivsel. Man kommer hinanden ved, og man er god til selv at tage ansvar for udviklingen. Landsbyerne er også et godt sted at slå sig ned for den selvstændige erhvervsdrivende, der her har mulighed for en mindre virksomhed i forbindelse med boligen.

Udvikling af lokalområderne er dog ikke lig med nye boliger. Den væsentligste forudsætning for at skabe en bæredygtig udvikling er, at der er aktivitet. Det er ildsjælene og de aktive borgere, der skaber gode rammer for fællesskab og trivsel. Derfor handler

indsatsen – lokal sammenhængskraft og udvikling – om at pege på initiativer, der styrker lokalrådets sammenhængskraft – som ikke er boligprojekter, der er indeholdt i de andre indsatsler.

Borgernes trivsel baserer sig blandt andet på bevægelse og ophold i naturen. I mange af kommunens lokalområder kan man bo med naturen lige uden for døren. Derfor er en grøn og bæredygtig udvikling med til styrke lokalområdet og dets sammenhængskraft. Det vil øge livskvaliteten for borgerne og styrke lokalområderne, når vi forbedrer mulighederne for at dyrke friluftslivet og tilgængeligheden til den natur og det landskab, der ligger lige uden for landsbygrænsen.

I Holbæk Kommune vil vi fremme en grøn og bæredygtig udvikling. Undersøgelser har vist, at adgang og tæthed til grønne områder har betydning for tilflyttere. Holbæk Kommune har tidligere spurgt tilflyttere til kommunen, hvad der har betydning for dem i hverdagen. Her fremgik det, at naturen var afgørende for dem. Realkreditrådet har ligeledes

gennemført en national undersøgelse, der viste, at nærhed til naturen er afgørende, når der skal købes bolig. Holbæk Kommune kan tilbyde naturoplevelser, og dem skal vi fremhæve og videreudvikle. Kommunens målsætning er derfor, at der, ud over boligudvikling, skal arbejdes strategisk med udvikling af naturområderne i de enkelte lokalområder. Formålet med dette er at forbedre de særlige naturværdier og den grønne identitet i de respektive lokalområder for at tilbyde attraktive rammer for de borgere, der allerede bor i kommunen samt for potentielle tilflyttere.

Eksempler på lokal udvikling i samarbejde mellem lokalområder og kommunen:

Øasen

Foreningen Øasen har en drøm om at skabe et inspirerende udendørsmiljø centralt beliggende på Orø tæt på skole, institution og plejehjem. Her vil der være aktiviteter for børn, unge, voksne og ældre. Øasen vil bestå af en moderne legeplads med svævebane, en multibane til boldspil, kælkebakke, en BMX-bane, sansehaver, et område til seniorfitness, grillplads og bænke til afslapning.

Grønne hjerte i Regstrup

Grønne hjerte – gennemstrømmer byen er et lokalt projekt i Regstrup, hvor Holbæk- og Regstrupspejderne har skabt et grønt åndehul og aktivitetsområde med støtte fra lokale erhvervsdrivende, fonde og Holbæk Kommune. Visionen var at skabe et grønt samlingspunkt med bålhytte, rebbaner og klatrepæle for de lokale borgere.

Kulturhuset No1 i Tølløse

I Tølløse har frivillige kræfter skabt Kulturhuset No1. Huset blev erhvervet og derefter istandsat. Det blev finansieret ved salg af borgeraktier til borgerne i Tølløse og omegn samt støtte fra fonde og Holbæk Kommune. Nu er No1 Tølløses kulturhus og drives af frivillige kræfter. Kulturhuset er rammen om ugentlige Torsdagscaféer og fællesspisning, og der afholdes løbende koncerter, teater, foredrag og sportscafé m.m.





Kommunen har en række puljer og tiltag, som kan hjælpe i lokalområderne:

- 1. Særlige indsatser i lokalområder ved Projektudvalget for Udvikling i Lokalområderne*
 - 2. Landsbyfornyelse – projekter på de enkelte ejendomme*
 - 3. Kulturmiljøbeskrivelser – hvilken (landsby)arkitektur bør bevares og udbygges*
 - 4. Rum til Fællesskab-puljen*
 - 5. Frivillighedspuljen*
 - 6. Lokalområdernes Udviklingspulje*
 - 7. Øvrige puljeansøgninger (fx til gadekær, aktiviteter, børnekultur, eventpulje, sundhedspulje, §18-pulje, 60+ forening, udstyr, mm.)*
 - 8. Bredbåndspuljen*
 - 9. Eventpuljen*
 - 10. Evt. bevarende lokalplaner*
-

INDSATS - ALTERNATIVE BOFORMER

Boligområderne i kommunen skal udvikles på baggrund af deres forskellighed. Derfor er en af indsatserne, som kan udnyttes sammen med lokalområderne, muligheden for etablering af alternative boformer. På borgermøderne skal muligheden for sådanne boligformer afdækkes.

Alternative boformer kan fx være oldekolle, bofællesskaber, økologiske enklaver, byggeri til flere generationer, 'tiny houses' m.m.

Der er også noget, som alternative boformer ikke kan være. Det kan ikke være arealudlæg til nye store boligområder i traditionel forstand. Det er den tredje indsats, der omhandler denne mulighed. Alternative boformer er mindre boligprojekter.

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 beboere, ildsjæle, i forenings- og

kulturlivet m.m. Inddragelse, identitetsskabelse og fællesskab er vigtige nøgleord i lokalområdernes arbejde med mulighederne for sådanne boformer.

Boligudviklingen i lokalområderne og i kommunen generelt skal have fokus på etablering af velegnede boliger for de kommende ældregenerationer. Definitionen på velegnet kan blandt andet være en mellemstor bolig (større end kendte ældreboliger i dag og mindre end parcelhuset) eller en bolig, der ligger tæt på andre boliger med samme formål.

Boligområder med en mangfoldig beboersammensætning og et varieret boligudbud kan også bidrage til et levende lokalområde. Forskellige beboere i forskellige livssituationer skaber liv i kvarteret 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.

INDSATS - UDPEGEDE BOLIGUDVIKLINGSOMRÅDER

Lokalområderne har mulighed for at blive mere attraktive, så nye borgere kan tiltrækkes. Flere borgere i et område skaber grundlag for byliv, byggeri, kommunal service, infrastruktur og grønne områder.

Vi vil gerne have byer, hvor vi kommer hinanden ved. Den tætte by fremmer mødet mellem mennesker og giver bedre infrastruktur, butik- og caféliv. Jo mere spredt borgerne bor, jo mere trafik er der, og det vil vi gerne minimere.

Hvorfor skal der udpeges områder til boligudvikling?

Kan der ikke være boligudvikling i hele kommunen?

Analysen peger på, at Holbæk Kommune rummer et stort potentiale for nye boliger. Helt op til 2.700 nye boliger over de kommende fem år. For at konvertere så stort et tal fra potentiale til realiserede boliger, er man ikke kun nødt til at kigge på, hvilke boligtyper, folk efterspørger. Det gælder særligt i områderne uden for Holbæk by, da tiltrækningen her er mindre. Man er også nødt til at kigge på, hvilke områder i kommunen, der egner sig bedst til at bidrage til en kommende boligudvikling.

Boligudviklingen skal være målrettet for at få den største effekt. Derfor er det nødvendigt at prioritere områderne – og sandsynligvis foretage fravalg af områder i erkendelse af, at de næppe er i stand til at kunne understøtte en kommende boligudvikling, og at nogle også vil være i konkurrence med hinanden.

Udpegningen af et prioriteret antal boligudviklingsområder skal sikre, at det størst mulige antal boliger realiseres. Også det størst mulige antal boliger uden for Holbæk by. Tiltrækningen til Holbæk by er så stor, at områderne uden for byen vil miste boligudvikling, hvis indsatsen ikke prioriteres.

Udpegningen muliggør desuden den mest effektive udnyttelse af kommunens ressourcer. Boligudvikling i færre områder betyder, at flere borgere vil kunne bruge de muligheder og tilbud, som kommunen har – cykelstier, kollektiv trafik, kommunal service m.m. Det gælder også varmeforsyningen, der på sigt kan være med til at sikre den grønne omstilling.

Investorer og udvikleres villighed til at skabe nye boliger vil blive styrket ved en udpegning af boligudviklingsområder. En villighed, der ellers kan være begrænset eller ikkeeksisterende, da interessen traditionelt har været størst i byerne. Der kan skabes større interesse ved et fokuseret antal boligudviklingsområder.

Ældrevenlige boliger kan med fordel placeres samlet, så muligheden for at skabe netværk og fællesfaciliteter sammen med andre opstår. Samtidig vil boligen være centralt placeret i forhold til offentlig og privat service – ikke mindst med nem adgang til

dagligvarehandel m.m.

Hvordan udpeges boligudviklingsområderne?

Udpegningen skal ske ud fra kriterier, der skal sikre den største sandsynlighed for at opnå mest boligudvikling uden for Holbæk by. Samtidig medtages kriterierne: tilstedeværelse af kommunal service, bæredygtighed og infrastruktur.

Som et værktøj til at omsætte kriterierne udarbejdes en matematisk model med en række relevante nøgletal. Disse vil tilsammen danne et nuanceret billede af hvert enkelt lokalområdes styrke, svaghed og potentiale for hvert kriterie. På baggrund af modellen vil områderne kunne rangeres i forhold til hinanden.

Modellen baseres på tilgængelige data for potentialet for bosætning og behov for boligtyper. Nøgletallene, der anvendes for at vurdere sandsynligheden for flest mulige boliger i et område, består af tal for områdernes attraktivitet vurderet af potentielle tilflyttere og nuværende borgere. Samtidig anvendes nøgletal for områdernes interne styrke til at tiltrække og fastholde borgere samt påvirkningen fra andre områders boligudvikling.

Modellen danner et samlet billede af potentialet for boligudvikling og svarer på, hvilken udpegning af boligudviklingsområder, der vil give flest boliger uden for Holbæk by.

Den detaljerede model for udpegning af boligudviklingsområder.

1. Kriterier for flest mulige boliger:

a. Præference for området - Andelen af alle, der overvejer at flytte til Holbæk Kommune, og som i forhold til det konkrete område svarer "Vil helt sikkert overveje området".

b. Afvisningsgrad - Andelen af alle, der overvejer at flytte til Holbæk Kommune, og som svarer "Vil ikke flytte til området". Tallet giver en indikation af, hvilke områder, der står svagest, fordi afvisningsgraden er høj.

c. Volumen-generator – indikerer, hvor mange nye boliger, hvert område forventes at kunne afsætte.

d. Intern styrke – afdækker, hvilken styrke, det enkelte område besidder. Vil områdets egne beboere blive boende, eller søger de andre steder hen?

e. Afgangsrisiko ud af kommunen - fortæller om områdets evne til at beholde de nuværende borgere i kommunen.

f. TURF-analyse - hjælper med at afdække, hvilken kombination af områder, der generer det største potentiale. Først findes det område, der tiltrækker størst interesse. Dernæst findes det område, der kombineret med område 1 genererer størst interesse. Efterfølgende findes det område, der i kombination med område 1 + 2 genererer størst interesse og så fremdeles.

g. Kannibaliseringsgraden - er et udtryk for, hvor stærk en konkurrence det enkelte område er udsat for fra de øvrige områder.

2. Bæredygtighed - Områdets evne til at opfylde behovet for grøn og bæredygtig udvikling.

3. Placering – angiver, hvor stærk en geografisk placering området har i forhold til infrastruktur (f.eks. motorvej og offentlig transport).

4. Tilstedeværelse af kommunal service



4. BYKVALITETER

En særlig identitet, gode boligområder og et varieret byliv med spændende oplevelsesmuligheder er med til at gøre en by attraktiv og dermed til at tiltrække nye borgere og projekter. Derfor er det vigtigt at understøtte byområderne i Holbæk Kommune, så kommunen kan udnytte det fulde potentiale for at tiltrække nye borgere. Holbæk Kommune er pt. begunstiget af en stor tilflytning af nye borgere. Der skal derfor være fokus på, at udviklingen ikke bliver præget af en ensidig byudvikling, som ikke medfører de ønskede effekter for kommunen som helhed, men at planlægningen fortsat sikrer byudvikling, der medfører, at Holbæk Kommune er et godt sted at bo for alle.

Kommunens mange bysamfund rummer forskellige kvaliteter og styrker, og variationen er en del af Holbæk Kommunes identitet og styrke. Derfor skal alle byområder ikke kunne det samme. Det handler i stedet om at skabe et godt samspil, som kan bidrage til at løfte udviklingen i hele kommunen.

Byudvikling skal ske i tilknytning til de eksisterende bysamfund. Det er bæredygtigt at bygge inden for eller i tilknytning til de eksisterende byområder, da der her allerede er investeret i infrastruktur i form af veje, stier og ledningsanlæg. Endvidere medfører det også en bedre udnyttelse af den offentlige service. Udvikling i tilknytning til eksisterende byområder er også med til at understøtte byens øvrige funktioner i form af fx detailhandel og kulturliv.

Fortætning er udnyttelse af overflødiggjorte arealer inden for byområderne til byudvikling. Der er ofte tale om gamle erhvervsjendomme, der ikke længere er i brug, hvorfor området kan overgå til boligformål. Fortætning kan føre til en mere spændende og varieret by, da områderne, der omdannes, bliver mere tilgængelige og dermed bidrager positivt til byens identitet. Et eksempel er området ved Holbæk Kaserne. De gamle bevaringsværdige bygninger er omdannet til boliger, kulturformål mv., og der er bygget nye attraktive boliger imellem

de gamle bygninger. Området lever nu videre som Kulturkasernen.

Variation i boligområderne er godt, og der skal være forskellige boligtilbud afhængig af borgernes behov. Det fører til variation i befolkningssammensætningen. Det handler om at skabe gode rammer for sociale fællesskaber for både unge og ældre og at understøtte muligheden for, at byens borgere mødes.

Holbæk by er kommunens største by, og det er derfor naturligt, at den største boligudvikling sker her. Tilsvarende tendens ses i byer som Køge, Næstved og Slagelse.

BYUDVIKLINGEN I HOLBÆK BY

Holbæk by er kommunens hovedby og et attraktivt og dynamisk center for erhverv, handel og privat og offentlig service til gavn for alle kommunens borgere. Byen skal tilbyde et varieret udbud af boligområder, arbejdspladser og sociale og kulturelle mødesteder – også med funktioner, der rækker ud over kommune-grænsen. Udviklingen i Holbæk by skal samtidig ske under hensyntagen til boligudviklingen i resten 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.

Holbæk by tiltrækker målgrupper, der søger byen med de kvaliteter, som den kan tilbyde. For de potentielle tilflyttere 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 byer. Derfor er det vigtigt at fastholde en udvikling af Holbæk by.

Kommunen vil arbejde med en rækkefølgeplan i boligstrategien og den kommende kommuneplan. Den optimale rækkefølgeplan vil ikke blot øge muligheden for at realisere områdernes maksimale potentiale for nye boliger. Den vil også skabe tryghed blandt investorer, der kan se et potentiale, ved at skabe kendskab til en forventet fremtidig boligudvikling.

UDVIKLINGSOMRÅDER I HOLBÆK BY

Holbæk Kommune har udvalgt fem nye hovedudviklingsområder, der alle er placeret i Holbæk by. Det er tanken, at disse udvikles med egenskaber, der sikrer differentiering og således vil være i stand til at tilgodese kommende beboeres forskellige behov.

Et af målene med de nye områder er at understøtte det overordnede mål om, at fremtidens energiforsyning i Holbæk Kommune skal være baseret på vedvarende energi. Dette gøres bedst ved blandt andet at skabe fortætning af boliger, der placeres strategisk optimalt i forhold til fremtidens energiforsyning. Endvidere vil Holbæk Kommune gå forrest, når det gælder om at motivere borgerne til at anvende grøn transport. Derfor skal de kommende områder udvikles under hensyntagen til en ideel infrastruktur til elbiler. Ligeledes skal etablering af nye (eller forbedring af eksisterende) cykelstier være med til at fremme lysten til grøn transport.

RISHØJGÅRD

HOLBÆK

**STATIONS-
OMRÅDET**

**HAVNEN OG
MIDTBYEN**

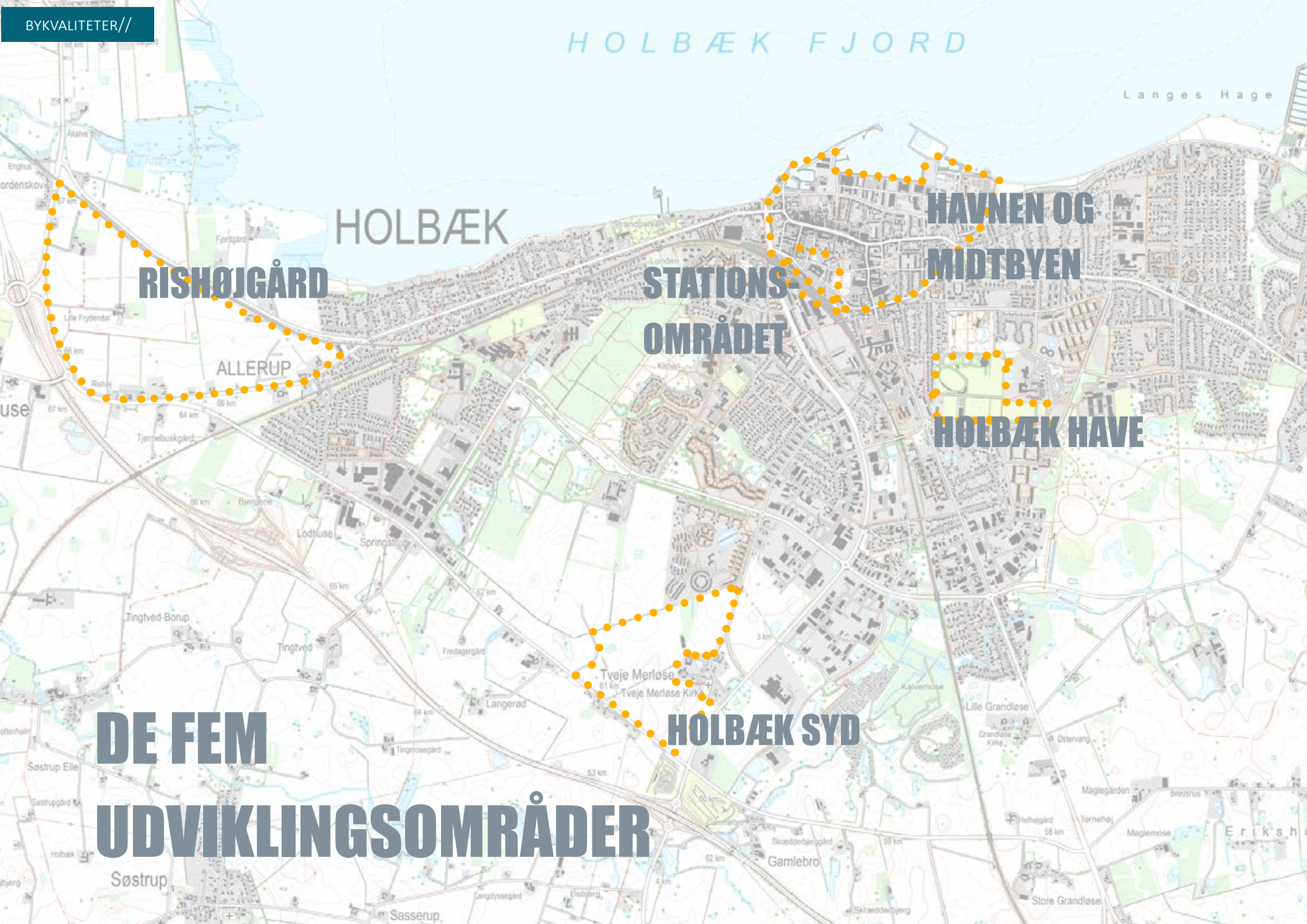
HOLBÆK HAVN

ALLERUP

DE FEM

HOLBÆK SYD

UDVIKLINGSOMRÅDER



BESKRIVELSE AF DE FEM OMRÅDER

Holbæk midtby og Holbæk havn – moderne boliger i city

Holbæk havn og Holbæk midtby rummer mulighed for at bygge flere boliger gennem fortætning. Området tiltrækker målgrupper, der ønsker nem adgang til de tilbud, som byen rummer – fx kultur og butiksliv. Havnens attraktivitet er desuden udsigten til Holbæk fjord, og der arbejdes aktivt på at binde havnen sammen med bymidten for at udnytte fjordens potentiale for oplevelse og aktivitet. I 2007 blev der udarbejdet en byrumsplan for Holbæk by af Gehl Arkitekter. Denne plan har været og er stadig retningsgivende for udvikling af bymidten. Yderligere boliger i bymidten og på havnen vil medvirke til at understøtte et godt og varieret handels-, oplevelses- og kulturliv. Kommuneplanen giver mulighed for yderligere boligudvikling i området ved havnen og i midtbyen.

Området besidder en vældig høj tiltrækningskraft. 78% af alle, der søger mod Holbæk Kommune, vil overveje området i en eller anden grad. Det er især de ældre, som finder området interessant. 69% af de interesserede er 51 år+. Dem, der søger en bolig i området, er primært interesseret i etagebyggeri. Også rækkehuse er på ønskelisten.

Stationsområdet – mulighed for selvstændigt udviklingsområde

Stationsområdet rummer potentiale for en byomdannelse, hvor der kan etableres et stort antal boliger. 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.

Bydelen har mulighed for at binde stationsområdet bedre sammen og at sikre en mere effektiv trafikafvikling ved stationen.

Stationsområdet vil blive inddraget som et udviklingsområde i Holbæk by, når der er et relevant projekt for udvikling af området.

Holbæk Have – grønne omgivelser i byen

Holbæk Have er et ca. 20 hektar stort område, der ligger sydvest for Holbæk – ca. 1,2 km fra centrum i fugleflugtslinje. Området er det tidligere stadionanlæg, der bliver frigjort til byudvikling. Området er således kommunalt ejet.

Området muliggør en byudvikling – primært lejligheder – med plads til grønne omgivelser. Placeringen ved naturområdet Holbæk Fælled skaber et grønt bindeled til Holbæk by og Holbæk Have.

Holbæk Have har den højeste evne til at generere interesse af de fire områder. Hele 80% vil helt sikkert/måske overveje området. Det er også de ældre, som finder dette område interessant. 67% af de interesserede er 51 år+. Etagebyggeri har størst interesse.

Rishøjgård – ligger i grønt område mod vandet

Rishøjgård er et areal på ca. 100 hektar beliggende vest for Holbæk by – ca. 4,5 km fra centrum i fugleflugtslinje. Der er sket en udbygning af infrastrukturen i den vestlige del af byen, som ny byudvikling vil kunne drage fordel af, og der er således særdeles nem adgang til motorvejsnettet. Ny byudvikling i Holbæk vest vil kunne understøtte muligheden for etablering af en ny station i den vestlige del af byen (i forlængelse af Trafikstyrelsens rapport om stationsstrukturen i Danmark).

Endelig vil byudvikling af Rishøjgård kunne bidrage til at skabe en naturlig sammenhæng med boligudviklingen i Tuse samt balance mellem øst- og vestbyen. Det vil også kunne understøtte et varieret udbud af boligtyper (parcelhuse, tæt/lav bebyggelse og etagebyggeri).

Erhvervsministeren har udsendt et forslag til landsplandirektiv for udviklingsområder, hvor området er med. Det er grundlaget for, at 76% af de potentielle tilflyttere helt sikkert/måske overveje vil Rishøjgård-området. Det er igen de ældre, som finder området interessant. 64% af de interesserede er 51 år+. 35% tilhører dog de to yngste målgrupper (18-35

år samt 36-50 år), hvilket er en anelse højere end både Holbæk havn og Holbæk Have.

De, der søger mod området, er hovedsageligt interesseret i etagebyggeri. Der er også en vis interesse for villaer (højere end i de tre andre udviklingsområder).

Inden næste etape af planlægning og udstykning af Rishøjgård-området skal kommunalbestyrelsen godkende en helhedsplan, der blandt andet sikrer landskabskiler mod kystlandskabet, offentlighedens mulighed for rekreativ anvendelse af området, overordnede trafik hensyn samt den overordnede bebyggelsesstruktur. Helhedsplanen igangsættes umiddelbart efter planstrategiens vedtagelse og forventes at være færdig i efteråret 2019.

Holbæk syd – ligger lige op til den nye sportsby

Holbæk syd er et ca. 45 hektar stort område, der ligger mellem den nye Holbæk Sportsby, Tveje Merløse landsby og Omfartsvejen i den sydlige del af Holbæk – ca. 2,5 km fra centrum i fugleflugtslinje. Beliggenheden umiddelbart op til Holbæk Sportsby gør det oplagt at fokusere på synergien med aktivitets- og fritidstilbuddene i sportsbyen, når der planlægges boligudbygning af området. Området er udlagt til boligformål i kommuneplanen.

Holbæk syd vækker kun moderat interesse. Kun 46% vil helt sikkert/måske overveje området. De resterende 54% vil slet ikke overveje området. Til gengæld udgør de unge (18-35 år) hele 24% af de interesserede. Det gør området interessant med henblik på boligudvikling, fordi det er i stand til at fange de unges interesse. De føler sig øjensynligt tiltrukket af både placeringen og nærheden til den nye sportsby. De fleste søger lejligheder, men også villaer og rækkehuse nævnes i nogen grad.



5. FREM MOD KOMMUNEPLAN 2020

PLANSTRATEGI – BOLIGSTRATEGI – KOMMUNEPLAN.

Nedenfor er beskrevet, hvordan der arbejdes hen mod den kommende kommuneplan.

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at der skal udarbejdes en boligstrategi for Holbæk Kommune. Boligstrategien skal indeholde en plan for, hvordan Holbæk Kommune kan arbejde med at indfri potentialet for nye borgere, der kan bidrage til udviklingen af kommunen.

Emnerne i planstrategien og boligstrategien lapper over hinanden, og derfor laves begge strategier i et forløb, der sikrer, at de er i overensstemmelse og understøtter hinanden. Planstrategien tager blandt andet udgangspunkt i de målsætninger, der er

godkendt i kommissoriet for boligstrategien.

Sammenhængen mellem planstrategien og boligstrategien vil derfor være, at:

- *planstrategien skal beskrive og begrunde Holbæk Kommunes målsætninger med bosætning og boligudvikling. Planstrategien skal forklare, hvor kommunen skal hen i forhold til boligudvikling.*
- *boligstrategien skal beskrive, hvordan målsætningerne indfries.*

Boligstrategien skal konkret beskrive, hvordan Holbæk Kommune kan indfri potentialet for nye borgere, der kan bidrage til udviklingen af

kommunen. Samtidig skal der sikres boligtilbud, der vil give de nuværende borgere mulighed for at indfri deres boligønsker.

Ambitionerne i boligstrategien vil derfor også få indflydelse på den fysiske planlægning, der fastlægges i kommuneplanen, når der eksempelvis peges på placering af boliger m.m. Planstrategien er første skridt mod en ny kommuneplan, hvor ændringerne skal implementeres. Derfor er det vigtigt, at målsætningerne om boligudvikling kommer med allerede i planstrategien, så der er åbnet op for, at de kan indarbejdes i kommuneplanen. Det er forudsætning for, at anbefalingerne i boligstrategien kan indarbejdes i kommuneplanen og dermed i kommunens videre planlægning.

PLANSTRATEGI

BOLIGSTRATEGI

KOMMUNEPLAN

PLANSTRATEGI

Planstrategien, som du læser lige nu, sætter målene for den overordnede og langsigtede strategi for udviklingen i Holbæk Kommune. Den er det strategiske plandokument, som beskriver de kommende års udvikling af kommunen og fungerer som afsæt for den efterfølgende kommuneplanrevision. Det er de overordnede strategiske pejlemærker i forhold til den fysiske planlægning og arealanvendelsen, der fastlægges i planstrategien.

BOLIGSTRATEGI

Boligstrategien består af to faser og skal føre målsætningerne om bosætning og boligudvikling ud i livet.

Fase 1 - dialogfase og borgermøder

Der planlægges borgermøder og dialog med lokalområderne om bosætningen i Holbæk Kommune i forbindelse med boligstrategien.

I denne fase afholdes møder med alle lokalområder – i alt 18 borgermøder. Formålet er at give et billede af lokalområdernes styrker og potentialer. Borgermøderne skal sikre, at kommunen kender de lokale muligheder, planer og idéer for nye boliger og andre større tiltag lokalt.

Herudover var der i efteråret 2018 en dialog med borgerne om fremtidens bosætning i Holbæk Kommune. Opsamling fra disse møder tages med i den videre dialogproces med lokalområderne.

Fase 2 – strategifase

Der skal udarbejdes:

- **Lokalområdeanalyser.** Lokalområdeanalyserne skal understøtte muligheden for at arbejde med potentialer og styrker i lokalsamfundene. Analyserne vil afklare, hvorvidt der skal ske en større boligudvikling, en alternativ boligudvikling eller en helt anden udvikling. De vil bestå af en gennemgang af lokalsamfundenes potentialer og udfordringer samt en anvisning til de værktøjer, som kommunen kan stille til rådighed, og som kan indfri potentialerne. Analyserne baseres på data fra bosætningsanalysen udarbejdet i 2018 og borgermøder i lokalområderne.

- **Boligstrategi.** Boligstrategien skal ligge til grund for kommunens fortsatte arbejde med boligudvikling og bosætning. Her skal kommunens strategiske boligplanlægning fastlægges. I praksis betyder det udpegning af boligudviklingsområder, rækkefølgeplaner for boligudvikling, fokus på differentieret boligudbud m.m.

KOMMUNEPLAN

Kommuneplanen sammenfatter og konkretiserer de overordnede politiske mål for den fysiske udvikling, som kommunalbestyrelsen vil arbejde for i de kommende 12 år. I kommuneplanen fastlægges retningslinjerne for arealanvendelse, overordnet fysisk udvikling af byer, lokalområder og det åbne land.

I kommuneplanen skal planstrategien og boligstrategien sammenfattes til den formelle ramme for kommunens planlægning. Kommuneplanen sikrer, at kommunen kan få idéerne fra boligstrategien indarbejdet i den konkrete fysiske planlægning.

Kommuneplanen er afgørende for kommunalbestyrelsens mulighed for at udarbejde lokalplaner. I rammerne beskrives, hvad der kan og bør bestemmes i en lokalplan for det enkelte område for at sikre en sammenhængende by og de overordnede mål. Rammedelen indeholder ofte illustrationer af de fremtidige muligheder. Kommuneplanen bestemmer, hvilke landzonearealer, der kan overføres til byzone eller sommerhusområde. Rammedelen kan bestemme rækkefølgen for udbygning af de enkelte byer og sommerhusområder.



6. GENNEMFØRT PLANLÆGNING

OM PLANSTRATEGIEN

Som følge af planstrategiens fokus på lokal udvikling, bosætning og Grøn og Bæredygtig Kommune vil der ved den kommende kommuneplanrevision være mest fokus på disse emner. Da emnerne vedrører mange af kommuneplanens dele, er det besluttet, at der vil blive gennemført en fuld revision af kommuneplanen.

Kommunalbestyrelsens vurdering og strategi for udviklingen af Holbæk Kommune er beskrevet i Planstrategien. Planstrategien er endvidere Holbæk Kommunes lokale Agenda 21-strategi, hvilket vil sige, at strategien belyser, hvordan vi i Holbæk Kommune arbejder på at sikre en mere bæredygtig udvikling.

PLANLÆGNING GENNEMFØRT EFTER SENESTE REVISION AF KOMMUNEPLANEN

Kommuneplan 2017 blev vedtaget den 12. september 2018. Planer, der er vedtaget siden, fremgår af listen på næste side. Der henvises endvidere til kommunens planportal, lokalplaner.holbaek.dk, der løbende opdateres med nye planer, der sendes i høring og viser alle vedtagne planer i kommunen.



Planer vedtaget siden Kommuneplan 2017

Kommuneplantillæg		
Nr.	Titel	Vedtagelsesdato
6	Kvarmløse-Tølløse Vandværk	12. december 2018

Lokalplaner samt evt. medfølgende kommuneplantillæg		
Nr.	Titel	Vedtagelsesdato
2.84	Boliger ved Gl. Ringstedvej	24. oktober 2018
4.16	Boligbebyggelse ved Syvvejen på Orø	12. november 2018

HOLBÆK I VERDEN

National og regional planlægning

For at kunne fastsætte de kommunale mål for kommunens fysiske udvikling er det vigtigt at kende de nationale og regionale udmeldinger og mål for den fysiske planlægning. Landsplanredegørelsen er regeringens politiske udmelding om den fremtidige fysiske og funktionelle udvikling af landet. Regeringen har i januar 2019 udsendt en landsplanredegørelse: Vækst og udvikling gennem fysisk planlægning.

Landsplanredegørelsen gennemgår den seneste planlovsrevision og beskriver de nye muligheder, der er givet med planlovsrevisionen med henblik på at skabe bedre vilkår for vækst og udvikling.

Holbæk Kommune har taget de nye muligheder til sig blandt andet ved at søge om udlæg af udviklingsområder. Udviklingsområder er områder inden for kystnærhedszonen, som Erhvervsministeren udlægger i et landsplandirektiv. Kommunen får som følge heraf mulighed for at byudvikle området.

I første ansøgningsrunde blev kommunens ansøgning om at udvikle et 100 hektar stort areal vest for Holbæk by – Rishøjgård – imødekommet.

Det er et krav, at områder, der ønskes udlagt til udviklingsområder, indgår i kommunens planstrategi. I næste ansøgningsrunde vil kommunen søge om at få et område på Tuse Næs udlagt som udviklingsområde. Området ligger umiddelbart nord for Hørby og er på ca. 24 hektar. Området har en meget attraktiv beliggenhed på en sydvendt skråning med udsigt til Holbæk fjord. Mod syd er området afgrænset af Tuse Næs Vej, så udsigterne fra Tuse Næs Vej mod fjorden bevares.

Området blev i forbindelse med Kommuneplan 2017 udpeget til perspektivområde til byudvikling, med henblik på at styrke og udvikle mulighederne for bosætning på Tuse Næs. Udviklingsmuligheden skal være med til at løfte udviklingen i Hørby og på hele Tuse Næs.

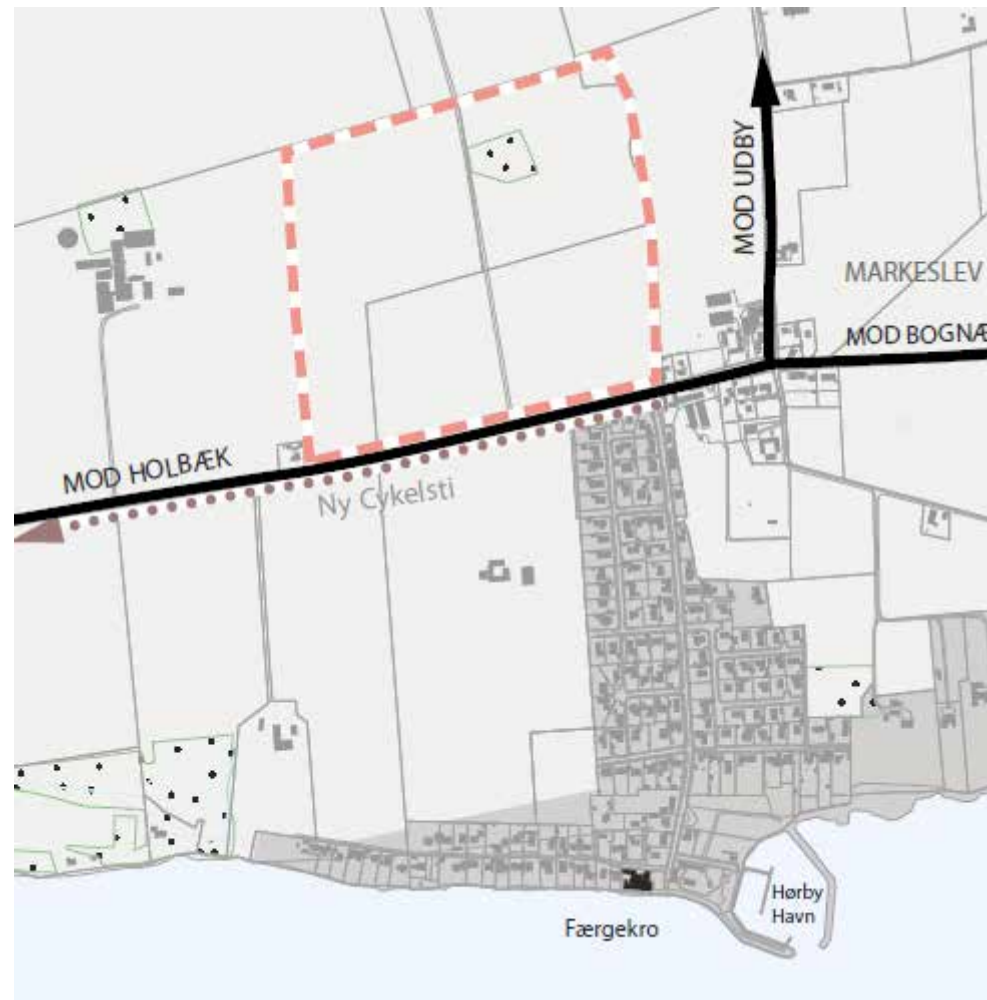
Region Sjælland udlægger arealer til råstofgravning i råstofplanen, og endvidere har regionen udarbejdet en regional vækst- og udviklingsstrategi. Begge planer har indflydelse på mulighederne i Holbæk Kommune. Den regionale vækst- og udviklingsstrategi opstiller 10 strategiske målsætninger for at nå visionen om varig vækst og blivende beskæftigelse i en attraktiv region. Holbæk Kommune samarbejder med regionen i forhold til fx infrastruktur.

Det vurderes, at de kommunale mål i nærværende planstrategi er i overensstemmelse med de nationale og regionale udmeldinger.

Potentielt udviklingsområde nord for Hørby

I forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2017 og udpegningen af det grønne danmarkskort blev der gennemført en konkret og systematisk analyse af kystlandskabet på Tuse Næs og de landskabelige udpegninger. Analysen tager desuden afsæt i landskabsplanen for Holbæk Kommune, der blev udarbejdet i forbindelse med Kommuneplan 2013. Arealet nord for Hørby er ikke omfattet af landskabelige udpegninger eller natur- og miljøinteresser. Området indgår ikke i det grønne danmarkskort.

Det vurderes på denne baggrund, at det er hensigtsmæssigt at udnytte området til byudvikling, for at skabe et attraktivt og afvekslende boligområde. Et boligområde med plads til forskellige boligformer som fx rækkehuse og lejligheder og evt. bofællesskaber, hvis der er interesse herfor.



Potentielt udviklingsområde nord for Hørby, Tuse Næs