

HOLBÆK KOMMUNES BOLIGSTRATEGI





INDHOLD

BOLIGSTRATEGI - UDKAST

| | |
|---|--------|
| FORORD AF BORGMESTEREN | 4 |
| INDLEDNING | 5 |
| DEN KLOGE BOLIGVÆKST | 6 |
| RISIKOEN FOR TOMME BOLIGER | 6 |
| KOMMUNENS HANDLEMULIGHEDER | 7 |
| LOKALE BOLIGPROJEKTER | 8 |
| HVORDAN GØR VI DET? | 9 |
| KOMMUNEN SOM AKTIV SAMARBEJDSPARTNER FOR INVESTORER | 10 |
| HVORDAN GØR VI DET? | 10 |
| BLANDEDE BOLIGFORMER | 11 |
| HVORDAN GØR VI DET? | 11 |
| ALTERNATIVE BOFORMER | 12 |
| BYUDVIKLING I HOLBÆK BY | 13 |
| AFRUNDING | 15 |
| BILAG 1 - HVAD HØRTE VI | 19-120 |







FORORD AF BORGMESTEREN

I Holbæk Kommune står vi i kommunalbestyrelsen sammen om den nye boligstrategi. Det betyder stabilitet omkring boligudviklingen i vores kommune, og det betyder fælles opbakning til de boligudbygningsprojekter, vi kommer til at se i fremtiden.

Potentialet for nye boliger er stort i Holbæk Kommune. Vi oplever allerede et stigende antal tilflyttere, så vi har brug for flere nye boliger. Som med så meget andet, er det ikke nok at have potentiale. Der skal arbejdes hårdt for at potentialet bliver indfriet og vi skal gøre det sammen – borgere, investorer og kommunalpolitikere i fællesskab. Vi ser nemlig også nogle nye tendenser på boligmarkedet, som påvirker boligudviklingen. I flere lokalområder byder fremtiden for eksempel på et fald i befolkningstallet og gennemsnitsalderen hos de borgere, som bor der, stiger.

Derfor har vi brug for en klar boligstrategi, som kan skabe fundamentet for den bedste boligudvikling i vores kommune. En boligstrategi, som skal give os et langsigtet og strategisk udgangspunkt for vores boligudvikling. En boligstrategi, som skal pege på, hvordan vi får flest boliger – både i Holbæk By og i vores lokalområder.

Boligstrategien tager udgangspunkt i de enkelte lokalområders muligheder. I nogle områder skal vi som kommune være den bedste samarbejdspartner for investorer, der gerne vil bygge nye boliger. I andre lokalområder, hvor investorer er svære at tiltrække, skal vi investere i de lokale projekter, der opstår og har lokalområdets opbakning.

Boligstrategien udpeger ikke lokalområder til en forudbestemt udvikling, men tager udgangspunkt i de muligheder, som er til stede i det enkelte lokalområde. Derfor er boligstrategien en invitation til både til dig som borger i kommunen, og til projektudviklere og investorer, om et samarbejde om fremtidige boligprojekter.

Det er nu muligheden for at investere i nye boliger er til stede. Og i kommunalbestyrelsen vil vi arbejde for at binde nye og eksisterende boliger sammen i velfungerende lokalområder og i en attraktiv hovedby for området.

God læselyst!





DEN KLOGE BOLIGVÆKST

En klog vækst er en vækst, der tager udgangspunkt i de eksisterende kvaliteter og identiteter i de enkelte lokalområder. Uanset at der er forskel på, hvordan befolkningstallet udvikler sig i de forskellige dele af kommunen, er det et klart mål at sikre de bedste rammer for det gode liv – også boligmæssigt. I store og mindre byer såvel som på landet skal vi arbejde for et godt og varieret udbud af gode boliger. Boligstrategien skal sætte retningen for den ønskede udvikling af i Holbæk Kommune.

Holbæk Kommune vokser i disse år og det forventes at der kommer 3000 flere borgere i de kommende 8 år. Men væksten er ikke ensartet over kommunen. Særligt Holbæk By er vokset markant, mens nogle mindre byer og landområder står stille eller går lidt tilbage. Befolkningsprognosen peger også fremadrettet på, at der vil være en stor forskel på befolkningstilvæksten mellem land og by.

I øjeblikket sker der et skifte i boligmarkedet, hvor flere søger fra villaer mod nemmere boligformer som rækkehuse og lejligheder. Det efterlader en masse villaer tilbage. Villaer som passer til dem der søger mod Holbæk Kommune for at få en villa – oftest fra en lejlighed i københavnsområdet. Der er også risikoen for at der kommer for mange villaer – det kan betyde faldende priser og boliger der risikere at stå tomme og skæmme byerne i lokalområderne. Samtidig er det vigtigt at villaerne løbende bliver istandsat, så de fortsat lever op til nye miljøkrav og moderne familiers behov.

Vækst afstedkommer behov for kloge løsninger og ikke mindst forskellighed i tilgangen til væksten: der er

forskel på vore byer, forstæder og landområder, og disse skal dyrkes og styrkes – identiteter og kvaliteter fremhæves. Det skal understøttes af kommunen gennem en boligstrategi.

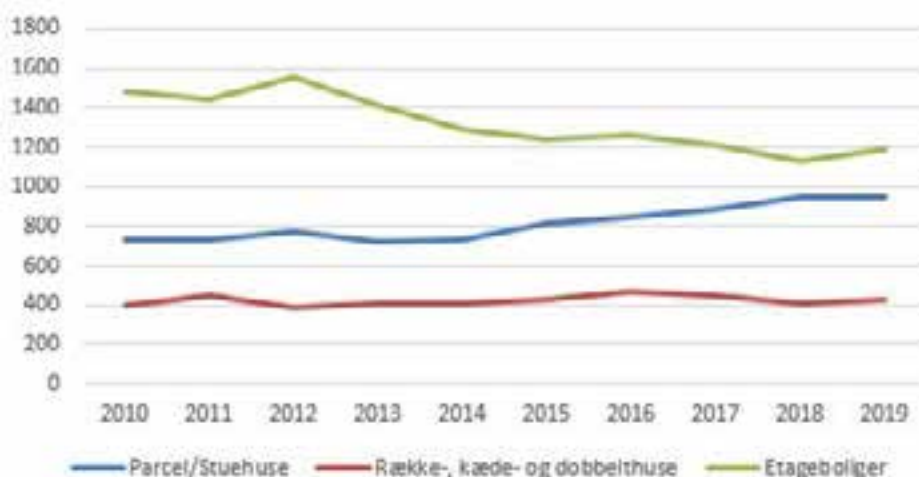
Også i områder, hvor der ikke er stor befolkningstilvækst, er det vigtigt, at vi sikrer rammerne for et varieret boligudbud – så der både er gode boliger til børnefamilier, der skal etablere sig, til enlige samt til seniorer, der gerne vil sælge parcelhuset. Og ikke mindst skal boligerne være af høj kvalitet så boligerne i mange år fremover er med til at gøre området attraktivt.

RISIKOEN FOR TOMME BOLIGER

I dag er der mange boliger der står tomme – det er et problem der kan forværres ved en boligudvikling, der ikke svarer til borgernes efterspørgsel. Antallet af uboede boliger siger en hel del om hvor godt boligmassen er udnyttet til at dække befolkningens boligbehov. Der er kommet over 200 flere tomme villaer, mens der er knap 300 færre tomme lejligheder i de seneste 10 år.

At der er boliger nok til, at de kan anvendes fleksibelt, er i sig selv ikke noget problem. Men når boligerne ikke bliver brugt, og står og forfalder, har det en negativ effekt på udviklingen af lokalområdet. Derfor skal mængden af nye huse nøje afstemmes med det behov der er for boligtyper i området, så et problem med tomme boliger forværres.

Tomme boliger i Holbæk Kommune



KOMMUNENS HANDLEMULIGHEDER

Boligerne kommer ikke af sig selv. Der skal bygges de rigtige boliger, de rigtige steder. Det kræver mod og tålmodighed at realisere langsigtede visioner og planer.

Kommunen kan ikke bygge boligerne selv. Skal vi lykkes med boligstrategien så skal vi lykkes gennem andre. Derfor tager boligstrategien udgangspunkt i, hvad vi kan gøre som kommunen – hvor kan vi skabe en forandring i forhold til den udvikling der er i dag. Strategien skal ikke blive på arkivhylden, men gøre en forskel for kommunens borgere.

Kommunen understøtter boligudviklingen i alle områder i kommunen og derfor er der også muligheder for at bygge boliger i alle lokalområder. Mange steder er der allerede lavet en lokalplan, hvor der kan bygges boliger. Det er ikke nok at skrive, at vi ønsker os flere rækkehuse eller flere boliger i lokalområderne.

Boligstrategien fokuserer på hvordan boligerne bliver realiseret. Derfor beskrives kommunens handlemuligheder og hvordan vi skal arbejde anderledes end vi gør i dag.

Der er steder hvor vi skal gøre en ekstra indsats og støtte de lokale initiativer til boligudvikling, der er i lokalområderne. Der er rigtig mange, der gerne vil skabe boliger – der skal vi gøre en særlig indsats for at det lykkes.

Andre steder skal vi støtte op om den boligudvikling, der allerede sker i dag. Det er områder der KAN skabe en boligudvikling. Her skal vi hjælpe med, at de potentielle muligheder der til stede bliver udnyttet og der bygges boliger i kommunen på privat initiativ. Til gavn for hele kommunen.

ALMEN BOLIGER

Almene boliger er den mulighed kommunen har for at påvirke boligudviklingen mest. Her har kommunen mulighed for, i samarbejde med et boligselskab, at opføre boligerne. Det er kommunens mest virksomme værktøj i forhold til boliger.

Derfor skal der anvendes følgende principper for kommunens anvendelse af grundkapitallån til nye almene boliger.

Prioritering af grundkapitaltilskud sker ved, at:

- Kommunalbestyrelsen afsætter penge til grundkapitaltilskud i budgettet.
- Der laves en dialogfase med boligselskaberne, hvor de inviteres til at præsentere projekter for kommunen.
- Indsamling af lokalt forankrede boligudviklingsprojekter.
- I forbindelse med budgetforhandlingerne vil kommunalbestyrelsen tildele grundkapitaltilskud.
- Samtidig vil kommunen arbejde for, at nye almene boliger skal enten være i mindre enheder eller opføres som blandede boligformer.
- Mindre enheder- Der er brug for almene boliger i næsten alle lokalområder – men ikke nødvendigvis et stort antal. Derfor ønsker kommunen, mindre enheder (10-15 boliger) i flere lokalområder.
- Blandede boligformer- Når der udarbejdes forslag til nye almene boliger ønsker kommunen, at det sker sammen med andre ejerformer. Så der opføres ejerboliger eller andelsboliger sammen med almene boliger. Det vil bidrage til, at der samtidig sker en udvikling af private boliger. Vi skal samarbejde med boligselskaberne om at finde de bedste måder til at få opført blandede boligområder



LOKALE BOLIGPROJEKTER

I Holbæk Kommune bor der mange initiativrige borgere. Der er en stor styrke i sammenhængskraften og det lokale engagement. Fællesskabet og det nære miljø er det, der er med til skabe og udvikle de kvaliteter og muligheder, som findes i den enkelte by. Mange lokalområder er kendetegnet ved, at man kommer hinanden ved, og man er god til selv at tage ansvar for udviklingen. Det er også disse værdier der betyder, at mange tilvælger et lokalområde.

Samtidig er mange lokalområder udfordret af et faldende antal borgere og gennemsnitsalderen stiger for dem der bliver tilbage ældre. Det er et tegn på, at der mangler tilflytning af yngre borgere til området, der kan modsvare den fraflytning der sker. Derfor kan det blive vanskeligt for mange lokalområder at fastholde indbyggertallet.

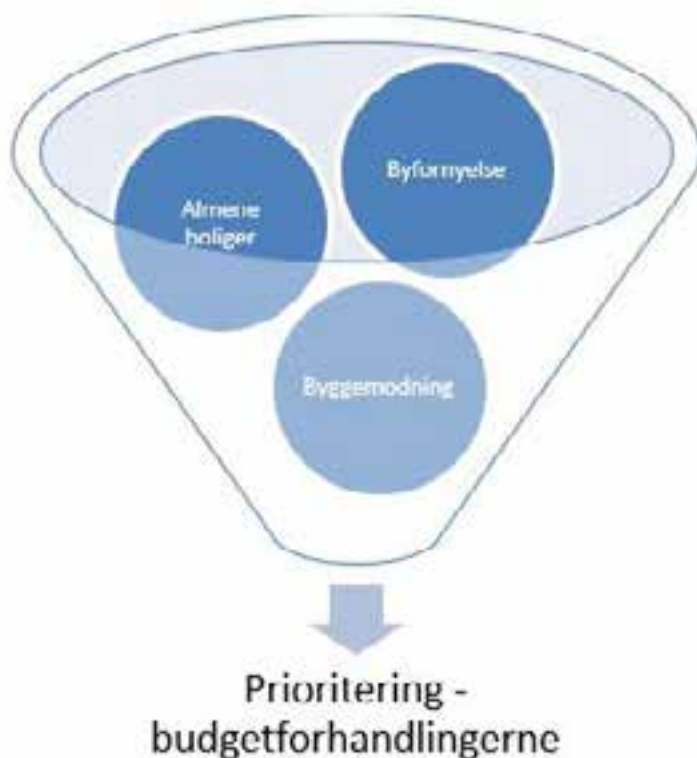
Det kan konstateres, at der i rigtig mange lokalområder slet ikke eller i meget begrænset omfang er blevet bygget nye boliger. Der er heller ikke tegn på, at det sker i fremtiden. Analyser viser at boligudviklingen har svære vilkår udenfor Holbæk By.

Derfor skal kommunen gøre en indsats for at hjælpe boligudviklingen i gang i lokalområderne, hvor det kan være vanskeligt. Kommunen er ikke bedst til at få ideerne til lokale boligudviklingsprojekter – det er dem der bygger boligerne og dem der skal bo i boligerne.

For at sikre støtten til de lokale initiativer er der opsat to kriterier:

1. Der skal være nogle at hjælpe – dvs. at der skal være nogle borgere der ønsker at flytte ind i de nye boliger. De boligprojekter som der investeres i, skal føre til nye boliger og nye borger. Derfor skal projektet have en opbakning fra de nye beboere i boligerne – en tilkendegivelse af at man ønsker at bo i et nyt boligprojekt [baseret på erfaringerne fra Alkes Have i Knabstrup].
2. Kommunen som partner – dvs. kommunen skal indgå som partner i et projekt, men det er ikke kommunens projekt alene. Andre partnere i projektet skal sammen med kommunen investere i lokale boligudviklingsprojekter, hvis kommunen skal indgå som partner. Det kan være lokale kræfter, kommende beboere eller investorer, der kan være partnere med kommunen i at skabe nye boliger. Det skal være lokale projekter, hvor opbakningen og tilslutningen gør, at det kan realiseres med kommunen som partner – der skal være et fælles ansvar for at projektet lykkedes.

For at sikre, at det er de ønskede projekter som udvælges og evt. støttes økonomisk skal der i forbindelse med de årlige budgetforhandlinger tages stilling til projekterne. Her vil de konkrete lokale projekter samlet blive forelagt kommunalbestyrelsen.



Boligstrategien indeholder en gennemgang af alle lokalområder, og beskriver de forskellige udfordringer og potentialer, som lokalområderne har. Denne gennemgang er vedlagt som bilag til boligstrategien.

HVORDAN GØR VI DET?

Kommunen skal understøttet mindre lokale projekter, hvor en gruppe af borgere eller andre kommer med et projekt til lokal udvikling af boliger eller alternative boformer. Projekter der udspringer af lokalt engagement og som er egnet til samarbejde. Det er samtidig en forudsætning, at projekterne er realistiske – også økonomisk.

Der tages stilling til enkelte projekter årligt ved budgetforhandlinger. Den kommunale støtte kan eksempelvis være:

- Små enheder almene boliger- Der er brug for lejeboliger i mange lokalområder – men ikke nødvendigvis et stort antal. Få almene boliger (rækkehuse/lejligheder) kan sikre fastholdelse af indbyggere og frigive villaer. Derfor ønsker kommunen, mindre enheder (10-15 boliger) i flere lokalområder. Det skal sammen med boligselskaberne undersøges, hvordan der mest hensigtsmæssigt kan dannes mindre enheder.
- Byggemodning med henblik på salg af parcelhusgrunde. Udgiften til byggemodning vil sandsynligvis ikke modsvare salgsprisen og derfor medfører et tab for kommunen.
- Opkøb af jord men henblik på boligudvikling.
- Støtte til byfornyelse såsom nedrivning eller istandsættelse af bygninger, der skæmmer en central hovedgade.





KOMMUNEN SOM AKTIV SAMARBEJDSPARTNER FOR INVESTORER

Det er afgørende for kommunen at der bliver bygget boliger – det er grundlaget for at der kan komme flere borgere til kommunen. Det er til glæde for de byer de flytter til – men i særdeleshed hele kommunen.

Der er lokalområder udenfor, om end det er få, der oplever at der bliver bygget boliger eller byggeriet er ved at komme i gang. Det er de lidt større bysamfund, hvor der er en større efterspørgsel og investorerne derfor vælger at satse på at bygge boliger i områderne.

De boliger skal bygges af private investorer – derfor skal kommunen være den bedst mulige samarbejdspartner for investorer. Investorer med interesse i Holbæk Kommune, vil møde en kommune der:

- skræddersyr processen sammen med dem ud fra behov og ønsker, så vi hurtigst ser boligerne blive indflyttet
- agerer facilitator i relation til at finde den rigtige grund og samarbejdspartner – uanset om grunden er kommunalt ejet eller ej.

- sikrer hurtig sagsbehandlingstid og fleksibilitet i relation til både lokalplan, kommuneplan, byggesag og øvrige myndighedstilladelser.
- deler sin viden om borgerne i Holbæk Kommune, bosætningsmønstre, og hvad borgerne lægger vægt på, når de bosætter sig.
- tilbyder én indgang for erhvervslivet og sideløbende processer for myndighedsafgørelserne.

Udover at være en god samarbejdspartner skal vi arbejde strategisk med at tiltrække investorer til kommunen. Derfor igangsættes en række initiativer, der skal gøre at boligerne bliver bygget i vores kommune. Samarbejdet vil fokusere på de områder, der har den største interesse for investorer.

HVORDAN GØR VI DET?

Kommunen kan ikke bygge boligerne selv. Men vi kan gøre det nemt for andre at bygge i Holbæk Kommune. Vi skal arbejde med at tiltrække investorer ved at:

- Bedste samarbejdspartner – Vi skal være den bedste samarbejdspartner for investorer. Investorer skal tilbydes en ”pakkedløsning” når de kommer med et projekt til kommunen.
- Nem sagsbehandling – Vi skal gøre sagsbehandlingen nem for dem der ønsker at bygge.
- Lokale ejendomsmæglere- Tæt kontakt til lokale ejendomsmæglere for at høre deres fornemmelse af bolig efterspørgslen.
- Investorkonference – Der laves en konference med potentielle investorer for at etablere kontakt til investorer vi ikke har adgang til i dag.
- Netværk – Der dannes et netværk med investorer så kontakten kan vedligeholdes og de kan modtage nyheder om udviklingen i Holbæk.
- Opfølgning – Vi skal følge op på de investorer/grundejer der ikke handler på en lokalplan de har fået udarbejdet for et område.
- Strategisk opkøb af arealer eller ejendomme for at kunne udvikle disse bl.a. til nye boliger.

BLANDEDE BOLIGFORMER

Holbæk kommune skal være bedre til at skabe områder med blandede boformer, når der bygges nyt. Det betyder, at der skal være private boliger ved siden af andelsboliger eller lejeboliger. Blandede boformer fører til boligområder med en blandet befolknings-sammensætning, og borgere, som lærer hinanden at kende på tværs af forskelle. Det er med til at skabe samhørighed og identitet, og det får vores kommune til at hænge bedre sammen. Holbæk Kommune vil arbejde for mange forskellige typer boliger:

- Blandede ejerformer- almene boliger, andelsboliger, lejeboliger, ejerboliger og ikke mindst boligområder hvor ejerformerne blandes
- Blandede boligtyper – rækkehuse, lejligheder, villaer og boliger placeret på storparceller.
- Seniorboliger
- Bofællesskaber
- Ungdomsboliger

Boligområder med en mangfoldig beboersammensætning og et varieret boligudbud kan også bidrage til et

levende lokalområde. Forskellige beboere i forskellige livssituationer skaber liv i området 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.

Boligområderne i kommunen skal udvikles på baggrund af deres forskellighed. Derfor skal kommunen også arbejde for de voksende tendenser som bofællesskaber og byggegrupper og vejlede dem der ønsker at skabe sådanne områder. Stadig flere og flere ønsker nemlig at bo sammen, både som enkeltpersoner eller familier. Men med de nuværende strukturer er det ofte besværligt at starte bofællesskaber eller byggegruppe. Det skyldes at det er svært at gå fra drømme og ideer til at et nyt hjem kan indflyttes.

I mange lokalområder er der ønske om at få en mere mangfoldig beboersammensætning, og et stærkt ønske om at tiltrække bofællesskaber. Flere steder er der også konkret opbakning og/eller konkrete projekter undervejs.

HVORDAN GØR VI DET?

Kommunen skal skabe blandede boliger ved at kombinere almene boliger og andre boligformer. Det vil vi gøre på denne måde:

- Når der udarbejdes forslag til nye almene boliger vil kommunen stille krav om, at det i videst mulig omfang opføres sammen med andre ejerformer. Så der opføres ejerboliger eller andelsboliger sammen med almene boliger. Det vil bidrage til, at der samtidig sker en udvikling af private boliger. Vi skal samarbejde med boligselskaberne om at finde de bedste måder til at få opført blandede boligområder

Kommunen skal arbejde aktivt for at tiltrække alternative boliger og bofællesskaber. Det gør vi på denne måde:

- Vi skal hjælpe dem der gerne vil starte et bofællesskab eller lignende. Kommunen skal have en vejledning på hjemmesiden, hvor det tydeligt fremgår hvordan kommunen kan hjælpe med eksempelvis sparring, mødelokaler, mm.
- Vi skal vise, hvor i kommunen, der er oplagte muligheder for at lave bofællesskaber, så aktører nemt kan se om de kan finde det de søger. Kommunen har i dag overblikket over mulighederne i kommunen og det er blevet styrket efter borgermøderne. Den viden skal gøres synlig – det gøres ved at der på kommunens hjemmeside bliver en oversigt over alle potentielle grunde for alternative boliger eller bofællesskaber.
- Kontakt til udviklere- Der er udviklere, der har specialiseret sig i projekter med fokus på fællesskab som blandt andet bofællesskaber. Holbæk Kommune skal tage kontakt til, og have en dialog med sådanne investorer for at vise mulighederne i Holbæk Kommune



ALTERNATIVE BOFORMER

Fællesskabet omkring boligen er en tendens der fylder mere og mere på boligmarkedet. Det kan være alt fra Olle Kolle, bofællesskaber, økologiske enklaver, byggeri til flere generationer, områder med tiny houses mm. 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 beboerne, ildsjælene, i forenings- og kulturlivet m.m. Inddragelse, identitetsskabelse og fællesskab er vigtige nøgleord i lokalområdernes arbejde med mulighederne for sådanne boligmuligheder. Når det sker, vil lokalområdet og de nye alternative boformer skabe en fælles udvikling.

Derfor skal vi have flere alternative boformer til Holbæk Kommune. Det vil vi arbejde med som blandede boligformer og lokale boligprojekter (med de værktøjer, der er nævnt herunder).

BYUDVIKLING I HOLBÆK BY

Holbæk by er hele kommunens hovedby og et attraktivt og dynamisk center for erhverv, handel og privat og offentlig service til gavn for alle kommunens borgere. Holbæk skal tilbyde et varieret udbud af boligområder, arbejdspladser og sociale og kulturelle mødesteder – også med funktioner, der rækker ud over byen. En stærk og interessant Holbæk by er vigtig for alle områder 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. Det skal ske ved sammenhængende udvikling af nye boligområder, hvor der arbejdes med helhedsplaner for større områder for at sikre en sammenhængende planlægning. Mange investorer giver udtryk for, at det er nødvendigt, at kommunen proaktivt sætter en visionær strategisk retning for byen som helhed og gerne på bydels- eller byområdeniveau. På den måde har man som boligudvikler en ramme at tænke sig ind i, så man ved, hvad der efterspørges, og hvad man kan forvente af byens udvikling i øvrigt.

Holbæk by tiltrækker målgrupper, der søger byen med de kvaliteter, som den kan tilbyde. For dem 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 kommuner. Derfor er det vigtigt at fastholde og udvikle Holbæk bys stærke position, og udviklingen af

Holbæk by skal tage udgangspunkt i at videreudvikle de kvaliteter som byen har.

Derfor skal vi blive ved med at skabe den gode by – det betyder at der i Holbæk By også skal være fokus på det der ikke er boliger. Holbæk skal tilbyde oplevelser for alle kommunens borgere. Byen skal udvikles ved at der arbejdes med en arkitekturpolitik, udvikling af byrumsplan og tiltrækning af uddannelser til byen.

Holbæk by skal også være en blandet by – derfor skal der være et varieret udbud af boliger. Der skal fortsat være tilgængelige boliger til alle. Når der er kommet flere uddannelser til Holbæk er det også muligt at tiltrække flere studerende til byen. Derfor skal der være fokus på også at skabe boliger til eksempelvis unge, der ønsker at flytte til Holbæk for at studere eller uddanne sig.

Holbæk by har en række udviklingsområder, hvor der er mulighed for at skabe nye boliger. Udviklingen af et nyt byområde i Holbæk Have er igangsat og der vil ske en boligudvikling i de næste 10 år. Holbæk Havn og området ved Holbæk Station er udviklingsområder, hvor der er mulighed for at skabe den byudvikling, der vil kunne bidrage til den gode by. Derfor skal vi arbejde med de udviklingsområder, for at skabe byudviklingen, der vil skabe den gode by.

Ved hjælp af en styring af boligfrigivelsen kan vi sikre, at boligudviklingen understøtter byens transformation, at vi undgår en fragmenteret byudvikling og at vi øger investeringssikkerheden for dem, der investerer og ønsker at investere. Det vil der blive arbejdet med i kommuneplanen.





HVORDAN GØR VI DET?

HOLBÆK BY

- Skal anvendes helhedsplaner ved planlægning af nye større byudviklingsområder
- Skal anvendes en styring af boligfrigivelsen i Holbæk By
- Skal kommunen indgå i en tidlig dialog med udvikler eller investor
- Skal kommunen arbejde med strategisk jordkøb

Ift. boligudvikling peges særligt på to udviklingsområder, hvor der arbejdes strategisk med byudvikling. Det er Holbæk Havn og stationsområdet. Det er de udviklingsområder, hvor kommunen kan skabe en byudvikling, der vil betyde mest for Holbæk by.

HOLBÆK HAVN

På Holbæk Havn er der gennemført en planlægning og rammerne skal nu fyldes ud. Her skal skabes nye aktiviteter og boliger, der understøtter den udvikling havnen har gennemgået.

STATIONSOMRÅDE

Stationsområdet er indgangen til Holbæk samtidig med at det er kommunens vigtigste trafikale knudepunkt. Området løser ikke den opgave optimalt.

Stationsområdet rummer potentiale for en byomdannelse, hvor der kan etableres et stort antal boliger og/eller andre funktioner (kontor, liberalt erhverv mm.). 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 butikcenter, plads til folkelige aktiviteter og kulturfaciliteter.

Udviklingen af området giver mulighed for at binde stationsområdet bedre sammen med resten af byen.



AFRUNDING

Når der bygges bofællesskab på Tuse Næs, Rækkehuse i Gislinge eller lejligheder i Holbæk Have så er det et udtryk for boligprojekter, der afspejler det lokale område. De projekter lykkedes fordi de passer ind i det lokalområde, som de skal indgå i.

Der er en enorm styrke i at være en kommune der består af 18 lokalområder med hver deres identitet bundet op i lokale fællesskaber. Forskelligheden udgør en enorm styrke, der gør Holbæk Kommune mangfoldig og unik. Når det kommer til boliger er lokalområderne mere ens end de er forskellige. Derfor skal nye boliger i højere grad afspejle det enkelte lokalområdes efterspørgsel for boliger samt muligheder.

Boligudviklingen skal i fremtiden tage udgangspunkt i lokale boligprojekter, der skal være med til at understrege lokalområdernes muligheder. Når det lykkedes at få skabt boliger i et lokalområde er det nemlig både til gavn for lokalområdet og til gavn for hele kommunen.

