

Bosætning



Markeslev - nyt boligområde

Formål og baggrund

Udviklingsområde (overskrift)	Bosætning
<p>Nu-situation (kort beskrivelse)</p>	<p>Kort beskrivelse af nuværende bosætningsstruktur</p> <p>Tuse Næs er en halvø med vand til tre sider. Halvøen ligger over for Holbæk By med 2 km vand imellem og på halvøen er der flere udsigtsmuligheder ud over en rig naturvariation. Udby er "hovedbyen" på halvøen, der bl.a. rummer kirke, skole, vuggestue/børnehave, idrætsanlæg, ridehal, kulturhuse (Huset på Næsset og Forsamlingshus) samt dagligvarebutik. Byen er bygget op omkring en landsbymidte med et gadekær, hvor flere af bygningerne relateres til andelstiden og der er mange huse i "bedre byggeskik" – stil, bl.a. præstegården.</p> <p>Udby er omkranset af landsbyerne Bognæs, Markeslev, Uglerup, Kisserup og Løserup. Nordkysten er præget af sommerhusområderne Strandgården ved Kastrup, Tobjerg, Kisserup Strand, Løserup Strand, Bognæs Øst, Bognæs Vest og Markeslev Strand.</p> <p>Udby er det eneste bysamfund, hvor der er sket en egentlig byudvikling. Hørby er en boligbebyggelse, bestående af parcelhuse, der omkranser Hørby Havn.</p> <p>Nye bosætningsmuligheder</p> <p>Der er blevet udarbejdet et idéoplæg til en bebyggelsesplan med en attraktiv beliggenhed på et område nord for Hørby. Området har en sydvendt skråning med udsigt til Holbæk Fjord, hvor naturen indgår som en væsentlig del af bebyggelsesplanen. Planen omfatter en bebyggelse, der er placeret i fire "ø-formationer" omkring et fælleshus for hver boligø, med det formål at skabe rum til fællesskaber.</p> <p>Holbæk Kommune har vurderet, at det er hensigtsmæssigt at udnytte området til byudvikling med et boligområde med tæt – lav bebyggelse, hvor udviklingsmuligheden skal være med til at løfte udviklingen i Hørby og på hele Tuse Næs. Det potentielle udviklingsområde på ca. 24 ha er indtegnet i Kommunens planstrategi, som er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 19. juni 2019. Kommunen vil herefter fremsende ansøgning til Erhvervsstyrelsen for godkendelse af boligområdet, da området ligger inden for kystnærhedszonen. Efter en godkendelse vil udviklingsområdet kunne indgå i Kommunens Rammeplan, hvortil en tilhørende lokalplan vil blive udarbejdet.</p> <p>Andre bosætningsmuligheder på Tuse Næs er følgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Den gamle SPAR købmandsbutik på højre side ved indkørslen til Udby kan nedrives og i stedet vil der kunne blive placeret et antal rækkehuse. Dette vil samtidig skabe en forskønnelse til Udby By 2. Et areal på 7.3 Ha ved Udby Syd, hvor 30.758 m² har været udbudt til salg til boligbebyggelse. På hele arealet afleveres der bud (ultimo november 2019) med initiativ-gruppens tilhørende visions- og plan for følgende: Opbygning af økologisk bofællesskab, der vil fremme biodiversiteten og samtidigt give plads til et bæredygtigt erhvervsområde med kreative værksteder til lokalområdet. 3. Der er enkelte huse, der står tomme på Tuse Næs, hvor der enten kan renoveres /forskønnes eller nedrives.

LUP – Tuse Næs

<p>Ønsket tilstand inden for en tidshorisont på 5 år (kort beskrivelse)</p>	<p>Arbejdsgruppen ønsker</p> <ul style="list-style-type: none"> • at øge bosætningen med nyt og yngre blod og samtidig fastholde borgere på Tuse Næs • at gøre Tuse Næs til et attraktivt område for yngre familier at flytte til for derigennem at understøtte bevaringen af skolen, vuggestue og børnehave og på længere sigt erhvervslivet. • at styrke lokalområdets sammenhængskraft m.h.t. fællesskab og trivsel, hvorfor der arbejdes strategisk med boligområderne og hvori naturen indgår som et væsentligt parameter for at kunne opfylde og styrke behovet for livskvalitet. • at skabe nye boformer med bæredygtighed, herunder at kunne realisere bosætningsplanen på området nord for Hørby og Udby Syd. • at Tuse Næs vil blive kendt for et grønt og bæredygtigt bosætnings-/udviklingsområde – en oase, hvor man gerne vil bo. • at skabe nye fysiske rammer for fællesskaber, der fremmer sociale relationer og trivsel på Tuse Næs. • At etablere en cykel - og gangbro eller en bådforbindelse over fjorden for at skabe nærhed til Holbæk bymidte og derigennem et aktiv for nye og gamle Tuse Næs borgere. Skal ses som et vartegn for Holbæk Kommune som en visionær kommune med fokus på tilflytning og grøn udvikling.
<p>Hvilket tema i Planstrategien understøttes?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bosætning

Udvikling

Nr.	Hvad ønskes udviklet?	Hvordan skal det gøres?	Håndtering af evt. udfordringer
1.	Boligområde nord for Hørby	Planmæssig projekt-udarbejdelse v/arkitekterne EDVARS & EDVARS	Afvente godkendelse fra Erhvervsministeriet vedr. udpegning i Landsplansdirektivet (Kystnærhedszonen) Ny lokalplan Investorer
2.	Areal Udby Syd	Projekt-udarbejdelse for den økologiske- og kreative bydel laves af initiativ-gruppen	En stærk initiativ-gruppe af kommende beboere er i fuld gang. De første investorer har meldt sig på banen, der søges flere. Buddet skal afleveres og behandles, hvorefter Kommunalbestyrelsen skal give kommunen mandat til at sælge hele marken på 7,3 hektar. Der er rigtig god dialog med

LUP – Tuse Næs

			kommunen; plan – og ejendomsafdelingen.
3.	Rækkehus projekt ved det nedlagte autoværksted i Udby	Finde investorer som vil gå i gang med projektet, som ligger klar.	Sælger forlanger meget høj pris for grund og projekt. Skal forhandles.
4.	Lokal investeringsforening	Finde interessenter til forening og etablere denne. Erhvervsforening og Lokal-forum går ind i opgaven.	Der skal findes interessenter nok og skabes samarbejde med eksterne investorer.

Afvikling

Nr.	Hvad ønskes evt. afviklet?	Hvordan skal det gøres?	Håndtering af evt. udfordringer
1.	Faldefærdige huse og vindmøller på Tuse Næs	Søge midler til nedrivning/forskønnelse	Ansøgningsmateriale

Plan

År	Opgaver ¹	Ressourcer ²	Kommunikation ³
2019	<ol style="list-style-type: none"> Udarbejde projektforslag til rækkehuse ved indkørslen til Udby By. Faldefærdige huse og vindmøller nedrives Færdiggøre plantegninger og finde flere investorer til boligområdet ved Udby Syd 	Ad)1 EDVARS & EDVARS arkitekter	<p>Planafdelingen i Holbæk Kommune</p> <p>Ad 2) Ansøgning og budget</p> <p>Ad 3) En gruppe på tværs af generationer, af både lokale og kommende unge tilflyttere fra Kbh, er ved at færdiggøre projekt- og bud vedr. etablering af "øko-bofællesskab" på området Udby Syd.</p>
2020	<ol style="list-style-type: none"> Videreudvikle bosætningsplanen til området nord for Hørby i samarbejde med Planafdelingen i Holbæk Kommune efter at området er godkendt og indsat i kommunens Rammeplan. 	Ad 1) EDVARS & EDVARS arkitekter Samarbejde med investorer	Planafdelingen i Holbæk Kommune

¹Hvilke opgaver prioriteres i de enkelte år?

²Hvilke ressourcer (frivillige timer og/eller penge) skønnes der behov for at skaffe til opgaverne?

³Hvilken kommunikation skønnes der behov for til at støtte op omkring de planlagte opgaver?

LUP – Tuse Næs

	<p>2. Planafdelingen i Holbæk Kommune påbegynder udarbejdelse af Lokalplan til området nord for Hørby</p> <p>3. Bosætningsplanen til området nord for Hørby samt indflytning vil pågå i tempi/faser hen over de efterfølgende 2 – 3 år.</p> <p>4. Lokalplan for Udby Syd udarbejdes</p>		<p>Planafdelingen i Holbæk Kommune</p> <p>Ad 4) Planafdelingen I Holbæk Kommune, investorer og initiativ-gruppen</p>
2021	<p>1. Realisering af byggeri påbegyndes for Hørby Nord i tempi når lokalplanen er godkendt og byggetilladelse er ansøgt og givet.</p> <p>2. Realisering af byggeri på området Udby Syd efter godkendt byggeansøgning</p>	<p>Ad 1) EDVARS & EDVARS arkitekter</p> <p>Samarbejde med investorer og lodsejere</p> <p>Ad 2) Øko-bydelen vil blive bygget op løbende af andelshaverne og samarbejdspartnere. Følgende proces: A) Byggemodning B) fælleshus og grønne arealer C) Private boliger D) Kreativt erhvervsområde</p>	<p>Planafdelingen I Holbæk Kommune</p> <p>Ad 2) Planafdelingen I Holbæk Kommune, investorer og initiativ-gruppen</p>
2022	<p>1. Realisering af byggeri på området Hørby Nord fortsættes.</p> <p>2. Realisering af byggeri på området Udby Syd fortsættes</p>	<p>Ad 2) Hvert jordlod får sit eget eksperimenterende- og bæredygtige hus baseret på andelshavernes ønsker</p>	<p>Ad 2) Planafdelingen I Holbæk Kommune og initiativ-gruppen</p>
2023	<p>1. Realisering af byggeri på området Hørby Nord færdiggøres</p> <p>2. Realisering af byggeri på området Udby Syd færdiggøres</p>		

