

## BILAG 1

Edvard Thomsens Vej 14  
2300 København S  
Telefon 7221 8800  
Fax 7262 6790  
info@tbst.dk  
tbst.dk

## Skabelon til udarbejdelse af en udviklingsplan

### 1. Titel på udviklingsplan

Titel: Udviklingsplan for Agervang:  
Agervang, porten til Fælleden (arbejdstitel)

### 2. Ansvarlig kontaktperson (er) i boligorganisation

Navn: Palle Adamsen,

Titel: Adm. direktør, Lejerbo

Telefon: 38 12 12 82

E-mail: PAA@lejerbo.dk

### 3. Ansvarlig kontaktperson(er) i kommune

Navn: Ulrich Schmidt-Hansen

Titel: Direktør Holbæk Kommune

Telefon: 72 36 93 09

E-mail: ulrsh@holb.dk

#### **4. Faktuel beskrivelse af de fysiske forhold i boligområdet og boligformer**

*Giv en kort karakteristik af boligområdet (max. 10 linjer).*

Agervang er et boligområde i den sydlige del af Holbæk bestående af Lejerbo Holbæk afd. 166-0 og afd. 123-0 med i alt 596 almene familieboliger. Agervang ligger tæt på Holbæk By Skole afd. Bjergmarken, de integrerede institutioner Børnehuset Mellemvang, Dragebakken og Børnehuset Holbæk Have samt offentlig transport.

Agervang har en central placering i byen og grænser mod øst op til det 154 ha store rekreative fredede område Fælleden. Bebyggelsen fremstår velholdt efter renovering af afdeling 166-0. Renoveringen involverede friarealer, nye beplantninger samt et nyt stisystem, der binder afdelingen og Fælleden bedre sammen. Det nyetablerede fælleshus og multibane danner rammen for beboeraktiviteter og boligsociale indsatser.

*Giv en præsentation af bebyggelsesstrukturen og boligforholdene i boligområdet.*

Bebyggelsen i Agervang består hovedsageligt af industrielt boligbyggeri opført som blokke i to øst/vestvendte områder. Placeringen af blokkene er inspireret af det fokus på adgangen til sollys, der har præget dansk etageboligbyggeri siden 1930'erne.

I bebyggelsen forefindes også lavere bygninger til ejendomsdrift og et nybygget fælleshus i én etage. Naboområderne mod vest og øst er bebyggelsesmæssigt præget af lave parcelhuse, rækkehuse og erhvervsbyggeri.

Boligerne er i varierende størrelse og karakteriseret ved en praktisk og brugbar indretning, gode køkken- og badeværelsesforhold samt et holdbart og gedigent materialevalg.

Hvad karakteriserer bebyggelsesstrukturen i boligområdet (hvor meget er alment, er der karréer, punkthuse, rækkehuse eller andet)?

Agervang består af 4-5 etager høje boligejendomme fordelt på 11 blokke med 4-6 opgange hver og i alt 596 almene familieboliger fordelt på to boligafdelinger.

	Afd. 166-0	Afd. 123-0
Antal lejemål:	280	316
Etager:	5	4
Antal blokke:	4	7
Boligtyper:	Familieboliger	Familieboliger
Størrelse:	39-113 m <sup>2</sup>	36-99 m <sup>2</sup>
Rum:	1-4	1-4
Fælleshus:	1	0
Erhverv/institutioner:	0	2
Opført:	1970 (5. sal i 1990)	1965/1966
Bebyggelsesprocent	44,86	36,39

#### **Afd. 166-0**

4 blokke med 5 etager med elevator. Betonelementbyggeri, som efter renovering i 2010-2014 er isoleret med 180 mm + facadepuds, nye vinduer trukket ud i facaden, fleksibelt lukkede altaner (undtaget 1-rumsboligerne) og nyt ståtag på eksisterende gitterspærskonstruktion fra opførelsen af tagboliger i 1989-1990.

Alle rum i stueetagerne benyttes til gavn for beboerne, herunder varmemesterkontoret, gæsteværelser, forskellige klubber, bestyrelseslokale samt depotrum til hvert lejemål.

Områdets fælleshus ligger i afd. 166-0, men der er indgået driftsaftale med afd. 123-0.

#### **Afd. 123-0**

7 blokke med 4 etager. Altaner til alle lejligheder (undtaget 1- og enkelte 2-rumsboliger). Betonelementbyggeri som efter renovering i 1999-2004 fremstår med delvis skalmur og delvis let facade med lakerede aluminiumsplader, gitterspærskonstruktion og tagbeklædning i betontegl.

Afdelingen har et festlokale, som drives af beboerdemokratiet i afdelingen.

Derudover er der i afdelingen en miljøgård, som drives af frivillige beboere. Her har beboere fra begge afdelinger mulighed for aflevere/hente brugbart interiør uden beregning.

Af bilag 1 og 2 fremgår henholdsvis Agervangs matrikelafgræsning samt lejlighedsfordelingen i området.

*Hvilken type erhverv, detailhandel og erhvervsejendomme er der i jeres boligområde?*

Erhverv i Agervang:

- Den private, integrerede institution Børnehuset Mellemvang, der har plads til 62 børn.
- Fælleshus, der både danner rammen for beboeraktiviteter og boligsociale indsatser.
- Et uudnyttet erhvervsareal på 2145 m<sup>2</sup>.

*Er der øvrige forhold vedrørende boligområdets fysiske forhold, som er væsentlige at fremhæve?*

Ved Agervangs nordlige afgrænsning mod Holbæk by er et nyt byområde under udvikling; Holbæk Have. Helhedsplanen for Holbæk Have rummer 600-900 nye private og almene boliger i form af varierende boligtyper, og der planlægges tillige nye institutioner i området. 100 boliger er allerede nu under opførelse.

Lokalplanforhold:

Fortætning med nybyggeri, offentlige funktioner eller erhvervsfunktioner kræver tilvejebringelse af ny lokalplan samt (i visse tilfælde) et kommuneplantillæg.

## **5. Præsentation af tiltagene i udviklingsplanen**

*Hvilke konkrete tiltag igangsætter I med henblik på at opnå målet om at nedbringe andelen af almene familieboliger til maks. 40 pct. inden 2030? (husk at I kan tage udgangspunkt i 2010 og frem).*

### **Baggrund for udviklingsplanen**

Det er Holbæk Kommune og Lejerbos ambition at udarbejde en robust udviklingsplan for perioden 2019-2030. Udviklingsplanen skal tilgodese såvel hensynet til de nuværende beboere samt behovet for at omdanne Agervang til et blandet og bæredygtigt byområde, integreret med naboområderne og resten af Holbæk.

Udviklingsplanen omfatter derfor tiltag til både at nedbringe andelen af almene familieboliger og etablering af nye grønne uderum samt forslag til nye forbindelser på tværs af boligområdet og nye attraktioner i nærområderne.

Disse tiltag beskrives i spor 1 og 2.

Tiltagene har til formål at reducere antallet af almene familieboliger fra i alt 596 familieboliger til maksimalt 376 familieboliger i år 2030 samt at omdanne Agervang til et attraktivt by- og boligområde for nye tilflyttere.

Parallelt med udviklingsplanens tiltag har Holbæk Kommune og Lejerbo Holbæk iværksat en række initiativer, der skal støtte op om udviklingen i Agervang. Disse er beskrevet i spor 3.

#### **Spor 1:**

##### **Nedbringelse af antallet af almene familieboliger samt omdannelse af boligområdet til et sammenhængende bæredygtigt bykvarter**

- Ommærkning, fortætning med nybyggeri/ salg af eksisterende boligblokke samt evt. etablering af nye erhvervsenheder/offentlige institutioner.
- Udvikling af Agervang til en ny grøn bydel.
- Etablering og styrkelse af flere forbindelser på tværs

#### **Spor 2:**

##### **En ny fortælling om Vang**

Visionen for den fremtidige udvikling af Agervang som en katalysator for et attraktivt by- og boligområde for flere målgrupper af ressourcerstærke boligsøgende.

#### **Spor 3:**

##### **De parallelle indsatser**

Den Boligsociale indsats  
Særlig beskæftigelses indsats i Agervang  
Repatriering  
Samarbejdsaftale vedr. udlejning

#### **Spor 1 og 2: Den fysiske omdannelse af Agervang**

Udviklingsplanens spor 1 og 2 omfatter tiltag vedr. den fysiske omdannelse. Tiltagene er baseret på eksterne analyser samt en inddragende proces med såvel beboerrepræsentanter som borgere, politikere, interesseorganisationer, aktører i Holbæk samt eksperter i udviklingen af udsatte boligområder:

- Bystrategisk Analyse (bilag 5)
- Volumenstudie (bilag 6)
- Potentialeanalyse (bilag 7)
- Workshop 1 & 2, inddragende proces samt ekspert-anbefalinger (bilag 8)

I det følgende opsummeres analysernes hovedkonklusioner samt hovedpointerne i Workshop 1 og 2.

### **Bystrategisk analyse**

Analysen peger på Agervangs centrale beliggenhed nær ved station, havn og historisk bykerne som attraktiv for både nuværende og kommende beboere og påpeger desuden, at Agervangs naturskønne beliggenhed mod den fredede Fælled med fordel kan bringes i spil i den fremtidige udvikling af Agervang.

Det anbefales i analysen bl.a. at:

- skabe bedre forbindelser på tværs mellem Agervang og naboområderne. Særligt mod det kommende nye boligområde Holbæk Have som vil tilføre naboområdet mere end 600 nye boliger.
- at skabe nye attraktioner i Agervang og på Fælleden der er værd at komme efter for Holbæks borgere og øvrige besøgende.
- at etablere nye funktioner og aktiviteter langs de nye forbindelser med nye typer opholdsrum
- etablere nye typer byrum og uderum som rammen om nye fællesskabsaktiviteter i området, der på sigt kan styrke oplevelsesværdien og et mere mangfoldigt hverdagsliv.
- at åbne og tydeliggøre adgangen til Agervang og understøtte de offentlige adgangsveje by-arkitektonisk med mulighed nye aktiviteter i området, evt. drevet af nye fællesskaber
- at fortætte Agervang med nye boligtyper og nye boformer, hvilket kan give området et løft.
- at arbejde med et åbningstræk i form af en særlig bygning eller en mere landskabelig "landmark" som vartegn for områdets nye identitet.

### **Volumentudiet**

Studiet viser, at der indenfor de nuværende matrikler er et potentiale i fortætning i form af nybyggeri med op til mellem 207 og 247 nye boliger i varierende størrelse med afvikling af parkering på egen matrikel.

Nybyggeriet kan etableres i afdeling 123-0 mod gaden Agervang samt på Stengrunden. Disse kan udformes som enten tagboliger på eksisterende bygningers 5. etage (med nye elevatortårne), etageboliger på terræn i op til 3 etager eller rækkehuse med parkering ved hver bolig.

### **Potentiale vurdering**

Potentialeanalysen konkluderer, at der er en forventet efterspørgsel på 2700 nye boliger i Holbæk by i de kommende år. Det vurderes heri ligeledes, at Agervang, som boligområdet fremstår i dag, har et potentiale for salg og udlejning af 265 nye private boliger fordelt på 37 pct. lejeboliger og 63 pct. ejerboliger over de kommende ca. fem år.

Analysen påpeger tillige, at der vil være en konkurrence fra andre nye boligområder i udvikling for så vidt angår efterspørgsel efter nybyggede boliger i Holbæk.

Ved at udvikle og markedsføre Agervang med fokus på en unik og attraktiv identitet, der tilbyder et boligmiljø man ikke kan få andre steder, vurderer analysen, at Agervang vil kunne tiltrække beboere til minimum 265 nye boliger over de kommende år.

De grønne kvaliteter og adgangen til den nærliggende Fælled fremhæves i analysen, som kvaliteter hvor Agervang allerede i dag har en fordel fremfor andre boligområder. Analysen konkluderer, at Agervang bør udvikles ud fra en stærk vision om en grøn bydel, der understøtter mulighederne for at bo i og nær grønne omgivelser med bæredygtige elementer i det bolignære miljø. En høj grad af fællesskab i form af "det gode naboskab" anses tillige for at være en væsentlig attraktion for nye boligsøgende.

Analysen anbefaler, at nybyggeri af boliger som fortætningsbyggeri sker så tidligt som muligt, så projektet undgår en kommende konkurrence fra nabo-områderne (se bilag 7).

### **Inddragende proces med borgere, aktører, fagspecialister, eksperter og beboere**

I forløbet med udarbejdelsen af Udviklingsplanen er afholdt to workshops med det formål at drøfte og kvalificere mulige tiltag for at nå målet med udviklingsplanen samt udvikle ideer til planens indsatsområder.

Workshop I blev afholdt den 8. marts 2019 med en række chefer fra Holbæk Kommune, repræsentanter fra Lejerbo, aktører fra Holbæk by og den lokale boligsociale indsats, eksterne konsulenter tilknyttet udviklingsplanen samt eksperter i udvikling af udsatte boligområder. Resultat af denne workshop var:

- en bred drøftelse af udviklingsplanens udfordringer og muligheder og dermed et bredere ejerskab til den kommende implementering
- anbefalinger fra eksperter i udvikling af udsatte boligområder
- ideer og forslag til kommende indsatsområder er opsamlet i en hvidbog, som vil blive genbesøgt i udviklingsplanens senere faser.

Workshop II blev afholdt den 30. marts 2019 med inviterede beboerrepræsentanter, Holbæk kommunalbestyrelse samt eksterne konsulenter og repræsentanter fra den boligsociale indsats. Resultatet heraf var:

- en række inputs til formuleringen af den fremtidige vision for Agervang samt en række konkrete forslag til indsatsområder. Disse forslag danner baggrund for tiltagene i spor 1 pkt. f og g (Se bilag 8).

### **Spor 1**

#### **Udviklingsplanens tiltag for nedbringelse af antallet af almene familieboliger samt omdannelse af boligområdet til et sammenhængende, bæredygtigt bykvarter.**

På baggrund af konklusioner fra de eksterne analyser samt den inddragende proces beskrives udviklingsplanens tiltag i det følgende:

- ommærkning af eksisterende boliger,
- nybyggeri som fortætning (salg af byggeretter),
- salg af eksisterende boliger,

- etablering af nye erhvervsenheder og/eller offentlige institutioner,
- udvikling af et grønt bykvarter med nye forbindelser på tværs.

Selvom der nævnes specifikke antal boliger i den følgende redegørelse, vil omfanget af ændrede/nye boliger indenfor hvert tiltag kunne justeres i perioden frem mod 2030. Tiltagene er indbyrdes afhængige og afhænger tillige af den kommende markedsdialog, kommunale beslutninger vedr. anlægsbudgetter og den naturlige fraflytning fra boligområdet i løbet af de kommende år.

### **a) Ommærkning af almene familieboliger (1- og 2-værelseslejligheder) til almene ungdomsboliger**

Der er mulighed for at ommærke i alt 116 mindre lejligheder fordelt på hele bebyggelsen. Udviklingsplanen omfatter ommærkning af 108 almene familieboliger til almene ungdomsboliger i første fase.

Allerede på nuværende tidspunkt er der en stor efterspørgsel på ungdomsboliger i Holbæk by. Samtidig forventes en stigning i antallet af uddannelsespladser, og dermed også en forventet stigning i efterspørgslen. I indeværende år oprettes mere end 30 nye pladser på sygeplejerskestudiet og finansøkonomstudiet, og der forventes i alt 250 nye studiepladser frem mod 2022. Derudover arbejdes der på for øjeblikket på at få en lærer- og en bygningskonstruktøruddannelse til Holbæk. Der er imidlertid ikke truffet endelige aftaler om etableringen af disse uddannelser. Tidshorizonten og antallet af studerende kendes således ikke på nuværende tidspunkt. Fuldt indfaset kunne et bud dog være 100-160 studerende på læreruddannelsen samt 75-100 studerende på bygningskonstruktøruddannelsen.

De mindre lejligheder forventes at være attraktive for de nye studerende med en kombination af en lav husleje og nærhed til rekreative omgivelser samt Holbæk centrum og stationen.

Med udviklingsplanens samtidige fokus på anlæg af en variation af uderum samt rum for nye aktiviteter i kombination med en større koncentration af ungdomsboliger, er det forventningen at Agervang kan blive et attraktivt boligtilbud til studerende, og at der kan skabes et campuslignende miljø i udvalgte områder af bebyggelsen.

*Baggrunden for valget af dette tiltag er ønsket om at øge udbuddet af billige boliger for studerende i Holbæk generelt, og forventningen om at tilflytningen af unge studerende vil have en positiv indflydelse på boligområdets fremtidige omdømme som et attraktivt og levende byområde.*

*De nye unge tilflyttere kan fungere som rollemodeller for de nuværende børn og unge i Agervang, hvilket understøttes af intentionen om, at de nye uderum i boligområdet planlægges og indrettes på en måde, der understøtter mødet mellem generationerne.*



## **b) Ommærkning af almene familieboliger til almene ældreboliger**

I alt 48 boliger på 5. sal i afdeling 166-0 har niveaufri adgang med elevator, og vurderes egnede til ældreboliger. Udviklingsplanen omfatter ommærkning af 24 almene familieboliger til almene ældreboliger i planens første faser.

Boligområdet bebos i dag af et stigende antal ældre i alderen 65+.

I 2013 var antallet af ældre 115 beboere og i 2017 var antallet af ældre steget til 148 beboere, dvs. en stigning på 33 ældre beboere.

Mange af disse beboere giver udtryk for et ønske om at blive boende i bebyggelsen i andre boligtyper. På denne baggrund forventes efterspørgslen efter ældreboliger fortsat at stige.

*Baggrunden for valget af dette tiltag er dels den stigende efterspørgsel efter ældreboliger, dels at disse nye ældreboliger forventes at tiltrække og/eller fastholde ressourcestærke ældre borgere i byområdet. Med udviklingsplanens fokus på anlæg af en variation af uderum med fokus på særlige målgrupper, heriblandt ældre, er det forventningen, at Agervang kan være et attraktivt boligtilbud til ældre medborgere, evt. kombineret med nye seniorbofællesskaber i området.*

## **c) Fortætning via nybyggeri**

Udviklingsplanen omfatter fortætning via nybyggeri, der skal tilvejebringe minimum 61 nye boliger som private udlejningsboliger, andelsboliger eller ejerboliger.

Nybyggeri som fortætningsbyggeri kan etableres ved frasalg af byggeretter til taglejligheder med udsigt over det naturskønne Fælleden eller mere koncentrerede boligenheder i 1-3 etager mod gaden Agervang eller ved indgangene til boligområdet. En del af nybyggeriet kan udformes som et nyt "arkitektonisk landmark" i området, der kan tilføre både boligerne og området en særlig karakter og identitet.

Markedsdialogen i udviklingsplanens første fase skal afdække interessen for et porteføljesalg af hhv. byggeretter for nybyggeri på eksisterende tagetager og på terræn.

*Baggrunden for valg af dette tiltag er at tilføre nye boligtyper og dermed et nyt segment af beboere, som vil understøtte områdets fremtidige karakter som et blandet by- og boligområde. De eksterne analyser (bilag 5 og 7) peger desuden på, at nybyggeri placeret strategisk og i forskellig skala vil medvirke til at nedbryde de meget store og delvist utryghedsskabende uderum i bebyggelsen, skabe "flere øjne på bydelen" i gadeniveau samt mulighed for mindre og mere intime uderum til gavn for forskellige beboergrupper.*

## **d) Salg af eksisterende boliger**

Udviklingsplanen omfatter salg af 88 eksisterende boliger i to blokke i afdeling 123-0.

Som ved fortætningstiltaget skal markedsdialogen i udviklingsplanens første fase afdække den nøjagtige interesse for et porteføljesalg af disse ejendomme.

*Baggrunden for valg af dette tiltag er at nuancere bebyggelsens udvalg af lejeboliger og herigennem potentielt tiltrække et segment af beboere, som vil understøtte områdets fremtidige karakter som et blandet by- og boligområde.*

#### **e) Etablering af offentlige/kommunale funktioner samt eventuelt erhverv**

Mulighederne for etablering af offentlige/kommunale funktioner undersøges som et muligt tiltag i udviklingsplanen.

Det kunne fx være i form af nyt børnehus, kommunalt sundhedshus med mulighed for privat lægepraksis, plejecenter, fremskudte kommunale enheder eller andet.

Konkret analyseres i øjeblikket behovet for etablering af nyt plejecenter i Holbæk By, hvor placeringen endnu ikke er fastlagt. Endvidere vil der være behov for yderligere kapacitet på dagtilbudsområdet som følge af udbygningen af Holbæk Have. Her kunne Agervang være en oplagt placering.

Etablering af offentlige funktioner samt yderligere erhverv er dog afhængig af fremtidige kapacitetsvurderinger samt øvrige bystrategiske overvejelser i Holbæk Kommune.

*Baggrunden for dette tiltag er et ønske om at tilføje nye arbejdspladser i boligområdet samt tiltrække beboere fra naboområderne til Agervang og dermed generere mere trafik igennem området, der kan øge områdets synlighed og den oplevede tryghed.*

#### **f) Agervang som "Den grønne bydel"**

Styrkelse og udvikling/omdannelse af uderum, nye attraktioner i Agervang med fokus på de naturbaserede og grønne kvaliteter, der allerede i dag præger Agervang og de nære omgivelser.

Formålet er at gøre området mere attraktivt for både tilflyttere og nuværende beboere ved at udvikle og omdanne Agervang til et grønt boligområde, hvor man kan deltage aktivt i at etablere både grønne og bæredygtige tiltag nær sin bolig og i de bolignære grønne områder.

Indsatserne koncentrerer om de interne uderum i Agervang:

- Et nyt bystrøg i Agervang, bl.a. via ny bebyggelse med udadvendte stueetager med mulighed for aktiviteter, der kan styrke forbindelsen ind i området.
- Nye grønne tiltag og ny beplantning på Agervang, der vil styrke områdets karakter som et grønt boligområde. Det kan fx være begrønnede facader, nye grønne kantzoner eller etablering af frø-byttestation.

- Grønne kantzoner mod Agervang og foran de øvrige nye bebyggelser
- Omdannelser af forarealerne ved de eksisterende boligblokke med etablering af opgangsnære grønne rum
- Grønne uderum der understøtter nye stærke fællesskaber og giver rum for nye aktiviteter for unge, familier, singler og seniorer/ældre.
- Nye grønne stier mod Fælleden evt. med et "landmark", der kan fungere som et vartegn for det nye byområdes karakter og identitet

### **g) Etablering og styrkelse af flere forbindelser på tværs**

Med henblik på at udvikle Agervang som et blandet by- og boligområde er det nødvendigt at styrke Agervang sammenhæng med resten af Holbæk og særligt naboområdet Holbæk Have.

Det er desuden målet at styrke forbindelserne til den nærliggende Fælleden og de naturoplevelser, der hermed er både nære og let tilgængelige for såvel nuværende og kommende beboere samt Holbæks andre borgere.

Indsatserne koncentrerer om at:

- Styrke områdets eksisterende forbindelser, både mod naboområderne og internt, i form af cykel- og gangstier således at disse kan udvikles til oplevelsesrige og trygge forbindelser gennem Vangkvarteret for naboer og Holbæks borgere.
- Nedbryde kanter og barrierer mod naboområderne med bedre forbindelser, beplantning og muligheder for flere aktiviteter og mere liv, der kan øge den oplevede tryghed og den æstetiske oplevelsesværdi.
- Etablere funktioner og aktiviteter langs de nye forbindelser med forskellige typer af opholdsrum, som kan danne rammen om fællesskaber blandt beboerne.
- Åbne og tydeliggøre adgangene til Agervang og understøtte en bedre offentlig adgang til nye aktiviteter, f.eks. til Holbæk Fælled og Vandtårnet.
- Etablering af nye attraktioner nær området som f.eks. Arnolds Knold og vandtårnet som udflugtsmål.
- Etablering af ny bro mod Holbæk Have med løberuter fra Holbæk by til Holbæk Fælled via Agervang.

### **Konklusion**

Samlet set er det intentionen i udviklingsplanen at anvende en bred vifte af de tiltag, der er mulige for dels at tilgodese og bevare de mange kvaliteter der allerede er i boligområdet i dag, samt bygge videre på de kvalitative fysiske karaktertræk i både Agervang og den nærliggende Fælled.

På baggrund af den potentielt forventede efterspørgsel på 265 nye boliger i Agervang (jf. potentialeanalysen) og Copenhagen Economics' rapport, der anfører at:

*"salg af nye ejerboliger har den højeste forventede salgspris. Det tilsiger, at opførsler af nye boliger kan være et mere attraktivt scenario end renovering og efterfølgende salg af eksisterende boliger" (s. 10),*

omfatter udviklingsplanen en markedsdialog i planens første fase, der undersøger muligheden for at frasælge byggeretter med henblik på nybyggeri som fortætning, frasalg af eksisterende almene boliger, etablering af nye offentlige funktioner samt etablere evt. nyt erhverv i boligområdet.

Forholdet mellem udviklingsplanens enkelte tiltag vil være indbyrdes afhængige, og det endelige omfang af de enkelte tiltag kan blive justeret som følge af den kommende markedsdialog.

Balancen mellem de enkelte tiltag vil ligeledes kunne blive justeret i forbindelse med evalueringen af udviklingsplanens første faser ud fra ambitionen om at give bebyggelsen de bedste rammer ikke længere at optræde på regeringens liste over ghettoområder.

Det er således målet, at den fremtidige karakter af Agervang er et blandet og grønt boligområde med gode adgange til den nærliggende natur og et område, der både har karakter af et campusområde med unge studerende samt skaber rum for nye boformer (heriblandt seniorbofællesskaber o.l.)

Det er ligeledes målet at skabe de bedst mulige forbindelser til og med resten af Holbæk for at styrke den bymæssige sammenhæng og oplevelsesværdi i det nye by- og boligområde. Den stationsnære beliggenhed understøttes bedst muligt med henblik på at motivere de nye borgere i området til at benytte kollektiv trafik.

## **Spør 2: En ny fortælling om Vang**

En forudsætning for at tiltrække nye tilflyttere til lige netop Agervang er, jvf. Potentialeanalysen, at den kommende udvikling bygger på en stærk vision, der skaber rammen om "En ny fortælling om Vang"

For at udmønte visionen frem mod 2030 skal de fysiske indsatser følges op af en imageindsats, der skal formidle den positive udvikling i Agervang til potentielle nye beboere og øvrige borgere i Holbæk Kommune.

*Indsatsen vil have fokus på at styrke og organisere nye stærke fællesskaber for en ny bydel for både unge, seniorer, singler og familier. Formålet er at øge interessen for at flytte til området ved at bygge videre på den fortælling om fællesskab, som den almene boligbevægelse i forvejen bygger på. At skabe gode rammer, nye naboskaber og for integration af de nuværende beboere og de nye tilflyttere.*

Der udarbejdes en imagestrategi, der har til formål at formidle udviklingen i Agervang målrettet henholdsvis unge, seniorer, singler og familier.

Imagestrategien vil have fokus på at inddrage såvel beboere som lokale aktører i at bidrage til at skabe den nye fortælling om Vang.

Imagestrategien omfatter både strategisk kommunikation, eventplanlægning samt aktiviteter og kommunikation målrettet både borgere i Holbæk og fremtidige beboere fra andre kommuner.

### **Spor 3: Parallele indsatser**

Parallelt med initiativerne i udviklingsplanen har Lejerbo Holbæk og Holbæk Kommune iværksat en række initiativer, der skal bidrage til den fortsatte positive udvikling i Agervang.

De socioøkonomiske data viser, at området er i positiv udvikling. Og suppleret med nedenstående initiativer forventes bebyggelsen at være af ghettolisten allerede i 2020 (se desuden bilag 9 'Agervang et område i positiv udvikling').

### **Den boligsociale indsats**

Der har siden 2008 været en velfungerende boligsocial indsats i Agervang, og en ny boligsocial helhedsplan for perioden 2020-2024 forventes vedtaget i efteråret 2019 med følgende indsatsområder:

- Uddannelse og beskæftigelse
- Forebyggelse og forældreansvar
- Tryghed og trivsel.

I den kommende helhedsplan forventes et tættere samarbejde mellem de boligsociale helhedsplaner i hhv. Agervang og Ladegårdsparken. De to helhedsplaner forventes bl.a. at få en fælles bestyrelse således at de strategiske beslutninger omkring de boligsociale indsatser kan træffes ud fra et bystrategisk perspektiv.

### **Særlig beskæftigelsesindsats**

Holbæk Kommune iværksatte i 2018 en offensiv beskæftigelsesindsats rettet mod Agervang med henblik på at få flere beboere ind på arbejdsmarkedet.

Indsatsen er delt i tre trin, hvor næste trin først realiseres, hvis det viser sig, at det foregående trin ikke giver de ønskede resultater.

Trin 1:

Mål: Andelen af borgere på ydelse skal være reduceret med 5 procent svarende til ca. 15 borgere.

Evalueringsperiode: Udgangen af første kvartal 2019.

Indsats: En fokuseret beskæftigelsesindsats for borgere i Agervang, herunder en række informationsmøder samt åben rådgivning i samarbejde med den boligsociale helhedsplan i området. En virksomhedskonsulent fra Jobcenter Holbæk vil være til stede i forbindelse med møder og åben rådgivning.

Trin 2:

Mål: Andelen af borgere på overførselsindkomst skal være reduceret med 10 procent svarende til ca. 30 borgere.

Evalueringsperiode: Udgangen af 2019

Indsats: Trin 1 suppleret med, at en virksomhedskonsulent/jobguide vil have sin daglige gang i Agervang.

Trin 3:

Mål: Denne forstærkede indsats forventes at føre til et yderligere fald i andelen af beboere udenfor arbejdsmarkedet i løbet af de næste par år, der således snarligt vil ende på et lavere niveau end forudsat i ghettokriterierne.

Indsats: Etableringen af en selvstændig afdeling af Jobcenter Holbæk i Agervang.

### **Repatriering**

Holbæk Kommune gennemfører en oplysningsindsats af udenlandske statsborgere omfattet af integrationsloven eller på offentlig forsørgelse.

Som supplement påtænker kommunen at gå i dialog med foreninger, frivillige og andre relevante parter om, at muligheden eksisterer. Der er dog tale om en frivillig ordning, hvorfor kommunen kun kan oplyse og henvise til Dansk Flygtningehjælp, der har vejledningsforpligtelsen.

På nuværende tidspunkt er der kun ganske få, der har gjort brug af ordningen. Oplysningskampagner såvel som nylige lovændringer forventes dog at medføre et markant øget antal i henvendelser.

Inden sommerferien orienteres kommunalbestyrelsens "Udvalg for Uddannelse og beskæftigelse" om den hidtidige anvendelse af ordningen.

### **Samarbejdsaftale**

Lejerbo Holbæk og Holbæk Kommune har indgået en samarbejdsaftale, med henblik på at sikre, at de nye udlejningsregler i almenboligloven §51C efterkommes.

Lejerbo Holbæk har besluttet at anvende muligheden for at forlange, at en boligsøgende, forud for indgåelse af en lejekontrakt, skal fremlægge en straffeattest, jf. bekendtgørelse om udlejning af almene boliger mv. §29. Indeholder straffeattesten tilførsler om kriminalitet, der vurderes at have betydning for trygheden i afdelingerne, vil Lejerbo afvise udlejning til den boligsøgende.

Derudover er arbejdet med en fælles udlejningsaftale mellem de almene boligorganisationer og Holbæk Kommune påbegyndt med det formål at sikre en bred og varieret beboersammensætning med social og økonomisk sammenhængskraft i alle almene boligområder i kommunen.

*Beskriv kort baggrunden for jeres valg af tiltag og begrund hvorfor det er meningsfuldt at vælge netop den vej.*

Baggrunden er beskrevet under hvert tiltag ovenfor.

*Beskriv hvor mange almene familieboliger i jeres boligområde der er omfattet af jeres valgte tiltag (fx hvor mange sælges, ommærkes, nedrives, fortættes der med) og angiv eventuelt hvilke boliger i området, der konkret er tale om.*

Oversigt over konsekvenserne af de planlagte tiltag ift. at nedbringe andelen af almene boliger til maksimalt 56 % som angivet i svaret på dispensationsansøgningen:

Bolig- og erhvervstyper	Aktuelle forhold	Muligheder	Scenarie A	
			Antal	Andel (%)
Almene familieboliger	596	596	376	56,04
Erhverv (daginstitution og fælleshus, omr. til boenheder)	14	14	14	2,09
Almene ungdomsboliger (ommærkede familieboliger)	0	116	108	16,10
Almene ældreboliger (ommærkede familieboliger)	0	48	24	3,58
Salg af byggeretter (boliger, erhverv & institutioner, omr. til boenheder)	0	247	61	9,09
Salgslejligheder i afdeling 123-0	0	88	88	13,11

Det endelige forhold mellem de enkelte tiltag (ommærkning, fortætning i form af frasalg af byggeretter og frasalg af eksisterende boliger) vil være indbyrdes afhængige.

På samme måde vil det endelige omfang af frasolgte byggeretter og frasalg af eksisterende boliger afhænge af den kommende markedsdialog.

Skulle markedsdialogen og evalueringen af tiltagene i udviklingsplanens første faser vise, at et salg af boliger i afdeling 123-0 ikke er attraktivt, kan en andel af almene familieboliger på 56 % ligeledes nås ved at opjustere antallet af frasolgte byggeretter som vist i nedenstående alternativ (scenarie B):

Bolig- og erhvervstyper	Aktuelle forhold	Muligheder	Alternativ (scenarie B)	
			Antal	Andel (%)
Almene familieboliger	596	596	464	56,04
Erhverv (daginstitution og fælleshus, omr. til boenheder)	14	14	14	1,69
Almene ungdomsboliger (ommærkede familieboliger)	0	116	116	14,01
Almene ældreboliger (ommærkede familieboliger)	0	48	24	2,90
Salg af byggeretter (boliger, erhverv & institutioner, omr. til boenheder)	0	247	210	25,36
Salgslejligheder i afdeling 123-0	0	88	0	0

## 6. Tidsplan

*Hvad er de vigtigste tidsmæssige nedslagspunkter i udviklingsplanen? (Henvis eventuelt til bilag med tidslinje for tiltagene de enkelte år frem mod 2030).*

Se bilag 4 Milepælsplan

### Fase 1 2019-20 Forberedelse:

- Organisationen af udviklingsplanen etableres med bestyrelse, sekretariat samt projektgrupper og følgegruppe
- Markedsdialogen opstartes ift. at afsøge de aktuelle muligheder for ny-byggeri og salg

- Rammerne for den kommende opgave for tekniske rådgivere afklares, jævnfør spor 1
- Events og andre tiltag for at synliggøre den kommende forandring igangsættes jævnfør spor 2
- Proces mht. ommærkning opstartes jævnfør spor 1
- Plan for indsatsområder er afklaret iht. relevante myndighedsmæssige, bystrategiske samt tekniske forhold jævnfør spor 1

**Fase 2:**

Realisering af udviklingsplanens 1. fase påbegyndes mht. nybyggeri, salg, om-dannelse af eksisterende boliger, infrastruktur samt anlæg af nye uderum.

**Fase 3:**

Realisering af udviklingsplanens 1. fase fortsættes mht. nybyggeri, salg, om-dannelse af eksisterende boliger, infrastruktur samt anlæg af nye uderum.

**Fase 4:**

Implementering af planens sidste indsatser jævnfør status for planens mål anno 2027.

## 7. Organisering

*Beskriv det organisatoriske set-up for udviklingsplanens gennemførelse.*

Det organisatoriske set-up skal favne den brede vifte af indsatser og delpro-jekter som fremgår af afsnit 5 og som forløber efter den overordnede mile-pælsplan (bilag 4). Det organisatoriske set-up skal herudover understøtte ud-møntningen af visionen for Vangkvarteret, strategien omkring planen og udøve den nødvendige opfølgning og kontrol.

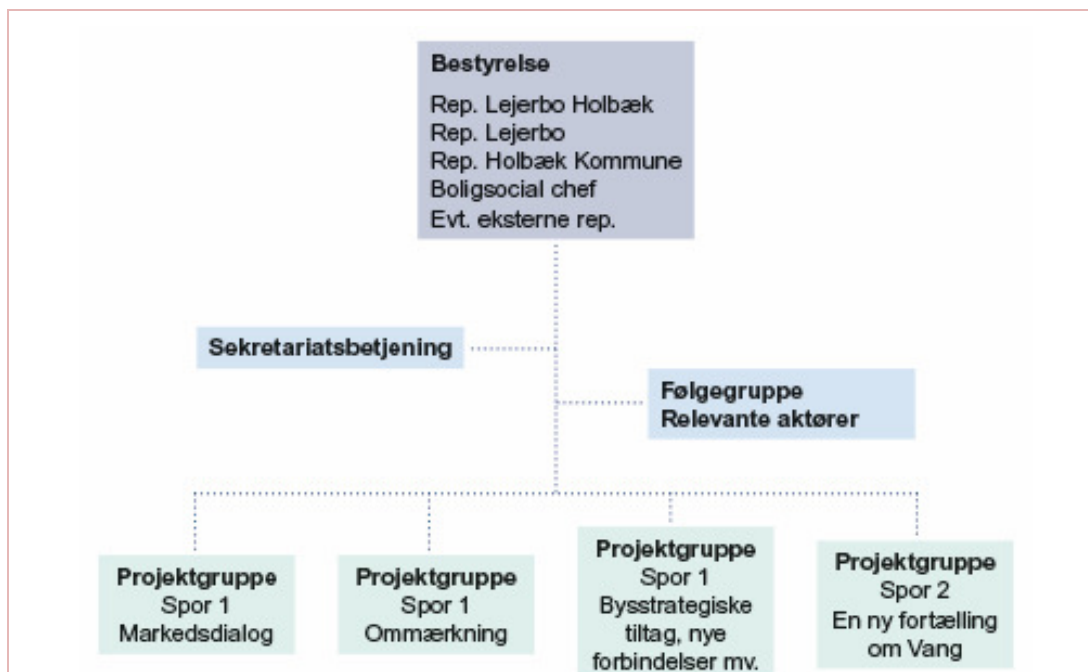
Udviklingsplanens organisation udgøres af en bestyrelse med deltagelse af pla-nens parter, en projektgruppe og en følgegruppe med aktører fra Holbæk og relevante interessegrupper.

Projektgrupper etableres efter behov organiseret om de konkrete indsatser: Markedsafdækning, herunder salg og fortætning, ommærkning/ombygning, seniorbofællesskaber, ungdomsboligfællesskaber, infrastruktur (forbindelser, sammenhænge, etc.).

Bestyrelsen vil i udgangspunktet bestå af repræsentanter fra Lejerbo Holbæk, administrationsorganisationen både lokalt og centralt, den boligsociale leder og repræsentanter fra Holbæk Kommune. Der er endnu ikke taget stilling til, om der skal være eksterne repræsentanter i bestyrelsen. Bestyrelsen sekretari-atbetjenes af medarbejdere fra Lejerbo samt Holbæk Kommune og eventuelt eksterne ressourcer.

Projektgrupperne bemannes med kompetencer fra Lejerbos administration, herunder det boligsociale sekretariat, Holbæk kommune og eksterne





rådgivere. Afdelingsbestyrelsen, organisationsbestyrelsen og frivillige kan i et vist omfang inddrages.

Ud over delprojekterne er den boligsociale indsats i Agervang af helt afgørende betydning.

Den boligsociale indsats kan, sammen med det formelle og uformelle beboerdemokrati, give yderligere inspiration og kvalitet til udviklingsinitiativerne i delprojekterne, men har også et direkte fokus på at påvirke områdets daglige sammenhængskraft, trivsel, tryghed og push på uddannelse og beskæftigelse.

Udviklingsplanens organisatoriske set-up skal ikke tage energien af det boligsociale spor, som derfor fortsat har sin egen organisering og finansiering. Men det vil være en styrke, at sporet indgår i relevante projektspor og i bestyrelsen.

*Beskriv samarbejdsflader og ansvarsfordeling mellem kommune og boligorganisation.*

Holbæk kommune har en formel tilsynsrolle, herunder også med særlige beføjelser i tilknytning til parallelsamfundspakkens bestemmelser om udviklingsplanen. Denne formelle rolle er adskilt fra kommunens øvrige projektdeltagelse.

Delprojekter som kræver selvstændig kommunal sagsbehandling – f.eks. skemasager behandles ligeledes formelt adskilt fra projektet.

Holbæk kommune deltager i udviklingsplanens bestyrelse for at medvirke til at fastholde visionen og det strategiske sigte for kvarteret og for at sikre fremdrift i opfølgning, og kontrol med planenes delaktiviteter og overordnede økonomi. Holbæk kommunes bestyrelsesmedlem referer til øverste ledelse i Holbæk kommune.

Deltagerne fra Lejerbos administration har samme opgave og referer til øverste ledelse i Lejerbo.

Deltagerne fra Lejerbo Holbæks organisationsbestyrelse har samme opgave og refererer til øverste ledelse i Lejerbo Holbæk.

*Hvordan sikrer I inddragelse af det politiske niveau og eventuel brug af eksterne konsulenter?*

Gennem Holbæk kommunes deltagelse i bestyrelsen med reference til øverste ledelse sikres det, at borgmester og udvalg kan orienteres både med fast fastlagt kadence og med løbende indstillinger. Der afrapporteres til økonomiudvalget og Kommunaludvalget en gang i kvartalet.

Delprojekter vil i flere sammenhænge blive formelt godkendt af kommunalbestyrelsen.

Holbæk kommunes ledere og politikere har gennem to workshops haft mulighed for at deltage i visionsarbejde om områdets udvikling, og udviklingsplanen vil videreføre traditionen for åben dialog mellem Holbæk kommune og Lejerbo både formelt og uformelt.

På samme vis vil der være en direkte kobling mellem styregruppedeltagelse og den løbende rapportering til bestyrelse og repræsentantskab i Lejerbo Holbæk.

Eksterne konsulenter indgår eventuelt i sekretariatet for at sikre sammenhæng mellem projektgruppernes arbejde og styregruppens fokusområder.

Der vil blive tilknyttet eksterne rådgivere til udvikling, design og projektering af udearealer, infrastruktur, ombygning og fortætning. Der vil eventuelt blive tilknyttet ekstern rådgiver til gennemførelse af markedsdialog om salg til private eller til privat investors bygge- og udviklingsprojekt.

*Hvilke mulige samarbejdspartnere indgår i udviklingsplanens gennemførelse (fx beboere, virksomheder, afdelingsbestyrelser, foreninger, skoler og andre nøgleinstitutioner i området)?*

Gennem det boligsociale projekt vil både afdelingsbestyrelse og beboere være ambassadører og ildsjæle for delprojekter.

Afdelingsbestyrelsen vil desuden være repræsenteret i projektgrupper jf. ovenstående.

Bestyrelsen for den boligsociale helhedsplan er ansvarlig for at sikre, at den boligsociale indsats i Agervang tilpasses udviklingen i området herunder udvikling i forbindelse med udmøntning af udviklingsplanen.

Der er personsammenfald mellem bestyrelsen for den boligsociale helhedsplan og bestyrelsen for udviklingsplanen (se afsnit 7), hvilket bidrager til at sikre, at udviklingsplanen og helhedsplanens initiativer løbende justeres i forhold til udviklingen i området.

Den endelige afklaring af, hvilke relevante samarbejdspartnere, der vil indgå i følgegruppen og projektgrupper vil pågå i forbindelse med markedsdialogen.

*Hvordan sikrer I en aktiv inddragelse af afdelingsbestyrelse, beboere og nøgleinstitutioner i boligområdet i forhold til udviklingsplanens gennemførelse?*

I det organisatoriske set-up er der i vid udstrækning sigtet på bred inddragelse af beboere, afdelingsbestyrelser og områdets naboer og nærmeste samarbejdspartnere.

Men herudover vil der blive arbejdet i en åben og dialogbaseret proces. Til udarbejdelse af nærværende udviklingsplan har der været afholdt to workshops, heraf det ene med en bred deltagelse fra kommunens foreninger og interessenter omkring kvarteret.

Når delprojekterne er nærmere fastlagt, vil der ske inddragelse i udvikling og design, således at indsatserne sker på områdets præmisser og ønsker.

Den boligsociale helhedsplan har også et inddragende sigte.

## **8. Milepæle, dokumentation og afrapportering**

*Opstil og beskriv milepæle for hvert af tiltagene i udviklingsplanen. / Angiv opstart og forventet afslutning på hvert enkelt tiltag (fx på en tidslinje som et bilag).*

Udviklingsplanens spor, indsatsområder og konkrete tiltag fremgår af Milepælsplanen, Bilag 4.

*Beskriv hvordan I vil dokumentere de enkelte tiltag. /Beskriv kort hvordan I vil sikre den rette fremdrift i udviklingsplanen.*

Bestyrelsen varetager det overordnede ansvar for fremdrift jvf. den til enhver tid gældende milepælsplan.

Projektgrupperne afrapporterer via sekretariatet månedligt til bestyrelsen, og der afrapporteres videre til ministeriet i aftalt omfang.

Der er en opmærksomhed på, at tiltagene i Agervang ikke skal skabe ubalance i andre boligområder. Derfor følges beboersammensætningen i øvrige almene boligafdelinger i Holbæk via samarbejdet omkring den fælles udlejningsaftale.

## **9. Overvejelser om genhusning**

*Hvordan vil udfordringerne med genhusning konkret blive imødegået?*

Genhusningsudfordringerne imødegås via samarbejdet mellem Holbæk Kommune, BL og de almene boligorganisationer med henblik på at indgå en fælles udlejningsaftale.

Holbæk Kommune har en målsætning om, at kommunen i 2021 ikke længere har boligområder på eller i nærheden af regeringens lister over udsatte boligområder.

Denne målsætning kræver bl.a., at der arbejdes med en social balance og en afbalanceret boligtildeling i kommunen samt med strategiske udlejningskriterier afstemt i forhold til det enkelte boligområdes karakter og beboersammensætning.

Den fælles udlejningsaftale skal afbalancere 3 målsætninger:

- At kommunen opnår relevant udnyttelse af anviserens retten jf. § 59 stk. 1 og 2, så borgere med et akut boligsocialt behov kan få et tilbud om bolig indenfor rimelig tid, og at kommunen kan understøtte en økonomisk og socialt balanceret udvikling i de almene boligområder.
- At der forsat er boliger til rådighed for andre boligsøgende på boligorganisationernes ventelister jf. §60.
- At sikre en varieret og socialt bæredygtig beboersammensætning i de almene boligområder ved at anvende særlige kriterier til ansøgere på boligorganisationernes ventelister, som opfylder de fleksible udlejningskriterier; personer, som enten er i beskæftigelse, under uddannelse eller seniorer 60+, og som ønsker at flytte til en bolig, der er mere egnet som ramme om et liv som ældre. Pågældende skal være i beskæftigelse, på efterløn eller være folkepensionist.

Boligorganisationerne har indsamlet data omkring beboersammensætningen for alle almene boligafdelinger i Holbæk Kommune som grundlag for indgåelse af en fælles udlejningsaftale.

Repræsentanter fra boligorganisationerne og Holbæk Kommunes administration er påbegyndt et udkast til den fælles udlejningsaftale med udgangspunkt i data samt kommunens behov for boliger til løsning af boligsociale opgaver. Aftalen forventes vedtaget i efteråret 2019.

Derudover forventes en del af de potentielle genhusningsudfordringer at kunne imødegås med intern genhusning i de to afdelinger.

Det skyldes, at der på baggrund af de seneste 5 års gennemsnit forventes ca. 640 fraflytninger frem mod 2030

## 10. Finansieringsskitse

*Beskriv her hvordan tiltagene forventes finansieret.*

Helhedsplanens finansielle poster består af 4 dele:

- a. Ombygning/ommærkning t. ældreboliger.
- b. Ombygning/ommærkning fra 1- og 2-værelses familieboliger til ungdomsboliger.
- c. Miljø- og infrastrukturarbejder.
- d. Provenu fra salg af byggeretter på terræn og tag samt boligblokke.

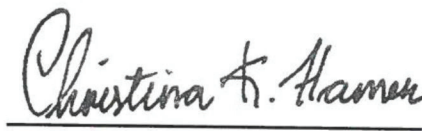
Den estimerede finansiering er afstemt på møde med Sekretariatschef i Landsbyggefonden Birger R. Kristensen.

Finansieringsskitzen fremgår af bilag 3.

**Underskrift  
øverste myndighed i  
boligorganisationen**



**Underskrift  
kommunalbestyrelsen**



## **Bilag til Udviklingsplanen**

1. Oversigtskort matrikler omfattet af udviklingsplanen
2. Oversigt over boliger der foreslås ommærkede
3. Bilag vedr. finansiering
4. Milepælsplan
5. Bystrategisk analyse, Planværkstedet
6. Volumenstudie, Planværkstedet
7. Potentialeanalyse, Exometric
8. Inddragende proces
9. Agervang, et område i positiv udvikling