

Agervang

Baselineundersøgelse 2021

Bech-Danielsen, Claus; Nordberg, Lene Wiell; Sundstrup, Rikke Borg

Creative Commons License
Ikke-specificeret

Publication date:
2022

Document Version
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):

Bech-Danielsen, C., Nordberg, L. W., & Sundstrup, R. B. (2022). *Agervang: Baselineundersøgelse 2021*. Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet. BUILD Rapport Bind 2022 Nr. 24

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.



BUILD RAPPORT

2022:24

Agervang

Baselineundersøgelse 2021

Claus Bech-Danielsen, Lene Wiell Nordberg, Rikke Borg Sundstrup

AGERVANG

Baselineundersøgelse 2021

Claus Bech-Danielsen

Lene Wiell Nordberg

Rikke Borg Sundstrup

TITEL	AGERVANG
UNDERTITEL	Baselineundersøgelse 2021
SERIETITEL	BUILD Rapport 2022:24
FORMAT	Digital
UDGIVELSEÅR	2022
UDGIVET DIGITALT	Juni 2022
FORFATTER	Claus Bech-Danielsen, Lene Wiell Nordberg, Rikke Borg Sundstrup
FAGFÆLLEDBEDØMMELSE	Hans Kristensen
SPROG	Dansk
SIDETAL	68
LITTERATURHENVISNINGER	Side 66
EMNEORD	Boliger, boligområder, byudvikling, dokumentation
ISBN	978-87-563-2049-8
ISSN	2597-3118
TEGNINGER	Lene Wiell Nordberg
FOTO	Claus Bech-Danielsen og Lene Wiell Nordberg
OMSLAGSILLUSTRATION	Claus Bech-Danielsen
FORSKNINGSASSISTENTER/STUDENTERMEDHJÆLPERE	Cecilie Yuri Brøsted Waki, Jonas Carlsson, Line Scharla Løjmand, Mikkel Meyer, Pernille Jørgensen og Simon Titze.
UDGIVER	Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet A.C. Meyers Vænge 15, 2450 København SV E-post build@build.aau.dk www.anvisninger.dk

Der gøres opmærksom på, at denne publikation er omfattet af ophavsretsloven.

INDHOLD

FORORD	6
1 INDLEDNING	8
2 OM EVALUERINGEN	12
3 AGERVANG -UDFORDRINGER OG PLANER	16
3.1 Beskrivelse af Agervang	18
3.2 Boligområdets fysiske udfordringer	21
3.3 Agervangs sociale udfordringer ved baseline 2021	25
3.4 Agervangs udvikling inden for ghettolistens kriterier	26
3.5 Milepæle for den fysiske udvikling før udviklingsplanen sommeren 2019	29
3.6 Udviklingsplanen besluttet sommeren 2019	32
3.7 Genhusning	34
4 FELTSTUDIER 2021	38
4.1 Tema 1: Hverdagslivet i Agervang	38
4.2 Tema 2: Boligområdet som en del af byen	42
4.3 Tema 3: Agervangs omdømme	45
4.4 Tema 4: Holdninger til forandringer	46
5 MEDIEANALYSE	50
6 KONKLUSION	56
7 BILAG	62
7.1 Fotoregistrering	62
8 KILDER	66

FORORD

Denne rapport udgør baselineundersøgelsen og dermed den første af i alt fire ensartede undersøgelser, der vil finde sted i boligområdet Agervang i Holbæk Kommune i perioden 2019-2028. Formålet er at kortlægge Agervangs løbende udvikling – både fysisk og socialt. Resultaterne vil endvidere blive sammenholdt med resultater fra tilsvarende undersøgelser i 14 andre udsatte boligområder, der er genstand for større fysiske forandringer i løbet af de kommende år. Det er således tanken at opbygge erfaringer og viden omkring de fysiske forandringer på tværs af de 15 bydele, og at lade denne viden komme aktivt i spil i bydelenes udvikling.

Vi vil gerne takke repræsentanter for Holbæk Kommune, Lejerbo Holbæk samt andre nøglepersoner, som har stillet op til interviews. Samtidig vil vi gerne takke beboere og brugere af Agervang og dets naboerområder, som har ladet sig interviewe.

Vi vil også gerne rette en stor tak til Landsbyggefonden, som har givet økonomisk støtte til følgeevalueringen. Rapporten er fagfællebedømt af Hans Kristensen. For god ordens skyld skal vi i den forbindelse gøre opmærksom på, at der publiceres tilsvarende rapporter for de 14 andre, udsatte boligområder. De 15 rapporter er selvstændige publikationer, men enslydende beskrivelser af følgeevalueringens overordnede formål, metoder mm. går igen i de 15 rapporter.

Følgeevalueringen er tilrettelagt og gennemført af Claus Bech-Danielsen, som er projektleder i samarbejde med Lene Wiell Nordberg og Rikke Borg Sundstrup. Tak også til de tilknyttede forskningsassistenter og studentermedhjælpere Jonas Carlsson, Line Scharla Løjmand, Mikkel Meyer, Pernille Jørgensen og Simon Titze.

Hans Thor Andersen
Forskningschef

BUILD. Institut for Byggeri, By og Miljø
Aalborg Universitet, København
Afdelingen for By, Bolig og Ejendom.

The background of the page is decorated with a pattern of thin, dark blue wavy lines that flow across the entire surface. In the upper center, there is a dark blue circle containing the white number '1'.

1

INDLEDNING

1 INDLEDNING

Denne delrapport er skrevet som led i en større følgeevaluering, der gennemføres i 15 udsatte boligområder i Danmark i perioden 2019-2028. I den aktuelle rapport er der fokus på boligområdet Agervang i Holbæk Kommune, og her beskrives den første af i alt fire undersøgelser, der vil finde sted i boligområdet Agervang over en 10-årige periode. Dermed er det formålet løbende at kortlægge den fysiske udvikling og dens indvirkning på det levede liv i Agervang. Resultaterne vil blive sammenholdt med resultater fra tilsvarende undersøgelser i 14 andre udsatte boligområder, der er genstand for store fysiske omdannelser i samme periode. Samtidig vil resultaterne blive sammenholdt med en undersøgelse af den sociale udvikling i de 15 boligområder, som VIVE kommer til at foretage i samme periode. De kvalitative data, der præsenteres i denne rapport, vil således på sigt blive sammenholdt med en lang række kvantitative data, der indhentes i følgeevalueringens sociale spor.ⁱ Det er således tanken at indhente erfaringer og opbygge viden omkring de fysiske omdannelser, der kan spille ind på udviklingen i de 15 bydele og i andre udsatte boligområder i Danmark.

Der vil i særlig grad blive stillet skarpt på effekten af de bystrategiske omdannelser, der gennemføres med henblik på at integrere boligområdet Agervang med den omgivende by og på at stabilisere boligområdet ved at ændre beboersammensætningen. Disse indsatser vil imidlertid blive vurderet i lyset af og i samspil med miljøforbedringer og renoveringer af mere traditionel karakter. Det overordnede forskningsspørgsmål er: *Hvilken indvirkning har de fysiske indsatser på livet i boligområdet Agervang, for dens sammenhænge med den omgivende by og for bydelens omdømme?*

Den aktuelle evaluering er tænkt som en baseline-undersøgelse, altså en kortlægning af forholdene i området før de planlagte forandringer er blevet iværksat. Som det vil blive beskrevet, er der planlagt omfattende fysiske omdannelser af boligområdet Agervang, men deres realisering var ikke påbegyndt, da vi i foråret 2021 gennemførte de aktuelle undersøgelser. Planer for boligområdet Agervang beskrives i rapporten, som de forelå, da de gennemførte feltstudier pågik. I visse tilfælde kan planerne efterfølgende være blevet ændret uden at dette nødvendigvis fremgår af rapporten. Boligområdet Agervang omtales også som Vangkvarteret af repræsentanter fra Holbæk Kommune, Lejerbo Holbæk og flere informanter, hvorfor det navn også findes forskellige steder i rapporten. Efter feltstudiernes afslutning besluttede et flertal af beboerne i Agervang/Vangkvarteret, at boligområdet fremover skal hedde afd. 123-0 Grønneparken. Både før, under og efter vores undersøgelser i Agervang gjorde corona sit indtog i Danmark, hvilket kan have påvirket livet i og uden for boligområdet.

Rapporten er opdelt i tre afsnit. I første afsnit beskrives de fysiske forhold i bydelen, og der etableres et overblik over de planer for fysiske omdannelser, der foreligger for området. Der gives en kort introduktion til de sociale og fysiske udfordringer i bydelen, til den udviklingsplan, der er blevet godkendt i sommeren 2019, samt til de aftaler, der på nuværende tidspunkt er indgået med henblik på fremtidig genhusning. I andet afsnit præsenteres evalueringens feltstudier. De er baseret på kvalitative interviews, der er gennemført med beboere og brugere i Agervang og dets umiddelbare naboområder. Der er endvidere gennemført kvalitative interviews med beboere og relevante nøglepersoner fra kommune, boligselskab og civilsamfund. Endelig præsenteres i tredje og sidste afsnit en analyse af det seneste års

medieomtale af Agervang i henholdsvis lokale-, regionale- og landsdækkende medier. Medieomtalen vil blive brugt i sammenligninger på tværs af de evaluerede boligområder, og det vil endvidere blive interessant at følge medieomtalens karakter over tid, efterhånden som området omdannes.

OM EVALUERINGEN

2 OM EVALUERINGEN

Den første undersøgelsesrunde i 2021 er en baselineregistrering, som skal danne baggrund for de efterfølgende runder af undersøgelser. Der benyttes en række forskellige metoder. For at kunne sammenligne de indsamlede data fra gang til gang, vil der blive anvendt de samme metoder ved hvert genbesøg. I nedenstående afsnit beskrives de valgte metoder.

Desk research: Der er gennemført desk research med det formål at skabe indblik i udviklingen af boligområdet Agervang, organisering af omdannelserne, proces, igangsatte og planlagte fysiske indsatser samt sociale forhold m.m. Desk research har taget afsæt i relevante skriftlige kilder såsom udviklingsplaner, strategiske visionsplaner, kommunale plandokumenter, referater fra byrådsmøder, boligsociale helhedsplaner m.m.

Fotoregistrering: Der er gennemført fotoregistreringer i boligområdet Agervang. De har til formål at give et illustrativt og dokumentarisk bidrag til formidlingen af de fysiske omdannelser samt de fysiske omdannelsers holdbarhed og langtidseffekter. Fotoregistreringerne foretages ved hvert af de fire besøg og på de samme steder i boligområdet. Den systematiske billedregistrering af boligområdet Agervang, der anvendes til at dokumentere forandringerne i området over tid, er vedlagt som bilag til rapporten.

Kortlægning af de fysiske omdannelser: Der er foretaget en kortlægning af de fysiske forhold i boligområdet Agervang. Formålet er at skabe overblik over de planlagte, igangsatte og gennemførte fysiske forandringer. På baggrund af observationer, diverse skriftlige kilder, fotoregistreringer samt kort- og tegningsmateriale er der udarbejdet en rumlig analyse af Agervang og boligområdets omgivelser. De rumlige analyser benyttes i evalueringen til at fremhæve stedets karakteristiske træk og fysiske udfordringer, ligesom der anvendes som et redskab til at registrere områdets fysiske forandringer over de næste ti år.

Medieanalyse: Der er foretaget en medieanalyse for at skabe indblik i boligområdets omdømme og indblik i, om de fysiske forandringer kommer til at få betydning for boligområdets omdømme over tid. Medieanalysen er baseret på en infomedia-søgning af skriftlige artikler i en periode på et år. Perioden dækker fra vi foretog feltstudier i området og 12 måneder tilbage, i dette tilfælde perioden 19.08.20-18.08.2021. Medieklippene i analysen er inddelt i tre vurderingskategorier: 1. Negative. Dvs. medieklip, hvor portrætteringen af boligområdet er ubetinget negativt. 2. Positivt. Dvs. medieklip, hvor omtalen er ubetinget positiv, samt 3. Ambivalent, hvor boligområdet hverken har et ubetinget negativt eller ubetinget positivt perspektiv. Der har været foretaget en tematisk gennemgang af alle medieklip fordelt på konkrete begivenheder, omtale af udviklingsplanerne/projekterne og andet. Derudover består analysen af en optælling af, hvor mange gange området nævnes sammen med begrebet "ghetto". Det skal pointeres, at der ikke har været tale om en dybdegående kvalitativ analyse. Alle medieklip er blevet screenet, men ikke læst grundigt.

Interview med nøglepersoner: Der er foretaget interviews med to nøgleaktører, herunder en repræsentant fra Holbæk Kommune og en fra Lejerbo Holbæk. Interviewene har indledningsvist til formål at få indblik i udfordringer og potentialer i boligområdet Agervang samt at få viden om formålet med de planlagte indsatser i boligområdet. I de senere evalueringer vil formålet også være at indhente erfaringer med de gennemførte processer og forandringer.

Interviewpersonerne udvælges ud fra deres relevans på undersøgelsestidspunktet og kan derfor variere ved efterfølgende genbesøg.

Interview med civilsamfund: Der er foretaget fem interviews med aktører fra det omgivende civilsamfund. Interviewene har til formål at få et varieret indblik i oplevelsen af hverdagslivet i bydelen, af boligområdets sammenhænge med den omkringliggende bydel og af bydelens omdømme. Der har endvidere været fokus på interviewpersonernes holdninger til de planlagte omdannelser. I Agervang er der foretaget interviews med en lokal ejendomsmægler, der har erfaringer med at sælge boliger i lokalområdet, en leder i en af de lokale daginstitutioner, en leder fra den lokale folkeskole Bjergmarkskolen, en bestyrelsesformand for en af boligafdelingerne i Agervang og en lokal erhvervsdrivende.

Walk-along: Der er foretaget walk-alongs med 31 beboere og brugere af boligområdet samt med beboere i lokalområdet. De er foregået ved, at tre interviewere har befundet sig i udvalgte zoner i boligområdet og i den omkringliggende bydel i tre dage. De har foretaget mindre kvalitative interviews, mens de har fulgt interviewpersonerne rundt i området. Formålet har været at få indblik i informanternes hverdagslivserfaringer i boligområdet. Walk-alongs er foretaget med så mange forskellige respondenter som muligt ift. køn, alder og etnicitet, og der er holdt løbende øje med, at boligområdets forskellige beboergrupper for så vidt muligt blev repræsenteret. På grund af lokale smitteudbrud med corona blev vores feltstudier i området udskudt af flere omgange, og det endte med, at feltstudierne blev foretaget i sommeren 2021. Walk-along er dokumenteret ved feltnoter og efterfølgende referater.

Observationer: For at supplere walk-alongs og kvalitative interviews har interviewerne også foretaget observationer i boligområdet. Observationerne har til formål at få indblik i anvendelsen af boligområdet, bevægelser gennem boligområdet, særlige hotspots, hverdagsliv, boligområdet som en del af en bydel og de fysiske forandringer. Observationerne er foretaget sideløbende over de tre dage, hvor der blev foretaget walk-alongs. Observationerne er dokumenteret gennem fotoregistreringer og feltrapporter.

AGERVANG - UDFORDRINGER OG PLANER

3 AGERVANG -UDFORDRINGER OG PLANER

Boligområdets navn: Agervang (er også blevet omtalt som Vangkvarteret af kommune og boligselskab. Efter feltstudierne besluttede beboerne, at området skal hedde afd. 123-0 Grønneparken).

Adresse: Agervang, Engvang, Havevang og Mellemvang, 4300 Holbæk

Boligselskab: Lejerbo Holbæk administrerer områdets to afdelinger: afd. 123-0 Havevang/Agervang og afd. 166-0 Engvang/Agervang.

Opført: Afd. 123-0 opført 1965-66 og afd. 166-0 er opført i 1970

Grundareal: 150.000 m²

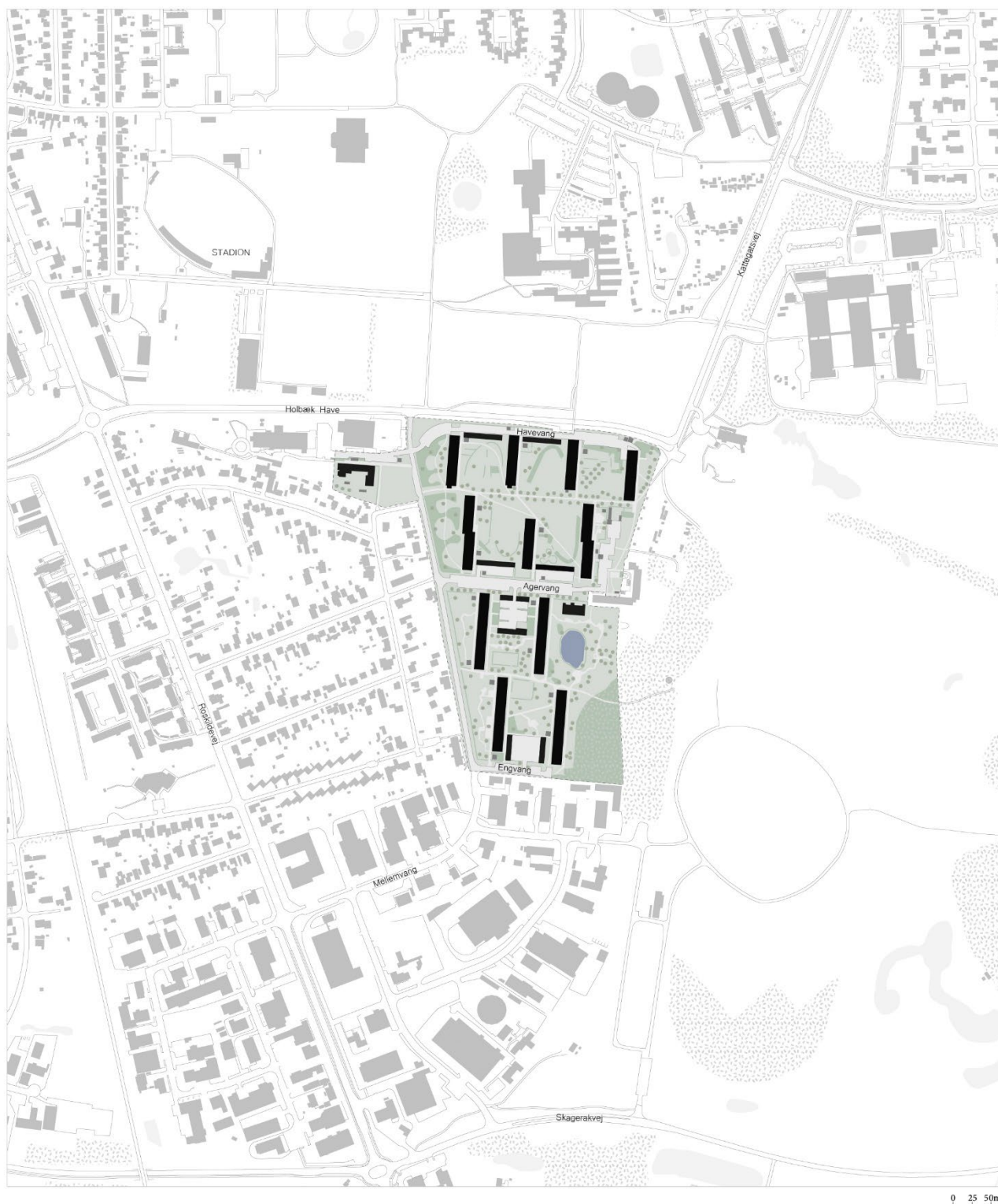
Boligareal: 62.000 m²

Bebyggelsesprocent: Afd. 123-0 36,39% og afd. 166-0 44,86%

Antal boliger: 596

Oprindelig arkitekt: Ib Steen Andersen

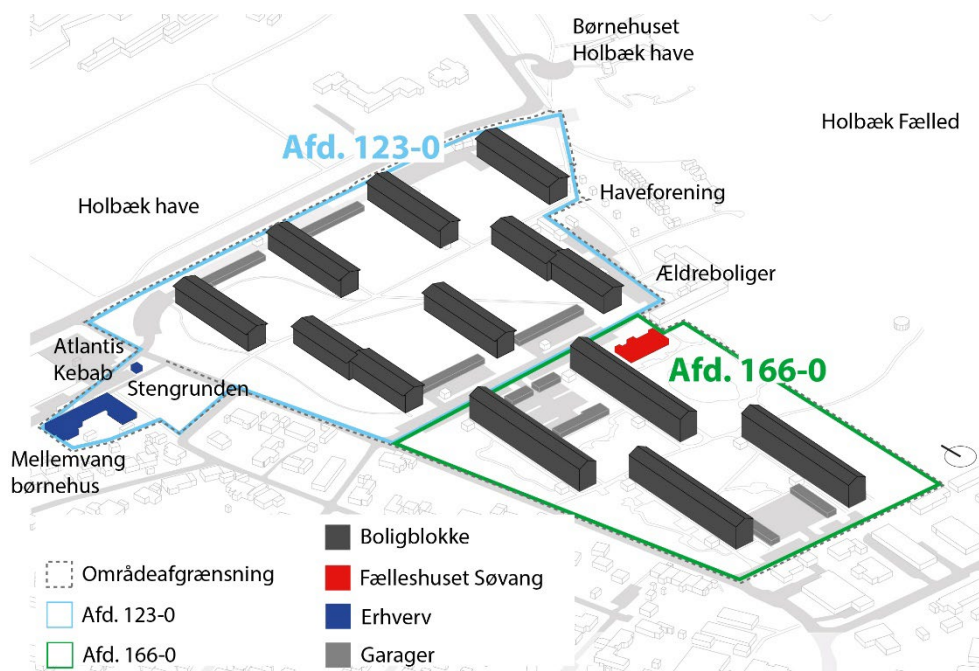
Arkitekter for den bystrategiske omdannelse: Gehl Architects og rådgiverne Rekommanderet



FIGUR 1. Agervang, situationsplan 1:7500. Boligområdet administreres af to boligafdelinger, henholdsvis Afdeling 123-0, der står for den nordlige del af Agervang, og Afdeling 166-0, der står for den sydlige del. Holbæk centrum ligger ca. to kilometer nord for området (se figur 20).

3.1 Beskrivelse af Agervang

Agervang er et alment boligbyggeri beliggende i den sydlige del af Holbæk cirka 1,5 km fra Holbæk Station. Boligområdet består af to boligafdelinger (afd. 123-0 og afd. 166-0), der begge administreres af Lejerbo Holbæk. De to boligafdelinger er økonomisk og administrativt opdelt med hver sit beboerdemokrati, fysisk adskilt af stikvejen Agervang ligesom det er to bebyggelser med vidt forskelligt arkitektonisk udtryk. De ni fireetages boligblokke i afdeling 123-0 er opført i 1965-66, og har 316 lejemål samt 2 erhvervslejemål. Afdeling 166-0 består af 280 lejemål fordelt på fire 5-etages boligblokke opført i 1970. Agervangs i alt 11 boligblokke indeholder samlet 596 lejemål, der alle ved baselineundersøgelsens udførelse havde status som almene familiebøliger.

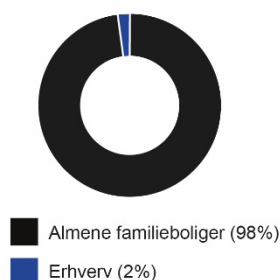


FIGUR 2. Kortet viser områdeafgrænsningen af boligområdet Agervang og de to boligafdelinger.

Nord for boligområdet Agervang på den modsatte side af vejen Holbæk Have ligger et udviklingsområde med samme navn. Under feltstudierne var der opført 85 almene boliger og flere byggerier var undervejs. Det er planen, at der skal bygges i alt 600-900 almene og private boliger på grunden. Nordøst for Agervang ligger den nærmeste folkeskole Bjergmarksskolen samt Bjergmarkshallen og Børnehuset Holbæk Have. Mod øst grænser boligområdet op til et 154 ha rekreativt og fredet område, Holbæk Fælled. Øst for Agervang ligger desuden et mindre etagebyggeri med 24 ældreboliger (Afd. 166-2), der ligeledes administreres af Lejerbo Holbæk, men ikke er del af udviklingsplanen samt en haveforening med nyttehaver, der udlejes til beboere i Agervang.

Mod syd, på den modsatte side af stikvejen Engvang, findes et mindre erhvervsområde. Vest for boligområdet findes et boligkvarter med en overvægt af enfamiliehuse. Mod nord-vest ligger den såkaldte Stengrund, der hører ind under afdeling 123-0, med Mellemvang Børnehus og Atlantis Kebab samt en ubebygget erhvervsgrund på 2145 m². Uden for matriklen, nord for Stengrunden, ligger en stor parkeringsplads og et erhvervslokale, der tidligere husede en dagligvarebutik.

Agervang 2021



	Afd. 123-0	Afd. 166-0
Antal boligblokke	9	4
Etager	4	5
Antal lejemål	316	280
Boligtyper	Almene familieboliger	Almene familieboliger
Boligstørrelse	36-99 m ²	39-113 m ²
Rum	1-4	1-4
Fælleshus	0	1
Erhvervslejemål	2	0
Opført	1965-66	1970
Bebyggelsesprocent	36,39%	44,86%

FIGUR 3. Agervang 2021: Tv. Andel af almene familieboliger angivet i procent. Th. Fakta om boligafdelingerne 123-0 og 166-0, der tilsammen udgør det almene boligområde Agervang.

Afd. 123-0

De ni boligblokke i afdeling 123-0 har indgangsside mod øst og altaner mod vest. Boligblokkene blev oprindeligt opført med synlige betonelementer og flade tage. I dag er facaderne i stueetagen beklædt med gule teglsten, der flere steder bevæger sig op af facaderne i et trappemotiv. Over de gule teglsten er facaden beklædt med grå og hvide metalplader, og boligblokkene fremstår med røde tegltage med hældning og udhæng. På indgangssiden er trappeopgangene og udhæng over indgangsdøren markeret med hvide metalplader i facaden samt et horisontal bånd under tagudhængen. På den modsatte side er facaderne primært beklædt med grå metalplader, altanerne er glasinddækkede med en mindre karnap og under tagudhængen er et horisontal bånd af hvide metalplader. Afdelingens 316 lejeboliger fordeler sig over 1- til 4-værelseslejligheder, der spænder fra 36 m² til 99 m². Der findes en række fælles faciliteter i bebyggelsen herunder et festlokale, der er drevet af beboerne.

To erhvervslejemål er en del af afdeling 123-0, hvor det ene er placeret på Stengrunden (jf. figur 3) og huser Børnehuset Mellemvang. Det andet erhvervslejemål huser området fælleshus.



FIGUR 4. Tv. Hvide felter markerer indgangspartierne i boligblokkene i afdeling 123-0. Th. Glasinddækkede altaner med en mindre karnap i afdeling 123-0.

Afd. 166-0

De fire boligblokke i afdeling 166-0 er ligesom afdeling 123-0 blev renoveret ad flere omgange, hvilket har ændret boligblokkenes oprindelige udtryk med synlige betonfacader og flade tage. Boligblokkene fik i forbindelse med en renovering i 1990 en femte etage og elevatorer. Efter endnu en omfattende renovering, der blev afsluttet i 2014, fremstår stueetagens facade i dag i beton og er tilbagetrukket fra de øvrige etager. Stueetagen indeholder fælles faciliteter til beboerne såsom varmemesterkontor, byttebiks, gæsteværelser, depotrum samt klub- og bestyrelseslokaler. Alle trappeopgange er markeret med et rødt felt med husnummer. Etagerne fra første til fjerde sal er hvidpudsede, mens den øverste etage er beklædt med metalplader. Alle fire boligblokke fremstår med rejste tage med mindre

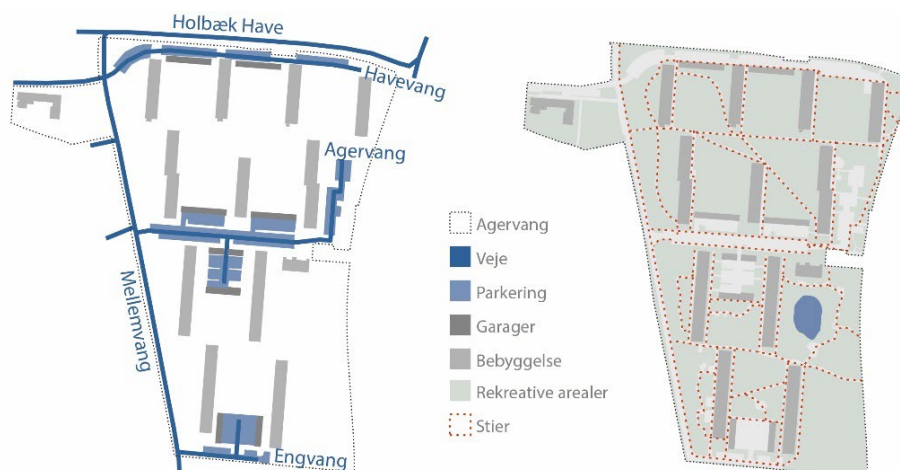
tagudhæng, og på de vestvendte facader er der altaner. Altanerne er glasinddækkede og omkranset af et gråt metalparti, og på begge sider af bygningen er der flere steder indsat røde plader mellem vinduerne. I kældrene under afd. 166-0 findes desuden flere klublokaler.

Fælleshuset Søvang, der er placeret langs stikvejen Agervang, er del af afdeling 166-0 og fungerer i dag som fælleshus for begge boligafdelinger. Bygningen blev opført i 2013 og var en del af en omfattende renovering, der også omhandlede friarealerne i afdelingen herunder etablering af nye og meget attraktive aktivitets- og opholdszoner.



FIGUR 5. Tv. I afdeling 166-0 er de glasinddækkede altaner trukket frem i facaden, og i stueetagen markerer røde felter med husnumre trappeopgangene. Th. Stikvejen Agervang, der markerer en skillelinje mellem de to boligafdelinger.

Adgang til boligområdet Agervang som bilist sker fra vejen Mellemvang til de tre stikveje: Havevang mod nord, Agervang i midten af boligområdet og Engvang mod syd. Fra stikvejene er der adgang til parkeringsarealer og garager. Et stisystem skaber forbindelser for bløde trafikanter internt i boligområdet og er koblet til stisystemer i lokalområdet. Der er to anlagte stier og flere mennesketrædte stier i krattet mellem boligområdet og det store rekreative areal, Holbæk Fælled.



FIGUR 6. Tv. Kortet viser de tre stikveje inden for boligområdet: Havevang, Agervang og Engvang. Th. Der er store rekreative arealer inden for boligområdet og et udbygget stisystem.

Mod nord og mod vest findes flere steder terrænspring og bevoksning i boligområdets randzoner, der afskærmer boligområdet fra de trafikerede veje. Terrænet stiger fra vejen Mellemvang op mod Holbæk Fælled, og Fælleden hæver sig flere steder over boligområdet. Boligblokkene mod nord og vejen Havevang ligger ligeledes hævet over vejen Holbæk Have. En gang- og cykelbro skaber forbindelse på tværs af vejen Holbæk Have og forbinder boligområdet Agervang med udviklingsområdet Holbæk Have på den modsatte side.

De rekreative arealer inde i boligområdet er vidt forskellige i de to boligafdelinger. Mellem boligblokkene i afdeling 123-0 er der store og åbne græsarealer med mindre legeområder og enkelte bænke samt høje træer, mens friarealerne i afdeling 166-0 er mere varierede. Efter en gennemgribende renovering af udearealerne i afd. 166-0, er der bl.a. etableret et stipløb med rød belægning, der løber gennem hele afdelingen, en aktivitets- og multibane, en sø ved Fælleshuset Søvang samt flere legepladser og opholdszoner spredt i afdelingen.



FIGUR 7. Tv. Den anlagte sø foran Fælleshuset Agervang i afd. 166-0. Th. Aktivitetsbane nær Fælleshuset Agervang og multibanen i afd. 166-0.

Haveforeningen med nyttehaver, der ligger øst for boligområdet ud for afd. 123-0, udlejes til beboerne i boligafdelingerne, og de fleste haver fremstår velplejet med bede og blomster. Der observeres en del aktivitet i haverne de dage, hvor feltstudierne pågår. Flere beboere er i gang med luge bede, enkelte snakker over hækkene og nogle sidder inde i haverne. Særligt i afdeling 123-0 ses flere steder vasketøj, der hænger til tørre på tørrestativerne rundt om i bebyggelsen. I løbet af dagen observeres beboere, der ordner vasketøj, hilser på hinanden og snakker.



FIGUR 8. Tv. Velplejede nyttehaver i haveforeningen øst for afd. 123-0. Th. Flere steder i boligområdet Agervang hænger der vasketøj til tørre på stativerne, og i løbet af dagene under feltstudierne observeres aktivitet.

3.2 Boligområdets fysiske udfordringer

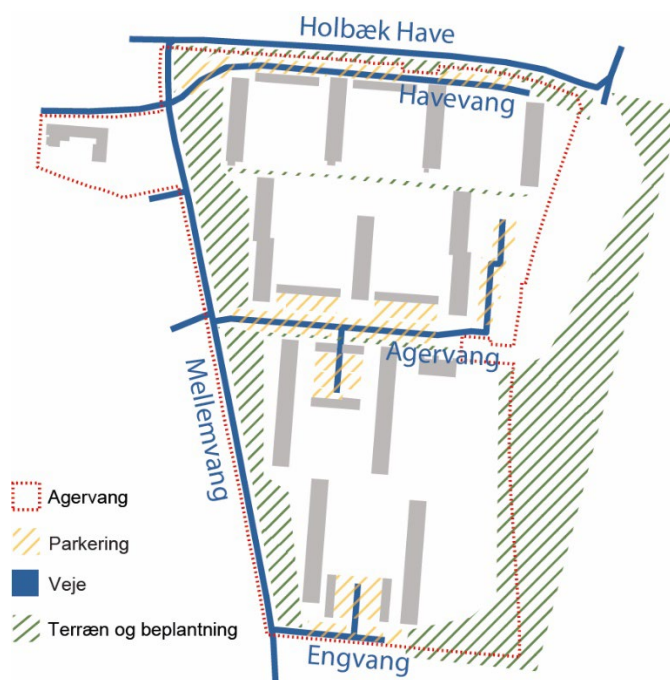
Boligområdet Agervang adskiller sig bygningstypologisk og skalamæssigt fra de omkringliggende områder. Vejføringer, tæt beplantning og terrænforskelle i boligområdets randzone markerer en tydelig skillelinje mellem boligområdet og områderne omkring. Den manglende sammenhæng med de omkringliggende områder er medvirkende til, at Agervang opleves som en enklave, der er isoleret fra omgivelserne. Det vurderes som en af de største fysiske udfordringer for udviklingen af boligområdet.



FIGUR 9. Tv. Kortet viser forskel på bebyggelsesstruktur, bygningstyper og bygningsvoluminer mellem Agervang (indrammet med rødt) og de omkringliggende kvarterer. Den hvide farve på kortet viser de store helt og delvis ubebyggede arealer f.eks. Holbæk Fælled og Holbæk Have, som grænser op til boligområdet Agervang. Th. Boligblokkene fremstår massive og høje ift. de enetages bebyggelser på den modsatte side af vejene Engvej og Mellemvang.

Fysiske barrierer

Bebyggelsen og stikvejen Havevang mod nord ligger hævet over den trafikerede vej Holbæk Have, og en fodgænger- og cykelbro skaber forbindelse til udviklingsområdet Holbæk Have. I denne del af bebyggelsen er der tæt bevoksning og hegn, der afskærmer boligområdet, hvilket samtidigt får bebyggelsen til at opleves som utilgængelig. Vejen Mellemvang har tæt bevoksning på begge sider af vejen. Der er kun få forbindelser på tværs, hvilket skaber en oplevelsen af, at boligområdet Agervang og parcelhuskvarteret mod vest vender ryggen til hinanden.



FIGUR 10. Kortet viser de fysiske og visuelle barrierer så som beplantning, terrænforskel og veje. Samlet forstærker det oplevelsen af boligområdet Agervang som en enklave, der lukker sig om sig selv.

Stikvejen Agervang skaber adgang til Fælleshuset Søvang, ældreboligerne, haveforeningen og Holbæk Fælled, der ligger for enden af vejen. Langs stikvejen er der parkeringspladser, garager og høje træer, og vejen kiler sig ind mellem de to boligafdelinger og synliggør de to forskellige boligafdelinger helt centralt i boligområdet. Der er ingen gavlvinduer i

boligblokkene, så stikvejen er ikke naturlig overvåget fra boligerne. De parkerede biler og garagerne får flere steder arealerne omkring stikvejen til at opleves som en bagside.

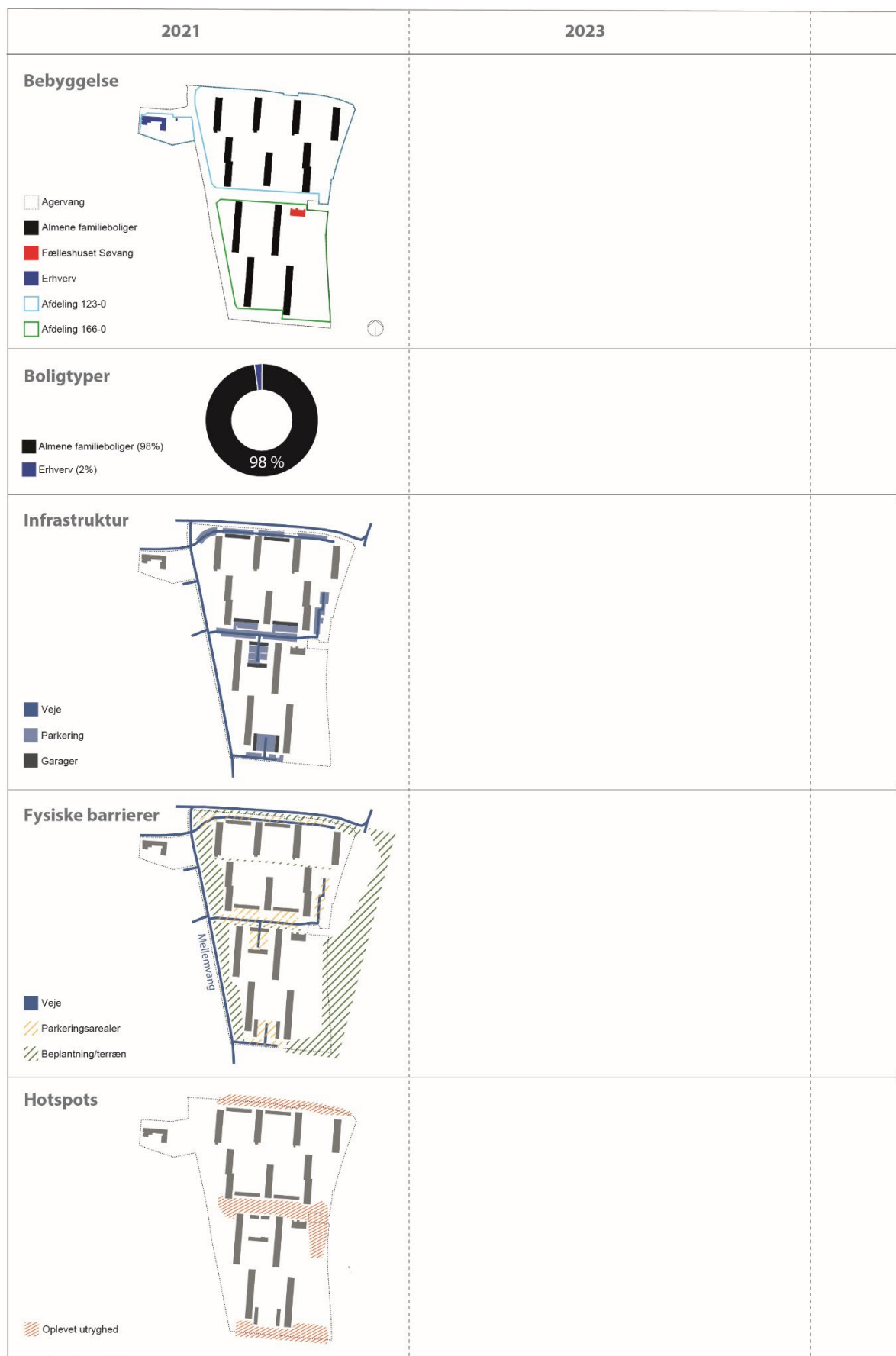


FIGUR 11. Tv. Stikvejen Agervang er placeret mellem de to boligafdelinger og skaber bl.a. adgang til fælleshuset, men garagerne og de lukkede gavle opleves som om bebyggelserne vender ryggen til. Th. Friarealerne i boligafdeling 123-0 er karakteriseret ved åbne græsplæner, små legepladser, bænke og store træer. Områder fordrer ikke på samme måde til aktivitet og ophold som friarealerne i afd. 166-0.

Bebyggelse

Boligområdet Agervang bærer præg af at være administrativt opdelt i to boligafdelinger, hvilket er forstærket over tid efter flere gennemgribende renoveringer af facader og uderum. Boligblokkene i begge boligafdelinger var oprindeligt opført med synlige betonelementer og flade tag, men efter omdannelserne er der i dag synlig forskel mellem de to boligafdelingers facader og friarealer. Det skaber variation i boligområdet som helhed men er samtidigt med til at synliggøre kvalitetsforskelle især i forhold til afdelingernes friarealer. Der er i dag lang større variation og rumlige kvaliteter i friarealerne i afd. 166-0 i modsætning til de store og åbne græsarealer med nedslidte legepladser og få opholdsmuligheder i afd. 123-0.

Stengrunden med Mellemvang Børnehus og en tom erhvervsgrund opleves ikke som en del af boligområdet Agervang. På grunden nord for Stengrunden ligger Atlantis Kebab og en erhvervsbygning, der tidligere husede et supermarked med tilhørende parkeringspladser. Bygningen stod tom under feltstudierne, og parkeringsarealer var uden biler.



FIGUR 12. Oversigt over de fysiske forhold i Agervang, som vi kommer til at følge med særlig opmærksomhed, når analysen gentages ved de kommende evalueringer.

3.3 Agervangs sociale udfordringer ved baseline 2021

Agervang har været en fast del af ghettolisten, siden listen kom første gang i 2010. Da feltstudierne pågik i sommeren 2021, var Agervang netop røget af den seneste liste fra 2020. Agervang var igen at finde på listen i december 2021.

Andel beboere med ikke-vestlig baggrund >50%	55,7%
Andel beboere udenfor arbejdsmarkedet >40%	38,2%
Andel beboere dømt for kriminalitet $\geq 2,35\%$	2,36%
Beboernes gennemsnitlige indkomst ift. regionalt gennemsnit <55%	62,1%
Andel beboere med lav uddannelsesniveau >60%	64,1%

FIGUR 13. Beboersammensætning i Agervang opgjort efter ghettokriterierne. Røde tal indikerer at Agervang overskrider ghettokriteriet. KILDE: Liste over parallelsamfund pr. 1. december 2021, Transport og Boligministeriet

Udviklingen inden for ghettolistens kriterier viser, at det var en reduktion af andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet, der resulterede i, at Agervang ikke længere var at finde på listen i 2020 (figur 14). Andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet har været stødt faldende siden 2014, og andelen lå under grænseværdien i både 2020 og 2021. Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer var dog medvirkende til, at området var at finde på ghettolisten igen i 2021, hvor området kun lige bevægede sig over grænseværdien. Grænseværdien var i 2021 på 2,35 og andelen af dømte beboere ramte i 2021 en andel på 2,36. Andelen af dømte beboere har dog været stigende siden 2018 (se figur 15).

Som det fremgår af figur 13, er det derfor områdets høje andel af beboere dømt for kriminalitet og et lavt uddannelsesniveau, der sammen med den høje andel af beboere med ikke-vestlig baggrund førte til Agervangs placering på listen i den seneste opgørelse fra 2021.

Siden 2008 har Agervang haft en boligsocial indsats, der har være medvirkende til en positiv udvikling af området. Det kan bl.a. ses ved, at Agervangs har været i en positiv udvikling inden for ghettolistens kriterier siden 2010. Trods den positive udvikling er Agervang stadig ramt af en række sociale udfordringer, som adresseres i den nye boligsociale helhedsplan for 2020-2023.

Oplevelsen af tryghed i boligområdet Agervang er under pres, fordi konflikter mellem unge grupperinger fra Holbæk og omegn udspiller sig i boligområdet, ligesom en høj andel af psykisk sårbare beboere er med til at skabe utryghed. Manglende tryghed og trivsel kædes desuden sammen med, at mange beboere er ensomme og står uden for sociale fællesskaber.ⁱⁱ

Til trods for en positiv udvikling er antallet af beboere, der står uden for arbejdsmarkedet og som har et lavt uddannelsesniveau fortsat relativt højt i Agervang, hvilket der er fokus på i den boligsociale helhedsplan. Her vurderes det, at de pågældende beboere har komplekse udfordringer, der rækker ud over manglende beskæftigelse og uddannelse, og det anses som en udfordring, at børn og unge vokser op i uddannelsesfremmede hjem uden positive rollemodeller. Udfordringen handler altså om bryde den sociale arv.ⁱⁱⁱ Mange familier er

udsatte og de voksne mangler overskud til at være aktive og engagerede forældre i forhold til børnenes trivsel, udvikling og indlæring.^{iv}

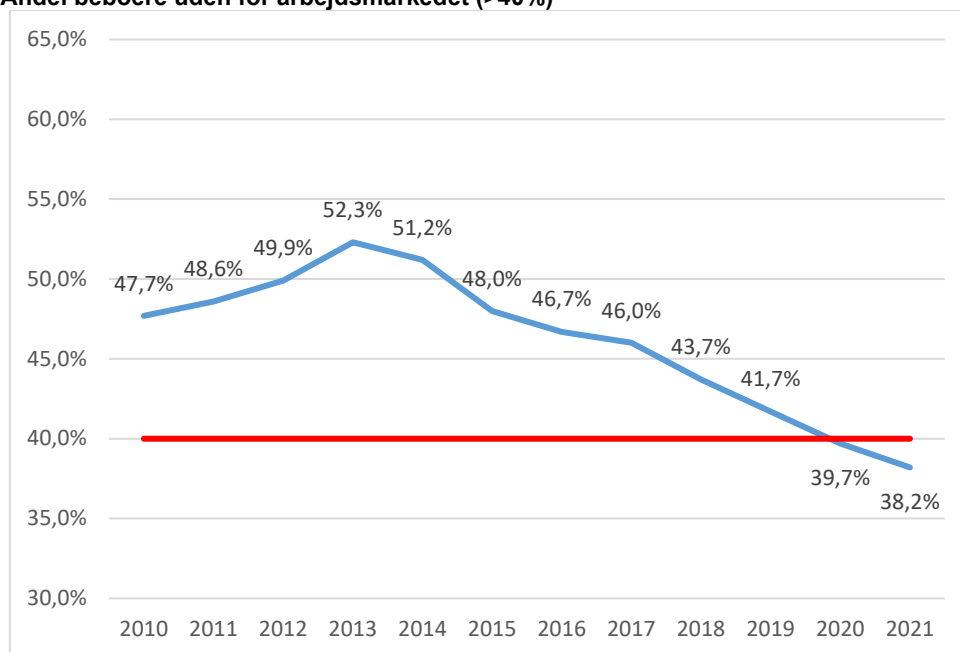
Den seneste helhedsplan^v forsøger at adressere disse udfordringer gennem indsatser inden for følgende områder:

- Tryghed og trivsel, hvor formålet er at øge beboernes deltagelse i fællesskaber og styrke netværk i boligområdet.
- Uddannelse og beskæftigelse, hvor formålet er at øge beboernes deltagelse i uddannelse, arbejdsmarked og civilsamfund.
- Forebyggelse og forældreansvar, hvor formålet er at understøtte familiers forældrekompetencer og derigennem øge børnenes livschancer.

3.4 Agervangs udvikling inden for ghettolistens kriterier

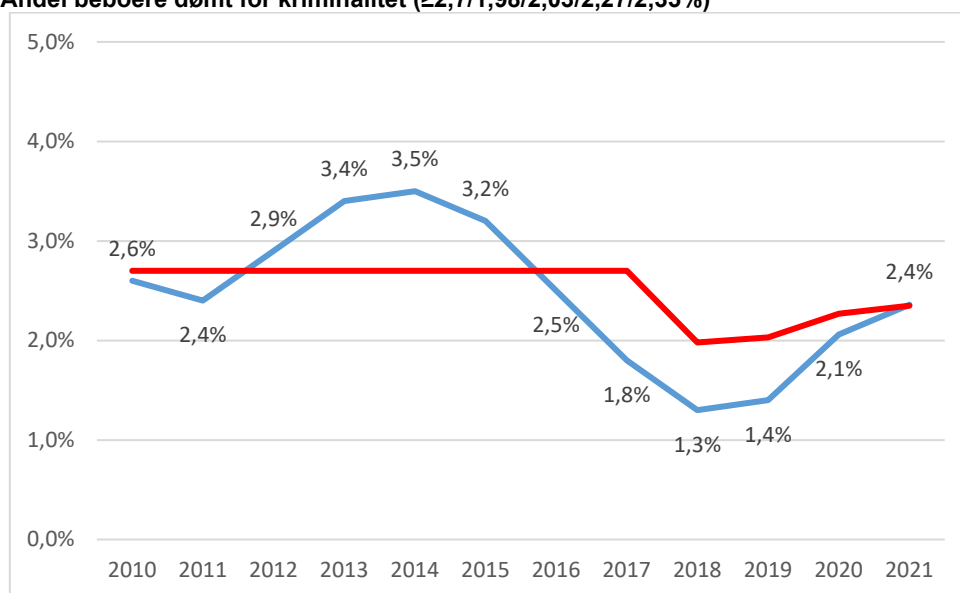
Ghettokriterierne er politisk motiverede, de er forholdsvis grov maskede, og de fortæller ikke umiddelbart meget i forhold til den aktuelle følgeevalueringens overordnede forskningsspørgsmål (se indledning). Udviklingen inden for kriterierne gengives imidlertid her, da boligområdet Agervang udvikling i sidste ende vil blive vurderet fra politisk hold på baggrund af disse kriterier.

Andel beboere uden for arbejdsmarkedet (>40%)



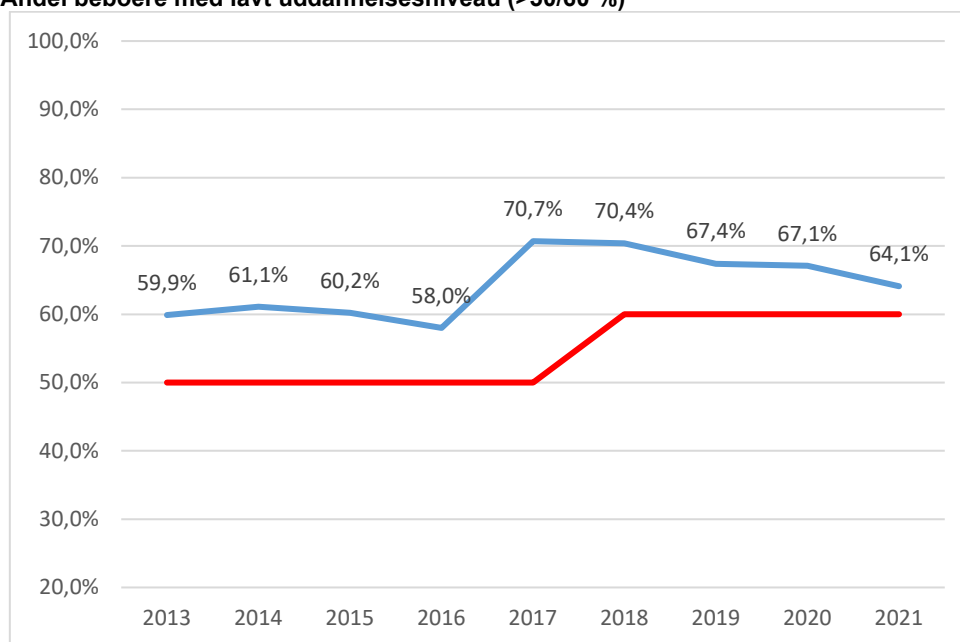
FIGUR 14. Den blå kurve i diagrammet viser udviklingen i Agervang i forhold til andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse. Den røde kurve viser grænseværdien for det pågældende ghettokriterie^{vi}.

Andel beboere dømt for kriminalitet ($\geq 2,7/1,98/2,03/2,27/2,35\%$)



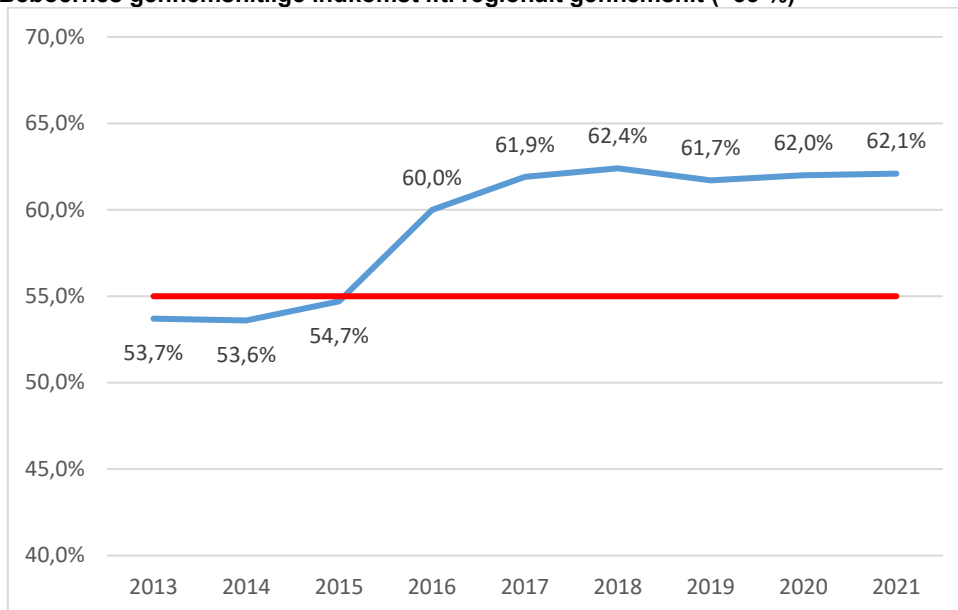
FIGUR 15. Den blå kurve i diagrammet viser udviklingen i Agervang i forhold til antallet af dømte for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer. Den røde kurve viser grænseværdien for det pågældende ghettokriterie.

Andel beboere med lavt uddannelsesniveau ($>50/60\%$)



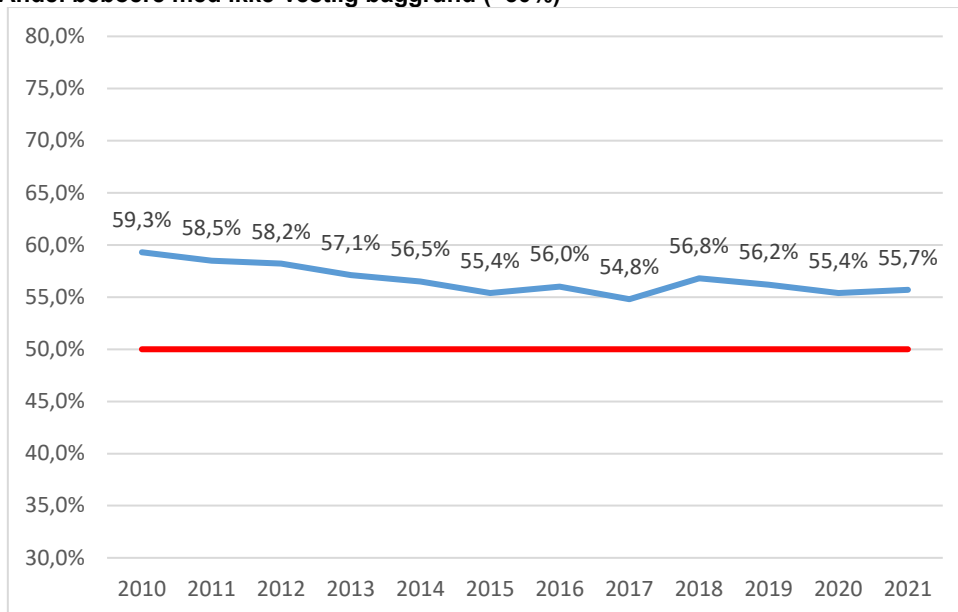
FIGUR 16. Den blå kurve i diagrammerne viser udviklingen i Agervang i forhold til andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grundskoleuddannelse. Den røde kurve viser grænseværdien for det pågældende ghettokriterie.

Beboernes gennemsnitlige indkomst ift. regionalt gennemsnit (<55 %)



FIGUR 17. Den blå kurve i diagrammet viser udviklingen i Agervang i forhold til den regionale gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64. Den røde kurve viser grænseværdien for det pågældende ghettokriterie

Andel beboere med ikke-vestlig baggrund (>50%)



FIGUR 18. Den blå kurve i diagrammet viser udviklingen i Agervang i forhold til andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke vestlige lande. Den røde kurve viser grænseværdien for det pågældende ghettokriterie.

3.5 Milepæle for den fysiske udvikling før udviklingsplanen sommeren 2019

Holbæk Kommune og Lejerbo Holbæk har gennem en årrække igangsat forskellige fysiske indsatser for at opdatere boligblokke og friarealer i boligområdet Agervang, hvilket fremgår af tidslinjen nedenfor. Renoveringerne er sket forskudt i de to boligafdelinger, og det er først med den lovpligtige udviklingsplan, at der formuleres en samlet strategi for omdannelse af hele Agervang, eller det som Holbæk Kommune og Lejerbo Holbæk på det tidspunkt betegnede Vangkvarteret.

TIDSLINJE



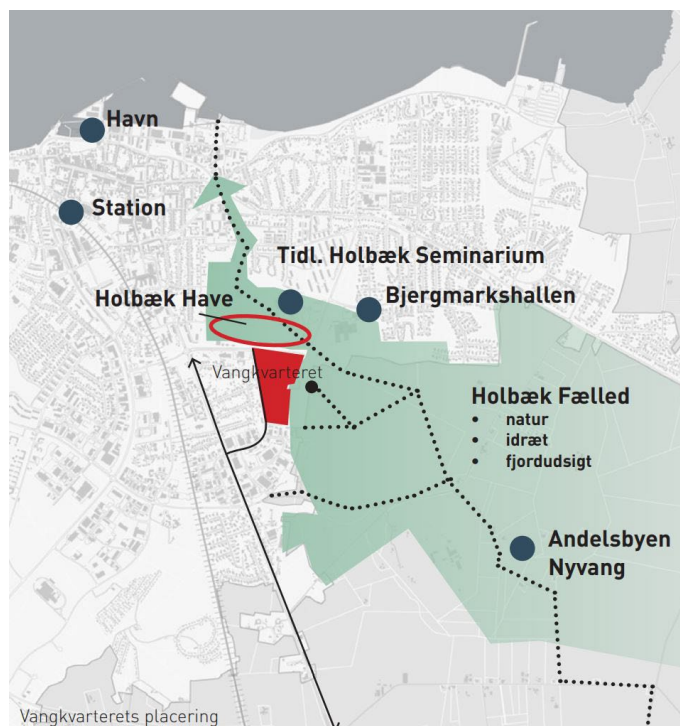
FIGUR 19. Tidslinjen viser de vigtigste milepæle i forhold til den fysiske udvikling af Agervang. Den del af teksten, der er fremhævet med fed, udfoldes i rapportens følgende afsnit.

Dispensation til nedbringelse på 56% almene familieboliger (2019)

Holbæk kommune og Lejerbo Holbæk ansøgte i 2019 Transport-, Bygnings- og Boligministeriet om dispensation til nedbringelse af andelen af almene familieboliger til 70 pct. Ministeriet vurderede, at ansøgningen levede op til kriterierne for dispensation ved, at der i boligområdet er færre end 2.100 beboere, og at andelen af dømte beboere er lavere end tre gange landsgennemsnittet.

Ministeriet imødekom delvis ansøgningen og gav en dispensation til at udarbejde en udviklingsplan med et mål om en reduktion af andelen af almene familieboliger til 56 pct. inden 2030. Dispensationen blev givet på baggrund af en vurdering af, at boligområdet er i en positiv udvikling i forhold til andelen af beboere med tilknytning til arbejdsmarkedet og beboere under uddannelse. Det vurderes dog samtidigt, at der uagtet den positive udvikling er behov

for en betydelig nedbringelse af andelen af almene familieboliger i Agervang, hvorfor de ansøgte 70 pct. blev nedjusteret til 56 pct. for hele boligområdet.



FIGUR 20. Kortet viser, Agervangs (her kaldet Vangkvarteret) placering bl.a. i forhold til Holbæk Station og havn. Kilde: Planværksteder (2019): Bystrategisk analyse for Vangkvarteret. Sammenfatning 11.4.2019

Bystrategisk analyse for Vangkvarteret (2019)

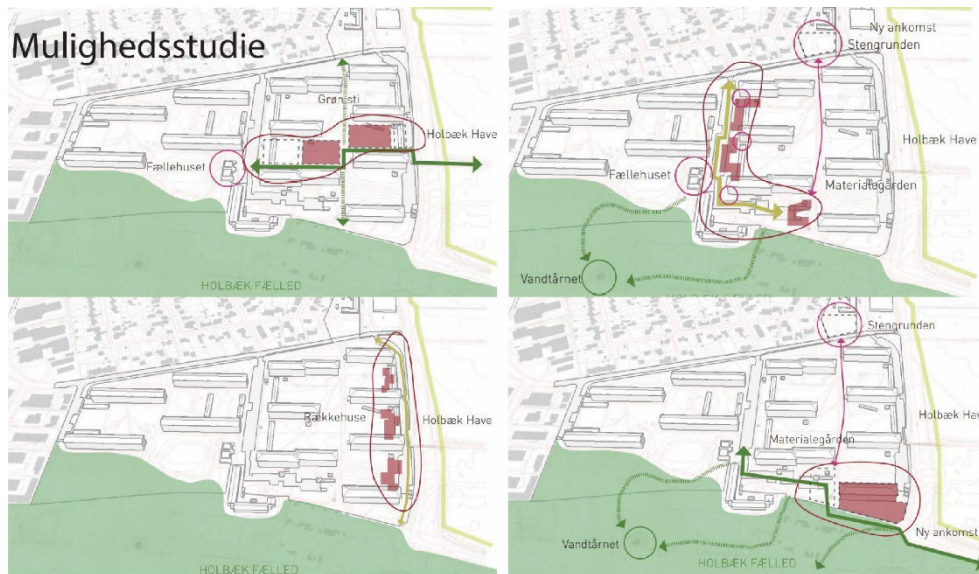
Lejerbo Holbæk og Holbæk Kommune hyrede Planværkstedet og Urban Core til at udarbejde en bystrategisk analyse for Agervang. En sammenfatning af analysen er vedlagt udviklingsplanen som bilag indeholdende registreringer og såkaldte mulighedsstudier som kan bruges som inspiration til den fremtidige udvikling af boligområdet. Mulighedsstudierne peger på fire bystrategiske greb med overskrifterne: Nye centrale funktioner, nyt bystrøg, ny kantzone og nyt hjørne (jf. figur 20).

Nye centrale funktioner: Mulighedsstudiet peger på potentialet ved at fortætte Agervang med nye funktioner, der kan trække udefrakommende ind i området samt skabe nye forbindelser på tværs af området og dem omkringliggende bydele som f.eks. udviklingsområdet Holbæk Have.

Nyt bystrøg: Ideen er at gøre vejen Agervang til et nyt bystrøg, som fortættes med nye funktioner, boliger og mindre pladser. Formålet er at styrke forbindelsen til Holbæk Fælled og de omkringliggende områder samt skabe aktivitet centralt i boligområdet.

Ny kantzone: Mulighedsstudiet peger på potentialet ved at bearbejde og aktivere kantzonen mod vejen og udviklingsområdet Holbæk Have eksempelvis med rækkehuse og/eller tagboliger på de eksisterende boligblokke.

Nyt hjørne: I analysen peges på muligheden for at etablere et nyt hjørne i form af en ny bygning med eksempelvis et kollegie eller hotel ud mod vejen Holbæk Have for at markere en synlig indgang til Holbæk Fælled og boligområdet.

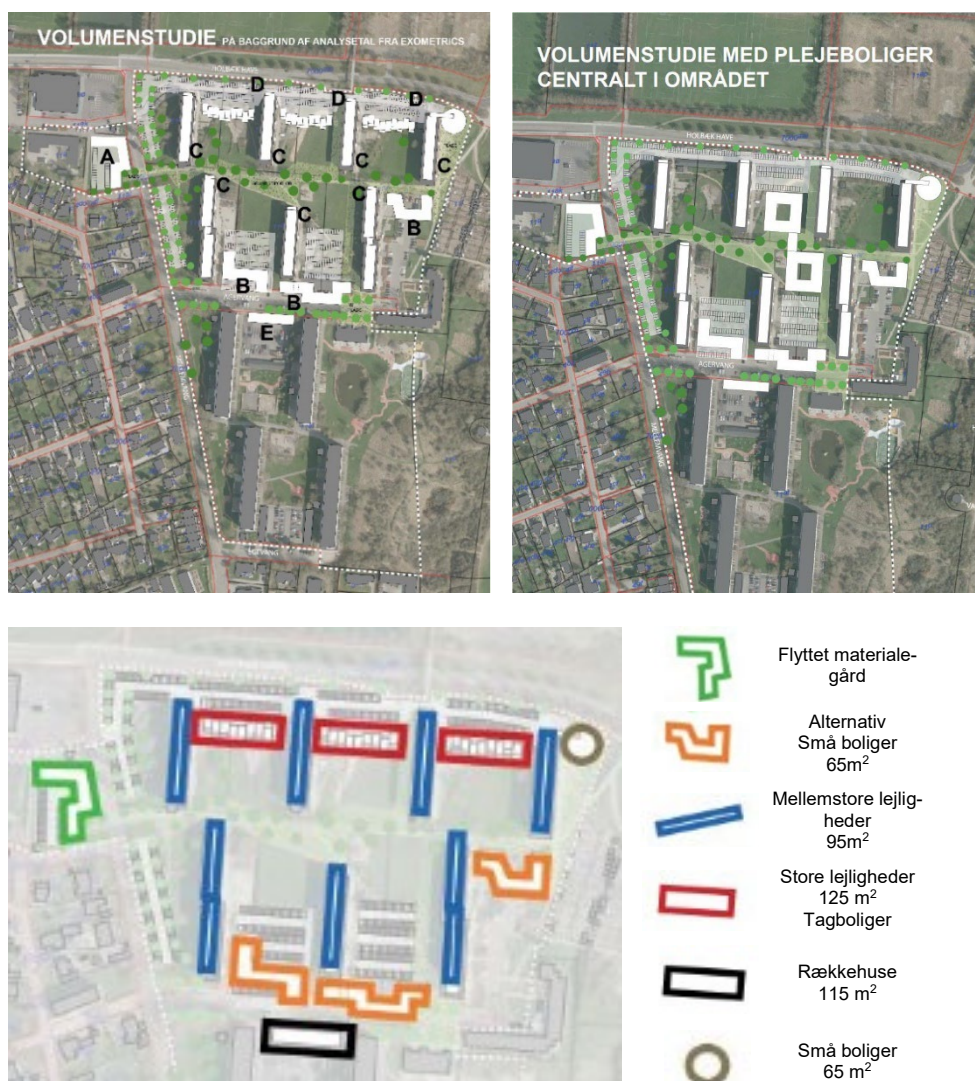


FIGUR 21. Øverst tv. Nye centrale funktioner, øverst th. nyt bystrøg, nederst tv. ny kantzone og nederst th. nyt hjørne. Kilde: Planværksteder (2019): Bystrategisk analyse for Vangkvarteret. Sammenfatning 11.4.2019.

Potentialeanalyse og volumenstudie (2019)

Et volumenstudie illustreret af Planværkstedet (jf. figur 22) er udarbejdet på baggrund af en potentialeanalyse udført af Exometrics for Holbæk Kommune og Lejerbo Holbæk, og begge dokumenter er vedlagt den lovpligtige udviklingsplan som bilag. Potentialeanalysen fra Exometrics konkluderer, at der er en forventet efterspørgsel efter nye boliger i Holbæk, og at boligområdet Agervang har et potentiale for at kunne tilbyde nogle af de boliger, der efterspørges. Analysen påpeger samtidigt, at der vil være en konkurrence fra andre udviklingsområder eksempelvis Holbæk Have på nabogrunden.

Det vurderes i analysen, at boligområdet Agervang har et potentiale for salg og udlejning af 265 nye private boliger fordelt på 37 pct. lejeboliger og 63 pct. ejerboliger over de kommende år. Et volumenstudie (jf. figur 22) viser boligområdet fortættet med cirka 207 nye boliger i forskellige bygningstypologier svarende til 21.260 m². Fortætningen i volumenstudiet sker primært i afdeling 123-0 i de eksisterende boligblokke og som nybyggeri hovedsageligt langs stikvejen Havevang og stikvejen Agervang. I dette volumenstudie fører nybyggeriet til nedlæggelse af 190 parkeringspladser, samtidigt med at planerne om nye funktioner centralt i Agervang vil kræve yderligere plads til parkering. Et alternativt volumenstudie viser Agervang, der fortættes med plejeboliger.



FIGUR 22. Bilaget med volumenstudiet består af to planer, en figurforklaring og en tabel. Øverst tv. Volumenstudiet viser fortætning af boligområdet Agervang, med forskellige boligtypologier. Øverst th. Figurforklaring, der henviser til tabellen nedenunder. Nederst tv. Volumenstudie, der viser fortætning med plejeboliger (ingen tabel vedlagt). Kilde: Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen (2019): Bilag 6: Volumenstudie på baggrund af analysetal fra Exometrics.

3.6 Udviklingsplanen besluttet sommeren 2019

I udviklingsplanen for boligområdet Agervang arbejdes mod at sikre et rekreativt og bæredygtigt byområde, der er velintegreret med resten af lokalområdet. Lejerbo Holbæk og Holbæk Kommune vil nedbringe andelen af almene boliger til 56 pct. ved ommærkning, fortætning med nybyggeri og frasalg. Der er i udviklingsplanen skitseret to scenarier for den kommende omdannelse:

Scenarie A:

- **Ommærkning:** Samlet skal 132 almene familieboliger ommærkes. Herunder skal 108 et- og to-værelses lejligheder fordelt i hele bebyggelsen ommærkes til almene ungdomsboliger og 24 tagboliger med elevator i afd. 123-0 ommærkes til almene ældreboliger.

- **Fortætning med nybyggeri:** I udviklingsplanen fremgår en forventning til, at der skal fortættes med nybyggeri svarende til 61 boliger. Nybyggeriet kan enten være boliger, erhverv eller institutioner. Fortætningen kan ske gennem frasalg af byggeret til taglejligheder og/eller ved salg af byggegrunde mod gaden Agervang eller ved indgangene til boligområdet
- **Salg af eksisterende boliger:** Samlet skal der sælges 88 almene familieboliger i to af blokkene i afd. 123-0

Bolig- og erhvervstyper	Aktuelle forhold	Muligheder	Scenarie A	
			Antal	Andel (%)
Almene familieboliger	596	596	376	56,04
Erhverv (daginstitution og fælleshushus, 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

Bolig- og erhvervstyper	Aktuelle forhold	Muligheder	Alternativ (scenarie B)	
			Antal	Andel (%)
Almene familieboliger	596	596	464	56,04
Erhverv (daginstitution og fælleshushus, 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

FIGUR 23. Øverst: Fordeling af bolig- og erhvervstyper i scenarie A. Nederst: Fordeling af bolig- og erhvervstyper i scenarie B Kilde: Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen (2019): Udviklingsplan for Agervang

Scenarie B:

Hvis salg af boliger i afd. 123-0 viser sig at være umuligt opjusteres antallet af salg af byggeretter i scenarie B:

- **Ommærkning:** Samlet skal 140 almene familieboliger ommærkes. Herunder skal 116 et- og to-værelses lejligheder fordelt i hele bebyggelsen ommærkes til almene ungdomsboliger, og 24 tagboliger med elevator i afd. 123-0 skal ommærkes til almene ældreboliger.
- **Fortætning via nybyggeri:** Salg af byggeretter, så der fortættes med nybyggeri svarende til 210 nye boliger. Nybyggeriet kan enten være boliger, erhverv eller institutioner. Fortætningen kan ske gennem frasalg af byggeret til taglejligheder og/eller ved salg af byggegrunde mod gaden Agervang eller ved indgangene til boligområdet.
- **Salg af eksisterende boliger:** Samlet skal der sælges 88 almene familieboliger i to af blokkene i afd. 123-0

Ud over nedbringelse af andelen af almene familieboliger indeholder udviklingsplanen også andre fysiske greb, der skal sikre et blandet og bæredygtigt byområde, der er bedre forbundet til lokalområdet og resten af Holbæk. Ønsket er at udvikle boligområdet Agervang til en ny grøn bydel, etablere bedre forbindelser på tværs af boligområdet og den omkringliggende by og muligvis etablere offentlige funktioner og erhverv. De forskellige greb vil udfoldes nedenfor:

- **Agervang - Den nye grønne bydel:** I kraft af boligområdets placering ved Holbæk Fælled og boligområdets rekreative kvaliteter betragtes det som et potentiale at arbejde mod visionen om en mere grøn og attraktiv bydel. Udviklingsplanen stræber derfor mod

at styrke områdets grønne profil, bl.a. med begrønnede facader, nye rekreative kantzoner og etablering af frø-byttestationer osv.

- *Nye funktioner og erhverv:* I udviklingsplanen beskrives muligheden for at etablere offentlige og kommunale funktioner inde i boligområdet gennem salg af byggeretter. Der foreslås eksempelvis et sundhedshus, plejecenter eller et børnehus. Samtidig er ønsket, at der etableres et nyt bystrøg langs stikvejen Agervang ved at omdanne stueetager i boligblokkene, så de muliggør udadvendte aktiviteter.
- *Styrkelse af forbindelser på tværs:* Intentionen er at styrke koblingen mellem boligområdet og lokalområdet ved at bearbejde boligområdets randzoner, etablere endnu en bro mod Holbæk Have, styrke indgangsveje til Agervang og eksisterende cykel- og gangstier i boligområdet.

Som et supplement til de ovenstående greb, der fysisk skal omdanne Agervang til et attraktivt boligområde, udarbejdes en image- og kommunikationsstrategi. Intentionen med denne strategi er dels at skabe en ny og positiv fortælling om Agervang og dels at udbrede viden om området til potentielle kommende beboere. Strategien indebærer bl.a. et ønske om at finde et nyt navn til boligområdet. Som beskrevet besluttede beboerne efter de gennemførte feltstudier, at området fremover skal hedde afd. 123-0 Grønneparken.

3.7 Genhusning

I udviklingsplanen fremgår, at genhusningsopgaven vil imødegås gennem et samarbejde mellem Holbæk Kommune, de almene boligorganisationer i Holbæk Kommune og BL. I 2020 resulterede samarbejdet i en rammeaftale mellem Holbæk Kommune, Lejerbo Holbæk, Boligselskabet Alliken, Boligselskabet Sjælland, Byggeforeningen af 1933, Danske Funktionærers Boligselskab og Vestsjællands Almene Boligselskab. Rammeaftalen kommer til at have betydning for den del af genhusningsopgaven, der ikke kan løses internt i de to afdelinger. Rammeaftalen blev underskrevet i juni 2020 af alle parter og gælder i en 3-årig periode fra starten af 2020 til slutningen af 2022.

Rammeaftalen har som overordnet formål at sikre en bred beboersammensætning med økonomisk og social sammenhængskraft i de almene boligområder i Holbæk Kommune. Aftalen tager højde for tre målsætninger:

- At Holbæk Kommune sørger for at anvende anvisningsretten, så borgere kan få tilbudt en bolig inden for en rimelig tidshorisont, men med højde for at anvisningsretten skal understøtte en social og økonomisk balanceret udvikling i de almene boligafdelinger.
- At de almene boligafdelinger i Holbæk Kommune fortsat har boliger til rådighed til beboere på boligorganisationernes venteliste.
- At der anvendes særlige kriterier til ansøgere på ventelisterne til boligafdelinger, der opfylder de fleksible udlæningskriterier, så der sikres en social bæredygtig og varieret beboersammensætning. ^{vii}

For at sikre en socialt og økonomisk balanceret beboersammensætning både ift. ansøgere på boligorganisationernes ventelister og til den kommunale anvisning indebærer rammeaftalen en kategorisering af boligafdelinger i Holbæk Kommune i tre kategorier: grøn, gul og rød. For boligafdelinger i grøn kategori betyder det, at kommunen kan anvende hver 3. ledig

bolig til kommunal anvisning. I boligafdelinger i gul kategori tilbydes hver 6. ledige bolig til kommunal anvisning. Boligafdelinger som Agervang i rød kategori friholdes for kommunal anvisning, eller udelukkende ud fra skærpede fleksible ghettokriterier.

Endvidere fremgår det i udviklingsplanen, at dele af genhusningsopgaven forventes at kunne løses internt i de to afdelinger. På baggrund af et gennemsnit over fraflytninger fra de to afdelinger de seneste 5 år, forventes der at være 640 fraflytninger i de to afdelinger frem mod 2030.

The background of the page is decorated with a pattern of thin, dark blue wavy lines that flow across the entire surface. In the upper center, there is a solid dark blue circle containing the white number '4'.

4

FELTSTUDIER 2021

4 FELTSTUDIER 2021

I det følgende fremlægges resultaterne af de feltstudier, der blev gennemført i boligområdet Agervang i sommeren 2021. Som tidligere beskrevet er der i udgangspunktet tale om en baseline-undersøgelse, der kortlægger forholdene i området før iværksættelsen af den planlagte fysiske omdannelse. Der vil i de kommende år blive gennemført tilsvarende undersøgelser med 2-3 års mellemrum i Agervang for at følge udviklingen i området frem mod 2028, og for at sammenligne med udviklingen i andre boligområder, hvor tilsvarende omdannelser er planlagt. Resultaterne i feltstudierne er fremlagt i temaerne Hverdagsliv i Agervang, Boligområdet som en del af en bydel, Agervangs omdømme og Holdninger til forandringer.

4.1 Tema 1: Hverdagslivet i Agervang

Feltstudierne viser, at størstedelen af beboerne er glade for at bo i boligområdet. De værdsætter især den lave husleje og de rekreative udearealer mellem boligblokkene. En beboer fortæller: *"Der er rigtig meget mellemrum mellem bygningerne. Det betyder, at der er lys i alle lejlighederne. Selve området er også meget pænt, der er ingen graffiti eller noget, det er et meget rent område."* Beboerne fortæller, at områdets udeområder anvendes til socialt samvær blandt områdets beboere: *"Så samler de bordene fra hele gården og sidder store familier og snakker."* En anden beboer fortæller: *"Der er lavet sådan nogle hyggekrege med bænke, og det passer meget fint med, at der også er legepladser i forlængelse af. Jeg ser tit folk med en kop kaffe eller en øl, som sidder og sludrer"*.

Størstedelen af beboerne er glade for den seneste renovering i boligafdeling 166-0 tilbage i 2014, der blandt andet førte til nye gårdum og Fælleshuset Søvang. Beboerne anser boligafdelingens nye stisystemer, opholdsmuligheder og legepladser som en stor kvalitet i deres hverdag. En enkelt beboer i afdeling 166-0 savner dog de åbne græsplæner i hendes afdeling, og hun misunder den nordlige afdeling 123-0 for de store åbne græsplæner, der for hende får afdelingen til at se velholdt ud. Modsat misunder en beboer i afdeling 123-0 afdeling 166-0's nye rekreative udearealer, og efterspørger flere hyggekrege og legepladser tættere på hende lejlighed.



FIGUR 24. Tv. På billedet ses de rekreative arealer mellem blokkene i afdeling 123-0, der er domineret af store græsplæner samt enkelte legepladser og opholdsmuligheder. Th. De rekreative arealer mellem blokkene i afdeling 166-0, der er præget af flere opholdsmuligheder, legepladser og beplantning.

Feltstudierne pågår på to hverdage og primært i dagtimerne, så de observerede bevægelser i området bærer præg af, at flere beboere er på arbejde, og at områdets børn og unge er i

institution og skole. Livet i området observeres primært langs stikvejen Agervang, hvor gående og bilister bevæger sig ind og ud af området. Området er i dagtimerne primært præget af transit gennem området samt driftsmedarbejdere, der passer områdets uderum. I løbet af den tidlige eftermiddag observeres flere mennesker i området, og især børn og deres forældre strømmer ind i boligområdet fra stisystemer nordøst for bebyggelsen, der skaber forbindelse mellem boligområdet Agervang og den lokale folkeskole, Bjergmarkskolen. I løbet af eftermiddagen observeres også mere ophold i boligområdet. Flere børn og unge leger på multibanen ved fælleshuset, og beboere tager hvil ved bænke ud til søen ved Fælleshuset Søvang.

Beboerne fortæller, at de rekreative områder ved fælleshuset er den mest velbesøgte del af bebyggelsen: *"Om sommeren er der mange udenfor, børn der leger herovre ved multibanen, og jeg sidder tit med nogle venner på bænkene nede ved søen og spiller backgammon."* En anden beboer fortæller: *"Legepladsen, især den oppe ved fælleshuset, er helt sort af mennesker i weekenden. De sidder også ude på bænkene og griller hele tiden, også hvis det ikke er godt vejr. Så kommer de alle sammen med en kasse med mad hver, sidder 20 mennesker og spiser og snakker."* De fleste beboere værdsætter, at udeområderne i bebyggelsen sætter rammer for socialt samvær, men enkelte fortæller, at de sociale aktiviteter også skaber en del larm i udeområderne i eftermiddags og aftentimerne.

Divers beboersammensætning skaber opdelte fællesskaber

Fælleshuset Søvang omtales af flere beboere. Størstedelen af beboerne kender til fælleshusets mange tilbud, og sætter pris på at have sociale tilbud i området, også selvom flere interviewede ikke har lyst til at tage del i aktiviteterne. Enkelte, vi snakker med, er meget aktive i fælleshuset og fortæller positivt om de boligsociale aktiviteter huset sætter rammer for såsom morgenkaffe, bydelsmødre, kreative værksteder mm. Beboerne fortæller også, at boligområdet huser flere forskellige foreninger og klubber, hvor beboerne kan mødes om deres fælles interesse for blandt andet billard og banko. Feltstudierne viser, at enkelte af de interviewede beboere deltager aktivt i områdets sociale aktiviteter. De resterende interviewede dyrker egne fællesskaber uden om de sociale tilbud, mens andre værdsætter, at de kan få lov til at passe sig selv.



FIGUR 25. Fælleshuset Søvang er centralt placeret i bebyggelsen og skaber rammer for områdets boligsociale aktiviteter.

Fællesskabet i bebyggelsen værdsættes af flere af de interviewede beboere. En beboer beskriver det således: *"Vi har det rigtig godt. Folk kender hinanden, de prøver bare at hjælpe hinanden."* En anden beboer fortæller: *"Jeg har en opfattelse af, at alle kender alle i Agervang – alle ved noget om alle"*. Interview med beboere og boligorganisationen viser, at nogle tyrkiske familier og etnisk danske familier har flere generationer boende i bebyggelsen. Feltstudierne viser endvidere, at størstedelen af beboerne er af den opfattelse, at fællesskaberne i området er grupperet på baggrund af etnicitet. Den etniske opdeling gør sig i mindre grad gældende blandt områdets børn, hvor feltstudierne viser, at områdets legepladser samler børnene på tværs af etnicitet. Selvom der ikke er mange fællesskaber på tværs af etnicitet, fortæller beboerne, at de kender dem, der bor i deres opgang, og at de fleste hilser på de andre naboer, når de møder dem i deres hverdag. Feltstudierne viser, at størstedelen af relationerne på tværs af etnicitet er i form af perifere naboskaber. Under feltstudierne møder vi to kvinder med forskellig etnisk baggrund ved bænken ude foran en af boligblokkene. De har lært hinanden at kende ved at bo i samme opgang gennem længere tid og har gennem tiden udviklet et tæt venskab. De oplever, at folk kigger skævt til dem, fordi de er blevet venner på tværs af etnicitet.

Rocker-og bandekonflikt skaber utryghed

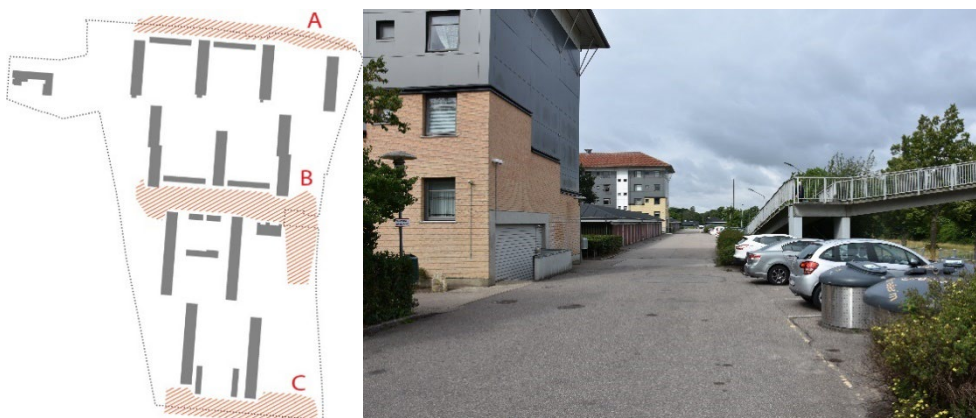
Selvom beboerne sætter pris på deres lejlighed, fællesskabet og de rekreative områder i bebyggelsen er beboernes oplevelser af hverdagslivet i Agervang i høj grad præget af udfordringer med en tilbagevendende rocker-og bandekonflikt i og omkring boligområdet. Flere beboere fortæller, at udfordringerne er stilnet af de seneste to år, men for størstedelen præger de tidligere udfordringer deres oplevelser af hverdagslivet i Agervang.

Fortællingen blandt beboerne er, at der gennem de seneste år har været en verserende konflikt i og omkring boligområdet mellem rocker- og bandegrupperinger. Beboerne fortæller, at konflikten over længere tid har udspillet sig mellem Bandidos, en gruppering fra Ladegårdsparken, et andet alment boligområde i Holbæk, og den såkaldte Vanggruppe fra boligområdet Agervang. Konflikten har ført til flere voldelige episoder med skyderier, overfald og slagsmål i og omkring bebyggelsen.

Især fylder et overfald af en dreng ved et busstoppested i udkanten af boligområdet i beboernes bevidsthed: *"De yngre er ikke trygge, de blev overfaldet nede ved busstoppestedet for to år siden, helt uskyldige, der ikke havde gjort noget"*. En repræsentant fra Lejerbo Holbæk fortæller, at overfaldet var et resultat af en konflikt mellem Bandidos og Vanggruppen. Boligselskabet igangsatte i samarbejde med politiet hurtigt flere tryghedsskabende indsatser for at sikre beboerens sikkerhed og tryghed i området.

Selvom rocker- og bandekonflikten fylder i beboernes bevidsthed, især i de perioder, hvor konflikten udfolder sig, viser feltstudierne, at det er salg og rygning af hash, der skaber størst utryghed i beboernes hverdag. Beboerne fortæller blandt andet, at der har været flere episoder med unge, der ryger hash i bebyggelsens kældre. Et problem, der er i bedring, efter at boligselskabet har sat videoovervågning op. Flere beboere fortæller også, at unge hænger ud og ryger hash ved multibanen ved fælleshuset om aftenen. Det fortæller både beboere og udefrakommende, at de finder utrygt. Salg af stoffer foregår også i bebyggelsen, og det opleves som generende for de interviewede beboere. En repræsentant fra Lejerbo Holbæk fortæller, at salget er centreret omkring stikvejen Agervang og parkeringsarealerne omkring stikvejene Havevang, Agervang samt Engvang. En anden beboer fortæller, at salget især foregår ved parkeringspladserne ned mod Havevang i den nordlige del af bebyggelsen, mens andre fortæller, at de ser salg af stoffer ved parkeringspladserne i den sydlige del

af bebyggelsen. De interviewede peger således på flere steder i bebyggelsen, hvor salget foregår, og nogle beboere fortæller da også, at salget bevæger sig rundt i området som resultat af politiets skærpede tilstedeværelse.



FIGUR 26. Tv. Kortet viser de områder i Agervang, der af informanterne, udpeges som periodevis utrygge pga. handel med stoffer. A. Parkeringsarealer og garager omkring stikvejen Havevang, B. Parkeringsarealer og garager omkring stikvejen Agervang samt multibanen og C. Parkeringsarealer og garager omkring vejen Engvang. Th. Der er periodevis problemer med salg af stoffer ved parkeringsarealerne omkring stikvejen Havevang.

Børneliv i boligområdet

Udfordringer med bandegrupperinger og salg af stoffer præger beboernes besvarelser når vi spørger ind til, om boligområdet er et godt sted for børn at vokse op. Beboere og udefrakommende har derfor også både positive og negative fortællinger om børnelivet i området. Beboere og udefrakommende fortæller blandt andet, at der er et tæt fællesskab blandt børnene i boligområdet. Det tætte fællesskab opstår, da flere børn går på de samme institutioner og på den samme skole. Beboerne oplever også, at områdets legepladser er samlingspunkt for områdets børn og unge. En beboer fortæller: *"Det ser ud til, at de har det meget godt. De leger hele tiden, og de render rundt og leger med alle uanset farve."* Beboere, der er vokset op i området, har ligeledes positive minder fra deres barndom i boligområdet: *"Det er noget jeg husker tilbage på, og har glade tanker omkring – altid nogen at lege med"*.

Flere beboere er dog enige om at en tryk og god barndom i Agervang i høj grad afhænger af hvilken opdragelse de får. En beboer italesætter det således: *"Det er fint, men afhænger af hvordan man opdrager dem, for ellers ender de med at hænge ud med de dårlige typer"*. En anden beboer er enig: *"Man skal være meget opmærksom på, hvem de er venner med, og så skal man opdrage dem godt"*. Lederen af en af de lokale institutioner i lokalområdet fortæller: *"Det er et godt sted, hvis forældrene er disciplinerede omkring børnene."* Hun oplever dog, at mange forældre har deres egne behov i fokus, sidder til langt ude om aftenen og lader deres børn lege uden opsyn. En leder på Bjergmarkskolen bemærker også forældrenes manglende engagement i skolesamarbejdet. Han fortæller, at der er få forældre fra boligområdet Agervang repræsenteret i skolebestyrelsen og forældrerådet.

Grunden til at opdragelse anses som en nødvendighed for en god opvækst i Agervang, bunder for nogle beboere i en stor bekymring for, at deres børn skal ende i en kriminel løbebane. En god opdragelse anses derfor som afgørende, for at undgå at deres børn skal blive en del af de grupperinger, der huserer i området. For enkelte beboere bunder vigtigheden af opdragelse også i en forståelse af, at de tætte fællesskaber blandt områdets børn kan være med til at afkoble børnene fra den omkringliggende by. En repræsentant fra afdelingsbestyrelsen fortæller: *"Det er jo ikke nogen hemmelighed, at det er rigtig mange med anden etnisk herkomst"*

end dansk herude, og de går alle på den samme skole, sammen institution – så jeg kan da godt tænke, at man lever meget afgrænset, medmindre man går til en fritidsaktivitet.”

I den lokale folkeskole oplever den interviewede leder, at eleverne fra en tidlig alder danner kliker på baggrund af kultur, sprog og boligområde. Skolen finder det problematisk, da det skaber en opdeling mellem de forskellige elevgrupper, hvor nogle elever fra boligområdet Agervang blandt andet italesætter dem selv som en *”bande”*. En repræsentant fra skolen fortæller endvidere, at de også mærker til grupperinger blandt børnene i overbygningen. De oplever eksempelvis et par gange om året, at der opstår konfrontationer på skolen, hvor ældre børn og unge fra andre skoler kommer for at konfrontere nogle af medlemmerne af Vanggruppen, der går på skolen. Han fortæller, at det ikke ender i voldelige konfrontationer, men at det kan skabe kaos og uro på skolen.

4.2 Tema 2: Boligområdet som en del af byen

Rekreative arealer værdsættes af både beboere og udefrakommende

Lokalområdets rekreative muligheder bliver anset som en stor kvalitet for beboerne i boligområdet Agervang. Beboerne værdsætter også Holbæk Fælled, og flere beboere fortæller, at de dagligt anvender fælleden til at gå ture med deres hund, til at motionere eller til socialt samvær med venner og familie. Beboere, der bor i første parket til fælleden, fortæller, at de nyder at kunne kigge ud på den smukke natur fra deres lejlighed. Hovedparten af de interviewede beboere taler også positivt om nyttehaverne øst for afdeling 123-0, hvor nogle af beboerne bruger meget tid i sommerhalvåret. Beboerne fortæller, at de taler med hinanden, når de er i nyttehaverne. Under feltstudierne observeres også aktivitet i nyttehaverne i dagtimerne, hvor primært ældre etnisk danske beboere vedligeholder deres bede og buske. De fleste nyttehaver fremstår vedligeholdte, velbesøgte og velplejede.



FIGUR 27. Tv. Beboerne værdsætter nyttehaverne, der er placeret mellem afdeling 123 og Holbæk Fælled. Th. Nyttehaverne er velbesøgte og fremstår velplejede. Under feltstudierne observerer vi flere beboere, der bruger deres formiddag i haven.

Områdets rekreative kvaliteter bliver ikke kun positivt vurderet af områdets beboere, men også de udefrakommende, som vi interviewer, fremhæver fælleden som en af lokalområdets store kvaliteter. Beboere i lokalområdet anvender fælleden i deres hverdag, og for beboere i parcelhuskvarteret vest for Agervang er stikvejen Agervang og stisystemerne i bebyggelsen de naturlige adgangsveje til fælleden. Selvom ingen funktioner i Agervang henvender sig direkte til udefrakommende skaber multibanen og fælleden dagligt bevægelse af udefrakommende gennem boligområdet.



FIGUR 28. Tv. Fælleden bliver anset som en stor kvalitet for beboerne i Agervang og i lokalområdet. Th. Stier fra boligområdet Agervang fører beboere og udefrakommende til de rekreative muligheder fælleden har at byde på.

Boligområdets legepladser bliver ligeledes set som et aktiv for parcelhuskvarterets børnefamilier. En nytilflyttet familie fortæller *"Vi bruger tit legepladserne nede ved springvandet og også mellem blokkene, hvor der er et hjul som mine børn elsker at lege på. Om sommeren bruger vi legepladserne flere gange om ugen og om vinteren og efteråret er det ikke lige så tit. Når vi er der, så snakker vi med de andre, hvis der er nogen voksne at snakke med. Børnene leger også med de andre børn."*

Lokalområdets muligheder anses som en fordel for børnefamilier

Ud over fælleden er der flere andre funktioner i lokalområdet, som især børnefamilierne fra Agervang og lokalområdet værdsætter. Herunder omtaler flere nærhed til flere daginstitutioner og den lokale skole. En repræsentant fra Holbæk Kommune og Bjergmarkskolen fortæller begge, at de fleste børn fra Agervang er tilknyttet Bjergmarkskolen. En leder fra skolen fortæller, at skolens ry lider under den store andel af elever fra Agervang. Herunder fortæller han, at skolen af nogle omtales som ghettoskolen. For ham fylder eleverne fra Agervang dog ikke meget i hverdagen, og han vurderer, at ca. 5-10 pct af eleverne i en klasse kommer fra Agervang. Skolens ry er dog ikke det eneste, der påvirker forældrenes skolevalg i lokalområdet. Repræsentanten fra Holbæk Kommune og en leder på Bjergmarkskolen fortæller, at en høj andel af familier i Holbæk vælger at sende deres børn på privatskole.

Blandt de enkelte interviewede fra parcelhuskvarteret vest for Agervang, er der uenigheder om, hvorvidt de vil sende deres børn på den Bjergmarkskolen. En nytilflyttet børnefamilie fortæller, at de er meget glade for lokalområdets mange muligheder. *"Min mand og jeg taler tit om hvor heldige, vi har været med, hvor vi har endt med at købe hus, når vi ikke viste noget om kvarteret, før vi flyttede hertil. Det er tæt på alting, tæt på byen, tæt på skole og daginstitutioner, tæt på grønne områder, gode legepladser. Vi er begge pendlere, og er derfor også rigtig glade for at vi kan komme hurtigt til motorvejen fra vores hjem."* For dem er det et helt naturligt valg at sende deres børn på den lokale folkeskole. Modsat gør det sig gældende for en anden nytilflyttet børnefamilie, der allerede før de flyttede til havde besluttet, at deres børn skulle gå på privatskole. De vil gerne give deres børn de bedste muligheder, hvilket de ikke mener, at Bjergmarkskolen kan bidrage med.



FIGUR 29. Stier fra Agervangs nordøstlige hjørne fører børn og forældre sikkert til den lokale skole Bjergmarkskolen.

For områdets yngre og ældre beboere er der ikke mange muligheder i lokalområdet. Den nærmeste indkøbsmulighed lukkede for få år tilbage. Lokalerne og den store parkeringsplads, der ligger på hjørnet af vejene Holbæk Have og Mellemvang, står stadig tomme. For beboerne er de nærmeste indkøbsmuligheder 10 minutters gang væk gennem industrikvarteret nord for boligområdet. Flere yngre beboere fortæller, at de tager ind til Holbæk bymidte, hvis de skal træne, på café eller nyde andre af byens muligheder. Flere beboere savner indkøbsmuligheder tættere på.

Udefrakommende holder sig væk fra Agervang, når det er mørkt

Selvom legepladserne i boligområdet Agervang og fælleden trækker udefrakommende gennem boligområdet i dagtimerne, gør det samme sig ikke gældende i aftentimerne. Feltstudierne viser, at bevægelsen gennem boligområdet i aftentimerne opleves utrygt for lokalområdets beboere, hvilket skyldes udfordringerne med salg af stoffer og rygning af hash i Agervang. En kvindelig beboer i parcelhuskvarteret fortæller, at hun tidligere løb gennem området om aftenen for at motionere i fælleden, men at hun ofte mødte en gruppe af unge mænd, der stod og røg hash. Hun fandt mødet utrygt og har efterfølgende valgt ikke at løbe gennem området om aftenen. Andre fortæller, at oplevelserne med rocker- og bandekonflikten har gjort dem utrygge ved at bevæge sig gennem området om aftenen.

For børnefamilierne fra parcelhuskvarteret finder nogle det også utrygt at lade deres børn tage over til områdets legepladser alene, selv i dagtimerne: *"Jeg kan ikke lide, at lade børnene gå derover og lege alene, da der bor nogle skæve eksisterer. Selvom de sikkert ikke gør noget, så er jeg ikke tryk ved, at børnene skal være der alene."* En anden fra lokalområdet oplever, at nogle børn og unge fra Agervang har en provokerende fremtoning, som hun ikke vil udsætte hendes børn for uden opsyn. En forælder i parcelhuskvarteret lader ikke sine børn gå alene hjem fra legekammerater i Agervang, når mørket er faldet på, da hun finder det utrygt. Hun går heller ikke selv frivilligt gennem området, når det er mørkt.

Bandekonflikt påvirker hverdagslivet i lokalområdet

Flere udefrakommende fortæller, at der er udfordringer forbundet med at bo op af et boligområde med en verserende rocker- og bandekonflikt. En lokal erhvervsdrivende fortæller, at

konflikten påvirker antallet af besøgende i de perioder, hvor konflikten udspiller sig i boligområdet. En forælder fra lokalområdet, der har sit barn i en af de lokale daginstitutioner, fortæller, at politiet for et par år siden var nødsaget til at spærre børnehaven af, da de skulle afsøge området for patroner.

Selvom beboerne i lokalområdet påvirkes af urolighederne i området, fortæller en lokal ejendomsmægler, at urolighederne ikke præger boligmarkedet i lokalområdet. Han fortæller, at der ligger nogle eftertragtede muremestervillaer i lokalområdet. Ved et salg af boliger i lokalområdet fremhæver han især nærheden til byen, skolen og rekreative områder. Han fortæller, at skolen heller ikke har nogen betydning, da køberne alligevel ofte vælger privatskoler frem for folkeskolen - som mange andre i Holbæk.

4.3 Tema 3: Agervangs omdømme

Blandt de interviewede er der enighed om, at Agervang har et negativt omdømme. Beboerne italesætter, at områdets negative omdømme blandt andet er et resultat af de periodevise udfordringer med rocker- og banderelaterede konflikter i området. Beboerne oplever derfor, at omdømmet bærer præg af, at området er præget af slåskampe, skyderier og knivstikkerier. Beboerne er af den overbevisning, at medierne i høj grad er med til at forstærke områdets negative omdømme. Herunder oplever de, at ghettolisten og de periodevise udfordringer med rocker- og banderelaterede konflikter skaber negativ mediebevågenhed. Beboerne er enige om, at den negative mediedækning er med til at give et forvrænget billede af deres boligområde. Dette på trods af, at beboerne selv oplever udfordringer med den voldsomme rocker-og bandekonflikt.

Områdets placering på ghettolisten påvirker beboerne

Flere interviewede påpeger, at områdets placering på listen over udsatte boligområder påvirker områdets omdømme i negativ retning. En leder på Bjergmarksskolen beskriver det således: *"Området bliver symboliseret med ballade og uro og mange stereotyper, som ofte følger med, når man har fået det klistermærke at være en ghetto".* Enkelte beboere fortæller, at ghettolistens kriterier er med til at skabe negative forestillinger om dem som beboere, hvilket de ikke synes er retfærdigt: *"Det er det prædikat, der hænger ved, selvom det kun er 20 ud af alle beboerne, der er problemet. Det er ærgerligt, det har det her område ikke fortjent."*

Da feltstudierne pågik, var Agervang netop røget af listen over udsatte boligområder fra 2020. Flere beboere var vidende om, at området var røget af ghettolisten, og udtrykte stor glæde ved det. Størstedelen af de interviewede forventer, at det faktum, at området ikke længere er at finde på ghettolisten, vil få en positiv indflydelse på boligområdets omdømme. En beboer fortæller, at boligselskabets indsats for og succes med at få området af listen er med til at fremstille området positivt, da det viser, at boligselskabet er handlekraftigt, og at området er i en positiv udvikling. En anden beboer anvender, det at området ikke længere er på listen, når hun mødes af omverdens fordomme: *"Når jeg fortæller, at jeg bor i Vangkvarteret her i byen, så bliver jeg nødt til at forsvare, hvorfor jeg bor her. Så nu fortæller jeg, at området ikke længere er på ghettolisten."*

For enkelte har ghettolisten ikke den store betydning for områdets omdømme. Da vi spørger en beboer om det gør en forskel for ham, om området er på ghettolisten, svarer han: *"For mig betyder det ikke noget, for mig er det stadigvæk et godt sted at bo. Det er jo bare et klistermærke".* En anden beboer svarer således: *"Området har et dårligt ry, og det er selvom*

det er på ghettolisten eller ej". En tredje forstår slet ikke, hvorfor området er røget af listen med de udfordringer, som han til hverdag oplever i boligområdet: "Jeg undrede mig meget over, hvorfor området er røget af listen, det forstår jeg ikke".

Fordomme påvirker beboerne negativt

Områdets negative omdømme frustrerer beboerne, når omverdenens fordomme om Agervang og områdets beboere ikke svarer til deres egne oplevelser. En af disse fordomme er ifølge mange beboerne, at udefrakommende mener, at det er farligt at bo og færdes i Agervang. På trods af at beboerne fortæller om episoder med rocker- og banderelaterede konflikter, oplever de at hverdagen i området er bedre end dets omdømme. En beboer beskriver det således: *"Jeg hører, at man skal passe på her. Jeg har en veninde hvis søster flyttede herud, og hun havde hørt, at det var noget lort, at der var mange med anden etnisk baggrund og at her skulle være farligt. Sådan er det bare slet ikke".* En anden beboer fortæller, at han har flere venner, der ikke vil besøge ham, fordi de ikke tør at komme i området.

For nogle beboere er det flovt at fortælle omverdenen, at de bor i boligområdet: *"Det er flovt at sige, at man bor her. Der er mange fordomme om at bo her. Det er det sværeste ved at bo her, og jeg forsøger virkelig at undgå at fortælle, hvor jeg bor. Nu arbejder jeg i København, og der er der ingen, der ved, hvad det er. Der siger jeg bare, jeg er fra Holbæk".* Flere beboere og udefrakommende fortæller ligeledes, at de blev mødt med negative fordomme om området, før de flyttede dertil. En beboer fortæller: *"Alle sagde til mig, at det var et forfærdeligt sted, men det er op og ned. Jeg synes her er rent og pænt, og der er fred og ro. Det er kun 20 ud af alle beboerne, der skaber problemerne".* En beboer i parcelhuskvarteret fortæller, at hendes svigerfamilie var meget skeptiske overfor, at de skulle flytte til området: *"De fortalte, at der var ret meget ballade i form af bandegrupperinger. Min svigerforældre var meget skeptiske overfor, at deres børnebørn skulle vokse op i lokalområdet og gå på den lokale skole, som er belastet".* Nogle af beboerne og udefrakommende er enige om, at området er bedre end de fordomme, der mødte dem, før de flyttede til.

Beboerne tror på at områdets omdømme kan forbedres

Når vi spørger ind til beboernes oplevelser af områdets omdømme, tror flere interviewede på, at det negative omdømme vil kunne ændres til det bedre, hvis omverdenen fik afkræftet de forestillinger de har om området. En beboer beskriver det således: *"Folk udefra hører deres fra fjernsynet og andre medier. Når de først har været der, så skifter de mening med det samme. De skal først komme og se det selv".* Repræsentanten fra Lejerbo Holbæk har samme opfattelse: *"Blandt den almene befolkning kunne folk ikke drømme om at sætte deres ben i Vang og har de klassiske fordomme. Når folk så først har været her, synes de, at det er et dejligt sted. Oplevelsen af dem, der bor her, og dem, der kender nogen, der bor her, synes, at det er et skønt sted".* I mødet med omverdens fordomme, fremhæver nogle beboere derfor boligområdets kvaliteter. For at fremhæve området positivt sammenligner flere beboere boligområdet med Ladegårdsparken. Her fortæller flere, at de reelle udfordringer med kriminalitet og bandegrupperinger foregår i Ladegårdsparken. Flere fortæller ligeledes, at de voldelige episoder, der har udspillet sig i og omkring boligområdet Agervang, omhandler unge fra Ladegårdsparken og ikke unge fra deres boligområde.

4.4 Tema 4: Holdninger til forandringer

I sommeren 2021, hvor feltstudierne pågik, var arbejdet med en kommende helhedsplan, der skal konkretisere visionerne i udviklingsplanen i fuld gang. Repræsentanten fra Lejerbo

Holbæk fortæller, at de hver anden måned har styregruppemøder. Endvidere havde rådgivere fra Gehl Arkitekter og Rekommanderet før sommerferien afholdt mindre workshops med beboerne i området. Under feltstudierne bliver det dog klart, at størstedelen af de interviewede beboere ikke har kendskab til de kommende forandringer i boligområdet Agervang. Flere af dem, der ikke kender til de kommende forandringer, fortæller, om et nyt boligbyggeri på den modsatte side af vejen Holbæk Have og planer for Holbæk Fælled, når vi spørger ind til de fysiske forandringer i området. Beboernes besvarelser viser, at flere stadig ikke kender til, at fremtiden bringer store forandringer til deres boligområde. Størstedelen af de beboere, der ikke har kendskab til de kommende forandringer, fremstår ikke optagede af, hvad der skal ske i deres boligområde, og flere fortæller, at de har været inviteret til beboermøder, men at de ikke har haft interesse i at deltage. En enkelt beboer fortæller, at han ikke har tiltrådt afdelingsbestyrelsen og derfor ikke kan se nogen grund til at dukke op til beboermøderne: *"Det hjælper alligevel ikke noget"*.

Det fåtal af beboere, der kender til de kommende forandringer, oplever, at planerne ligger så langt ude i fremtiden, at de har svært ved at tro på, at de bliver en realitet. Flere fortæller, at de har hørt om forandringerne, før corona gjorde sit indtog i Danmark, men at de ikke har hørt noget siden. Enkelte beboere er af den overbevisning, at de kommende planer om forandring ikke længere er en realitet, eftersom Agervang ikke længere var at finde på den seneste version af ghettolisten.

Frasalg og nye boligformer

De beboere og udefrakommende, der har hørt om de kommende forandringer, har især bidt mærke i, at fremtidens Agervang kommer til at byde på nye boligformer blandt andet ved frasalg af almene boliger. En repræsentant fra afdelingsbestyrelsen fortæller, at nogle beboere spørger meget ind til, hvad der skal ske, hvad der skal sælges, og hvornår det skal ske. For dem, der har hørt om planerne om frasalg, skaber det stor usikkerhed, at de hverken ved, hvad der konkret skal ske i deres boligområde, hvornår det kommer til at ske, eller hvordan det vil påvirke deres egen boligsituation. Enkelte fortæller ligeledes, at de har hørt, at der skal rives boliger ned, hvilket de bekymrer sig om. Som det fremgår af tidligere afsnit, er der intet i udviklingsplanen, der indikerer, at der skal rives boliger ned i boligområdet.

Vi taler med en beboer i en af de blokke, der skal sælges. Han fortæller, at hans naboer godt ved, at deres blok skal sælges, og at de er rigtig kede af det. Han har hørt, at blokkene er blevet sat til salg, men at de ikke er blevet solgt endnu. Han undrer sig over, at de ikke er blevet solgt endnu, men tænker, at det er et spørgsmål om tid. Den lokale ejendomsmægler forholder sig dog skeptisk overfor muligheden for at få solgt ejerlejligheder i Agervang: *"Det er betonbyggeri og ikke særligt charmerende. Det kommer dog selvfølgelig også an på prisen"*.

Den interviewede repræsentant fra Lejerbo Holbæk bekymrer sig for, at der ikke er nogen, der vil investere i boligområdet. Bekymringerne bunder især i, at der er gang i byggeriet andre steder i Holbæk, herunder under Holbæk Have nord for bebyggelsen. Endvidere bunder bekymringen også i et byggeri med ungdomsboliger nede i byen. En del af udviklingsplanen indebærer netop, at der skal ommærkes 108 boliger til ungdomsboliger. Repræsentanten fra Lejerbo Holbæk frygter at skulle konkurrere med de nye ungdomsboliger nede i byen - en konkurrence, som hun tror, at boligselskabet vil tabe. Den interviewede fra Holbæk Kommune har også bekymret ved tanken om at skulle tiltrække investorer til Agervang. Han fortæller, at de allerede har haft udfordringer med at finde investorer til opkøb af boliger og grunde i Agervang. Når det endelig er lykkedes at få potentielle købere til området, har

investorerne vist interesse i andre boliger end dem, der er udpeget til frasalg. Boligselskabet og kommunen ønsker nemlig at frasælge boligblokke i afdeling 123-0, da de er gældsfrie.



FIGUR 30. Tv. Det nye udviklingsområde Holbæk Have, hvor afdeling 123-0's grå blokke og røde tegltage ses i baggrunden til højre i billedet. Th. En cykel- og gangbro, der forbinder boligområdet Agervangs afdeling 123-0 med Holbæk Have.

Nogle beboerne drømmer om en blandet beboersammensætning

Flere beboere er bevidste om, at beboersammensætningen i boligområdet Agervang skiller sig ud fra resten af Holbæk. Nogle beboere italesætter derfor et ønske om en mere blandet beboersammensætning i Agervang, uden at de nødvendigvis har vished om, at boligområdet i fremtiden kommer til at bestå af flere forskellige boligformer. For nogle beboere er det især andelen af beboere med anden etnisk baggrund, der fylder. Enkelte etnisk danske beboere oplever, at koncentrationen af beboere med anden etnisk baggrund er overvældende, og de savner at bo i et boligområde, hvor de forstår sproget, der bliver talt blandt de andre beboere. For en beboer med anden etnisk baggrund er det ikke etniciteten, der fylder: "*Jeg gad godt, det var meget mere mixet sammen, også uddannelsesmæssigt – et større mix af befolkningen derude, det tror jeg ville gi' noget andet*". Udviklingsplanen sigter netop mod at skabe en mere blandet beboersammensætning i området, men visionen afhænger af, om der kan findes investorer til køb af boliger og byggegrunde i Agervang.



5

MEDIEANALYSE

5 MEDIEANALYSE

Dette kapitel indeholder hovedresultaterne af en analyse af medieomtalen af Agervang. Medieanalysen er baseret på infomedia-søgning af skriftlige artikler i en periode på et år. Perioden er defineret ud fra feltstudier i området, og går 12 måneder tilbage. I dette tilfælde betyder det, at medieanalysen afdækker perioden fra 19.08.2020 til 18.08.21.

Faktaboks: Mediekategorier i analysen

Medieanalysen benytter Infomedias mediekategorisering, som er:

- 1. kategori:** De nationale medier betegner landsdækkende aviser, bl.a. Information, Politiken, Jyllands-Posten, Berlingske, B.T., Ekstra Bladet, Kristeligt Dagblad, Licitationen – Bygge-riets Dagblad og Weekendavisen.
- 2. kategori:** De regionale og lokale dagblade og aviser er karakteriseret ved at dække et større regionalt område. F.eks. Frederiksborg Amtsavis, Fyens Stiftstidende, Jyske Vestkysten, Århus Stiftstidende. Medierne trækker også indhold fra de samme mediebureauer f.eks. Ritzau eller har samarbejde på tværs, som det f.eks. er tilfældet med mediekoncernen Jysk-Fynske Medier. Det betyder, at den samme historie kan optræde i flere medier og derved opnår en national karakter.
- 3. kategori:** Lokale ugeaviser dækker mindre geografiske områder og udkommer kun ugentligt. I modsætning til nationale og regionale medier er de lokale ugeblade ofte bemandet af en lokal redaktion, som dækker alle stofområder.

Agervang er regionalt forankret

Boligområdet Agervang omtales i 158 medieklip i alt i perioden på 12 måneder. Antallet af medieklip er i den lavere ende i forhold til andre boligområder i følgeevalueringen, hvor der ligeledes er foretaget medieanalyser. Et andet vestsjællandsk boligområde Ringparken har f.eks. 219 medieklip i en 12 måneders periode, mens de mere nationalt omtalte boligområder som Gellerupparken, Tingbjerg og Vollsmose har markant flere omtaler i en 12 måneders periode med henholdsvis 957, 532 og 1531 medieklip.

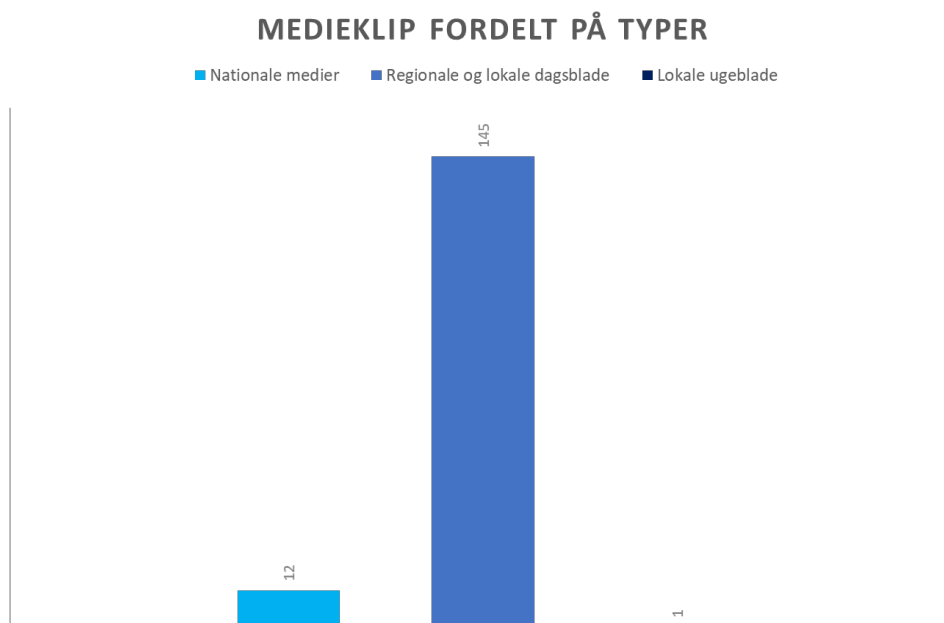
Som det fremgår af figur 29, omtales boligområdet Agervang hyppigst i regionale og lokale dagblade, og 145 af de 158 medieklip er bragt heri. Lokale ugeblade bringer kun 1 medieklip om boligområdet Agervang i den 12 måneders periode og nationale medier bringer 12. Fordelingen viser, at boligområdet Agervang er relativt ukendt nationalt.

Flere historier i regionale og lokale dagblade er et resultat af, at de samme historier bringes i forskellige

lokalsektioner af regionale og lokale aviser. I alt er 149 af samtlige medieklip identiske historier, hvilket svarer til 94% af den samlede omtale. De identiske klip fordeler sig over 27 forskellige historier, der gengives i ned til 2 og op til 8 forskellige medier. Et eksempel på en historie, der gengives i to forskellige medier, er artiklen "Røglugt i opgang i Vang-kvarteret", der bringes Nordvestnyt og Nordvestnyt Holbæk/Odsherred d. 15.02.21. Større historier, der præger de identiske klip, er blandt andet offentliggørelsen af den årlige liste over udsatte boligområder, der bringes i 8 forskellige medier under den samme overskrift. Eksempelvis "Liste over ghettoer skrumper 28 til 15" der bringes i Nordvestnyt Kalundborg, Nordvestnyt Holbæk/Odsherred, Sjællandske Næstved, Sjællandske Slagelse m.fl. Offentliggørelsen af ghettolisten vurderes ambivalent, da boligområdet Agervang ikke optrådte på listen i år

2020, og flere artikler fokuserer på, at det er på grund af, at flere beboere er kommet i beskæftigelse (Eks. artiklen "Agervang udgår af ghettolisten" bragt i Nordvestnyt d. 1.1.20).

En anden historie, som genererer identiske klip, er en række artikler, der bringer en opgørelse fra Ejendom Danmark. Opgørelsen viser, at færre lejere end tidligere ender med at få besøg af fogeden og derfor må flytte fra deres bolig: *"En af grundene til det markante fald i udsættelser fra lejeboliger er en større indsats og vejledning på det boligsociale område. Her ses boligsociale medarbejdere arrangere sommerferieaktiviteter i Vangkvarteret i Holbæk tidligere på året"*. Artikler: "Langt færre lejere sættes på gaden" bragt i forskellige lokal-sektioner af Nordvestnyt mfl. d. 25.11.21.



FIGUR 31. Boligområdet Agervang optræder oftest i regionale og lokale ugeblade. De regionale og lokale dagblade består primært af forskellige lokale sektioner af Nordvestnyt, herunder Nordvestnyt Holbæk/Ods herred og Nordvestnyt Kalundborg. Boligområdet Agervang er derfor mest regionalt og lokalt kendt, og kun større historier om områdets placering på ghettolisten og rocker- og bandekonflikten i Agervang får national bevågenhed i Ekstra Bladet, Jyllands-Posten og Avisen Danmark.

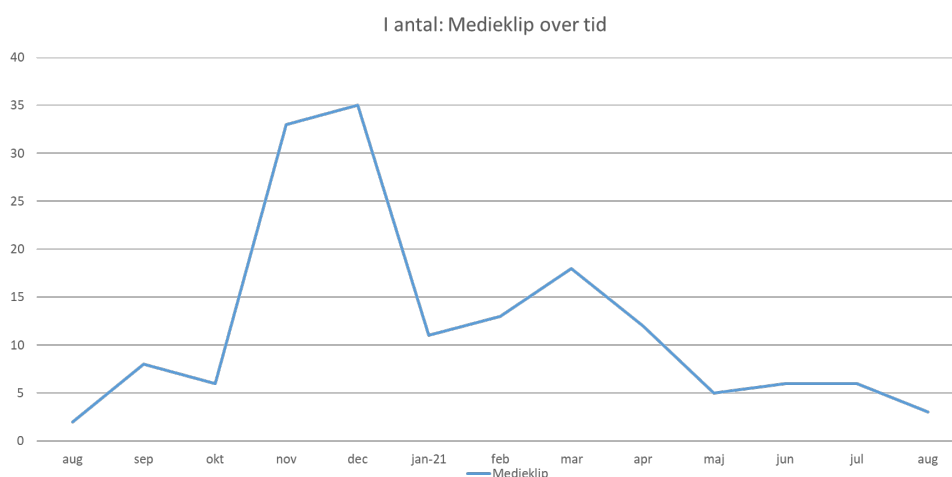
Ghettolisten generer omtale i december

Omtalen af boligområdet Agervang er størst i november og december (jf. figur 30). Det høje antal medieklip i november er blandt andet et resultat af førnævnte omtale af faldet i tvangsflytninger. Endvidere nævnes boligområdet Agervang også i forbindelse med den første retssag om tvangsflytninger fra et område på ghettolisten i boligforeningen Nøjsomhed i Helsingør. Afgørelsen kan få konsekvenser for både lejerne og boligselskabet, ifølge lektor Jakob Juul Sandberg: *"Vinder lejerne der, kan det ende med, at lovgivningen eller kriterierne for ghettolisten skal ændres"*. Boligområdet Agervang bliver omtalt i artiklen som en del af de 15 hårde ghettoområder, der er underlagt kravet om omdannelse. Artikler: "Boligretssag kan vælte ghettooven" bragt d. 19.11.20.

Det høje antal medieklip i december er primært et resultat af offentliggørelsen af ghettolisten. Omtalen af ghettolisten står ligeledes for størstedelen af de medieklip, der anvender begrebet ghetto i omtale af Agervang. I alt anvender 36 ud af de 158 medieklip begrebet ghetto, hvilket svarer til 23 pct. af den samlede omtale. Ud af de 36 medieklip, der anvender begrebet ghetto, er 22 af dem i forbindelse med offentliggørelsen af den årlige ghettoliste.

Omtale af de kommende omdannelser af boligområdet Agervang anvender ligeledes begrebet ghetto om Agervang. I alt omtales de kommende omdannelser i seks medieklip. Medieklip med fokus på omdannelserne gengiver planerne for de kommende forandringer, herunder artiklerne "1000 bliver -400 vil flytte fra Vangkvarteret" samt "Vangen forvandles på seks år" bragt i forskellige lokale sektioner af Nordvestnyt d. 04.11.20.

Medieanalysen viser, at Agervang i regionale og lokale dagblade primært går under betegnelsen Vangkvarteret, og at Agervang kun anvendes, når boligområdet er oplyst i forbindelse med den årlige liste over udsatte boligområder.



FIGUR 32. Omtalen af boligområdet Agervang er højest i november og december, hvilket er et resultat af, at Agervang bliver oplyst sammen med de resterende boligområder, der er underlagt kravet om omdannelse. Herunder både i forbindelse med offentliggørelsen af ghettolisten og endvidere i forbindelse med en retssag om tvangsflytninger i Helsingør.

Rocker- og bandekonflikt er med til at stigmatisere Agervang

67 af de 158 medieklip har et ubetinget negativt fokus på Agervang. Det svarer til 42 pct. af den samlede omtale. Sammenlignet med andre boligområder, der undersøges i følgeevalueringen, er andelen af negative medieklip relativt højt. Det andet vestsjællandske boligområde Ringparken har f.eks. en negativ andel på 21pct. De negative medieomtaler af Agervang er hovedsageligt et resultat af konkrete negative begivenheder (62 ud af de 67). Herunder er det især negative begivenheder i og omkring boligområdet relateret til bandekonflikten mellem Bandidos og Vanggruppen. En række artikler dækker en retssag om et bandedræb af en 18-årig dreng i Ladegårdsparken tilbage i år 2019. Et drab, der ifølge anklagemyndigheden trækker tråde tilbage til rocker- og bandekonflikten i Holbæk. Den 18-årige var medlem af Vanggruppen, der holder til i Agervang, og de tre mænd, der tiltales for drabet, er alle medlemmer af Bandidos. En artikel bringer et overblik over urolighederne, der går tilbage til 2018, mens andre artikler dækker forløbet i retten. Artikler: "Drabet" (Nordvestnyt Holbæk/Odsherred mfl. d. 06.02.21), "Tiltalt havde foto af skudoffer på sin telefon" (Nordvestnyt Kalundborg mfl. d. 12.02.21), "Drabs-tiltalt afviser hævnmotiv" (Nordvestnyt Holbæk/Odsherred mfl. d. 20.03.21) "Rockere sporede Vang-medlems bil" (Nordvestnyt Kalundborg d. 29.04.21), "Forsvarer: Antagelser og gætværk" (Nordvestnyt Holbæk/Odsherred mfl. d. 06.05.21) og "Drabsoffer faldt i baghold" (Ekstrabladet d. 09.09.21).

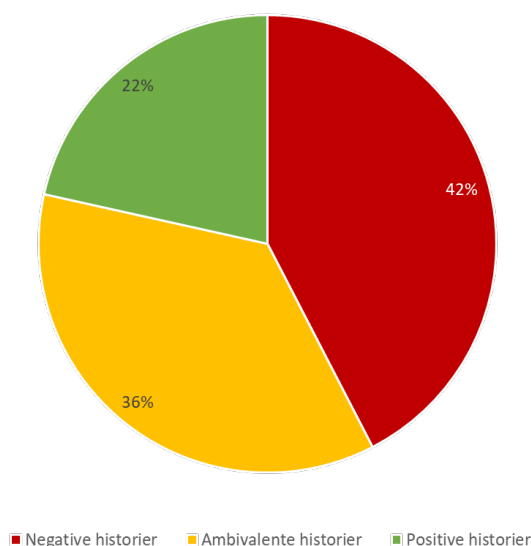
Derudover omtaler en række artikler en retssag om et grovt overfald, der fandt sted ved et busstopsted ved Agervang tilbage i 2018: *"Her blev tre unge overfaldet med slag fra økser, hamre og bat, da 10-15 personer pludselig sprang ud af nogle biler og gik løs på de tre"*. Fire mænd er tiltalt for episoden, og ifølge politiet er de alle tilknyttet Bandidos. Artikler: "To

år efter økseoverfald: Fire mænd i retten igen" (Nordvestnyt mfl. d.23.09.21), "Dømte Bandidos-rockere får opholdsforbud i fire år" (Nordvestnyt Kalundborg mfl. d. 10.04.21), "Bandidos-rockere får opholdsforbud i fire år" Nordvestnyt Holbæk/Odsherred mfl. 10.04.21) samt "Økse-overfald får endnu en runde" (Nordvestnyt mfl. d. 24.04.21).

Andre artikler, der har fokus på konkrete negative begivenheder, er: "Brand i kolonihavehus" (Nordvestnyt Holbæk/Odsherred mfl. 11.08.21), "Mistanke om misrøgt af hund" (Nordvestnyt Holbæk/Odsherred 28.08.20), "Politiet bekymret over knivstikkerier" (Nordvestnyt Kalundborg 27.03.21), "Kofanger snuppet fra varebil" (Nordvestnyt 11.12.20) og "Røglugt i opgang i Vang-kvarteret" (Nordvestnyt 15.02.21).

De negative omtaler optræder primært i lokale udgaver af Nordvestnyt, men enkelte omtaler af rocker-og bandekonflikten skaber overskrifter i det nationale medie Ekstrabladet.

Vurderingskategorier alle medietyper



FIGUR 33. 42pct. af den samlede omtale har et ubetinget negativt fokus på boligområdet Agervang. Den negative omtale er hovedsageligt et resultat af omtale af negative begivenheder i boligområdet, herunder bandekonflikten mellem Vanggruppen og Bandidos, og de uroligheder det skaber i området.

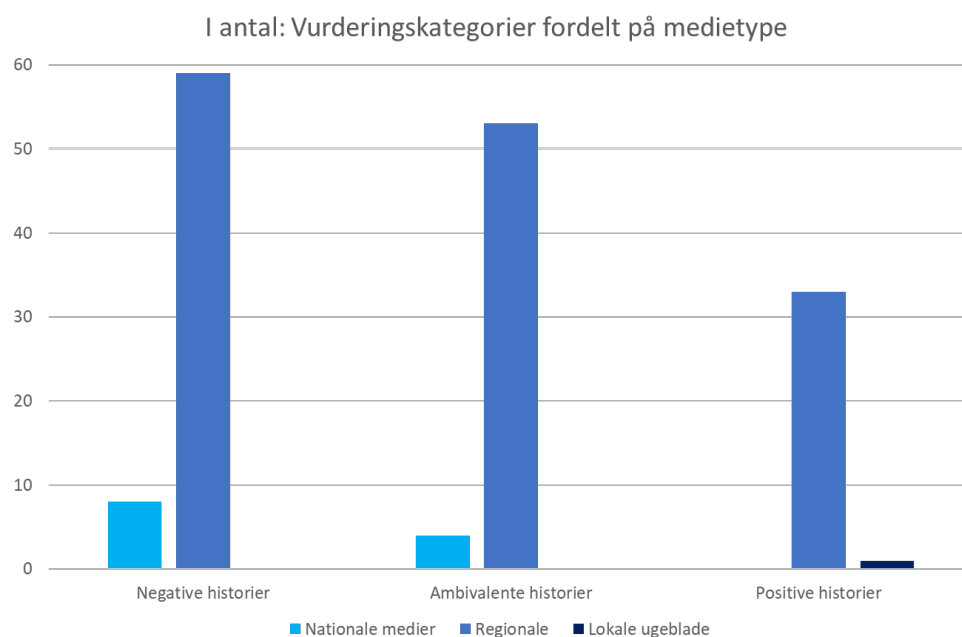
Sociale aktiviteter skaber positiv omtaler

34 medieklip fremstiller Agervang ubetinget positivt. Det svarer til 22 pct. af den samlede omtale. Andelen af positive medieklip er høj i forhold til andre boligområder, der undersøges i følgeevalueringen. Til sammenligning har Ringparken i Slagelse en positiv andel på 9 pct.

Størstedelen af de positive historier er et resultat af mediedækningen af sociale aktiviteter i Agervang. Herunder dækker forskellige lokaludgaver af Nordvestnyt blandt andet historien om en harmonikaspiller, der spillede i Agervang for at skabe god stemning under coronanedlukningen (Artikel: "Kom og hør min harmonikavise" d. 03.03.21). En række artikler dækker endvidere organisationen Get2sport. Organisationen har siden 2018 stået for aktiviteter for børn og unge i Ladegårdsparken og Agervang for at få dem engageret i foreningslivet. Artiklen dækker en erfaringsopsamling, der viser, at flere børn og unge fra Ladegårdsparken og Agervang, der er startet i en forening gennem get2sport, har været aktive i en forening i mindst en sæson (Artikel: "Get2sport sender børn og unge ud i klubber" Nordvestnyt mfl. 29.03.21).

Medieklip om forskellige fysiske tiltag i Agervang bringer ligeledes positiv omtale af boligområdet i den 12 måneders periode. Herunder nyheden om, at der bliver etableret ladestandere til elbiler i boligområdet. Eksempel på artikler: "Udsigt til flere nye ladestandere", "Betinget ja til flere ladestandere til elbiler", "Mere strøm til elbilerne" og "Hurtigere at få tilladelse til elbil-ladestandere", der alle er bragt i forskellige lokalsektioner af Nordvestnyt.

Den ubetingede positive mediedækning af boligområdet Agervang bringes kun i forskellige lokalsektioner af Nordvestnyt samt Dagbladet Ringsted. Ingen nationale medier har et ubetinget positivt fokus på boligområdet Agervang.



FIGUR 34. Regionale og lokale dagblade bringer langt størstedelen af de ubetingede positive historier om Agervang. De nationale medier bringer primært medieklip, der fremstiller boligområdet ubetinget negativt.

KONKLUSION

6 KONKLUSION

Denne rapport om boligområdet Agervang i Holbæk Kommune er del af en større følgeevaluering, der i en 10-årig periode undersøger udviklingen i 15 udsatte boligområder i Danmark. Den aktuelle undersøgelse er udført som en baselineundersøgelse, der kortlægger forholdene i boligområdet, før de fysiske omdannelser iværksættes. I udviklingsplanen for Agervang er der lagt an til omfattende fysiske omdannelser, men ved feltstudiernes afslutning var de konkrete planer for fremtidens Agervang ikke fastlagt. Ved feltstudiernes afslutning, var arbejdet med en kommende helhedsplan, der skal konkretisere visionerne i udviklingsplanen og sikre finansieringsgrundlaget, i fuld gang. Endvidere havde rådgivere fra Gehl Arkitekter og Rekommanderet så småt opstartet en proces med brugerinddragelse i forbindelse udarbejdelse af en helhedsplan, der skal indeholde konkrete planer for områdets omdannelse. Både før og efter vores feltstudier i Agervang var Danmark i perioder helt eller delvis lukket ned pga. corona, hvilket kan have påvirket livet i og omkring området.

Agervang adskiller sig bygningstypologisk og skalamæssigt fra de omkringliggende områder. Trafikerede veje nord og vest for boligområdet afskærmes af tæt beplantning, og terrænforskelle i boligområdets randzone markerer også en tydelig skillelinje mellem boligområdet og områderne omkring. De manglende sammenhænge med de omkringliggende områder er medvirkende til, at Agervang opleves som en enklave, der lukker sig om sig selv. Det vurderes at være en af de største fysiske udfordringer i den kommende udvikling af boligområdet. Boligområdets placering ved Holbæk Fælled er en stor kvalitet og fremhæves også som positivt af Agervangs beboere. Det samme gør sig gældende for udefrakommende, der bor i lokalområdet og som dagligt bevæger sig gennem Agervang til fælleden.

Beboerne i Agervang er generelt glade for deres boligområde, og de værdsætter især den lave husleje og de rekreative udearealer mellem boligblokkene. Agervang bærer fysisk præg af at være administrativt opdelt i to boligafdelinger, ikke mindst fordi tidligere renoveringer har skabt markante forskelle på boligblokkenes arkitektoniske udtryk og udearealernes karakter i de to afdelinger. Det har skabt en variation i boligområdet som helhed, men er samtidigt med til at synliggøre kvalitetsforskelle især i forhold til afdelingernes uderum. Der opleves at være større variation i forhold til ophold og aktiviteter samt kvalitet i uderummene i afdelingen 166-0 end i 123-0, hvilket flere informanter også påpeger.

De rekreative områder omkring Fælleshuset Søvang er et populært samlingssted for beboere fra hele boligområdet, ligesom aktivitets- og multibanen samler områdets børn og unge, så der nogle gange summer af liv i eftermiddags- og aftentimerne samt i weekenden. For nogle i en sådan grad, at det opleves larmende og uroskabende i området. De rekreative arealer i boligområdet tiltrækker også udefrakommende børnefamilier fra parcelhuskvarteret, der ser Agervangs faciliteter med bl.a. legepladser, og lokalområdets daginstitutioner, skole og naturområder som et stort aktiv.

Fællesskabet i bebyggelsen værdsættes af beboerne, og enkelte af de interviewede tager aktivt del i aktiviteterne i Fælleshuset Søvang. Enkelte beboere fortæller også om områdets mange foreninger og klubber, der samler beboerne om fælles interesser for billard, banko mm. Feltstudierne viser, at enkelte af de interviewede beboere deltager aktivt i områdets sociale aktiviteter, men at størstedelen af de interviewede dyrker egne fællesskaber uden om

de sociale tilbud, eller værdsætter, at de kan få lov til at passe sig selv. Selvom området udbyder aktiviteter for socialt samvær på tværs af forskellige beboergrupper, oplever beboerne, at områdets fællesskaber er grupperede på baggrund af etnicitet. Relationerne på tværs af etnicitet findes primært i form af perifere naboskaber, småsnak i opgangen eller over hækken ved nyttehaveerne.

Selvom beboerne sætter pris på deres lejlighed, fællesskabet og de rekreative områder i bebyggelsen er oplevelsen af hverdagslivet i boligområdet præget af udfordringer med salg og indtagelse af stoffer samt tilbagevendende udfordringer med rocker- og bandekonflikter i og omkring Agervang. Hverdagen i boligområdet bærer præg af rygning af hash i bebyggelsens kældre, og ved aktivitets- og multibanen, samt salg af stoffer. Salget flytter rundt i bebyggelsen, som et resultat af politiets skærpede indsats i området. Rocker- og bandekonflikten præger området periodevist, og beboerne fortæller, at udfordringerne er stilnet af de seneste to år. Oplevelser med overfald, slagsmål og skyderier sætter dog fortsat sit præg på beboernes oplevelse af utrygheden i området.

Rocker- og bandeudfordringer påvirker især beboernes besvarelser, når vi spørger ind til, om området er et godt sted for børn og unge at vokse op. Selvom feltstudierne viser, at områdets uderum, nærhed til skole og daginstitutioner, rekreative områder og tætte fællesskaber betragtes som noget positivt for børnelivet i området, er flere beboere enige om, at det kræver en ekstra indsats for både børn og forældre, at børnene udvikler sig i en sund retning. For det første, bekymrer beboerne sig for, om deres børn ender i en kriminel løbebane og bliver del af grupperingerne, der huserer i området. For det andet, bekymrer det nogen, at de tætte fællesskaber blandt områdets børn, kan være med til af afkoble dem fra aktiviteter og fællesskaber med udefrakommende.

Udfordringerne i boligområdet sætter også sit spor på de udefrakommendes oplevelse af hverdagslivet i boligområdet. Salg af stoffer og udfordringerne med rocker- og bandekonflikter skaber utryghed blandt udefrakommende og afholder dem fra at komme i boligområdet i aftentimerne. Fortællinger blandt udefrakommende viser også, at rocker- og bandekonflikten strækker sig ud i omgivelserne. Det kom bl.a. til syne med et overfald ved et busstoppested i lokalområdet. En beboer i parcelhuskvarteret fortæller også, at en af områdets daginstitutioner har været spærret af, da politiet i forbindelse med en hændelse ledte efter patroner. Endvidere fortæller en lokal erhvervsdrivende, at antallet af kunder daler i perioder hvor rocker- og bandekonflikten udspiller sig i boligområdet.

De negative episoder i området præger også Agervangs omdømme, og blandt de interviewede er der enighed om, at boligområdet har et negativt omdømme. Til trods for, at flere beboere selv føler sig utrygge som følge af rocker- og bandekonflikter og handel med stoffer i boligområdet, giver mange beboere udtryk for, at områdets negative omdømme har rod i fordomme. De mener, at historierne om vold, skyderier, kriminalitet og bandegrupperinger er stærkt overdrevne, og at det i høj grad bunder i den negative mediebevågenhed.

Medieanalysen bekræfter beboernes oplevelse af et negativt mediebillede. 43 pct. af den samlede medieomtale er relateret til rocker- og bandekonflikten. Flere interviewede påpeger også, at boligområdet placering på ghettolisten spiller uheldigt ind på områdets omdømme. Da feltstudierne pågik, var området ikke længere at finde på ghettolisten, hvilket flere beboere er glade for. Beboerne er dog ikke enige om, hvilken indflydelse, det har og kan få på områdets omdømme.

Arbejdet med den kommende helhedsplan var i fuld gang under baselineundersøgelsen, og rådgiverne har afholdt workshops med nogle af beboerne i området og igangsat arbejdet både med helhedsplanen og en image- og kommunikationsstrategi. Sidstnævnte førte til vedtagelse af afd. 123-0 Grønneparken, som det fremtidige navn for boligområdet. Det nye navn er det tredje navn boligområdet har haft siden 2019. Så fra at området blev italesat som henholdsvis afd. 123-0 Havevang/Agervang og afd. 166-0 Engvang/Agervang, blev det kaldt Vangkvarteret og nu skal det fremadrettet hedde afd. 123-0 Grønneparken. Det vil derfor kræve en indsats at få formidlet det nye navn både internt og eksternt. En formidlingsindsats omhandlende implementeringen af udviklingsplanen synes også nødvendig, for størstedelen af de interviewede beboere svarede, at de ikke kendte til de kommende forandringer.

Da vi spurgte ind til de kommende forandringer i området, henviste flere beboere til det nye boligbyggeri i Holbæk Have. Størstedelen virker ligeledes uinteresset i udviklingen af boligområdet Agervang og fortæller, at de ikke deltager i beboermøderne. De få, der kender til de kommende forandringer, udtrykker bekymringer for, hvilken indflydelse det får for deres egen boligsituation. Dem, der har hørt om de kommende forandringer, har bidt mærke i, at fremtidens Agervang byder på nye boligformer, der skal opnås ved frasalg af boliger og byggegrunde. Enkelte har hørt rygter om nedrivninger, selvom udviklingsplanen ikke indebærer dette. De interviewede nøgleaktører udtrykker bekymring for, om det er muligt at få frasolgt boliger og byggegrunde i boligområdet. Erfaringer med investorer viser, at det er en udfordring at finde interesserede købere, og at de enkelte investorer, der har vist interesse, er uinteresset i andre dele af bebyggelsen, end dem der er tiltænkt frasalg.

På baggrund af denne opsummering udpeges følgende fokuspunkter:

- Nord for Agervang ligger udviklingsområdet Holbæk Have, hvor der både er bygget og er planer om opførelse af både private og almene boliger. Andelen af almene boliger bør overvejes nøje, da en stor andel af nye almene boliger vil underminere de bystrategiske planer om at gøre bydelen mere blandet.
- Det skaber velbegrundet bekymring blandt nøgleaktørerne, at der er gang i flere andre byggeprojekter i Holbæk, der kan modarbejde mulighederne for at få investorer og nye beboere til boligområdet.
- Planerne for udviklingen af Agervang er i konkurrence med andre planer om opførelse af både ungdoms- og familieboliger andre steder i Holbæk. Udviklingen af Agervang skal prioriteres politisk, hvis planerne skal nå i mål.
- I udviklingsplanen beskrives etablering af offentlige og kommunale funktioner i Agervang som en mulighed. Offentlige og kommunale investeringer rummer store potentialer som katalysator for private investeringer. Det vil derfor styrke mulighederne for Agervangs udvikling, hvis der fra politisk side træffes mere håndfaste beslutninger om kommunale investeringer i området.
- Forstudier viser, at opførelse af de planlagte 207 nye boliger fører til nedlæggelse af 190 parkeringspladser, og dermed samlet medfører et behov for ca. 500 nye parkeringspladser. Planerne om yderligere byliv og nye funktioner centralt i Agervang vil kræve yderligere plads til parkering. Planerne kan derfor skabe udfordringer for parkeringsforholdene i området, som skal indtænkes tidligt i den kommende planlægning.

- Røker- og bandekonflikten har stor betydning for både trygheden i og omkring Agervang samt for boligområdets omdømme og medieomtale. Det samme gælder handlen med stoffer i området. Det bør have højeste prioritet at få gjort op med disse udfordringer, hvis der skal skabes en positiv udvikling i området, og hvis det skal lykkes at tiltrække nye beboere til bydelen.
- Medieanalysen viser flere positive historier, der handler om fysiske forbedringer i Agervang. Det viser et stort potentiale for at koble de kommende fysiske forandringer sammen med en professionel kommunikationsstrategi.
- Medieanalysen viser, at selvom områdets medieomtale, når sit højdepunkt i december, hvor den årlige liste over udsatte boligområder offentliggøres, så vurderes det, at omtalen fremstiller området neutralt, da området ikke længere optræder på listen. Eftersom boligområdet igen er på den årlige ghettoliste, kan det forventes, at andelen af negative omtaler vil stige ved næste genbesøg.

The background of the page is decorated with a pattern of thin, dark blue wavy lines that flow across the entire surface. In the upper center, there is a solid dark blue circle containing the white number '7'.

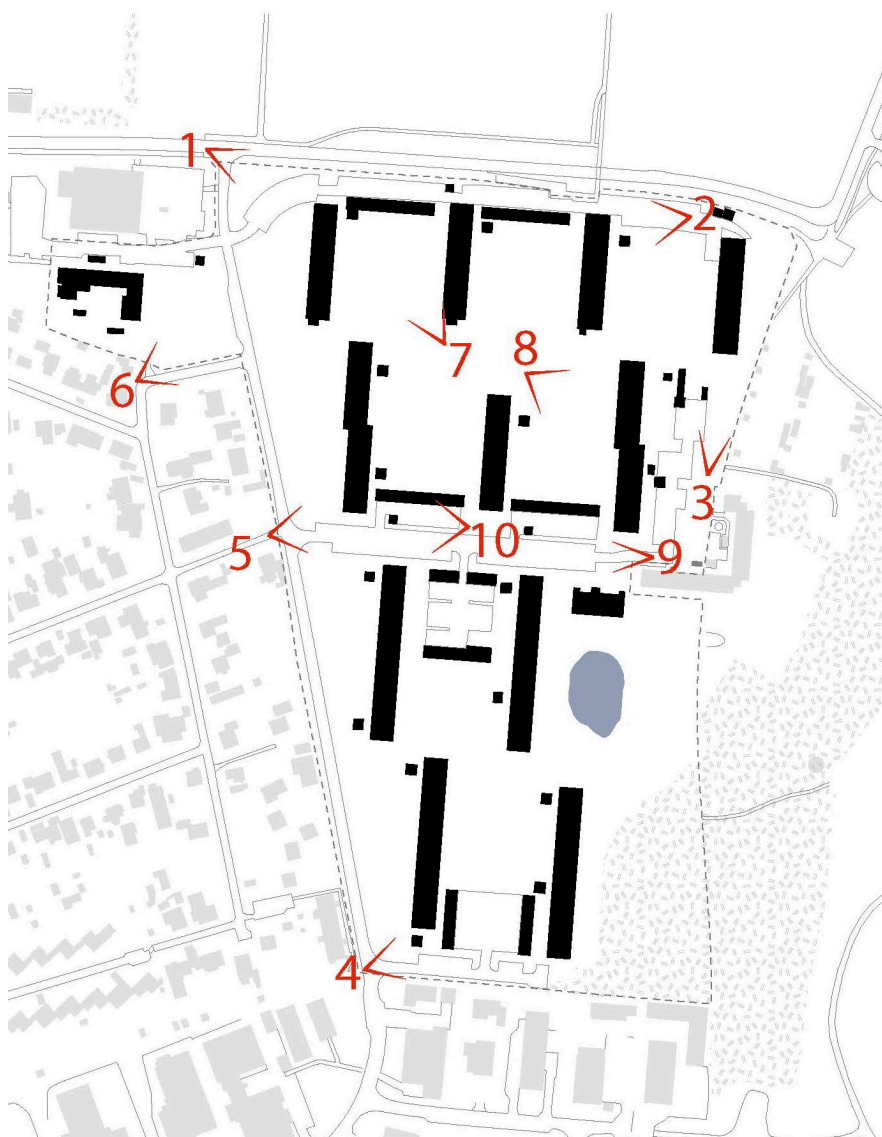
7

BILAG

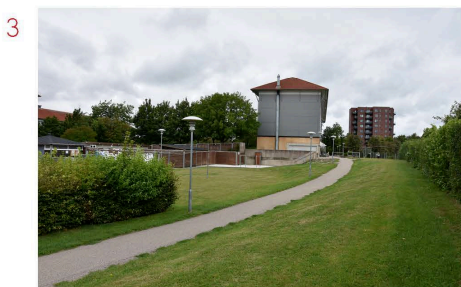
7 BILAG

7.1 Fotoregistrering

I forbindelse med baselineundersøgelserne er der udvalgte steder i bydelen lavet fotoregistreringer. Stederne er primært valgt, da de ifølge aktuelle udviklingsplaner vil blive genstand for omfattende fysiske omdannelser i de kommende år. Ved fremtidige runder i følgeevalueringen vil nye fotos blive taget de samme steder for at få de rumlige forandringer dokumenteret, men også som grundlag for rumlige analyser af de gennemførte forandringer.



FIGUR 35. Oversigtskort over fotoregistrering af Agervang i forbindelse med baselineundersøgelsen i foråret 2021. Fotoregistreringen vil blive gennemført de samme steder i boligområdet ved de kommende tre evalueringer frem mod 2028.



The background of the page is decorated with a pattern of thin, dark blue wavy lines that flow across the entire surface. In the upper center, there is a solid dark blue circle containing the white number 8.

8

KILDER

8 KILDER

Arkitektskolen Aarhus (2019): *Arkitektonisk kulturarv i Agervang*.

BL (2018): *De 16 "hårdeste ghettområder"*.

Holbæk Kommune, Lejerbo Holbæk, Boligselskabet Alliken, Boligselskabet Sjælland, Byggeforeningen af 1933, Danske Funktionærers Boligselskab og Vestsjællands Almene Boligselskab (2020): *Rammeaftale mellem Holbæk Kommune og de almene boligorganisationer om anvisning og udlejning af almene familieboliger*.

Lejerbo & Holbæk Kommune (2019): *Strategisk samarbejdsaftale om boligsocial indsats i Vangkvarteret*.

Lejerbo & Holbæk Kommune (2019): *Bilag 9: Agervang et område i positiv udvikling*.

Lejerbo Holbæk (2014): *Boligsocial helhedsplan for Vangkvarteret 2014 – 2018*.

Lejerbo Holbæk (2020): *Ny boligsocial helhedsplan i Vangkvarteret 2020-2023 Pixi-udgave*.

Planværksteder (2019): *Bystrategisk analyse for Vangkvarteret. Sammenfatning 11.4.2019*.

Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen (2019): *Afgørelse om dispensationsansøgning, jf. almenboliglovens § 168 a, stk. 4, for boligområdet Agervang, Holbæk Kommune*.

Exometric (2019): *Bilag 6: Volumenstudie på baggrund af analysetal fra Exometric*.

Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen (2019): *Notat om dispensation, jf. almenboligloven §168 a, stk. 4, for boligområdet Agervang, Holbæk Kommune*.

Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen (2019): *Udviklingsplan for Agervang: Agervang, porten til Fælleden (arbejdstitel)*.

Transport og boligministeriet (2021) *Liste over parallelsamfund pr. 1. december 2021*.

ⁱ For yderligere beskrivelser af det metodiske og tidsmæssige samspil mellem følgeevalueringens fysiske og sociale spor – se publikationen Følgeevaluering af omdannelse af de 15 hårde ghettoer – Et fysisk og et socialt spor (VIVE og SBI/BUILD 2020).

ⁱⁱ KILDE: Lejerbo & Holbæk Kommune (2019) Strategisk samarbejdsaftale om boligsocial indsats i Vangkvarteret s. 9

ⁱⁱⁱ KILDE: Lejerbo & Holbæk Kommune (2019) Strategisk samarbejdsaftale om boligsocial indsats i Vangkvarteret s. 17

^{iv} KILDE: Lejerbo & Holbæk Kommune (2019) Strategisk samarbejdsaftale om boligsocial indsats i Vangkvarteret s. 21

^v Lejerbo & Holbæk Kommune (2019) Strategisk samarbejdsaftale om boligsocial indsats i Vangkvarteret

^{vi} Tallene er fra de årlige ghettolister, der bliver udgivet hvert år d. 1. december af Trafik- og Boligministeriet. Listerne fra 2016-2021 er tilgængelige på Trafik- og Boligministeriets hjemmeside www.trafikministeriet.dk. Tallene fra ghettolisterne før 2016 er hentet fra BL's rapport De 16 "hårdeste ghettoområder" (2018). Det er værd at bemærke, at nogle af kriterierne, deres grænseværdier samt måden at opgøre dem på er blevet ændret under vejs. Indtil 2017 har grænseværdien for andelen af dømte/kriminelle ligget på 2,7 %. I 2017 blev kriteriet ændret, så andelen af beboere, der er dømt for brud på straffe- og våbenloven samt loven for euforiserende stoffer, ikke må være mere end tre gange større end landsgennemsnittet over to år. Fra 2018 og frem har kriteriet derfor været dynamisk og kan ændre sig fra år til år. Fra samme år er kriteriet for andelen af beboere med ikke-vestlig baggrund blevet sat op fra max. 50 % til max. 60 %. Til sidst medregner man ikke længere uddannelser fra indvandreres hjemland, når man opgør andelen af folk, der har grundskole som højeste uddannelse, hvilket muligvis forklarer de store ændringer i andelen fra 2016 til 2017.

^{vii} Kilde: Holbæk Kommune, Lejerbo Holbæk, Boligselskabet Alliken, Boligselskabet Sjælland, Byggeforeningen af 1933, Danske Funktionærers Boligselskab og Vestsjællands Almene Boligselskab (2020) Rammeaftale mellem Holbæk Kommune og de almene boligorganisationer om anvisning og udlejning af almene familieboliger

Agervang

Baselineundersøgelse

2021

Denne delrapport er skrevet som led i en større følgeevaluering, der gennemføres i 15 udsatte boligområder i Danmark i perioden 2019-2028. I den aktuelle rapport er der fokus på Agervang, og den beskriver resultaterne af den første af i alt fire ensartede undersøgelser, der vil finde sted i Agervang i den 10-årige periode 2019-2028. Det er således formålet løbende at kortlægge den fysiske udvikling og dens indvirkning på det levede liv i Agervang. Der vil i særlig grad blive stillet skarpt på effekten af de bystrategiske omdannelser, der gennemføres med henblik på at integrere Agervang i den omgivende by og på at stabilisere boligområdet ved at ændre beboersammensætningen. Disse indsatser vil imidlertid blive vurderet i lyset af og i samspil med miljøforbedringer og renoveringer af mere traditionel karakter. Det overordnede forskningsspørgsmål er: Hvilken effekt har de fysiske indsatser for livet i Agervang, for dens sammenhæng med den omgivende by og for bydelens omdømme?