

Aalborg Universitet



## Grønneparken 2024. Følgeevaluering - 2. runde.

Nordberg, Lene Wiell; Nielsen, Rikke Skovgaard; Bech-Danielsen, Claus

*Publication date:*  
2024

*Document Version*  
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

*Citation for published version (APA):*

Nordberg, L. W., Nielsen, R. S., & Bech-Danielsen, C. (2024). *Grønneparken 2024. Følgeevaluering - 2. runde.* (1 udg.) Institut for Byggeri, By og Miljø (BUILD), Aalborg Universitet.

### 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](mailto:vbn@aub.aau.dk) providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.



# Grønneparken 2024

Følgreevaluering – 2. runde



Lene Wiell Nordberg, Rikke Skovgaard Nielsen, Claus Bech-Danielsen





# Forord

Her præsenteres den anden af i alt fire undersøgelser, der gennemføres i Grønneparken i perioden 2021-2030. Formålet er løbende at kortlægge Grønneparkens fysiske og sociale udvikling. Resultaterne vil efterfølgende blive sammenholdt med resultater fra tilsvarende undersøgelser i 14 andre boligområder, der ligesom Grønneparken er omfattet af Parallelsamfundsaftalens krav om omfattende fysiske forandringer.

Vi vil gerne takke nøglepersoner, beboere og brugere i området Grønneparken, Holbæk Kommune og Lejerbo, som har ladet sig interviewe til evalueringen. Tak også til den tilknyttede studentermedhjælper Maja Wolters.

Forskningschef, Hans Thor Andersen  
BUILD, Aalborg Universitet

# Indhold

1-3: Forside, forord og overblik

4-8: Om følgeevalueringen

9-16: Fysiske forhold og transformation

17-18: Beboersammensætning

19-27: Feltstudier

28-33: Medieanalyse

34-37: Opsamling, opmærksomhedspunkter, kilder

38-42: Bilag

Fotoregistrering og Metodedesign

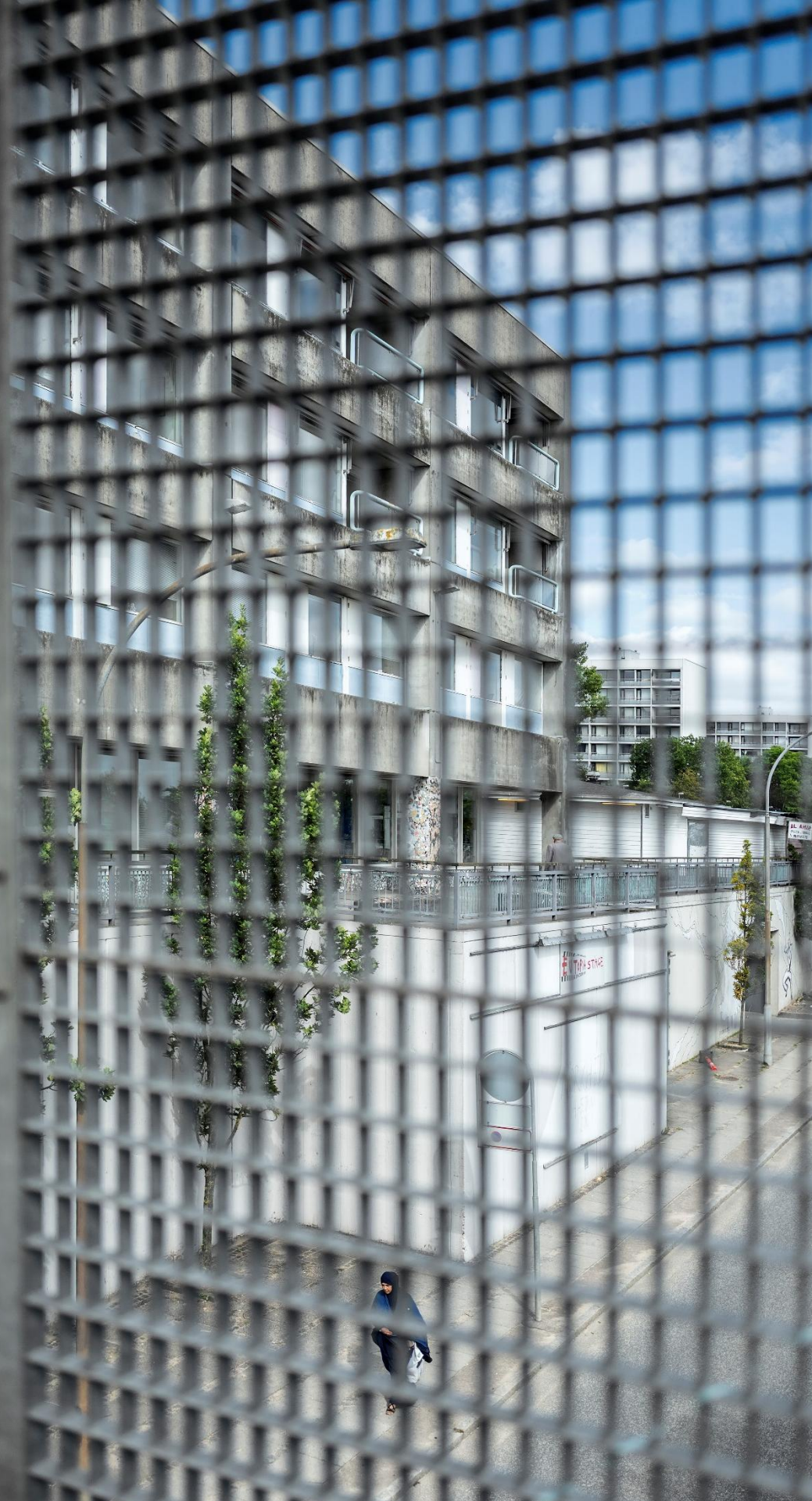
# OM FØLGEEVALUERINGEN

I dette afsnit beskrives følgeevalueringens formål, metoder og dens opdeling i et fysisk og et socialt spor.

For yderligere oplysninger om følgeevalueringens fokus og metoder:

<https://udsatteomraader.dk/media/3tnbnkh0/foelgeevaluering-af-omdannelse-af-de-15-haarde-ghettoer-kort-fortalt.pdf>





# Om følgeevalueringen - to spor

Med Parallelsamfunds aftalen blev der i 2018 stillet krav om udvikling af fysiske og sociale forandringer i en række særligt udsatte boligområder, de såkaldte *omdannelsesområder*. Forandringerne skal være gennemført inden 2030.

Landsbyggefonden har iværksat en følgeevaluering, der løbende skal følge udviklingen i 15 omdannelsesområder. Følgeevalueringen har et fysisk spor og et socialt spor. Det fysiske spor er kvalitativt orienteret med fokus på de fysiske omdannelser og deres indvirkning på hverdagslivet i områderne. Det gennemføres af BUILD. Det sociale spor er mere kvantitativt orienteret, og har fokus på områdernes sociale forhold. Det gennemføres af VIVE.

Her præsenteres resultater fra BUILDs fysiske spor.





# Om følgeevalueringen

## - 15 cases

Følgeevalueringen har fokus på følgende 15 boligområder:

1. Grønneparken, Holbæk
2. Bispehaven, Aarhus
3. Finlandsparken, Vejle
4. Gadehavegård, Høje-Taastrup
5. Gellerupparken/Toveshøj, Aarhus
6. Mjølnerparken, København
7. Motalavej, Korsør
8. Munkebo, Kolding
9. Ringparken, Slagelse
10. Skovvejen/Skovparken, Kolding
11. Stengårdsvej, Esbjerg
12. Sundparken, Horsens
13. Taastrupgaard, Høje-Taastrup
14. Tingbjerg, Brønshøj
15. Vollsmose, Odense

Her er der fokus på aktuelle undersøgelser i Grønneparken i 2024.





# Om følgeevalueringen - formål

Det overordnede forskningsspørgsmål i BUILDs del af evalueringen er:

*Hvilke fysiske omdannelser gennemføres, og hvilke indvirkninger har de på livet i Grønneparken, på boligområdets sammenhænge med omkringliggende bydele og for områdets omdømme?*





# Om evalueringen - metoder

Følgeevalueringen benytter flere forskellige metoder, bl.a.:

- Fysisk kortlægning og billedregistrering
- Desk research
- Interviews med nøglepersoner, civilsamfund mm.
- Feltstudier med observationer og kvalitative interviews
- Medieanalyser

I 2021 blev de første undersøgelser gennemført på Grønneparken. I 2024 er tilsvarende undersøgelser blevet gennemført. I de kommende år vil vi gennemføre yderligere to evalueringsrunder i området.



# FYSISKE FORHOLD OG TRANSFORMATION

I dette afsnit beskrives Grønneparkens fysiske struktur og de fysiske udfordringer, der er i fokus med de igangværende og planlagte forandringer



# Grønneparken

## FAKTA:

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

**Boligselskab:** Lejerbo Holbæk

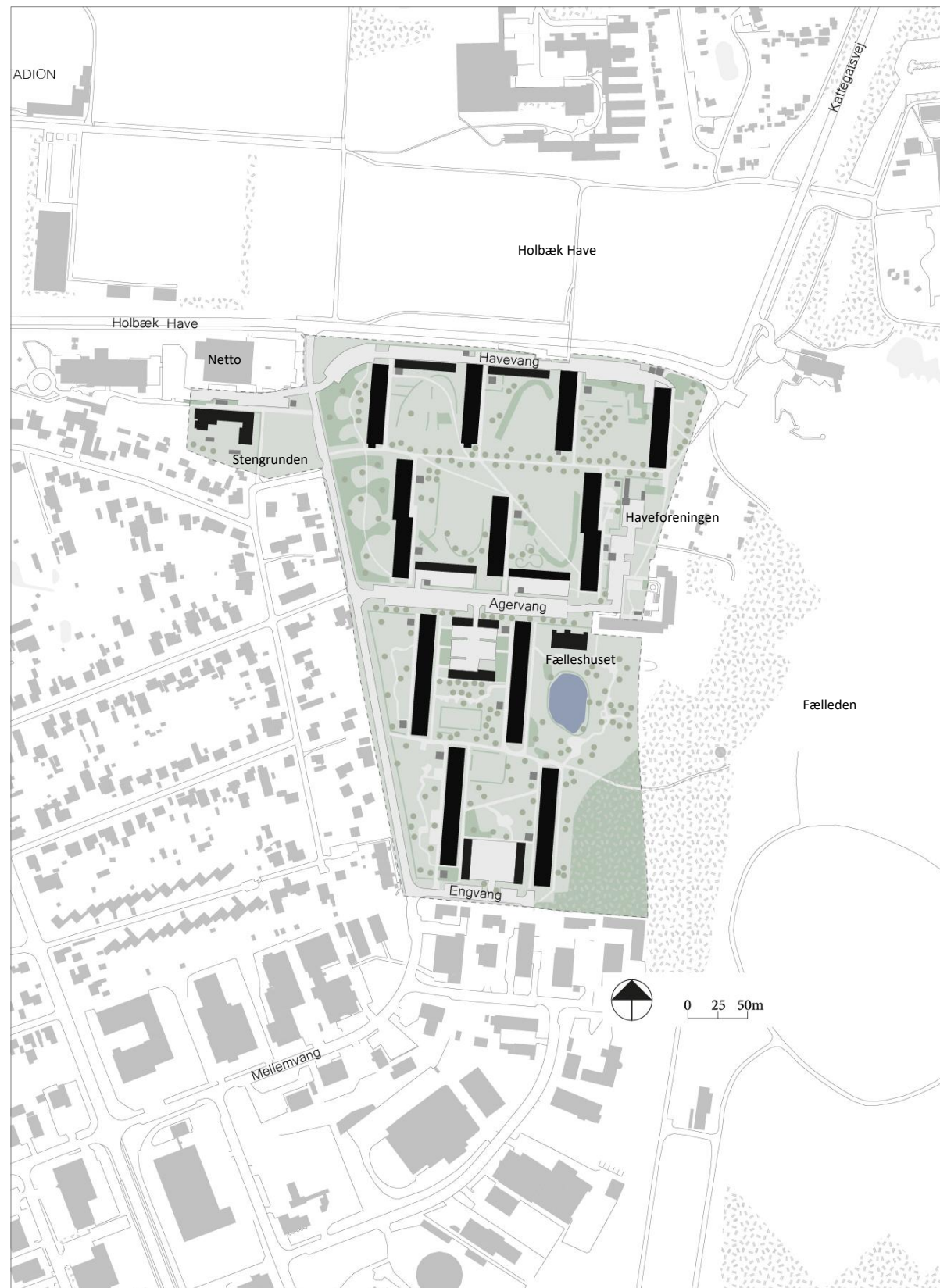
**Opført:** 1965- 1970

**Oprindelig arkitekt:** Ib Steen Andersen

**Almene familieboliger i 2019:** 596

**Almene familieboliger i 2024:** 596

**Rådgivere:** Gehl People & Grandville



Grønneparken ligger 1,5 km fra Holbæk St. ud til Holbæk Fælled. Områdets to boligafdelinger blev sammenlagt i forbindelse med udviklingsplanen og skiftede i 2021 navn fra Agervang til Grønneparken. Forskelle i de to afdelingers fysiske forhold kan stadig ses. Fælleshuset, haveforeningen samt Stengrunden med Atlantis Kebab udgør også en del af området.

Med undtagelsen af en nyanlagt dyrefold med geder, der er anlagt som del af et naturplejeprojekt ud mod Fælled, fremstår boligområdet uændret siden baseline-undersøgelsen i 2021. Beboerne stemte i september 2024 nej til helhedsplanen ved et ekstraordinært afdelingsmøde lige efter vores feltstudier i området. Siden har organisationsbestyrelsen godkendt planen, og pt. afventes den endelige godkendelse fra Landsbyggefonden.

Situationsplan for Grønneparken anno 2024.



# Grønneparken

## - fysiske udfordringer

**Enklave:** Grønneparken adskiller sig bygningstypologisk og skalamæssigt fra de omkringliggende områder. Særligt adskiller de 4-etages boligblokke sig fra parcelhusene på den modsatte side af Mellemvang. Derudover markerer vejføringer, beplantning og terrænforskelle i boligområdets randzoner en tydelig skillelinje mellem boligområdet og områderne omkring. Den manglende sammenhæng på tværs af områderne er medvirkende til, at Grønneparken opleves som en enklave, der fremstår isoleret fra omgivelserne.

**Fysiske barrierer:** Bebyggelsen og stikvejen Havevang mod nord ligger hævet over den trafikerede vej Holbæk Have, hvor en fodgænger- og cykelbro skaber forbindelse over vejen. Tæt bevoksning og hegn afskærmer boligområdet fra trafikken på Holbæk Have, men skaber samtidig en fysisk barriere.

**Fra to til én boligafdeling:** Boligområdet bærer præg af at have været opdelt i to boligafdelinger, og der er i dag langt større rumlige kvaliteter i friarealerne syd for Agervang end nord for.



Øverst: Grønneparken set fra hjørnet af den trafikerede vej Holbæk Have og Mellemvang. Nederst: På stikvejen Havevej med en cykel- og fodgængerbro over den trafikerede vej Holbæk Have.



# Grønneparken

## – siden 2021

Siden vores baselineundersøgelse i 2021 er der sket følgende i boligområdet:

**2021 Fra Agervang til Grønneparken.** Områdets to boligafdelinger blev efter krav fra LBF sammenlagt ifm. udviklingsplanen. Som en del af imagestrategien skulle der derfor findes nyt navn for det samlede boligområde, og Grønneparken blev valgt af beboerne.

**2023 Imagestrategi Grønneparken vedtaget** (indsatsen blev dog igangsat i 2020). Formålet er at fremme en ny og positiv fortælling om området og iværksætte mindre fysiske forandringer, der gør området mere tilgængeligt og attraktivt. Der er f.eks. etableret nye skilte og hækbeplantning er fjernet.

**2024 Beboerne stemmer nej til helhedsplan** ved ekstraordinært afdelingsmøde september 2024. Planen er sidenhen godkendt i organisationsbestyrelsen, og den afventer nu endelig godkendelse hos Landsbyggefonden.

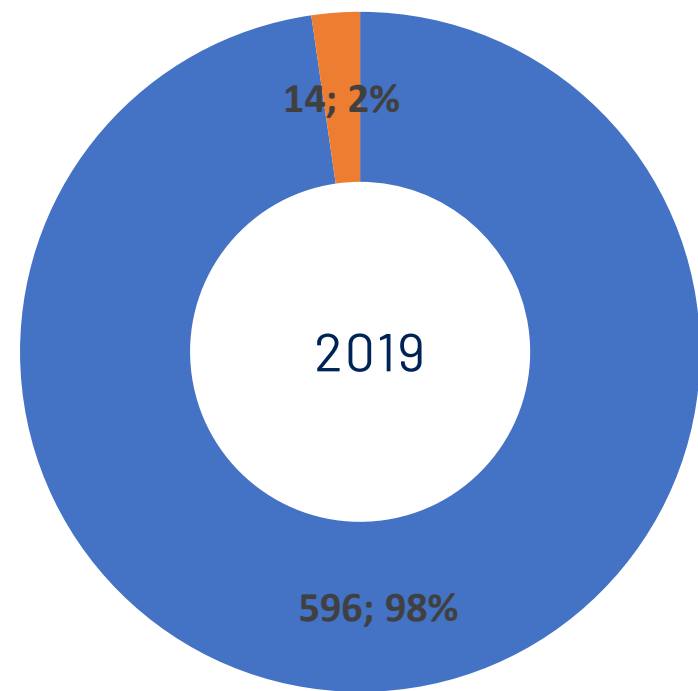
### TIDSLINJE



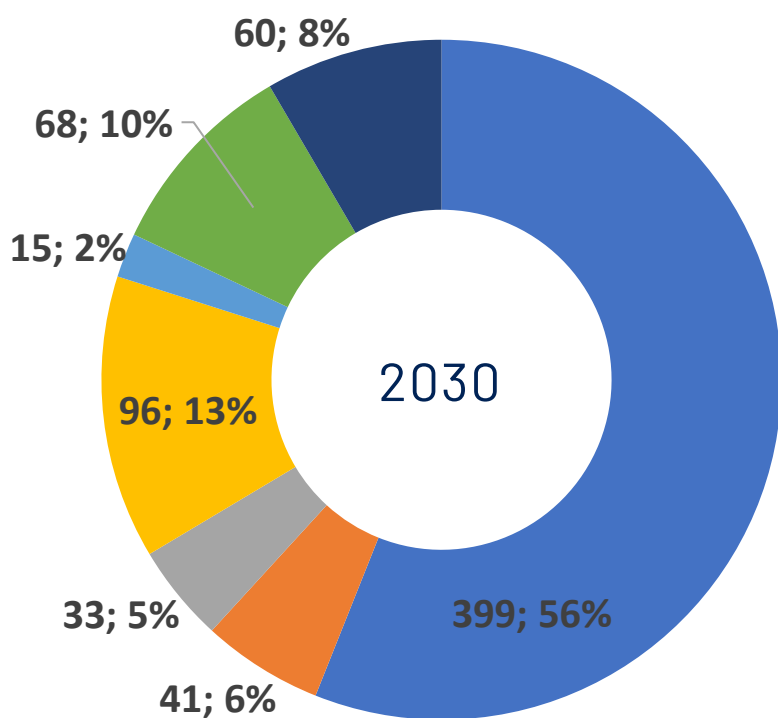
Tidslinjen viser de vigtigste milepæle i forhold til den fysiske udvikling i Grønneparken. De dele af teksten, der er fremhævet med fed, udfoldes i teksten til højre.



## Fordeling af boligmassen i 2019 og efter gældende udviklingsplan (2030)



- Almene Familieboliger
- Erhverv
- Ommærkning til Almene Ungdomsboliger
- Frasalg til private
- Nye ældreboliger
- Frasalg til friplejehjem
- Nybyggeri, private boliger



# Grønneparken

## - greb i udviklingsplan

Nedenfor beskrives planlagte greb i den reviderede udviklingsplan. Den primære ændring i den reviderede plan er, at der i stedet for etablering af ungdomsboliger arbejdes med mere frasalg og etablering af et plejecenter. Fordelingen af boligmassen er uændret fra 2019 til 2024.

**Erhverv:** Der opføres nye bygninger med fællesfaciliteter svarende til 27 boliger.

**Ommærkning:** 33 almene familieboliger ommærkes til ungdomsboliger.

**Frasalg til private:** 96 lejligheder frasælges til private boliger i to blokke ud mod Mellemvang (se illustration s. 16).

**Frasalg til friplejehjem:** 68 lejligheder i en blok ud mod Mellemvang frasælges og omdannes til friplejehjem.

**Nye ældreboliger:** 15 nye almene ældreboliger etableres i stueetagen på de tre sydligste blokke.

**Nybyggeri:** 60 nye private boliger bygges i Grønneparken.



# Grønneparken - imagestrategi

Ideen om at udarbejde Imagestrategi Grønneparken var en del af den oprindelige udviklingsplan. Arbejdet blev startet i 2020, og den endelig strategi blev vedtaget i 2023. Udover at skabe en positiv fortælling om boligområdet og iværksætte mindre fysiske greb for at gøre området mere tilgængeligt, er målsætningen følgende:

- At fastholde beboere (mindre fraflytning)
- At få flere (ressourcestærke) personer på ventelisterne
- At få flere og en større andel positive historier i medierne
- At flere eksterne aktører involveres i forandringerne og den positive fortælling om Grønneparken.

Konkrete tiltag som følge af strategien er etablering af en dyrefold mellem Grønneparken og Holbæk Fælled, ny skiltning, fjernelse af hækbeplantning samt nye bordbænkesæt, som beboere kan flytte rundt i bebyggelsen efter behov.



Øverst: Dyrefold er etableret mellem Grønneparken og Fælleden.  
Nederst: Bordbænkesæt er sat forskellige steder i boligområdet og flyttes af beboerne efter behov.



# Grønneparken

## - fra havn til fælled

Som en del af udviklingsplanen har det været ønsket at udvikle Grønneparken til en ny grøn bydel, der er bedre forbundet til lokalområdet og resten af Holbæk, end den er i dag.

Intentionen er at styrke forbindelsen mellem Grønneparken, Holbæk Fælled og Holbæk Havn gennem et bystrategisk greb. Forbindelsen eksisterer allerede i dag, men skal markeres tydeligere og gives en sammenhængende grøn profil. Projektforslaget omhandler etablering af en stiforbindelse kaldet Holbæks loop, der giver mulighed for en vandretur på 17 km gennem Holbæks kultur og istidens natur. Grønneparken udgør et punkt på vandreturen.

Projektforslaget fremlægges for kommunalbestyrelsen i slutningen af februar 2025.

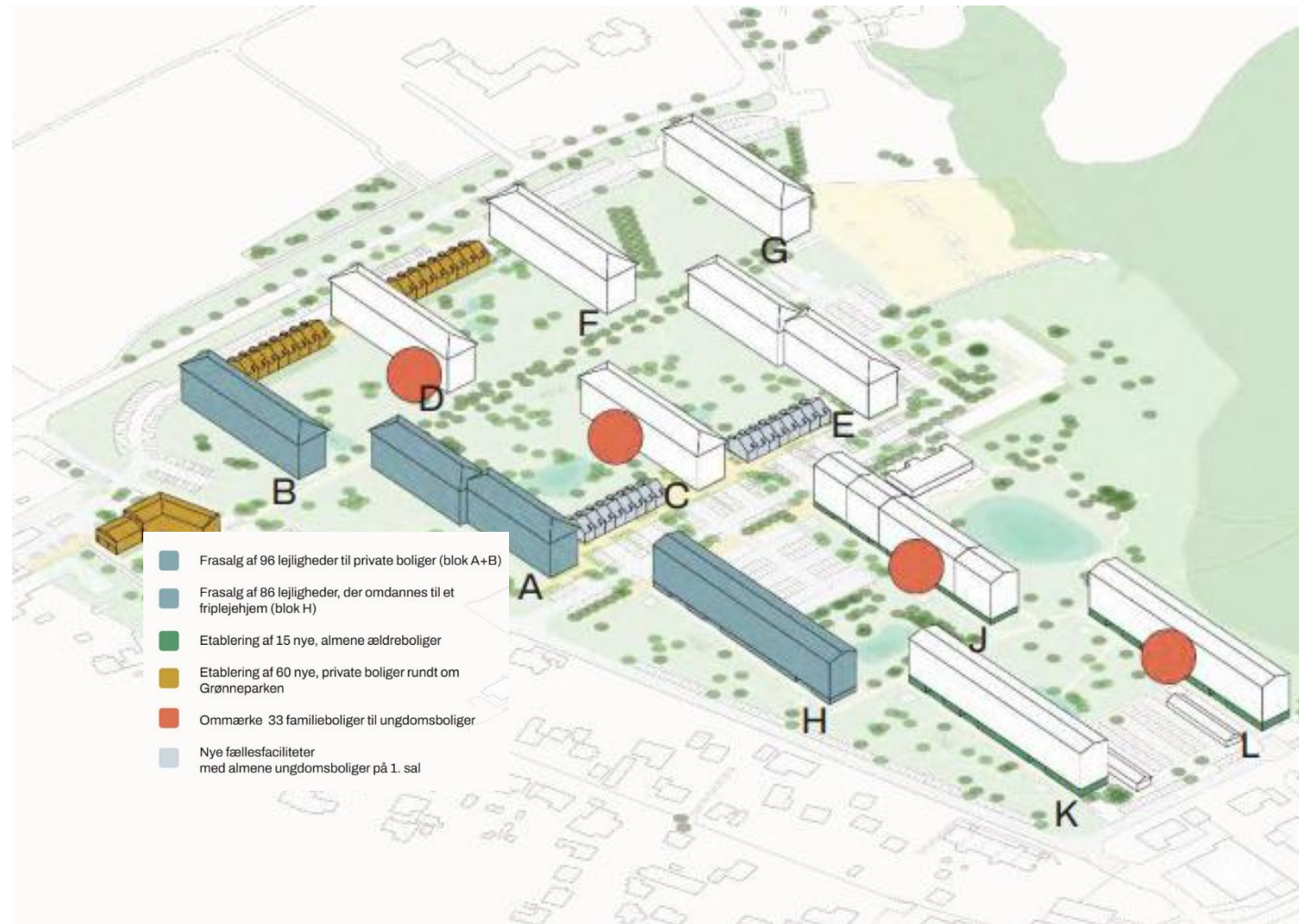
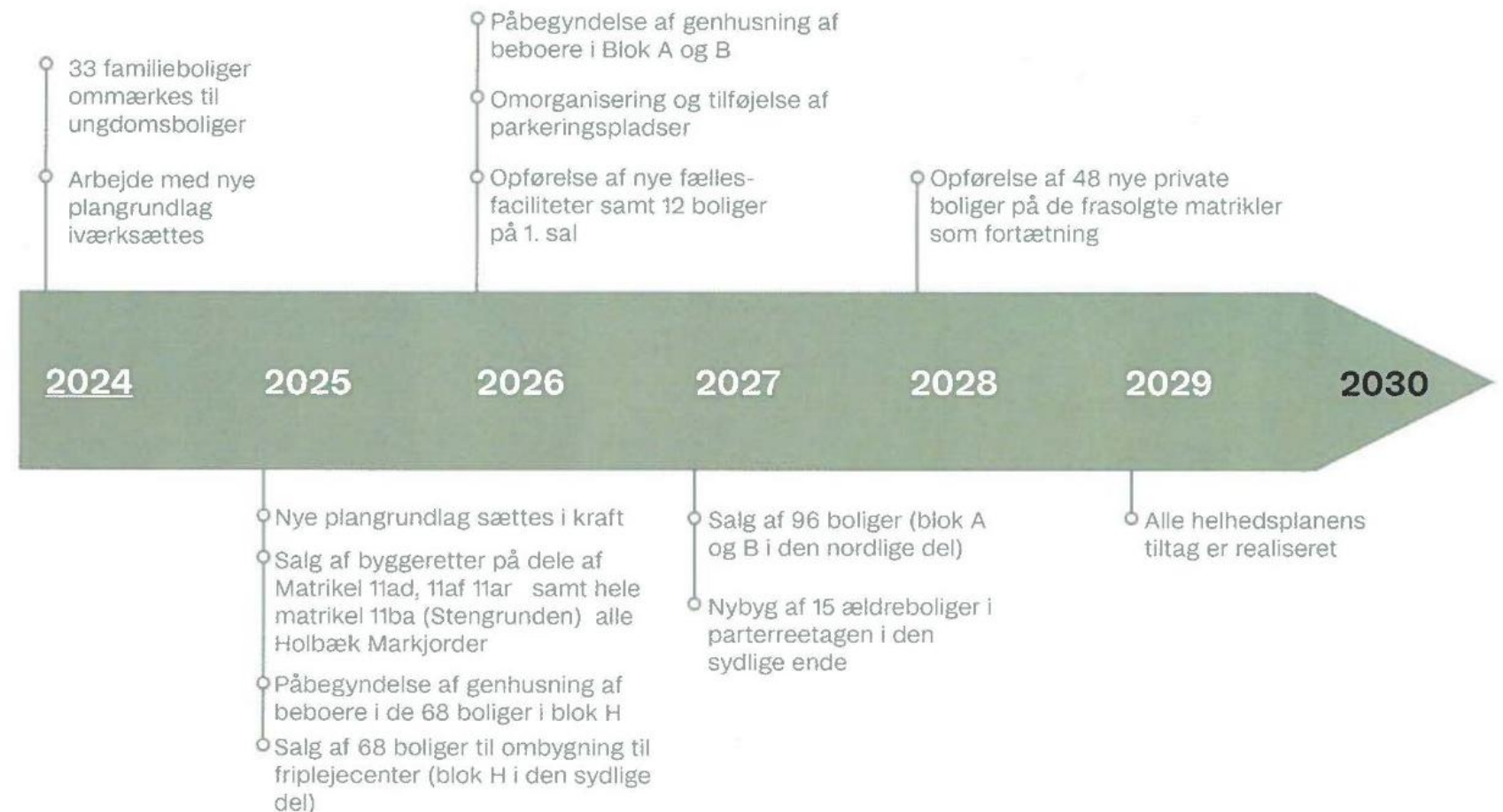


Forbindelse mellem Fælleden, Grønneparken og Holbæk Havn. Illustration: "Fra Havn til Fælled. Holbæks perler. Grønneparken" (2024).



# Grønneparken - helhedsplan

Helhedsplanen for Grønneparken er udformet som et fysisk hæfte omdelt til alle beboere i boligområdet forud for afstemningen sept. 2024. Planen rummer et konkret bud på, hvordan andelen af almene familieboliger i området reduceres til 56% inden 2030 samt nedenstående tidsplan.



Illustrationer fra "Grønneparken. Fysisk helhedsplan - kort fortalt" (2024).



# BEBOERSAMMENSÆTNING

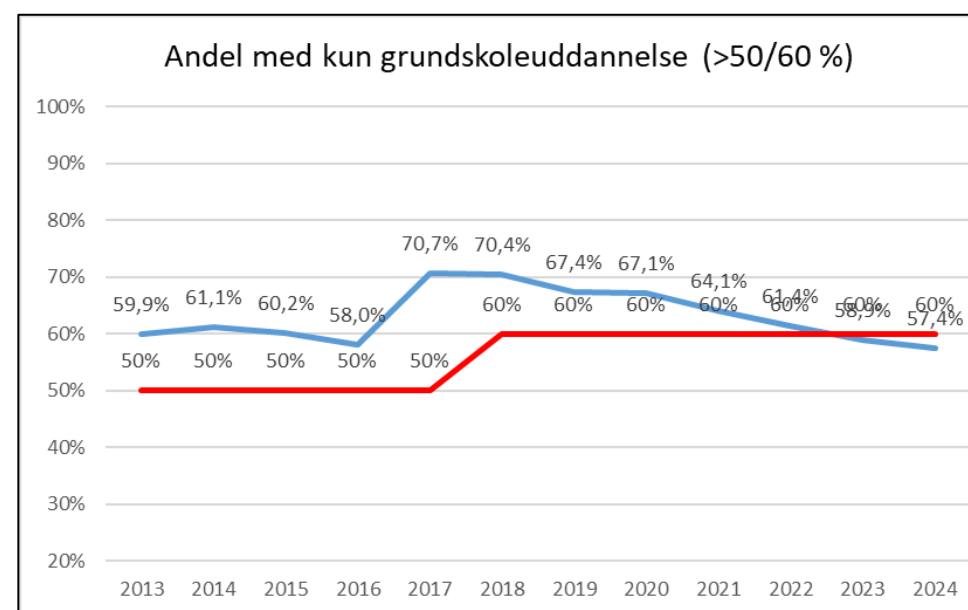
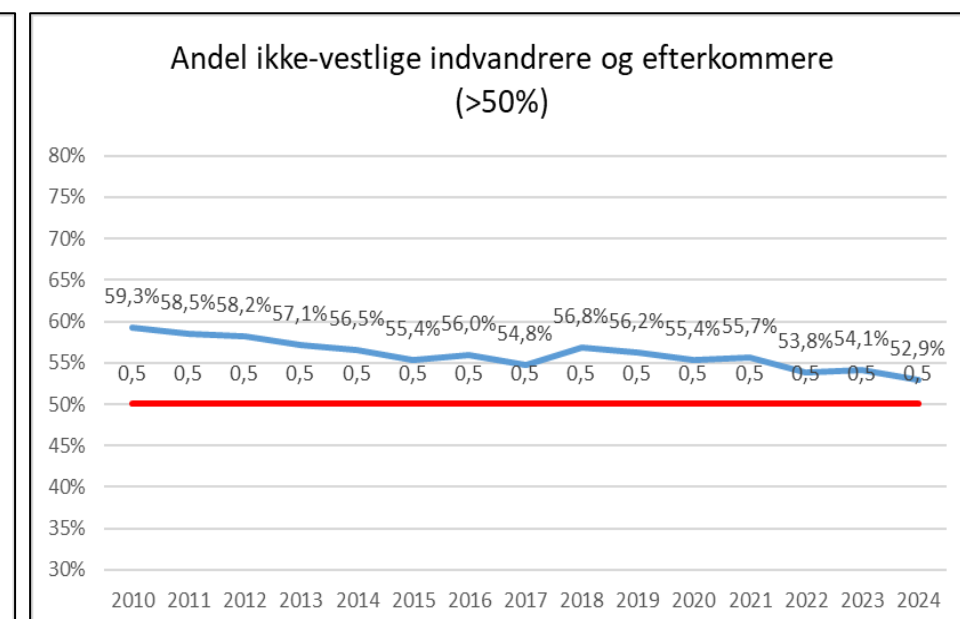
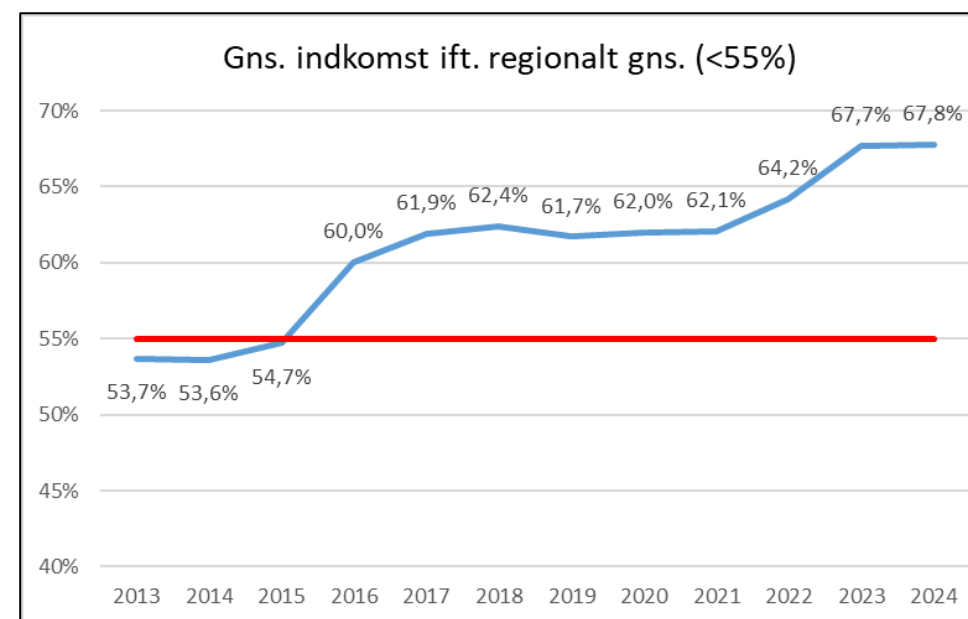
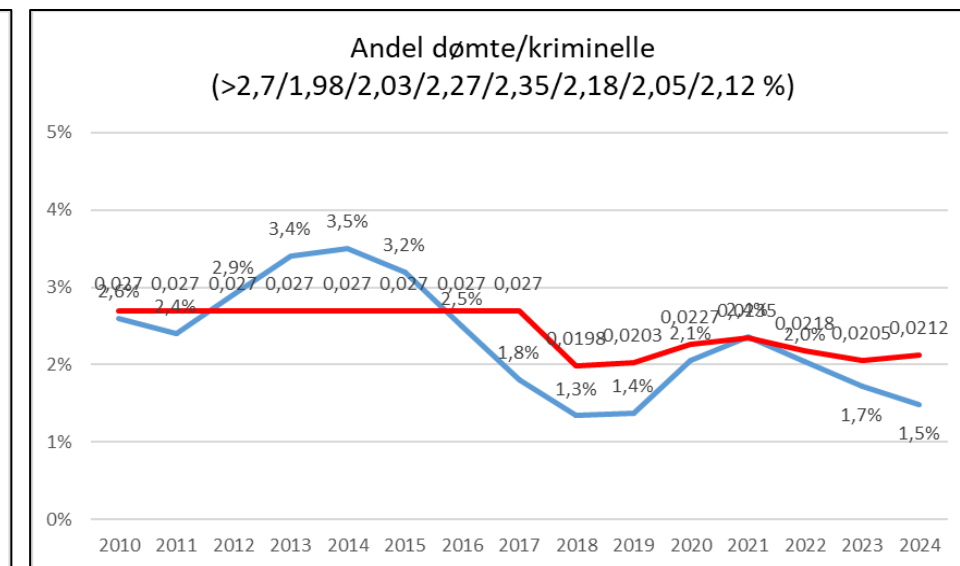
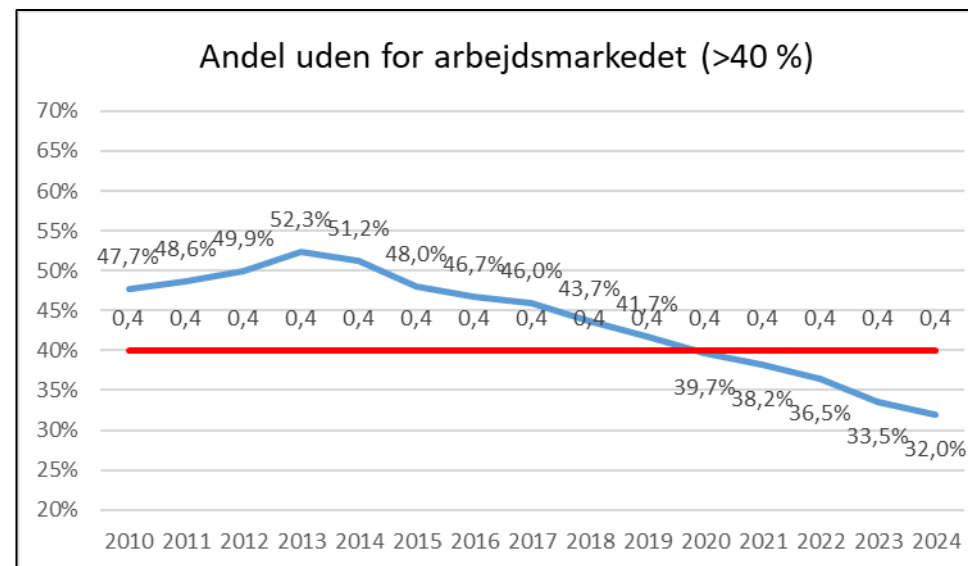
I dette afsnit opgøres Grønneparkens beboersammensætning efter kriterierne for parallelsamfund. De præsenteres her, da udviklingen i de udsatte boligområder i sidste ende vil blive vurderet ud fra disse kriterier fra politisk side.



# Grønneparkens beboersammensætning

Grønneparken er ikke på listen over omdannelsesområder og har ikke opfyldt kriterierne for parallelsamfund siden 2022. Boligområdet er i 2024 på listen over forebyggelsesområder.

- Det eneste kriterie, der ligger over grænseværdierne for parallelsamfund, er områdets andel af ikke-vestlige indvandrere og efterkommere. Andelen er faldende og ligger i 2024 2,9 %-point over grænseværdien.
- Også andelen af beboere uden tilknytning til arbejdsmarkedet, andelen af dømte/kriminelle samt andelen med kun grundskole er faldende og har været det de seneste år. Andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet har været kontinuerligt faldende siden 2013.
- Den gennemsnitlige indkomst har været stigende i mange år, men er uændret siden 2023.



De blå kurver i diagrammerne viser udviklingen i Grønneparkens beboersammensætning i forhold til de gældende kriterier. De røde kurver viser grænseværdien for listen over parallelsamfund.



# FELTSTUDIER

I det følgende fremlægges resultaterne af de feltstudier, der blev gennemført i Grønneparken i sommeren 2024. Med afsæt i forskellige metoder (se bilag), bl.a. interviews, observation mm. er hverdagsliv, områdets sammenhæng med omgivelserne, områdets omdømme og holdninger til omdannelse kortlagt.



*"Hvis du kigger på de der lejligheder, altså dem, der ligger i det bælte der ud mod Fælleden. Altså, du får da ikke noget bedre beliggenhed. Det er et fint område."*

Ejendomsmægler

*"Det er en luksusghetto, det ligner ikke en ghetto."*

Beboer

*"Området er meget populært, og vi har ingen problemer med at leje ud. Men vi har en del udskiftning. Det er klart, når man har sådan en stor plan som denne her, så vil der være nogen, der tænker, at det har jeg ikke lyst til at være en del af. Så finder de en anden bolig."*

Medarbejder i Lejerbo

*"Der er en del udskiftning i min opgang, men jeg hilser alligevel på alle mine naboer."*

Beboer

# Feltstudier

## Hverdagslivet

Størstedelen af de interviewede beboere er glade for at bo i Grønneparken og beskriver området som roligt og velholdt. Siden sidst er Netto flyttet ind i butikslokalerne ved Stengrunden, og det er mange glade for. De fleste fremhæver desuden den attraktive placering tæt på Holbæk Fælled, som bruges flittigt af mange til ophold og gåture, og en lokal ejendomsmægler beskriver beliggenheden tæt på Fælleden som enestående. Områdets velplejede legepladser og fællesarealer værdsættes af de fleste. Beboerne nævner også, at udearealerne ofte fungerer som samlingssteder for socialt samvær og bidrager til en følelse af fællesskab blandt beboerne.

De fleksible udlejningsregler har gradvist ændret beboersammensætningen. Ifølge Lejerbo tiltrækker området nu beboere, der er mere socialt og økonomisk ressourcestærke end tidligere. Det betyder, at mange af de nye tilflyttere er personer, der tidligere ikke ville have valgt at bo i området. Dog er der en del udskiftning, hvilket nogle beboere nævner. Aktuelt er der ingen ledige lejligheder og ingen udfordringer med udlejning.



*“Vi har det her fælleshus, som jo virkelig danner ramme for fællesskaber og mødesteder på tværs af alder, kultur og etnicitet. Vi har jo også de her klubber, som beboerne står for.”*

Boligsocial medarbejder

*“Fælleshuset er stort set altid fyldt med mennesker, og vi har et fint sammenhold i området. Så når vi skærer de uheldige typer, der en gang imellem kommer ind i området udefra og laver kriminalitet, så har vi en kerne af beboere, som har en stor samhørighed, og det er på tværs sprogskel osv.”*

Medarbejder i Lejerbo

*“Jeg kommer i Madklubben hver uge. Det er hyggeligt, og der er ingen ansatte, der sidder og lytter lidt med i samtalerne. Talen er mere fri, og folk hygger. Der kommer 15-25 mennesker hver gang – næsten altid de samme.”*

Beboer

# Feltstudier

## Hverdagslivet

Fælleshuset bliver af de fleste beboere betragtet som det sociale samlingspunkt i bebyggelsen. Under feltstudierne i området blev der i huset arrangeret aktiviteter som fælles morgenkaffe, sy-værksted og fællesspisning. Huset fungerer også som ramme for møder blandt de boligsociale medarbejdere, som samtidig har deres kontor i bygningen. Vejret var godt under feltstudierne, og gennem begge dage sad flere beboere udenfor ved bordene omkring fælleshuset. Det skabte en livlig og hyggelig atmosfære.

Mange af de interviewede beboere kender til fælleshusets tilbud, og en stor del deltager aktivt i dem. Nogle af de interviewede foretrækker at skabe deres egne fællesskaber udenfor de boligsociale tilbud, mens andre sætter pris på muligheden for at holde sig for sig selv. Beboerne nævner, at boligområdet huser flere foreninger og klubber, som drives af beboerne selv. Aktiviteter som fællesspisning, billard og banko er særligt populære og bliver brugt af mange.

*"Jeg tror, det ville være meget kedeligt at vokse op i et hus på en lukket vej. Jeg har selv haft en god barndom i området – på fodboldbanen med gode venner"*

Beboer

*"Bjergmarkskolen er blevet bedre, men har stadigvæk et lavt karaktergennemsnit. Men det er en skole, som faktisk i nogle år har formået at holde et fagligt niveau, som måske er overraskende i forhold til beliggenheden. Vi har her jo Danmarks største andel i privatskoler. Det har jo nogle sociale konsekvenser."*

Kommunal medarbejder

*"Hvis børn er opdraget godt og har venskaber, så er det godt. Hvis ikke de er opdraget godt, kan det være svært, og der kan være konflikter."*

Beboer

*"Alle kender hinanden, alle passer på hinandens børn, når de er ude og lege på legepladsen. Hvis der sker noget med mine børn, så ringer folk på eller ringer til mig, så jeg kan komme ned."*

Beboer

# Feltstudier

## Hverdagslivet

Holbæk har en stor andel af privatskoler, hvilket nogle forældre vælger til deres børn. Alligevel går flertallet af børnene fra Grønneparken på den lokale folkeskole, Bjergmarkskolen. Skolens omdømme er forbedret de seneste år. Selvom karaktergennemsnittet stadig ligger relativt lavt i forhold til landsgennemsnittet, så beskriver flere beboere skolen som god og velfungerende.

Både beboere og udefrakommende fremhæver det stærke fællesskab blandt børnene i området. Et fællesskab, der opstår, fordi mange af børnene går i de samme institutioner og på den samme skole. Men også fordi de ofte mødes på områdets legepladser, boldbaner og udearealer.

Grønneparken bliver generelt betragtet som et godt sted for børn at vokse op. Dog påpeger flere beboere, at en tryk og god barndom i Grønneparken i høj grad afhænger af, hvilken opdragelse børnene får. En god opdragelse anses som afgørende for at undgå, at børnene – særligt drengene – bliver en del af de grupperinger, der kan præge området negativt.



*“Det er jo lidt en roller-coaster med, om de slemme gutter er i fængsel eller ej. Fordi der har været mange fra Grønneparken, der har været inde og ruske, så har andre jo kunnet fylde lidt mere derude i området.”*

Kommunal medarbejder

*“Man skal i stedet få de unge til at gå til noget, noget sport, nogle aktiviteter, noget at tage sig til, så de ikke vælger kriminalitet. Andre måder at få kriminaliteten ned i stedet for at fokusere på det fysiske.”*

Beboer

*“Der har været en hel del våben, også ovre i Grønneparken og her på Bjergmarkskolen. Det er, fordi man begynder at lave ransagninger i Grønneparken så gemmes det her oppe på skolen i stedet for. Den periode har vi lige været igennem. Nu er der kommet lidt ro på her efter sommerferien.”*

Medarbejder på Bjergmarkskolen

# Feltstudier

## Hverdagslivet

Grønneparken har tidligere været præget af tilbagevendende uro, herunder en igangværende konflikt med unge fra boligområdet Ladegårdsparken i Holbæk. Flere beboere fortæller, at situationen er blevet mere rolig de seneste år. Følelsen af utryghed og historier om uro fylder ikke meget blandt de adspurgte beboere, men i medierne fylder negative historier stadigvæk. Områdets aktører bemærker, at der er kommet bedre styr på udfordringerne, bl.a. fordi politiet har øget deres indsats og er mere synligt til stede i området.

En medarbejder fra Bjergmarkskolen beskriver, hvordan politiets ransagninger i Grønneparken har ført til fund af våben på skolens område. Ifølge Lejerbo er der nu bedre kontrol over grupperingerne, og kriminaliteten er ikke længere på samme niveau som tidligere. Det tilskrives et tæt samarbejde mellem Lejerbo, kommunen og politiet. Ifølge Lejerbo er der over tid installeret 350 overvågningskameraer i området. Det har haft en præventiv effekt. Desuden har Lejerbo været konsekvente med at udsætte familier, hvis børn har været involveret i kriminalitet. Det rygtes og får en præventiv effekt.

*“Vores klub holder også klubaftener ind imellem ovre i Grønneparken for at vise, at det faktisk ikke er farligt. I vores idrætsundervisning spiller vi fodbold ovre på deres boldbaner. Det giver en større tryghed for, at man godt kan gå igennem Grønneparken uden at blive stukket ned.”*

Medarbejder på Bjergmarkskolen

*“Jeg har en enkelt gang været med til morgenmad i Fælleshuset, selvom jeg ikke er beboer. Det virkede meget hyggeligt.”*

Udefrakommende

*“Vi vil jo gerne få skabt forbindelse til resten af Holbæk og det omkringliggende. Så området ikke er den her lille isolerede ø, som ingen rigtig tør gå ind i. Vi har lavet en masse fysiske ting som at klippe hækken ned og lave tydelige stier ind igennem.”*

Boligsocial medarbejder

*“Vi ville gerne have en køber, der vil bygge nogle boliger på Stengrunden med funktioner, som også kan tiltrække ovre fra den anden side af vejen. Så der er fokus på, hvorledes man kan få en synergieffekt”.*

Kommunal medarbejder

# Feltstudier

## Grønneparken som en del af byen

Områdets aktører arbejder målrettet på at åbne området op og skabe bedre forbindelser til de omkringliggende områder. En medarbejder fra Bjergmarkskolen fortæller, at skolens idrætsundervisning ofte foregår på Grønneparkens boldbaner. Dette skyldes dels de attraktive faciliteter, og dels et ønske om at vise skolens elever, at Grønneparken er et godt boligområde.

Som en del af en imagestrategi er der blevet gjort en indsats for at invitere udefrakommende ind i området. Dette inkluderer blandt andet lavere hække og flere stier, der fører ind i bebyggelsen, samt en bedre forbindelse mellem Fælleden, Grønneparken og Holbæk By. Lokalområdets beboere bruger ofte Fælleden og vælger stierne gennem Grønneparken som den mest naturlige adgangsvej til det store rekreative område. Flere interviewede nævner også, at de nogle gange benytter legepladserne i Grønneparken, selvom de ikke bor der. Både beboere og udefrakommende færdes gennem Grønneparken på alle tider af døgnet.



*"Mine kollegaer har ikke lyst til at bo eller komme i Grønneparken. Men jeg har aldrig følt mig utryg."*

Beboer

*"Vi er et af de områder, der er mindst udsat i Holbæk lige i øjeblikket, men det er jo i kraft af alle de tiltag, vi har lavet. Det er ikke noget, der er kommet gratis."*

Medarbejder i Lejerbo

*"Mange siger, at det er et ballade-sted, men det er kun folk, der ikke bor her."*

Beboer

*"For nylig har TV2 Øst tilbudt at lave en reportage omkring alle de gode fortællinger i området. Jeg synes faktisk, at de lokale medier er ret gode til at bakke op. For os at se er de jo virkelig dem, der kan være med til at vende det negative billede."*

Boligsocial medarbejder

# Feltstudier

## Grønneparkens omdømme

Blandt informanterne er der stor enighed om, at Grønneparken tidligere har haft et meget negativt ry, men at det er forbedret markant i de senere år. Det dårlige omdømme lever dog stadig blandt nogle udefrakommende, som typisk aldrig har besøgt området. Ifølge en medarbejder fra Lejerbo ændrer deres opfattelse sig ofte, hvis de besøger Grønneparken. Mange fremhæver, at Grønneparken ikke længere er det mest socialt udsatte område i Holbæk. I stedet nævner både beboere, udefrakommende og områdets aktører ofte Ladegårdsparken som det område i byen med flest udfordringer.

En boligsocial medarbejder bemærker, at de lokale medier er blevet mere tilbøjelige til at fremhæve positive historier om Grønneparken. Negative historier fylder dog stadig i medierne, og ifølge områdets aktører selv er de blevet mere opmærksomme på at korrigere, hvis nyheder, der slet ikke omhandler Grønneparken, f.eks. suppleres med billeder fra området.

*"Folk ved jo godt, at selvom de har stemt nej, så bliver det overrulet alligevel. Man kan ikke komme udenom det. Der var et behov for ligesom at sige: Vi er ikke enige i den her plan"*

Afdelingsbestyrelsen

*"Der blev stemt nej til helhedsplanen. Det var egentlig forventeligt. Det var meget, meget tæt, og det overraskede os faktisk en lille smule. Men for mig var det positivt, at så mange alligevel stemte ja."*

Boligsocial medarbejder

*"Jeg har ikke penge til et nyt indskud. Jeg kan ikke selv flytte. Det er mit helbred ikke til. Jeg kan ikke engang selv bære det hele ned. Det bliver også en udgift. Hvem betaler det? Jeg vil ikke have nogen udgifter ved at skulle flytte, når det ikke er mit valg."*

Beboer

*"Det er svært for familier, der bor tæt på hinanden, at de skal flytte væk fra hinanden."*

Beboer

# Feltstudier

## Holdninger til forandringer

Helhedsplanen blev kort før vores feltstudier omdelt til alle husstande. Hovedparten af de interviewede beboere kendte derfor til planens indhold. Flertallet vidste, hvilke blokke der skulle sælges, at klublokalerne skulle flyttes, og at garagerne skulle nedrives.

Under feltstudierne udtrykte mange beboere, at de ville stemme nej til planen på den efterfølgende generalforsamling i september 2024. Flere af de interviewede beboere pointerede, at til trods for at deres stemme ikke ville have reel indflydelse, ønskede de at vise deres utilfredshed og frustration over, at deres område skulle omdannes. Mange beboere var af den opfattelse, at planens gennemførelse kunne undgås, hvis de stemte nej. Flere af de interviewede bor selv i de blokke, der var udset til salg, eller kender nogen, der gør. De fleste udtrykte bekymring for genhusning og de økonomiske konsekvenser ved af skulle flytte samt usikkerhed om, hvilken lejlighed de vil blive tilbudt. I de efterfølgende interviews med områdets aktører stod det klart, at planen var stemt igennem af repræsentantskabet og nu afventer godkendelse fra LBF.



*“Det er jo et vilkår, og vi har i samarbejde med Holbæk Kommune valgt at lave et godt forarbejde. Det er en proces, vi skal prøve at løfte bedst muligt igennem for de beboere, der er involverede.”* Medarbejder fra Lejerbo

*“Jeg har læst om de kommende forandringer og er nervøs for at miste mine venner i blokken, der skal frasælges. Hvor skal de nu bo? Jeg kender nemlig en del, der bor i de blokke.”* Beboer

*“Det ville ikke være svært at sælge boliger i Grønneparken. Altså priserne er måske lidt billigere i de områder, og det gør det bliver attraktivt. Der er jo de her unge mennesker, som skal i gang på boligmarkedet, og de kigger efter billige boliger.”* Ejendomsmægler

*“Vi har nogle købere i spil, men der skal vi sætte nogle kriterier op. Der er både hensynet til køberen, hensyn til beboerne og hensyn til en pris. Den pris, vi får for det, er afhængig af, hvor strenge krav vi har til køber. Men udgangspunktet er, at vi stiller en del strenge krav.”*

Medarbejder fra Lejerbo

# Feltstudier

## Holdninger til forandringer

Områdets aktører deler beboernes frustration over omdannelserne, men ser det samtidig som et vilkår. Fokus er at løse den givne opgave på bedst mulig måde, og der er en erkendelse af, at der venter et omfattende arbejde.

Gennemførelsen af planen afhænger af at finde købere til de udvalgte boligblokke samt at præcisere de krav, der stilles. Lejerbo skal i samarbejde med kommunen finde en balance mellem kravene til de kommende købere og prisen, da overskuddet fra salget skal bruges til omdannelsen. Ønsket er at finde købere, der vil understøtte fællesskaberne, det (bolig-)sociale liv og samarbejde om driften. Ifølge en lokal ejendomsmægler virker et salg muligt, da der er gang i Holbæks boligmarked som følge af befolkningstilvækst i kommunen.

Ifølge både kommunen og Lejerbo har det hele tiden været en prioritet, at omdannelserne gennemføres med minimal gene for beboerne. Derudover er det vigtigt for begge parter, at de beboere, der bliver i området, også kan nyde godt af de forbedringer, der sker som en del af områdets opgradering.

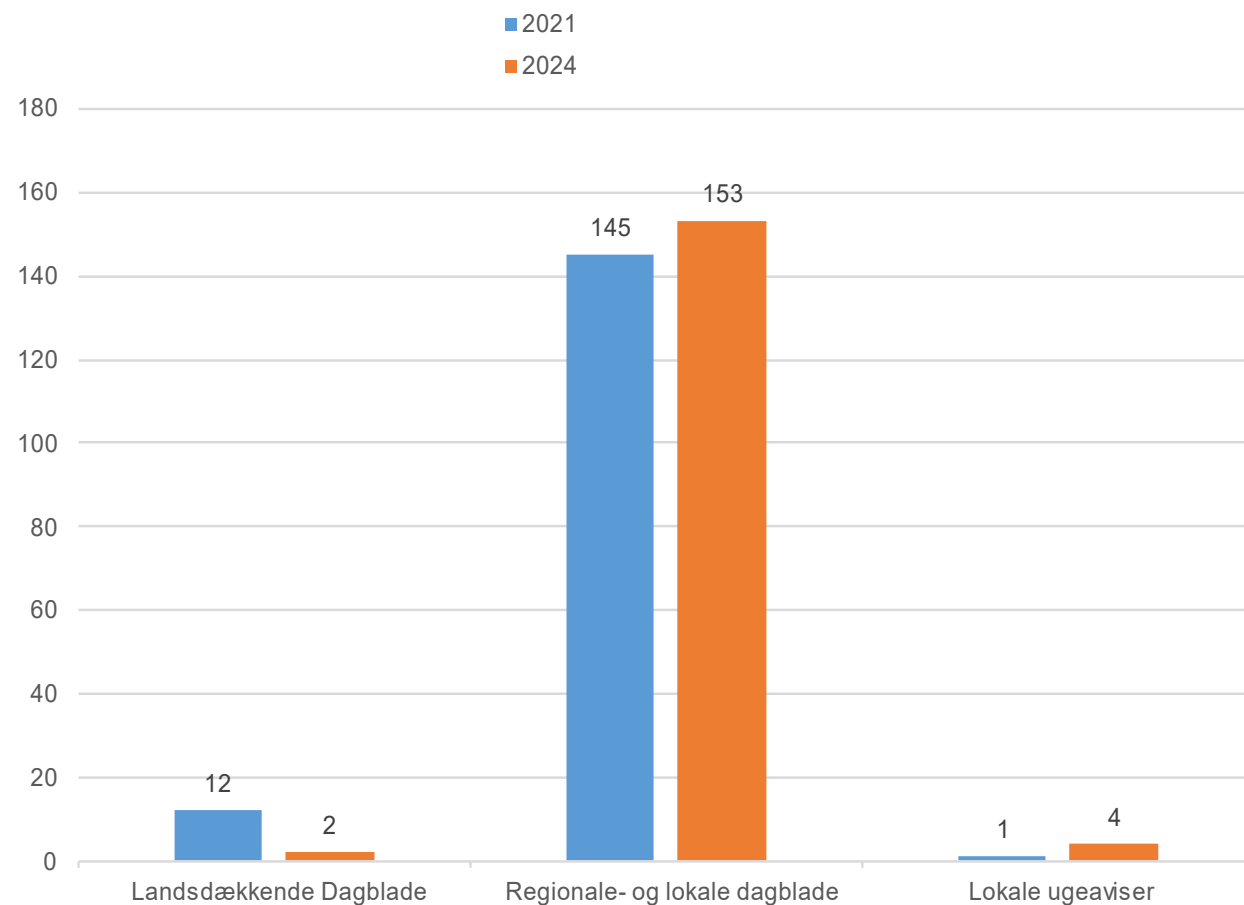
# MEDIEANALYSE

Medieanalysen er baseret på Infomedia-søgning af skriftlige artikler i en periode på et år. Alle medieklip er blevet screenet men ikke læst grundigt.



# Medieanalyse

Medieklip fordelt på medietype for 1. besøg og 2. besøg

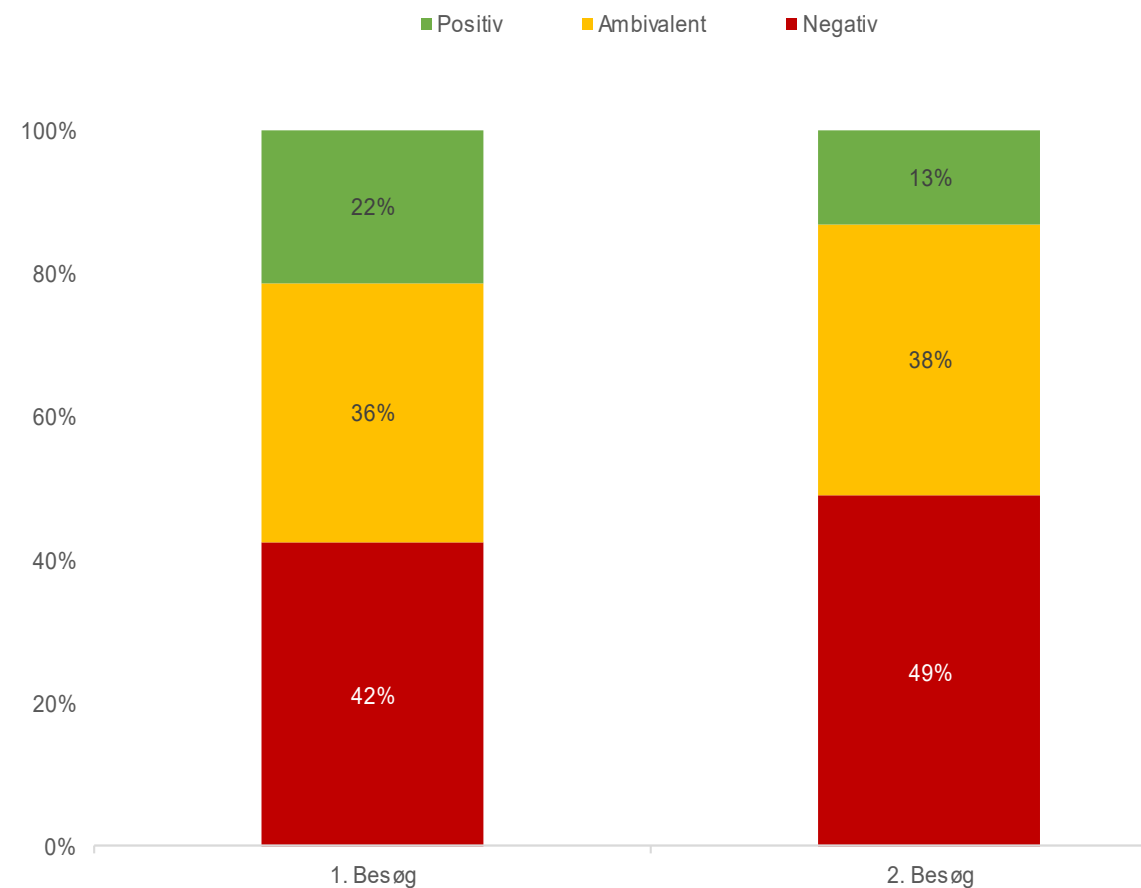


Mediemålingen af Grønneparken, tidligere Agervang, er foretaget i perioden 4. september 2023 til 3. september 2024 (se diagram). Den fordeler sig mellem landsdækkende dagblade (2 klip), regionale og lokale dagblade (153 klip), samt lokale ugeaviser (4 klip). I alt er Grønneparken omtalt 159 gange i perioden. Det svarer nogenlunde til mediemålingen i 2021, hvor der var 158 klip – lidt flere nationale artikler og ugeaviser og færre regionale aviser. Særligt Nordvestnyt, som udkommer i flere lokale versioner (Holbæk/Odsherred, Kalundborg), dominerer de regionale medier.

Navneskiftet har haft en vis gennemslagskraft: Området omtales oftest som "Grønneparken" (114 medieklip), sekundært Agervang (21 medieklip) eller "Grønneparken, tidligere Vangkvarteret" (13 medieklip), mens betegnelsen 'Vangkvarteret' kun bruges meget lidt (8 medieklip).

# Medieanalyse

Procentvisse fordeling af negative, positive og ambivalente medieklip for 1. besøg og 2. besøg



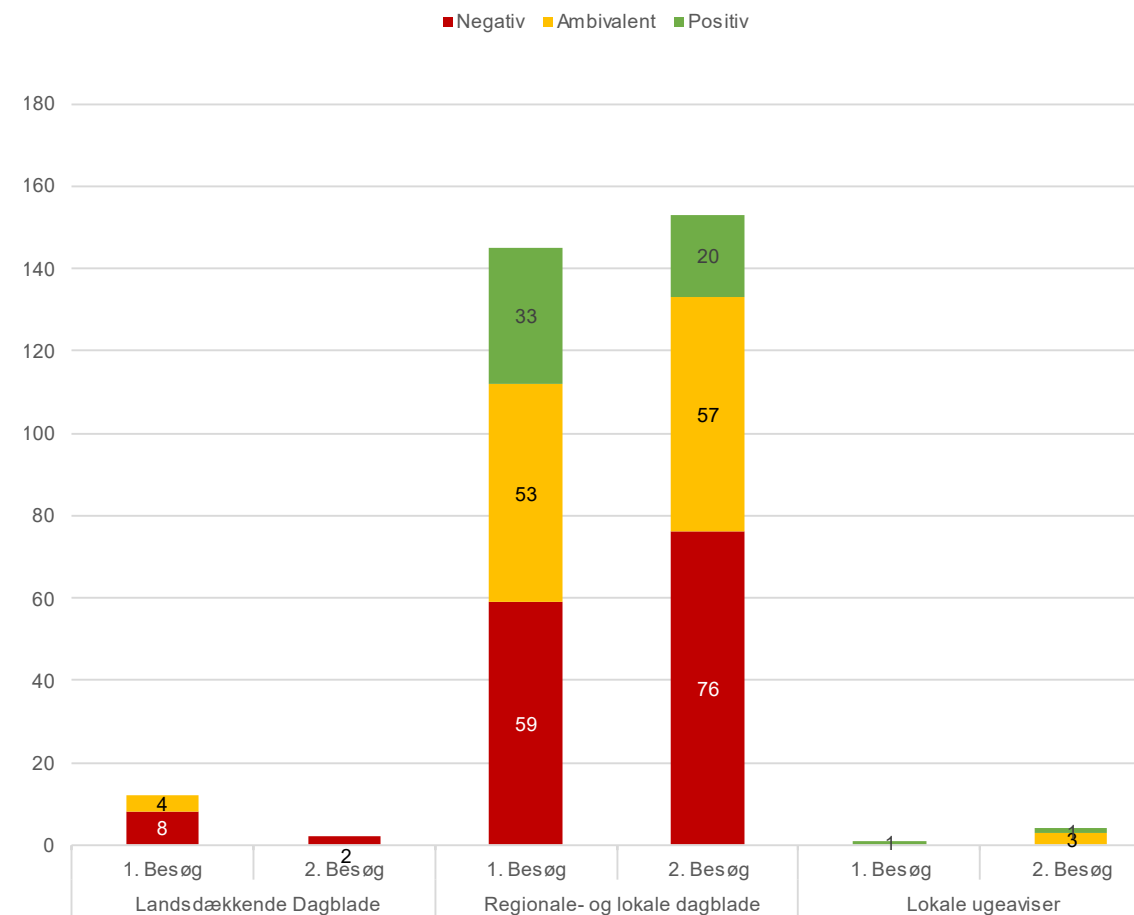
Sammenligner vi andelen af negative, ambivalente og positive medieklip mellem baselineundersøgelsen i 2021 og i dag, 2024, er andelen af negative artikler steget fra 42% til 49%. Samtidig er der færre positive artikler. Her er andelen faldet fra 22% til 13%, mens andelen af ambivalente er den samme.

Det viser, at omtalen af Grønneparken (Agervang, Vangkvarteret) er blevet en anelse mere negativ sammenlignet med baseline i 2021.



# Medieanalyse

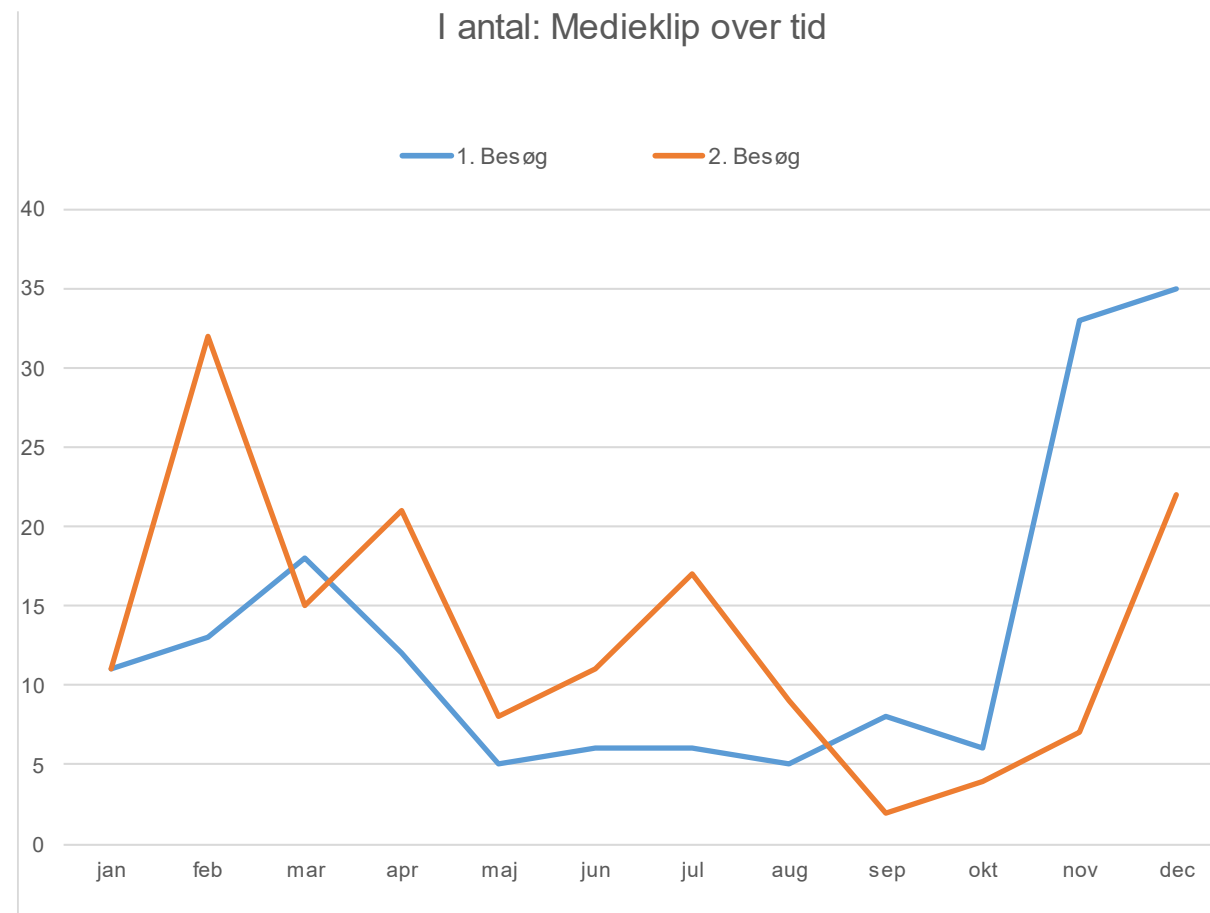
Antal negative, positive og ambivalente medieklip fordelt på medietype for 1. besøg og 2. besøg



Hvis vi ser på hvilke type medier, der skriver positivt, negativt og ambivalent om Grønneparken sammenlignet med baseline i 2021, så er det værd at bemærke, at de nationale medier trods deres lave interesse for området, er mindre negative end i baseline. Her er antallet faldet fra 8 negative og 4 ambivalente til 2 negative i 2024.

Den mest signifikante ændring ligger hos de regionale og lokale dagblade, som både skriver mere negativt om Grønneparken sammenlignet med baseline (fra 59 til 76 artikler), mere ambivalent (fra 53 til 57) og mindre positivt (fra 33 til kun 20). Også de lokale ugeaviser er en anelse mindre positive sammenlignet med baseline. Det viser, at det primært er de lokale avisers blik på Grønneparken, der har forværret områdets omdømme i medierne.

# Medieanalyse



Sammenligner vi tidspunkterne for medieinteressen i henholdsvis 2021 og 2024, er det stadig regeringens årlige lancering af listerne over udsatte boligområder i begyndelsen af december, der generer en stor del af medieomtalen, dog med et vist fald fra 2021 til 2024. Samtidig er der flere artikler op til offentliggørelsen, som gennemgår de boligsociale indsatser.

En anden større medieomtale opstod i februar 2023, hvor flere artikler omtaler revurderingen af udviklingsplanen. Medierne fortæller, at det skyldes, at behovet for ungdomsboliger i Holbæk er mindre end forventet i 2019, da den oprindelige udviklingsplan blev lavet. Det fortælles også, at boligselskabet ikke ønsker at nedrive boliger, og at der derfor skal findes andre løsninger til at reducere antallet af almene familieboliger. Det beskrives som en mulighed, at omdanne til ældre-/plejeboliger, men også at det forudsætter, at Lejerbo finder en investor, der vil investere i det.



*"Grønneparken er stadig på forebyggelseslisten  
Ladegårdsparken er fjernet."*  
02-12-2023 Nordvestnyt

*"Brand ødelagde garageanlæg."*  
02-01-2024 Nordvestnyt

*"Forslag om at sætte hårdt mod hårdt  
for at stoppe banders hærgen."*  
17-04-2024 Nordvestnyt

*"164 familier mister deres bolig i ny plan for  
Grønneparkens vej væk fra ghetto."*  
15-02-2024 Nordvestnyt

*"Særlig fritidsordning: Start din egen virksomhed."*  
30-05-2024 Nordvestnyt

*"Udvalgsformand tager gerne imod et godt plejeboligtilbud."*  
12-07-2024 Nordvestnyt

## Medieanalyse

Mediernes negative historier omhandler beskrivelser af Grønneparken som et udsat boligområde, samt en række negative begivenheder og karakteristika for området: højt skolefravær, lav beskæftigelse, utryghed som følge af mulig genhusning, samt kriminalitet og en verserende bandekonflikt, herunder brandstiftelse, drabsforsøg, visitationszone, våbenfund og anholdelser. De ambivalente historier omhandler boligsociale indsatser f.eks. Bold & Bevægelse, Mind Your Own Business og Get2Sport samt fysiske omdannelser (plejeboliger og frasalg af boliger). De positive historier handler om gratis koncert for børn og unge støttet af Foreningen Rockbæk, naturplejeprojekt på Holbæk Fælled og koncert med Flemming Gammelholm. Selvom det nye navn Grønneparken bruges mest, er der stadig en vis konservatisme hos medierne, særligt de regionale og lokale. Her bruges områdebetegnelsen 'Agervang' ofte ifm. konkrete begivenheder, f.eks. brand i en garage eller løsslupne hunde. Betegnelsen 'Vangkvarteret' bruges i artikler om konflikten mellem de to kriminelle grupperinger LGP og Vang-gruppen samt ifm. tidligere bandekonflikter.

OPSAMLING



# Opsamling

Grønneparken ligger i naturskønne omgivelser ved Holbæk Fælled – ifølge en lokal ejendomsmægler en enestående beliggenhed. Bygninger og udearealer, især omkring fælleshuset, er velholdte. Bebyggelsen adskiller sig både typologisk og skalamæssigt fra de omkringliggende områder, og trafikerede veje, beplantning og terrænforskelle i randzonen skaber fysiske barrierer omkring boligområdet. Alligevel viser feltstudierne, at mange udefrakommende benytter stisystemerne i området som adgang til Fælleden. Et mål i helhedsplanen er at åbne området mere op og skabe forbindelser til de omkringliggende områder herunder Holbæk by. Siden vedtagelsen af parallelsamfunds aftalen har området fremstået uændret rent fysisk.

Beboerne i Grønneparken er glade for at bo i området og fremhæver især den lave husleje, gode boliger og de naturskønne omgivelser. Fælleshuset, de mange beboerdrevne klubber, haveforeningen og de velholdte udearealer bidrager til at skabe stærke fællesskaber blandt beboerne, hvilket mange er en del af. Naboskab og sammenhold vægtes højt, og det er almindeligt, at beboerne hilser på hinanden, selvom mange oplever en høj udskiftning blandt naboerne. Ifølge Lejerbo er der i øjeblikket en stor udskiftning, men der er ingen problemer med tomgang.

Mange af områdets børn er del af et lokalforankret fællesskab. De kender ofte hinanden fra de lokale institutioner eller Bjergmarkskolen. En god opdragelse er, ifølge mange beboere, nødvendig for at undgå, at børn og unge bliver del af områdets uroskabende grupperinger. Skolens omdømme er forbedret i de seneste år, selvom karaktergennemsnittet fortsat er relativt lavt.

Der er en generel fortælling om, at Grønneparken er et trygt område, der har udviklet sig positivt over tid. Tidligere på året blev der dog, som resultat af politiets øgede indsats, fundet våben både i boligområdet og på Bjergmarkskolens arealer. Konflikten med unge fra Ladegårdsparken har været langvarig og er varierende i intensitet. Aktuelt opleves der mindre uro og færre problemer med konflikten, selvom medieanalysen viser en lille stigning i negative historier siden baselineundersøgelsen. Lokale medier har blandt andet rapporteret om kriminalitet og konflikter, herunder episoder med brandstiftelse, drabsforsøg, visitationszoner, våbenfund og anholdelser.

Kort før vores feltstudier blev helhedsplanen omdelt til alle husstande, og de fleste beboere kender til de planlagte omdannelser. Både beboere og lokale aktører har udtrykt stor frustration over omdannelserne, som de helst havde været foruden. Beboerne stemte nej til planen, men efter feltstudierne blev planen vedtaget af repræsentantskabet. Flere beboere oplever, at de er uden for indflydelse, mens andre tror, at deres nej kan forhindre planens gennemførelse. Områdets aktører ser omdannelserne som et vilkår og arbejder for, at hele området opgraderes i forbindelse med omdannelsen. Helhedsplanen afventer den endelige godkendelse fra Landsbyggefonden.





Øverst: Boligområdet set fra Holbæk Fælled. Nederst: De bolignære arealer fremstår velholdte.

# Opmærksomhedspunkter

- Salg af boligblokke og tiltrækning af investorer vil være afgørende for, om omdannelserne kan realiseres som planlagt.
- Der arbejdes på at etablere bedre forbindelser til Holbæk by og skabe stærkere sammenhæng mellem Grønneparken og omkringliggende kvarterer. Det kan få betydning for, hvordan området opleves fysisk. Etablering af et plejehjem og andre funktioner kan yderligere bidrage til at invitere flere ind i boligområdet. Det vil være et fokusområde for vores kommende feltstudier.
- Imagestrategien har til formål at ændre omverdenens opfattelse af Grønneparken ved at fremhæve flere positive fortællinger. Dog er antallet af negative historier steget siden 2021. Det understreger, at det kræver en langvarig og vedholdende indsats at ændre områdets omdømme.
- Beboerne stemte nej til helhedsplanen. Den er sidenhen vedtaget, hvilket kan føre til frustrationer blandt beboerne. Der bør være opmærksomhed på at følge beboernes holdning til forandringerne, til området og til boligorganisationen.

# Kilder

- *Allonge til udviklingsplan for Grønneparken (2024)* Holbæk Kommune, Lejerbo
- *Grønneparken. Fysisk helhedsplan – kort fortalt (2024)* Holbæk Kommune, Lejerbo, Grandville og Gehl People
- *Imagestrategi Grønneparken (2023)* Grandville
- *Fra Havn til Fælled. Holbæks perler. Grønneparken (2024).* Grandville

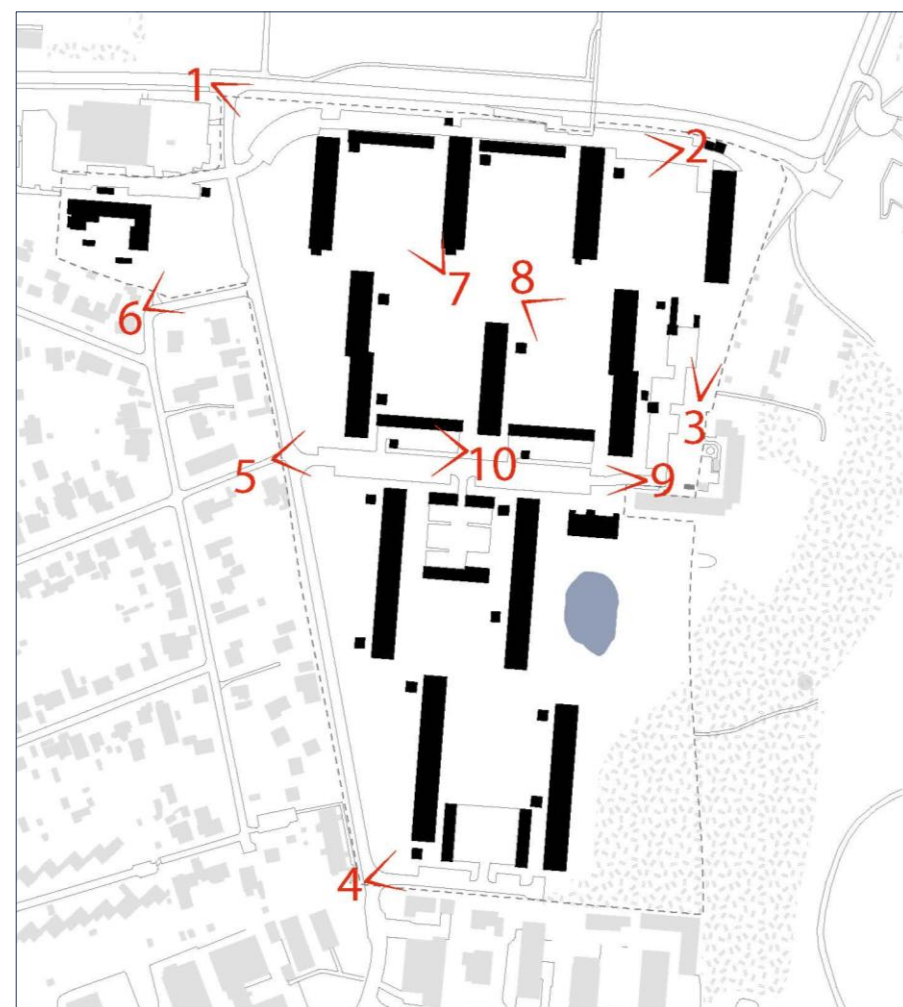


# BILAG 1

## BILLEDDOKUMENTATION

### 10 UDVALGTE STEDER

I følgeevalueringen laves der løbende fotoregistreringer på 10 steder i bydelen. Stederne er valgt, da de forventes at blive genstand for større fysiske omdannelser. Ved fremtidige runder i følgeevalueringen vil nye fotos blive taget de samme steder for at få de rumlige forandringer dokumenteret.



De ti steder i Grønneparken, hvor de fysiske forandringer løbende vil blive registreret og dokumenteret med fotos. På denne side vises stederne 1-5.

2021



1

2024



Ingen fysiske forandringer siden baselineundersøgelsen.



2



Ingen fysiske forandringer siden baselineundersøgelsen.



3



Ingen fysiske forandringer siden baselineundersøgelsen.



4



Ingen fysiske forandringer siden baselineundersøgelsen.

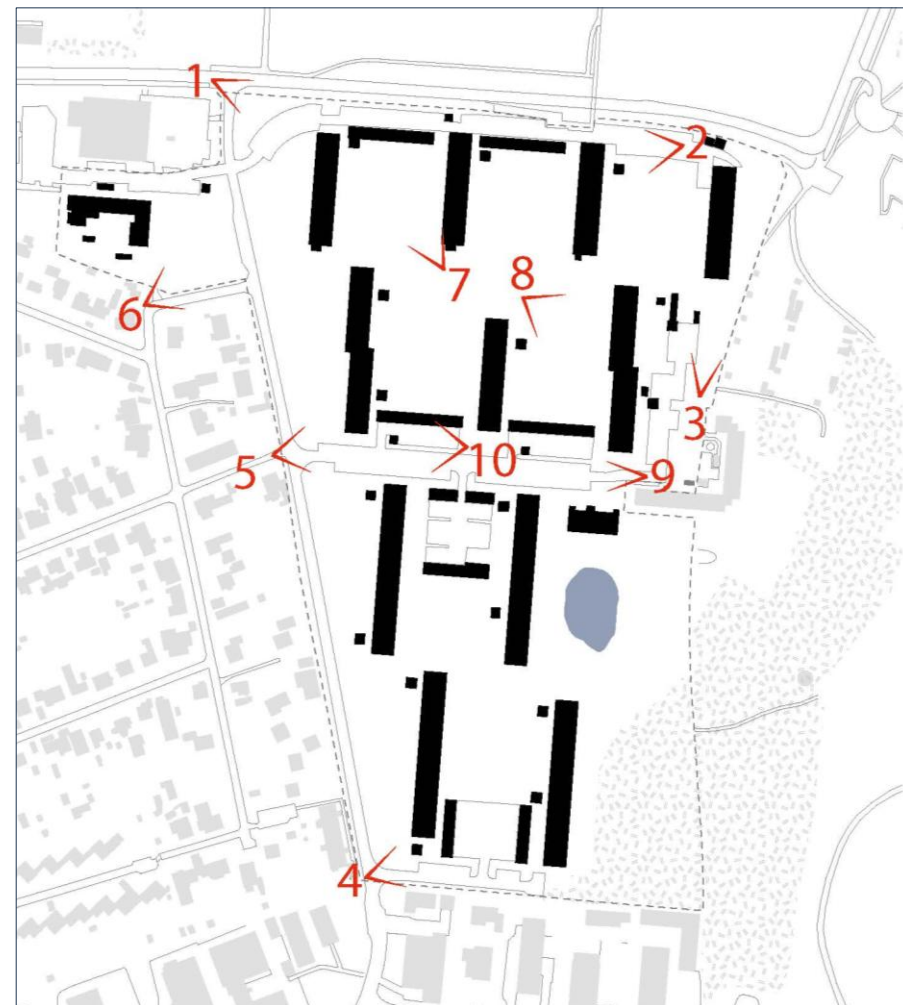


5



Ingen fysiske forandringer siden baselineundersøgelsen.





De ti steder i Grønneparken, hvor de fysiske forandringer løbende vil blive registreret og dokumenteret med fotos. På denne side vises stederne 6-10.

2021

2024

6



Ingen fysiske forandringer siden baselineundersøgelsen.

7



Ingen fysiske forandringer siden baselineundersøgelsen.

8



Ingen fysiske forandringer siden baselineundersøgelsen.

9



Garagerne er pt. under renovation efter en brand.

10



Ingen fysiske forandringer siden baselineundersøgelsen.

# BILAG 2

# METODEDESIGN

Her gives supplerende oplysninger om feltstudiernes metoder og særlige forhold af betydning for de gennemførte undersøgelser.

For yderligere oplysninger om følgeevalueringens forskellige metoder se:

<https://udsatteomraader.dk/media/3tnbnkh0/foelgeevaluering-af-omdannelse-af-de-15-haarde-ghettoer-kort-fortalt.pdf>



# Feltstudier

## Metodedesign

Feltstudierne tager afsæt i følgende metoder:

- *Interviews med nøglepersoner og civilsamfund:* Ved andet besøg i 2024 er der foretaget interviews med repræsentanter fra Lejerbo, afdelingsbestyrelsen, Holbæk Kommune, Bjergmarksskolen og en boligsocial medarbejder samt en lokal ejendomsmægler.
- *Kvalitative interviews med beboere:* Der er foretaget 27 walk-alongs med beboere og brugere af boligområdet samt med beboere i lokalområdet. Det er foregået ved, at to interviewere har befundet sig i boligområdet og i den omkringliggende bydel i to dage i september 2024, hvor forbigående beboere og brugere er blevet interviewet, mens de blev fulgt rundt i området. Walk-along er dokumenteret ved feltnoter og efterfølgende referater. De kvalitative interviews er ikke repræsentative men giver sammen med uformelle samtaler og feltobservationer et godt billede af, hvad der er på spil i området.
- *Observationer:* For at supplere walk-alongs og kvalitative interviews har interviewerne også foretaget observationer i boligområdet. Observationerne er dokumenteret gennem fotoregistreringer og feltrapporter.

Med analyser på tværs af ovenstående metoder har vi i denne publikation udvalgt vores fokuspunkter og tilhørende citater, så de giver et afvejet billede af resultaterne af vores feltstudier. Beboernes udtalelser vil ikke alle nødvendigvis være enige i, og i nogle tilfælde kan de være behæftet med faktuelle fejltagelser. De er medtaget i rapporten som udtryk for deres oplevelser af hverdagslivet i deres bydel, og udfoldes mere bredt i den tilhørende tekst.

# BUILDING SUSTAINABLE CITIES

Titel	Grønneparken 2024. Følgeevaluering – 2. runde.
Udgave	1. udgave.
Udgivelsesår	2024.
Forfatter	Lene Wiell Nordberg, Rikke Skovgaard Nielsen, Claus Bech-Danielsen.
Layout	Claus Bech-Danielsen.
Tegninger og grafer	Lene Wiell Nordberg, Claus Bech-Danielsen, Rikke Skovgaard Nielsen, Maja Wolters.
Fotos	Claus Bech-Danielsen
ISBN	978-87-94561-34-1
Udgiver	Department of the Built Environment, Aalborg University A.C. Meyers Vænge 15, 2450 Copenhagen SV E-mail <a href="mailto:build@build.aau.dk">build@build.aau.dk</a> <a href="http://www.build.aau.dk">www.build.aau.dk</a> This publication is covered by the Danish Copyright Act

Der udgives publikationer for alle følgeevalueringens 15 boligområder. Der er tale om selvstændige publikationer, men enslydende beskrivelser af formål, metoder etc. forekommer.

Følgeevalueringen er finansieret af Landsbyggefonden.