

## REFERAT AF EKSTRAORDINÆRT ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE I ORG. 315 DEN 14. FEBRUAR 2024

### **Deltagere:**

Preben Senniksen, Bent Sode, Pia Lundberg, Ingelise Jensen, Bodil Olsen, Ole Klinke og Britta Nielsen

### Fraværende:

Anette Johansen, Robert Juhl

### Fra administrationen deltog:

Forretningsfører - Driftschef Lars Lundberg (optog referat)

Udviklingsplanskoordinator – Marie Bøgballe Larsen

Udviklings- og Byggeafdelingen – Esben Nielsen

## **Dagsorden:**

### **Orienteringspunkt**

Pkt. 1            Orientering om styregruppens projektbeslutning om Udviklingsplanen for Grønneparken  
v/ Esben Nielsen

### **Drøftelsespunkter**

Pkt. 7            Fortroligt

På vegne af formand for organisationsbestyrelsen, Preben Senniksen

Lars Lundberg  
Forretningsfører

## REFERAT jf. punkterne i dagsorden

### Orienteringspunkter

**Pkt. 1**            **Orientering fra Udviklings- og Byggeafdelingen v/Esben Nielsen**

*Esben gennemgik styregruppens beslutning vedr. de overordnede planer for Grønneparken  
Vedlagt som bilag 1*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning*

### Drøftelsespunkter

**Pkt. 7**            Fortroligt

*Udenfor referat*

## Bilag 1.

### Til afdelingsmødet i Grønneparken den 19. februar 2024

Helt tilbage i 2018 og 2019 blev der på beboermøder i Grønneparken talt om den udviklingsplan, der skulle udarbejdes efter, at Grønneparken var blevet udpeget til omdannelsesområde efter 5 år i træk at have været på "ghettolisten". Dette betød at antallet af familieboliger i Grønneparken skulle reduceres til 56% af de nuværende.

Udviklingsplanen blev i 2019 forelagt for repræsentantskabet i Lejerbo Holbæk og senere blev beboerne i Grønneparken orienteret om indholdet af den.

Hovedtrækkene i planen var dengang:

- Ommærkning af 108 familieboliger til ungdomsboliger
- Ommærkning af 24 familieboliger til ældreboliger
- Etablering af nye institutioner/faciliteter i afdelingen
- Salg af byggeretter eller blokke.

Det overordnede princip var, at der skulle sælges – eller nedrives – så lidt som muligt.

Det var et led i udviklingsplanen, at der skulle nedsættes en styregruppe med repræsentanter fra Holbæk Kommune, Lejerbo Holbæk og Lejerbos administration. Og styregruppen har haft som arbejdsopgave at sikre, at udviklingsplanen kunne føres ud i livet.

Styregruppen har derfor i tiden, der er gået siden 2019 arbejdet hermed.

Siden planens vedtagelse har vi arbejdet videre med at undersøge en række muligheder for at føre den vedtagne plan ud i livet. Og arbejdet med en ny imagestrategi har fundet sted sideløbende med den særlige boligsociale indsats, der udføres sammen med Holbæk Kommune

Men i processen med de øvrige elementer fandt vi et styrket behov for at prøve at "se ud over eget jordbærbed". Og det bad vi Gehl Architects, som har særlig erfaring hermed, om at hjælpe os med.

Gehl udarbejdede en stor rapport, der viste meget om Grønneparkens betydning nu og i fremtiden, som en vigtig del af Holbæk by – og med udviklingen på den anden side i Holbæk Have bliver denne betydning ikke mindre.

Men det viste sig også nødvendigt at begynde at kigge på de andre elementer i planen. Det viste sig for eksempel, at der ikke var behov for yderligere 108 ungdomsboliger – der kom godt nok flere uddannelser til Holbæk, men ikke i et omfang der kunne bruge alle ungdomsboligerne.

Det viste sig også, at de boliger, som vi havde planlagt omdannet til ældreboliger ikke kunne betjenes med de eksisterende elevatorer. Vi havde håbet på, at der kunne etableres yderligere kommunale institutioner i afdelingen, men det viste sig heller ikke muligt.

Der var derfor behov for at revidere udviklingsplanen, så den kunne udvikles til en helhedsplan, som både Holbæk Kommune og Landsbyggefonden ville kunne støtte.

Efter at have gennemarbejdet en lang række scenarier og mange diskussioner, er styregruppen nået frem til at anbefale en ny plan.

Og vi har valgt at offentliggøre planen allerede nu, selvom den endnu ikke er godkendt af organisation, kommunalbestyrelse og ministerium – dette gøres for at sikre åbenhed om processen og bidrage til at afklare om, der vil være beboere, der skal flytte.

Elementerne i den nye plan er:

### **Frasalg af bygninger**

Blok A og B med 96 boliger søges solgt som boliger  
Blok H med 68 boliger søges solgt med henblik på ombygning til et friplejehjem

### **Nybygning med henblik på fortætning**

”Stengrunden” søges bebygget med boliger – vi håber på at få mulighed for at opføre 30 ældreboliger

Garageanlægget i Agervang erstattes af nybyggeri med ungdomsboliger og yderligere faciliteter til fælleshuset, som allerede nu lider af pladsmangel

Mellem blokkene B og D og F og G – så langt ud mod Holbæk Have som muligt søges opført boliger i privat regi. Men vi prøver også at undersøge mulighederne for at opføre ”spekulationsfrie andelsboliger” i stedet.

### **Ombygning**

I blokkene J, K og L vil vi gerne indrette i alt 15 ældreboliger i parterre.

### **Infrastruktur**

Det lidt mærkelige ord dækker over, at vi får mulighed for at bruge penge på at gøre mere ud af forbindelsen mellem Grønneparken, Holbæk Have og Holbæk centrum på en måde, der kommer til at forbinde byens centrum med Fælleden. Men disse planer er ikke endeligt fastlagte endnu.

Nedenfor ses Gehl Architects oplæg til en ny udviklingsplan

- **Frasælge blok A og B mod Mellemvang/Stengrunden.**
- **Bygge til de ældre; Nyt plejecenter i blok H + ældreboliger i parterre**
- **Nybygge "tiny-houses", tagboliger og/eller ældreboliger + beboerfaciliteter**
- **Ommærke til ungdomsboliger (spredt i bebyggelsen)**

#### Fordele ved denne plan

- Frasalgt af de to blokke mod Mellemvang bevarer den eksisterende bebyggelses sammenhængskraft
- Evt. forbedringer/ombygninger af de frasolgte blokke kan designs/planlægges i sammenhæng med nybyggeriet. Således kan en samlet plan for fælles udearealer, parkering og gårdrum styrke hele området og boligkvaliteten for både nye og nuværende beboerne.
- Nybyggeri kan opføres som f.eks. "tiny-houses" / nye bolig- og ejerformer som nytænker og supplerer Holbæks og områdets samlede boligudbud
- Den samlede nye og frasolgte bebyggelse vil skabe et nyt ansigt til hele området.
- Blok H er byggeteknisk ideel ift. at blive ombygget til plejecenter
- Salg af alle byggeretter samt 96+68 boliger i tre blokke bevarer en variation i størrelser af familieboliger i den resterende bebyggelse, samlet set
- Ombygning til ældreboliger i stueetagerne i afd. 166 (minus blok H) leverer flere lejligheder indenfor den eksisterende bebyggelse - i en placering som er attraktiv pga. mulighed for forhøje.

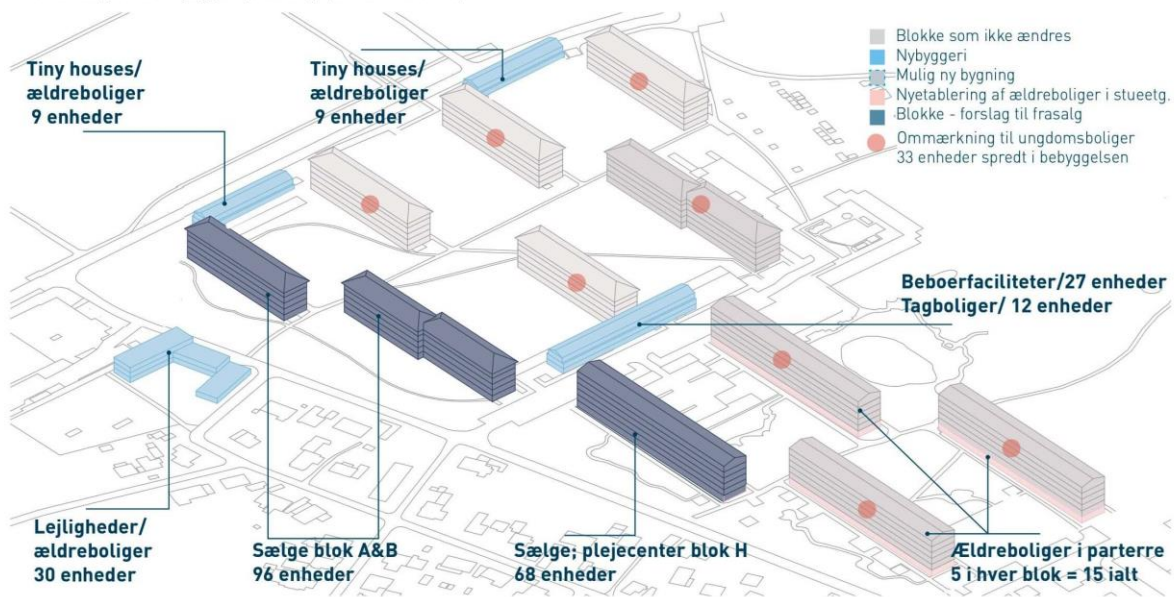
#### Opmærksomhedspunkter ved denne plan

- Kræver investeringer til ombygnings-udgifter i forbindelse med ombygning af lejemaal
- Frasalgt af blok H kan blive besværliggjort af eksisterende gæld i bygningen
- Alle klubber og fælleslokaler i stueetagerne i afd. 166 bliver "hjemløse". Løsningen forudsætter derfor, at der findes ny placering - f.eks. i en ny bygning til beboerfaciliteter langs Agervang.
- Enkelte steder bygges der nyt tæt op til den eksisterende bebyggelse, hvilket kan give skygge og indkigs-gener - detaljerne omkring dette skal afdækkes
- 164 boliger skal sælges - mange familier berøres/skal flytte.

#### Regneeksempel med udgangspunkt i nedenstående model

	antal i dag	sælge	ommærke	sammenlæg	Nybygge	Udvikl.plan	IALT
Almene familieboliger	596	-164	-33	0	0	<b>399</b>	<b>56%</b>
Almene ungdomsboliger	0	0	33	0	0	<b>33</b>	
Almene ældreboliger	0	0	0	0	15	<b>15</b>	
Private boliger*	0	164	0	0	60	<b>224</b>	
Fælleshus, erhverv mm.	14	0	0	0	27	<b>41</b>	

\*Private boliger omfatter nybyggede private boliger, andel eller andre boligformer.



Med den nye plan er det forsøgt at gøre noget særligt for de ældre, der måske gerne vil blive i området, gøre noget særligt for unge, der måske gerne vil flytte hjemmefra og har brug for en bolig medens de er under uddannelse. Og endelig er det prøvet om ikke man kunne opføre "private" boliger, der var spekulationsfrie.

Frasalget af boliger kommer til at betyde, at en række beboere vil skulle genhuses. Lejerbo Holbæk vil naturligvis være behjælpelig hermed.

De næste processer er lidt indviklede: først skal udviklingsplanen godkendes af organisationsbestyrelsen – og da den tidligere har været forelagt repræsentantskabet i Lejerbo Holbæk, så skal den også forbi her.

Dernæst skal kommunalbestyrelsen i Holbæk Kommune godkende planen, hvorefter den skal indsendes til godkendelse i Social-, Bolig- og Ældreministeriet.

Når planen er godkendt i den proces, skal der udarbejdes en helhedsplan, som skal danne grundlag for ansøgning til Landsbyggefonden og godkendes på såvel afdelingsmødet som i organisationsbestyrelsen.

Helhedsplanen kommer også til at indeholde mere detaljerede køreplaner for den endelige godkendelse af både frasalg og gennemførelse af arbejdet i Grønneparken – selvom det alt sammen er indeholdt i udviklingsplanen, så lægger Landsbyggefonden meget vægt på, at de beboerdemokratiske spilleregler overholdes, når helhedsplanen godkendes.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Preben Bent Senniksen

### Underskriver

Serienummer: 6cdc76c0-8dce-452b-9dcd-7c505f48c508

IP: 188.183.xxx.xxx

2024-02-15 14:53:54 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**