

## 3.3 Udviklingsplan Mjølnerparken



## Udviklingsplan for Mjølnerparken

15. august 2013

### Mjølnerparken – fra isoleret boligområde til levende by (M1) (U23)

Sagsbehandler  
Jannik Egelund /  
Mads Gudmand-Høyer

*Tema: Sammenhængskraft*  
*Pakke: Udviklingsplaner*

#### Eksekveringsparat?

	JA / NEJ
Udvalgsbehandlet	Ja
Kan igangsættes uden yderligere udvalgsbehandling	Ja



Der er med *Politik for Udsatte Byområder* identificeret seks udsatte byområder i København, som har et særligt behov for at blive løftet. Et af områderne er *Nørrebro*, hvor der i 2012 blev udarbejdet en udviklingsplan. I år er der som supplement til udviklingsplanen fra 2012 udarbejdet en plan for en *gennemgribende omdannelse af Mjølnerparken*.

#### Baggrund

Mjølnerparken hører til byens mest udsatte boligområder, jf. boksen nedenfor.

Lejerbo samt Teknik- og Miljøforvaltningen har samarbejdet om udvikling af en gennemgribende helhedsplan for boligafdelingerne Mjølnerparken og Hothers Plads. Planen har en ambitiøs målsætning om at udnytte Mjølnerparkens potentiale med en unik placering tæt på S-tog, kommende metro og mellem to nye parker.

Målet er at udvikle Mjølnerparken til et attraktivt boligområde som en naturlig del af den omgivende by.

### **Mjølnerparken fakta:**

#### *Boliger:*

- Opført i perioden 1984-1987.
- 663 boliger i bebyggelsen, med en overvægt af 3-rums lejligheder.
- Ca. 2.100 beboere.
- For børnefamilierne bor der 4,3 personer pr. bolig i Mjølnerparken, mod 3,6 personer pr. bolig i Københavns kommune samlet set.
- For alle typer af familier, bor der 3,5 personer pr. bolig, mod 1,9 personer i kommunen samlet.

#### *Beboere:*

- Andelen af personer på overførselsindkomst i Mjølnerparken er på 49,4 pct. pr. 31.12.2011.
- Ca. 92 pct. af beboerne i Mjølnerparken er af anden etnisk oprindelse end dansk.
- 37 pct. af de skattepligtige beboere tjener under 100.000 kr. om året (2010).
- 62 pct. af personerne over 15 år i Mjølnerparken står uden for arbejdsstyrken. I Københavns kommune er det 36 pct.
- 62 pct. af beboerne i Mjølnerparken har grundskole (samt uoplyst) som højeste fuldførte uddannelse. I Københavns kommune er det 31 pct.
- Lav fraflytning (14 pct.) blandt personer med anden etnisk oprindelse end dansk. Blandt etnisk danskere er fraflytningen dog 40 pct.

### **Indhold**

Den fysiske helhedsplan for Mjølnerparken kan beskrives i tre overordnede temaer:

#### ***Del af byens gadenet – forbedret infrastruktur***

Mjølnerparken gøres til den del af det gadenet, som kendes fra brokvartererne, hvor trafik omkranser karreerne. Det sker ved at skabe gennemstrømmende trafik nord-syd og øst-vest mellem og rundt om de enkelte blokke ved

- Gennemføring af ”Borgmestervangen” til Tagensvej
- Cykelstirute fra nordvest-passagen igennem Mjølnerparken til Superkilen

#### ***Levende stueetager – etablering af flere udadvendte aktiviteter***

Mjølnerparken er, som andre udsatte boligområde, kendetegnet ved monofunktionalitet udelukkende med boliger. Andre udadvendte funktioner i stueetagerne (erhverv, beboelsens funktioner, kommunale funktioner mv.) kan bidrage til at skabe liv, tryghed og trække udefrakommende til. Derfor etableres

- Mindre erhvervslejemål og andre udadvendte aktiviteter i stueetagerne mod Borgmestervangen og Mimersparksen
- Borgmestervangen som handelsgade
- Nyt kvartershus i forbindelse med Mimersparksen

***Fra ét udsat boligområde til fire forskellige karréer – forbedring af boligkvalitet og identitet***

Mjølnerparken har et meget ensidigt boligudbud med en stor overvægt af nedslidte 3-rums-lejligheder, som overvejende bebos af familier med flere børn. Samtidig er Mjølnerparken bygget med åbne gårdmiljøer, der svækker beboernes ejerskabsfølelse til området, som kendes fra andre københavnske gårdmiljøer. Arkitekturen er samtidig ensformig, hvilket ligeledes svækker ejerskabet og medfører utryghed. Der gennemføres derfor følgende initiativer:

- Renovering af boliger (køkkener, inddækning af altaner)
- Ændret boligudbud (færre boliger, men flere større boliger og flere ungdomsboliger)
- Karréer med ny individuel identitet med nye facader
- Nye boliger i huller i karréerne og på taget

***Den fysiske helhedsplan***

Lejerbo har forelagt helhedsplanen for beboerne og der er gennemført en beboerinddragelse med foreløbige positive tilkendegivelser. På den baggrund er Lejerbo nu ved at justere helhedsplanen. Lejerbo vil forelægge beboerne den endelige plan i oktober/november 2013.

Sideløbende pågår forhandlinger med Landsbyggefonden om støtte til renoveringen og infrastrukturelementerne på Lejerbos matrikel.

Landsbyggefonden har givet indledende tilsagn om støtte til projektet.

Det forventes, at den samlede plan vil koste omkring 500 mio. kr.

***Kommunens bidrag***

For at muliggøre skal kommunen bidrage. Det omfatter overvejende tre ting:

1. *Kommunale investeringer i infrastruktur* på kommunal grund rundt om Mjølnerparken. Det omfatter blandt andet vejanlæg med tilslutning af Borgmestervangen til Tagensvej/Rovsinggade med ny lysregulering. Dertil kommer cykelstierne (også på Lejerbos matrikel).
2. *Investeringer i kommunale funktioner* i og rundt om Mjølnerparken. Det omfatter blandt andet funktioner i det nye kvartershus, en bemandedt legeplads og flytning af den eksisterende daginstitution i Mjølnerparken.
3. *Medfinansiering til omdannelse af boligerne*. Det omfatter især grundkapital til etablering af nye ungdomsboliger, familieboliger og penthouselejligheder i huludfyldninger i blokkene og på

tagene af Mjølnerparken. Derudover omfatter det en kapitaltilførsel til renoveringssagen, så huslejestigningen begrænses.

**Tabel 1. Samlet oversigt over indhold i budgetpakke for Mjølnerparken**

	<b>Beløb 1.000 kr.</b>	<b>Anlæg, service eller finanspost</b>
<b>1. Infrastruktur</b>		
Kryds Tagensvej / Rovsingsgade – se note 1	10.000	Anlæg
Vejanlæg i Superkilen ved Tagensvej – se note 2	6.200	Anlæg
Vejkobling ved DSB-grund – se note 3	6.000	Anlæg
Cykelsttilslutning til Superkilen – se note 4	12.000	Anlæg
Vedligehold og drift af vejanlæg og cykelstier (årlig udgift)	100	Løbende service
<b>2. Kommunale funktioner</b>		
BUF - vuggestue flyttes og udvides – se note 5	8.000	Anlæg
CPN - lokaler til bemandet legeplads (budgetnotat S4)		
Erhverv i stueetager, huslejekompensation	480	Service i fem år
<b>3. Omdannelse af boliger</b>		
Grundkapital nye ungdoms-, tag- og infillboliger	32.000	Finanspost
Kapitaltilførsel til husleje	5.000	Finanspost
Serviceudgifter som følge af nye boliger (årlig udgift)	325	Løbende service
<b>Kommunale udgifter – anlæg</b>	<b>42.200</b>	
<b>Kommunale udgifter – finansposter</b>	<b>37.000</b>	
<b>Kommunale udgifter – service (årlig)</b>	<b>905</b>	

I *Investeringspakke '13* (overførselssagen 2013) blev der afsat 20 mio. kr. til den såkaldte Nordvestpassage, som er en central del af infrastrukturprojektet omkring Mjølnerparken.

## De økonomiske konsekvenser

De kommunale udgifter til planen udgør:

- 0,905 mio. kr. årligt i serviceudgifter fra 2016
- 42,2 mio. kr. i anlæg i perioden 2014-2017
- 37 mio. kr. i finansposter i 2014, hvoraf 15 mio. kr. kan finansieres af allerede afsatte midler til renovering af almene boliger.

### Serviceudgifter

Der afsættes i alt 0,480 mio. kr. årligt i huslejekompensation til erhverv i stueetagerne fra 2016 og fem år frem.

Anvendelsen af midlerne forudsætter dispensation fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Det er usikkert, om denne opnås.

**Tabel 2. Serviceudgifter**

1.000 kr. – 2014 p/l	2014	2015	2016	2017
<i>Serviceudgifter:</i>				
Erhverv i stueetager, huslejetilskud			480	480
<b>Serviceudgifter i alt</b>			<b>480</b>	<b>480</b>

### Anlægsudgifter

Der afsættes i alt 42,2 mio. kr. til anlægsudgifter i Mjølnerparken i perioden 2014-2017.

**Tabel 3. Anlægsudgifter og afledte serviceudgifter**

1.000 kr. – 2014 p/l	2014	2015	2016	2017	*
<i>Anlæg:</i>					
- Kryds Tagensvej / Rovsingegade	500	3.500	4.500	1.500	*
- Vejanlæg i Superkilen ved Tagensvej	600	2.000	2.500	1.100	
- Vejkobling ved DSB-grund	300	2.000	2.700	1.000	
- Cykelsttilslutning til Superkilen	1.200	3.500	4.800	2.500	
- BUF - vuggestue flyttes og udvides	500	4.500	3.000		
<b>Anlægsudgifter i alt</b>	<b>3.100</b>	<b>15.500</b>	<b>17.500</b>	<b>6.100</b>	
<i>Afledte serviceudgifter:</i>					
Vedligehold og drift af vejanlæg og cykelstier	100	100	100	100	
<b>Afledte serviceudgifter i alt</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	

Note: \*-markeringer betyder at bevillingen i 2014 ønskes givet som anlægsbevilling ved budgetårets start.

### Finansposter

Der afsættes 32 mio. kr. til grundkapital til nye almene familie og ungdomsboliger i Mjølnerparken, heraf kan 15 mio. kr. finansieres af allerede afsatte midler til renovering af almene boliger (Renoveringspakke 2013) med uforbrugte midler på 10 mio. kr. i 2013 og 5 mio. kr. af de afsatte 10 mio. kr. i 2014.

Derudover afsættes der 5 mio. kr. til kapitaltilførsel, der skal bidrage til at reducere huslejestigningen i Mjølnerparken efter ombygningen. De nye ungdomsboliger vil være berettiget til grundskyldstilskud og ungdomsboligbidrag fra 2016 og frem. Der skal derfor afsættes ca. 0,29 mio. kr. fra 2016 og fremefter.

Der afsættes desuden ca. 0,65 mio. kr. fordelt over fem år til eksekvering af grundkapitalen til nye boliger.

**Tablet 4. Finansposter**

1.000 kr. – 2014 p/l	2014	2015	2016	2017	*
<i>Finansposter:</i>					
- Grundkapital nye ungdoms-, tag- og infillboliger**	17.000				
- Kapitaltilførsel til husleje	5.000				
<b>Finanspost i alt</b>	<b>22.000</b>				
<i>Afledte serviceudgifter:</i>					
- Grundskyldstilskud for ungdomsboliger			130	130	
- Ungdomsboligbidrag			65	65	
- Sagsbehandling***	130	130	130	130	
<b>Afledte serviceudgifter i alt</b>	<b>130</b>	<b>130</b>	<b>325</b>	<b>325</b>	

Note: \*-markeringer betyder at bevillingen i 2014 ønskes givet som anlægsbevilling ved budgetårets start.

Note: \*\* Den fulde udgift er 25 mio. kr. men finansieres delvist af allerede afsatte midler til renovering af almene boliger.

Note: \*\*\* Udgifterne til sagsbehandling af støttesagen udgør ca. 4.200 kr. pr. bolig svarende til det såkaldte promillegebyr, der normalt opkræves i forbindelse med det såkaldte skema B-tilsagn. Promillegebyret er med Budget2013 suspenderet i 2013 og 2014. Sagsbehandlingen strækker sig fra det første tilsagn (skema A) til godkendelse af byggeregnskab (skema C) og er derfor fordelt over fem år med 840 kr. pr. år.

## Beskæftigelseseffekt

Det forventes, at de kommunale anlægsudgifter på ca. 42,2 mio. kr. vil have en beskæftigelseseffekt på ca. 55 årsværk.

Dertil kommer beskæftigelse afledt af de samlede udgifter til helhedsplanen på over 500 mio. kr., hvor kommunen kun bidrager i begrænset omfang (ca. 37 mio. kr. i finansposter). Det forventes at have en beskæftigelseseffekt på ca. 650 årsværk i perioden 2014-2017.

## **Tidsangivelse**

Teknik- og Miljøforvaltningen forventer Lejerbos ansøgning om tilsagn til den samlede helhedsplan i foråret 2014. Kommunens godkendelse og bekendtgjort lokalplan forventes på plads medio 2014.

Projektering og udbud forventes udført i 2014-2015 med byggeperiode i 2015-2017.

Projekt for nyt kvartershus søges gennemført som fremskudt etape til ibrugtagning medio 2015.

## **Risikovurdering i anlægsprojekter**

Der er risiko for, at helhedsplanen ikke godkendes endeligt af beboerne, eller at Landsbyggefonden ikke vil yde tilstrækkelig støtte til projektet. Både beboere og Landsbyggefonden har været positive over for projektet.

Økonomi og tid på anlægsprojekterne er under forudsætning af at de bygninger der skal rives ned, er blevet nedrevet for ud for entreprenørstart.

Der er ikke indeholdt tid eller økonomi til eventuelle skybrudsinitiativer.

Der er ikke indeholdt tid eller økonomi for omlægning af eksisterende vejprofiler på private matrikler, bortset fra vejkobling ved DSB grund.

## **Tidligere afsatte midler**

I *Investeringspakke '13* (overførselssagen 2013) blev der afsat 20 mio. kr. til den såkaldte Nordvestpassage, som er en central del af infrastrukturprojektet omkring Mjølnerparken.

De nye boliger kan delvist finansieres med 15 mio. kr. af allerede afsatte midler til renovering af almene boliger (Renoveringspakke 2013). De finansieres med uforbrugte midler på 10 mio. kr. i 2013 og 5 mio. kr. af de afsatte 10 mio. kr. i 2014.



## **Noter til oversigt, tabel 1:**

### Note 1: Kryds Tagensvej / Rovingegade

Krydset omlægges til et nyt 4-benet vejkryds. Omlægningen tager hensyn til afvikling af den dobbeltrettede cykeltrafik fra Superkilen.

### Note 2: Vejanlæg i Superkilen ved Tagensvej

Borgmestervangens tilslutning til det omlagte kryds ved Tagensvej / Rovingegade medfører nyt vejanlæg i Superkilens nordlige afsnit. Vejen vil skære ind over Unipensions ejendom og samtidigt skabe en mere attraktiv adgang til samme. Der sigtes på at etablere en byudviklingsaftale med Unipension om det fælles vejprojektet.

### Note 3: Vejkobling ved DSB-grund

Med henblik på at skabe en naturlig forlængelse af Borgmestervangen omlægges den nuværende sydlige indkørsel til Mjølnerparken. Hensigten er, at bygaden skal opleves som et naturligt sammenhængende forløb fra Mimergade til Tagensvej. Koblingspunktet kan etableres som 3-benet kryds med indkørsel til DSB-grund eller evt. som en mindre rundkørsel.

### Note 4: Cykelstilitilslutning til Superkilen

Den offentlige cykelsti forbinder Fyrbødervej – Nordvest-passage – Mimersparkeren – Mjølnerparken – Superkilen, i alt ca. 450 m. Stiafsnittet i Mjølnerparken anlægges som en 3 m bred dobbeltrettet sti med 1 m rabat. Cykelstien skal udformes så konflikter med biler og gående undgås. Ved tilslutning til superkilen udføres et rampeforløb der optager terrænspringet. Der søges om midler til anlæg af hele strækningen, da det vurderes usikkert, om de afsatte 20 mio. kr. til nordvestpassagen kan dække stianlæg udover etablering af selve passagen.

### Note 5: BUF - vuggestue flyttes og udvides

Vuggestuen Midgård på ca. 328 m<sup>2</sup> ligger i dag i Mjølnerparken nr. 108. Vuggestuens grænser op til fælleshus og de omkringliggende lidt attraktive og utrygge friarealer. Ved at flytte vuggestuen til ny placering i tæt sammenhæng med den eksisterende institution Midgård, kan friarealer og ankomstforhold for den samlede institution forbedres. Flytningen åbner dertil mulighed for en udvidelse med ca. 492 m<sup>2</sup> til i alt ca. 820 m<sup>2</sup>. Der søges midler til flytning af vuggestue. Udvidelse herunder af friarealer er estimeret til yderligere 12-14 mio. kr., der forventes afholdt inden for BUF's anlægsramme til kapacitetsudvidelse i København.