



Notat

Statusrapport vedr. udviklingsplan for Mjølnerparken 2023, Nørrebro

23-08-2023

Sagsnummer i F2
2023 - 12759

Dokumentnummer i F2
98156

Sagsnummer i eDoc
2023-0333048

Resumé

Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget får den årlige statusrapport vedr. udviklingsplanen for Mjølnerparken til orientering. Arbejdet med udviklingsplanen forløber samlet set planmæssigt. Statusrapporten skal sendes til Social- og Boligstyrelsen senest den 1. oktober 2023.

Sagsfremstilling

Da Mjølnerparken er udpeget som omdannelsesområde (tidligere "hård ghetto"), skal den almene boligorganisation Bo-Vita via kommunalbestyrelsen hvert år frem til 2030 underrette Bolig- og Planstyrelsen om status for realisering af milepælene i udviklingsplanen. Den lovpligtige udviklingsplan redegør for, hvordan andelen af almene familieboliger reduceres fra 94 % til højst 40 % i 2030 (BR 20. juni 2019, se bilag 3). Statusrapporten skal indsendes til Social- og Boligstyrelsen senest den 1. oktober 2023 (bilag 2).

Statusrapporten forelægges til orientering på baggrund af *Statusrapport vedr. Udviklingsplan for Mjølnerparken, Nørrebro* fra Teknik- og Miljøudvalget den 14. september 2020 og Økonomiudvalget den 29. september 2020. Tidligere har sagen været på dagsorden til efterretning, men da der ikke er væsentlige ændringer ift. statusrapporten sidste år, lægges sagen til orientering.

Statusrapporten er udarbejdet af Bo-Vita i samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen. Arbejdet med udviklingsplanen forløber samlet set planmæssigt, og der er ingen væsentlige ændringer til gennemførelsen af udviklingsplanen siden sidste statusrapport i 2022.

Helhedsplan og udviklingsplan for Mjølnerparken

For at imødekomme kravet om reduktion af andelen af almene boliger i Mjølnerparken gennemføres først den fysiske helhedsplan og herefter den lovbundne udviklingsplan.

Den fysiske helhedsplan fra 2015 omfatter bl.a. ændring af boligudbudet, herunder infill med ungdomsboliger, sammenlægning og udbygning af boliger, etablering af erhvervslokaler og nye tagboliger.

Center for Byudvikling
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009809452

Udviklingsplanen bygger oven på den fysiske helhedsplan med en plan for, hvordan andelen af almene familieboliger i Mjølnerparken reduceres til højst 40 %. Det fremgår af udviklingsplanen, at reduktionen sker ved, at Mjølnerparkens karré II og III frasælges, så andelen af almene familieboliger reduceres i overensstemmelse med lovkravet.

Status vedrørende realisering af udviklingsplanen

Der er med statusrapporten ingen ændringer til, hvilke redskaber der planlægges anvendt for at nedbringe andelen af almene familieboliger. Det forventes fortsat, at ambitionerne i udviklingsplanen kan gennemføres ved hjælp af de tiltag, der fremgår af planen.

Karré II og III blev i 2022 solgt til NREP og Industriens Pension. Karréerne består af i alt otte blokke. De to selskaber har etableret Juli Living, som står for udlejningen af karréerne, der nu er omdøbt til Odingårdene. I maj 2023 begyndte udlejningen af de færdigrenoverede lejligheder og i 2. halvår af 2023 overdrages de tre første blokke fra Bo-Vita til NREP og Industriens Pension. De sidste fem blokke overdrages i 2024.

Siden foråret 2019 har Bo-Vita tilbudt frivillig flytning for Mjølnerparkens beboere. Siden 2022 er de resterende beboere løbende blevet genhuset i takt med, at renoveringen skrider frem. Det fremgår af statusrapporten, at genhusningen efter planen ikke længere frivillig, da der nu er lejemaal, der skal fraflyttes pga. arbejdets fremdrift i forbindelse med helhedsplanen. Der er tilbudt boliggarantibevis til samtlige genhusede med mulighed for tilbagekomst til Mjølnerparken, men kun 13 har ønsket et boliggarantibevis.

Udover det oplyste i statusrapporten bemærkes det, at Nordvestpassagen, en gang- og cykeltunnel som forbinder Mjølnerparken og Nørrebro med Bispebjerg, åbnede i april 2023. Som en del af udviklingen af området, og i tråd med Helhedsplanen, er handelsgaden i Mjølnerparken solgt til NREP, der nu er i gang med at udleje erhvervslejemålene.

Politisk handlerum

Der kan i forbindelse med denne orientering ikke tages beslutning om tiltagene i statusrapporten. Udvalgene har tidligere vedtaget udviklingsplanen (BR 20. juni 2019) samt renoveringsprojektet og nybyggeriet (BR 23. september 2021). Renoveringen er ved at blive realiseret og forventes afsluttet i 2024.

Videre proces

Statusrapporten indsendes til Social og Boligstyrelsen senest den 1. oktober. Herefter lægges sagen i Borgerrepræsentationens fremlæggermappe til mødet den 12. oktober 2023.

Forvaltningerne og Bo-Vita udarbejder årlige statusrapporter til styrelsen, jf. krav i bekendtgørelse om fysisk forandring af "hårde ghettoområder". Statusrapporterne forelægges årligt Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget til orientering.



Bilag 1

Overblik over den politiske behandling

Resumé

Dette bilag giver et overblik over tidligere politisk behandling af sager omhandlende statusrapport vedr. udviklingsplanen for Mjølnerparken. Bilaget er til orientering.

Beslutninger og orienteringer

Økonomiudvalget den 27. september 2022. Statusrapport vedr. udviklingsplan for Mjølnerparken 2022, Nørrebro

Indstillingen blev taget til efterretning med 9 stemmer mod 0. 4 medlemmer undlod at stemme.

For stemte: A, C, B, F, V og I.

Imod stemte: -

Undlod at stemme: Ø

Enhedslisten videreførte deres protokolbemærkning fra Teknik- og Miljøudvalgets møde den 19. september 2022.

Teknik- og Miljøudvalget den 19. september 2022. Statusrapport vedr. udviklingsplan for Mjølnerparken 2022, Nørrebro

Indstillingen blev taget til efterretning med 6 stemmer mod 0. 5 undlod at stemme.

For stemte: A, B, C og V

Undlod at stemme: F, Ø og Å

Enhedslisten og Alternativet afgav følgende protokolbemærkning:

“Enhedslisten har hele tiden været imod udviklingsplanen for Mjølnerparken og er det fortsat. Enhedslisten er desuden uenig i konklusionen i Statusrapporten om, at “... udviklingsplanen skrider planmæssigt frem”. Der er en verserende retssag mod Boligministeriet, som stiller spørgsmål ved gyldigheden af Udviklingsplanen og der er nu mindst 12 indsigelser mod de opsigelser, der indtil videre er indgivet. Beboernes fælleshus er nedrevet og de små lokaler, der er kommet som erstatning kan langt fra dække behovet. Beboerne fra Seniorbofællesskabet Midgården skal genhuses i forskellige lejligheder, mens de venter på at et andet boligselskab får opført nye boliger, hvor der kan etableres et seniorbofællesskab. Men hvor nogle af beboerne fra Midgården ikke har råd til at

11-08-2023

Sagsnummer i F2
2023 - 12759

Dokumentnummer i F2
3653653

Sagsnummer eDoc
2023-0333048

Sagsbehandler
Julie Pernille Meilstrup

flytte hen. Det er derfor ikke korrekt, når der i statusrapporten står: "I starten af 2022 faldt en løsning på plads for seniorbofællesskabet Midgården."

Økonomiudvalgets beslutning den 28. september 2021 - Statusrapport vedr. udviklingsplan for Mjølnerparken, Nørrebro

Økonomiudvalget tog statusrapporten til efterretning uden afstemning.

Enhedslisten videreførte deres protokolbemærkning fra Teknik- og Miljøudvalgets møde den 20. september 2021:

"Enhedslisten er imod udviklingsplanen for Mjølnerparken. Enhedslisten støtter ikke en løsning for Mjølnerparken, der ikke respekterer beboernes ønske om at undgå frasalg. Enhedslisten finder det samtidig kritisabelt, at lejernes penge bruges på at renovere boliger, der derefter sælges til en privat investor, der kan udleje de nyrenoverede lejligheder til højere priser og dermed omsætte lejernes investeringer i renoveringerne til øget privat indtjening".

Alternativet tilsluttede sig protokolbemærkningen på mødet.

Teknik- og Miljøudvalgets den 20. september 2021 - Statusrapport vedr. udviklingsplan for Mjølnerparken, Nørrebro

Teknik- og Miljøudvalget tog statusrapporten til efterretning uden afstemning.

Enhedslisten afgav følgende protokolbemærkning:

"Enhedslisten er imod udviklingsplanen for Mjølnerparken. Enhedslisten støtter ikke en løsning for Mjølnerparken, der ikke respekterer beboernes ønske om at undgå frasalg. Enhedslisten finder det samtidig kritisabelt, at lejernes penge bruges på at renovere boliger, der derefter sælges til en privat investor, der kan udleje de nyrenoverede lejligheder til højere priser og dermed omsætte lejernes investeringer i renoveringerne til øget privat indtjening".

Økonomiudvalget 29. september 2020 - Vedtagelse af statusrapport vedr. Udviklingsplan for Mjølnerparken, Nørrebro

Økonomiudvalget vedtog statusrapport vedr. Udviklingsplan for Mjølnerparken.

Indstillingens 1. at-punkt blev godkendt uden afstemning.

Et samlet udvalg stillede ændringsforslag til erstatning af 2. at-punkt: "at de årlige statusrapporter fremover forelægges udvalget til politisk behandling/orientering."

Ændringsforslaget blev vedtaget af et enigt udvalg.

Teknik- og Miljøudvalget den 14. september 2020 - Vedtagelse af statusrapport vedr. Udviklingsplan for Mjølnerparken, Nørrebro

Teknik- og Miljøudvalget vedtog statusrapport vedr. Udviklingsplan for Mjølnerparken

Indstillingens 1. at-punkt blev godkendt uden afstemning.

Et samlet udvalg stillede ændringsforslag til erstatning af 2. at-punkt:

"at de årlige statusrapporter fremover forelægges udvalget til politisk behandling/orientering."

Ændringsforslaget blev vedtaget af et enigt udvalg.

Den således ændrede indstilling blev godkendt uden afstemning.

Enhedslisten og Alternativet afgav følgende protokolbemærkning:
"Partierne er imod udviklingsplanen for Mjølnerparken. Partierne støtter ikke en løsning for Mjølnerparken, der ikke respekterer beboernes ønske om at undgå frasalg. Partierne finder det samtidig kritisabelt, at lejernes penge bruges til at renovere boliger, der derefter sælges til en privat investor, der kan udleje de nyrenoverede lejligheder til højere priser og dermed omsætte lejernes investeringer i renoveringerne til øget privat indtjening."

Borgerrepræsentationen 20. juni 2019 - Vedtagelse af Udviklingsplanen for Mjølnerparken

Borgerrepræsentationen vedtog Udviklingsplanen for Mjølnerparken.

Den ændrede indstilling blev herefter godkendt med 37 stemmer imod 16. Ingen medlemmer undlod at stemme.

For stemte: A, B, F, V, C, O og I.

Imod stemte: Ø og Å.

Ændringen bestod i et nyt at-punkt, som blev vedtaget uden afstemning:

"At Teknik- og Miljøforvaltningen med inddragelse af Økonomiforvaltningen pålægges at gå i dialog med boligselskabet Bo-Vita om en sikring af videreførelsen af seniorbofællesskabet enten i Mjølnerparken eller på Hothers Plads som en forudsætning for Borgerrepræsentationens godkendelse af salget af boliger i Mjølnerparken."

Radikale Venstre afgav følgende protokolbemærkning:

"Hvis en ny regering justerer kriterierne i ghetto-loven, vil Radikale Venstre gerne genbesøge aftalen."

Radikale Venstre videreførte deres protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen:

"Til trods for, at Radikale Venstre ikke har stemt for loven om parallelsamfund, så accepterer vi nødvendigheden af, at vi som kommune overholder lovgivningen, og vi anerkender, at der i udviklingsplanen er gode initiativer, der er blevet til sammen med de almene boligfællesskaber."

Enhedslisten og SF videreførte deres protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen:

"Partierne ønsker flere almene seniorbofællesskaber og arbejder på en justering af almenboligloven, så man fremover kan skelne mellem familieboliger og almene seniorbofællesskaber. Det skal sikre, at man kan

nedbringe andelen af almene familieboliger, ved at ommærke til seniorbofællesskaber på samme måde som til ungdomsboliger. Der er stor efterspørgsel efter almene seniorbofællesskaber i København, og beboerne er ofte ressourcestærke mennesker med stor vilje til at engagere sig i lokalsamfundet og bidrage med eksempelvis lektiehjælp, sprogundervisning og andet, der kan være en hjælp for mere udsatte beboere."

Enhedslisten videreførte deres protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen:

"Enhedslisten stemmer mod udviklingsplanen for Mjølnerparken. Enhedslisten støtter ikke en løsning for Mjølnerparken, der ikke respekterer beboernes ønske om at undgå frasalg."

Enhedslisten og Alternativet videreførte deres protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen:

"Partierne finder det kritisabelt, at man bruger lejernes penge til at renovere boligerne for, for derefter at sælge til en privat investor, der kan udleje de nyrenoverede lejligheder til højere priser og dermed omsætte lejernes investeringer i renoveringerne til øget privat indtjening."

Enhedslisten videreførte deres protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen:

"Enhedslisten appellerer til Bo-Vita om at boligorganisationen ved frasalg til privat investor pålægger servitutter gående på huslejeregulering og huslejekontrol samt på fortrinsret til nuværende beboere, der opfylder kriterierne ift. parallelsamfundslovgivningen, for derved at sikre et rimeligt huslejeniveau i de nye private lejligheder og give nuværende beboere størst mulig mulighed for at blive i lokalområdet".

Alternativet videreførte deres protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen:

"Alternativet er meget kritisk overfor ghettopakken generelt og her specifikt overfor Mjølnerparken, hvor beboerne kræves fraflyttet uden garanti for en bolig med samme husleje som de kommer fra."

Borgerrepræsentationen 24. august 2017 - Vedtagelse af Nybyggeri og renovering i Hothers Plads

Borgerrepræsentationen vedtog helhedsplanen for Hothers Plads. Indstillingen blev godkendt uden afstemning.

Borgerrepræsentationen 10. december 2015 - Vedtagelse af Nybyggeri og renovering i Mjølnerparken

Borgerrepræsentationen vedtog helhedsplanen for Mjølnerparken (A, B, F, O, V og Ø).

Borgerrepræsentationen den 18. september 2014 - Endelig vedtagelse af lokalplan "Mjølnerparken" med kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen vedtog lokalplan "Mjølnerparken" med tilhørende tillæg til kommuneplan 2011.

Indstillingen blev godkendt uden afstemning.

Borgerrepræsentationen den 3. oktober 2013 - Vedtagelse af budget 2014

Borgerrepræsentationen vedtog Budget 14 med afsat ramme nybyggeri, hvor lån til grundkapital er indeholdt (A, B, F, O og Ø).

Borgerrepræsentationen den 4. oktober 2012 - Vedtagelse af budget 2013

Borgerrepræsentationen vedtog Budget 13 med afsat ramme til renoveringer og nybyggeri, hvor lånet til kapitaltilførsel og lån til grundkapital er indeholdt (A, B, F, I og Ø).

Skabelon for 2023-afrapportering af udviklingsplaner

1. *Navn på boligområdet: Mjølnerparken, København*

2. *Ansvarlige kontaktperson(er) i boligorganisation:*

Navn: Steffen Boel Jørgensen

E-mail: stj@bo-vita.dk

Telefon: 61900501

3. *Ansvarlige kontaktperson(er) i kommunen:*

Navn: Rune Gamby

E-mail: zb6i@kkdk

Telefon: 21143618

4. *Giv en kort status for realiseringen af udviklingsplanen. Redegør herunder for ændringer i anvendelse af redskaber til nedbringelse og ændringer af tids- og milepælsplanen i forhold til sidste afrapportering (maks. 1 side):*

Der forventes ingen væsentlige ændringer i realiseringen af udviklingsplanen. De første 3 solgte blokke (ud af 8 solgte) forventes overdraget til køber i 2. halvår 2023 og de sidste blokke overdrages i 2024. Der arbejdes sammen med køber på at understøtte sociale aktiviteter mv. på tværs af ejerformer. Som nævnt i 2022 statusrapport er genhusningen efter planen ikke længere frivillig, da der nu er lejemaal, der skal fraflyttes pga. arbejdets fremdrift i forbindelse med helhedsplanen. Genhusningen foregår planmæssigt og forventes ikke at afstedkomme væsentlige ændringer i realiseringen af udviklingsplanen. Der er tilbudt boliggarantibevis til samtlige genhusede med mulighed for tilbagekomst til Mjølnerparken, men kun 13 har ønsket et boliggarantibevis.

5. *Angiv i vedlagte excel-ark opgørelsen over anvendte nedbringelsesredskaber og andelen af almene familieboliger i boligområdet*

Se vedlagte bilag. Ingen ændringer ift 2022.

6. Angiv milepæle for udviklingsplanen – marker med note hvor der er ændringer i forhold til årsrapport 2022

År	Milepæle	Genne	Andel alm familiebo
2019			94,3 pct.
2020			
2021	HP´s arbejder påbegyndes i karré 1	✓	
2022	HP´s arbejder afsluttes delvis i karré 1	✓	
2023	HP´s arbejder afsluttes i karré 1 og delvis 2 +3	✓	
2024	HP´s arbejder afsluttes i karré 2, 3 og 4		36,03 pct.
2025			
2026			
2027			
2028			
2029			
2030			36,03 pct.

Note: Opgørelsen af milepæle skal udelukkende indeholde aktiviteter, der medfører en ændring af andelen af almene familieboliger, dvs. de redskaber der benyttes i udviklingsplanen. Der skal være overensstemmelse mellem de redskaber, der noteres i bilaget, jf. pkt. 5, og redskaber nævnt i skemaet i pkt. 6.

7. Beskriv kort tidspunkt for og indhold af de forberedende handlinger, der er gennemført/vil blive gennemført for at understøtte realiseringen af

de nedbringelsesaktiviteter, der indgår i den godkendte i udviklingsplan/seneste årsrapport. Her tænkes f. eks. på gennemførelse af genhusning, indgåelse af kontrakter med eksterne partnere om nybyggeri, nedrivning, salg m.v., vedtagelse af plangrundlag m.v.

Nedrivning: I forbindelse med gennemførelse af den fysiske helhedsplan erstattes boligerne på øverste etage af nye større boliger mhp. At skabe en mere varieret boligsammensætning.

Ommærkning: Ikke relevant.

Renovering: Der gennemføres en fysisk omfattende helhedsplan støttet af Landsbyggefonden inden frasalg.

Nybyggeri: I forbindelse med gennemførelse af den fysiske helhedsplan etableres der tagboliger og nye ungdomsboliger i alle kareer.

Salg: Frasalg er hovedgrebet i udviklingsplanen. Se i øvrigt punkt 4, 5 og 6.

Etablering af erhverv: Der etableres jf. helhedsplan erhverv i stueetage ud til Mimersparken. En del af dette indgår herefter i det aftalte frasalg.

8. Underskrifter og dato

Boligorganisationen(er)

Kommune

Reduktion af almene familieboliger ifbm udviklingsplanernes initiativer

Beskrivelse af ark

Udvikler: Bolig- og Planstyrelsen
Udarbejdet: 23-04-2021

Beskrivelse: I dette Excel-ark opgøres andelen af familieboliger i forbindelse med implementering af udviklingsplanerne. I arket kan der kun redigeres i cellerne markeret med gult (i input fanen).

Bolig- og Planstyrelsen påtager sig ikke ansvar ved andres (end styrelsens) brug af arket.

Vejledning: I afsnittet "Input" nedenfor skriver man de aktuelle tal for nedbringelsen af almene boliger i boligområdet. Der er angivet en forklaring til alle de respektive inputmuligheder. I afsnittet "Andelen af almene familieboliger ved gennemførelse af udviklingsplan" kan man herefter aflæse, om de intastede initiativer samlet set lever op til nedbringelseskravet.

Forklaring på farver

Tilføj input i de gule felter

Hjælperubikker

Tal er ændret på baggrund af andre tal

Forklaring på forkortelser

FB: Almene familieboliger
 UB: Almene ungdomsboliger
 ÆB: Almene ældreboliger og plejeboliger
 AB: Almene boliger
 PB: Private boliger

Definition

Til opgørelse over andelen af almene familieboliger ved udviklingsplanernes fulde indfasning i 2030 anvendes nedenstående brøk:

$$\frac{\text{familieboliger}}{\text{boligmasse} + \text{nedrevet familieboliger siden 2010}} \leq 40\%$$

Definition

Erhvervsareal

Erhvervsareal udgør 1 bolig per kvm.: 75

Kilde: Almenboligloven, §168 b.

Procent

Procent: 100

Definition

Input

Boligområde

Områdenavn	Kommune
Mjølnerparken	København

Oversigt over redskaber, der planlægges anvendt for at nedbringe andelen af almene familieboliger

	Antal boliger	Input-forklaring
Antal familieboliger i 2010	528	Det samlede antal familieboliger i 2010
Nybyggeri FB siden 2010	0	Planlagte og gennemførte nybyggede familieboliger siden 2010
Nedrevet FB siden 2010	45	Planlagte og gennemførte nedrevne familieboliger siden 2010
Eksisterende erhverv	0	Erhvervsareal udgør 1 bolig per 75 kvm.
Eksisterende UB/ÆB/PB	32	Eksisterende øvrige almene boliger (ungdoms- og ældreboliger)/private boliger
Ommærket FB til UB	0	Antal familieboliger ommærket til ungdomsboliger
Ommærket FB til ÆB	0	Antal familieboliger ommærket til ældreboliger
Ommærket FB til erhverv	31	Antal familieboliger ommærket til erhverv (75 kvm = 1 bolig). Angiver forholdet mellem ommærkning af familieboliger til erhverv antages at være 1 til 1. Fx 10 familieboliger ommærkes til 10 erhvervsenheder.
Reduktion ved sammenlagte FB	0	Lejlighedssammenlægninger (hvis 20 familieboliger fx sammenlægges til 10 familieboliger sker der en reduktion på 10 familieboliger, dvs. man skal skrive 10 i feltet)
Solgte FB	229	Salg af almene familieboliger
Nybyggeri (UB)	59	Planlagte nybyggede ungdomsboliger
Nybyggeri (ÆB)	0	Planlagte nybyggede ældreboliger
Nybyggeri (PB)	0	Planlagte nybyggede private boliger
Nybyggeri (erhverv)	0	Planlagte nybyggede erhverv (75 kvm = 1 bolig)
Omdannelse UB	0	Omdannelse angiver de boliger, som er ekstra i forhold til de noterede ommærkninger, og som vil eksistere efter initiativets gennemførelse. Hvis fx 10 FB bliver til 15 UB. Her udfyldes feltet "Ommærket FB til UB" med 10 og "Omdannelse til UB" med 5.
Omdannelse ÆB	0	

Nedbringelse af andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. eller den tildelte dispensation

Områdenavn	Nedbringelsespct.
Antal familieboliger i 2010	40

Andelen af almene familieboliger ved gennemførelse af udviklingsplan

Andelen af almene familieboliger i boligområdet

Område	Mjølnerparken, København
Tæller [FB]	223
Første led i nævner [Boligmassen]	574
Andet led i nævner [Nedrivning]	45
Andel FB boliger (pct.)	36,03
Overskridelse af krav	-3,97

OBS: Ved denne røde farve overskrides andelen af FB ift. nedbringelseskrav



Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Danish Transport, Construction and Housing Authority

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

Udviklingsplan for Mjølnerparken

Maj 2019

1. Titel på udviklingsplan

Titel: Udviklingsplan for Mjølnerparken

2. Ansvarlig kontaktperson (er) i boligorganisation

Navn: Steffen Boel Jørgensen

Titel: Forretningsfører for Bo-Vita

Telefon: 6190 0501

E-mail: stj@bo-vest.dk

3. Ansvarlig kontaktperson(er) i kommune

Navn: Rune Gamby (ansvarlig)

Titel: Specialkonsulent

Telefon: 2114 3618

E-mail: zb6i@kk.dk

Navn: Line Jensen Buch

Titel: Specialkonsulent

Telefon: 2490 8843

E-mail: gz1g@kk.dk

4. Faktuel beskrivelse

Mjølnerparken er en almen boligafdeling fra 1986 under Bo-Vita (tidligere Lejerbo København).

Afdelingen består i dag af 528 familieboliger og 32 ungdomsboliger – i alt 560 boliger. Der er ikke andre boligformer eller erhvervslejemål. Boligerne er fordelt på fire karreer, hvoraf den fjerde er delt med en boligafdelingen Hothers Plads, på egen matrikel (ældreboligafdeling).

Mjølnerparken er anlagt som en karrébebyggelse, der er opført i fem etager med røde mursten og med traditionelle saddeltage belagt med teglsten. Bygningernes arkitektoniske udformning spejler ikke de kvaliteter, der findes i nabobebyggelserne. Mjølnerparken fremstår tung og klodset, blandt andet fordi vinduerne er relativt små i forhold til de massive facader, og fordi detaljer og materialer ikke er på niveau med det omgivende byggeri. Boligafdelingen lukker sig mod byen og er uhensigtsmæssigt koblet op på den øvrige infrastruktur i området.

Selvom boligområdet i de seneste år har været inde i en positiv social udvikling, er der stadig en massiv koncentration af beboere, der er økonomisk, socialt og kulturelt udsatte. Udfordringerne bunder især i en overrepræsentation af børn og unge, der har det svært i skolen og ikke deltager i hverken kommunale tilbud eller foreningsliv.

Byområdet omkring Mjølnerparken har gennem årene været omgivet af en række fysiske, sociale og tryghedsskabende tiltag, der har haft til hensigt at styrke boligafdelingen.

For nærværende har Mjølnerparken opnået tilsagn fra Landsbyggefonden og kommunen til en omfattende helhedsplan, der vil ændre afgørende på Mjølnerparken. Det fysiske hovedgreb vil bl.a. lukke de delvist åbne gårdrum til "københavnerkarrer", der vil blive tilført erhvervslejemål som et handelsstrøg, og fornyet infrastruktur vil opdele afdelingen i mindre fraktioner, samtidig med at den bindes bedre op på den øvrige by. Dertil kommer en ændring af boligsammensætningen til gode og moderne boliger og med en markant ændret og tidssvarende fremtoning, der bl.a. vil betyde, at afdelingen efter renovering vil bestå af 454 familieboliger og 73 ungdomsboliger – i alt 527 boliger.

Ud over den fysiske helhedsplan er afdelingen frem mod 2021 omfattet af en boligsocial helhedsplan. Og der anvendes skærpet fleksibel udlejning, der regulerer tilflytningen til heltømte boliger.

De aktuelle tiltag kombineres med, at de omkringliggende anlæg "Superkilen" og "Mimersparken" har allerede gjort sit, og der lige nu bygges ca. 1000 ungdomsboliger inden for få hundrede meter fra Mjølnerparken.

På grundlag af de beskrevne initiativer forventes det derfor, at Mjølnerparken inden for en overskuelig fremtid ikke længere er en "ghetto".

5. Præsentation af tiltagene

Grundet det fremskredne tidspunkt for den planlagte helhedsplan har kommunen og boligorganisationen vurderet, at helhedsplanen skal gennemføres som planlagt og dermed danne grundlag for de valg af redskaber, som kan bringes i anvendelse i udviklingsplanen.

Generelt ønsker kommunen og boligorganisationen som udgangspunkt ikke at fjerne boliger.

Hovedgrebet i udviklingsplanen bliver videreførelse af den fysiske helhedsplan og derefter frasalg af overskydende familieboliger.

Den fysiske helhedsplan

Den fysiske helhedsplan, som blev vedtaget i Borgerrepræsentationen den 10. december 2015 omfatter:

- Renovering af eksisterende boliger
- Oprettning af friarealer og infrastruktur
- Etablering af handelsgade
- Etablering af nye tagboliger
- Etablering af ungdomsboliger i infillbyggeri
- Etablering af nyt fælles kvarterhus
- Flytning af daginstitution

Tiltagende fordeler sig på tre områder.

Den gode bolig: Variationen i boligtilbud bl.a. med nye tagboliger og ungdomsboliger samt modernisering og sammenlægninger af eksisterende boliger skal højne boligstandarden i boligafdelingen.

Trygt boligområde: De primære greb handler om at skabe fysiske rammer for et trygt miljø, hvor flere færdes og opholder sig.

Sammenhæng med Nørrebro: Etablering af handelsgade, kvarterhus og ny infrastruktur i Mjølnerparken skal bidrage til øget tryghed og styrket naboskab mellem Mjølnerparkens beboere og Nørrebro. Tiltagene skal endvidere understøtte, at Mjølnerparken bliver en integreret del af byen.

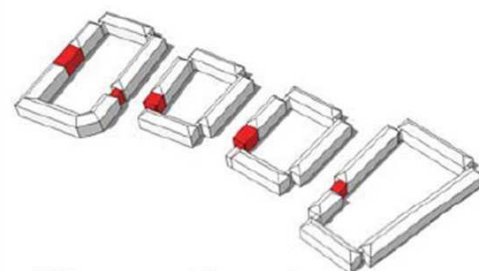
Samlet set skal ovenstående indsatser sikre et velfungerende og trygt boligområde med attraktive og gode boliger, der skaber en positiv forandring og et løft af Mjølnerparken.

Helhedsplanen vil give et løft af det samlede område.

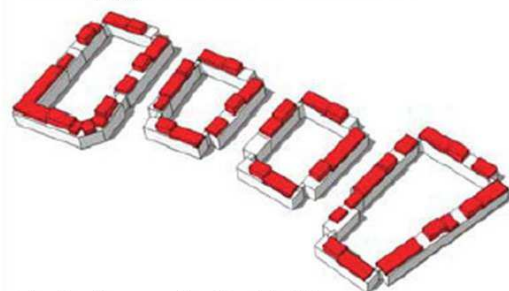
Udviklingsplanen

Udviklingsplanen vil efter afslutningen af de første etaper i helhedsplanen følge op med at reducere andelen af familieboliger til 40 pct. Forventeligt i 2021 og 2022.

Nybyggeri



Infillbyggeri afslutter karreerne



Tagboliger på alle blokke

Renovering



Eksisterende brandvej som omdannes til boliggade.



Fremtidig boliggade hvor facadeforløbet fremstår meget varieret for at nedbryde den ensartede bebyggelse og skabe bedre proportioner.

Af hensyn til salgs- og driftbarhed vil det blive tilstræbt, at salget foregår samlet og i hele enheder eller hele karreer. Det er hensigten at gennemføre et salg til en investor, der har et langsigtet ønske om at påvirke Mjølnerparken. Bo-Vita har modtaget flere interesserede, seriøse henvendelser fra investorer med langsigtet interesser vedr. salg.

Ved at frasælge i hele karreer styrkes potentialet for bæredygtigt fællesskab. Dertil kommer, at der kan sikres en mere optimal driftsmæssig situation, ligesom der ikke behøves administrativt omstændelige ejerforeninger mv.

Der vurderes at være et betydeligt provenu ved salg, også efter at Landsbyggefondens og kommunen er kompenseret for støtten til renoveringen af de frasolgte dele og en forholdsmæssig andel af de eksisterende realkreditlån er indfriet.

Det forventede provenu giver Bo-Vita mulighed for at understøtte genhusningen af de berørte familier med midler fra dispositionsfonden, så familierne og de modtagende afdelinger vil opleve en så god flytteproces som muligt under omstændighederne, herunder at der kommer et godt naboskab i den nye afdeling (se endv. afsnit 9).

Det er Bo-Vitas hensigt, at den resterende del af provenuet anvendes til at understøtte opførelsen af mindst lige så mange almene familieboliger i hovedstadsområdet, som der frasælges.



Tabel 1 Beregning af boligtyper under nuværende forhold, efter den planlagte helhedsplan og efter udviklingsplanen.

	Nuværende forhold	%	Efter helhedsplanen	%	Udviklingsplanen	%
Ungdomsboliger	32	6	73	13	45	8
Familieboliger	528	94	463	79	233	39,9
Ældreboliger	0	0	0	0	0	0
Erhverv	0	0	25	4	7	1
Boliger sum	560	100	561	96	285	49
Nedrevne	0	0	23	4	23	4
Salg, familieboliger	0	0	0	0	221	38
Salg, ungdomsboliger	0	0	0	0	28	5
Erhverv solgt	0	0	0	0	27	5
Sum/nævneren	560	100	584	100	584	100

Mjølnerparken vil efter udviklingsplanen have reduceret sit antal af almene familieboliger til ca. 233 boliger svarende til de 40 % (se tabel 1), som lovgivningen kræver. Det betyder et salgskrav på ca. 221 familieboliger. På baggrund af ønsket om at sælge hele karreer, kan det blive nødvendigt at sælge familieboliger udover de påkrævede 221. Da karreerne også indeholder ungdomsboliger, vil det endvidere kunne blive nødvendigt at sælge et antal ungdomsboliger. Endvidere skal en del af erhvervsarealet forventeligt sælges.

6. Tidsplan

Der er følgende tidsplan, hvor de karreer, der skal sælges, renoveres først

1. juni 2019: Udviklingsplan indsendt

Primo 2020: Helhedsplanens arbejder påbegyndes

Primo 2021(milepæl): Den første karre, der skal sælges, er fraflyttet og færdigrenoveret, salg kan effektueres. Arbejder påbegyndes i næste karre, der skal sælges.

Primo 2022(milepæl): Den anden karre, der skal sælges, er fraflyttet og færdigrenoveret, salg kan effektueres.

Primo 2022: Resten af helhedsplanen påbegyndes.

2024(milepæl): Helhedsplanen er gennemført.

7. Organisering

Der er nedsat en styregruppe og en herunder værende arbejdsgruppe med repræsentanter for Bo-Vita, Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune.

I arbejdet fremover vurderes der især at være behov for en tæt koordinering omkring genhusningen (se afsnit 9). Da fremdriften i udviklingsplanen er tæt opkoblet på fremdriften i helhedsplanen, planlægges den overordnede styring organiseret som helhedsplanen, suppleret med kommunal repræsentation.

8. Milepæle

De tre milepæle er indeholdt i tidsplanen jf. afsnit 6, men væsentligst at fremhæve er, at parallelsamfundspakkens krav forventes at være opfyldt allerede primo 2022. Den samlede helhedsplan vil være gennemført i 2024, hvor området vil have et afgørende ændret udtryk og en ændret social profil.

Bo-Vita holder løbende informationsmøder med beboerne, ligesom der fast er mindst et medlem fra Bo-Vitas organisationsbestyrelse til stede på Mjølnerparkens afdelingsbestyrelsesmøder.

Der påtænkes en omfattende og dybtgående direkte kommunikation med beboerne om den kommende genhusningsindsats (se afsnit 9).

Dokumentation vil ikke mindst være helhedsplanens dokumentationsmateriale, i form af de ændringer renoveringen og nybyggeriet har medført. Der vil i forbindelse med endeligt

byggeregnskab for helhedsplanen blive udarbejdet en oversigt over de gennemførte ændringer. I forbindelse med milepælene vil der blive fremsendt en opgørelse over de solgte boliger samt de indgåede salgsaftaler. Bo-Vita forventes i primo 2020 at have en markedets afklaring som udviklingsplanen kan suppleres med.

Fremdriften i udviklingsplanen vil ikke mindst være givet ved den vedtagne helhedsplan.

- Milepæl I: Primo 2021 renoveringen afsluttes af den første karre, salg er effektueret af pågældende karre
- Milepæl II: Primo 2022 renoveringen afsluttes af den anden karre, salg er effektueret af pågældende karre. Udviklingsplan er gennemført
- Milepæl III: 2024 renoveringen afsluttes

9. Overvejelser om genhusning

Genhusning er for beboerne erfaringsmæssigt forbundet med betydelig utryghed. Det er derfor vigtigt for boligorganisationen og kommune at sikre en omsorgsfuld genhusning.

Genhusningsforpligtigelsen håndteres i regi af helhedsplanen. I de områder, der frasælges, vil salget blive effektueret, når helhedsplanen er gennemført i det pågældende område og således står fraflyttet. Salget vil som nævnt ske karrevis, men for at minimere lejetab, påtænkes at købers overtagelse sker blokvis.

Bo-Vita vil allerede i foråret 2019 tilbyde en frivillig genhusning til Mjølnerparkens beboere.

Pga. den foranstående helhedsplan er der de seneste år udelukkende sket genudlejning i Mjølnerparken på midlertidige kontrakter. Ved årsskiftet 2018/2019 var ca. 100 boliger lejet ud på midlertidige kontrakter. Udlejning på midlertidige lejekontrakter vil som princip blive fastholdt i hele Mjølnerparken. Det forventes, at fraflytning vil bevirke flere midlertidige kontrakter. Efter endt renovering vil beboere med midlertidige lejekontrakter ikke blive forlænget, mens beboere med permanente lejekontrakter vil blive genhuset i lejligheder, som ikke skal frasælges. Det forventes derfor, at det reelle genhusningsbehov i regi af udviklingsplanen vil være betydeligt mindre end antallet af solgte lejligheder.

Bo-Vita har pt. ca. 5000 familieboliger og med en fraflytningsprocent på ca. 5. Det giver årligt ca. 250 ledige familieboliger, de fleste med en husleje meget tæt på den husleje Mjølnerparken får efter renoveringen – ca. 1000 kr. pr. kvm pr. år (nuværende 900 kr/kvm/år + 10%).

Når det er fastlagt præcis hvilke karreer, der skal sælges, vil der blive udarbejdet en konkret genhusningsplan, der kan sikre en omsorgsfuld og håndholdt genhusning for de enkelte familier og deres nye naboer.

Bo-Vitas bestyrelse har vedtaget nedenstående genhusningsprincipper:

- Alle tilbydes at indlede frivillig genhusning fra nu (hvis man har permanent lejekontrakt)
- Fraflytter får som udgangspunkt hele indskud tilbage (evt. istandsættelse tages over byggesag, medmindre der er tale om hærværkslignende skader)
- Fortrinsret til venteliste hvis på permanent lejekontrakt (vedtaget forrige møde), men mange har i forvejen meget høj placering på venteliste
- Flyttehjælp efter gældende praksis (inkl. lån til indskud)
- Håndholdt støtte fra Bo-Vita til at falde til i det nye sted (skole, naboskab mv.)
- Når det er afklaret hvor salg kommer til at foregå, gives der prioritet her.

- Der skal i fordelingen af familier fra MP tages hensyn til de modtagende afdelingers hidtidige beboersammensætning mht. boligsociale kriterier.

Bo-Vita vil i tæt samarbejde med relevante offentlige myndigheder kunne yde en omsorgsfuld og håndholdt genhusningsindsats.

En væsentlig del af genhusningsindsatsen vil fokusere på de afdelinger, hvor familierne fra Mjølnerparken skal flytte til. Bo-Vita vil understøtte et lykkeligt møde mellem nye og gamle beboere i de modtagende afdelinger.

Der vurderes i første omgang at være midler i helhedsplanens eksisterende genhusningsbudget, men det kan komme på tale at stille en garanti fra Bo-Vitas dispositionsfond og med senere modregning i et eventuelt salgsprovenu.

Det vurderes at være nødvendigt med en helt særlig kommunikationsindsats. Ikke blot ift. omverdenen, men især til Mjølnerparkens beboere. Kommunikationsindsatsen om parallelsamfundspakken og genhusningen vil i praksis ofte være sammenfaldende med kommunikationsindsatsen om renoveringen. Bo-Vita udarbejder en detaljeret kommunikationsplan, der ikke blot indebærer de traditionelle og oftest skriftlige metoder, men også f.eks. et "ambassadørkorps", der kan briefes særligt grundigt og komme tilbage med spørgsmål.

10. Finansieringsskitse

Der foregår i øjeblikket drøftelser med Landsbyggefonden om, hvilke beløb der skal tilbageføres i tilfælde af salg. Beregningen af dette er ikke tilendebragt, hvilket blandt andet beror på, at der skal tages hensyn til den renovering, der gennemføres og finansieringen af denne. Som bekendt er der ikke gennemført udbud af entreprisen, hvorfor beløbet ikke kan fastlægges endeligt p.t. Dette forventes afklaret i primo 2020.

De foreløbige sonderinger og konkrete forhandlinger om salg af dele af Mjølnerparken peger helt tydeligt på, at der kan opnås en salgspris mindst på niveau med ministeriets notat "Boligpriser og gæld ved salg af almene familieboliger i hårde ghettoområde" og, at der som konsekvens heraf kommer til at foreligge et betydeligt salgsprovenu. Den mere nøjagtige salgsindtægt afhænger af en række elementer, der endnu ikke ligger fast, herunder allervigtigst det samlede antal boliger, der sælges og de nærmere vilkår herfor. Dette kan ikke afklares før udviklingsplanen er vedtaget, og forhandlingerne med de interesserede købere er afsluttet. I primo 2020 forventer Bo-Vita at have en markedsafklaring klar, der betyder, at dette forhold kan forelægges og supplere udviklingsplanens finansieringsskitse. Ligeledes ligger det samlede omkostningsniveau heller ikke fast, idet det samlede niveau for antallet af permanente genhusninger og omkostningerne forbundet med de enkelte genhusninger heller ikke er fastlagt.

Salgsprovenuet vil som bekendt tilgå Bo-Vitas dispositionsfond og kan herfra helt eller delvist allokere til løsning af de opgaver, der er forbundet med gennemførelse af de ekstraordinære opgaver, der kommer til at være i relation til gennemførelse af udviklingsplanen.

**Underskrift
øverste myndighed i
boligorganisationen**

**Underskrift
kommunalbestyrelsen**
