HELHEDSPLAN FOR MJØLNERPARKEN

BILAG 2

INDLEDNING

Samlet set repræsenterer helhedsplanen for Mjølnerparken et ambitiøst omdannelses- og fremtidssikringsprojekt for et stort og velbeliggende boligområde.

Nærværende bilag rummer beskrivelse af de tre væsentligste delprojekter i helhedsplanen. Det første delprojekt udgør de samlede renoveringsarbejder for Mjølnerparken og indeholder renovering af eksisterende boliger, opretning af friarealer, etablering af ny infrastruktur og et nyt fælles kvarterhus.

Derudover beskrives to projekter med nybyggeri af almene boliger, dels i form af nye tagboliger oven på Mjølnerparken og dels i form af infill-byggeri i de eksisterende karréer.

I øvrigt rummer helhedsplanen renoveringsarbejder for boligafdelingen Hothers Plads og et projekt vedrørende flytning mv. af børneinstitution (som begge indstilles for Borgerrepræsentationen primo 2016). Endvidere etableres, som en del af helhedsplanen, ny støttet infrastruktur, tilvejebragt af Københavns Kommune og gennem Landsbyggefondens Infrastrukturpulje.

De enkelte delprojekter er tænkt og udarbejdet som en del af et samlet helhedsgreb. Helhedsgrebet skal omdanne Mjølnerparkens almene boligbyggeri til et tidssvarende og helstøbt byområde. Byområdet skal efter omdannelsen være baseret på de samme grundlæggende, velkendte og robuste kvaliteter og byelementer, som kendes fra det omkringliggende brokvarter og fra byen i øvrigt.

Med baggrund i Landsbyggefondens finansierings- og støttekategorier, inddeles helhedsplanen i en række delprojekter, der gennemgås i det efterfølgende.

Københavns Kommunes støtte til de enkelte delprojekter - som specificeret i bilag 2 - medvirker til realiseringen af det samlede omdannelsesprojekt.

Indhold

INDLEDNING	S. 2
BAGGRUND	S. 3
MÅLSÆTNING	S. 4
HELHEDSPLANEN	S. 5
RENOVERING	S. 6
HANDELSGADE	S. 7
NYT KVARTERHUS MV.	S. 8
FRIAREALER	S. 8
NEDRIVNING	S. 9
NYBYGGERI AF TAGBOLIGER	S. 9
NYBYGGERI AF INFILLBOLIGER	S. 10
FACADER	S. 11
BOLIGUDBUD	S. 12
PROCESSEN FREM MOD REALISERING	S. 13
BETINGELSER FOR GODKENDELSE	S. 14

BAGGRUND

Afdelingen
Lejerbo Københavns boligafdeling Mjølnerparken er beliggende på Ydre Nørrebro. Bebyggelsen består af 4 åbne karréer opført år 1985-87. Lejerbos boligafdeling Hothers Plads udgør en del af den sydlige karré I - ud mod Hothers Plads. Bebyggelsen grænser mod vest op til Mimersparken, mod øst til Superkilen, og mod nord op til Skats tidligere kontorejendom på Tagensvej.

Bygningerne er alle i 4½ etage, opført som betonelementbyggeri med karakteristiske røde teglfacader og høje valmede tage.

Udfordringer
Mjølnerparken er beliggende i ét af kommunens seks udsatte byområder, og har i en årrække figureret på statens ghettoliste. Boligområdet er kendetegnet ved en lav beskæftigelsesgrad, lave indkomster, kriminalitet, utryghed og manglende sammenhæng til den omkringliggende by.

Bygninger og friarealer fremstår ved første blik i rimelig stand. Ved nærmere gennemgang er der dog en række skader - og grundlæggende uhensigtsmæssige forhold, som bør rettes op.

Behovet for en omfattende bygningsfysisk helhedsplan skyldes i høj grad, at bebyggelsens overordnede disponering har flere grundlæggende og uhensigtsmæssige træk, som er typiske for ghettoiserede områder.

FAKTA

Afdelingsnummer: 270-0
Afdelingsnavn: **Mjølnerparken**
Boligselskab/forretningsfører: **Lejerbo København**

Opførelsesår: 1985-87
Antal boliger: 560, heraf 32 ungdomsboliger, samt et ældrebofællesskab med 18 boliger.

Adresse: Mjølnerparken 2-112, 2200 København N

MÅLSÆTNING

Målsætning
Den fysiske helhedsplan for Mjølnerparken arbejder med tre fokusområder:

1. 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.

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

3. 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 løft af Mjølnerparken.

Arbejdet med at realisere den fysiske helhedsplan sker i et samarbejde mellem Lejerbo København, Landsbyggefonden, Københavns Kommune og naboer til Mjølnerparken.

Planforhold
Lokalplan nr. 506, Mjølnerparken, vedtaget den 18. september 2014, er udarbejdet som den planmæssige forudsætning for gennemførelse af helhedsplanen og dens ændringer i infrastruktur og bebyggelse.

Hothers Plads
Den fysiske helhedsplan for Mjølnerparken er udviklet samtidig med tilsvarende helhedsplanlægning for boligafdelingen Hothers Plads. Denne indstilles særskilt.

Mjølnerparken set fra nord med Tagensvej i forgrunden

HELHEDSPLANEN

Helhedsplanen koster ca. 816 mio kr. og omfatter:

- Renovering af eksisterende boliger
- Opretning af friarealer og infrastruktur
- Etablering af handelsgade
- Etablering af nye tagboliger
- Etablering af ungdomsboliger i infill-byggeri
- Etablering af nyt fælles kvarterhus
- Ombygning af daginstitution

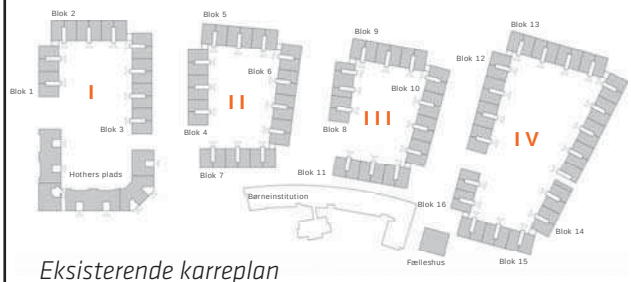
Boligafdelingen Hothers Plads. Helhedsplan indstilles senere.

RENOVERING

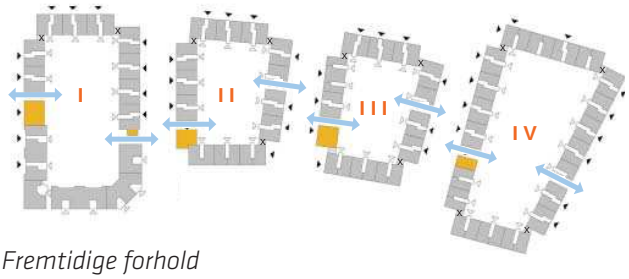
Renoveringsarbejderne omfatter bl.a. renovering af køkkener og badeværelser, forbedring af tilgængelighed, opgradering af opgange, indgangspartier og facader, sikring af kældre, nye vaskerier i stueplan samt et nyt kvarterhus, der opføres sammen med Københavns Kommune.

Renovering af boliger
Der er i dag 560 boliger i Mjølnerparken. Som led i helhedsplanen nedlægges 164 boliger. 33 boliger omdannes til erhverv, 10 boliger ombygges til daginstitution og 121 boliger rives ned for at give plads til større familieboliger. De resterende boliger renoveres med nyt køkken, bad, ventilation og vinduer – og en del af dem ændrer størrelse eller omdisponeres for at forbedre tilgængeligheden.

Beboere i nedlagte boliger tilbydes permanent genhusning. De øvrige beboere tilbydes midlertidig genhusning mens renoveringen af deres bolig pågår.

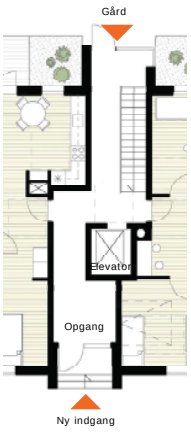


Eksisterende karreplan



Fremtidige forhold

Opgange renoveres
I alle opgange - undtaget i blokkene ud mod Superkilen - suppleres eksisterende indgang fra gårdside med ny adgang fra gadeside. Ombygningen indebærer samtidig indretning af en række nye boliger i stueetagerne, udformet iht. tilgængelighedskrav. Alle opgange opgraderes med øget dagslysindtag, ny belysning og renoveret elevator.



Eksisterende brandvej som omdannes til boliggade.

Fremtidig boliggade - illustration fra lokalplanen. I det videre forløb skal facader og altaner mv. bearbejdes yderligere, i forhold til den aktuelle projektøkonomi.

HANDELSGADE

Ny infrastruktur
Infrastrukturarbejderne består af bl.a. etablering af 'boliggader' mellem karréerne, omlægning af tilkørselsvej og parkering samt etablering af en cykelrute gennem området. Arbejderne er tilrettelagt i samarbejde med Københavns Kommune, der udfører anlæg på de tilstødende kommunale matrikler (bl.a. 'Nordvestpassagen' og et nyt vejkryds på Tagensvej).

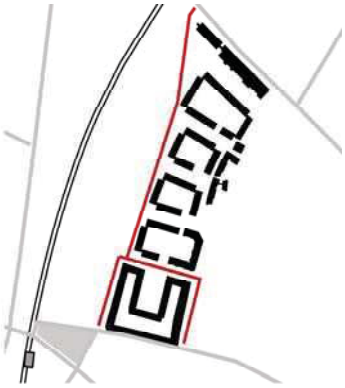


Diagram - eksist. adg.forhold

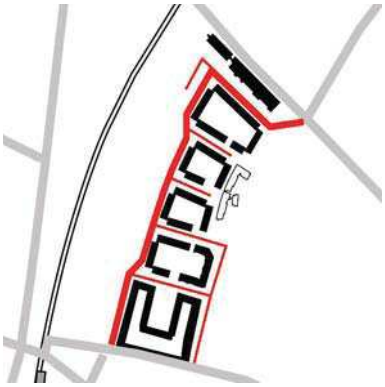
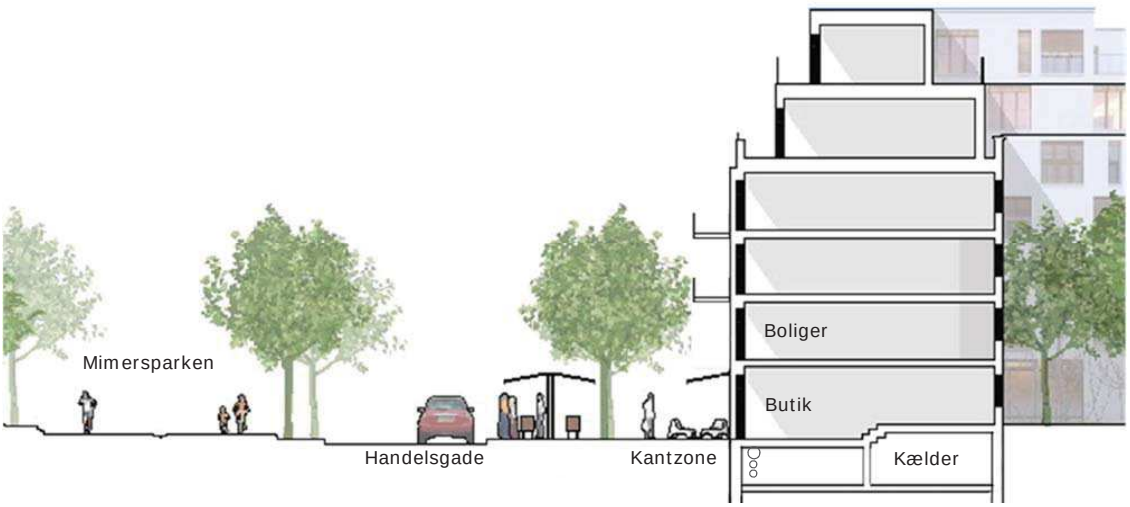


Diagram - fremtidige adg.forhold

Borgmestervangen omlægges og føres igennem som et ubrudt gadeforløb over Superkilens nordligste del til krydset Tagensvej/Rovsingsgade. I øst-vest gående byrum mellem karreerne etableres boliggader med vejadgang, parkering og adgang til opgange.

PLANDIAGRAM STUEETAGE:
Handelsgaden lang med Mimersparken understøttes med udlæg af butiksareal og udadvendte fællesfunktioner i stueetager og i nyt kvartershus.

Omdannelse af boliger til erhverv
Et vigtigt element i helhedsplanen er at skabe attraktioner, der kan tiltrække besøgende til Mjølnerparken og dermed bryde områdets isolation og medfølgende utryghed. Som led i dette omdannes stuelejligheder i de vestvendte blokke ud mod Mimersparken til erhvervslokaler med plads til butikker, restaurationer mv.

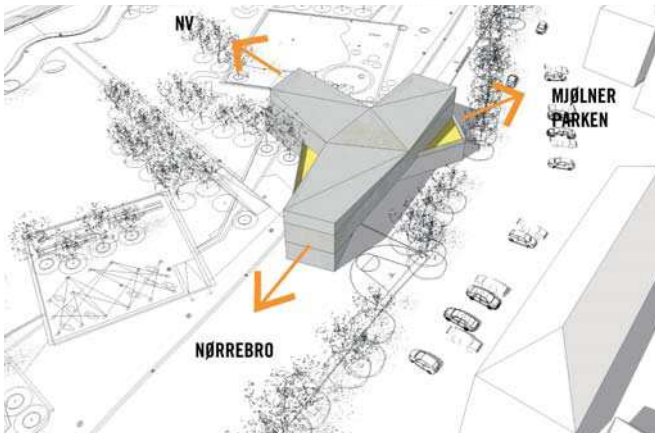


Principsnit i handelsgade

NYT KVARTERHUS MV.

Nyt kvarterhus
På handelsgaden og kanten af Mimersparken opføres et nyt kvarterhus der rummer beboerfaciliteter, ejendomskontor, cafe, omklædning og lokaler til bemandet legeplads.

Fællesfaciliteter
Eksiterende fællesvaskerier i kældre nedlægges og faciliterne flyttes til lokaler i stueetagen langs handelsgaden. Der etableres et beboerværksted i stueetagen i forbindelse med infillbyggeriet. En række eksisterende klublokaler i eksisterende kældre nedlægges og der etableres erstatning i det ny kvarterhus.



FRIAREALER

Friarealerne har i dag en række kvaliteter - men også dele som er nedslidte. Opretning og fornyelse af friarealerne sker derfor for udvalgte dele.

Det sker bl.a. ved at:
- dele af de fire gårdrum renoveres - og gårdene søges forsynet med LAR-anlæg
- Belysning gennemgås og suppleres på enkelte strækninger
- Eksisterende rampe fra Mjølnerparken til Tagensvej nedlægges og arealet anlægges som park
- Koblingen til parkrummene Superkilen og Mimersparken bearbejdes og styrkes.

Eksiterende gårdrum med akacietræer

NEDRIVNING
AF EKSISTERENDE TAGBOLIGER OG BEBOERHUS

De eksisterende tagboliger i boligafdelingen nedrives for at give plads til nyopførte tagboliger. Tagbolig-projektet er beskrevet nedenfor. Det eksisterende beboerhus i Mjølnerparken nedrives for at give plads til en cykelforbindelse igennem området.

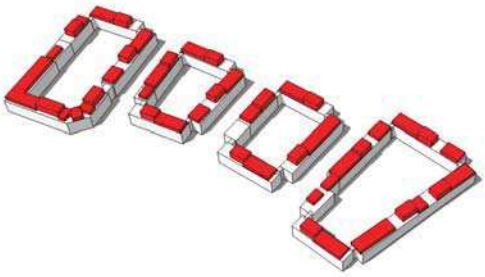
NYBYGGERI AF TAGBOLIGER
FAMILIEBOLIGER

Projektet indeholder 74 stk. almene familieboliger der opføres som tagboliger ovenpå Mjølnerparken. Tagboligerne skal bidrage til at sikre et bredere boligudbud i området, så det bliver lettere at fastholde familier i forskellige livsfaser.

Boligerne er fordelt med 72 stk. 4-5-rums boliger og to stk. 2-rums boliger. Det gennemsnitlige lejlighedsareal er 105 m^2. Boligerne er elevatorbetjente.

Tagboligerne etableres som en selvstændig afdeling, dog med henblik på en senere sammenlægning med afdeling 0270-0 Mjølnerparken.

Boligerne opføres på 4.-5. sal efter nedrivning af de eksisterende tagboliger.



Tagboliger på alle blokke i Mjølnerparken (og i boligafdelingen Hothers Plads)

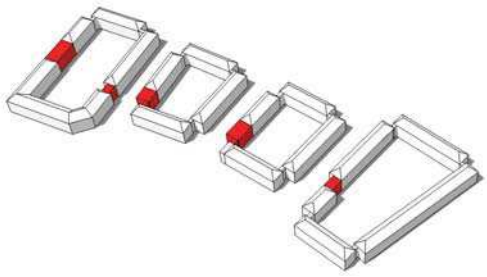
Planforslag til ny 5-rumsbolig med tagterrasse

NYBYGGERI AF INFILLBOLIGER
UNGDOMSBOLIGER

Projektet indeholder 46 stk. almene ungdomsboliger der opføres som tre infill-byggerier i Mjølnerparken. Ungdomsboligerne skal bidrage til at tiltrække nye beboere til området. Samtidig afslutter de karréerne, så gårdrummene bliver lukkede og mere trygge. Nybyggeriet åbner også mulighed for at tilføje nye elementer til de monotone facadeforløb i Mjølnerparken.

Ungdomsboligerne er fordelt med 20 stk. 2-rums- og 26 stk. 1-rumsboliger. Det gennemsnitlige boligareal er 34 m^2. Boligerne er elevatorbetjente, og en andel af boligerne indrettes med udgangspunkt i pladsbehovet for en selvhjulpen kørestolsbruger.

Ungdomsboligerne etableres som en selvstændig afdeling, dog med henblik på en senere sammenlægning med afdeling 0270-0 Mjølnerparken.



Infillbyggeri afslutter karreerne i Mjølnerparken (og Hothers Plads)

Planforslag til nye ungdomsboliger.

Planforslag - ny bolig i stueetage ved ombygget opgang. Planløsningen tilgodeser pladsbehov for en selvhjulpen kørestolbruger. I alt 152 boliger indrettes efter tilgængelighedskriterier.

FACADER

Facadearkitektur
Mjølnerparkens arkitektoniske udtryk er en af helhedsplanens store udfordringer. Bebyggelsens facader opleves i dag monotone udført med ensartet murværk med relativt små vinduesåbninger og med lukkede og meget dominerende altaner.

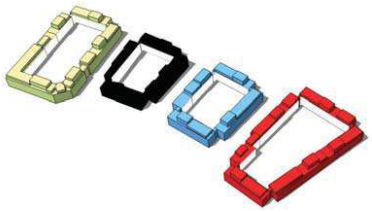
I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er udarbejdet en række illustrative bybilleder, som bl.a. angiver retning og ambitioner for de fremtidige facader.

Imidlertid er der i det videre forløb behov for en videre bearbejdning som kan sikre, at intentionerne kan fastholdes med den aktuelle projektøkonomi.

Helhedsplanen rummer en samlet facadestrategi med bl.a. følgende elementer:

- Opretning af mindre byggeskader i murværk
- Udskiftning af altanværn til visuelt åbne typer - medførende øget tryghed
- Kantzonebearbejdning og øget åbenhed i stueetage
- Ny facader på infillbyggeri og tagboliger
- Øget dagslysindtag på nogle facadepartier.

Facaderne vil blive viderebearbejdet i projekteringsfasen. Her vil der blandt andet blive afholdt idékonkurrence om facadeudformningen, og karréerne vil få tildelt forskellige rådgivere, for at sikre at de enkelte karréer får et eget særpræg.



De enkelte karréer skal gennem den videre bearbejdning sikres facader med eget særpræg.

Handelsgade - illustration fra lokalplanen. I det videre forløb skal facader og altaner bearbejdes yderligere i forhold til den aktuelle projektøkonomi.

BOLIGUDBUD

EKSISTERENDE BOLIGER

	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	18	473	36	0	**527**
Ungdomsboliger	16	16	0	0	0	**32**
Ældreboliger	1	0	0	0	0	**1**
I alt	17	34	473	36	0	**560**

Samlet bruttoareal i dag: 45.050 m²
Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 80 m²

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m²/år (2015-niveau)	kr./md. i gns. (2015-niveau)
Husleje i dag	1.008	6.758
Anslået husleje fremover	1.125	7.628

Kommunens gennemsnitlige vægtede husleje er på 842 kr./m²/år.

Anslået husleje fremover gælder eksisterende boliger.
For nybyggede boliger - se nedenfor.

NYBYGGERI: INFILL

BOLIGUDBUD, INFILLBYGGERI	1v	2v				I alt
Ungdomsboliger	26	20				**46**

Samlet bruttoareal nye ungdomsboliger: 1.564 m²
Gennemsnitlig boligstørrelse: 34 m²

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m²/år (2015-niveau)	kr./md. i gns. (2015-niveau)
Anslået husleje	1.353	5.187

NYBYGGERI: TAGBOLIGER

BOLIGUDBUD, TAGBOLIGER	1v	2v	3v	4v-5v	I alt
Familieboliger	0	2	0	72	**74**

Samlet bruttoareal: 7.754 m²
Gennemsnitlig boligstørrelse: 105 m²

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m²/år (2015-niveau)	kr./md. i gns. (2015-niveau)
Anslået husleje fremover	1.154	7.116

SAMLET BOLIGUDBUD FREMOVER

SAMLET UDBUD, FREMOVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	40	286	103	17	**446**
Ungdomsboliger	38	32	0	0	0	**70**
Ældreboliger	0	0	0	0	0	**0**
I alt	38	72	286	103	17	**516**

Samlet bruttoareal fremover: 42.372 m²
Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 82 m²

ØKONOMI

RENOVERING AF EKS. BOLIGER

ANSKAFFELSESSUM	
Renovering	**548,2 mio. kr.**

KOMMUNAL GARANTI	
Garanti på lån	**457,5 mio. kr.**

KOMMUNALT BIDRAG	
Kapitaltilførsel	**14,0 mio. kr.**

NYBYGGERI: INFILL

ANSKAFFELSESSUM & KOMMUNAL GARANTI	
Renovering	**42,3 mio. kr.**

KOMMUNAL GRUNDKAPITAL	
Grundkapitallån	**4,2 mio. kr.**

NYBYGGERI: TAGBOLIGER

ANSKAFFELSESSUM & KOMMUNAL GARANTI	
Renovering	**182,5 mio. kr.**

KOMMUNAL GRUNDKAPITAL	
Grundkapitallån	**18,3 mio. kr.**

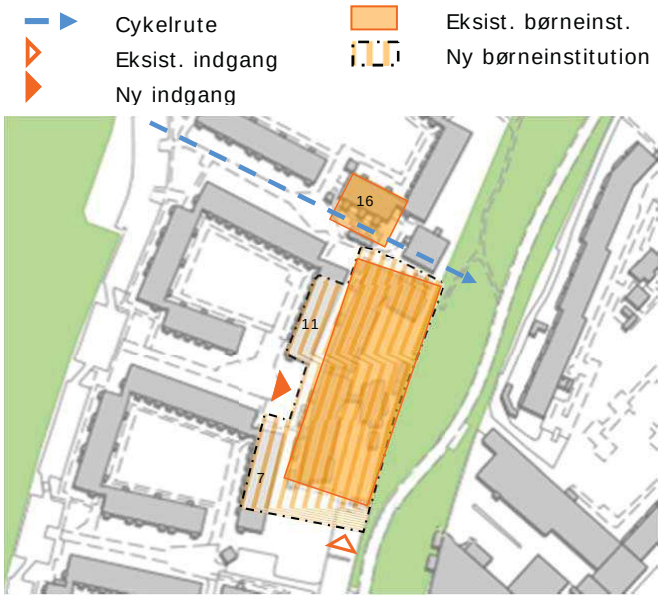
PROCESSEN FREM MOD REALISERING

Afdelingens beboere har godkendt helhedsplanen den 14. juni 2015 og organisationsbestyrelsen den 31. maj 2015.

Frem til borgerrepræsentationens godkendelse søges diverse godkendelser hos relevante ministerier, således at kommunens godkendelse af sagen (Skema A godkendelsen) kan gives ultimo 2015.

Indstilling om flytning mv. af institutionen i Mjølnerparken, samt om helhedsplan for Hothers Plads indstilles for Borgerrepræsentationen primo 2016. Begge sager er udarbejdet parallelt med helhedsplanen for Mjølnerparken, men har af forskellige årsager ikke kunne afklares i forbindelse med Mjølnerparkens indstilling.

Udførelsen af den samlede helhedsplan forventes påbegyndt primo 2017 og kan forventes afsluttet ultimo 2020. Dog fremrykkes opførelsen af Kvarterhuset til midten af 2016.



Børneinstitution fremtidige og eksist. forhold

Den nuværende vuggestue i blok 16 nedlægges og funktionerne flyttes til daginstitutionerne Asgård og Midgård. Samtidig udvides institutionerne ved at 10 boliger i de tilstødende blokke i karré 2 og 3 nedlægges.

Handelsgade og kvarterhus - illustration fra lokalplanen.

BETINGELSER FOR GODKENDELSE

Nødvendige juridiske forudsætninger
Helhedsplanen for Mjølnerparken er omfattende og kompleks. Boligorganisationen må tænke ud af boksen eller afprøve løsninger, som ikke klart er beskrevet i lovgivningen. Der er derfor taget kontakt til relevante ministerier, for at få forudsætninger afklaret.

Matrikulær videreopdeling af en almen afdeling
Når en boligorganisation matrikulært vil videreopdele en almen afdeling som beskrevet i Almenboligloven, konflikter det uhensigtsmæssigt med Ejerlejlighedsloven. Boligorganisationen og Københavns Kommunen er i dialog med relevante ministerier, fordi nogle af de nævnte tiltag i helhedsplanen kræver enten en dispensation eller en lovændring.

Nedrivning af boliger
Både Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet og Københavns Kommune skal godkende nedrivningen af boliger ifølge almenboliglovens § 27. stk. 1 og § 28, stk. 2. Det er derfor en forudsætning, at ministeriet godkender nedrivningen efterfølgende.

Huslejestøtte til erhverv
Borgerrepræsentationen godkendte i budget 2014 huslejekompensation til erhverv i stueetagerne på i alt 0,480 mio. kr. årligt fra 2016 og fem år frem (BR 03.10.2013)(A, B, F, O, Ø).
Da huslejen i alment byggeri er omkostningsbestemt, kan lejen i alment erhvervsudlejning ligge over lejen i tilsvarende erhverv i området. Hvis Lejerbo København fremover skal kunne udleje til områdets markedsleje uden tab for boligorganisationen, kræver det huslejekompensation. Da det vurderes at erhverv vil have en gavnlig virkning på området, gives en 5 årige husleje kompensation for at muliggøre etablering af erhverv. Da denne støtte ikke klart er beskrevet i lovgivningen, kræver det en accept fra Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet.

Betingelser for godkendelse
Københavns Kommune kan godkende skema A for de tre delprojekter under forudsætning af at:

- Projekterne i deres helhed viderebearbejdes i et samarbejde med - og endelig godkendes af - Teknik- og Miljøforvaltningen
- Projekterne overholder kravene i "Miljø i Byggeri 2010"
- Udformning af vejprofiler mv. på ny infrastruktur samordnes med, og godkendes af, Teknik- og Miljøforvaltningen.