

BILAG 3 HELHEDSPLAN FOR HOTHERS PLADS

MAJ 2017



INDLEDNING

Den fysiske helhedsplan for boligafdelingen Mjølnerparken er tidligere indstillet og godkendt af BR den 10. december 2015. Nu følger helhedsplanen for Hothers Plads, der er den sidste del af den samlede helhedsplanlægning. Denne blev ikke indstillet sammen med planen for Mjølnerparken, i det den fremtidige situation for Socialforvaltningens boligtilbud ikke var afklaret på daværende tidspunkt.

Den samlede plan rummer således både en helhedsplan for Mjølnerparken og en helhedsplan for Hothers Plads, da afdelingerne er integreret i hinanden.

Nærværende bilag rummer beskrivelse af helhedsplanen Hothers Plads, som indstilles nu. 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.

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

For Hothers Plads udgør renoveringsarbejderne for selve boligafdelingen renovering af eksisterende boliger mv., opretning af friarealer, og et nyt fælles kvarterhus.

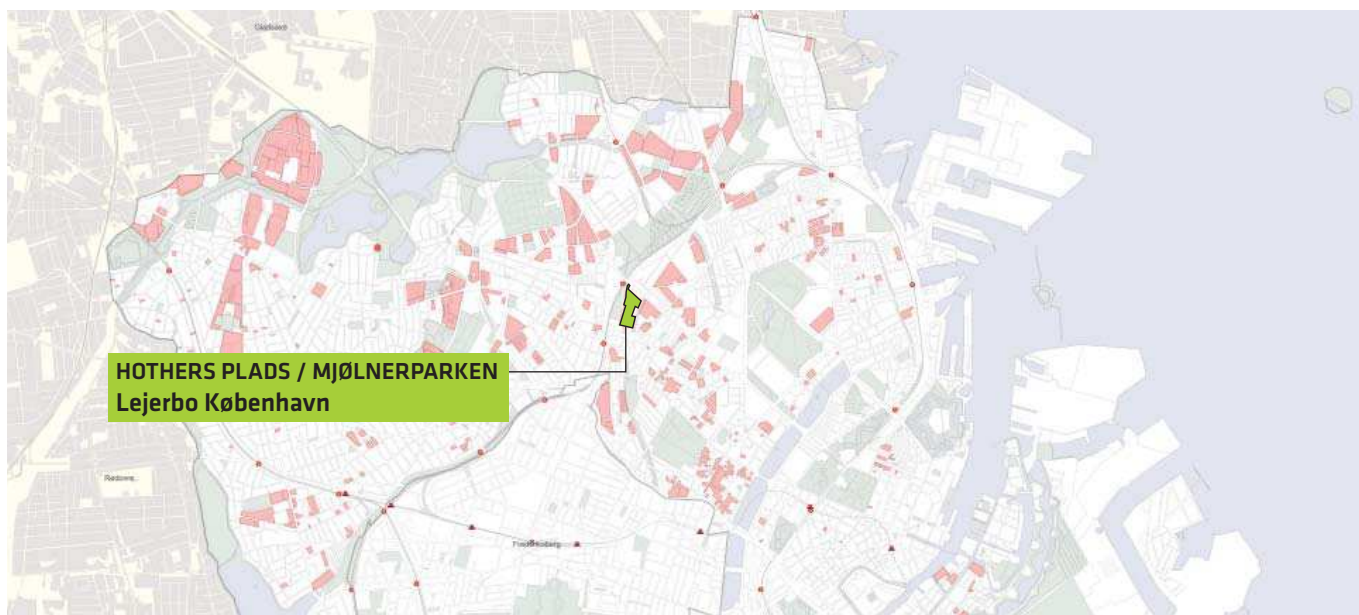
Derudover rummer helhedsplanen to projekter med nybyggeri af almene boliger, dels i form af nye tagboliger oven på Hothers Plads, og dels i form af nybyggeri etableret som infill i den eksisterende åbne karré.

Endvidere etableres, som en del af helhedsplanen, ny støttet infrastruktur, tilvejebragt af Københavns Kommune og gennem Landsbyggefondens Infrastrukturlpulje.

Endvidere rummer den samlede plan et projekt vedrørende flytning mv. af børneinstitution, som vil blive indstillet for Borgerrepræsentationen efterfølgende.

Indhold

INDLEDNING	S. 2
BAGGRUND	S. 3
MÅLSÆTNING	S. 4
HELHEDSPLANENS HOVEDGREB	S. 5
RENOVERING	S. 6
NYBYGGERI	S. 7
FACADER	S. 8
NYT KVARTERHUS MV.	S. 9
FRIAREALER	S. 9
INFRASTRUKTUR	S. 10
BOLIGUDBUD	S. 11
PROCESSEN FREM MOD REALISERING	S. 12
BETINGELSER FOR GODKENDELSE	S. 12



BAGGRUND

Afdelingen

Lejerbo Københavns boligafdeling Hothers Plads på Ydre Nørrebro er opført i 1991 og udgør en halvdel af en af de (fire) åbne karréer, der samlet kendes som Mjølnerparken. Boligafdelingen Hothers Plads ligger som en del af den sydlige karré I - ud mod Hothers Plads. Den samlede bebyggelse grænser mod vest op til Mimersparken, mod øst til Superkilen, og mod nord op til Skats tidligere kontorejendom på Tagensvej, der er under omdannelse til ungdomsboliger.

Bygningerne i afdelingen er i 4½ etage, opført som betonelementbyggeri med røde teglfacader og høje valmede tage. Boligafdelingen Hothers Plads er ca. fem år yngre end Mjølnerparken og er kendetegnet bl.a. af hvide murkoner og hvide kviste øverst på de røde teglfacader.

Udfordringer

Den samlede bebyggelse Mjølnerparken er beliggende i ét af kommunens 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: 0364-0

Afdelingsnavn: **Hothers Plads**

Boligselskab/forretningsfører: **Lejerbo København**

Opførelsesår: 1991

Antal boliger: 103 ældreboliger.

Adresse: Hothers Plads 2 - 16, 2200 København N

MÅLSÆTNING

Målsætning

Den fysiske helhedsplan for Hothers Plads er udviklet parallelt med helhedsplanlægningen for boligafdelingen Mjølnerparken. Helhedsplanerne 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 boligstandarderne i boligafdelingen.

2. Trygt boligområde

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

3. Sammenhæng med Nørrebro

Etablering af hande!sgade, kvarterhus og ny infrastruktur i Mjølnerparken og Hothers Plads skal bidrage til øget tryghed og styrket naboskab mellem Mjølnerparken og Hothers Plads' beboere og Nørrebro. Tiltagene skal endvidere understøtte, at Hothers Plads og Mjølnerparken bliver en integreret del af byen.

Samlet set skal disse indsatser sikre et velfungerende og trykt boligområde med attraktive og gode boliger, der skaber en positiv forandring og løft af Hothers Plads og Mjølnerparken.

Arbejdet med at realisere den fysiske helhedsplan sker i et samarbejde mellem Lejerbo København, Landsbygefonden og Københavns Kommune.

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.

Boligafdeling 270-0 Mjølnerparken

Den fysiske helhedsplan for boligafdelingen Mjølnerparken er indstillet tidligere og godkendt af BR den 10. december 2015.

Boligafdelingen Hothers Plads set fra nord - med front mod Superkilen og en del af den sydligste karré i Mjølnerparken. Afdelingen fremstår i rødt murværk med hvide kviste og hvid murkrone i varierende højde.



HELHEDSPLANENS HOVEDGREB

Helhedsplanen for Hothers Plads koster ca. 113 mio kr. Sammen med den samtidigt udviklede - og tidligere vedtagne helhedsplan for Mjølnerparken - omfatter de to helhedsplaner et koordineret indhold bestående af følgende tiltag:

- Renovering af eksisterende boliger
- Etablering af nye tagboliger
- Etablering af ungdomsboliger i nybyggeri
- Etablering af nyt fælles kvarterhus
- Opretning af friarealer

Arbejder, der i mindre omfang berører Hothers Plads og allerede er godkendt med helhedsplan for Mjølnerparken:

- Forbedet infrastruktur og etablering af handelsgade
- Ombygning af daginstitution



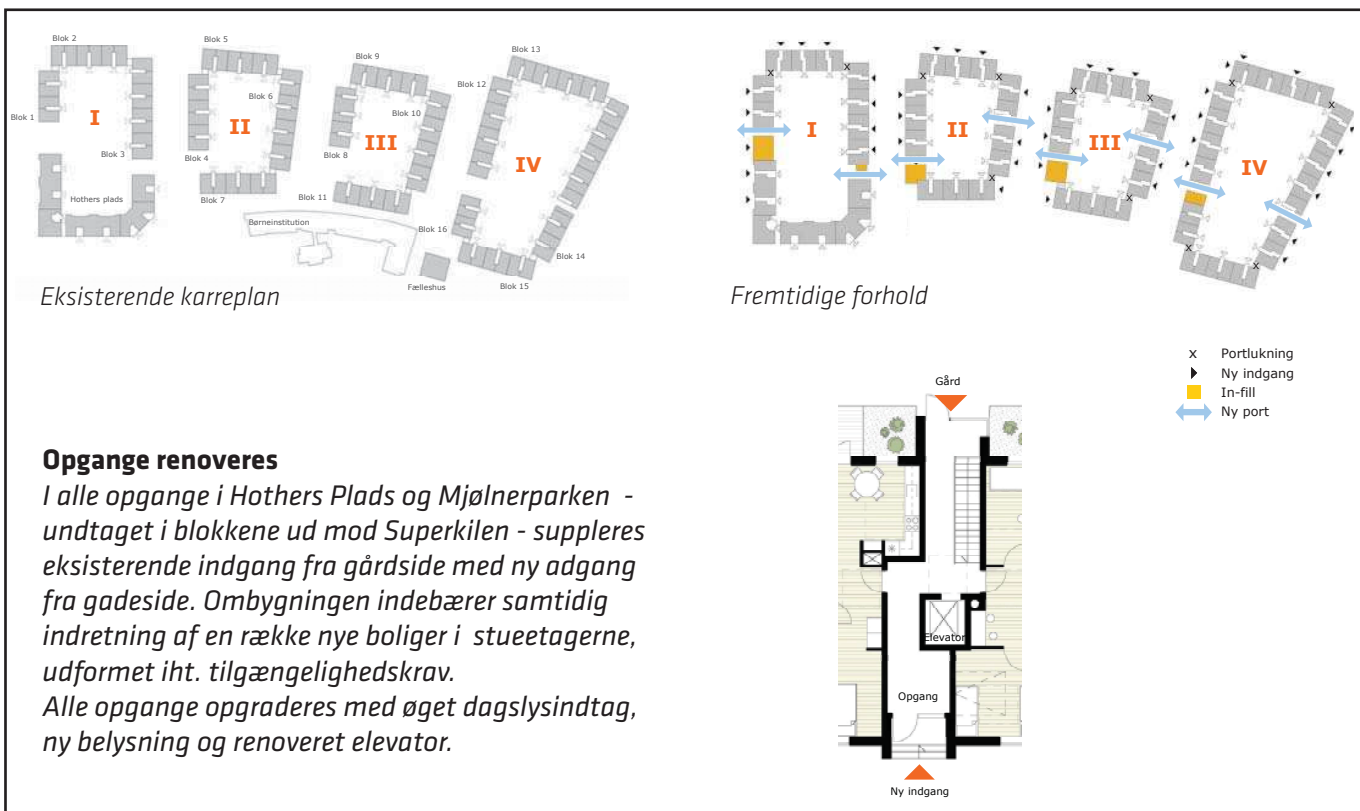
RENOVERING

Renoveringsarbejderne i Hothers Plads omfatter bl.a. sammenlægning og udvidelse af små boliger til store familieboliger, opgradering af opgange, indgangspartier og facader, sikring af kældre samt et nyt kvarterhus, der opføres sammen med Københavns Kommune.

Der er i dag 103 ældreboliger i Hothers Plads, anvist af SOF og SUF. Pga. vigende efterspørgsel efter de toværelses ældreboliger, ønsker SUF en del af boligerne ommærket. Seks ældreboliger sammenlægges til 4 større ældreboliger i forbindelse med ændring af indgangspartier. 20 ældreboliger sammenlægges og ommærkes til i alt 12 tre- og firerums familieboliger. To boliger udvides med et ekstra værelse og ommærkes til familieboliger.

Som led i helhedsplanen nedrives alle 4. salsboliger for at give plads til nye tagboliger. I SOF's bofællesskab ombygges arealer på 2. og 3. sal til i alt 10 boliger som en del af renoveringssagen, mens 4. salslejlighederne nedrives for at gøre plads til nybyggeri af boliger til samme bofællesskab.

De resterende boliger renoveres med nye terrassedøre, ventilation og individuelle vandmålere. Beboere i nedlagte boliger tilbydes permanent genhusning. De øvrige beboere tilbydes midlertidig genhusning, mens renoveringen af deres bolig pågår.



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 projektkonomi.

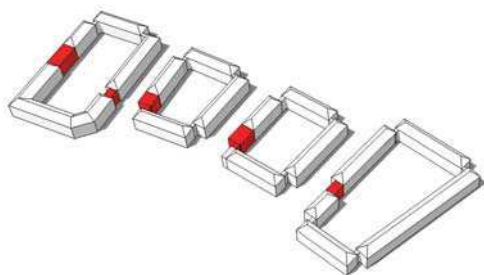
NYBYGGERI

Helhedsplanen opererer med to typer af nybyggeri, infill-byggeri hhv. byggeri af nye tagboliger.

De eksisterende tagboliger i boligafdelingen nedrives for at give plads til nyopførte tagboliger.

INFILL BYGGERI

Nybyggeri af infilltypen afslutter karréerne, så gårdrummene bliver lukkede og mere trygge. Samtidig tilføjer byggerierne nye elementer til de eksisterende monotone facadeforløb i Mjølnerparken. Infill-byggeriet indeholder dels nye ungdomsboliger, dels udvidelser af eksisterende boliger.



Infillbyggeri afslutter karréerne i Mjølnerparken og Hothers Plads.

UNGDOMSBOLIGER

Projektet indeholder 20 stk. almene ungdomsboliger der opføres som nybyggeri af infilltypen. Ungdomsboligerne skal bl.a. bidrage til at tiltrække nye beboere til området.

Ungdomsboligerne er fordelt med 5 stk. 2-rums- og 15 stk. 1-rumsboliger. Det gennemsnitlige boligareal er 40 m². Boligerne er elevatorbetjente.

FAMILIEBOLIGER OG ÆLDREBOLIGER

Projektet indeholder 7 stk. almene familieboliger og 5 stk. almene ældreboliger, der opføres som elevatorbetjente tagboliger ovenpå Hothers Plads. Hvis SUF ikke opnår budget til grundkapitallån i 2018, opføres alternativt alle boliger som familieboliger.

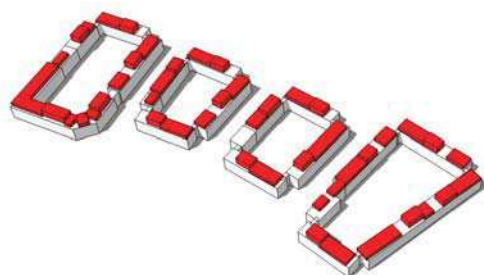
Familieboligerne er fordelt med to stk. 2-rums boliger og tre stk. 3-rums boliger, og det gennemsnitlige lejlighedsareal er 95 m². Boligerne opføres på 4.-5. sal efter nedrivning af de eksisterende tagboliger.

Ældreboligerne er fordelt med 6 stk. 4-5-rums boliger og en enkekt 2-rums bolig, og det gennemsnitlige lejlighedsareal er 80 m². Boligerne opføres på 4. sal efter nedrivning af de eksisterende tagboliger.

Nybyggeri af ungdoms- familie- og ældreboliger etableres som selvstændig boligafdeling, dog med henblik på en senere sammenlægning med afdeling 0364-0 Hothers Plads.

TAGBOLIGER

Tagboligerne skal bidrage til at sikre et bredere boligudbud i området, så det bliver lettere at fastholde familier i forskellige livsfaser. Tagboligerne er i deres arkitektur et tilskud til den samlede byarkitektur i Mjølnerparken.



Tagboliger på alle blokke i Mjølnerparken og Hothers Plads.



Planforslag til ny ældrebolig

FACADER

Facadearkitektur

Det samlede facadeudtryk i Mjølnerparken og Hothers Plads er en af helhedsplanens udfordringer.

Den samlede bebyggelse opleves i dag monoton udført med ensartet murværk med relativt små vinduesåbninger og med lukkede og dominerende altaner.

Facaderne på Hothers Plads, der er ca. fem år yngre end den øvrige bebyggelse, bærer dog tidstypiske stiltræk der tilfører en hvis variation.

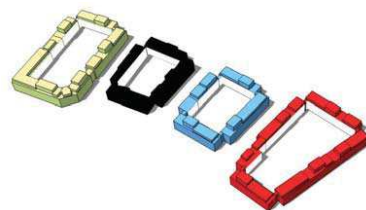
I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er udarbejdet en række illustrative bybilleder, som bl.a. angiver retning og ambitioner for de fremtidige facader i Mjølnerparken og Hothers Plads.

Der foreligger facadestudier i skitsemæssig form der klargør principperne fra lokalplanen, og beskriver udsnit af gadefacaderne på Hothers Plads. Det er dog forvaltningens vurdering, at bearbejdningen af de konkrete udsnit bl.a. af det markante hjørnehus (mod Superkilen) endnu ikke fremstår afklaret.

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

- Oprettning 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.

Det er forudsat, at facaderne på Hothers Plads skal bearbejdes videre i projekteringsfasen, og i den forbindelse tilpasses en samlet helhed med Mjølnerparkens facader - i forlængelse af lokalplanens intentioner og bestemmelser.



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

Hothers Plads - hjørne mod Superkilen. I det videre forløb skal facader, altaner tagtersasser mv. bearbejdes yderligere i forhold til den aktuelle projektøkonomi.

NYT KVARTERHUS MV.

Nyt kvarterhus

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

Fællesfaciliteter

Eksisterende fællesvaskerier i kældre nedlægges og faciliteterne 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. Oprettning og fornyelse af friarealerne sker derfor for udvalgte dele.

Det sker bl.a. ved at:

- dele af de fire gårdrum renoveres, herunder gårdrummet ved Hothers Plads - og gårdene søges forsynet med LAR-anlæg
- Belysning gennemgås og suppleres på enkelte strækninger
- Eksisterende tilkørsel ad rampe fra Mjølnerparken til Tagensvej nedlægges og arealet anlægges som park
- Koblingen til parkrummene Superkilen og Mimersparken bearbejdes og styrkes.



Eksisterende gårdrum med akacietræer

INFRASTRUKTUR

Ny infrastruktur er et væsentligt greb, som berører Hothers Plads, og allerede er vedtaget med helhedsplanen for Mjølnerparken.

Ny infrastruktur

Infrastrukturarbejderne består af bl.a. etablering af 'boliggader' mellem karréerne, omlægning af tilkørselsvej og parkering samt etablering af en cykelrute gennem området. Cykelruten var som udgangspunkt tænkt forbundet med "Nordvestpassagen" under jernbanen vest for Mimersparken. Nordvestpassagen er dog ikke aktuelt fremmet i budgetforhandlinger i Københavns Kommune.

Infrastrukturarbejderne er tilrettelagt i samarbejde med Københavns Kommune, der udfører anlæg på de tilstødende kommunale matrikler (bl.a. et nyt vejkryds på Tagensvej).

Bymæssige attraktioner

Et vigtigt element i helhedsplanen er at skabe attraktioner, der kan tiltrække besøgende til Mjølnerparken (og Hother Plads) og dermed bryde områdets isolation og medfølgende utryghed. Som led i dette omdannes stuelejligheder - overvejende i vestvendte blokke mod Mimersparken - til erhvervslokaler med plads til butikker, restaurationer mv.



PLANDIAGRAM FOR STUEETAGE:

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

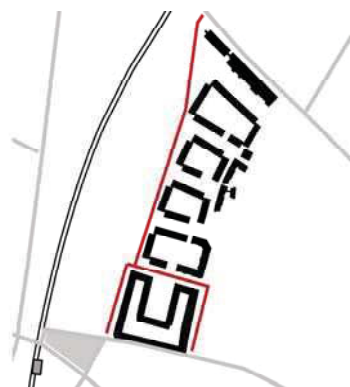


Diagram - eksist. adg.forhold

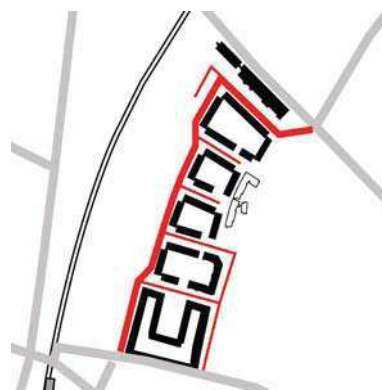


Diagram - fremtidige adg.forhold

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.

BOLIGUDBUD

EKSISTERENDE BOLIGER

	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Ældreboliger	8	95	0	0	0	103
I alt	8	95	0	0	0	103

Samlet bruttoareal i dag: 6.793 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 66 m²

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2017-niveau)	kr./md. i gns. (2017-niveau)
Husleje i dag	1.144	6.292
Anslået husleje fremover	1.171	6.441

Kommunens gennemsnitlige husleje er på 977 kr./m²/år.

Anslået husleje fremover gælder eksisterende boliger.

For nybyggede boliger - se nedenfor.

NYBYGGERI: UNGDOMSBOLIGER

BOLIGUDBUD, NYBYGGERI	1v	2v			I alt
Ungdomsboliger	15	5			20

Samlet bruttoareal nye ungdomsboliger: 795 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse: 40 m²

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2017-niveau)	kr./md. i gns. (2017-niveau)
Anslået husleje	1.353	4.510

NYBYGGERI: FAMILIEBOLIGER

BOLIGUDBUD, NYE TAGBOLIGER	1v	2v	3v	4v-5v	I alt
Familieboliger	0	1	0	6	7

Samlet bruttoareal nye familieboliger: 666 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse: 95 m²

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2017-niveau)	kr./md. i gns. (2017-niveau)
Anslået husleje	1.129	8.938

NYBYGGERI: ÆLDREBOLIGER

BOLIGUDBUD, NYE TAGBOLIGER	1v	2v	3v	4v-5v	I alt
Ældreboliger	0	2	3	0	5

Samlet bruttoareal nye ældreboliger: 401 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse: 80 m²

HUSLEJE, EKSKL. FORBRUG	kr./m ² /år (2017-niveau)	kr./md. i gns. (2017-niveau)
Anslået husleje	1.297	8.647

SAMLET BOLIGUDBUD FREMOVER

SAMLET UDBUD, FREMOVER	1v	2v	3v	4v	5v+	I alt
Familieboliger	0	15	8	11	1	35
Ungdomsboliger	15	5	0	0	0	20
Ældreboliger	4	41	7	0	0	52
I alt	19	61	15	0	0	107

Samlet bruttoareal fremover: 7.476 m²

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 70 m²

ØKONOMI

RENOVERING AF EKS. BOLIGER

ANSKAFFELSESSUM	
Renovering	51,3 mio. kr.
KOMMUNAL GARANTI	
Garanti på lån	37,8 mio. kr.

NYBYGGERI: UNGDOMSBOLIGER

ANSKAFFELSESSUM	
Nybyggeri	42,3 mio. kr.
KOMMUNAL GRUNDKAPITAL	
Grundkapitallån	4,2 mio. kr.

NYBYGGERI: FAMILIEBOLIGER

ANSKAFFELSESSUM	
Nye tagboliger	16,8 mio. kr.
KOMMUNAL GRUNDKAPITAL	
Grundkapitallån	1,7 mio. kr.

NYBYGGERI: ÆLDREBOLIGER

ANSKAFFELSESSUM	
Nye tagboliger	12,5 mio. kr.
KOMMUNAL GRUNDKAPITAL	
Grundkapitallån	1,2 mio. kr.

PROCESSEN FREM MOD REALISERING

Processen frem mod realisering

Afdelingens beboere har godkendt helhedsplanen den 15. 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 2017.

Udførelsen af den samlede helhedsplan forventes påbegyndt primo 2019 og kan forventes afsluttet ultimo 2024. Dog fremrykkes opførelsen af Kvarterhuset til midten af 2019.

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, herunder
- Facaderne, boligplaner mv. bearbejdes videre med henblik på samspil med facaderne på Mjølnerparken iht. lokalplan
- Projekterne overholder kravene i "Miljø i Byggeri 2010"
- En andel af ungdomsboligerne indrettes så i pladsbehovet for en selvhjulpne kørestolsbruger tilgodeses
- Udformning af vejprofiler mv. på ny infrastruktur samordnes med, og godkendes af, Teknik- og Miljøforvaltningen
- 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.

Handelsgade og kvarterhus - illustration fra lokalplanen.

