

Udviklingsplan for Mjølnerparken

Maj 2019

Godkendt af den øverste myndighed i Bo-Vita og med forbehold for godkendelse af Københavns Kommunes borgerrepræsentation.

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

Tiltagene 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.

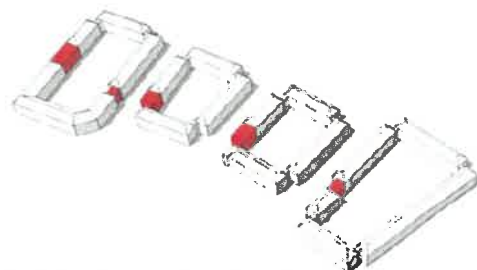
Helhedsplanen vil give et løft af det samlede område.

Udviklingsplanen

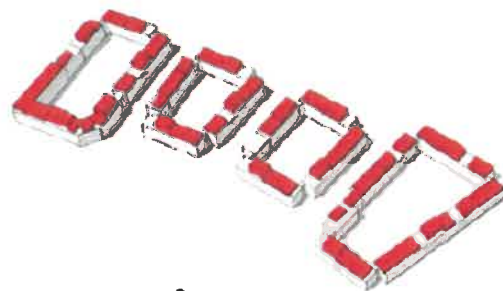
Udviklingsplanen vil efter afslutningen af de første etaper i helhedsplanen følge op med at reducere andelen af familieboliger til 40 pct. Forventeligt i 2021 og 2022.

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

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.

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 Landsbyggefonden 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 byggerenskab 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 lejjetab, 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.

Udviklingsplan for Mjølnerparken

Underskrifter

For Bo-Vita:
Jan Hyttel, formand



For Københavns Kommune:
Frank Jensen, Overborgmester