

NOTAT

Til: Styregruppen i Mimersgadekvarteret

Fra: Plan & Arkitektur
Byfornyelsesteamet v/
Annette Klint Kofod og Nils Lund

Vedr.: Bygningsfornyelse i Mimersgadekvarteret 2006

Bevilgede midler til bygningsfornyelse

I forbindelse med Statens bevilling af midler til områdefornyelse i Mimersgadekvarteret har Staten bevilget Københavns Kommune en ekstraordinær statslig ramme på 13 mio. kr. til bygningsfornyelse i kvarteret.

Rammen på 13 mio. kr. svarer til den statslige del af udgifterne til bygningsfornyelsen i kvarteret. Herudover bidrager Københavns Kommune med et stort set tilsvarende beløb.

Ansøgninger

Plan og Arkitektur har indenfor ansøgningsfristen den 1. april 2006 modtaget ansøgninger om støtte til bygningsfornyelse fra 29 ejendomme i Øresundsvej kvarteret. En oversigt over ejendommene vedlægges som **bilag 1**. (Der er anført 31 ejendomme, men nr. 4 er udgået og nr. 15 er omjournaliseret).

Generelt om støtte til bygningsfornyelse efter lov om byfornyelse og udvikling af byer

Oversigt over støttemulighederne vedlægges som **bilag 2**. Det skal bemærkes, at der er forskel på støtteformen afhængig af, om ejendommen er en udlejningsejendom eller en andelsbolig- eller ejerforening.

Mimersgadekvarterets prioriteringer

Mimersgadekvarterets prioriteringer ved tildeling af midler til bygningsfornyelse, jf. side 19 i Byfornyelsesprogrammet fra maj 2005, er lagt til grund ved prioriteringen af ejendommene indbyrdes.

Prioriteringerne er følgende:

- **Ejendomme med kondemnabile forhold, primært toiletter på bagtrappen (uanset ejerform)** har 1. prioritet

Der er indkommet ansøgning om støtte fra 7 ejendomme (alle andelsboligforeninger), der i større eller mindre omfang indeholder lejligheder med toilet uden for boligen.

- **Udlejningsejendomme uden badeværelser eller fjernvarme** har 2. prioritet

5 private udlejningsejendomme har ansøgt om støtte til arbejder, der bl.a. vedrører etablering af badeværelser eller fjernvarme.

- **Friarealforbedringer ved gårdsammenlægninger (herunder økologiske tiltag f.eks. i form af affaldssortering)** har 3. prioritet

1 ejendom har på vegne af et nedsat gårdudvalg søgt om støtte til friarealforbedringer bl.a. ved gårdsammenlægning i karréen, der indeholder andelsboligforeninger, ejerforeninger og en privat udlejningsejendom.

- **Ejendomme med udvendige vedligeholdelsesmæssige mangler** har 4. prioritet

Fra 16 ejendomme (13 andelsboligforeninger, 2 private udlejningsejendomme og 1 ejerforening) er der indsendt ansøgning om støtte til afhjælpning af udvendige - og i flere tilfælde også indvendige - vedligeholdelsesmæssige mangler.

Plan & Arkitekturs indstilling til Styregruppen om, hvilke ejendomme, der skal opnå støtte

Vi indstiller følgende ejendomme til at opnå støtte, idet bemærkes, at rækkefølgen ikke er udtryk for en prioritering, da alle ejendommene har tunge kondemnabile forhold med mange lejligheder med fælles-wc eller eget wc uden for lejligheden:

Ægirsgade 3-5

Dagmarsgade 4-10

Midgårdsgade 1-3/Mimersgade 100-108

Balders Plads 1-3/Nannasgade 18-20/Ægirsgade 55-65

Ad Ægirsgade 3-5 (ansøgning nr. 28)

Ejendommen er en andelsboligforening med 19 lejligheder. 16 af disse har fælles-wc på bitrappen sammen med naboen og 2 har eget wc på bitrappen. Der er bademulighed i kun 2 af lejlighederne.

Foreningen har søgt om støtte til etablering af nye wc-baderum og altaner til alle lejligheder.

Udgifterne er i ansøgningen opgjort til 7.243.000 kr. i håndværkerudgifter. Med tillæg af teknikerhonorar, moms og øvrige omkostninger kan de samlede udgifter opgøres til ca. 11.600.000 kr.

Plan & Arkitekturs bemærkninger:

Ejendommen indstilles til støtte, så de kondemnabile forhold kan afhjælpes i overensstemmelse med de vedtagne prioriteringer. Vi kan imidlertid kun godkende udgifter til etablering af wc-rum i de lejligheder, der ikke i forvejen har wc indenfor lejligheden, jf. i øvrigt nedenfor under ”Fælles for de 4 indstillede ejendomme”. Etablering af altaner kan ikke godkendes som støtteberettiget.

Udgiften til etablering af wc-rum i de 18 lejligheder uden wc kan skønsmæssigt opgøres til 5.400.000 kr.

Ejendommen har bevaringsværdi 4, hvilket betyder, at ejerne kan opnå støtte til projektet med 1/3 af udgifterne, d.v.s. 1.800.000 kr.

Det fremgår af referatet fra foreningens generalforsamling den 12. december 2005, at bestyrelsen fik mandat til at ansøge om byfornyelsesmidler til at gennemføre projektet.

Vi indstiller, at der godkendes følgende økonomi:

Støtteberettiget ombygningsudgift 5.400.000 kr.
Kontant tilskud 1/3 1.800.000 kr.

Den samlede statslige udgift til tilskud, midlertidig genhusning og bidrag til byggeskadefond udgør 1.841.000 kr.

Ad Dagmarsgade 4-10 (ansøgning nr. 9)

Ejendommen er en andelsboligforening med 33 lejligheder. Ifølge BBR har ca. 10 af disse fælles-wc på bitrappen sammen med naboen og ca. 14 har eget wc på bitrappen. Der er bademulighed i ca. 14 af lejlighederne. De nøjagtige tal fremgår ikke af ansøgningen og kan ikke udledes af BBR.

Foreningen har søgt om støtte til etablering af nye wc-baderum i et ikke nærmere angivet antal af lejlighederne.

Udgifterne er i ansøgningen opgjort til 12.000.000 kr..

Plan & Arkitekturs bemærkninger:

Ejendommen indstilles til støtte, så de kondemnable forhold kan afhjælpes i overensstemmelse med de vedtagne prioriteringer. Vi kan imidlertid kun godkende udgifter til etablering af wc-rum i de lejligheder, der ikke i forvejen har wc indenfor lejligheden, jf. i øvrigt nedenfor under "Fælles for de 4 indstillede ejendomme".

Udgiften til etablering af wc-rum i de ca. 24 lejligheder uden wc kan skønsmæssigt opgøres til 7.200.000 kr.

Ejendommen har bevaringsværdi 4, hvilket betyder, at ejerne kan opnå støtte til projektet med 1/3 af udgifterne, d.v.s. 2.400.000 kr.

Det fremgår ikke af den indsendte ansøgning, om et flertal af ejerne står bag projektet. Det er imidlertid telefonisk oplyst, at projektet er godkendt på foreningens generalforsamling.

Vi indstiller, at der godkendes følgende økonomi:

Støtteberettiget ombygningsudgift 7.200.000 kr.
Kontant tilskud 1/3 2.400.000 kr.

Den samlede statslige udgift til tilskud, midlertidig genhusning og bidrag til byggeskadefond udgør 2.454.000 kr.

Ad Midgårdsgade 1-3/Mimersgade 100-108 (ansøgning nr. 27)

Ejendommen er en andelsboligforening med 62 lejligheder og 2 erhvervslejemål. 24 af lejlighederne har fælles-wc på bitrappen sammen med naboen og 14 har eget wc på bitrappen. Der er bademulighed i ca. halvdelen af lejlighederne. 4 af lejlighederne er udlejningslejligheder, der alle har fælles-wc eller eget wc uden for lejligheden.

Foreningen har søgt om støtte til etablering af nye wc-baderum i 35 lejligheder, fugtsikring af kælderydervægge, istandsættelse af underfacader, udskiftning af vinduer, udskiftning af brugsvands- og afløbsinstallationer, etablering af kontroludsugningsanlæg og indretning af 7 nye selvstændige taglejligheder.

Udgifterne er i ansøgningen opgjort til i alt 41.837.074 kr.

Plan & Arkitekturs bemærkninger:

Ejendommen indstilles til støtte, så de kondemnabile forhold kan afhjælpes i overensstemmelse med de vedtagne prioriteringer. Vi kan imidlertid kun godkende udgifter til etablering af wc-rum i de lejligheder, der ikke i forvejen har wc indenfor lejligheden, jf. i øvrigt nedenfor under ”Fælles for de 4 indstillede ejendomme”. Herudover kan tekniske installationer ifm. wc-installationen, fugtsikring af kælderydervægge, istandsættelse af underfacader og udskiftning af vinduer godkendes som støtteberettiget. De øvrige ansøgte arbejder kan ikke godkendes som støtteberettigede, og må i givet fald egenfinansieres.

Udgiften til etablering af wc-rum i de 38 lejligheder uden wc og de øvrige godkendte arbejder kan skønsmæssigt opgøres til ca. 20.350.000 kr.

Ejendommen har bevaringsværdi 4, hvilket betyder, at ejerne kan opnå støtte til projektet med 1/3 af udgifterne, d.v.s. 6.783.000 kr.

Det fremgår af en vedlagt underskriftsindsamling, at et flertal af andelsbolighaverne står bag projektet.

Vi indstiller, at der godkendes følgende økonomi:

Støtteberettiget ombygningsudgift 20.350.000 kr.

Kontant tilskud 1/3 6.783.000 kr.

Den samlede statslige udgift til tilskud, midlertidig genhusning, bidrag til byggeskadefond og indfasningsstøtte til de udlejede lejligheder udgør 5.760.000 kr.

Ad Balders Plads 1-3/Nannasgade 18-20/Ægirsgade 55-65 (ansøgning nr. 13)

Ejendommen er en andelsboligforening med 84 lejligheder og 4 erhvervslejemål. 30 af lejlighederne har fælles-wc på bitrappen sammen med naboen og 12 har eget wc på bitrappen. Der er bademulighed i 18 af lejlighederne. 7 af lejlighederne er udlejningslejligheder, hvoraf 4 har fælles-wc eller eget wc udenfor lejligheden.

Foreningen har søgt om støtte til etablering af nye wc-baderum 64 lejligheder.

Udgifterne er i ansøgningen opgjort til 14.710.000 kr.

Plan & Arkitekturs bemærkninger:

Ejendommen indstilles til støtte, så de kondemnabile forhold kan afhjælpes i overensstemmelse med de vedtagne prioriteringer. Vi kan imidlertid kun godkende udgifter til etablering af wc-rum i de lejligheder, der ikke i forvejen har wc indenfor enheden, jf. i øvrigt nedenfor under ”Fælles for de 4 indstillede ejendomme”.

Udgiften til etablering af wc-rum i de 42 lejligheder uden wc kan skønsmæssigt opgøres til ca. 9.600.000 kr.

Ejendommen har bevaringsværdi 2, hvilket betyder, at ejerne kan opnå støtte til projektet med 1/3 af udgifterne, d.v.s. 3.200.000 kr.

Det fremgår ikke af den indsendte ansøgning, om der blandt ejerne er opbakning til projektet. Vi har derfor anmodet andelsboligforeningen om at dokumentere, at et flertal af andelshaverne står bag ansøgningen.

Vi indstiller, at der godkendes følgende økonomi:

<i>Støtteberettiget ombygningsudgift</i>	<i>9.600.000 kr.</i>
<i>Kontant tilskud 1/3</i>	<i>3.200.000 kr.</i>

Den samlede statslige udgift til tilskud, midlertidig genhusning, bidrag til byggeskadefond og indfasningsstøtte til udlejningslejlighederne udgør 3.867.000 kr.

Med indstillingen af disse 4 ejendomme til at opnå støtte er den statslige ramme på 13 mio. kr. opbrugt.

Fælles for de 4 indstillede ejendomme

Fælles for ovennævnte ejendomme gælder, at der ansøges om at nedlægge bitrapperne for at give plads til lejlighedernes nye wc-baderum, og at hovedtrapperne brandsikres ved etablering af sprinklingsanlæg. Disse indretninger rejser følgende spørgsmål, der skal tages stilling til og/eller forhandles med Plan & Arkitektur, inden der udarbejdes et egentligt projekt for arbejderne:

- Der søges om støtte til indretning af wc-baderum i alle lejligheder. Vi har efter loven kun mulighed for at godkende udgifter til indretning af wc-rum i de lejligheder, der ikke har det i forvejen.
- Indretningsforslagene medfører, at der bliver direkte adgang fra køkkenet til wc-baderummet. Det kan godkendes af bygningsmyndigheden, men i Københavns Kommune er der truffet en principbeslutning om, at der skal være 2 døre mellem køkken og wc-rum, hvilket ikke umiddelbart kan lade sig gøre, hvis der også skal være bademulighed i rummet.
- Godkendelse af sprinklingsanlæg som brandsikring af hovedtrapper kræver en dispensation, der beror på en vurdering i hvert enkelt tilfælde. Det er således ikke sikkert, at det vil kunne godkendes i alle ejendommene.
- Flere af lejlighederne er så små (ned til 42 m²), at det måske ikke umiddelbart er fornuftigt og rimeligt at indrette selvstændigt wc-baderum i dem. Sammenlægning af lejligheder vil således evt. kunne komme på tale.

Plan og Arkitekturs indstilling vedrørende de øvrige ejendomme

Vi indstiller, at de øvrige ejendomme ikke får støtte inden for den ekstraordinære statslige ramme til bygningsfornyelse i kvarteret.

Vi vil imidlertid indstille de øvrige ejendomme med kondemnabile forhold (1. prioritet) og - i det omfang det bevillingsmæssigt er muligt - udlejningsejendomme uden badeværelser eller fjernvarme (2. prioritet) til støtte inden for kommunens ordinære ramme til bygningsfornyelse af enkeltejendomme.

Dette betyder, at følgende ejendomme indstilles til støtte inden for den ordinære ramme:

Ægirsgade 39-41 (ansøgning nr. 2)

Mimersgade 50/Ægirsgade 42 (ansøgning nr. 14)

Vølundsgade 15 (ansøgning nr. 20)

Herudover indstilles følgende ejendomme - i det omfang det bevillingsmæssigt er muligt - til støtte inden for den ordinære ramme, idet bemærkes, at rækkefølgen ikke er udtryk for en prioritering:

Nørrebrogade 216 (ansøgning nr. 3)

Rådmandsgade 8-14 (ansøgning nr. 6)

Frejasgade 11-13 (ansøgning nr. 7)

Tagensvej 43/Thorsgade 99-101 (ansøgning nr. 17)

Frejasgade 6-8 (ansøgning nr. 24)

Mht. de øvrige ejendomme indstiller vi som udgangspunkt, at disse ikke får støtte.

Dette gælder

Dagmarsgade 39/Ægirsgade 14-16 (ansøgning nr. 12), der har ansøgt om støtte til friarealforbedringer ved gårdsammenlægning (3. prioritet),

og følgende ejendomme, der alle - i større eller mindre omfang - har ansøgt om støtte til udbedring af bl.a. udvendige vedligeholdelsesmæssige mangler (4. prioritet):

Dagmarsgade 41/Ægirsgade 23 (ansøgning nr. 1)

Heimdalsgade 35-37 (ansøgning nr. 5)

Frejasgade 3 (ansøgning nr. 8)

Mimersgade 21-25/Thorsgade 67-71 (ansøgning nr. 10)

Vølundsgade 16-20 (ansøgning nr. 11)

Nannasgade 9/Vulkangade 7-11 (ansøgning nr. 16)

Vølundsgade 6-8 (ansøgning nr. 18)

Nannasgade 12/Vølundsgade 2 (ansøgning nr. 19)

Baldersgade 2/Nørrebrogade 192-194 (ansøgning nr. 21)

Ydunsgade 3-5A (ansøgning nr. 22)

Jagtvej 79-83 (ansøgning nr. 23)

Frejasgade 15/Thorsgade 76 (ansøgning nr. 25)

P. D. Løvs Allé 18-20/Thorsgade 68 (ansøgning nr. 26)

Heimdalsgade 2/Nørrebrogade 218 (ansøgning nr. 29)

Ydunsgade 9-11 (ansøgning nr. 30)

Dagmarsgade 43-45 (ansøgning nr. 31)

Hvis det imidlertid viser sig, at der ikke kan opnås den nødvendige tilslutning blandt beboerne i de ejendomme, der er indstillet til støtte, eller de af andre årsager springer fra, kan en eller flere af sidstnævnte ejendomme eventuelt komme i betragtning til støtte.

Vi kan herudover orientere om, at Teknik- og Miljøforvaltningen i den generelle ”Redegørelse for byfornyelsens forløb og de bevillingsmæssige muligheder” til BR anbefaler, at bl.a. 3 karréer i Mimersgadekvarteret udpeges med henblik på at træffe beslutning om friarealforbedringer.

Det drejer sig om **Odinsgadekarréen**, der er begrænset af Thorsgade, Odinsgade, Jagtvej og Dagmarsgade, **Baldersgadekarréen**, der er begrænset af Nørrebrogade, Baldersgade, Dagmarsgade og Ægirsgade, og **Thyrasgadekarréen**, der er begrænset af Ægirsgade, Gormsgade, Thyrasgade og Nørrebrogade. De samlede udgifter i forbindelse hermed er løseligt anslået til i alt ca. 35 mio. kr.

Endelig kan vi nævne, at Socialministeriet - på baggrund af erfaringer indhentet fra et informationsprojekt i Kvarterløft Nørrebro Park - påtænker at lave en særlig informationsindsats i Mimersgadekvarteret med det formål, at få flere ejendomme til at søge om støtte til at afhjælpe primært deres kondemnabile forhold (toiletter udenfor boligen).

Med disse bemærkninger håber vi dels at have skabt et overblik over hvilke ejendomme vi har indstillet og hvorfor inden for den ekstraordinære ramme, dels hvilke ejendomme, vi håber at ”få

plads til” inden for den ordinære ramme mht. enkeltejendomme og friarealforbedringer, og endelig hvilke tiltag, der er på bedding for yderligere at få højnet boligkvaliteten i kvarteret.

Det videre forløb

Vi vil præsentere vores forslag til fordeling af den ekstraordinære ramme m.v. til bygningsfornyelse på Styregruppemødet den 21. september 2006.

Plan & Arkitektur indstiller derefter til Teknik & Miljøudvalget at godkende den foreslåede fordeling af den ekstraordinære ramme til bygningsfornyelse på 13 mio. kr.

Teknik- og Miljøudvalget forventes at godkende fordelingen i udvalgets møde den 25. oktober 2006.

Herefter vil ansøgerne blive orienteret om, hvorvidt deres ejendom vil få støtte. Ejere af de ejendomme, der opnår støtte, vil blive bedt om sende projekt til Plan & Arkitektur.