

Ombygning og tilbygning i Treleddet ?

Marts 2015

DEAS overvejer pt. at foretage ombygning og tilbygning af Treleddet. Dette omfatter bl.a. seniorboliger på en ny 5. sal, elevatorer, altaner, etc.

Planerne er pt. kommet så langt, at der er indgivet en foreløbig ansøgning til Frederiksberg Kommune, som er positivt stemt.

Nedenfor ses kommunens mødereferat vedr. sagen. Nederst i teksten er der link til selve ansøgningen, som i tekst og billeder viser meget mere om, hvad man forestiller sig.

DEAS siger dog, at det slet ikke er sikkert, at projektet bliver realiseret. Det afhænger af, om man kan få økonomien til at hænge sammen.

Hilsen Finn Vebirk

NJV 2, st.tv.

Mulighed for 23 nye seniorboliger på Finsensvej 61-71, Philip Schous Vej 19-29 og N. Jespersens Vej 2-10 (Treleddet)

By- og Miljøområdet indstiller, at det principielt kan tillades at etablere seniorboliger i karréens tagetage under forudsætning af, at der kan etableres tilfredstillende opholds- og parkeringsforhold mv.

Beskrivelse af sagen

By- og Miljøområdet har modtaget principiel ansøgning om etablering af 23 nye seniorboliger i tagetage på Treleddet. Treleddet er en karré bestående af 4 ejendomme beliggende på Finsensvej 61-71, Philip Schous Vej 19-29 og N. Jespersens Vej 2-10. Ejendommene er ejet af Juristerne og Økonomernes Pensionskasse (JØP). Der vil blive indrettet 23 boliger af varierende størrelse i tagetagen, som er 6. beboelseslag. Etableringen af boliger medfører en udvidelse af tagetagen. I dag er taget udført som saddeltag. I projektet udgør tagetagen en fuld etage svarende til de øvrige etager med fladt tag. Udvidelsen af tagetagen ændrer således ikke på bygningens fodaftryk.

Projektet indeholder ud over etablering af 23 nye seniorboliger flere væsentlige forbedringer og opgradering af opholdsarealer, sociale mødesteder og tilgængelighed. Boligerne skal udlejes til personer på 50+ efter samme koncept som f.eks. bilagte projektbeskrivelse på Mariendalsvej.

Tilgængeligheden forbedres for alle lejligheder, både nye og eksisterende, ved etablering af elevator.

Der etableres indendørs opholdsarealer og sociale mødesteder i form af fælleshus i eksisterende garager i gården og skylounge i ejendommens tagetage. Fælleshus og skylounge skal danne rammerne om alt fra sociale arrangementer, børnefødselsdage og fællesspisning for seniorer til korthygge og madlavning. De eksisterende udendørs opholds-, parkerings-, og vejarealer opgraderes og omdisponeres med moderne faciliteter, underlag for lokal afledning af regnvand (LAR) og zoneinddeling af gården med mulighed for forskellige aktiviteter. De udendørs opholdsarealer suppleres med altaner til både de nye og eksisterende lejligheder. Der sker ligeledes en omdisponering af de eksisterende cykel og bilparkeringsforhold samtidig med, at etablering af nye parkeringspladser sikres for de nye seniorboliger. Uafhængigt af projektet sker der løbende opgradering og modernisering af de øvrige lejligheder i ejendommen, herunder ændring af lejlighedernes disponering og renovering af badeværelser og køkkener.

Lovgrundlag:

Ifølge Bygningsreglement 2010 skal en bebyggelses samlede omfang og indvirkning på omgivelserne fastlægges ved en helhedsvurdering. Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen eller området eller til det, der tilstræbes i området. Ved vurdering af, hvad der tilstræbes for området, tages der udgangspunkt i kommuneplanens rammebestemmelser. I bestemmelserne er den maksimale bebyggelsesprocent fastsat til 110 jf. Bygningsreglement 2010, kap. 2.3. Der skal til en bebyggelse udlægges opholdsarealer og parkeringsarealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens anvendelse, omfang og beliggenhed.

Ved vurdering af, hvad der er passende opholdsareal og parkeringsareal, tages der udgangspunkt i kommuneplanens generelle rammebestemmelser. Kommuneplanens rammer gælder sammen med retningslinjerne for kommuneplanens temaer som administrationsgrundlag for kommunens sagsbehandling og lokalplanlægning.

Kommuneplan 2013:

Det fremgår af kommuneplanens bestemmelser, at der som minimum skal sikres et opholdsareal på 50 % af bruttoetagearealet af nye familieboliger og etableres én parkeringsplads pr. familiebolig.

Partshøring:

Der vil i forbindelse med den videre sagsbehandling blive udført partshøring. Hvis partshøringen giver anledning til væsentlige indsigelser, vil disse blive forelagt By- og Miljøudvalget.

By- og Miljøområdets vurdering:

By- og Miljøområdet vurderer, at dette projekt bidrager fint til realiseringen af Frederiksberg Strategiens vision om livskvalitet i hverdagen med attraktive boformer og socialt samvær på tværs af aldersgrupper og vision om klimatilpassede løsninger.

Forvaltningen vurderer, at ejendommen er velegnet til den ansøgte anvendelse af tagetagen til seniorboliger med de væsentlige forbedringer og opgradering af opholdsarealer, sociale mødesteder og tilgængelighed som projektet også indeholder.

Sagen forelægges for By- og Miljøudvalget med henblik på principiel politisk stillingtagen til, hvorvidt et projekt af denne størrelse og karakter, 23 seniorboliger, vil kunne tillades.

Gennemførelsen af projektet vil kræve en arkitektonisk bearbejdning, dispensation fra den maksimale bebyggelsesprocent for området, eventuelt dispensation fra krav om etablering af parkeringspladser mod indbetaling til parkeringsfonden og fravigelse fra kommunens bestemmelser om størrelse på opholdsareal på betingelse af opgradering af de eksisterende arealer. Dispensationer og fravigelser vil blive forelagt By- og Miljøudvalget efter en nærmere vurdering, når det faktiske grundlag er klarlagt.

Økonomi

Ingen.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

By- og Miljøudvalget, LRM/Sl.

Bilag

Link: [2015/0002013-1 - Projektansøgning](#)

Link: [2015/0002013-5 - Projektbeskrivelse - Eksempel Mariendalsvej](#)

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Smallegade 1

2000 Frederiksberg