



# Treleddet

Beboerforeningen Treleddet af 2. maj 1991

16. oktober 2015

Frederiksberg Kommune

Byggeri og Arkitektur

Frederiksberg Rådhus

2000 Frederiksberg

Sendt til [bpm@frederiksberg.dk](mailto:bpm@frederiksberg.dk)

## **Frederiksberg Kommunes J.nr.: 02.34.00-P19-771-14**

### **Beboerrepræsentationens svar i partshøringen**

Frederiksberg Kommune, Byggeri og Arkitektur, har den 28. september 2015 sendt et forslag til moderniseringsprojekt for ejendommen Treleddet beliggende N. Jespersens Vej 2-10, Finsensvej 61-71 og Philip Schous Vej 19-29 i partshøring.

Ansøgningen fra bygherren, JØP, vedrører tilladelse til at opbygge en 6. etage på ejendommen for at etablere 24 nye seniorboliger i tagetagen, altaner på gårdfacaden til eksisterende boliger på Finsensvej, elevatorer til nye og eksisterende lejligheder og ændring af fællesarealer i gården og i kælderen i karréen.

Som part og som formand for Treleddets beboerrepræsentation skal jeg på beboernes vegne fremkomme med nedenstående bemærkninger.

#### Baggrund

Det nu fremsendte forslag er en revideret udgave af et forslag, som blev principgodkendt af Frederiksberg Kommunes By- og Miljøudvalg den 2. marts 2015, og som beboerne på administrators, DEAS A/S, foranledning dels har haft lejlighed til at udtale sig om, dels er blevet informeret om på et informationsmøde hos administrator den 24. august 2015.

Forud for informationsmødet fremsendte et stort antal beboere deres individuelle indsigelser mod projektet over for såvel DEAS og JØP som Byggeri og Arkitektur og medlemmer af By- og Miljøudvalget, idet projektet på en række punkter vil medføre uønskede negative konsekvenser for langt de fleste af de nuværende beboeres boligforhold. På informationsmødet fremkom beboerne yderligere med en række indsigelser mod projektet, som vi går ud fra, at Frederiksberg Kommune er blevet gjort bekendt med.

Det nu foreliggende projektforslag er så vidt ses revideret på et enkelt punkt, nemlig, at den tidligere påtænkte etablering af parkeringspladser i gården er opgivet mod bygherres indbetaling til en parkeringsfond.

I forhold til løsningen med bygherres indbetaling til en parkeringsfond skal beboerrepræsentationen bemærke, at det yderligere vil forringe parkeringsmulighederne i området, da det må forventes, at de beboere, som bosætter sig i de 24 penthouselejligheder, vil råde over mindst 1 bil pr. lejemål. Parkeringsforholdene i området er i forvejen stærkt belastet, hvorfor det er meget vanskeligt at finde parkeringsplads efter kl. 17.00.

Samlet set vil tiltrækningen af beboere til penthouselejlighederne betyde en yderligere forværring af parkeringsmulighederne i området.

Det reviderede forslag ændrer ikke ved de synspunkter og indvendinger, beboerne tidligere har tilkendegivet over for Frederiksberg Kommune vedrørende nedlæggelse af pulterrum, tørrekældre og tørrepladser i gårdniveau, etablering af et uønsket fælleshus, begrønning af arealer oven på garager og vaskehus med klare muligheder for indblik i private boliger i stueetage og på 1. sal osv.

Desuden tyder tegningsmaterialet stærkt på, at arkitektfirmaet ikke har foretaget fornødne opmålinger og ikke har indhentet oplysninger om de påtænkte elevatorårnes dybde, hvilket arkitektfirmaet bekræftede på informationsmødet. Det reviderede projekt ses ikke at være ændret på dette punkt. Beboerrepræsentationens opmåling af gårdarealet og de renovationsvogne, som benyttes til afhentning af ejendommens affald, samt indhentede oplysninger fra førende elevatorleverandører viser, at projektforslaget i praksis ikke er realiserbart.

#### Frederiksbergstrategien

Det centrale plangrundlag for projektforslaget er Frederiksbergstrategien 2012, og "Treleddet – det pulserende, sunde og grønne hjørne på Frederiksberg" skal ifølge projektforslaget have et kvalitetsløft med udgangspunkt i Frederiksbergstrategien.

Hertil skal beboerrepræsentationen bemærke, at Frederiksbergstrategien 2012 indeholder en række byudviklingsprojekter, som Treleddet *ikke* er en del af. Flintholm-området, som er et af disse byudviklingsområder, omfatter alene området nord for Finsensvej.

Dertil kommer, at det fremsendte projektforslag med tilhørende illustrationer fortsat er udtryk for et urealistisk skønmaleri. De beskrevne ændringer er ude af proportioner, tegninger er ikke målsatte, og der er – som nævnt oven for – efter beboernes opfattelse overhovedet ikke plads til de foreslåede ændringer, hvilket DEAS som administrator af Treleddet allerede er gjort opmærksom på efter det ovennævnte informationsmøde den 24. august 2015.

Beboerrepræsentationen skal i øvrigt bemærke, at det på informationsmødet blev oplyst, at de beboere, som har adgang til loftsrum i den nuværende tagetage ville blive kompenseret herfor ved at få stillet ekstra kælderrum til rådighed. Det blev endvidere oplyst, at nedlæggelse af blandt andet tørrekældre kunne give plads til ekstra kælderrum og til cykelparkering. Til nedlæggelse af tørrekældrene og –stativerne i gården blev det bemærket, at det ikke ansås som et problem, da der ville blive placeret vaskemaskine og tørretumbler i hvert enkelt lejemål.

Dette strider klart mod Frederiksbergstrategien 2012, som danner grundlag for projektforslaget. Heraf fremgår det, at Frederiksberg Kommune "skal være en klimaby for fremtiden. En by, hvor vi sikrer mobiliteten på et bæredygtigt grundlag. Hvor vi satser på energieffektivisering og vedvarende energi og dermed bidrager til, at Danmark bliver uafhængig af fossile brændsler". Brug af vaskemaskine og tørretumbler i hver enkelt lejemål kan ikke anses som en energieffektivisering. Desuden er Treleddets beboere ganske tilfredse med det nuværende fællesvaskeri og med tørrekældre og –stativer, der benyttes flittigt året rundt og ikke kan nedlægges umiddelbart grundet etablering af vaskesøjler i de enkelte lejligheder, som først vil blive gennemført i løbet af en længere årrække.

Beboerrepræsentationen skal endelig bemærke, at Frederiksbergstrategiens hovedpunkter kan indfries på en række andre måder, end ved at bygge en ekstra etage på en unik og bevaringsværdig ejendom (se næste afsnit).

Det er beboernes vurdering, at By- og Miljøudvalgets eventuelle meddelelse af byggetilladelse på det foreliggende skriftlige grundlag i bedste fald må betegnes som en afgørelse truffet på uoplyst grundlag, i værste fald på fejlinformeret grundlag. Vi skal derfor indtrængende opfordre By- og Miljøudvalget om i hvert fald at foretage en besigtigelse af Treleddet – ikke mindst fra gårdsiden – inden der træffes afgørelse i sagen.

### Bygningen Treleddet

*Treleddet* er opført i perioden 1930-31 af arkitekterne Palle Suenson og Thorvald Dreyer, der var estimerede eksponenter for dansk funktionalisme, jf. eksempelvis omtalen af ejendommen i Sys Hartmann og Villads Villadsens seksbindsværk: *Danmarks arkitektur*, bind 3 *Byens huse - Byens plan*, side 174, Gyldendal 1985. Endvidere kan der henvises til biografien om Palle Suenson: *Arkitekten Palle Suenson*, redigeret af Johan Crone og Peter Hancke, Chr. Ejlertsen Forlag 1987, side 89-94.

Bygningerne blev umiddelbart efter deres opførelse præmieret med Emil Bissen prisen for ejendommens arkitektoniske kvaliteter. Prisen uddeles af Det Kongelige Akademi for de Skønne Kunster, og desuden indgik ejendommen i en udstilling på Charlottenborg.

Palle Suenson, der var hovedmand på opførelsen af *Treleddet* indledte sin karriere på Kay Fiskers Tegnestue, som blandt andet er kendt for de to fredede ejendomme "*Vestersøhus*" (Vester Søgade 44-78) og "*Strygejernet*" (Vodroffsvej 2). Sidstnævnte ejendom, der er beliggende på Frederiksberg, er opført umiddelbart før *Treleddet* og har derfor mange fællestræk med *Treleddet*. Som eksempel på en anden ejendom fra samme epoke og med nogenlunde tilsvarende træk kan nævnes det såkaldte lagkagehus på Christianshavns Torv.

Fælles for de to Frederiksbergejendomme er, at de er blandt de første etageejendomme i Danmark, der under inspiration af den tyske Bauhausbevægelse og europæisk modernisme i øvrigt, er opført med det såkaldte altan-karnap-princip med understreget horisontal lagdelt etageopdeling i form af skift mellem changerende murstenskulører samt store og højt placerede vinduespartier med optimalt lysindfald som udtryk for funktionalismens ide om lyse, sunde, hensigtsmæssige og velfungerende boliger.

For at sikre optimalt lysindfald på gårdarealerne fik tagene en dæmpet rejsning inspireret af det japanske pagodetag. Denne ide gav sig desuden udslag i gårdens indretning, hvor der var afsat plads til legeplads og rekreative arealer for ejendommens beboere, hvilket var et nybrud i forhold til tidligere tiders karréejendomme med mørke baggårde.

Særegent for ejendommen er desuden, at den er udformet i overensstemmelse med den trekantede matrikel, hvor hver af de tre facader er forskellige og elegant afstemt efter lys- og solindfald, hvilket i øvrigt også gør sig gældende med hensyn til den indre indretning.

Takket være hidtidig veneration for ejendommen og dens omgivelser har den overlevet uden synderlige ændringer i dens snart 85-årige historie - kun hoveddørene synes ændret fra lakeret teaktræ til nu hvidmalede indgangspartier.

Ejendommen er klassificeret i bevaringsværdi 3 ud af de 10 bevaringsværdier, hvorved ejendommen rangerer i den højeste af de 3 værdiklasser, som bevaringsværdige ejendomme inddeles i, og hvor værdi 1 som Frederiksberg Kommune bekendt ofte er ensbetydende med fredning.

Da Frederiksberg Kommune udarbejdede *Lokalplan 92*, blev kvarterer og ejendomme, som stødte op til planen, rubriceret i forskellige kategorier. Ejendommen *Treleddet* blev henført til kategorien *Bevaringsværdige bygninger*, jf. planens kapitel 3, side 99.

Endvidere er stort set alle ejendommene i kvarteret klassificeret enten i bevaringsværdi 3 eller 4, og enkelte ejendomme i Treleddets nærmiljø - blandt andet naboejendommen på Philip Schous Vej - er præmieret af Frederiksberg Kommune for dens bygningsarkitektoniske værdi.

*Treleddet* er beliggende i et boligkvarter fra mellemkrigstiden præget af lys og grøn byplanlægning og domineret af karréejendomme opført i dansk murstenstradition eller neoklassicisme. *Treleddet* udskiller sig imidlertid med sin rene funktionalisme og grundform ikke blot fra kvarteret, men for Frederiksberg Kommune i det hele taget, og må betragtes som værende i samme klasse som det tidligere omtalte og fredede "*Strygehjernet*" på Vodroffsvej samt det ligeledes fredede og nogenlunde tidssvarende "*Det Grønne Funkishus*" på Nordre Fasanvej 78-82.

Det er beboerrepræsentationens opfattelse, at *Treleddet* er en sjælden, velbevaret og enestående ejendom fra funktionalismen, som rent arkitektonisk og bygningskulturelt må karakteriseres som en stolthed og et klenodie for Frederiksberg Kommune at være i besiddelse af, og som må falde i tråd med kommunens officielle arkitekturpolitik, hvorfra kan citeres følgende: *Ejendomme med bevaringsværdi 1-4 fordrer en særlig omsorg ved ombygninger, ændringer af facaden og ved skiltning.*

Om det fremlagte - men åbenbart ikke endelige - projekt om indretning af en 6. etage, skal beboerrepræsentationen bemærke følgende:

- At ejendommen ikke er forsynet med en 6. etage, men til forskel fra de omliggende ejendomme alene med et tag med lav rejsning. Derfor er der ikke tale om udnyttelse af en bestående etage, men derimod om en tilføjelse af en *overbygning*, der på brutal vis forhøjer ejendommen og vansierer dens ydre.
- At overbygningens vinduer og altanpartier er helt ude af proportion med ejendommen, ligesom materialevalget for overbygningen er uden den mindste veneration for ejendommens ydre kvaliteter.
- At overbygningen vil tage lys fra gårdarealerne og derved berøve ejendommen én af dens grundlæggende ideer.
- At overbygningen qua sin størrelse og udseende tillige vil trække det omgivende kvarter ned rent niveaumæssigt.
- At overbygningen desuden rent lysmæssigt vil være til gene for naboejendommene.
- At en overbygning vil kunne danne uheldig præcedens og medvirke til en visuel forslumring af det ellers forholdsvis uspolerede boligkvarter og i sin fulde konsekvens vil kunne sætte Frederiksberg Kommune i et dårligt lys.
- At 17 elevatorårne med påkrævet plads til hejseværk (mindst 1,5 meter) vil overstige tagets højde og komme til at skæmme i 7. etages højde.
- At elevatorårnene som følge af deres højde og bombastiske dimensioner vil tage en del af lysindfaldet på gårdsiden, hvilket i øvrigt accentueres af jo kortere mellemrum, desto dunklere - og helt galt i ejendommens hjørner, selvom der måtte blive tale om glaselevatorer.
- For elevatorårnene i hjørnerne vil der desuden ved anvendelse af glas blive indkig i de omliggende lejligheder.

- At elevatortårnene vil kunne forårsage støjgener ved vindturbulens.
- At begrænse lyset, der sammenlagt med den reducerede lysmængde fra overbygningen vil give gården et dystert og klaustrofobisk islæt, der vil reducere gårdens rekreative herlighedsværdi betragteligt.

At elevatortårnene på Finsensvejsiden vil reducere eventuelle altaners brugsværdi væsentligt som følge af skygge forårsaget af den korte afstand mellem altaner og elevatorer, ligesom den indre facade vil komme til at fremstå som overbehængt. Desuden vil elevatortårnene give begrænset udsyn fra altanerne.

#### Kommuneplan 2013 – Rammer for lokalplanlægning

Treleddet er i dag ikke omfattet af en lokalplan.

Beboerrepræsentationen skal minde om, at det i Kommuneplan 2013 – Rammer for lokalplanlægning på side 11 under Renovering er anført:

”Ved renovering skal der tages hensyn til bygningens arkitektoniske kvalitet og bevaringsværdi. Der skal udvises særlig omhu omkring vinduer, facadeafrensning, farvevalg, materialer og tagbelægninger.”

Endvidere fremgår det af oversigtskortet side 39, at Treleddet er henført under kategorien bevaringsværdige bygninger, og i den ledsagende tekst er under overskriften Bevaringsværdige bygninger bl.a. anført:

”For de bevaringsværdige bygninger gælder kommunens retningslinjer og rammer for bevaringsværdige bygninger.”

Der er således ikke tvivl om, at ejendommen Treleddet er erklæret bevaringsværdig, og at de af kommunalbestyrelsen vedtagne rammebetingelser for en modernisering skal iagttages.

Af Kommuneplan 2013's generelle rammebestemmelser fremgår om Bevaring bl.a.:

I lokalplaner med bevaringsværdige bygninger skal det sikres:

- At bebyggelsen ikke må ombygges eller på anden måde ændres, dog undtaget indvendig ombygning, som ikke ændrer bebyggelsens ydre karakter,
- At eksisterende bygninger ved konstruktive ændringer, ved ændret facadeudformning samt ved udskiftning af tag, vinduer og døre får en sådan ydre udformning, at den oprindelige karakter bibeholdes.

Beboerrepræsentationen finder, at en realisering af projektforslaget vil være et større bygge- og anlægsarbejde, der kræver tilvejebringelse af en lokalplan, jf. planlovens § 13, stk. 2 og 3.

Beboerrepræsentationen foreslår i overensstemmelse med det oven for anførte, at Frederiksberg Kommune i stedet tilvejebringer en bevarende lokalplan, f.eks. i lighed med lokalplan 189 Svømmehalskvarteret.

Beboerrepræsentationen medvirker gerne ved udarbejdelse af et forslag til bevarende lokalplan, jf. § 13, stk. 3, 2. pkt. i planloven.

## Afslutning

Beboerrepræsentationen har i dette høringssvar valgt at fokusere på de principielle og planjuridiske aspekter i den konkrete sag og ønsker at afvente Frederiksbeg Kommunes behandling af disse spørgsmål.

Beboerrepræsentationen finder som nævnt projektforslaget mangelfuldt ved, at der endnu ikke foreligger en tilstrækkelig detailprojektering med målsatte tegninger, hvorfor beboerrepræsentationen forbeholder sig ret til at fremkomme med yderligere indsigelser mod det samlede projekt, herunder indsigelse mod, at Frederiksberg Kommune ikke ønsker at vedtage en bevarende lokalplan.

I forbindelse med behandlingen af sagen ønsker beboerrepræsentationens som part i sagen foretræde for udvalget for at uddybe ovenstående problemstillinger over for udvalget.

Med venlig hilsen

Bo Andersson

Finsensvej 61, st.tv.

2000 Frederiksberg

Formand for beboerrepræsentationen