

28. Treleddet - N. Jespersens Vej 2-10, Finsensvej 61-71 og Philip Schous Vej 19-29

Sagsnr.: 02.34.00-P19-771-14

Resumé

Projektet omfatter 24 nye seniorboliger i tagetagen på den eksisterende etageejendom Treleddet. Sagen forelægges By- og Miljøudvalget, på baggrund af et revideret projekt og indsigelsesbehandling, da gennemførelsen af projektet vil medføre en overskridelse af den maksimale bebyggelsesprocent, fravigelse af størrelse på opholdsareal samt dispensation fra krav om etablering af parkeringspladser mod indbetaling til parkeringsfonden.

Beslutning

By- og Miljøudvalget vedtog, at projektet ikke godkendes.

Indstilling

By- og Miljøområdet indstiller:

1.at tagetagens udformning og geometri godkendes iht. arkitektonisk redegørelse forslag A af 19-10-2015 og skitse af 12-11-2015, idet stadsarkitekten bemyndiges til at godkende endeligt detailprojekt.

Såfremt ovenstående punkt vedtages indstiller By- og Miljøområdet:

2.at der gives tilladelse til at fravige fra kommuneplanens rammebestemmelser om en bebyggelsesprocent på maksimum 110 %.

3.at der dispenseres fra krav om etablering af 32 parkeringspladser, mod indbetaling til kommunens parkeringsfond.

4.at der gives tilladelse til at fravige fra kommuneplanens rammebestemmelser om 50 % opholdsareal på betingelse af, at de eksisterende opholdsarealer opgraderes efter godkendelse fra By- og Miljøområdet.

Sagsfremstilling

Treleddet er en trelænget beboelseskarré beliggende på Finsensvej 61-71, Philip Schous Vej 19-29 og N. Jespersens Vej 2-10. Ejendommen har en bevaringsværdi på 3 og den er tegnet af Palle Suenson og Thorvald Dreyer i 1932. Den er et godt eksempel på tidlig funktionalisme og fremstår stort set oprindeligt. Den er udført i mursten, som ligger i røde og gule lag og de murede karnapper og altaner er placeret rytmisk på ejendommens gadefacade langs Philip Schous Vej og N. Jespersens Vej. Taget et asymmetrisk skiffertag.

Ejeren af ejendommen har søgt om at indrette 24 seniorboliger af varierende størrelse i tagetagen, som er 6. beboelsesslag. Etableringen af boligerne vil medføre en ændring og udvidelse af tagetagen, men vil ikke ændre på bygningens fodaftryk.

Ved etablering af seniorboliger i tagetagen skal der tages hensyn til bygningens arkitektoniske kvalitet og høje bevaringsværdi. By- og Miljøområdet har været i løbende dialog med ansøger om projektets arkitektoniske udtryk.

Projektet indeholder ud over de 24 nye seniorboliger, flere væsentlige forbedringer og opgraderinger af opholdsarealer, sociale mødesteder og tilgængelighed. Der etableres indendørs opholdsarealer og sociale mødesteder i form af beboercafe i ejendommens tagetage og fælleshus i gården med vaskeri, hvilket vil betyde en udvidelse af det eksisterende vaskeri med 50 m². Fælleshus og beboercafe skal danne ramme om alt fra sociale arrangementer, børnefødselsdage og fællesspisning for seniorer til kortspil og madlavning.

Uafhængigt af dette projekt sker der løbende opgradering og modernisering af de øvrige lejligheder i ejendommen, herunder ændring af lejlighedernes disponering og renovering af badeværelser og køkkener.

Historik:

Sagen har været forelagt By- og Miljøudvalget to gange tidligere. Den 2. marts 2015 vedtog By- og Miljøudvalget, at der principielt kan tillades at etablere seniorboliger i karréens tagetage under forudsætning af, at der kan etableres tilfredsstillende opholds- og parkeringsforhold. Den 15. juni 2015 vedtog By- og Miljøudvalget at sende sagen i høring med henblik på:

1. at der i forbindelse med etablering af 24 seniorboliger gives tilladelse til at fravige fra Kommuneplanens rammebestemmelser om 50% opholdsareal på betingelse af, at de eksisterende opholdsarealer opgraderes efter godkendelse fra By- og Miljøområdet, idet der arbejdes på en yderligere begrønning.
2. at der gives dispensation fra krav om etablering af 8 parkeringspladser mod indbetaling til parkeringsfonden.

Ejeren af ejendommen, Juristernes og Økonomernes Pensionskasse (JØP), foretog på baggrund af udvalgets beslutning af 15. juni 2015 en intern høring om projektet i ejendommen. Denne høring gav anledning til ændring af projektet.

Det reviderede projekt:

Den største ændring består i helt at friholde gården for parkering, samt udelukkende at etablere altaner mod gården i de lejligheder som ikke har altaner i dag.

De eksisterende udendørs opholds-, parkerings-, og vejarealer omdisponeres ved at al bilparkering flyttes ud af gården og der etableres bedre forhold for cykelparkering. Der etableres cykelparkering i eksisterende garager og ramper til kælderens. Ændringen medfører nedlæggelse af de eksisterende parkeringspladser i gården og dermed indbetaling til parkeringsfonden for både de eksisterende 8 parkeringspladser og 24 nye parkeringspladser, som etableringen af seniorboligerne udløser.

Den samlede bebyggelsesprocent for ejendommen er i dag 208 %. Etableringen af 24 nye seniorboliger øger bebyggelsesprocenten til ca. 250 %. Ejendommen er beliggende i et boligområde udlagt i kommuneplanen til etageboliger. Naboejendommene mod øst og nord har bebyggelsesprocent på mellem 130 % og 258 %. Området mod vest er udlagt i kommuneplanen til boligområde med villaer, rækkehuse mv. med en bebyggelsesprocent på mellem 46 % og 86 %. By- og Miljøområdet vurderer, at den fremtidige bebyggelsesprocent svarer til det sædvanlige i området for etageboligbebyggelse.

Ejendommens opholdsarealer opfylder i forvejen ikke kommuneplanens størrelseskrav, men By- og Miljøområdet vurderer, at der med etablering af altaner og nedlæggelse af parkering i gården er skabt attraktive opholdsarealer, der kompenserer for kommuneplanens størrelseskrav. Som supplement til de fælles udendørs opholdsarealer bliver der desuden etableret fælles indendørs opholdsarealer i form af fælleshus og beboercafé.

Ejendommene har i alt 8 eksisterende parkeringspladser i form af garager. Etableringen af 24 nye seniorboliger udløser krav om 24 nye parkeringspladser i henhold til kommuneplanens rammebestemmelser. Ansøger ønsker at indbetale til parkeringsfonden for alle 32 således at gården kan friholdes fra parkering. By- og Miljøområdet vurderer at der i området er et parkeringspotentiale på ca. 26 nye parkeringspladser, det vil dog medføre, at der nedlægges haveanlæg på offentlig vej for at anlægge en del af disse parkeringspladser.

Partshøring:

Det reviderede projekt blev af By- og Miljøområdet sendt i partshøring hos beboerne i ejendommen, samt hos Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur på Frederiksberg

Ud af 251 hørte beboere har By- og Miljøområdet i høringsperioden modtaget 26 hørings svar, heraf 2 hørings svar som er fra flere beboere, det ene fra beboerforeningen Treleddet. Tillige er der et hørings svar fra Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur på Frederiksberg. De fleste hørings svar omhandler bygningens arkitektur, elevatorer, parkering og husleje. Efter svarfristen har vi modtaget yderligere en indsigelse - den er vedhæftet som bilag, men er ikke taget med i behandlingen af hørings svar.

Flere hørings svar finder, at den ændrede tagetage og opførelsen af elevatortårne er dårligt tilpasset bygningens arkitektur og områdets karakter. Samt at tagetagen og elevatortårnene vil medføre indblik- og skyggegener både i de eksisterende lejligheder og i gården. Med hensyn til parkering omhandler hørings svarene den øgede belastning i området, såfremt parkering skal ske på gade og det forringede gårdmiljø såfremt parkering skal ske i gården. Hørings svar vedrørende huslejestigninger omfatter dels konsekvenserne af projektet for de eksisterende boliger, men også i huslejestigninger i forbindelse med andre vedligeholdelses tiltag i ejendommen.

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.

jf. Bygningsreglement 2010, kap. 2.3 skal der til en bebyggelse udlægges opholdsarealer og parkeringsarealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens anvendelse, omfang og beliggenhed.

Ved vurdering af, hvad der tilstræbes for området samt, 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.

Det fremgår af Kommuneplan 2013, at der som minimum skal sikres et opholdsareal på 50 % af bruttoetagearealet af nye familieboliger og etableres én parkeringsplads pr. familiebolig. Tillige fremgår det af kommuneplanens rammebestemmelser, at den maksimale bebyggelsesprocent er 110 for området.

By- og Miljøområdets vurdering:

By- og Miljøområdet vurderer, at der forsat skal arbejdes videre med projektet hvad angår arkitektur, men at det vil være muligt at opnå et projekt, som er tilpasset både ejendommens eksisterende arkitektur og områdets karakter, uden at det vil medføre væsentlige skyggegener.

Økonomi

Indbetaling til parkeringsfonden for 32 parkeringspladser. Ansøger skal i henhold til parkeringsfondens takstblad indbetale 262.020 kr. for én parkeringsplads. I alt for 32 parkeringspladser 8.384.640 kr. Frederiksberg Kommune skal indbetale et tilsvarende beløb. Er parkeringspladserne ikke anlagt senest 5 år efter en evt. tilladelse, tilbagebetales det indbetalte beløb.

Borgmesterpåtegning

Ingen.

Behandling

By- og Miljøudvalget,
LRM/SI

By- og Miljøudvalget besigtigede ejendommen den 18. januar 2016.

Historik

By- og Miljøudvalget den 2. marts 2015.

By- og Miljøudvalget den 15. juni 2015.

By- og Miljøudvalget, 30. november 2015, pkt. 365:

By- og Miljøudvalget udsatte sagen, idet forholdene ønskes besigtiget.

Indstilling 30. november 2015, pkt. 365:

By- og Miljøområdet indstiller:

1. at tagetagens udformning og geometri godkendes iht. arkitektonisk redegørelse forslag A af 19-10-2015 og skitse af 12-11-2015, idet stadsarkitekten bemyndiges til at godkende endeligt detailprojekt.

Såfremt ovenstående punkt vedtages indstiller By- og Miljøområdet:

2. at der gives tilladelse til at fravige fra kommuneplanens rammebestemmelser om en bebyggelsesprocent på maksimum 110 %.
3. at der dispenseres fra krav om etablering af 32 parkeringspladser, mod indbetaling til kommunens parkeringsfond.
4. at der gives tilladelse til at fravige fra kommuneplanens rammebestemmelser om 50 % opholdsareal på betinge