

### Ombygningsprojekt for ejendommen Treleddet

Som lejere i ejendommen *Treleddet* (Ph. Schous Vej, Finsensvej og N. Jespersens Vej, Frederiksberg) skal undertegnede på foreningens vegne hermed fremkomme med en række bemærkninger til det af ejeren, Juristernes- og Økonomernes Pensionskasse (JØP) iværksatte ombygningsprojekt i henseende til de bygningsarkitektoniske og bygningskulturelle aspekter i forbindelse med Frederiksberg Kommunes Miljø og Teknikudvalgs forestående behandling af sagen.

Indledningsvist skal det bemærkes, at ud fra det foreliggende og tilgængelige materiale i forbindelse med den hidtidige behandling af sagen ses det ikke, at disse aspekter har været inddraget i behandlingen. Forholder det sig således, er det foreningens opfattelse, at der er sket et eklatant brud på den såkaldte officialmaksime, der er ensbetydende med, at der rent forvaltningsretligt vil være tale om en afgørelse truffet på et ufuldstændigt grundlag, der som hovedregel indebærer, at afgørelsen vil være ugyldig.

Endvidere savnes der som led i opfyldelsen af officialmaksimen tilvejebragt en mere indgående høringsproces fra ikke bare ejendommens beboere, men også fra ejendommens naboejendomme, relevante interesseorganisationer m.m., herunder eksempelvis Landsforeningen for Landskabs- og bygningskulturs lokale afdeling på Frederiksberg.

Med hensyn til de nærmere planer for ombygningsprojektet henvises til det af ejeren udarbejdede forslag.

Om de bygningsarkitektoniske og bygningskulturelle aspekter kan det oplyses, at ejendommen blev opført i perioden 1930-31 af arkitekterne Palle Suenson og Thorvald Dreyer, der var estimerede eksponenter for dansk funktionalisme, hvor der blandt andet lægges vægt på lyse, sunde, hensigtsmæssige og velfungerende boliger, 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. Ejlers Forlag 1987, side 89-94, som vedlægges i uddrag tilbaggrundsorientering.

Palle Suenson startede sin karriere på Kay Fiskers Tegnestue, som blandt andet er kendt for for de to fredede ejendomme *Vestersøhus* og "*Strygejernet*" (Vodroffsvej 2). Sidstnævnte ejendom, der er beliggende på Frederiksberg, er opført kort før *Treleddet* og har mange fællestræk med *Treleddet*, og fælles for de to ejendommene er, at de formentlig er 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 streng horisontal lagdelt etageopdeling understreget af bånd fra changerende murstenskulører, samt store og højt placerede vinduspartier med optimalt lysindfald.

Dette har da også ført til, at ejendommen rent bevaringsmæssigt er henført under 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 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 flere af ejendommene i Treleddets nærmiljø præmieret af Frederiksberg Kommune for deres

bygningsarkitektoniske værdi beliggende i et stort set uspolet og helstøbt boligkvarter fra mellemkrigstiden, hvor der kun forekommer få "uheldige og upassende ejendomme".

Supplerende kan det oplyses, at ejendommen umiddelbart efter dens opførelse blev præmieret med Emil Bissen prisen for dens arkitektoniske kvaliteter, der uddeles af Det Kongelige Akademi for de Skønne Kunster, og at ejendommen indgik i en udstilling på Charlottenborg.

Som beboer i en sådan ejendom er det da derfor også glædeligt at kunne konstatere, at Frederiksberg Kommune værdsætter æstetik og miljø i sit syn på kommunens boligmasse, hvilket proklameres på kommunens hjemmeside, hvorfra kan citeres følgende uddrag:

*Ejendomme med bevaringsværdi 1-4 fordrer en særlig omsorg ved ombygninger, ændringer af facaden og ved skiltning. En del ejendomme er endvidere omfattet af en tinglyst facadecensur. Den skal sikre at huse af høj arkitektonisk kvalitet ikke forsimples ved uigennemtænkte løsninger.*

På denne baggrund forekommer det temmelig overraskende pludselig at blive præsenteret for et så omfattende og bastant visuelt projekt, der for den foreslåede overetages vedkommende giver associationer til en vildfaren og overapteret caribisk luksusliner hostet ud af hvalens bug og opskyllet på et vildtfremmed sted.

Hvordan kan et sådant forslag mon passe ind i det af kommunen ovenfor anførte offentlige statement !

Supplerende kan det oplyses, at da der for få år siden blev installeret termoruder i ejendommen, blev der blandt beboerne på N. Jespersens Vej udtrykt ønske om, at vinduerne ud mod altanerne blev ændret til altandøre, således at der blev tale om fløjddøre ud til altanerne. Dette blev pure afvist af det daværende administrationsfirma for ejendommen (DIS) under henvisning til at ejendommen er erklæret bevaringsværdig, selv om en sådan ændring ikke en gang ville kunne ses udefra.

Rent bygningsarkitektonisk er der for at udtrykke det uden omsvøb tale om en hån og skamfering af såvel ejendommen som det omliggende kvarter, der som nævnt er præget af meget smukt og velbevaret tidstypisk byggeri og byplanlægning fra mellemkrigsårene. Kvarteret er således præget af karréejendomme udstyret med skråtag i tegl eller skiffer og opført i traditionelle danske mursten, hvilket for den sags skyld også gør sig gældende med hensyn til kvarterets enfamiliehuse. Det er helt evident, at med den skitserede 5. sal vil såvel ejendommens ydre som indre facader undergå en gennemgribende og stilforvirrende karakterændring, som vil vække åbenbar disharmoni med al æstetisk sans. Da ingen andre ejendomme i kvarteret er forsynet med tilsvarende overbygninger, vil ejendommen komme til at fremtræde som et meget markant og forstyrrende bygningselement og få karakter af en skamstøtte, som positivt set vil være velegnet til fremvisnings for arkitekturstuderende som eksempel på afskrækkende byggeskik.

For så vidt angår projektets gårdside vil de harmoniske og horisontale linjer blive kuperet af elevatorårne og afbrudt af altaner, der vil fremtræde som overbehængte og klaustrofobiske. Tårnernes bombastiske dimensioner vækker associationer til de mobile rambukke, der anvendtes i middelalderen ved indtagelse af borge. Det samme gælder de øvrige påtænkte gærdinstallationer - ikke mindst på grund af udvidelsen med parkeringspladserne. Det forekommer i øvrigt paradoksalt, at i takt med, at der kommer flere beboere, jo færre fælles opholdspladser bliver der afsat. Ud fra hensynet til legende børn, støj, bilforurening, renovations- og udryk-

ningskøretøjer og miljø forekommer det meget uigennemtænkt at etablere parkeringspladser på det i forvejen forholdsvis begrænsede fællesområde for omkring 180 lejligheder (inklusive de projekterede) i et område med en i forvejen temmelig høj bebyggelsesprocent.

Endelig vil gården som følge af overbygningen blive mere dunkel, hvilket i øvrigt også i mere begrænset omfang vil gøre sig gældende for ejendommens naboer, hvis udsyn og udsigt også berøres. Især trappetårnene, der af hensyn til hejseværket vil nå op i knap 7. sals højde, i de tre spidse vinkler vil gøre de nærliggende lejligheder mere dunkle, end de er i forvejen er, og forstyrre ugenerteden med hensyn til indblik fra elevatorernes brugere. Endvidere vil tårnene kunne forårsage støjgener fra vindsusen, hvilket er særligt uheldigt, når det som her er i nærheden af soveværelser.

Der kunne måske i stedet overvejes en løsning, hvor udvidelsen neddæmpes til skrå veluxvinduer, således at ejendommens tagbelægning og horisontlinje bevares, selvom det uværgeligt vil indebære færre kvadratmeter.

Planer om vende eksisterende lejligheders stuearealer fra facade til gårdside forekommer helt uhørt. I århundreder har man i etageejendomme placeret opholdsrum (og arbejdsrum) mod gadesiden af hensyn til sol, lys og udsigt. Soverummene har man af hensyn til lavere soverumstemperatur, dæmpet lys og gadestøj placeret til gården. Det er meget svært at se, hvilke hensyn, der ligger til grund for at gøre op med denne veltænkte og gennemafprøvede disponering af rummene. Beboere på N. Jespersens Vej vil i særlig grad i sommerhalvåret blive udsat for varmegener og få en dunkel gårdudsigt fremfor den nuværende udsigt til lys, lav og grøn bebyggelse.

At udvide køkkenet på bekostning af et værelse på N. Jespersens Vej begrænser lejlighedens anvendelighed som bopæl for flere personer, herunder børnefamilier, der ofte anvender dette rum til børneværelse. Igen er det svært at se noget fornuftigt formål, ikke mindst i betragtning af tendensen med børnefamiliers søgning mod byområderne.

Beskæring af karnapstuen samme sted til fordel for et større badeværelse og bortfjernelse af fløj-dørene mellem de 2 en suite stuer vil være et drastisk anslag mod de 2 stuers harmoni og det tidstypiske skifte mellem indbygget altan og karnap. Der savnes derfor en plausibel begrundelse for, hvad der ligger bag en sådan tankegang arkitektonisk set.

En udvidelse af badeværelserne forekommer temmelig overdrevet, idet man ved de hidtidige omkring 100 moderniseringer har demonstreret, at de nuværende kan udnyttes optimalt og hensigtsmæssigt ved fornuftige dispositioner. Der har endda vist sig mulighed for installering af vaskesøjler, men måske man tænker i størrelser, der kan rumme boblebad.

Endelig vil trappeopgangene ved en ændring af indgangspartierne arkitektonisk set komme til at fremtræde underlig abrupte og upraktiske ved ind- og udgang fra lejlighederne under samtidig passage på trapperne. Desuden bliver der tale om en ekstraordinær stor udgift til nye branddøre.

En verserende myte blandt ejendommens beboere går på, at projektet ikke er begrundet i altruistiske hensyn, men derimod i et forsøg på delvist at vælte en forestående tagreparation over på ejendommens nuværende beboere kombineret med ønsket om øget forrentning ved at påføre ejendommen en række uproportionale og meningsløse forbedringer. I den forbindelse bør det holdes for øje, at der er stor og udbredt tilfredshed blandt ejendommens nuværende beboere både med hensyn til ejendommens fælles arealer og de enkelte lejligheder. Her vil der fortsat være mulighed for at foretage individuelle og fornuftige forbedringer ved fraflytninger, hvor ingen mod sin vilje påføres unødige ulemper og økonomiske byrder. Denne holdning harmonerer da også med den linje en repræsentant fra ejeren, JØP, (juristernes og Økonomernes Pensionskasse) har givet udtryk for i dagbladet *Politiken* den 7. juli 2015.

Det forekommer noget ureflekteret, at man ud fra altruistiske overvejelser/begrundelser om nye pensionistboliger skubber andre pensionister og mindre bemidlede i ejendommen ud !

Et ønske om særlige pensionistboliger i *Treleddet* kunne nemt og relativt billigt imødekommes ved i stedet at installere en lille lift påmonteret trappegelænderet fra gadehøjde til stue-niveau i gadeopgangen, hvorefter stuelejlighedernes indre kan ombygges til ældre og gangsbeværede i takt med at lejlighederne bliver ledige. Udgiften til lifter vil herefter kunne allokere til de nederste seniorboliger, således at den ikke belaster ejendommens øvrige beboere samtidig med at ejendommen ikke udsættes for overgreb. Den store økonomiske besparelse kunne så i stedet anvendes på tagrenoveringen.

Sat på spidsen - og i betragtning af fredningen af den nogenlunde tilsvarende bygning på Vodroffsvej - kunne overvejes indledning af en fredningssag af bygningen, der såfremt den ville blive gennemført, ville bevare ejendommen uspolet, give ejer mulighed for diverse tilskud, skattebegunstigelse og mulighed for udstykning af ejendommen i ejerlejligheder, som kan realiseres i takt med lejernes fraflytning. Set som pensionskassemedlem vil man kun kunne bifalde en sådan mulighed for optimering af pensionskassens afkast.

Med henblik på at sikre, at den fortsatte behandling af sagen sker på et så sagligt, velunderbygget og kvalificeret beslutsningsgrundlag som muligt, skal *Treleddets* beboerforening på denne baggrund anmode Frederiksberg Kommune om at foretage en revurdering af sagen gennem inddragelse af bygningsarkitektoniske og bygningskulturelle hensyn.

Som led i dette opfordres kommunen til i medfør af § 25 i lovbekendtgørelse nr. 970 af 28. august 2014 (Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer) at forelægge sagen til udtalelse i Kulturministeriet suppleret med inddragelse af andre relevante interesseorganisationer, såsom Landsforeningen for Landskabs- og Bygningskultur, samt at iværksætte høring af naboer og andre interessenter. Desuden vil det være ønskeligt, om kommunen skabte mere end formel offentlighed om sagen, så beslutningsgrundlaget får en mere demokratisk vinkling. Da ejer som begrundelse for projektet blandt andet henviser til ejendommens forsømte tilstand - hvilket foreningen er dybt uenig - foreslåes der indhenteten vurderingsrapport udarbejdet af en uvildig instans, så denne kan bidrage til et nøgternt og sagligt beslutningsgrundlag.

Modtagelsen af dette brev bedes venligst anerkendt.

Cc.: DEAS og JØP

Med venlig hilsen

Jørn Hjardemål, N. Jespersens Vej 8, 1., th.  
Elin Nielsen, N. Jespersens Vej , St.th