

**Til medlemmerne af
Frederiksberg Kommunes By- og Miljø-udvalg**

Frederiksberg d. 1.8.2015

Vedr. ombygningsprojekt i ejendommen Treleddet på Frederiksberg

Som beboer i ejendommen Treleddet på Frederiksberg er det med stor undren, at jeg har modtaget oplysninger om, at ejer/administrator JØP/DEAS har planlagt at fortage en række større ombygninger (kaldet 'moderniseringer') af ejendommen.

Dette er meget overraskende, eftersom vores ejendom er velfungerende og lever op til beboernes ønsker.

Det er ikke beboernes ønske, at dette projekt realiseres, som det tydeligt fremgår af beboernes kommentarer til projektet på hjemmesiden www.treleddet.dk.

Konklusionerne er:

- Det omtalte projekt vil forringe ejendommen snarere end forbedre den.
- Projektet vil medføre urimelige lejeforhøjelser for de nuværende beboere.
- Projektet ses primært som en lejlighed for JØP/DEAS til at hæve huslejerne.

Jeg skal derfor - i de nuværende lejeres interesse - anmode By- og Miljø-udvalget om ikke at fremme dette projekt i dets nuværende form.

Et moderniserings-projekt i ejendommen Treleddet bør ske i samarbejde med beboerne i ejendommen - ikke i modstrid med beboernes ønsker.

For at konkretisere argumenterne mod projektet har jeg nedenfor gennemgået en række af det foreslåede projekts elementer og de problemer, der knytter sig til dem.

Med venlig hilsen

Finn Vebirk

N. Jespersens Vej 2, st.tv.
2000 Frederiksberg

Gennemgang af de vigtigste aspekter af det foreslåede projekt.

Etablering af tagboliger

Projektet initieres af forslaget om 'seniorboliger på 5. sal.' Det skal hertil siges, at det vil blive lejligheder med meget høje huslejer - dvs. primært for ca. 25 velhavende seniorer. Dette skal ses i sammenhæng med konsekvenserne for de nuværende 170 lejemål. Det drejer sig for det første om ting, som alene er følgevirkninger af 5. sal projektet, men som omkostningsmæssigt kan overføres til de nuværende beboere - uden at man reelt får nogen særlig nyttevirkning. For det andet giver det anledning til en række 'moderniseringer', der af beboerne er uønskede og i flere tilfælde opfattes som forringelser med det primære sigte, at JØP/DEAS kan forhøje huslejerne.

Etablering af elevatorer

Etablering af elevatorer som skitseret vil være et uforståeligt indgreb i arkitekturen. Vi taler her om en ejendom, som er bedømt bevaringsværdig netop på grund af sin arkitektur. Og meget få i ejendommen ønsker elevatorer - især når man ser de betydelige forhøjelser af huslejen, dette vil medføre. Disse elevatorer er et eksempel på forhold, der nødvendiggøres af 5. sal projektet, men er uønsket af beboerne, som alligevel vil komme til at betale hovedparten af omkostningerne.

Renovering af gård-arealer

Vi har i øjeblikket et velfungerende gårdmiljø. Dette ønsker man at ombygge og indskrænke, så der kan komme parkeringspladser og bilkørsel i gården. Den anvendte betegnelse 'renovering' har et positivt skær, men dette ordvalg må nærmest betegnes som vildledende. Da der er et stykke vej til de nærmeste legepladser, ønsker vi at bevare det nuværende børnevenlige og grønne gårdmiljø.

Cykelparkering

Det antydes i projektets prospekter, at man vil skaffe øget plads til cykelparkering ved at ombygge kælderrum til cykelparkering. Dette vil medføre betydelige omkostninger og det er uvist om løsningen er funktionel. Omkostningerne til dette vil formodentlig blive lagt på huslejen. Derfor bør dette delprojekt ændres til noget, som medfører færre omkostninger.

Parkeringspladser til biler i gården

Der er i øjeblikket kun ganske få garager i gården - sådan har der altid været. Og derfor er biltrafikken i gården meget beskeden. Sådan skal det fortsat gerne være. Støj og forurening fra biltrafik er uønsket, for at det grønne miljø i gården kan bibeholdes. Derfor er de parkeringspladser og den biltrafik i gården, som er indeholdt i projektet, uønsket. Bil-parkering på gaderne er ikke det store problem for beboerne, og derfor er parkeringspladser i gården overflødige. Hvis 5. sal projektet i sig selv bevirker et krav om indretning af parkering i gården, viser dette, at 5. sal projektet påfører de nuværende beboere urimelige forringelser.

Udskiftning af installationer

Det er ifølge det udsendte materiale uklart, hvilke installationer dette omfatter, samt hvor store omkostninger, der er forbundet med dette. Nødvendigheden af disse ting må dokumenteres yderligere. Det må forventes, at nye rørføringer forårsaget af 5. sal projektet vil være til gene for de underliggende beboere. En tilsvarende gene kan forventes for alle beboere ved indbygning af elevatortårne i ejendommen. Disse udskiftninger af installationer er derfor ikke umiddelbart nødvendige, men skyldes alene følgerne af 5. sal projektet. Dog vil man sandsynligvis forsøge at henføre omkostningerne til de nuværende beboere gennem forhøjede huslejer.

Omlægning af lejligheder

Ingen beboere har givet udtryk for, at man ønsker lejligheden omlagt - og der er ingen rimelige begrundelser for at bruge betydelige summer på dette. Helt galt er det - hvis jeg har forstået det rigtigt - med forslaget om at 'vende' lejlighederne på N. Jespersens Vej fløjen. En stor kvalitet ved disse lejligheder er netop, at stuerne peger mod vest, dvs. mod lyset. At 'vende' disse lejligheder, så stuerne vender mod den mørke gård vil være et arkitektonisk fejlgreb af de store. Spørgsmålet er desuden, om man har tænkt sig at gennemføre dette i de enkelte lejligheder - uden beboerens tilsagn.

Udskiftning af tag

Man begrunder bl.a. 5. sal projektet med, at man alligevel inden længe skal udskifte ejendommens tag. Det er dog uvist, hvornår det vil være bydende nødvendigt - skøn har varieret meget og er formodentligt farvet en hel del af hensigten. Der må laves en uvildig faglig vurdering af, hvornår en udskiftning af taget er nødvendig, og hvor meget det kommer til at koste.

Altaner

Etablering af udvendige altaner vil være et markant brud på ejendommens arkitektur. Desuden har flertallet af lejlighederne allerede indbyggede altaner, som en integreret del af bygningens design. Da det er forbundet med store lejeforhøjelser at få en altan, vil de færreste beboere være interesseret i dette.

I N. Jespersens Vej fløjen vil en ekstra altan ud mod gården være tæt på ubrugelig, da denne side næsten altid ligger i skygge - ja, en trediedel af lejlighederne i denne fløj får denne side aldrig sol.

Manglende adskillelse af projekt-dele

Informationerne om dette projekt har været skitsemæssige og sparsomme.

Konsekvenserne af de mange elementer i projektet må man selv forsøge at slutte sig til ud fra de udsendte 'romantisierende' brochurer med arkitekttegninger.

Man har i denne forbindelse sammenblandet de to hoveddele af projektet. 5. sal projektet og 'moderniseringsprojektet'. På denne måde vil det være muligt at tolke

budgetterne således, at de omkostninger, der reelt set er en følgevirkning af 5. sal projektet, bliver finansieret af alle boliger gennem huslejeforhøjelser. Dette er naturligvis en fordrejning til ulempe for de nuværende beboere.

Manglende frivillighed

Der er i det udsendte materiale ikke specificeret, i hvilken udstrækning det er frivilligt for de enkelte beboere at deltage i de enkelte dele af projektet - eller om man vil være tvunget til at deltage i en fælles løsning.

Det vil være et stort problem for de nuværende beboere, hvis deltagelse ikke er frivillig. For en del af beboerne vil de store huslejestigninger, som projektet medfører, endog kunne tvinge dem til at fraflytte den lejlighed, som de har beboet i årtier.

Sammenfatning

De foreslåede ændringer/nyskabelser er stort set ikke noget, der ønskes - eller gavner de nuværende beboere. For flere af de omtalte elementer er der direkte tale om forringelser.

De foreslåede ændringer i ejendommen vil medføre betydelige huslejeforhøjelser, og skyldes ting, som i store træk er uønskede.

Det er derfor ikke rimeligt at gennemføre projektet i dets nuværende form.