

**Til: By - og Miljøudvalget, Frederiksberg Kommune.**

**Vedr. Projektansøgning og projektbeskrivelse med ”Mulighed for 23 nye seniorboliger på ejendommen Treleddet, beliggende på Finsensvej 61-71, Philip Schous Vej 19-29 og N. Jespersens Vej 2-10”, behandlet på udvalgets møde den 2. marts 2015.**

Jeg henvender mig i forbindelse med udvalgets foreløbige godkendelse af ovennævnte projekt på mødet den 2. marts 2015, og den partshøring der finder sted.

Indledningsvis vil jeg gøre opmærksom på, at et så omfattende og vidtrækkende projekt for vores boliger og boligmiljøet, er udarbejdet uden om beboerne, og alene på udlejers (JØP 's) foranledning, uden først at have hørt beboernes holdning til et projekt, der griber så voldsomt ind i en ellers velfungerende ældre ejendom fra 1932. Projektet er via beboerrepræsentationen blevet fremlagt som et ”moderniseringsprojekt”, uden at beboerne har haft mulighed for at påvirke projektansøgningen med projektbeskrivelse i den form, som det er blevet forelagt forvaltningen og udvalget. Det er således en fremstilling med tegninger og kommentarer, som helt og aldeles er udtryk for udlejers opfattelse af boligmiljøet og de muligheder, der foreligger for såkaldte ”forbedringer” for de nuværende beboere. Jeg og de øvrige beboere har ikke haft kendskab til planerne før for nylig, og vi reagerer naturligvis derefter.

Det skal endvidere understreges, at projektet indebærer så kraftige huslejestigninger, at det for nogle beboere, også ældre, kan betyde, at de må fraflytte deres lejlighed. Muligheden for 23 nye seniorboliger vil derfor betyde, at andre seniorer må fraflytte eller anlægge sag mod udlejer med henvisning til lejeloven og dens bestemmelser. Beboerne er derfor i gang med, for at være forberedte på det værste, ved at undersøge vores retsstilling i enhver henseende omkring projektets gennemførelse og dets følger. Stemningen hos beboerne er, som det vil fremgå af det følgende, imod projektplanerne, fordi følgerne for vores boliger med ændringer af lejlighedernes indretning og disponering, samt negative følger for vores gårdmiljø med have, træer osv. er uoverskuelige og uacceptable.

Parkeringspladser i det omfang, der her er tale om, vil ikke give tilstrækkelig plads for ophold til beboerne, ikke mindst børnefamilierne. Gårdarealet og dermed opholdsarealet vil blive reduceret på grund af 23 parkeringspladser. Hvor skal beboerne være? Vi ønsker ikke biler før mennesker! Det giver ingen mening, at ødelægge børnenes legemuligheder, og genere eller ligefrem forhindre beboernes mulighed for færden og ophold i gården, med henvisning til at ville give nye, ældre beboere, mulighed for en senior bolig øverst på ejendommen på en ny planlagt 5.sal. Der er påtænkt etablering af 120 m2 store luksuslejligheder (penthouse), som kun de rigeste seniorer har råd til at betale. Jeg og mange andre beboere mener ikke, at udvalget bør tillade så stort et projekt af denne karakter, hvor opholds- og parkeringsforholdene ikke er tilfredsstillende, og hvor begrebet seniorboliger i realiteten dækker over indtægtsgivende luksuslejligheder. Jeg mener, at udvalget er blevet vildledt. De nuværende beboere opnår ingen mærkbare forbedringer, men skal efter udlejers hensigter betale ”gildet” i form af kraftige huslejestigninger for at projektets økonomi kan hænge sammen. Det er vanvittigt og helt urimeligt.

Det fremgår endvidere af udvalgets beslutningsgrundlag, ”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 reovering af badeværelser og køkkener”. Hvad betyder det? Hvilke såkaldte opgraderinger og moderniseringer har udlejer yderligere i ”pipelinen”? Vi ved, at ud af de 168 lejemål ejendommen består af, er omkring 100 lejemål blevet reoveret med nye badeværelser, køkkener mv. Det betyder, at udlejer forhøjer huslejen kraftigt til markedsværdi for nye lejere. Ejendommen er derfor blevet opdateret i de senere år, foruden andre opdateringer som fx nye termoruder, reoveringer af opgange, forbedring af gårdmiljøet (bl.a. bedre legeplads) osv. Min pointe er, at ejendommen er blevet og fortsat bliver opgraderet og moderniseret. Det er de nuværende beboere ikke imod, men projektplanerne er vi kraftigt imod, hvilket dette partsindlæg også er et klart udtryk for. Nye såkaldte seniorboliger bør ikke etableres på de nuværende beboeres bekostning. Skal børnene betale prisen for at rige seniorer kan flytte ind i penthouse lejligheder?

Af sagens beskrivelse overfor udvalget fremgår det endvidere, at ”sociale mødesteder i form af fælleshus og skylounge i tagetagen skal danne rammerne om alt fra sociale arrangementer, børnefødselsdage og fællesspisning for seniorer til korthygge og madlavning”. Det lyder besnærende men dækker over, at projektet som helhed ikke bidrager til bedre socialt samvær, bedre opholdsmuligheder osv. Men det er åbenbart udlejers opfattelse. Jeg synes desværre, det bærer præg af udlejers egne idéer og planer for ejendomme. Udlejer ønsker tydeligvis at gøre projektplanerne ”overbevisende”, så udvalget godkender ansøgningen. Det er manipulation. Hvor er respekten og forståelsen for vores fælles gårdarealer, hvor en fælles have med træer og planter er blevet plejet og passet af beboerne gennem flere år. Vi har det fint, som det er! Udlejer benytter sig af ”flotte” arkitektoniske tegninger som løftestang for et helt igennem uønsket projekt. Som bekendt er tegninger ”taknemlige”. Virkelighedens verden er ofte helt anderledes. Desuden sætter jeg og beboerne et stort spørgsmålstejn ved arkitektfirmaets og andre ”eksperter” professionalisme. Projektet er efter vores opfattelse et makværk, hvis formål er at forblænde beboerne, kommunen og den offentlige mening.

Motivet for udlejers henvendelse til kommunen ”hen over hovedet” på beboerne er ubekendt for os. Men beboerne har naturligvis den formodning, at ejendommen skal ”moderniseres” for at gøre den mere attraktiv for udlejer, ikke mindst i økonomisk henseende. JØP tilkendegiver da også, at ”attraktive ejendomme” er et langsigtet mål i deres formuepleje. Vi beboere er målløse over projektplanernes drastiske konsekvenser for ejendommen og boligmiljøet. Det er absolut ikke attraktivt for beboerne.

Jeg har som beboer deltaget i debatten omkring projektet, dels på vores hjemmeside [www.treleddet.dk](http://www.treleddet.dk), og dels på beboermøder, hvor stemningen er klart negativ overfor planerne. Der er ikke tale om forbedringer af ejendommen, som udlejer påpeger, snarere tværtimod. Der er mulighed for elevatoradgang, men sandheden er, at de færreste beboere ønsker en elevator. Vi bruger benene, det er både sundere og billigere. En elevator på bagtrappen vil uden tvivl også give store problemer for beboernes adgang til gården. Desuden budgetteres elevatoren at koste hvert eneste lejemål næsten 1000 kr. i ekstra husleje om måneden! Hertil kommer muligheden for altan.

Det fremgår af planerne, at ”de udendørs arealer suppleres med altan til både de nye og eksisterende lejligheder”. Det er en altan som de fleste beboere heller ikke har brug, da de fleste lejemaal har altan i forvejen. En altan budgetteres at øge huslejen med yderligere 8-900 kr. ekstra om måneden, dvs. i alt ca. 2000 kr. i huslejestigning for i realiteten ingen ting for den enkelte beboer. JØP har i juli måned tilkendegivet, at altanerne er frivillige. Ja mon ikke. Lejlighederne er endog i fare for at blive arkitektonisk ødelagte med mere end én altan. Her sejrer fornuften trods alt.

Det politiske aspekt af projektet bør også inddrages. Det er en kendsgerning, at nogle af beboerne risikerer at måtte flytte. Hvor skal de så bo? Det bliver simpelthen for dyrt at bo i ejendommen. Pensionister (jeg er selv pensionist) og de familier, der allerede nu betaler en i forvejen høj husleje, ikke mindst børnefamilier, er mest truede på deres eksistens.

Projektindholdet er præget af mange ”positive” ord og vendinger. Som eksempel herpå vil jeg nævne følgende: ”de eksisterende udendørs opholds-, parkerings- og vejarealer opgraderes og omdisponeres med moderne faciliteter... etc.”. Det mener jeg er ”floskler” udtrykt fra et ”skrivebord” uden hensyn til beboernes ønsker. Der er ikke antydningen af forbedringer som følge af planerne for ejendommen, tværtimod. Trivslen for beboerne er truet. Der bliver trafik i gården, som giver bilos, og legende børn er i fare for at blive kørt over.

Desuden mener jeg, at beboernes liv kan komme i fare i tilfælde af brand. Gården er relativ lille med en smal port til trafikken ind og ud af gården, til cykler, biler, barnevogne og gående. Det hænger simpelthen ikke sammen og giver et forfærdeligt gårdmiljø. Selv bor jeg i stuen, hvor bilos og trafikstøj bliver særlig slem. Jeg vil få bilos og støj direkte ind i min lejlighed, hvor soveværelset og køkkenet er placeret (tænk på madlavning og søvn!). Desuden planlægger udlejer at ”vende lejlighederne” på N. Jespersens Vej. Hvad betyder det for lejerne? Genhusning? Det hele er meget uvist og usikkert og informationsniveauet har været mangelfuldt og på et sent tidspunkt i projektforsløbet. Beboerne har opfattelsen af, at udlejer prøver at gennemtvinge forandringerne på trods af, at man udadtil giver udtryk for, at der er en høring, og at man ”lytter”. Heldigvis er der en partshøring, som udlejer er nødt til at rette sig efter.

Til sidst vil jeg gøre udvalget opmærksom på, at ejendommen, så vidt jeg er informeret, er placeret i et fredet lokal område (lokalplan mv.), og dermed i et bevaringsværdigt område af Frederiksberg. Ejendommen er fra 1932 og tegnet af kendte og respekterede arkitekter. Ligesom KB - hallen, der desværre nedbrændte, drejer det sig om en ældre ejendom fra 1930'erne. Den fortjener bedre end disse vidtløftige planer. Det ville være en skam, hvis der installeres moderne elevatorer, og hvis ejendommen forhøjes med en etage, der giver mindre lys i gården. Arkitekturen og områdets særegne karakter er truet.

Jeg håber, at udvalget lytter til beboerne i den videre sagsbehandling. Vores beboerformand har givet udtryk for, at udvalget er velkommen til at besøge ejendommen for ved selvsyn at se ejendommen og gårdmiljøet.

Med venlig hilsen, Jan Lind Petersen, N. Jespersens Vej 4, st. tv.