

Foretræde for TMU 28.05. 2018.

Grundejerforeningen Eberts Villaby.

(Materiale til brug for fremlæggelse.)

1. Grundejerforeningens forslag til formålsbestemmelse:

Formål: At bevare områdets præg af villaby fra omkring år 1900 med ydre bygningsudtryk, bebyggelsesplan, vejstruktur, fællesarealer og vejbeplantning.

2. afslag:

"Svar på anmodning om lokalplan

Kære Leif Hermann

Center for Byplanlægning har den 8. august 2017 truffet afgørelse om ikke at udarbejde en bevarende lokalplan for Eberts Villaby på nuværende tidspunkt.

Det er forvaltningens vurdering, at de planmæssige forhold, herunder særligt Byplan nr. 13, fortsat sikrer områdets karakter fremadrettet. Byplanen regulerer kvarterets bebyggelse i forhold til at sikre et alsidigt, levende og grønt villakvarter, hvilket netop er det indtryk, man også får, når man færdes i Eberts Villaby.

Endvidere er det forvaltningens vurdering, at ny bebyggelse, der er opført indenfor de sidste årtier og ud fra det eksisterende plangrundlag, indpasser sig fint i kvarteret, der fremstår spændende og med en vis variation.

Center for Byplanlægning er klar over, at I som Grundejerforening lægger et stort arbejde i at bevare kvarterets særpræg og dets grønne karakter, hvilket vi har stor forståelse og sympati for, og som vi håber, I vil fortsætte med.

Hvis forvaltningen konstaterer forhold, som er i strid med det gældende plangrundlag for Eberts Villaby, kan kommunen efter planlovens § 14 nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan.

Grundejerkomiteen kunne overveje at opfordre sine medlemmer til at tinglyse bestemmelser om fx bevaring af træer på de berørte ejendomme. Det bemærkes, at en sådan servitut er et rent privat anliggende, som kommunen ikke vil påtage sig ansvaret for at håndhæve mv. Servituten skal naturligvis respektere det gældende plangrundlag.

Afslutningsvis må jeg nævne, at der har været tale om et langt forløb frem til denne afklaring, hvilket jeg selvfølgelig kun kan beklage. Men med den meget store mængde lokalplananmodninger som Københavns Kommune har modtaget gennem de sidste år, og netop fordi området i forvejen er reguleret ved Byplan nr. 13, har afgørelsen måtte afvente en revurdering, der så ledte frem til denne beslutning.

På sigt vil ændrede omstændigheder evt. gøre det muligt for forvaltningen at prioritere udarbejdelse af bevarende lokalplaner, og i givet fald skal der ikke herske tvivl om, at Eberts Villaby vil have vores opmærksomhed.

Du er velkommen til at ringe til mig på tlf. 27 64 33 41 eller skrive på e-mail kimvin@tmf.kk.dk, hvis du har spørgsmål".

Hvad kan man efter byplanvedtægt 13? (slides 3 billeder).

4. Uddrag af Lokalplan 182-1: Formål: "Lokalplantillæggets hovedformål er at justere bestemmelserne i lokalplan nr. 182 således, at *der i højere grad tages hensyn til bevaringsværdige bygninger*, hvilket bl.a. indebærer, at en udvidelse af Amagerbrogade til 25 m's bredde opgives".

Lokalplan 182-1. § 6 stk. 2 (2005):

"For den fastlagte *bevaringsværdige bebyggelse* i område I gælder særligt:

a) Facadeændringer skal efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn tilvejebringe en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske særpræg, herunder i forhold til karakteristiske lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende udformes med respekt for den pågældende bygnings arkitektur og byggeskik. Facader i blank mur må ikke overfladebehandles.

b) Tårne, spir og karnapper skal bevares eller reableres som oprindeligt.

c) Vinduer skal ved udskiftning erstattes med sidehængte udadgående dannebrogsvinduer af træ og de deraf afledte typer. Oprindelige vinduer af anden type skal dog respekteres"

Uddrag af Lokalplan 182. § 6 stk.2:" For område I-II gælder:

a) Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal efter magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter og eksisterende bebyggelse...."

Nummereringen henviser til slides.