

Grundejerforeningen EBERTS VILLABY
afholder
Generalforsamling

torsdag den 23. februar 2012 kl.19.30

Sct. Annæ Kirkes Menighedshus
(indgang ad døren i den tidligere skolegård Dr. Elisabeths Allé)

Dagsorden iht. vedtægterne:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Formandens beretning om virksomheden i 2011
- 3) Fremlæggelse af det reviderede regnskab for 2011 v/kassereren
(regnskabet følger vedlagt)
- 4) Behandling af indkomne forslag m.v.
Bestyrelsen fremlægger følgende forslag – se vedlagte bilag:
 - 1) a) Der nedsættes at Springvandsudvalg, som har til opgave at søge fondsmidler til renovering af springvandet og få arbejdet udført, når pengene er bevilget og
b) der etableres vandmåler til springvandet
 - 2) Der anvendes max.kr. 50.000 til iværksættelse af en bevarende lokalplan, hvis kommunen giver sit samtykke til, at en sådan kan udarbejdes.

Øvrige forslag som ønskes behandlet bedes indsendt skriftligt og motiveret til formanden på Christian II's Allé 23 senest søndag 19. februar 2012.
Forslag kan evt. sendes pr. E-mail (se næste side)

- 5) Fremlæggelse af budget for 2012 herunder fastsættelse af medlemsbidrag
- 6) Valg af bestyrelse m.v.
På valg er Carsten Schouw, Erik Housted og Leif Hernø
Valg af bestyrelsessuppleant (Birgit Vrå)
Valg af revisor (på valg er Peter Larsen)
Valg af revisorsuppleant (p.t. ingen suppleant)
- 7) Eventuelt, herunder nedsættelse af udvalg til springvandet, bevarende lokalplan, renholdelse, arrangement af fastelavn og sommerfest mv.

I forbindelse med generalforsamlingen vil der blive budt på en forfriskning.

På Bestyrelsens vegne

Carsten Schouw
Formand

Denne indkaldelse mv. kan også ses på www.ebertsvillaby.dk så snart siden er opdateret.

Den nuværende bestyrelse består af:

E-mail:

Carsten Schouw, Christian II's Allé 23, formand
Erik Husted, Dyvekes Allé 6, kasserer
Frank Borch Sørensen, Dyvekes Allé 13, næstformand
Leif Hernø, Dyvekes Allé 9
Leif Hermann, Søren Norbys Allé 11

c_schouw@hotmail.com
erik.husted@gmail.com
fs@rubowarkitekter.dk
lfh@kmd.dk
leifnina@email.dk

Suppleant:

Birgit Vrå, Søren Norbys Allé 19

Revisorer:

Peter Larsen, Christian II's Allé 5
Marie Müller, Englandsvej 29

Revisorsuppleant:

Kim K. Larsen var valgt, men er fraflyttet

Bemærk:

I henhold til vedtægterne bedes medfølgende adgangskort medbragt.

I tilfælde af ønske om skriftlig afstemning vil adgangskortet blive ombyttet med stemmesedler.

Medlemmer som er i restance på generalforsamlingsdagen har ikke stemmeret jfr. vedtægternes § 6.

NB.

Ejeroplysninger på adgangskortet er udskrevet på basis af medlemskartoteket. Desværre er det langtfra altid der tilgår kassereren oplysning om ejerskifter og ændring af eventuelle opkrævningsadresser udenfor Villabyen. Derfor kan der være fejl og mangler, som i givet fald bedes meddelt kassereren, gerne pr. E-mail

Indstillinger til Eberts Villabys generalforsamling d. 23. februar 2012 vedr. springvandet

a) Renovering af springvandet

Villabys vartegn, Springvandet, har godt 110 år på bagen og trænger i højeste grad til en renovering. Desuden har det ikke sprunget i de sidste ca. 3 år.

Ud fra formålet om, at renoveringen af springvandet er at bevare og fremtidssikre, at Villabys flotte springvand springer igen på en miljøforsvarlig måde og til glæde for nuværende og kommende generationer, har et midlertidigt springvandsudvalg, bestående af Henrik Wingaa og Mona Isabel Andersen arbejdet med problemstillingerne og fået udarbejdet en rapport vedr. renovering af springvandet.

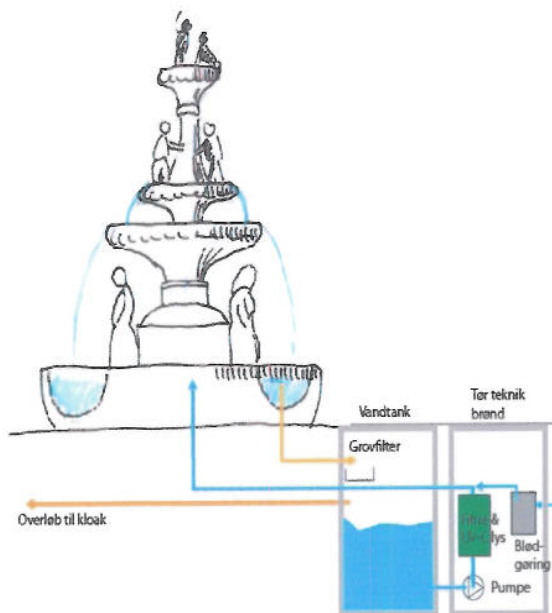
Prisen på den optimale løsning, der kort er beskrevet nederst på siden, anslås at være ca. 1.2 mio. kr. Pengene til arbejdet skal søges via fonde.

Det indstilles, at generalforsamlingen giver sin tilslutning til, at der nedsættes et Springvandsudvalg, som har til opgave at søge midlerne til renovering af springvandet fra fonde og få arbejdet udført, når pengene er bevilget.

b) Etablering af vandmåler til springvandet

Der er ingen vandmåler til springvandet, hvilket er årsagen til at Københavns Energi har lukket for vandtilførslen. Etablering af den krævede vandmåler, således at der atter kan åbnes for vandet, skønnes at koste i størrelsesorden 20.000 kr.

Da det er vanskeligt at forudsige tidshorizonten for, hvornår midlerne til renoveringen bliver bevilget og renoveringen gennemført, **ønskes generalforsamlingens tilslutning til, at der etableres en vandmåler**, der muliggør, at springvandet kan fungere indtil renoveringen med den langsigtede løsning er etableret.



Uddrag fra rapporten fra Jørgen Fokdal

En tredje, - og robust løsning med vandrensning, er den man vil vælge, hvis springvandet fremover skal køre dagligt. En professionel løsning. Den foregår også under jorden, hvor man udover en vandbrønd etablerer en anden, tør brønd ved siden af. Her placeres vandrensningsudstyret. Vandrensning af genbrugsvandet i et springvand sker for at holde den manuelle vedligeholdelse nede. Man kan rense for snavs i vandet ved at sende det cirkulerende vand igennem flere filtre, så blade, mindre snavs helt ned til 10 my filtreres fra. Dernæst renser man for at kalkbelægninger og algebelægninger ikke sætter sig på skulptur og i dyser. Algerne gør vandet grønt og sætter sig som belægninger på karsider. Har man ikke taget kalken fra vandet bliver kalk og alger tilsammen ofte til gullig grønne svampede belægninger i karret. Rent praktisk tager man kalken fra vandet allerede når vandværksvandet første gang spædes til det cirkulerende vandsystem. Vandrensningen foregår ved at pumpen suger (blødgjort) vand fra vandbrønden og presser det igennem vandrensningsudstyret før det sendes videre frem til springvandets dyser.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen: *At Københavns Kommune forespørges om interessen for en bevarende lokalplan for villabyen samt, at arbejdet i bekræftende fald igangsættes.*

Bestyrelsens forslag til generalforsamlingsbeslutning om udarbejdelse af en bevarende lokalplan for området omfattet af byplanvedtægt nr. 13.

Indledning.

Villabyen er i sin helhed omfattet af byplanvedtægt nr. 13 af juni 1947. Der er senere foretaget visse ændringer for området Sigbrits Allé og randbebyggelsen mod Amagerbrogade ved lokalplanerne 158, 182, 182-1. Der er i lokalplan 182-1 (tillæg fra 2005) følgende bestemmelser om bevaringsværdigt byggeri: Formålet med lokalplanen er:

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. Samtidig muliggøres opførelsen af 2 punkthuse med 20 boliger på ejendommen Englandsvej 3 / Sigbrits Allé 1-5. Der skal sikres høj arkitektonisk kvalitet, bl.a. ved bygningernes proportioner, for at give karreen en god byarkitektonisk afslutning og formidle overgangen mellem den høje randbebyggelse og Eberts Villaby." Dette udtrykkes således:

§ 6 stk. 2.

"For den fastlagte bevaringsværdige bebyggelse i område I, (der omfatter den østlige side af Sigbrits Allé fra gademidten) samt Amagerbrogade-kareen 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.
- d) Opholdsaltaner og tagterrasser må kun etableres mod gårdsiden.
- e) Ved indretning af beboelse i tagetagen skal denne forsynes med kviste eller lignende opbygninger mod gade, tilpasset bygningens arkitektur og facaderytme. Udformningen skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen."

I område II er der i den oprindelige lokalplan (182/1991 den vestlige side af Sigbrits Allé, villaerne) fastlagt bestemmelser om, at materialer, udformning og farve skal være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter. For den øvrige del af villabyen er der kun beskedne ansatser til bestemmelser, der generelt tilsigter at opretholde villabyens præg af villakvarter fra tiden omkring år 1900. Dette betyder, at der kan foretages betydelige forandringer i husenes ydre i form af ændringer i vinduespartier, facadebelægninger, tagkonstruktioner og belægninger, tilbygninger m.v. uden andre forskrifter end, hvad der er foreskrevet i bygningsreglementet og byggeloven. En del bygninger er omfattet af registreringen af bevaringsværdige bygninger i kommuneatlas København og Bydelsatlas Amager. Denne registrering er ikke retligt bindende. Registreringen har alene den betydning, at der gælder særlige regler om nedrivning.

Bestyrelsens overvejelser.

Bestyrelsen har drøftet, hvorvidt der kunne være behov for en særlig regulering i betragtning af de mange bevaringsværdige bygninger i området. Området er omtalt i en billedtekst i bydelsatlas nr. 14 således:

"Skipper Clements Allé i Eberts Villaby, som er det ældste villaområde i Sundbyerne. Området er meget karakterfuldt, udstykket efter en samlet plan med varierede vejstrækninger og små beplantede pladser."

I Bydelsatlas Amager fra 1992 s. 67 (Miljøministeriet 1992) angives de fleste bevaringsværdige bygninger som middel bevaringsværdi. Enkelte huse navnlig på Chr. II's Allé er i klassen høj bevaringsværdi.

Villabyen har siden sin etablering omkring år 1900 undergået mange forandringer, men bærer dog stadig i det væsentligste det præg, som villabyens grundlægger havde forestillet sig i forbindelse med udstyknings- og bebyggelsesplanen fra 1894. Bestyrelsen finder, at områdets særpræg i det hele er bevaringsværdigt, selvom de enkelte villaers individuelle bevaringsværdighed varierer. Bestyrelsen finder, at formålet med en bevarende lokalplan kan være: *At bevare kvarterets præg af villaby fra omkring år 1900 med ydre bygningsudtryk, fællesarealer og en original vejstruktur samt beplantning med vejtræer. Det skal samtidig sikres, at villabyen indenfor disse rammer fortsat kan udvikle sig som en moderne og velfungerende enhed.*

Hvad er en lokalplan? En lokalplan fastlægger retligt bindende detailbestemmelser om byggeri, infrastruktur m.m. for et bestemt område eller med et bestemt tema, f.eks. byudstyr og skiltning. En bevarende lokalplan er som anden lokalplanlægning retligt bindende for såvel myndigheder som grundejere. Det betyder f.eks., at forandringer i en bygnings ydre udtryk alene kan ske, såfremt det ikke strider mod formålet i planen eller mod bebyggelsesregulerende bestemmelser, der præciserer formålet.

Dette indebærer, at der særligt skal fastlægges bestemmelser om:

1. Facader, tagbeklædninger, tilbygninger, opførelse af garager og småskure, som skal ske på en sådan måde, at den enkelte ejendoms karakter ikke væsentligt forandres.
2. Hegning, fortove, rabatter, vejtræer og gadearealer.

Det bemærkes, at allerede udførte ændringer ikke berøres af en ny lokalplan og således fortsat kan bestå forudsat deres lovlighed. Fordelen ved fastlæggelse af sådanne bestemmelser i en lokalplan er, at grundejerforeningen og bygningsmyndigheden til enhver tid har mulighed for at fastholde det bygnings- og kvartermiljø, der gør villabyen til noget helt særligt. Dette indebærer samtidig, at stedets attraktion bevares og dermed fastholder sine økonomiske- og herligheds-mæssige værdier.

Lokalplanforslaget skal vedtages af Københavns Borgerrepræsentation som forslag og dernæst fremlægges i en offentlighedsfase med mulighed for indsigelser i en 8 ugers periode. Herefter skal lokalplanforslaget vedtages som endelig lokalplan. Borgerrepræsentationen og grundejerforeningen vil være påtaleberettigede. Omkostningerne ved udarbejdelse af et lokalplanforslag varierer meget, men det anslås, at udgiften vil være 40-50.000 kr., såfremt grundejerforeningen selv skal afholde denne udgift. Lokalplanforslaget skal vedtages på en generalforsamling, såfremt foreningen selv forestår udarbejdelsen af forslaget. Hvis kommunen (Teknik- og Miljøforvaltningen) selv påtager sig arbejdet skal alle grundejere høres som led i offentlighedsfasen.



Bevaringsværdige bygninger

(Signaturforklaring til siderne 59-78)

- Fredet bygning*
- Høj bevaringsværdi
- Middel bevaringsværdi
- Lav bevaringsværdi

* Bygning fredet efter bygningsfredningsloven eller kirke omfattet af lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde.

Til brug for lokalplan- og byggesagsadministrationen bringer i de ovennævnte 9 kategorier. I bydelsatlasset er byoverskuelighedens skyld inddelt i følgende kategorier:

Høj bevaringsværdi:
kategori 1-3

Middel bevaringsværdi:
kategori 4-6

Lav bevaringsværdi:
kategori 7-9