

GRUNDEJERFORENINGEN EBERTS VILLABY



Til

TMU, ØKU og Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune

Amager, den 28. december 2022

Svar fra Grundejerforeningen Eberts Villaby på høring vedr. forslag til lokalplan Engelsvej Nord og forslag til kommuneplantillæg

Sammenfatning:

Grundejerforeningen Eberts Villaby har ingen kommentarer til planen om ny boligbebyggelse på ejendommen Engelsvej 21 (matr.nr. 15s, Sundbyvester, København).

For så vidt angår planen om ny boligbebyggelse på ejendommen Engelsvej 25 (matr.nr. 24a, Sundbyvester, København), indstiller Grundejerforeningen Eberts Villaby til, at kommunen tilbagekalder lokalplanforslaget til fornyet behandling i forvaltningen, i Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen.

Den planlagte bebyggelse tager i forhold til sit volumen – højde, byggelinje og grundplan, i forhold til sammenhængen mellem bebyggelse og grønne områder, i forhold til bebyggelsens orientering, indretning og udnyttelse ikke hensyn til den bebyggelse, nemlig Eberts Villaby, nybyggeriet er nærmeste nabo til og som matrikel 24a historisk via Byplan 13 forvaltningsmæssigt indgår i. De nævnte forhold vil betyde væsentlige gener for byggeriets naboer såvel i villerne som i de tilgrænsende etageejendomme og kulturhistorisk og æstetisk bryde med den 125-årige tradition i forhold til mødet med Villabyen. Der er nedenfor redegjort udførligt for disse forhold.

En fornyet behandling i forvaltningen forudsætter imidlertid, at der fra politisk side tilkendegives vilje til at nedsætte Kommuneplan 2019's bebyggelsesramme for Engelsvej 25, der i dag tillader bebyggelse på op til 1.450 m² etageareal. Forvaltningen har indtil nu været forpligtet til at arbejde for dette mål.

Grundejerforeningen Eberts Villaby har udarbejdet et udkast til bebyggelse på Engelsvej 25, der vil kunne imødekomme ønsket om ny boligbebyggelse på Engelsvej 25 og samtidig tage hensyn til det bygningsmæssige og kulturhistoriske ensemble som byggeriet med sin placering mellem Villaby og karrébebyggelse skal indgå i.



GRUNDEJERFORENINGEN EBERTS VILLABY



Sagsfremstilling:

Grundejerforeningen Eberts Villaby har siden efteråret 2021 deltaget i den følgegruppe, Teknik- og Miljøforvaltningen oprettede i forbindelse med forarbejdet til Lokalplanforslag Englandsvej Nord. Inden for rammerne af følgegruppen har grundejerforeningen redegjort for Eberts Villabys historiske, kulturelle og æstetiske egenart og gentagne gange understreget den negative indvirkning på området, som det planlagte nybyggeri på Englandsvej 21 og Englandsvej 25 ville medføre.

Som grundlag for redegørelsen har grundejerforeningen henvist til de oprindelige servitutter for Eberts Villaby, til Byplanvedtægt 13, der har reguleret Eberts Villaby i 75 år, til Teknik- og Miljøforvaltningens analyse af området i forbindelse med Lokalplan 182-1 "Sigbrits Allé", til Teknik- og Miljøforvaltningens egne udførlige forarbejder til en bevarende lokalplan for Eberts Villaby samt til den omfattende publicerede litteratur om Eberts Villaby og om villabyens kulturhistoriske betydning for Sundbyernes udvikling. Derudover har grundejerforeningen fremlagt egne analyser af den planlagte nybebyggelse.

Grundejerforeningen må konstatere, at deltagelsen i forvaltningens følgegruppe har haft et skin-demokratisk tilsnit. Der er blevet lyttet med forståelse, men deltagelsen og arbejdet har været formålsløst i den forstand, at det ikke har medført nævneværdige ændringer i planerne. Når forvaltningen eksempelvis fremhæver – fx i høringsbrevet til naboerne – at de kommende bygninger tilsammen udgør ca. 1.430 m², hvilket kun svarer til ca. halvdelen af kommuneplanens samlede byggemulighed på 2.900 m², så skyldes det ikke, at forvaltningen har lyttet til grundejerforeningen og de berørte naboer, men derimod alene, at ejerne af hjørnegrunden Torben Oxes Allé/Englandsvej ikke har villet sælge grunden til byggeprojektet for Englandsvej 21, og at forudsætningerne for Kommuneplanens virkeliggørelse på denne adresse ikke har været til stede.

Hvor byggemuligheden på 1.450 m² på Englandsvej 21 er blevet til et byhus på ca 300 m² i to etager med udnyttet tagetage, har forvaltningen for Englandsvej 25 fastholdt kommuneplanens byggemulighed på op til 1.450 m².

Grundejerforeningen Eberts Villaby har ingen kommentarer til bebyggelsesplanerne for Englandsvej 21, da byggeriet i forhold til volumen og udseende følger sig fint ind i områdets øvrige bebyggelse. De videre bemærkninger i høringsvaret beskæftiger sig derfor alene med planerne for Englandsvej 25.

Englandsvej 25 er i Kommuneplan 2019 udlagt til boliger i B3*-rammen. Et B3-område er et boligområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og et krav om friareal i forhold til boliger på 50 %. Med et grundareal for Englandsvej 25 på 407 m² svarer dette til et bruttoetageareal på ca 450 m². Dette er allerede en overskridelse i forhold til de regler, der er fastsat for grunden og området i øvrigt i henhold til Byplan 13 (kun 1/3 af hver grund - fradraget det mellem byggelinien og gadelinien beliggende areal – må bebygges. Bygningen må ikke være højere end 2 etager og en kvist). Stjerneanmærkningen angiver, at der på Englandsvej 25 kan tillades bebyggelse på op til 1.450 m² etageareal, hvilket i sig selv svarer til en bebyggelsesprocent på over 350. Omregnet til etager svarer dette til en ejendom på 4 etager, såfremt matriklens grundareal udnyttes fuldt ud, yderligere etager, såfremt der samtidig skal være friarealer.

Grundejerforeningen Eberts Villaby har fuld forståelse for Københavns Kommunes behov for yderligere boliger, herunder ungdomsboliger. Grundejerforeningen er også bevidst om, at Københavns Kommune ikke kan leve af sine bevaringsværdige områder, men forventer, at kommunen lever med dem i den forstand, at de inddrages som et aktiv i den kommunale planlægning. Grundejerforeningen har i den forbindelse flere gange spurgt forvaltningen til den områdeanalyse, Grundejerforeningen forventer ligger til grund for fastlæggelsen af en byggemulighed med et så stort byggevolumen for Englandsvej 25 set relativt i forhold til Eberts Villabys bevaringsværdige karakteristika. Forvaltningen har endnu ikke leveret den efterspurgte



GRUNDEJERFORENINGEN EBERTS VILLABY



analyse, der antages at måtte indgå i forarbejderne til Kommuneplan 2009, hvor byggemuligheden for Englandsvej 25 første gang findes indarbejdet.

Uanset denne analyse er det Grundejerforeningen Eberts Villabys opfattelse, at der siden Kommuneplan 2009 er sket et paradigmeskifte i kommunens politiske håndtering af nybyggeri, således at massebyggeri ikke er en uanfægtet kvalitet i sig selv, men at nybyggeri skal ses i en differentieret kontekst af fx klimamål, bevaringsværdighed og andre tilsvarende faktorer. De sidste par års fokus på udpegningen af bevaringsværdige bygninger, på udarbejdelsen af bevarende lokalplaner for enkeltejendomme og den politiske erkendelse af, at kommunen i en række tilfælde er kommet for sent i forhold til at sikre bevaringen af historiske, æstetisk værdifulde bygninger, er alle indikatorer på dette paradigmeskifte. Grundejerforeningen vurderer, at det ikke er givet, at der i en tilsvarende sag i en kommende kommuneplan ville blive fastlagt en byggemulighed, der volumenmæssigt så væsentligt overskrider det omkringliggende områdes bevaringsværdige karakteristiske kendetegn.

Grundejerforeningen Eberts Villaby har som ovenfor nævnt i forvaltningens følgegruppe gjort en række indsigelser mod det planlagte og i lokalplanen skitserede byggeri for Englandsvej 25. De samme indsigelser har Grundejerforeningen i august 2022 i et fælles brev med Sundbyernes Grundejerfællesskab og Amager Vest Lokaludvalg fremsendt til medlemmerne af Københavns Kommunes Teknik- og Miljøudvalg. Tilsvarende bemærkninger blev fremsat på borgermødet om lokalplanforslaget den 23. november 2022. Indsigelserne tager udgangspunkt i det forhold, at Grundejerforeningen vurderer, det er forkert, at plangrundlaget for lokalplanforslaget tager udgangspunkt i Kommuneplan 2019 og ikke i Byplanvedtægt 13, der gælder for Eberts Villaby, og som Englandsvej 25 er en del af. I Byplanvedtægten sikres villabyens bevaring med dens grønne karakter samt arkitektoniske og æstetiske udtryk.

For ejendommen Englandsvej 25 er det valgt at se helt bort fra Byplanvedtægt 13's grundlæggende principper om en åben og lav bebyggelse, hvor kun 1/3-del af grunden må bebygges og området mellem bebyggelse og skel mod vej skal anlægges som have ved i stedet at foreslå massiv boligejendomsbebyggelse med udgangspunkt i randbebyggelsesfilosofien i Kommuneplan 2019.

Grundejerforeningen Eberts Villaby ønsker med dette høringssvar endnu en gang at give udtryk for klar modstand mod lokalplanforslaget om at bygge en stor og høj boligkarré på Englandsvej 25 og dermed desavouere villabyens Byplanvedtægt 13. Modstanden er bl. a. begrundet i følgende:

- At Eberts Villaby ønskes bevaret som en historisk, karakteristisk bebyggelse centralt på Amager
- At bydelen er med til at sikre mangfoldigheden i boligbebyggelserne i byen
- At bydelens arkitektoniske og æstetiske udtryk og karakter beskyttes for store og høje boligkarréer og –spekulation
- At fremgangsmåden ikke skaber præcedens til andre steder i byen

Såfremt lokalplanforslaget for Englandsvej 25 virkeligøres, vil dette have som konsekvens:

- Væsentlig negativ indvirkning på bydelens arkitektoniske fællestræk, herunder hierarkiet med vejtræer, hegn, forhaver og til sidst bygninger, der tilsammen danner bydelens karakteristiske gaderum
- Blænding af indsig fra Englandsvej, der i dag formidler oplevelsen af villabyen som et grønt åndehul
- Orientering af facade med altaner og stuevinduer mod naboer, hvilket giver væsentligt øgede indbliksgener fra gulv-til-loft-vinduer og altaner i ejendommen til de omkringliggende lejligheder og



GRUNDEJERFORENINGEN EBERTS VILLABY



- boliger i villabyen. Villabyens arkitektoniske udtryk er facade med vinduer og eventuelt terrasse mod have og vej, mens gavl mod naboer er kendetegnet af få og mindre vinduer
- Betydelige skyggegener til naboerne, herunder til eksisterende gårdmiljø for Torben Oxes Allé 2 og Engelsvej 23. Det vurderes på grund af skygge at blive vanskeligt at opretholde beplantning i gårdmiljøet
 - Den bebyggelsesmæssige udnyttelse af Engelsvej 25-matriklens grundareal er så høj, at der kun levnes plads til et begrænset friareal. Dette ses på tegningerne i materialet som brolagt og med planlagt anvendelse til indkørsel til garage og til cykelparkering. Der er ikke planlagt beplantning. Der er dermed tale om en betydelig reduktion af grønt område på grunden i forhold til villabyens grønne karakter. Forholdet er derudover vanskeligt foreneligt med kommunens klimamålsstrategi.
 - Gavlmaleri på Engelsvej 23 blændes.

Grundejerforeningen Eberts Villaby skal derudover bemærke følgende:

Det må antages, at Københavns Kommune med bestemmelsen i Kommuneplanen om at tillade en nybebyggelse af samme størrelse – 1.450 m² bruttoareal - på hver sin side af Engelsvej 23 har haft som mål at etablere en sammenhængende harmonisk karrébebyggelse mellem Torben Oxes Allé og Søren Norbys Allé. Da forudsætningerne for bebyggelsen på Engelsvej 21 er faldet bort, og der i stedet planlægges opført et byhus på 2 etager med udnyttet tagetage, kan dette mål ikke opfyldes.

I stedet foreligger nu en plan, der ikke alene set inde fra Eberts Villaby er problematisk, men også set fra karrébebyggelsen på Engelsvejs vestside må opfattes som arkitektonisk og æstetisk fejludleveret: Der er ingen sammenhæng mellem karréens dele, der ingen harmoni, proportionalitet eller fælles udtryk i facade og tag, der er ingen symmetri omkring den eksisterende bygnings midte, der er ingen fælles horisontale linjer. Karréen får en voldsom tyngde omkring byggeriet på Engelsvej 25 – så meget at karréen visuelt fornemmes nærmest at tippe over. Den bevaringsværdige ejendom Engelsvej 23 forsvinder visuelt mellem den fornemmede massivitet i byggeriet på Engelsvej 25 og den relative enkelthed og lethed i Engelsvej 21.

Det er grundejerforeningens vurdering, at et byggeri på begge grunde med det foreslåede volumen og udtryk arkitektonisk vil skæmme byområdet væsentligt og blive opfattet som en arkitektonisk fejludleveret disposition. Da byggeriet på Engelsvej 21 ligger fast, bør der foretages forandringer på Engelsvej 25 for at opnå et sammenhængende og harmonisk arkitektonisk byrum.



GRUNDEJERFORENINGEN EBERTS VILLABY



Grundejerforeningen skal også bemærke, at det vurderes, at der er sandsynligvis utilsigtede perspektiviske misvisninger i de tredimensionelle visualiseringer, der er udarbejdet af Lantz Arkitekter for Englandsvej 25. Grundejerforeningen er bekendt med, at Borgerrepræsentationen og Teknik- og Miljøudvalget kender problematikken generelt, og at Københavns Kommune har skærpet kravene til såkaldte renderinger, der skal vise, hvordan byggeriet ser ud, når det er færdigt. Det er grundejerforeningens vurdering, at de foreliggende perspektivtegninger er misvisende som beslutningsgrundlag.

I dette tilfælde har Lantz Arkitekter udarbejdet to perspektiviske visualiseringer:

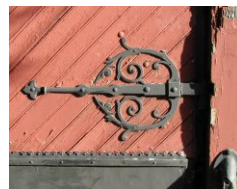


GRUNDEJERFORENINGEN EBERTS VILLABY



På den første visualisering ovenfor ser Engelsvej 25 byggefelt B mod Søren Norbys Allé på grund af den perspektiviske forkortning ud til at være lavere end ejendommen Engelsvej 27 på den anden side af Søren Norbys Allé. Samtidig forledes man til at opfatte det samlede byggeri på Engelsvej 25 – bl.a. på grund af forgrundens gående og cyklende personer – til at være mindre, end det i virkeligheden er. For at forstå det rette størrelsesforhold skal perspektivtegningen sammenholdes dels med størrelsen på personerne ved foden af Engelsvej 25, dels med den todimensionelle tegning af alle bygninger Engelsvej 21 -27 vist ovenfor. Man kan fx sammenligne den halve gavl og Engelsvej 25, som de er fremstillet henholdsvis på perspektivtegningen og på den todimensionelle tegning.

På den anden visualisering ovenfor fremstår tagkip på den eksisterende ejendom Søren Norbys Allé 18 som værende på højde med underkanten på tagetagen på byggefelt A på Engelsvej 25. Samtidig ser der ud til at være afstand, mængder af frirum og lys mellem Søren Norbys Allé 18 og nybyggeriet Engelsvej 25. I virkeligheden er tagkip på Søren Norbys Allé 18 på højde med underkanten af tagetagen på det lave byggefelt B og afstanden mellem bygningerne er begrænset til ganske få meter. Med teknikrum oven på byggefelt A er dette i virkeligheden ca. dobbelt så højt som ejendommen på Søren Norbys Allé 18. Dette fremgår af den todimensionelle visualisering vist umiddelbart ovenfor.



GRUNDEJERFORENINGEN EBERTS VILLABY



Løsning og forslag til ændret plan for Engelsdsvej 25:

På baggrund af ovenstående forhold indstiller Grundejerforeningen Eberts Villaby, for så vidt angår planen om ny boligbebyggelse på ejendommen Engelsdsvej 25 (matr.nr. 24a, Sundbyvester, København), til, at kommunen tilbagekalder lokalplanforslaget til fornyet behandling i forvaltningen, i Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen.

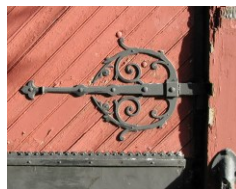
Grundejerforeningen Eberts Villaby har som en del af løsningen udarbejdet et udkast til bebyggelse på Engelsdsvej 25, der vil kunne imødekomme ønsket om ny boligbebyggelse på Engelsdsvej 25 og samtidig tage hensyn til det bygningsmæssige og kulturhistoriske ensemble som byggeriet med sin placering mellem Villaby og karrébebyggelse skal indgå i. Forslaget fremgår af nedenstående visualisering.

Forslaget er udarbejdet med udgangspunkt i følgende præmisser:

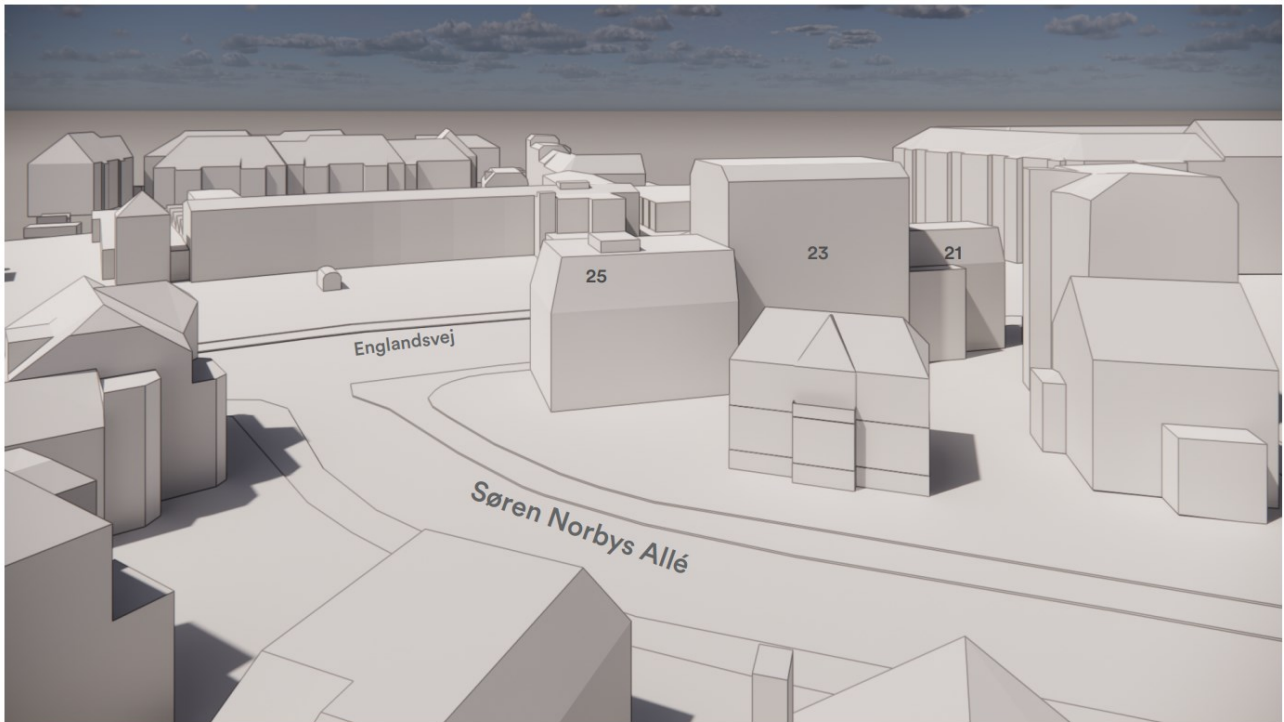
1. Nybebyggelsen anvendes som i lokalplanforslaget fortsat til ungdomsboliger
2. Nybebyggelsen består af 2 etager plus tagetage. Dermed får ejendommen samme højde som planen for Engelsdsvej 21 og der opnås en fin symmetri mellem Engelsdsvej 21 og Engelsdsvej 25 omkring ejendommen Engelsdsvej 23.
Bygningens højde svarer til højden på Villabyens højeste huse, eksempelvis ejendommen overfor på hjørnet af Søren Norbys Allé og Engelsdsvej, Engelsdsvej 27. Dermed opnås en ægte og harmonisk nedtrapning mellem etageejendommen Engelsdsvej 23 og villabyens bevaringsværdige ejendomme, der generelt er en anelse lavere.
Gavlen mod Søren Norbys Alle og indgangen til Eberts Villaby er i tagetagen vinklet ind som tagene i villabyen.
3. Bygningen trækkes tilbage fra Søren Norbys Allé. Forslaget tilstræber at opnå et afbalanceret volumen ved siden af Engelsdsvej 23 og at holde indgangen til villabyen fri. Herved åbnes indgangen til villabyen visuelt op, som det er karakteristisk for alle øvrige indfartsveje mellem Engelsdsvej/Amagerbrogade og villabyen. Endvidere opnås, da nybyggeriet nu flugter med de øvrige villaer, en arkitektonisk og æstetisk sammenhæng og integration mellem nybyggeriet og villaerne. Ved tilbagetrækningen opnås mulighed for et beplantningsområde, der ikke findes i den nuværende plan for byggeområdet. En forhåve mod Søren Norbys Allé vil understøtte villabyens karakteristiske gaderum med hierarkiet vejtræer, hegn, forhaver og til sidst bygninger.
4. Med reduktionen i højde og tilbagetrækningen af bygningen fra Søren Norbys Allé reduceres betydeligt de skyggegener, der karakteriserer lokalplanforslagets nybyggeri på Engelsdsvej 25. Dette vil være til stor gavn for såvel beboerne i nabovillaerne som for beboerne i etageejendommene på Toren Oxes Allé 2 og Engelsdsvej 23. Beboerne i de to etageejendomme vil i mindre omfang blive ramt af skyggen fra byggeriet og vil fortsat kunne sidde i solskin på deres altaner. Det eksisterende gårdmiljø vil kunne bibeholdes som beplantningszone.
5. Nybyggeriets orientering vendes, idet siden mod Søren Norbys Allé gives facadepræg. Dermed orienteres bygningen som de øvrige villaer i villabyen, der gennemgående har facade og vinduer mod forhåve og vej, hvorimod gavlene mod naboerne typisk har indgang og færre og mindre vinduer. Dermed reduceres indblik og eventuelle støjgener i forhold til nærmeste naboer. Den ændrede orientering fremgår ikke umiddelbart af visualiseringen.



GRUNDEJERFORENINGEN EBERTS VILLABY



GRUNDEJERFORENINGEN EBERTS VILLABY



Med venlig hilsen

Leif Hernø
Formand for
Grundejerforeningen Eberts Villaby

