

Møde i Teknik- og Miljøudvalget d. 5/2-2023

Indlæg vedr. lokalplansforslag Hamletsgade

**Beboer-indlæg af Henrik Døssing, Nannasgade 27, 3.tv, 2200 Nørrebro**  
**Baggrund : Certificeret statiker KK3-KK4. Kendskab til byggeret.**

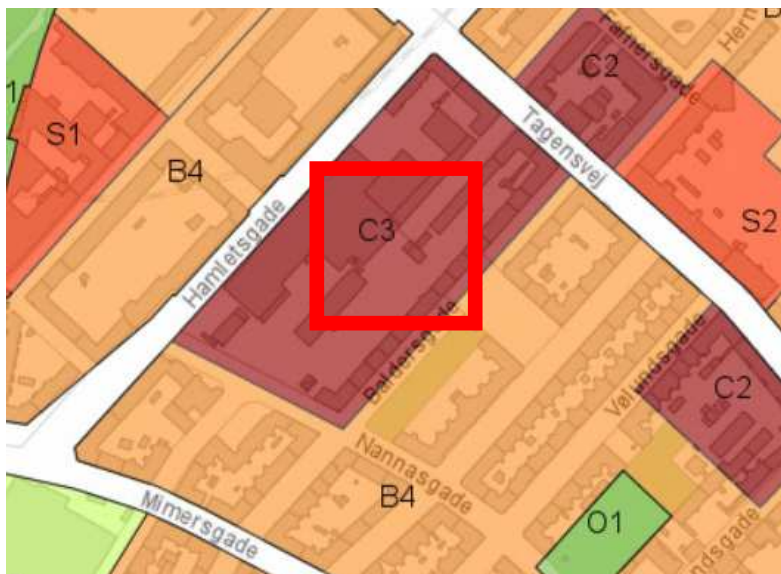
**Indsigelser mod lokalplansforslag med fokus på bebyggelsesprocenter**

# Indsigelser mod lokalplansforslag med fokus på bebyggelsesprocenter

## **Dagsorden :**

- 1. Ændring af rammebetegnelse for lokalplansområdet i  
Kommuneplanen 2019**
- 2. Underinddeling af lokalplansområdet iht. aktuelt  
lokalplansforslag**

# Ændring af rammebetegnelse ved KP19 fra C2 til C3



Områdetype (C)-tabel

Områdebetegnelse	C1	C2	C3
Maksimal bebyggelsesprocent	110	150	185
Maksimal bygningshøjde	20	24	24
Friareal, boliger	50	40	30
Friareal, erhverv	15	10	10

- Ændring af rammebetegnelse har muliggjort en forøgelse af bebyggelsesprocent fra 150% til 185%
- Ændring svarer til ca. 20.000 m<sup>2</sup> ekstra kontorbyggeri midt i et tæt bebygget boligområde.
- Det gamle bevaringsværdige fabriksbyggeri er så anderledes /specielt et område at ændringen får så afgørende og væsentlig betydning for området, at der burde have været gennemført en konkret borgerhøring af alle de berørte matrikler og nabomatrikler. Ændring er indført uden konkret borgerhøring, hvilket er i modstrid med gængs praksis
- Jeg og andre beboere har klaget over den manglende høring til Økonomiforvaltningen og søgt om at få området ændret tilbage til et C2-område. Der opfordres til at denne klage får opsættende effekt i forhold til beslutning om vedtagelse af det aktuelle lokalplansforslag,

# Underinddeling af lokalplansområdet



Inddeling af områder  
Gældende lokalplan nr. 190 "Hamlet gård"

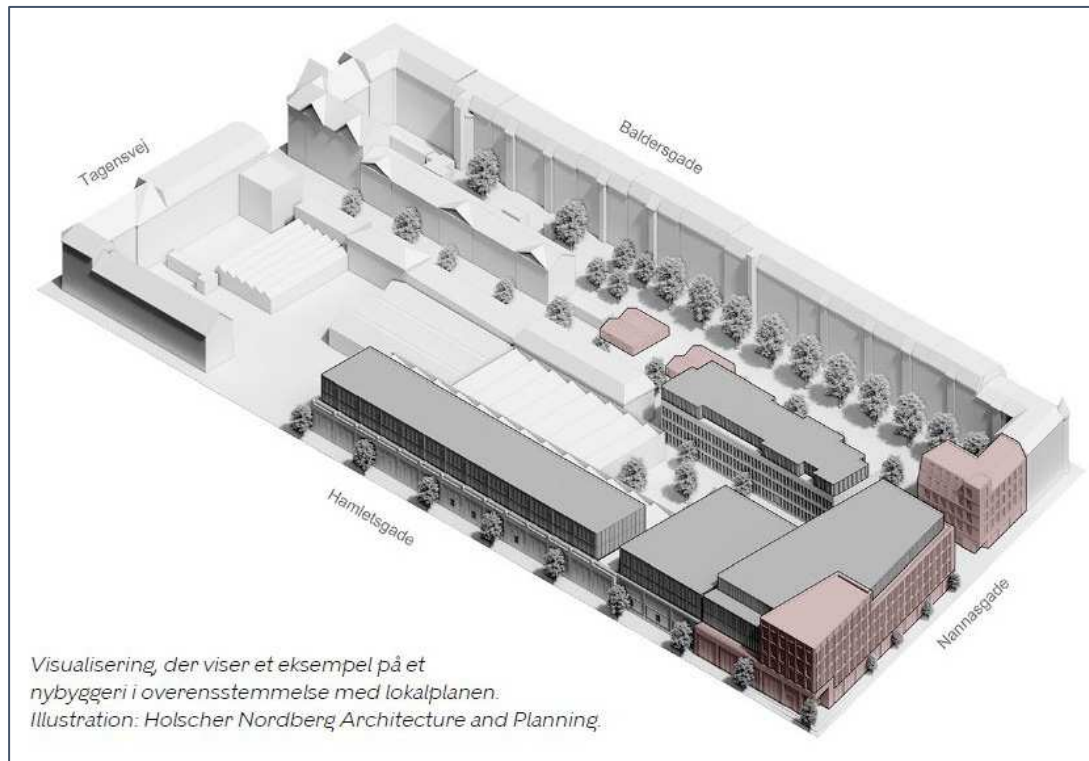


Inddeling af områder  
Aktuelle lokalplansforslag "Hamletsgade"



# Underinddeling af lokalplansområdet

Årsag til underopdeling er, at man udelukker det tætbebyggede område III mod Baldersgade ved beregning af bebyggelsesprocent for område I ejet af Holger Pedersen Holding A/S.



Visualisering fra aktuelt lokalplansforslag



Baldersgade set fra krydset mod Nannasgade

# Underinddeling af lokalplansområdet

	Lokalplan nr. 190		Nyt lokalplansforslag		
	Samlet	Samlet	Område I	Område II	Område III
Grundareal iht. BBR	27.654 m <sup>2</sup>	27.654 m <sup>2</sup>	18.771 m <sup>2</sup>	2.070 m <sup>2</sup>	6.813 m <sup>2</sup>
Etageareal iht. BBR	33.663 m <sup>2</sup>	54.190 m <sup>2</sup>	15.241 m <sup>2</sup>	2.788 m <sup>2</sup>	15.634 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent (udnyttet i dag)	122 %		81 %	135 %	229 %
Tilladelig bebyggelsesprocent	150 %	185 %	-	-	-
Tilladeligt merbebyggelse	7.818 m <sup>2</sup>	20.527 m <sup>2</sup>	19.485 m <sup>2</sup>	1.042 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Reel fremtidig bebyggelsesprocent	150 %	196 %	185 %	185 %	229 %



# Pointer vedrørende underopdeling i tre områder

- Det fremgår at tidligere aktindsigt, at 'Holger Petersen' oprindeligt kun er blevet lovet det samme antal kvadratmeter, som i den eksisterende lokalplan
- Underopdeling i tre områder har kun til formål at øge den samlede tilladelig bebyggelsesprocent for Holger Petersen ejendomsinvesteringsselskab til det maksimale, uden hensyntagen til borgerne, der skal bo og leve der
- Èt af formålene med en lokalplan er at sikre mod overbebyggelser for at sikre borgeres trivsel i nærområdet
- Lokalplansforslaget bør derfor ændres til èt fælles område
- Ved en sammenlægning af de tre områder vil der samlet kunne tilføjes ca. 17.000 m<sup>2</sup> etageareal på lokalplansområdet, såfremt der fastholdes C3 rammebetegnelse

# Opfordring til Teknik- og miljøudvalget

## Pointer:

- Mimersgade-kvarteret er Københavns tættest bebyggede område med meget små boliger og få m<sup>2</sup> pr. indbygger. Derfor bør Holger Petersen grunden ikke have ret til en bebyggelsesprocent på 185 %
- Såfremt området fastholdes som et C3 område af Økonomiforvaltningen, opfordres Teknik- og Miljøudvalget til at beslutte, at lokalplansområdet betragtes som ét fælles område og beregning af bebyggelsesprocent og fordelingen erhverv/bolig beregnes som ét område