

Høringssvar vedrørende det reviderede lokalplansforslag og tilbygning på Hamletsgade 9.

Jeg har en tæt relation til bygningen der inkludere Hamletsgade 8 - og vil derfor bidrage med min holdning til det foreslåede byggeri.

Bevaringsværdi

Slots- og Kulturstyrelsens har givet høringssvar på den oprindelige lokalplan. Her blev der foreslået 5 etagers byhuse på hjørnet af Hamletsgade og Nannasgade og generelt fokuserede bebyggelsen i den sydvestlige del af arealet mellem Nannasgade, Hamletsgade og Tagensvej. Her kritiserer styrelsen foreslaget om bygningen på Hamletsgade 9. Dette fordi: "Når lysindtagene i taget fjernes ifm. påbygningen, forsvinder forståelsen af den industriproduktion, der tidligere foregik i shedtagsbygningen, og bevaringsværdien svækkes betragteligt."¹ Københavns Kommunes forvaltnings svar hertil var en ubegrundet vurdering, hvorefter "kvaliteterne og referencer til de Københavns industrihistorie fortsat opretholdes med lokalplansforslagets muligheder for påbygninger og nye bygninger i området". Det er ikke et svar på den oprindelige kritik - overhovedet, lys-indtagene nævnes slet ikke.

Herudover skriver Slots- og Kulturstyrelsen i deres høringssvar, "at fabriksanlæggets tyngde ligger i lokalplanområdets nordlige og vestlige del",² hvilket netop er de områder, hvor bebyggelsen i den reviderede lokalplan udvides til. Jeg mener altså i henhold til Slots- og Kulturstyrelsens oprindelige høringssvar, at der er klare argumenter for, hvorfor byggeriet ikke kan finde sted.

Gener for beboere

Herudover vil jeg pointere de store negative konsekvenser som byggeriet vil medføre for beboere af Hamletsgade 8. Flere af disse boliger er étværelses lejligheder, der allerede er begrænset i naturligt lys, kun med morgensol. En tilbygning på Hamletsgade 9 vil yderligere reducere dette naturlige lys,

¹ <https://www.kk.dk/dagsordener-og-referater/Teknik-%20og%20Milj%C3%B8udvalget/m%C3%B8de-09012023/referat/punkt-6>

² <https://www.kk.dk/dagsordener-og-referater/Teknik-%20og%20Milj%C3%B8udvalget/m%C3%B8de-09012023/referat/punkt-6>

hvilket vil påvirke omkring 40 lejligheder på Hamletsgade samt flere på Fenrisgade, som vil lide under skyggeforholdene ifølge det reviderede lokalplansforslag.

Det mest bekymrende er dog det totale tab af privatliv, som beboerne på Hamletsgade 8 vil opleve. Disse boliger har gulv-til-loft vinduer ud mod Hamletsgade, og blev bygget med en lokalplan i sendte, der ikke tillader høje bygninger overfor. En tilbygning på Hamletsgade 9 med panoramavinduer vil gøre disse mindre lejligheder fuldstændig gennemsigtige. Dette indebærer en markant indtrængen i privatlivet for beboerne på Hamletsgade 8, hvilket strækker sig fra soveværelser til stue, køkken og andre private rum. Desuden er der risikoen for ekstreme lysgener fra det foreslåede kontorbyggeri på Hamletsgade 9. Panoramavinduerne vil muliggøre direkte indtrængning af kontorlyset i étværelses lejlighederne på Hamletsgade 8, hvilket kan være særdeles generende. Alle disse faktorer vil desuden helt afgjort medføre betydelige værdiforringelser for ejere, hvis ejendom vil blive påvirket af disse gener.

Københavns Kommune har tilsyneladende taget sådanne overvejelser alvorligt i forbindelse med revisionen af den oprindelige lokalplan: ”I lokalplansforslaget kan bebyggelse inden for byggefelt I opføres i op til 4 etager. Forvaltningen foreslår at ændre dette til 3 etager for at mindske skyggegener for eksisterende boliger i Baldersgade.” Når der tidligere er blevet taget hensyn til overvejelser om lysgener for beboere i Baldersgade, er det klart, at sådanne hensyn også bør tages for borgere, der bor i Hamletsgade.

Hertil bør nævnes, at den nye lokalplan vil medføre lysgener for langt flere beboere i Hamletsgade end den oprindelige lokalplan medførte i Baldersgade, da der bygges overfor et større antal boliger. Som nævnt ovenfor består generne heller ikke blot i, at der medføres skyggegener. Byggeriet vil som sagt også medføre indskrænket privatliv og lysgener fra kontorlys for beboere i Hamletsgade 8. Både i omfang (målt på hvor mange mennesker, der vil blive generet) og i karakter (målt på hvor store generne vil være) er der altså tale om et omfang af gener, der overstiger dem, der gav anledning til en revurdering af den oprindelige lokalplan. Af denne grund mener jeg også, at byggeriet på shedtagsbygningen bør skrinlægges.

Erstatning

Slutteligt vil jeg nævne, at byggeriet – hvis det gennemføres – bør medføre erstatning til alle beboere, der udsættes for gener af byggeriet og værdiforringelse af ejendom, da byggeriet klart overskrider den naboretlige tålegrænse. Landsretten har udtalt, at ”Hvad en nabo må tåle, beror på en konkret rimelighedsvurdering af ulempens karakter, væsentlighed og påregnelighed sammenholdt med ejendommens karakter og beliggenhed og områdets karakter.”³ Særligt ulempens ”påregnelighed”, mener jeg her er væsentligt, da ejere i Hamletsgade 8 og omkringliggende ejendomme, aldrig bør forvente, at der tilføjes yderligere etager på bygninger, som Københavns Kommune selv betegner som havende ”høj bevaringsværdi”. Slet ikke, når en væsentlig del af det, der gør bygningerne bevaringsværdige - nemlig bygningernes shedtag - helt fjernes. Jeg vil i øvrigt henvise til følgende artikel: <https://www.nabostrid.nu/2022/04/15/gener-fra-ombygning-og-nybyggeri/>. Her ses det, hvordan netop påregneligheden af byggerier har været afgørende i erstatningssager vedr. byggeri, der medførte værdiforringelse for naboer. Jeg vil herudover informere om, at jeg og ejeren af den bolig, jeg bor i, vil kræve erstatning, hvis byggeriet gennemføres, og at jeg vil opfordre samtlige beboere i Hamletsgade 8 til at gøre det samme.

³ <https://www.nabostrid.nu/2022/04/15/gener-fra-ombygning-og-nybyggeri/>

