

## Vedrørende Hamletsgade - revideret lokalplanforslag

Jeg har efterfølgende kommentar til Kommunes revideret forslag:

- Mens jeg ser positiv på udviklingen af området, der er bedre løsninger end det nuværende forslag at bygge ovenpå shedtaget på Hamletsgade 9.
- Det er noteret fra Kommunens side at der fortrækkes randbyggeri så man bevarer vejkanterne i harmoni med meget af København. Mens det formål er fint, det skaber også en lukkede gård. Det bør overvejes hvordan forholdene kan forbedres ved at tillade bygninger længere inde fra vejkanterne / flere adgangsveje for gående igennem området. Især adgangsvej for gående fra Hamletsgade ville være velkommen.
- Spinderibygning på Hamletsgade 9 har høj bevaringsværdi i det nuværende lokalplan. Formålet med at kende en bygning bevaringsværdigt er at sikre husets eller kvarterets oprindelige udtryk. Efter min mening (og mange af de andre hørings svar jeg har læst) Det er ikke opnået med at bygge ovenpå det eksisterende shedtag, fordi selve taget set ovenfra er ikke bevaret tilstrækkeligt – og det er en stor del af bygningens charme. Man ser derfor gerne, at lokalplanen begrænser bygninger ovenpå shedtaget eller laver en fredning på shedtaget.
- Det er noteret, at ændringen til lokalplanen inkl. ekstra højde til bygningen på Hamletsgade 9 er tilkommet efter den første høringsrunde: "Derudover er der i stedet muliggjort en 2 etagers påbygning i halvdelen af bygningens dybde mod gadesiden på den eksisterende shedtagsbygning langs Hamletsgade" De flyttede kvadratmeter var blandt andet pga:
  - o Tab af lys og skygger på Nannasgade/Baldersgade
  - o Bebyggelsesprocent i den sydlige del af området var for høje og ikke i overensstemmelse med kommuneplanen
- Flere andre hørings svar har været ind på det betydelig tab af lys samt privatliv byggeriet vil udføre til Lejlighederne på den modsat side af Hamletsgade. Det bemærkes, at nogle af de lejligheder (Hamletsgade 8 og 4) har deres eneste lyskilde vendt mod spinderibygningen, mens andre lejligheder (Hamletsgade 6) har smallere vinduere / gang vendt i denne retning (se Figur 2). Beboer på Fenrisgade er også påvirket af nybyggeriet, som vises af skyggetegningerne (se Figur 9).
- Det nuværende forslag virker blot til at flytte nogle af problemerne fra Nannasgade/Baldersgade til Hamletsgade og øge bebyggelsesprocent:
  - o Sammenlignelig skyggeområder bliver lavet på bygninger på Hamletsgade og Fenrisgade om morgent/vinteren end de skyggeområder på Baldersgade der var i forslaget tidligere. Set i betragtning af, at lejlighederne på Baldersgade har flere lyskilder og lejlighederne på Hamletsgade kun få lys fra Hamletsgade side, er det en meget værre situation (se Figur 9).
  - o En høringsvar fra den tidligere høringsrunde lagt mærke til "en meget markant overskridelse af krav til maksimal bebyggelsesprocent på 150 %, som er angivet i gældende lokalplan nr. 190" – I det tilfælde var bebyggelses procent 158%. Det tidligere forslag havde en ny bebyggelsesområde på 15.200 m<sup>2</sup>, og den nye forslag har 17.100 m<sup>2</sup> – som nu svarer til en bebyggelsesprocent på 167% og fuld unyttelse af kommuneplangrænsen af 185%. Det er selvfølgelig svært at forstå, at bebyggelsesprocenten er øget yderligere efter den modstand fra borgene i sidste høringsrunde?

- Det samme høringsvar fra tidligere høringsrund lavet en beregning på bebyggelsesprocent i den sydlige del af området med resultatet 233%. Det samme beregning lavet på en lignende område på den reviderede forslag resultater i 237% (Se Figur 4).
- Der kunne overvejes andre løsninger til at opnå en bedre balance mellem kvadratmeter og mindsket genere for områdets beboer. Her er nogle alternativer:
  - Alternativ 1: Reducere bebyggelsesprocent for område I ned til det 150% i det nuværende lokalplan. Det vil medføre, at bebyggelsen langs Hamletsgade skal ikke udføres.
  - Alternativ 2: Brug af tømt område for enden af spinderbygningen (se Figur 1, Figur 5 og Figur 6). Det noteres, at området er ikke eget fuldt ud af bygherren men ikke desto mindre er en bedre brug af plads.
  - Alternativ 3: Forhøjede bygning overfor Hamletsgade 6 (se Figur 7 og Figur 8)

For både Alternativ 2 og 3

- Område A + B udgør næsten det samme areal som det forslået lokalplan
- Afgangen er beholdt fra Hamletsgade
- Lysinfald/Privatliv på Hamletsgade/Fenrisgade er meget bedre beholdt
- Shedtaget på Hamletsgade 9 er bevaret så vidt muligt
- Der er bedre balance af bebyggelsesprocenter mellem det nordlige og sydlige del af området.



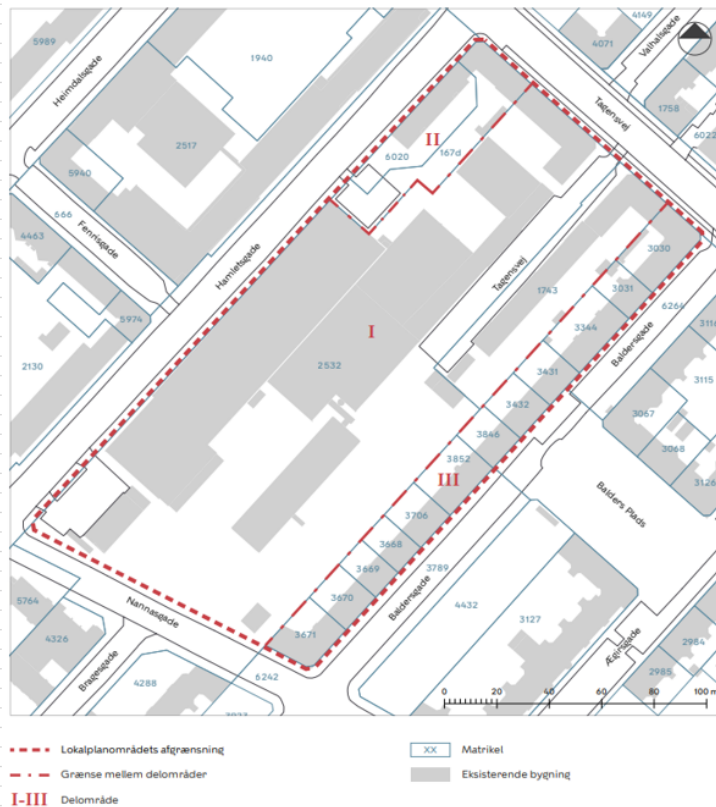
*Figur 1. Ubrugt område for enden af Spinderbygningen*



*Figur 2 Hamletsvej 6 overfor tøm område*

Delområde	Matrike I	Grundarea I	Bebygget Areal	Bebyggelsesprocent	Tidligere forslag bebygget areal	Tidligere forslag bebyggelse procent	Bebyggelses procent efter delområde	Nuværende forslag bebygget areal	Nuværende forslag bebyggelse procent	Bebyggelses procent efter delområde
I	2532	18771	15013	80%	30213	161%	158%	32113	171%	167%
	1743	2543	3463	136%	3463	136%		3463	136%	
	6020	872	1308	150%	1308	150%		1308	150%	
II	167d	1198	1435	120%	1435	120%	133%	1435	120%	133%
	3030	550	1950	355%	1950	355%		1950	355%	
III	3031	252	740	294%	740	294%	298%	740	294%	298%
	3344	532	1503	283%	1503	283%		1503	283%	
	3431	319	982	308%	982	308%		982	308%	
	3432	319	900	282%	900	282%		900	282%	
	3846	290	750	259%	750	259%		750	259%	
	3852	461	1215	264%	1215	264%		1215	264%	
	3706	316	840	266%	840	266%		840	266%	
	3668	244	675	277%	675	277%		675	277%	
	3669	241	758	315%	758	315%		758	315%	
	3670	320	890	278%	890	278%		890	278%	
	3671	426	1520	357%	1520	357%		1520	357%	
Samlet		27654	33942	123%	49142	178%		51042	185%	

### Tegning 1 - Områdeafgrænsning



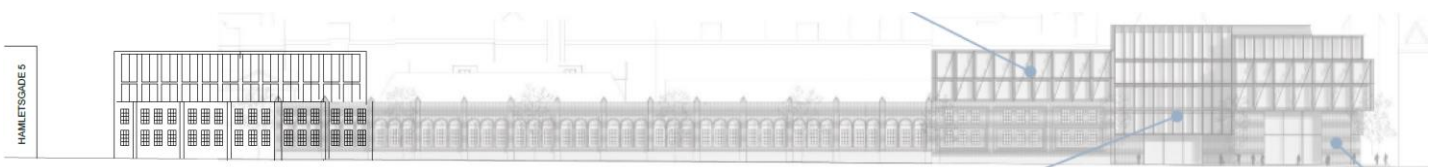
Figur 3. Bebyggelses procent beregning



Figur 4 – Bebyggelsesprocent I berørt område



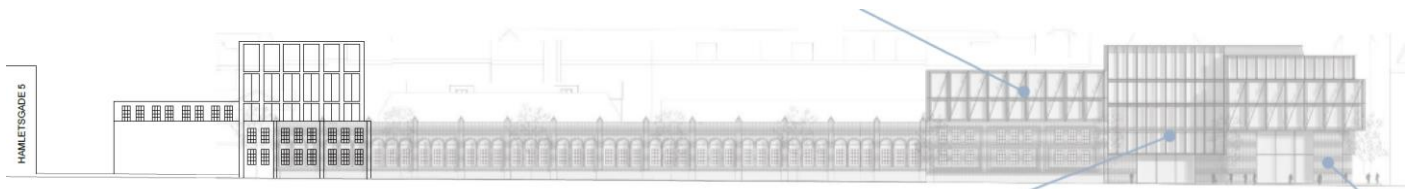
Figur 5. Alternativ 2 forslag



Figur 6. Byningens profil – Alternativ 2

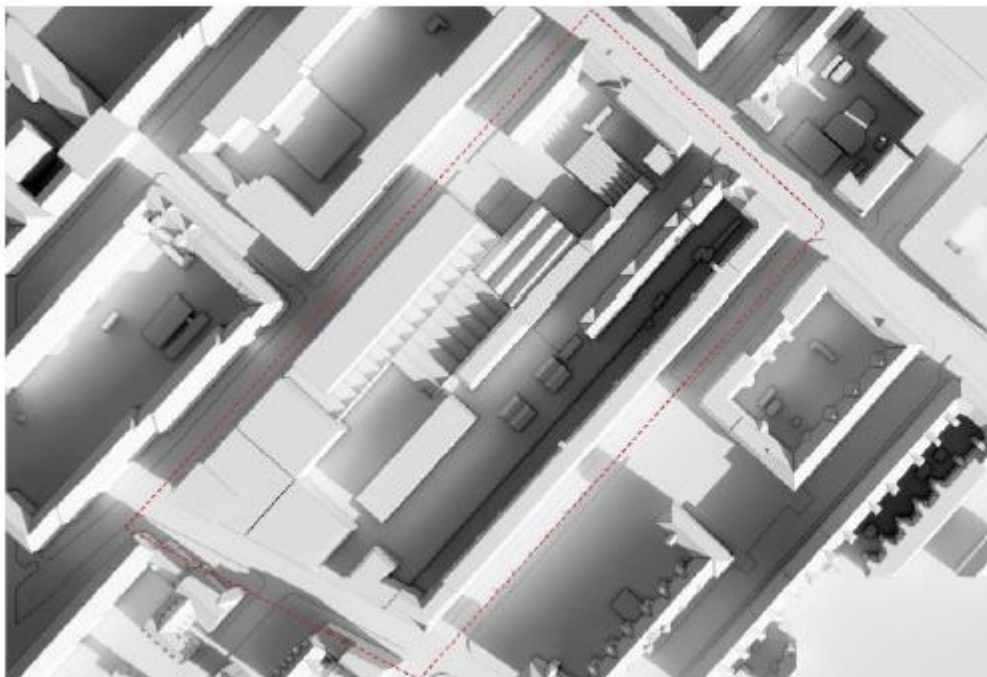


Figur 7 Alternativ 3 forslag



Figur 8. Byningens profil – Alternativ 3

## Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00.

*Figur 9. Syggediagram*