



KØBENHAVNS KOMMUNE  
TEKNIK OG MILJØFORVALTNINGEN  
CENTER FOR BYPLANLÆGNING

## INDSIGELSE

TIL REVIDERET FORSLAG TIL LOKALPLANEN  
"HAMLETSGADE" DER ER I OFFENTLIG HØRING  
FRA DEN 27. SEPTEMBER 2023

21.11.2023  
1 af 4

På vegne af ejer at ejendommen Tagensvej 89 – 91 på matrikel nr. 167d Udenbys Klædebo Kvarter, København, gøres hermed indsigelse mod konkrete bestemmelser i jeres reviderede forslag til lokalplanen "Hamletsgade" – der er sendt i offentlig høring fra 27. september 2023 til og med den 22. november 2023.

Ejendommen Tagensvej 89 – 91 anvendes pt. til serviceerhverv i stueetage og boliger på 1. – 4. sal. Tagetagen (5. sal) er udnyttelig, men pt. ikke udnyttet. Det er ejers ønske på sigt at indrette boliger i den eksisterende tagetage, over de eksisterende boliger.

Nuværende KP19 rammer for hele lokalplanområdet i "Hamletsgade" er C3-område, der er område til boliger og serviceerhverv.

## BAGGRUND

### LOKALPLAN 190 "HAMLETS GÅRD" FRA 1991

Lokalplan 190 er en saneringslokalplan, der har til formål at muliggøre en "samlet fornyelse af karreen nord for Nannasgade" hvor der bl.a. gives byggemuligheder for ny bebyggelse der kan opføres som sluttet randbebyggelse i vejlinjerne. Der er ikke i lokalplanen forudsat en konkret procentforening mellem boliger og erhverv i områderne.

### FORSLAG TIL NY LOKALPLAN "HAMLETS GÅRD"

Lokalplanen har til formål at muliggøre ny bebyggelse i område I, med større fokus på at bevare bebyggelsesstrukturen og sikre den ydre udformning forholder sig til stedets egenart, selvom etagearealet kan øges til 35.800 m<sup>2</sup> i område I (+15.200 m<sup>2</sup>). Modsat tidligere er der primært tale om en projektlokalplan (i område I). Ejendommen Tagensvej 89 – 91 er placeret i område II.

Lokalplanforslaget, der kun tilgodeser én grundejer, har uheldige konsekvenser *udenfor* område I. Norconsult har tidligere på ejers vegne gjort indsigelse mod den første udgave af lokalplanforslaget.

Indsigelserne i dette brev har ingen konsekvens for byggemulighederne i lokalplanområde I.

Vi anmoder om, at de efterfølgende indsigelser imødekommes.

## INDSIGELSE A.1

### Der gøres indsigelse mod bestemmelsen i § 3, stk. 2 for område II

§ 3, stk. 2: "Boligandelen skal i område II udgøre mellem 40 % og 75 % af etagearealet. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig" - og **kommunen anmodes om at fjerne bestemmelsen om boligandel for område II.**

#### BEGRUNDELSE FOR INDSIGELSE A.1

Bestemmelsen i § 3, stk. 2 mimer de generelle rammer i kommuneplanen, dog modsat område I og II under et, hvor minimumsandelen for boliger er mindre end i kommuneplanen (min 30 % og højst 75 %).

Generelt giver lokalplanen udelukkende nye byggemuligheder i udviklingsområde I (på matrikel 2532 UK), men **modsat** den eksisterende lokalplan supplerer lokalplanforslaget med nye bestemmelser om boligandel for de omkringliggende eksisterende bebyggelser, selvom **ingen** af de 15 ejendomme udenfor matrikel 2532 UK i dag iagttaget rammerne i kommuneplanen om boligandel. For 10 af de 15 ejendomme er boligandelen allerede 100 %, og resten er over 75 %, de fleste tæt på 100 %. For Tagensvej 89 – 91 er boligandelen pt. ca. 76 % jf. BR18, kap. 23.

Hvis bestemmelser om boligandel skal inddrages i lokalplanen, bør de begrænse sig til udviklingsområderne, dvs. der hvor lokalplanens bygningsregulerende bestemmelser giver en væsentlig ny byggeret, dvs. i udviklingsområde I.

Bestemmelsen er problematisk for Tagensvej 89 – 91 (og formodentligt også andre eksisterende ejendomme udenfor område I med potentiale i uudnyttede tage), fordi bestemmelsen umuliggør etablering af tagboliger i den eksisterende bygnings eksisterende tag, selvom det er egnet til formålet.

Lokalplanen går for dette område derfor direkte mod et klart politisk ønske om bæredygtigt at fremme boliger i eksisterende tage, hvilket er konkret afspejlet i både KP19 og i kommunes "Retningslinjer for tagboliger".

En forespørgsel til kommunens planafdeling i forbindelse med høringen gør kommunen opmærksom på, at bestemmelsen lokalplan eller ej ikke gør en forskel, fordi kommuneplanen skal overholdes.

Dette svarer ikke til praksis, og der er en forskel.

Kommuneplanen er retningsvisende for kommunens egne planer og sagsbehandling, og dermed ikke direkte bindende for borgerne. Kommunen har dog pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse, men man vil i sagsbehandlingen afveje forskellige kriterier i den obligatoriske helhedsvurdering der er forudsat i BR18, kap. 8, bl.a. om et konkret projekt svare til det sædvanlige i karreen eller kvarteret, omfang, etc.

Vi er **ikke** bekendt med, at man med kommuneplanen alene jf. planlovens § 12 i København har givet afslag til tagboliger i eksisterende bebyggelse i C3-områder, selvom der var en boligandel over 75 %.

Med lokalplaner er det anderledes.

En lokalplan er bindende, og beskriver hvad der umiddelbart er tilladt eller forbudt. Planlovens § 19, stk. 1 giver mulighed for at der kan dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Anvendelse vil normalt være et princip i lokalplaner.

## INDSIGELSE A.2 (ØVRIGT)

Klarhed. Der anmodes om større og præcisering i lokalplanen, så det generelt er helt tydeligt, når nogle bestemmelser kun gælder for ny bebyggelse i område I. Det gælder f.eks. for § 7 om bebyggelsens ydre udformning, der tydeligvis udelukkende er skrevet til projektet i område I, hvilket ikke er tydeligt i teksten.

Sekundær bebyggelse. Der anmodes om, at det i lokalplanen præciseres, at § 6, stk. 1 om at "bebyggelse i område II forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan" vedrører væsentlig ny bebyggelse og **ikke** sekundær bebyggelse (f.eks. et cykelskur) som det er beskrevet i § 6, stk. 5 om mindre bygninger.

Boligstørrelser. Lokalplanforslagets bestemmelser i § 3, stk. 3 giver ikke mening at udfolde for den eksisterende boligmasse hvor bl.a. gennemsnitlig boligstørrelse inkluderer eksisterende godkendte forhold, for ejendomme der ikke er berørt af lokalplanforslagets byggeretsgivende bestemmelser.

## INDSIGELSE B

Hvis **INDSIGELSE A.1** ikke kan imødekommes 100 %, anmodes der om, at ejendommen Tagensvej 89 – 91 på matrikel nr. 167d Udenbys Klædebo Kvarter, København helt udtages af lokalplanen.

### BEGRUNDELSE FOR INDSIGELSE B.

Lokalplanforslaget regulerer ikke den eksisterende ejendom Tagensvej 89 – 91 udover at afspejle generelle rammer i kommuneplanen, og der er derfor ingen forhold der kan begrunde, at ejendommen *skal* være en del af den foreslåede lokalplan "Hamletsgade", der har til formål at muliggøre en større udbygning i område I under hensyn til den bevaringsværdige bebyggelse i området.

Det tidligere byggemulighed i saneringslokalplanen fra 1991 er ikke længere tilstede for bl.a. Tagensvej 89 – 91, og den foreslåede lokalplan har i forhold til Tagensvej 89 – 91 ingen byggeretsgivende bestemmelser eller byggefelter, ingen bestemmelser om byrum, ejendommen er ikke udpeget som bevaringsværdig og der er ingen bestemmelser der inddrager område II i byggemulighederne for område I ("området under et" bestemmelser).

Bestemmelsen sidst i § 6, stk. 1 om at *bebyggelse i område II forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan* er ikke relevant uden lokalplan, da lokalplanligt allerede reguleres af planlovens § 13, stk. 2 ud fra et evt. konkret projekt.

Der anmodes derfor alternativt ift. A.1 om, at ejendommen på matrikel nr. 167d Udenbys Klædebo Kvarter, København ikke indgår i den nye lokalplan "Hamletsgade".

Vi ser frem til en imødekommende tilgang til de her fremsendte indsigelser.

Hvis der er eventuelle spørgsmål, er i meget velkommen til at kontakte mig.

På vegne af ejer

Over Byen Arkitekter

  
Arkitekt MAA Anders Grimm  
ag@overbyen.dk

## FULDMAGT

Vedr.: Tagensvej 89-91, 2200 København N

DK Resi 2019 Propco IV ApS  
CVR: 40461558  
c /o Kereby ApS  
La Cours Vej 7  
2000 Frederiksberg

Der er ejer af ejendommen:  
Tagensvej 89-91, 2200 København N  
Matr.nr.: 167d Udenbys Klædebo Kvarter, København

Bemyndiger hermed

Over Byen Arkitekter ApS  
Kløvermarksvej 70A  
DK-2300 København S  
CVR: 3469 7094

Til på vores vegne at agere overfor myndigheder i forbindelse med Lokalplansarbejde på ovennævnt ejendom

Dato:

20  
/11-2023

Underskrift:

**Nils Gjulem**  
Head of Design

Kereby ApS  
Göteborg Plads 1, 9. sal  
2150 Nordhavn  
CVR 38786326

www.kereby.dk  
T: +45 39 45 62 00  
(man-tors kl. 9:00-15:00, fre kl. 9:00-14:00)