



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luffoto: Kortforsyningen, 2019.

## STARTREDEGØRELSE

# HEJREVEJ

## PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLAN



## Projektet

<b>Bygherre:</b>	Ejendomsselskabet Hejrevej 5 ApS	
<b>Arkitekt:</b>	HD Arkitekter	
<b>Formål:</b>	Formålet med lokalplanen er at bevare og transformere eksisterende bygning, samt supplere med nybyggeri til en blanding af boliger og erhverv på matr.nr. 14ed Utterslev, København. Samtidig skal lokalplanen sikre bevaringsværdigt byggeri for den samlede karré.	
<b>Etageareal og højde:</b>	Det nuværende byggeri er ca. 12 m højt.	
<b>Bebyggelsesprocent:</b>	Bebyggelsesprocenten før nedrivning af diverse småbygninger er 108. Det fremgår af Kommuneplan 2019 at bebyggelsesprocenten for området er 150. For hele området er bebyggelsesprocenten 194.	
<b>Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019</b> - biler:	Bolig: Erhverv: Butikker: Ungdoms- og plejeboliger:	1:214 1:143 1:143 1:857 og 1:714
<b>Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019</b> - cykler:	Boliger: Ungdomsboliger: Erhverv: Uddannelsesinstitutioner: Butikker:	4:100 4:100 3:100 0,5:studerende/ansat 4:100
- pladskrævende cykler:	Boliger, arbejdspladser og butikker:	1:250
<b>Friareal</b>	Bolig: Erhverv:	40 % 10 %

## Arkitektur

Københavns kommunes Arkitekturpolitik har bl.a. til formål, at ny arkitektur skal bygge videre på lokal egenart, og at eksisterende kulturværdier i bymiljøer skal respekteres.

Hejrevej 5 er et af de få bevarede industrimiljøer, der er tilbage i området. Selvom bygningerne er ændret i forhold til deres oprindelige udseende, er den tidligere anvendelse stadig aflæselig. En transformation af bygningerne suppleret med ny randbebyggelse mod Svanevej vil styrke områdets særlige karakter. Den centrale eksisterende bygning er ca. 12 m høj og udformet med saddeltag. Ydervæggene er pudset og fremstår i en lys nuance.

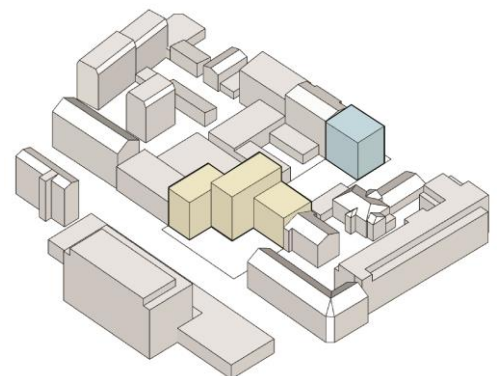
Byggeønsket er udformet og placeret som tre 'kasser', der gradvist er trækker sig fra vejen, tilbage på grunden. Det betyder at der opstår et mindre haverum ud mod Hejrevej. Mod Svanevej følger erhvervsbygningen nabobygningen i både placering og højde.

## Baggrund

Bygherre ønsker at nedrive samtlige bygninger på grunden og etablere nyt ungdomsboligbyggeri mod Hejrevej og erhvervsbyggeri mod Svanevej. Der er tale om 41 ungdomsboliger.



Visualisering af forhave som vender mod Hejrevej. Illustration: HD Arkitekter.



Volumenmodel, som viser omfang og placering af byggeønsket. Gul markerer ungdomsboliger og blå markerer erhverv. Illustration: HD Arkitekter.



## Stedet

Karréen er beliggende i Fuglekvarteret ud til Frederikssundsvej, som kan ses som 'forsiden' af karréen, og Ørnevej som 'bagsiden'. Karréen afgrænses endvidere af Hejrevej og Svanevej. På matr.nr. 14ed Utterslev, København, med adressen Hejrevej 5 og Svanevej 8, anvendes eksisterende bebyggelse til værksted. Bygningerne i området er i 1990/91 registreret med SAVE-værdier. For matrikel 14ed Utterslev, København er SAVE-værdien 5. På dette tidspunkt tillagde man ikke i samme grad, som i dag, den kulturhistoriske værdi betydning. Den centrale bygning i karreener opført i 1906 og fremstår i dag med flere originale detaljer. Området er præget af etagebygninger i 5 etager mod Frederikssundsvej og Ørnevej og lavere bebyggelse i den midterste del af området, hvor ungdomsboligerne ønskes etableret. Ungdomsboligprojektet viser bygninger i ca. 16 og 24 m højde.

## Egenart

Området kan karakteriseres ved et selvgroet bebyggelsesmønster. Det er tydeligt i området, hvordan der omkring de nærliggende karréer har været optakt til organiseret karréstruktur med typiske 5 etagers boligbebyggelser. Området har været under omdannelse i en årrække, så det består af en blanding af ældre og nyere erhvervsbygninger og boliger opført fra slutningen af 1800-tallet til i dag.

Bispebjerg er den bydel i København med flest små boliger. Gennemsnitsstørrelsen på boliger er ca. 65 m<sup>2</sup>, hvor den i resten af byen er mellem 73 og 99 m<sup>2</sup>. Det er byens laveste og bevirker, at mange beboere må flytte væk, når der sker familieførgelse. På den baggrund kan det overvejes, at der arbejdes for at skabe flere familieboliger i bydelen.

## Mobilitet

Ca. 300 m fra Hejrevej ligger Nørrebro Station, som både har en S-togs- og metro-forbindelse. Samtidig er der flere buslinjer, bl.a. 5C, som fungerer som en central linje, tværs gennem byen.

Fordelingsvejen Frederikssundsvej er den primære forbindelse til det overordnede vejnet. Her er også supercykelstien Farumruten, som fortsætter ind til Kongens Nytorv. Lokalplanområdet ligger i Licenszone NV, hvor der er 3 timers tidsbegrænsning på bilparkering.

Åbningen af Cityringen har positiv betydning for Bispebjerg, idet Nørrebro Station på grænsen mellem Nørrebro og Bispebjerg vil kunne betjene en stor del af Nordvest. Det betyder, at Bispebjerg er forbundet med resten af byen på en bedre måde. På længere sigt vil en mulig ny letbaneforbindelse mellem Nørrebro Station og Gladsaxe styrke den kollektive trafik i store dele af Bispebjerg.

## Sol, vind og skygge

Bevares det eksisterende byggeri, vil forholdene omkring sol, vind og skygge være uændret.

Bygherre har ikke fremsendt et skyggediagram, som viser hvordan bygningerne vil påvirke omgivelserne. Ungdomsboligerne som placeres mod Hejrevej er vestlig beliggende på grunden. Afstanden til modstående bygning er ca. 19 m, hvilket er kortere end projektets viste højde på ca. 24 m. Der kan forventes ændrede sol- og skyggeforhold. Sydøst på grunden placeres erhvervsbygningen, hvis primære skygge forventes at påvirke egen matrikel.

Ungdomsboligprojektet vurderes ikke at ændre væsentligt på vindforhold, idet bygningerne ligger tilbagetrukket i karréen og opnår samme højde som de øvrige bygninger i området.



Billede fra stedet - Svanevej 8 og bagsiden af bygningen på Hejrevej 5.



Billede fra stedet - Adventskirke på Svanevej 10.



Billede fra stedet - Ikonisk gavl mod Svanevej 2. Byggearbejdet for 41 ungdomsboliger er netop begyndt.

## Mål, planer og politikker

### Kommuneplan

I Kommuneplan 2019, er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, med rammebetegnelsen C2.

Områderne anvendes til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet, men vil efter nærmere vurdering kunne nedsættes til 25 %. Boligandelen gælder som udgangspunkt for den enkelte ejendom. I lokalplaner kan boligandelen fastlægges for flere ejendomme under ét.

### Byliv

Karréen ligger ud til Frederikssundsvej, som er en handelsgade med et aktivt liv. Her findes et diversit udvalg af butikker, spisesteder, fitnesscentre m.v. Ikke langt derfra, ligger Nørrebro Bycenter, som ligeledes tilbyder handlemuligheder. Området er præget af at være et multikulturelt sted med mange bazarer med mulighed for indkøb af dagligvarer. Som små stikveje fra Frederikssundsvej ligger flere karréer, som karréen mellem Hejrevej og Svanevej. Her er den dominerende anvendelse boliger, men indimellem er der flere mindre industribygninger, eller værkstedsbygninger med kreativt eller håndværksmæssigt erhverv. Blot én gade fra Hejrevej er Vibevej, hvor man finder den farverige Imam-Ali Moské.

### Miljø og Klima

Dele af karréen er omfattet af jordforurening. Denne skal håndteres i forbindelse med byggeri på grunden.

Der er registreret trafikstøj på facader, som vender mod Frederikssundsvej samt de facader på Hejrevej og Svanevej, som ligger op til Frederikssundsvej. Ved eventuelle ombygninger skal bebyggelserne sikres, så det indendørs støjniveau ikke overskrider miljøstyrelsens grænseværdier.

### Bæredygtighed og bynatur

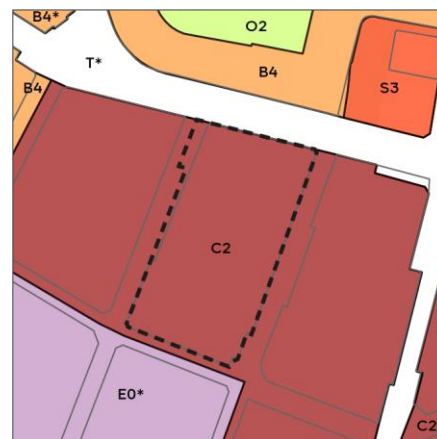
København skal ifølge strategien for bynatur og træpolitikken være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gadetræer, flere grønne byrum, flere taghaver eller grønne facader og om at skabe incitamenter til at bruge grønne elementer på nye måder. I lokalplanforslaget vil eventuelle bevaringsværdige træer blive udpeget, og der vil blive stillet krav om nyplantning.

### Andre planer

Der er umiddelbart ikke andre planer i området, med fokus på bevaring.

### Kommuneplan

Gældende rammer i Kommuneplan 2019	
Rammeområde	C2
Maks. bebyggelsesprocent	150
Maks. bygningshøjde	24 m
Friarealprocent bolig	40
Friarealprocent erhverv	10



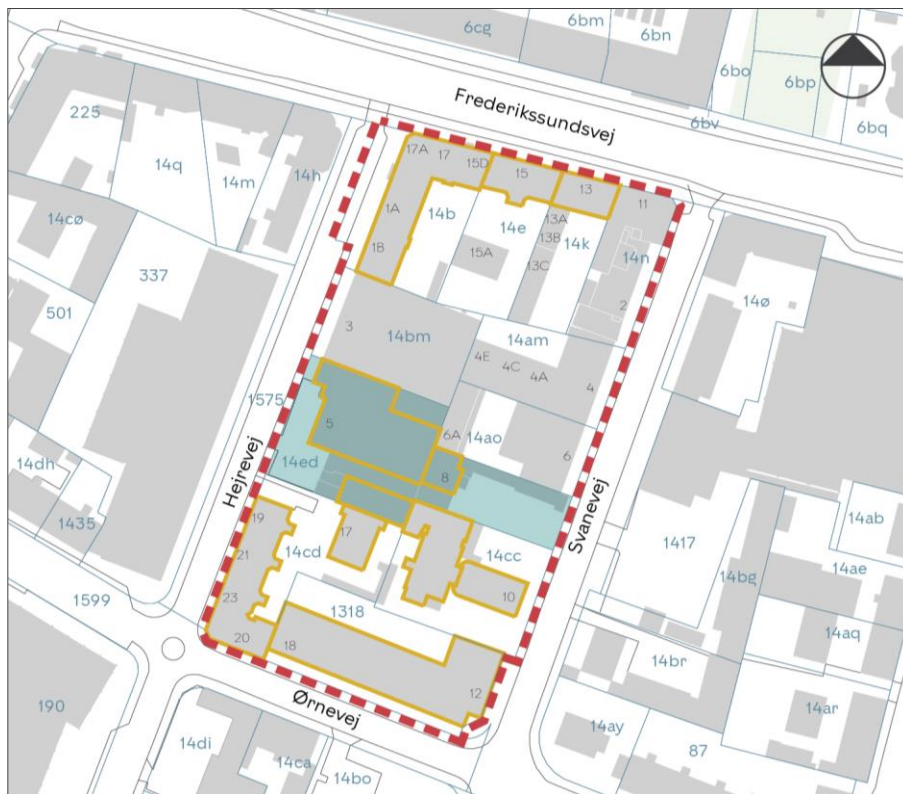
- B, B2-5 Områder til boliger (høj tæthed)
- C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
- S, S1-3 Områder til serviceerhverv
- E, EO-2 Områder til blandet erhverv
- T Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O, O2-4 Områder til institutioner
- \* Områder med særlige bestemmelser
- Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i Kommuneplan 2019



- Bymidte
- Det aktuelle lokalplanområde

Gældende detailhandelsrammer i Kommuneplan 2019



Matr.nr 14ed set fra vest mod øst.  
Luftfoto: Kortforsyningen, 2019.



Billede af eksisterende bygning på Hejrevej 5,  
som anbefales udpeget som bevaringsværdig.

	Områdeafgrænsning		Eksisterende bygning
	Matrikel		Bevaringsværdig bygning
	Matr.nr. 14ed		Husnummer

## Anbefalinger til den videre planlægning

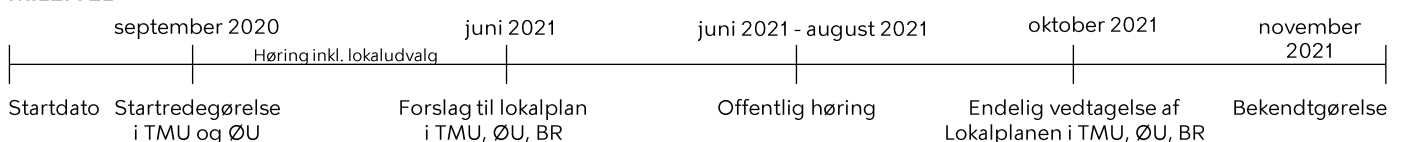
Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag, idet der i det videre forløb bl.a. skal være særlig fokus følgende forhold:

- At dele af bebyggelsen på Hejrevej 5 udpeges som bevaringsværdig og dermed ikke må nedrives, og at der udpeges bevaringsværdige bygninger i den øvrige del af karreen (se bevaringsværdige dele på illustrationen ovenfor).
- At der i arbejdet med lokalplanforslaget, udpeges bevaringsværdige træer indenfor karréen.
- At det bliver muligt at anvende de eksisterende bygninger fortrinsvis til boliger, idet boligandelen skal udgøre mellem 40 % og 75 % af etagearealet med familieboliger og ungdomsboliger.
- At områdets udvikling sker i overensstemmelse med den lokale egenarts særlige karakter, for netop at sikre områdets bevaringsværdige kulturmiljøer og en blanding mellem det gamle og det nye, det grønne og det bebyggede.

## Tidsplan

### Samlet lokalplanproces: Kat. 3: 64 uger

#### MILEPÆL



#### LEVERANCER