
Fra: KTFKP Klima Rådhuspost

Sendt: 24. april 2026 09:59

Til: Niels Efterstigaard Bjerrum

Emne: Svar på spørgsmål stillet af MB Niels E. Bjerrum (A) om konvertering af rammeområde ved Hejrevej og Fuglekvarteret mhp. billige boliger den 15. april 2026, eDoc nr. 2026-0144050

Kære Niels E. Bjerrum, MB

På vegne af vicedirektør Karsten Biering Nielsen, Klima og Byudvikling, fremsendes svar på dine spørgsmål stillet den 15. april 2026 vedrørende konvertering af rammeområde ved Hejrevej og Fuglekvarteret mhp. billige boliger.

Med venlig hilsen

Erik Schunck

Fuldmægtig

Klima og Byudviklingssekretariatet

KØBENHAVNS KOMMUNE

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Klima og Byudvikling



Besvarelse vedrørende ønske om konvertering af E0-ramme i Fuglekvarteret, Bispebjerg

Medlem af Borgerrepræsentationen Niels E. Bjerrum (A) har den 15. april 2026 stillet følgende spørgsmål til Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen.

Spørgsmål

I forbindelse med henvendelse fra ejer af Hejrevej vedrørende ønske om at konvertere eksisterende rammeområde E0, så der kan etableres billige boliger i Fuglekvarteret, stilles følgende spørgsmål:

1. Vil I komme med jeres vurdering af sagen?
2. Vil I guide til hvordan vi kommer videre ift. en politisk behandling?

Svar

Ad 1

Det er korrekt, at der på nuværende tidspunkt ligger en E0-ramme centralt i Fuglekvarteret. Det særlige ved E0-rammen, også kaldet kreativ zone, er, at den foruden at fastlægge anvendelsen til erhverv, herunder også serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der kan indpasses i området, også fastlægger en lav bebyggelsesprocent på 60% og et krav om friareal på 20%. Formålet med dette har været at sikre, at mindre håndværks- og kreative erhverv kan blive i området.

E0-rammen i Fuglekvarteret er omkranset af kommuneplanrammer både med mulighed for blandet bolig og serviceerhverv (C-rammer), for erhverv (E-ramme) og for boliger (B-rammer). Overblik over rammerne for Fuglekvarteret ses nedenfor. Det er Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningens vurdering, at for nuværende er det netop en blanding af anvendelser, der også er karakteristisk for Fuglekvarteret og har gennem tiden været med til at skabe et diverse og selvgroet område.

En såkaldt konvertering fra E0 til C-ramme skal ske med et kommuneplantillæg, der beslutes i Borgerrepræsentationen.

At ændre kommuneplanrammen fra kreativ zone (E0) til blandet bolig og serviceerhverv (C) muliggør, at der kan etableres boliger og hoteller inden for rammen, men det kan ikke sættes i direkte forlængelse af hverken betalbare boliger eller flere almene boliger. Forvaltningen har ikke juridisk mulighed for at stille krav til udlejningspriser, og krav om almene boliger i Fuglekvarteret, vil generelt være begrænset, idet der kun

24-04-2026

Sagsnummer i F2
2026 - 8751

Dokumentnummer i F2
255114

Sagsnummer i eDoc
2026-0144050

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

er mulighed for at stille krav om almene boliger i nye boligområder, og de almene boligselskaber er underlagt maksimalpris.

Krav til almene boliger kan stilles, hvis E0-området ændres til en ny kommuneplanramme med muligheder for boliganvendelse.

Ad 2

Det er forvaltningens anbefaling, at det afklares, hvorvidt der skal udarbejdes et kommuneplantillæg i sammenspil med en udarbejdelse af en lokalplan for området.

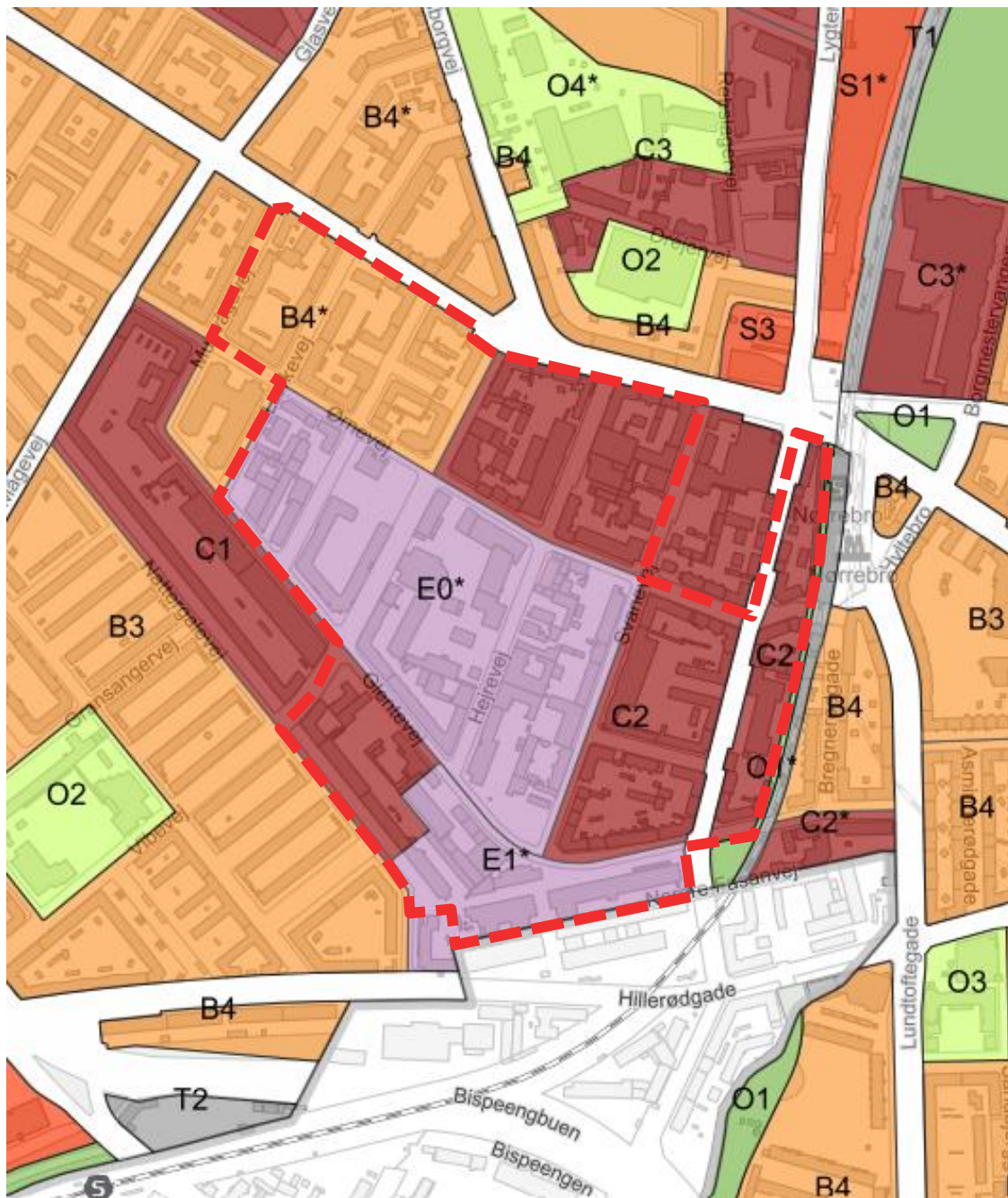
Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 26. maj 2025 at igangsætte en bevarende lokalplan for Fuglekvarteret på baggrund af et medlemsforslag (TMU den 24. februar 2025), der pegede på de meget store fysiske forandringer, som området har mærket med fortætning og nye boligbebyggelser. Det sker på bekostning af et særligt bymiljø, der repræsenterer en kulturel og arkitektonisk værdi, og som understøtter mindre erhvervsdrivende og blandede boligformer. Den bevarende lokalplan for Fuglekvarteret har derfor som udgangspunkt til formål at udpege bevaringsværdig bebyggelse og strukturer, der kendetegner områdets egenart, og dermed fastholder karakteren i området.

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen forventer at forelægge indstilling om medlemsforslag vedrørende restaurant på Hejrevej (KTU den 16. marts 2026) på Klima-, Miljø- og Teknikudvalgets møde den 18. maj 2026. Her vil udvalget skulle tage stilling til den kommende proces for udarbejdelsen af lokalplanen, herunder en indledende høring af områdets grundejere og beboer for at klarlægge potentielle udviklingsønsker i området. Derudover vil udvalget blive orienteret om igangsætning af den bevarende lokalplan på KTU-portalens.

Nogle ønsker om udvikling vil udfordre både de gældende kommuneplanrammer, herunder E0-rammen, samt udpegningen af bevaringsværdig bebyggelse og strukturer. Derfor foreslår forvaltningen, at høringssvar fra indledende høring samt startredegyrelse forelægges for Klima-, Miljø- og Teknikudvalget (forventeligt ultimo 2026), så der kan træffes samlet beslutning om formålet og rammerne for den bevarende lokalplan for Fuglekvarteret.

Svaret er offentligt tilgængeligt på [Politikerspørgsmål til Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen 2026 | Københavns Kommune](#).

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør



— — — Afgrænsning af bevarende lokalplan for Fuglekvarteret

Link til overblik over rammer i kommuneplan: [Områdetyper | Københavns Kommuneplan 2024](#)