



## Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

### Orientering om byggesag, Frederikssundsvej 70, Bispebjerg

Teknik- og Miljøudvalget skulle den 25. april 2022 have behandlet en indstilling om afslag på byggetilladelse til at opføre et reduceret ungdomsboligbyggeri på ejendommen Frederikssundsvej 70/Provstevej 1-3. Forvaltningen indstillede at ansøgningen skulle afslås, da projektet ikke overholdt bestemmelsen om mindsteboligstørrelse i lokalplanforslaget for Provstevej kvarteret.

Indstillingen blev trukket ved mødets start, da ansøger fremsendte supplerende bemærkninger til sagen forud for mødet. Ansøger oplyste i den forbindelse, at bygherre var indstillet på at justere projektansøgningen, således at det overholdt den kommende lokalplan for området. Lokalplanforslaget udpegede bl.a. Frederikssundsvej 70 som bevaringsværdig og stiller krav om, at boliger ikke kan opføres med en størrelse på mindre end 50 m<sup>2</sup>.

Teknik- og Miljøudvalget orienteres med dette notat om, at forvaltningen er i dialog med ansøger om mulighederne for udvikling af ejendommen iht. det nye lokalplanforslag. Det nye projekt indebærer bl.a., at hjørneejendommen Frederikssundsvej 70 bevares. Forvaltningen er positivt indstillet overfor projektet, såfremt det overholder den kommende lokalplan for Provstevej kvarteret. Bispebjerg Lokaludvalg er blevet præsenteret for projektudkastet og er også positivt indstillede jf. bilag 1.

Teknik- og Miljøudvalget orienteres om sagen pga. sagens historik, og fordi der har været flere sager i området, der har rejst debat ift. etablering af mindre boliger.

#### Ny lokalplan

Lokalplanforslaget for Provstevej kvarteret blev sendt i offentlig høring i perioden 9. februar til 6. april 2022. Når et lokalplanforslag bliver offentliggjort, indtræder de midlertidige retsvirkninger, jf. planlovens § 17, stk. 1. De midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget gælder, indtil lokalplanen vedtages endeligt, dog højst et år fra offentliggørelsen af forslaget. Det betyder, at der ikke kan gives byggetilladelser i det område, som lokalplanforslaget omfatter. Når høringsfristen er udløbet,

16-09-2022

Sagsnummer i F2  
2022 - 3651

Dokumentnummer i F2  
1443851

Sagsnummer i eDoc  
2022-0078048

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

kan der gives tilladelser, som er i overensstemmelse med lokalplanforslaget, jf. planlovens § 17, stk. 2.

Teknik- og Miljøudvalget har på mødet den 22. august 2022 anbefalet over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen, at godkende den nye lokalplan for Provstevej kvarteret. Når Borgerrepræsentationen har vedtaget lokalplanen endeligt (forventeligt den 22. september 2022), bekendtgør Teknik- og Miljøforvaltningen denne i henhold til reglerne i planloven (forventeligt den 8. oktober 2022). Når lokalplanen er endeligt vedtaget og bekendtgjort, er den det gældende plangrundlag for området.

### **Projektet**

Det nuværende projektudkast indebærer, at der opføres ny bebyggelse på ca. 860 m<sup>2</sup>, og at hjørneejendommen Frederikssundsvej 70 bevares.

Der påtænkes bygget på grunden ved siden af, Provstevej 1, hvor der ligger en værkstedsbygning. Her er det planen at opføre en mindre ejendom på fem etager med ti lejligheder til beboelse. Lejlighederne er i forskellige størrelser med fælles udearealer på tag og i terræn samt et fællesrum ved tagterrassen.

Mellem Frederikssundsvej 70, og det påtænkte nybyggeri foreslås etableret et lille torv med offentlig adgang.

Ved at fjerne den eksisterende værkstedsbygning, skabes plads til en fritliggende ejendom med udenomsarealer, der tilgodeser beboerne i den nyopførte bygning, hjørneejendommen samt kvarterets ønske om et mere grønt udtryk i området og en lille plads/gårdhave i mellemrummet mellem den nye bygning og hjørneejendommen. Illustrationer af projektet findes i bilag 2.

### **Forvaltningens vurdering**

Forvaltningen har sammenholdt det foreløbige projektudkast med forslaget til ny lokalplan for Provstevej kvarteret, og vurderer ikke, at det fremsendte projektforslag vil forudsætte dispensation fra lokalplanen.

### **Videre proces**

Teknik- og Miljøudvalget orienteres om sagen med dette notat. Hvis Teknik- og Miljøudvalget tager orienteringen til efterretning, vil forvaltningen afvente, at det endelige reviderede projektmateriale indsendes, for derefter at fortsætte sagsbehandlingen. Hvis der ikke kommer nye væsentlige oplysninger til sagen, vil forvaltningen herefter give byggetilladelse til det ansøgte projekt.

Lena Kongsbach  
Vicedirektør



**Vedr. nyt forslag til byggeprojekt på Frederikssundsvej 70**

**Kære politikere i Teknik- og Miljøudvalget**

På lokaludvalgsmødet i august havde vi besøg af arkitekt Trine Schneider, ansat af bygherren for Frederikssundsvej 70 og Provstevej 1.

Her blev vi præsenteret for et projektudkast, som vil indebære, at bygherre bevarer den gamle hjørnebygning, hvor Fuglereden ligger. Der påtænkes bygget på grunden ved siden af, hvor der nu ligger en garage. Her påtænkes bygget familieboliger. Mellem Frederikssundsvej 1 og det påtænkte nybyggeri foreslås etableret et lille torv med offentlig adgang.

29. august 2022

Udover at Fuglereden bevares, så synes den nye bygning også at imødekomme behovet for flere familieboliger, offentligt tilgængelige udearealer til ophold, samt til variation i byggeriets facade.

Bispebjerg Lokaludvalg bakkede enstemmigt op om de gode intentioner i dette skitseforslag.

Vi håber, at denne langstrakte sag nu snart kan finde en løsning, hvor både nabolaget og bygherre kan være tilfredse med dens udfald.

Tak for at lytte til os og bakke op om vores bekymringer for at bevare den lokale identitet i udviklingen af byen.

Med venlig hilsen

Alex Heick  
Formand for Bispebjerg Lokaludvalg



Bispebjerg Lokaludvalg  
Rentemestervej 76  
2400 København NV

EAN-nummer  
5798009800275

[www.bispebjerglokaludvalg.kk.dk/](http://www.bispebjerglokaludvalg.kk.dk/)



## PROVSTEVEJKVARTERET OG PROVSTEVEJ 1

Nærværende skitsemappe er udviklet på baggrund af det bekendtgjorte forslag til en ny bevarende lokalplan for Provstevejkvarteret.

Der er i kvarteret og politisk et stort ønske om at bevare hjørnejendommen Frederikssundsvej 70 samt at løfte kvaliteten af kantzoner og udearealer i hele lokalplanområdet. I modsætning til den tidligere lokalplan for Provstevejkvarteret betinger det nye lokalplanforslag ikke en sluttet randbebyggelse på hjørnet af Provstevej og Frederikssundsvej. Det vil derfor, ved en endelig vedtagelse af den nye lokalplan, blive muligt at tilgodese ovenstående ønske, ved opførelse af en ny beboelsesejendom.

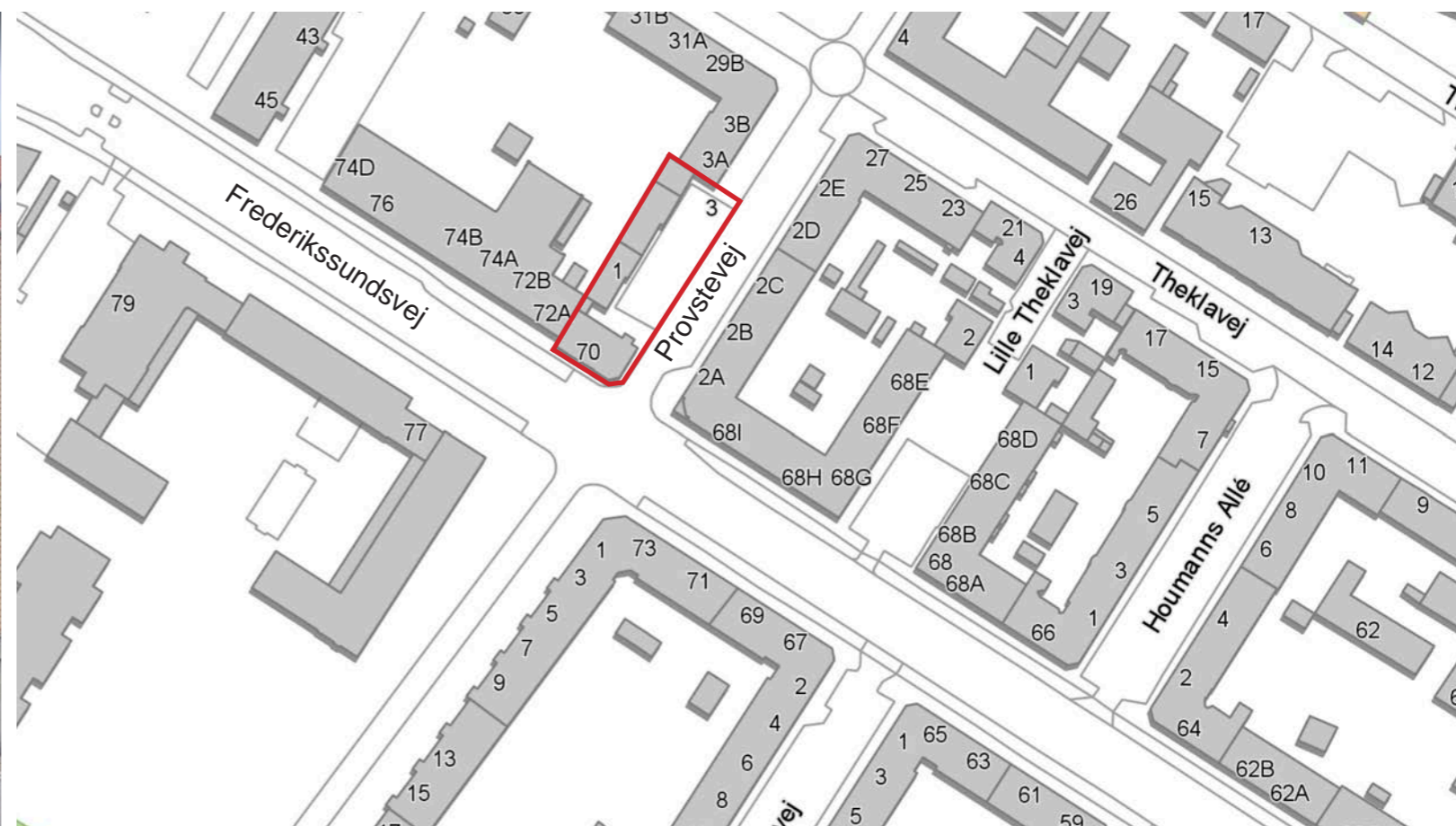
Projektets sigte er at opføre en mindre ejendom til beboelse med ti lejligheder i forskellige størrelser med fælles udearealer på tag og terræn samt et fællesrum på taget. Ved at fjerne de eksisterende værkstedsbygninger på ejendommen skabes plads til en fritliggende ejendom med udenomsarealer der tilgodeser beboerne i den nyopførte bygning, hjørnejendommen samt kvarterets ønske om et mere grønt udtryk i området og en lille plads/gårdhave i mellemrummet mellem den nye bygning og hjørnejendommen.

Skitsemappen er første oplæg/studie til et nyt projekt udarbejdet med henblik på dialog med Bispebjerg Lokaludvalg samt Københavns Kommune. Projektet vil blive viderebearbejdet og afstemt med lokalplanen, når den er endelig godkendt samt med de ovenfor nævnte parter.

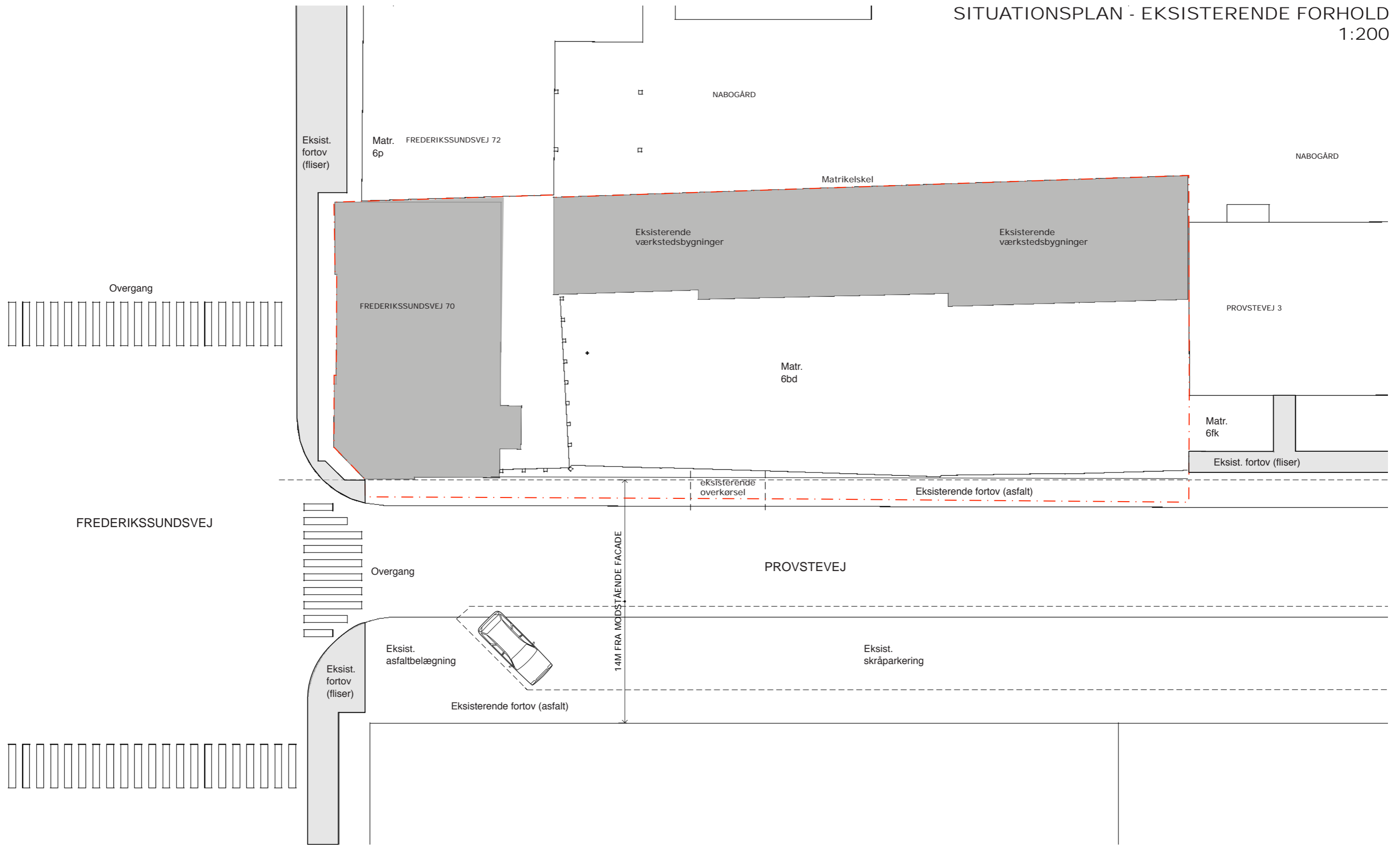
For at tegninger optræder i rette målestoksforhold skal skitsemappe printes i A3 100%



Frederikssundsvej 70



Matr. 6bd - Provstevej / Frederikssundsvej



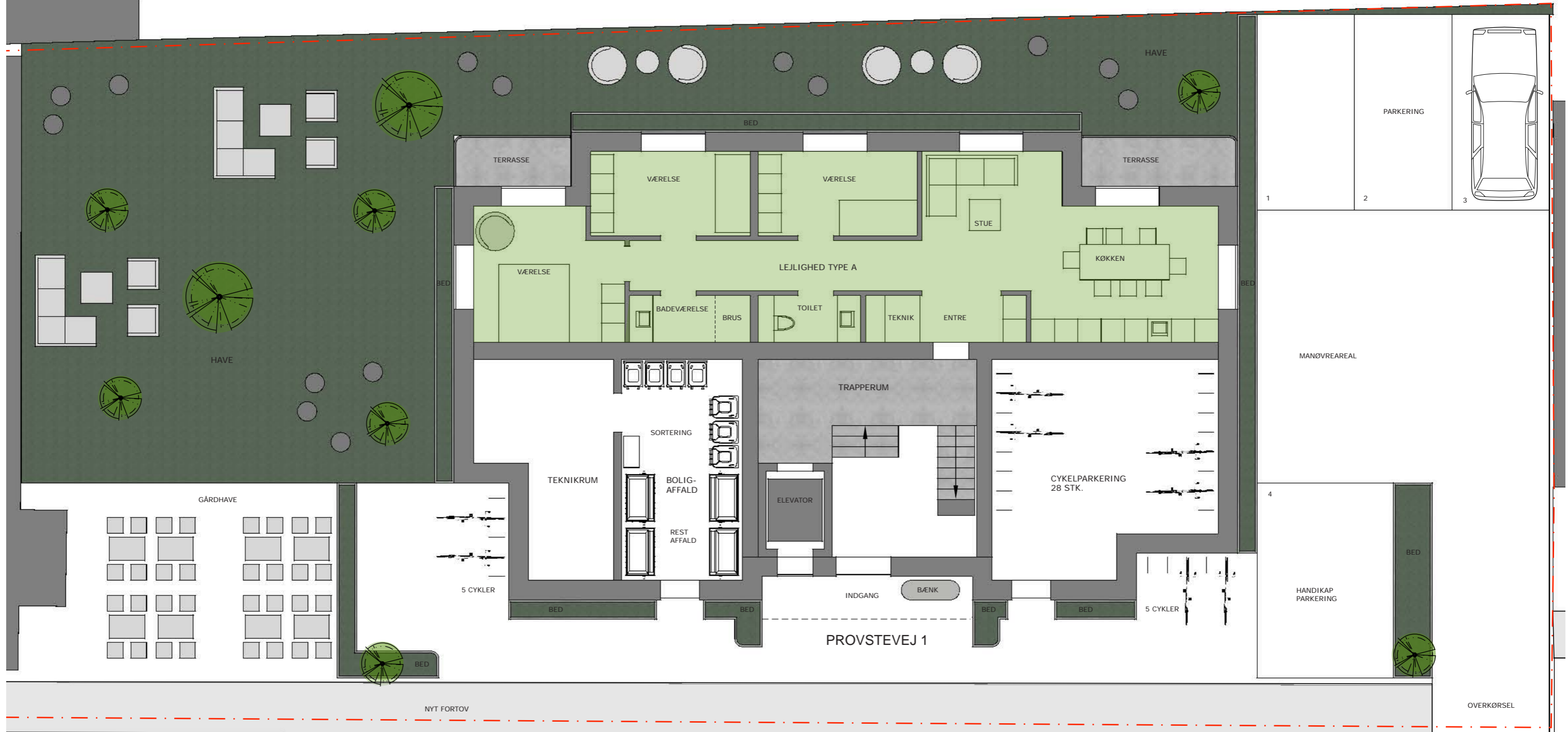


AREALER (Brutto)

Lejlighed type A: ca. 120m<sup>2</sup>

Friareal på terræn: ca. 335m<sup>2</sup>

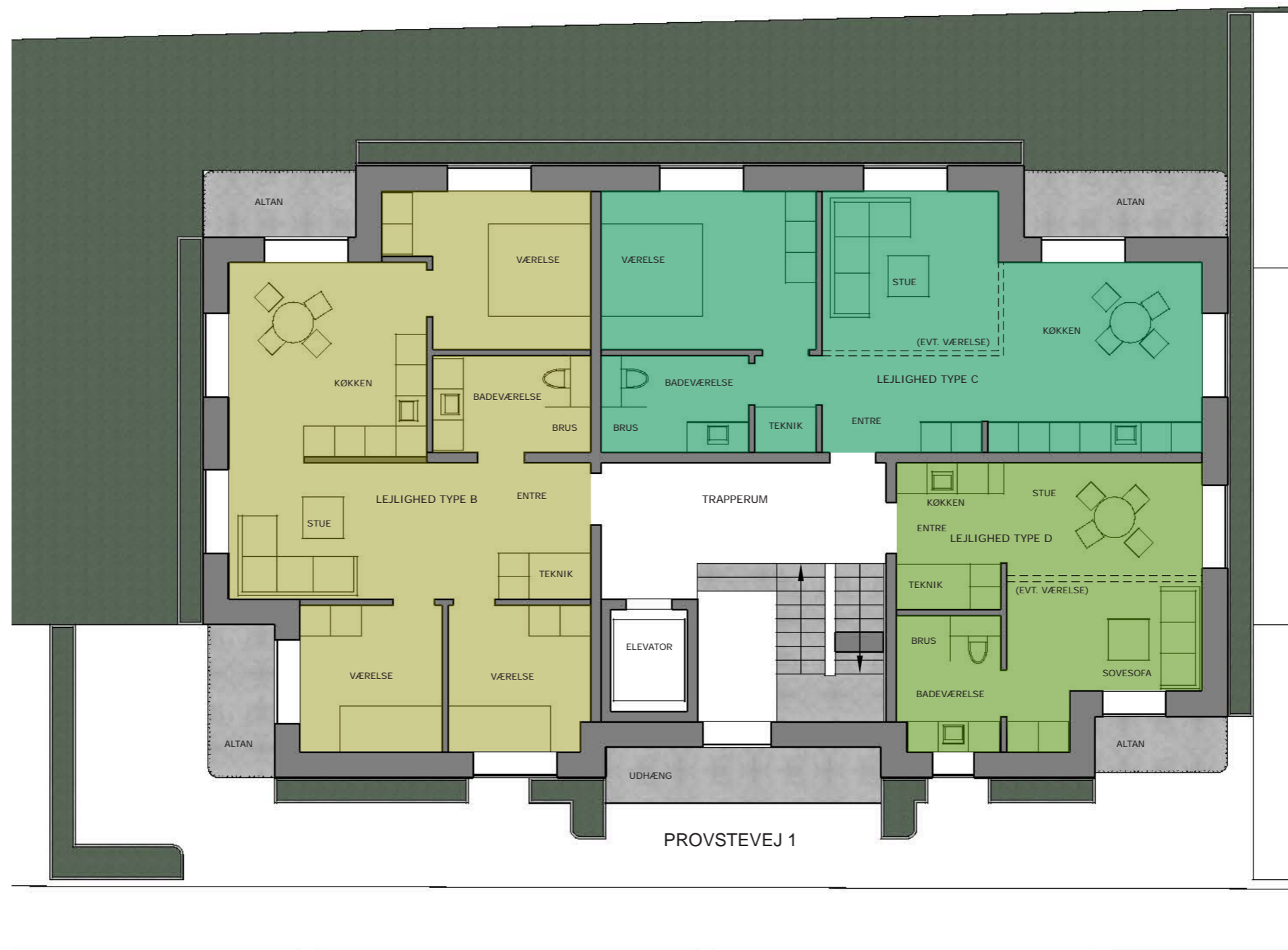
Vej og parkering: ca. 126m<sup>2</sup>





AREALER (Brutto)

Lejlighed type B: ca. 101m<sup>2</sup>  
Lejlighed type C: ca. 83m<sup>2</sup>  
Lejlighed type D: ca. 55m<sup>2</sup>



AREALER (Brutto)

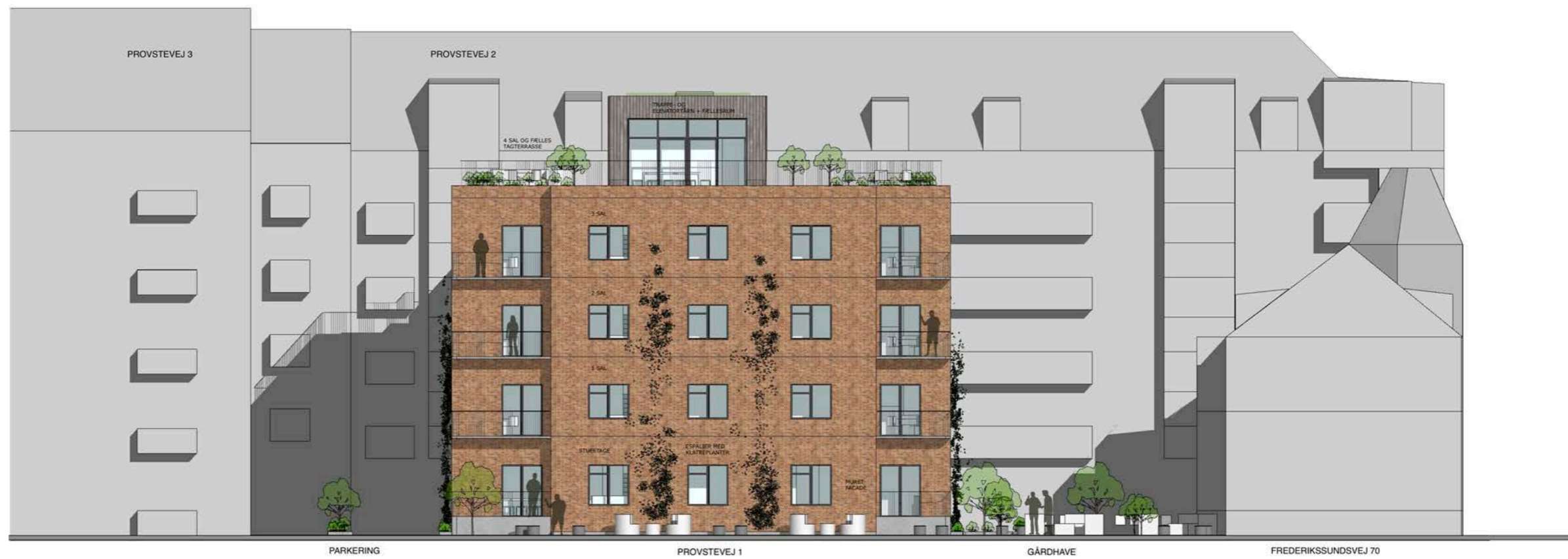
Fællesrum: ca. 23m<sup>2</sup>

Tagterrasse: ca. 136m<sup>2</sup>





Facade mod gade



Facade mod gård



Facade mod gårdhave (Frederikssundsvej)



Facade mod parkering (Provstevej 3)

















Bygherre: Jørgen Petersen