

HENVENDELSER MODTAGET I HØRINGSPERIODEN

REVIDERET FORSLAG TIL LOKALPLAN NORDRE FASANVEJ NORD

Høringssvar

Indkommet via Bliv Hørt

nr. 1-9

Offentlig høringsperiode fra den 10. november 2025 til den 5. januar 2026



Høringssvar opsummeret

I alt: 9 svar

Borger: 7

Virksomheder: 1

Medarbejdere: 1

Svar afgivet på vegne af andre: 2

Oversigt over høringssvar

ID	Indsendt af	Virksomhed / organisation	På vegne af	Vejnavn	Post nr.	By	Ændret
1	Borger			Drogdensgade	2300	København S	
2	Borger			Bygmestervej	2400	København NV	
3	Borger			Søndre Fasanvej	2000	Frederiksberg	
4	Borger			Robert Jacobsens Vej	2300	København S	
5	Borger			Nordre Fasanvej	2200	København N	
6	Virksomhed / organisation	HOLSCHER NORDBERG Architecture and Planning A/S	Wonderwall Ejendomme og Holscher Nordberg Arkitekter				
7	Borger			C.F. Richs Vej	2000	Frederiksberg	
8	Borger			Ørnevej	2400	København NV	
9	Medarbejder		Bispebjerg Lokaludvalg				

Høringssvar vedrørende: Lokalplan Nordre Fasanvej Nord - revideret forslag

Svarnr.: 1 Borger

Vejnavn: Drogdensgade

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:

Som beboer i København i næsten 20 år, så kan jeg ikke genkende den beskrivelse af Schou-Epa bygningen på hjørnet. Jeg vidste faktisk slet ikke at bygningen hed dette før jeg kunne læse det i beskrivelsen. For mig har den altid være en tung og klodset bygning, som optog meget plads i et befærdet kryds. Set i forhold til den nye Kampsportens Hus-bygning overfor, hvor jeg har yndet at komme, som giver mere plads og rum til at byen og vejen kan komme forbi.

Jeg tror de færreste beboere i København, om de er lokale fra NV eller fra andre dele af byen, identificerer den klods som en bevaringsværdig bygning. Jeg synes det er udtryk for en bekymrende afstand mellem forvaltningen og borgerne at forvaltningens beskrivelse kan være så langt fra hvad de fleste borgere ville sige, hvis de blev spurgt.

Det er enormt glædeligt at der er mulighed for boliger i den del af grunden, som har indgang via Svanevej. Det synes jeg er overordentligt positivt og jeg håber at der kommer så mange som muligt, så der bliver flere steder at bo for os københavnere.

Svarnr.: 2 Borger

Vejnavn: Bygmestervej

Postnr. og by: 2400 København NV

Høringssvar:

Skønt område klods op ad Nørrebro matro- og s-togstation, samt nordeuropas travleste buslinje (5c). Jeg bor selv nede af gaden, og ser gode og dårlige dele her.

Godt at se der tillades nogen byggeri, men det er alt for lidt. Ved en sådan lokation bør IHVERTFALD tillades klassisk københavnertæthed på 180-200, og ikke sølle 3 etager og C2 norm. Der bør de næste par årtier bygges hundredevis af nye boliger i området hvis ikke tusindvis.

Og så er der bevarelsesne udpeget. At udpege Svanevej 5-9 samt Schou-Epa giver ingen mening. Svanevej 5-9 er helt generiske bygninger, og på nær nr 9 er de da heller ikke SAVE registreret som særligt bevarelsesværdige. Bevarelsen her fastlåser altså en boligkrise, helt uden særlige arkitekturelle eller historiske årsager.

Og så er der Schou-Epa. Tak for navnet, for nu ved jeg hvad øjenbæet på min vej hedder. At bevare denne viser tydeligtvis den misfortæde rolle for bevarelsese her. Ja, Bispeengbuen er da rigtigt nok også et eksempel på de arkitekturelle og byplanlægningsmæssige tendenser i samtiden, men det er ikke et argument for bevarelse af fortidens fejltrin. Spørgsmålet bør være om bygningen bidrager positivt til byen idag og i fremtiden, og det gør den ikke - tværtimod, både arkitektur og ift arealudnyttelse. Ved kun 3 etager bidrager den med langt mindre bolig/kontor areal end der bør være ved en så attraktiv lokation.

Lad være med at fastholde os i fortiden, og accepter at byen udvider og ændrer behov - og arkitekturelle ønsker. Hvis man træder i en hundelort er det da rigtigt nok et minde, men derfor vasker man alligevel skoen af igen.

Svarnr.: 3 Borger

Vejnavn: Søndre Fasanvej

Postnr. og by: 2000 Frederiksberg

Høringssvar:

Som københavnner gennem 4 årtier er Schou-Epa-huset vokset på mig i en grad, så det nu er en fuldstændig umistelig del af bybilledet. Den passer perfekt netop der; højbane, metro, transformerstation, tæt trafik, det fine kampsportscenter, og så den bygning, der giver hele krydset og området sin karakter af metropol og levet liv.

At det også er en arkitektur-stil, som er kommet til ære og værdighed, og som i sig selv er værd at bevare, er blot en ekstra bonus. Og så vidt jeg kan forstå er den endda designet af arkitekter, som har et meget fint ry, og hvis andre bygninger arkitektur-elskere betragter som en attraktion i sig selv.

Resten af byen har masser af spøjse runde moderne bygninger med (kunstigt) patinerede facade-elementer, og det meste ligner hinanden. Det er også fint nok (omend en anelse kedeligt). Men her er et hus, der har en historie og har givet karakter til et sted i et halvt århundrede.

Jeg vil gerne indrømme, at første gang jeg så bygningen troede jeg det var løgn. Enorme betonklodser stablet som var det legetøj. Men den vokser på en og man kommer til at se det skønne, det smukke og det storladne i det hus. I dag kan jeg slet ikke forestille mig netop det sted uden den bygning. Folmer Bendtsen var den første til at se det smukke i hele det område, og han ville have elsket at male det hus igen og igen. Vi andre der færdes der dagligt har det på samme måde. Vi kan ikke undvære det; sammen med højbanen er det ydre Nørrebros Rundetårn.

Svarnr.: 4 Borger

Vejnavn: Robert Jacobsens Vej

Postnr. og by: 2300 København S

Høringssvar:

Der er mangel på boliger i København. Set i lyset af det, er denne lokalplan meget uambitiøs og provinsiel. Området er godt placeret, tæt på offentlig transport. Bebyggelsesprocenten kan godt tåle at være væsentligt højere!

Svarnr.: 5 Borger

Vejnavn: Nordre Fasanvej

Postnr. og by: 2200 København N

Høringssvar:

Jeg ønsker hermed at gøre indsigelse mod nedrivningen af bygningerne på Nordre Fasanvej 273, som foreslået i lokalplanen. Jeg skriver både som lokal beboer og som en, der følger udviklingen i Fuglekvarteret tæt.

Jeg vil gerne understrege noget helt centralt: Bygningen fungerer perfekt i sin nuværende form. Den rummer velfungerende boliger og et levende gårdmiljø, og dens proportioner og skala passer utrolig fint ind i den unikke blanding af småhuse, industrihistorie og baggårdsmiljøer, som gør denne del af byen så særlig. Der er hverken funktionelle problemer, arkitektoniske mangler eller byplanmæssige behov, der berettiger en nedrivning.

Tværtimod er netop denne type bygning noget af det, København mangler: små, historiske, robuste huse, der er fleksible i brug og skaber variation og menneskelig skala i bybilledet.

Lokalplanen beskriver selv Fuglekvarterets styrke som en blanding af tidslag og byggeskikke,

hvor de ældste bygninger er afgørende for at forstå områdets udvikling. Nordre Fasanvej 273 er et konkret eksempel på dette: et forhus fra 1894 og et baghus fra 1897 med en sjælden bevaret skorsten og et autentisk for-/baghusmiljø, der næsten ikke findes andre steder i dag...

Det er netop sådanne bygninger, der gør kvarteret genkendeligt og meningsfuldt. Man kan mærke historien i dem – og den slags kvalitet kan ikke genskabes med nybyggeri!

Det er også vigtigt at nævne klimaet. Nedrivning er en af de mest CO₂-intensive handlinger, man kan foretage i byudvikling. Det strider imod kommunens egne mål om bæredygtighed, cirkulær økonomi og reduktion af indlejret CO₂.

At rive en fuldt funktionsdygtig bygning ned for at opføre en ny er – klimamæssigt – den dårligst tænkelige løsning. Bevaring og omdannelse er derimod en veldokumenteret og markant mere bæredygtig strategi. Her har kommunen en oplagt mulighed for at vælge en løsning, der både er klimavenlig og respektfuld overfor kulturarven.

Der er allerede muligheder for fortætning i lokalplanområdet – og de ligger på andre matrikler, hvor udvikling kan ske uden at fjerne historiske spor. Derfor fremstår det helt unødvendigt at nedrive netop de bygninger, der giver området sine rødder. At fjerne velfungerende bevaringsværdige strukturer blot for at erstatte dem med nyt, vil medføre et tab, der er større end de gevinster, nybyggeriet kan skabe.

Derfor mener jeg:

At bygningerne på Nordre Fasanvej 273 bør udpeges som bevaringsværdige.

At lokalplanen ændres, så nedrivning ikke tillades.

At der arbejdes videre med en løsning, der kombinerer udvikling med bevaring af både klima, kulturhistorie og en velfungerende bygningsmasse!

Jeg håber, at kommunen vil benytte høringsprocessen til at rette op på denne del af planen og sikre, at Fuglekvarterets særlige identitet ikke går tabt.

Svarnr.: 6 På vegne af interesseorganisation eller borger Wonderwall Ejendomme og Holscher Nordberg Arkitekter

Høringssvar:

Høringssvar til Lokalplan Nordre Fasanvej Nord

Holscher Nordberg På vegne af Wonderwall Ejendomme, d.22.12.2025

1. HØRINGSSVAR:

BYGGEFELT C UDVIDELSE AF BYGGEFELT C IND MOD MATR. 1417

Det ønskes at udvide byggefelt C, helt op til matrikel 1417, S&E bygningen.

Se Planudsnit og opstalt A-A

Dette vil skabe en aflukket og regulær gård, hvor der kan indpasses plads til renovation i stueetagen. Samtidig vil facaden lukke passagen af, så der ikke opstår en trist og mørk skakt, med renovationsskur i bunden. Se opstalt B-B.

Set fra Nordre Fasanvej vil bygningen danne baggrund for den fine, bevaringsværdige asylbygning Nordre Fasanvej 275.

Se opstalt C-C.

Se vedh. mappe:

Høringssvar til Lokalplan Nordre Fasanvej Nord, inkl. tegningsbilag

2. HØRINGSSVAR:

BYGGEFELT H, UDVIDELSE AF BYGGEFELT H.

Det ønskes at udvide byggefelt H, som vist på "Tegning 4b-Bebyggelsens omfang og placering".

Det fremgår af "Tegning 2 -Veje" (udsnit) at der i lokalplanen er givet fleksibilitet i forhold til at placere rampe til p-kælder på enten nord- eller sydside af byggefelt I.

Denne fleksibilitet ønsker vi kommer til at omfatte byggefelt H. Fig. 1 viser rampens placering mod nord.

Hvis rampen placeres mod syd, (fig 2.) og byggefelt H udvides 1.7 m mod nord, er det muligt at lægge bygn. H længere mod nord end angivet på tegning 4b. Der er flere fordele, ved dette. Hvis bygning H placeres mod nord, vil haverummets størrelse øges.

Der skabes samtidig større afstand til eksisterende bebyggelse på Svanevej 9 og Ørnevej, og samtidig vil det skabe bedre lysforhold mellem byggefelt I, H og G, da bygningerne kommer til at ligge mere forskudt i forhold til hinanden. se fig 2

Se vedh. mappe:

Høringssvar til Lokalplan Nordre Fasanvej Nord, inkl. tegningsbilag

3. HØRINGSSVAR:

Byggefelt G og H

Når bygningerne projekteres, skal de tilpasses til murmål, elementstørrelser osv. og derfor vil det være ønskeligt at der, de steder, hvor det er muligt, skabes et lille råderum og fleksibilitet i forhold til de husdybder, der var skitseret i lokalplanperioden.

Ønske til ændring af tekst:

d) Husdybden må maksimalt være 8,6 m.

Se vedh. mappe:

Høringssvar til Lokalplan Nordre Fasanvej Nord, inkl. tegningsbilag

4. HØRINGSSVAR:

Facader

Ønske til ændring af tekst:

n) Vinduer skal være i højformat for hver facade i samme størrelse, i dimensioner mellem 1,4-1,7 m i højden og 0,8-1,6 m i bredden.

Dette vil give mulighed for at få altandøre og vinduer til at flugte i facaden, og det skal bemærkes at vinduer i naboejendomme har dimensioner fra 1,1 -1,6 m i bredden og ca 1,7 i højden. se fig 1

Ønske til ændring af tekst:

h) Facaderne skal indeholde mindst 5 recesser og/eller reliefmotiver i forbindelse med vinduerne med en dybde på min. 2 cm. se fig 2

Ønske til ændring af tekst:

m) Facaderne skal indeholde mindst 5 recesser på hver facade og/eller reliefmotiver i forbindelse med vinduerne med en dybde på min. 2 cm. se fig 2

Ønske til ændring af tekst:

t) Facaderne for hver bygning skal indeholde mindst 4 recesser og/eller reliefmotiver i forbindelse med vinduerne med en dybde på min 2 cm. se fig 2

Se vedh. mappe:

Høringssvar til Lokalplan Nordre Fasanvej Nord, inkl. tegningsbilag

5. HØRINGSSVAR:

Byggefelt B, C og D

For at minimere altanens fremspring, ønskes det at lave altaner der krager 130 cm. ud fra facaden.

Glasdøre etableres 20 cm inde i falsen, og derved opnås et brugsareal på 150x 150. se fig 1 Som oversigten (fig. 2) peger på, er særligt området ved "byhusene" i byggefelterne A, B, C og D relativt "tyndt befolket" af altaner. Byggefelt A har ingen altaner, da den er i én etage plus udnyttet tagetage.

Byggefelt B, er i tre etager plus udnyttet tagetage og har to boliger og to altaner pr. etage, mens byggefelt C og D er henhv. to og tre etager plus udnyttet tagetage, men kun én bolig pr. etage og derfor kun én altan pr. etage.

Derfor ønskes det, at bestemmelsen ændres til at altaner må have et fremspring på 130 cm.

Altanens brugsareal på 150 x 150 cm er uændret, og ligger uden på facaden, når der regnes fra glasdørens forside.

Altanens bredde er min 200 cm.

Se vedh. mappe:

Høringssvar til Lokalplan Nordre Fasanvej Nord, inkl. tegningsbilag

6. HØRINGSSVAR:

Byggefelt E og F

Altaner mod vest/køregård

For at minimere altanens fremspring, ønskes det at lave altaner, der krager 130 cm. ud fra facaden.

Glasdøre etableres 20 cm inde i falsen, og derved opnås et brugsareal på 150x 150. se fig 1
Som oversigten (fig. 2) peger på, ligger bygning E (eksist. værkstedsbygning) og F (ny bygning) med vestfacade ud mod et stort åbent rum (køregård til S&E). Bygningernes arkitektur har et djærvt, industrielt præg, og det ønskes at understøtte dette udtryk, ved at indpasse altaner i bygningens facadetakt.

Derfor ønskes det, at bestemmelsen ændres til at altaner må have et fremspring på 130 cm. Altanens brugsareal på 150 x 150 cm er uændret, og ligger uden på facaden, når der regnes fra glasdørens forside.

Altanerne er, for at passe ind i henhv. eksist. bygnings vinduer, og den nye bygning, ca 220-250 cm brede.

Se vedh. mappe:

Høringssvar til Lokalplan Nordre Fasanvej Nord, inkl. tegningsbilag

7. HØRINGSSVAR:

Byggefelt B, C og D

Altaner 130 cm ud fra facade

For at minimere altanens fremspring, ønskes det at lave altaner der krager 130 cm. ud fra facaden.

Glasdøre etableres 20 cm inde i falsen, og derved opnås et brugsareal på 150 x 150 cm. se fig 1

Som oversigten (fig. 2) peger på, er området Havebyen i byggefeltene I, H og G beliggende omkring et haverum.

Byggefelt I er en eksist. bevaringsværdig villa i 2 etager. Det ønskes at etablere en altan i villaens øverste etage ind mod haven.

Byggefelt H og G er i henhv. tre etager og fire etager med to boliger og to altaner pr. etage.

Det ønskes i lighed med det øvrige lokalplanområde II, at bestemmelsen ændres til at altaner må have et fremspring på 130 cm.

Altanens brugsareal på 150 x 150 cm er uændret, og ligger uden på facaden, når der regnes fra glasdørens forside.

Altanens bredde er min 200 cm.

Se vedh. mappe:

Høringssvar til Lokalplan Nordre Fasanvej Nord, inkl. tegningsbilag

8. HØRINGSSVAR:

Byggefelt B, C og D

Altaner i tagetage

Det ønskes at etablere et uderum til tagboligerne, da det både øger boligkvaliteten til disse boliger og skaber bedre kontakt med gårdrummet og fællesskabet i gården.

Det fremgår af lokalplanen, at der ikke må etableres altaner. Men altaner er andetsteds i lokalplanen beskrevet som havende fremspring i facaden.

Med dette høringssvar ønskes der derfor bekræftelse på at en tagterrasse, der ligger inde i tagvolumenet, og ikke har fremspring, kan etableres i forb. med tagboligerne ?

Kan denne løsning tolkes som en tagterrasse ?

Er det dermed at betragte som indenfor lokalplanbestemmelsen

Eller kan bestemmelsen evt. præciseres ud fra det viste skitseforslag ?
se fig 1 og fig 2
Se vedh. mappe:
Høringssvar til Lokalplan Nordre Fasanvej Nord, inkl. tegningsbilag

9. HØRINGSSVAR:

Byggefelt G og H

Ønske til ændring af tekst:

k) Tage skal være afvalmede med en hældning på mellem 28 og 38 grader. Tagene kan afsluttes med maks. 2 skorstenslignende toppe på maksimalt 2x4 m pr. tag. De skorstenslignende toppe skal overholde bygningshøjden angivet på tegning 4b.

Se vedh. mappe:

Høringssvar til Lokalplan Nordre Fasanvej Nord, inkl. tegningsbilag

10. HØRINGSSVAR:

Træer

I forb. med udarbejdelse af lokalplanen, må der være sket en misforståelse. Da gårdrummene er relativt trange, og der anlægges en p-kælder under en del af område a og e, er det ikke realistisk at plante det antal træer, der er angivet i lokalplanen.

På den baggrund vil vi foreslå flg. ændringer af antallet af træer:

Område a: 3 stk med stammeomkreds 14-16 cm. 1 træ kan opnå højde på min 15 m med stammeomkreds 16-18 cm

Område b: (uændret)

Område c og d: 6 træer i alt. 2 stk skal opnå højde på min 6 m med stammeomkreds på 16-18 cm. Øvrige stammeomkreds 12-14 cm

Område e: 3 stk, stammeomkreds 14-16 cm.

Se vedh. mappe:

Høringssvar til Lokalplan Nordre Fasanvej Nord, inkl. tegningsbilag

11. HØRINGSSVAR:

Anmodning om nedsættelse af bilparkeringskravet

§ 5 Bilparkering

1. Sammenfatning

Der anmodes om, at bilparkeringskravet i lokalplanen for Nordre Fasanvej Nord nedsættes, således at området behandles efter parkeringsnormen for tæt by / indre by, uanset at området i Kommuneplan 2024 er klassificeret som "øvrige by".

Baggrunden er, at lokalplanområdet er ekstremt stationsnært og i mobilitetsmæssig henseende sammenligneligt med indre by-områder.

2. Stationsnærhed – definition og faktiske afstande (Kommuneplan 2024)

2.1 Kommuneplanens definition af stationsnærhed

I Kommuneplan 2024 for Københavns Kommune knyttes muligheden for 20 % reduktion af parkeringsnormen direkte til, om et projekt er stationsnært. Begrebet er klart defineret og anvendes konsekvent af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Et område anses som stationsnært, når:

- Gangafstanden er ≤ 600 meter, målt som faktisk gangrute (ikke luftlinje)
- Afstanden måles til stationsindgang
- Stationen er metro-, S-togs- eller regionaltogetsstation (bus tæller ikke)

For metro og S-tog i København er kravet om høj betjeningsfrekvens altid opfyldt.

Stationsnærhed udløser ikke automatisk reduktion, men giver efter kommuneplanen adgang til at reducere parkeringsnormen med op til 20 % efter konkret planfaglig vurdering.

2.2 Faktiske forhold i lokalplanområdet

Lokalplanområdet Nordre Fasanvej Nord opfylder kommuneplanens kriterier for

stationsnærhed med betydelig margin. Samtlige ejendomme ligger langt inden for 600 meters gangafstand til Nørrebro Station (metro og S-tog):

- Nordre Fasanvej 273 og 275: ca. 180 m i gangafstand til Nørrebro Station (fugleflugtsafstand ca. 75 m)

- Svanevej 5: ca. 200 m i gangafstand (fugleflugtsafstand ca. 115 m)

- Svanevej 7: ca. 240 m i gangafstand (fugleflugtsafstand ca. 150 m)

Afstandene er målt som faktisk gangrute til stationsindgang og ligger markant under den kommuneplanfastsatte grænse på 600 m. Også sammenholdt med klassiske indre by-områder er der tale om meget korte afstande til højklasset kollektiv trafik.

3. Gældende parkeringsnormer

Lokalplanforslaget fastsætter et bilparkeringskrav på 1 parkeringsplads pr. 214 m² bolig.

I Kommuneplan 2024 anvendes for tæt by / indre by som udgangspunkt følgende parkeringsprincipper for boliger:

- 1 parkeringsplads pr. 250 m² etageareal

- mulighed for 20 % reduktion i stationsnære områder

- mulighed for anvendelse af maksimumsnorm eller 0-norm

4. Planfaglig vurdering

Selvom lokalplanområdet formelt er udlagt som "øvrig by", adskiller den faktiske mobilitetssituation sig mærkbart fra, hvad der normalt kendetegner denne kategori. Området fungerer reelt som et indre by-område, hvor bilejerskab og bilafhængighed er lav. Det vurderes derfor ikke proportionalt eller planfagligt begrundet at anvende en højere parkeringsnorm her end i indre by.

5. Konsekvenser af højt parkeringskrav

Et højt bilparkeringskrav vil:

- øge anlægs- og boligomkostningerne

- binde betydelige arealer i kælder til parkering

- reducere mulighederne for grønne og rekreative friarealer

- modarbejde kommunens klima- og mobilitetsmål

Det bemærkes samtidig, at lokalplanens redegørelse anfører, at planen ikke forventes at medføre øget biltrafik, hvilket ikke harmonerer med et højt parkeringsudbud.

6. Anmodning

På denne baggrund anmodes der om, at bilparkeringskravet i lokalplanen justeres som følger:

- at området behandles efter parkeringsnormen for tæt by / indre by, dvs. 1 parkeringsplads pr. 250 m² boligetageareal, og

- at der herudover gives den stationsnærhedsreduktion på 20 %, som anvendes i Kommuneplan 2024 for stationsnære områder.

Dette svarer til en effektiv parkeringsnorm på ca. 1 parkeringsplads pr. 300 m² nyetableret boligetageareal.

Alternativt anmodes der om, at der fastsættes en maksimumsnorm for bilparkering, eller at der anvendes en 0-norm, eventuelt kombineret med mobilitetstiltag såsom delebiler og høj cykelparkeringsdækning.

Se vedh. mappe:

Høringssvar til Lokalplan Nordre Fasanvej Nord, inkl. tegningsbilag

12. HØRINGSSVAR

§ 10 Matrikulære forhold

I § 10 i lokalplansforslaget fastlægges, at ændring af ejendommenes størrelse og afgrænsning skal ske i overensstemmelse med den på tegning 6 viste udstykningsplan. Grundejer anerkender, at udstykningsplanen er en væsentlig forudsætning for lokalplanens realisering, herunder at byggefeltet er placeret på tværs af eksisterende matrikelstel, og at

den matrikulære disponering er nødvendig af hensyn til overholdelse af bygningsreglementets og brandlovgivningens krav.

Samtidig ønskes det påpeget, at lokalplanens nuværende ordlyd kan give anledning til usikkerhed om, hvorvidt mindre, senere justeringer af den matrikulære struktur – eksempelvis ommatrikulering eller arealoverførsler – vil være mulige, selv når sådanne justeringer ikke ændrer forudsætningerne for byggefeltet, brandforhold eller lokalplanens øvrige bestemmelser.

Grundejer overvejer på nuværende tidspunkt en mulig sammatrikulering af ejendommene Svanevej 5-7 og Nordre Fasanvej 275 og 273, men det er for tidligt at konkludere endeligt herom. Det er derfor væsentligt, at lokalplanen ikke utilsigtet fastlåser den matrikulære struktur mere, end hvad der er nødvendigt for at sikre lokalplanens planmæssige og tekniske forudsætninger.

Det foreslås derfor, at § 10 præciseres, således at der – inden for rammerne af den viste udstykningsplan og lokalplanens forudsætninger – kan ske matrikulære justeringer, forudsat at lokalplanens bestemmelser om bebyggelse, byggefeltet, friarealer, anvendelse samt brand- og byggesregler fortsat overholdes.

En sådan præcisering vil bidrage til klarhed og fleksibilitet i den videre realisering af lokalplanen uden at tilsidesætte planens grundlæggende intentioner.

Se vedh. mappe:

Høringssvar til Lokalplan Nordre Fasanvej Nord, inkl. tegningsbilag

13. HØRINGSSVAR

Friholdelse af bevaringsværdige bygninger fra arealregnskabet

1. Indledning

Det reviderede forslag til lokalplan Nordre Fasanvej Nord har som et bærende formål at sikre områdets bevaringsværdige bygninger og samtidig muliggøre en afbalanceret fortætning med boliger af høj kvalitet inden for fastlagte volumetriske rammer.

Dette høringssvar vedrører den planmæssige håndtering af de bevaringsværdige ejendomme Nordre Fasanvej 275, Svanevej 5 og Svanevej 7 i relation til lokalplanens arealregnskab og krav til boligstørrelser. Det foreslås, at lokalplanen indrettes med mulighed for, at boliger i disse bygninger kan friholdes fra arealregnskabet, herunder fra beregningen af gennemsnitlige boligstørrelser.

2. Bevaringsværdige bygninger er ikke frit disponibelt areal

Bevaringsværdige bygninger er underlagt væsentlige bindinger som følge af deres kulturhistoriske værdi. Mulighederne for ændring af volumen, facader og overordnet disponering er begrænsede, og bygningerne kan derfor ikke betragtes som frit disponibelt udviklingsareal.

Det er derfor planfagligt inkonsistent at stille bevaringsværdige bygninger på samme vilkår som nybyggeri i arealregnskabet, idet de ikke kan anvendes fleksibelt til at opfylde lokalplanens kvantitative krav.

3. Anvendelse, bevaring og indre disponering

Det er centralt at præcisere, at Svanevej 7 og Nordre Fasanvej 275 ikke ændrer overordnet anvendelse, mens Svanevej 5 er den eneste ejendom, hvor der sker en egentlig anvendelsesændring fra erhverv til bolig.

Svanevej 7 er en bevaringsværdig boligbygning i villaskala. Anvendelsen til bolig fastholdes, og bygningens ydre fremtræden, volumen og rolle i bymiljøet ændres ikke. En mulig opdeling fra to til fire boliger sker udelukkende inden for eksisterende bygningsramme. Opdelingen er planfagligt begrundet, idet den understøtter bygningens langsigtede anvendelighed og driftsmæssige bæredygtighed, reducerer sårbarheden ved meget få store boliger og sikrer stabil beboelse, hvilket er en forudsætning for reel bevaring. Opdelingen udgør således en indre modernisering, der styrker bevaringsformålet uden påvirkning af bybillede eller områdets egenart.

Nordre Fasanvej 275 er ligeledes bevaringsværdig og anvendes i dag til bolignær anvendelse i form af klubværelser. Denne anvendelse ønskes som udgangspunkt fastholdt, med mulighed for på sigt at indrette op til tre boliger inden for eksisterende bygningsvolumen og uden ændringer i bygningens ydre fremtræden.

Svanevej 5 er den eneste af de tre bygninger, hvor der sker en egentlig anvendelsesændring fra erhverv til bolig. Bygningen er opført med søjle-bjælkestruktur, hvilket konstruktivt egner sig til boligindretning, men samtidig begrænser mulighederne for at etablere store boligenheder. Boligindretningen vil derfor være styret af eksisterende konstruktion og bevaringshensyn.

4. Sammenhæng mellem bevaringsværdig bebyggelse, arealregnskab og ny tilvejebragt bolig

Det samlede boligareal i projektet udgør ca. 3.745 m², hvoraf den bevaringsværdige bebyggelse udgør ca. 1.082 m², mens ny bebyggelse udgør ca. 2.663 m². Heraf udgør eksisterende boligbebyggelse ca. 755 m².

I overensstemmelse med Teknik- og Miljøforvaltningens praksis indgår både nybyggeri og konvertering af erhvervsareal til bolig i opgørelsen af ny tilvejebragt boligareal. I nærværende projekt konverteres ca. 667 m² erhvervsareal på Svanevej 5 til bolig. Den samlede mængde ny tilvejebragt bolig udgør herefter ca. 2.990 m².

De tre bevaringsværdige bygninger udgør en væsentlig del af det samlede boligareal og egner sig af konstruktive og bevaringsmæssige årsager bedst til mindre boliger. Såfremt arealregnskabet og kravet til gennemsnitlige boligstørrelser anvendes samlet for hele bebyggelsen, indebærer dette, at de relativt mindre boliger i den bevaringsværdige bebyggelse nødvendigvis skal modsvares af større gennemsnitlige boligstørrelser i nybyggeriet.

Lokalplanens maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 130 %, hvilket er væsentligt lavere end kommuneplanens ramme på 150 %. Den samlede fortætning er dermed allerede reduceret. Når de bevaringsværdige bygninger samtidig indgår i arealregnskabet, forstærkes denne effekt yderligere, idet kravet til større gennemsnitlige boligstørrelser i nybyggeriet medfører et lavere samlet antal boliger.

Hvis de bevaringsværdige bygninger derimod kan friholdes fra arealregnskabet, kan regnskabet målrettes den nye bebyggelse, hvor det har reel styringseffekt. Herved opnås en mere balanceret og planfagligt konsistent regulering.

5. Planmæssig konsistens og proportionalitet

Friholdelse af bevaringsværdige bygninger fra arealregnskabet skal forstås som en mulighed, ikke en pligt, svarende til den fleksibilitet lokalplanen i øvrigt opererer med.

6. Afslutning

Det foreslås derfor, at lokalplanen justeres, således at der indføres mulighed for, at boliger i Nordre Fasanvej 275, Svanevej 5 og Svanevej 7 kan friholdes fra arealregnskabet.

Forslag til lokalplanbestemmelse (§-tekst)

§ X. Boligstørrelser og arealregnskab

Stk. 1.

Ved opgørelse af gennemsnitlige boligstørrelser inden for lokalplanområdet kan boliger beliggende i bevaringsværdig bebyggelse undtages fra arealregnskabet.

Stk. 2.

Undtagelse efter stk. 1 kan alene ske, såfremt:

- 1) boligerne indrettes inden for eksisterende bygningsvolumen,
- 2) bygningernes bevaringsværdier respekteres, og
- 3) hver bolig har et boligareal på minimum 50 m²

Stk. 3.

Arealregnskabet for gennemsnitlige boligstørrelser skal i tilfælde af undtagelse efter stk. 1 opgøres på baggrund af den øvrige boligbebyggelse inden for lokalplanområdet.

Se vedh. mappe:

Høringssvar til Lokalplan Nordre Fasanvej Nord, inkl. tegningsbilag

**Høringssvar til Lokalplan Nordre Fasanvej Nord
inkl. tegningsbilag**

**Holscher Nordberg Arkitekter og Planlæggere
på vegne af Wonderwall Ejendomme**

d. 22.12.2025

1. Byggefelt C Udvidelse af byggefelt C ind mod matr. 1417

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering stk 2. Bebyggelsens placering

HØRINGSSVAR:

Det ønskes at udvide byggefelt C, helt op til matrikel 1417, S&E bygningen.
Se Planudsnit og opstalt A-A

Dette vil skabe en aflukket og regulær gård, hvor der kan indpasses plads til renovation i stueetagen. Samtidig vil facaden lukke passagen af, så der ikke opstår en trist og mørk skakt, med renovationsskur i bunden. Se opstalt B-B.

Set fra Nordre Fasanvej vil bygningen danne baggrund for den fine, bevaringsværdige asylbygning Nordre Fasanvej 275. Se opstalt C-C.



princippet opstalt A-A set fra vest 1:200



planudsnit



renovation
i stueetage

Københavns Kommune
princippet opstalt B-B set fra øst i gårdrum 1:200



opstalt C-C set fra øst, Nordre Fasanvej 1:200

2. Byggefelt H Udvidelse af byggefelt H.

HØRINGSSVAR:

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering
stk 2. Bebyggelsens placering

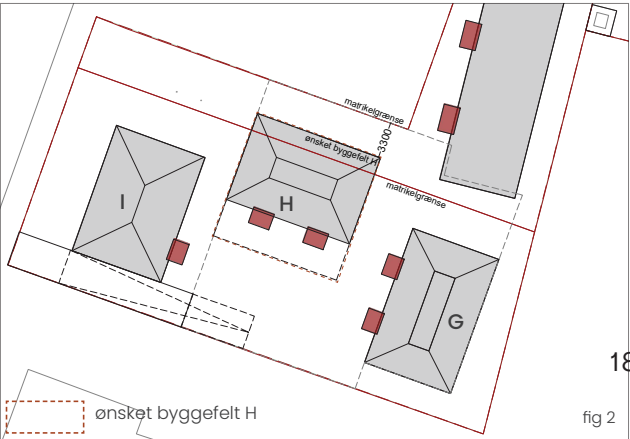
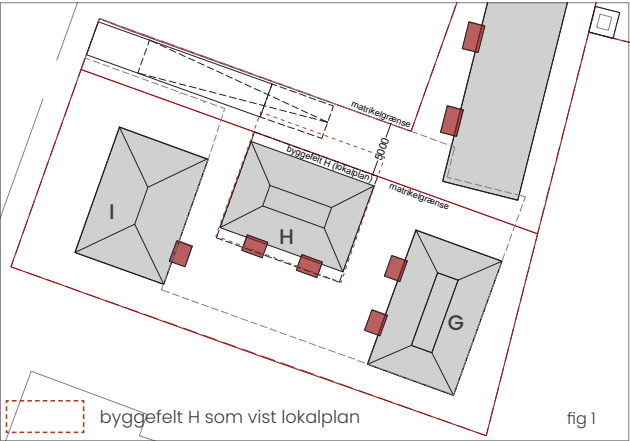
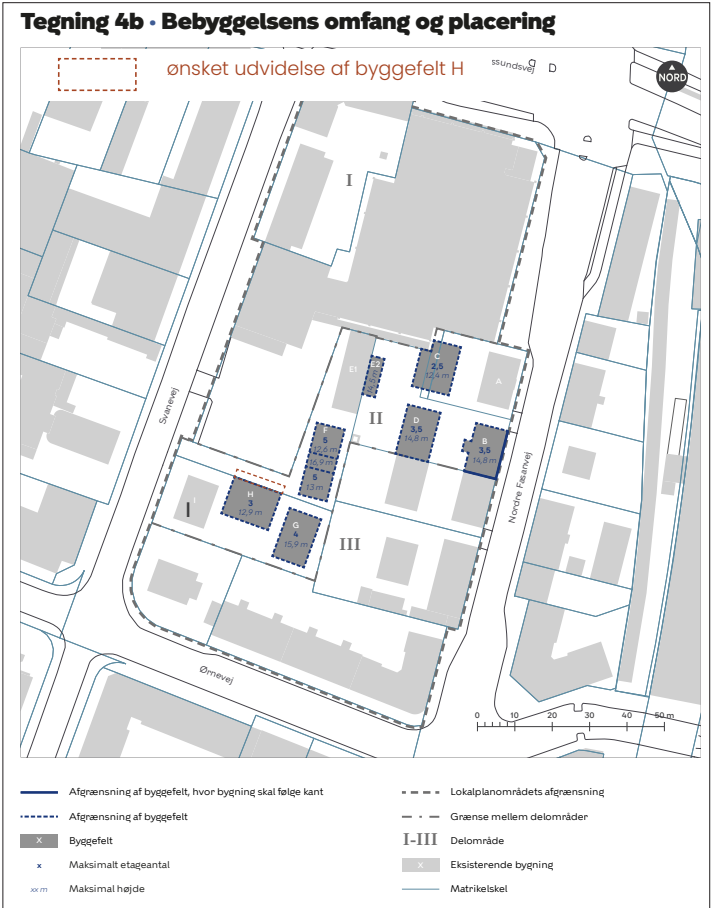
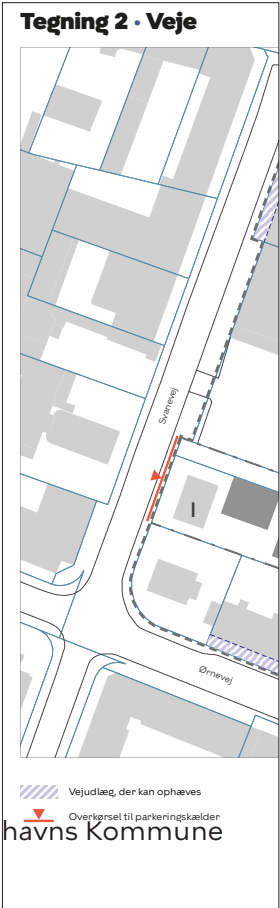
Det ønskes at udvide byggefelt H, som vist på "Tegning 4b-Bebyggelsens omfang og placering". Det fremgår af "Tegning 2 -Veje" (udsnit) at der i lokalplanen er givet fleksibilitet i forhold til at placere rampe til p-kælder på enten nord- eller sydside af byggefelt I.

Denne fleksibilitet ønsker vi kommer til at omfatte byggefelt H. Fig. 1 viser rampens placering mod nord.

Hvis rampen placeres mod syd, (fig 2.) og byggefelt H udvides 1.7 m mod nord, er det muligt at lægge bygn. H længere mod nord end angivet på tegning 4b. Der er flere fordele, ved dette. Hvis bygning H placeres mod

nord, vil haverummets størrelse øges.

Der skabes samtidig større afstand til eksisterende bebyggelse på Svanevej 9 og Ørnevej, og samtidig vil det skabe bedre lysforhold mellem byggefelt I, H og G, da bygningerne kommer til at ligge mere forskudt i forhold til hinanden. se fig 2



3. Byggefelt G og H

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 4. Husdybde

Husdybden er angivet i lokalplanen med et meget præcise og begrænsende mål.

Så længe bygningernes arealer ikke overstiger den tilladte bebyggelsesprocent, samt afstande til andre bygninger, kan det dog lette projektering af de endelige bygninger.

Når bygningerne projekteres skal de tilpasses til murmål, elementstørrelser osv. og derfor vil det være ønskeligt at der, de steder, hvor det er muligt, skabes et lille råderum og fleksibilitet i forhold til de husdybder, der var skitseret i lokalplanperioden.

Tekst i lokalplan:

For byggefelt G og H

d) Husdybden må maksimalt være 8,4 m.

HØRINGSSVAR:

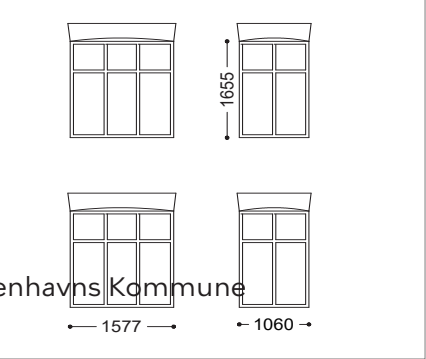
Ønske til ændring af tekst:

d) Husdybden må maksimalt være 8,6 m.

4. Facader

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 2. Facader

Tekst i lokalplan: For byggefelt C og D n) Vinduer skal være i højformat for hver facade i samme størrelse, i dimensioner mellem 1,4-1,7 m i højden og 0,8-1,1 m i bredden.	Tekst i lokalplan: For byggefelt C h) Facaderne skal indeholde mindst 5 recesser og/eller reliefmotiver i forbindelse med vinduerne med en dybde på min. 3 cm.	Tekst i lokalplan: For byggefelt D m) Facaderne skal indeholde mindst 10 recesser og/eller reliefmotiver i forbindelse med vinduerne med en dybde på min. 3 cm.	Tekst i lokalplan: For byggefelt G og H t) Facaderne for hver bygning skal indeholde mindst 4 recesser og/eller reliefmotiver i forbindelse med vinduerne med en dybde på min. 3 cm.
HØRINGSSVAR: Ønske til ændring af tekst: n) Vinduer skal være i højformat for hver facade i samme størrelse, i dimensioner mellem 1,4-1,7 m i højden og <u>0,8-1,6 m</u> i bredden. Dette vil give mulighed for at få altandøre og vinduer til at flugte i facaden, og det skal bemærkes at vinduer i naboejendomme har dimensioner fra 1,1 -1,6 m i bredden og ca 1,7 i højden. se fig 1	HØRINGSSVAR: Ønske til ændring af tekst: h) Facaderne skal indeholde mindst 5 recesser og/eller reliefmotiver i forbindelse med vinduerne med en dybde på <u>min. 2 cm</u> se fig 2	HØRINGSSVAR: Ønske til ændring af tekst: m) Facaderne skal indeholde mindst <u>5 recesser på hver facade</u> og/eller reliefmotiver i forbindelse med vinduerne med en dybde på <u>min. 2 cm.</u> se fig 2	HØRINGSSVAR: Ønske til ændring af tekst: t) Facaderne for hver bygning skal indeholde mindst 4 recesser og/eller reliefmotiver i forbindelse med vinduerne med en dybde på <u>min 2 cm</u> se fig 2
 Københavns Kommune	fig 1 Facadeudsnit eksist. naboejendom	fig 2 Facadeudsnit Drejervej, der viser reces på 2 cm, med tydelig skyggevirkning	

5. Byggefelt B, C og D

Altaner 130 cm ud fra facade

Tekst i lokalplan:

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden Stk. 4. Altaner

d) Altaner mod gård må have et fremspring på højst 50 cm målt fra facaden. Altaner må række ud over byggefeltet, målt fra facaden. Altaner må række ud over byggefeltet.

e) Mindst én altan pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på 1,5 m x 1,5 m.

Da kravet om fremspring på højst 50 cm målt fra facaden set sammen med kravet om, at altaner skal have et brugsareal på 150 x 150 cm, medfører at altaner vil være indeliggende, giver dette en række byggetekniske udfordringer i forhold til klimaskærm samt tilgængelighed mellem bolig og altan. Derudover vil såvel altaner, som boligens rum inde bag altanen, få ringe dagslysforhold.

For at skabe reelle og gode boliger og udeopholdsarealer til boligerne, er det et ønske at lave større altaner, der er placeret uden på facader.

HØRINGSSVAR:

For at minimere altanens fremspring, ønskes det at lave altaner der krager 130 cm. ud fra facaden.

Glasdøre etableres 20 cm inde i falsen, og derved opnås et brugsareal på 150x150. se fig 1

Som oversigten (fig. 2) peger på, er særligt området ved "byhusene" i byggefelterne A, B, C og D relativt "tyndt befolket" af altaner. Byggefelt A har ingen altaner, da den er i én etage plus udnyttet tagetage. Byggefelt B, er i tre etager plus udnyttet tage-

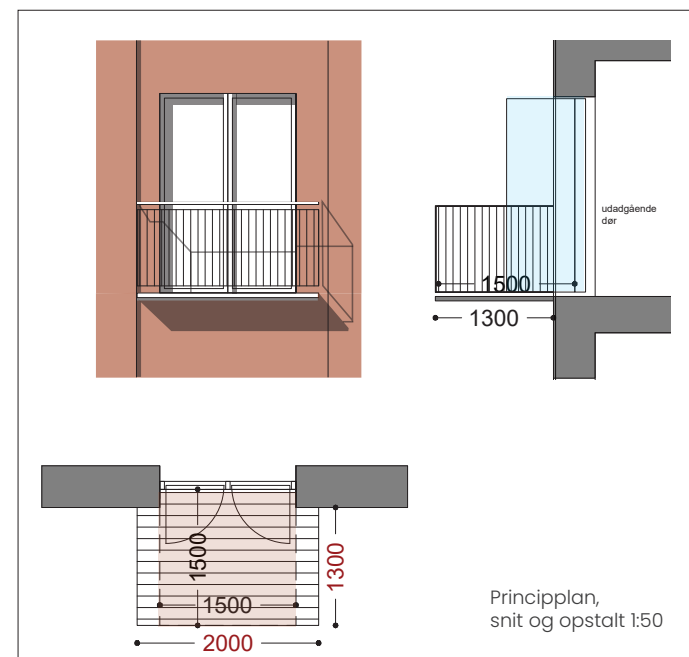
tage og har to boliger og to altaner pr. etage, mens byggefelt C og D er henhv. to og tre etager plus udnyttet tagetage, men kun én bolig pr. etage og derfor kun én altan pr. etage. Derfor ønskes det, at bestemmelsen ændres til at altaner må have et fremspring på 130 cm.

Altanens brugsareal på 150 x 150 cm er uændret, og ligger uden på facaden, når der regnes fra glasdørens forside.

Altanens bredde er min 200 cm.



fig 2 (udsnit)



Principplan, snit og opstalt 1:50

6. Byggefelt E og F

Altaner mod vest/køregård

Tekst i lokalplan:

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden Stk. 4. Altaner

d) Altaner mod gård må have et fremspring på højst 50 cm målt fra facaden. Altaner må række ud over byggefeltet, målt fra facaden. Altaner må række ud over byggefeltet.

e) Mindst én altan pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på 1,5 m x 1,5 m.

Da kravet om fremspring på højst 50 cm målt fra facaden set sammen med kravet om, at altaner skal have et brugsareal på 150 x 150 cm, medfører at altaner vil være indeliggende, giver dette en række byggetekniske udfordringer i forhold til klimaskærm samt tilgængelighed mellem bolig og altan. Derudover vil såvel altaner, som boligens rum inde bag altanen, få ringe dagslysforhold.

For at skabe reelle og gode boliger og udeopholdsarealer til boligerne, er det et ønske at lave større altaner, der er placeret uden på facader.

HØRINGSSVAR:

For at minimere altanens fremspring, ønskes det at lave altaner, der krager 130 cm. ud fra facaden.

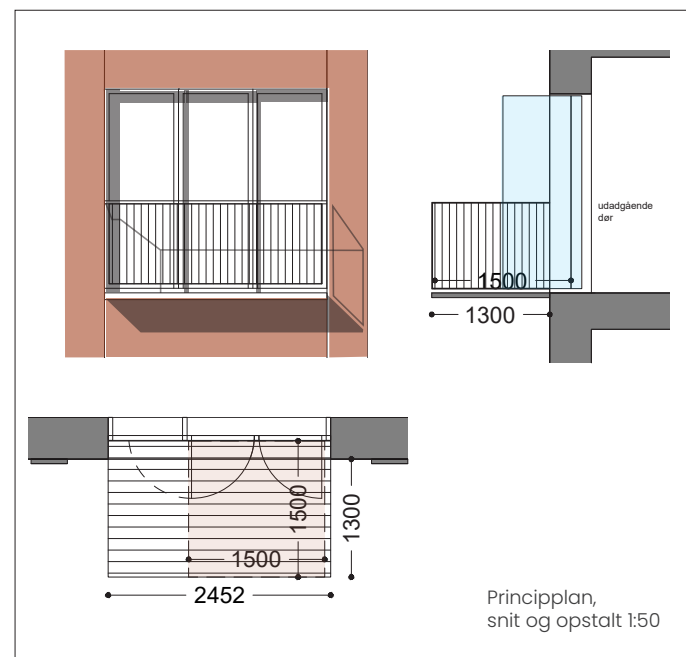
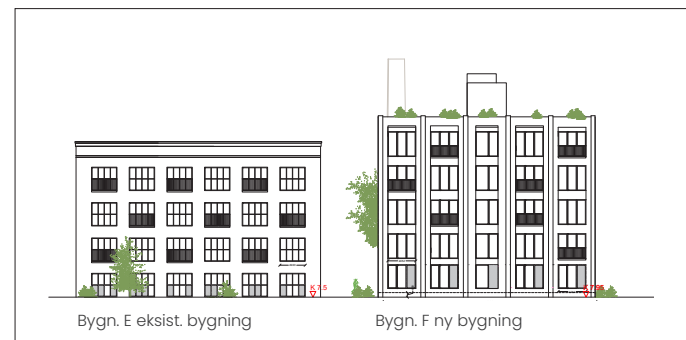
Glasdøre etableres 20 cm inde i falsen, og derved opnås et brugsareal på 150x150. se fig 1

Som oversigten (fig. 2) peger på, ligger bygning E (eksist. værkstedsbygning) og F (ny bygning) med vestfacade ud mod et stort åbent rum (køregård til S&E). Bygningernes arkitektur har et djærvt, industrielt præg, og

det ønskes at understøtte dette udtryk, ved at indpasse altaner i bygningens facadetakt. Derfor ønskes det, at bestemmelsen ændres til at altaner må have et fremspring på 130 cm. Altanens brugsareal på 150 x 150 cm er uændret, og ligger uden på facaden, når der regnes fra glasdørens forside. Altanerne er, for at passe ind i henhv. eksist. bygnings vinduer, og den nye bygning, ca 220-250 cm brede.



fig 2 (udsnit)



Principplan, snit og opstalt 1:50

7. Byggefelt B, C og D

Altaner 130 cm ud fra facade

Tekst i lokalplan:

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden Stk. 4. Altaner

d) Altaner mod gård må have et fremspring på højst 50 cm målt fra facaden. Altaner må række ud over byggefeltet, målt fra facaden. Altaner må række ud over byggefeltet.

e) Mindst én altan pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på 1,5 m x 1,5 m.

Da kravet om fremspring på højst 50 cm målt fra facaden set sammen med kravet om, at altaner skal have et brugsareal på 150 x 150 cm, medfører at altaner vil være indeliggende, giver dette en række byggetekniske udfordringer i forhold til klimaskærm samt tilgængelighed mellem bolig og altan. Derudover vil såvel altaner, som boligens rum inde bag altanen, få ringe dagslysforhold.

For at skabe reelle og gode boliger og udeopholdsarealer til boligerne, er det et ønske at lave større altaner, der er placeret udenpå facader.

HØRINGSSVAR:

For at minimere altanens fremspring, ønskes det at lave altaner der krager 130 cm. ud fra facaden.

Glasdøre etableres 20 cm inde i falsen, og derved opnås et brugsareal på 150 x 150 cm. se fig 1

Som oversigten (fig. 2) peger på, er området Havebyen i byggefelterne I, H og G beliggende omkring et haverum.

Byggefelt I er en eksist. bevaringsværdig villa i 2 etager. Det ønskes at etablere en altan i villaens øverste etage ind mod haven.

Byggefelt H og G er i henhv. tre etager og fire etager med to boliger og to altaner pr. etage. Det ønskes i lighed med det øvrige lokalplanområde II, at bestemmelsen ændres til at altaner må have et fremspring på 130 cm.

Altanens brugsareal på 150 x 150 cm er uændret, og ligger uden på facaden, når der regnes fra glasdørens forside.

Altanens bredde er min 200 cm.

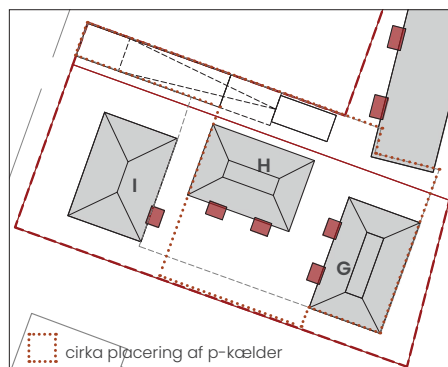
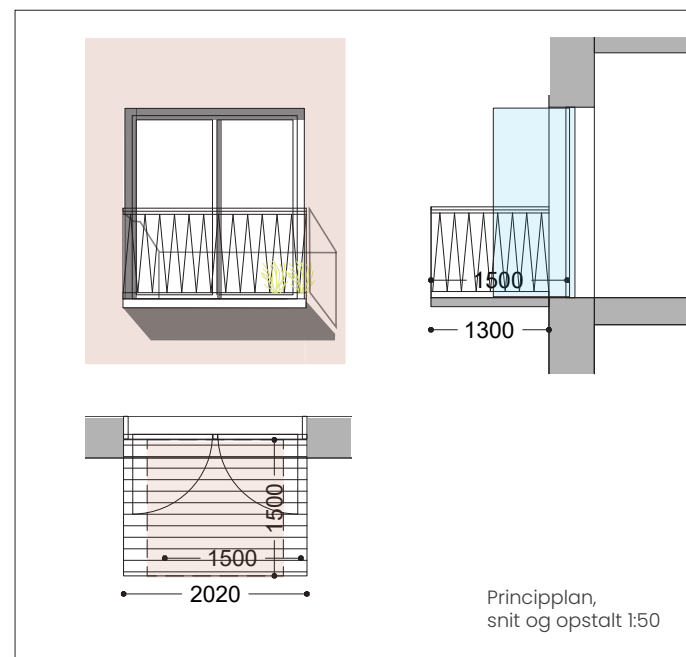
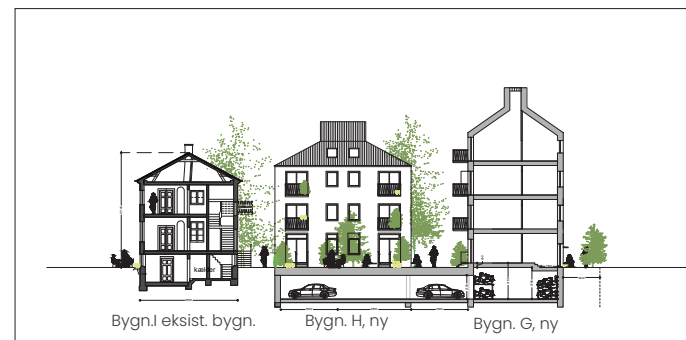


fig 2 (udsnit)



Oversigtsplan

Altaner



8. Byggefelt B, C og D

Altaner i tagetage

Tekst i lokalplan:

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden
stk 4. Altaner

h) tagetager må ikke have altaner.

HØRINGSSVAR:

Det ønskes at etablere et uderum til tagboligerne, da det både øger boligkvaliteten til disse boliger og skaber bedre kontakt med gårdrummet og fællesskabet i gården.

Det fremgår at der ikke må etableres altaner. Men altaner er andetsteds i lokalplanen beskrevet som havende fremspring i facaden.

Med dette høringssvar ønskes der derfor bekræftelse på at en tagterrasse, der ligger inde i tagvolumenet, og ikke har fremspring, kan etableres i forb. med tagboligerne ?

Kan denne løsning tolkes som en tagterrasse ?

Er det dermed at betragte som indenfor lokalplanbestemmelsen ?

Eller kan bestemmelsen evt. præciseres ud fra det viste skitseforslag ?

se fig 1 og fig 2

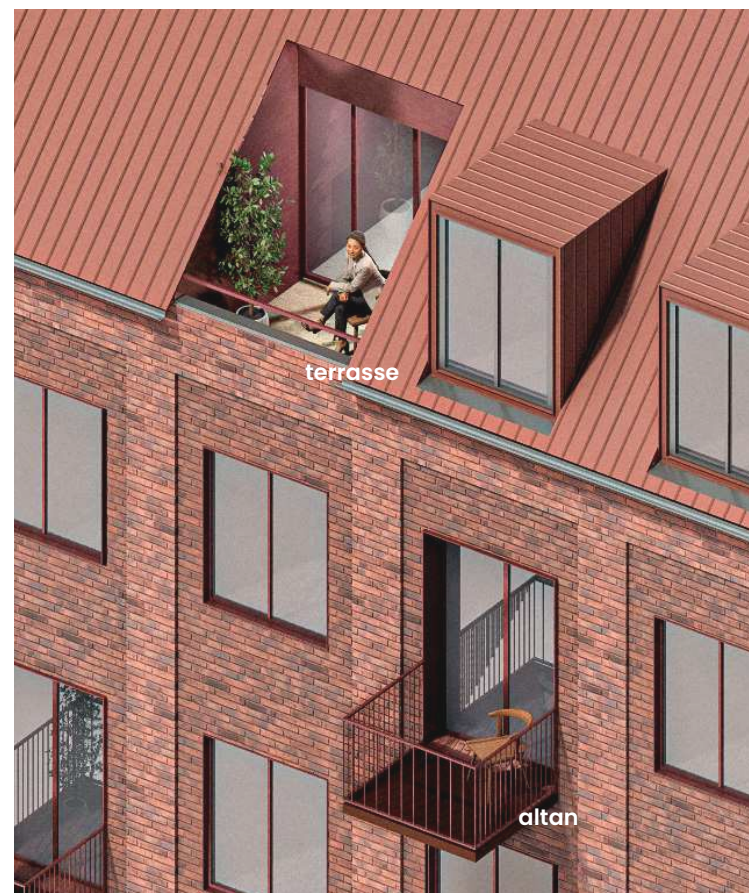
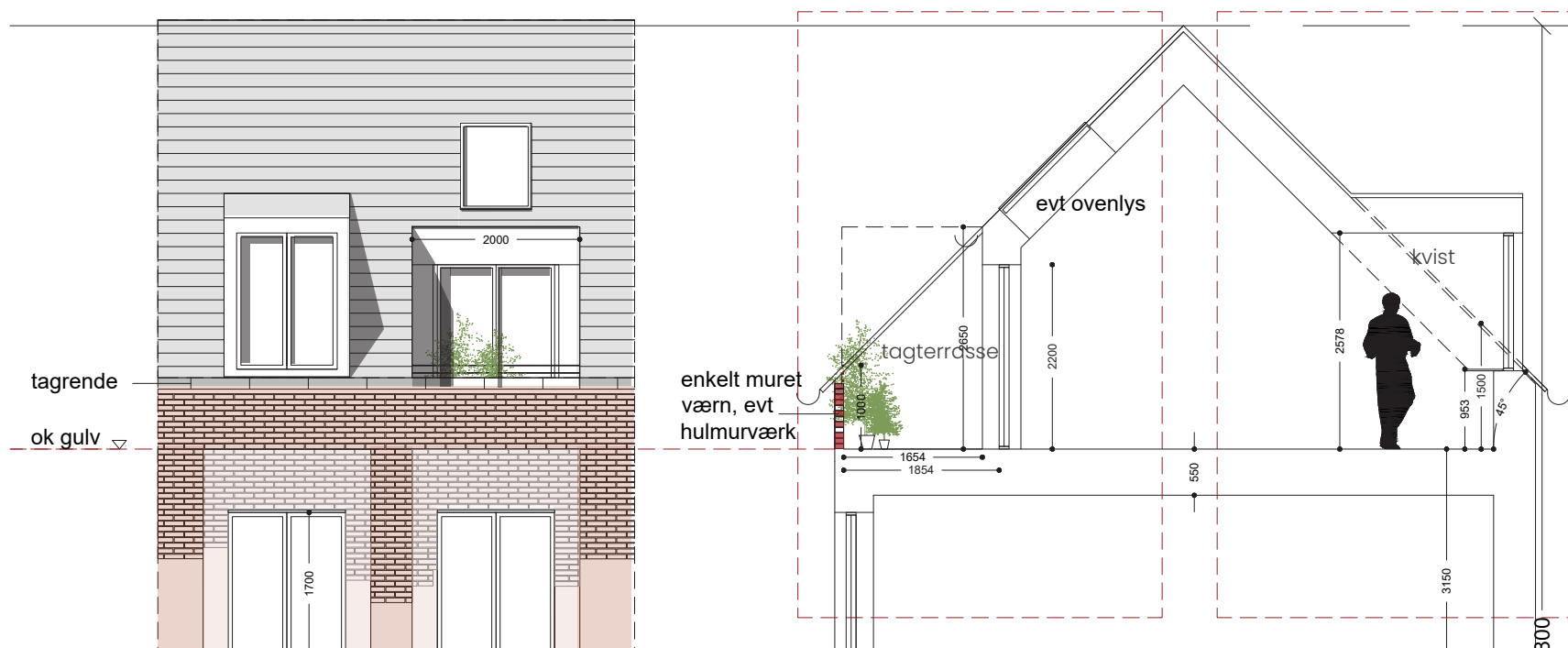


fig 1

Byggefelt B, C og D

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden
stk 4. Altaner

HOLSCHER
NORDBERG



9. Byggefelt G og H

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden **stk 5. Tage**

Tekst i lokalplan:

For byggefelt G og H

k) Tage skal være afvalmede med en hældning på mellem 38 og 48 grader. Tagene kan afsluttes med maks. 2 skorstenslignende toppe på maksimalt 1x1x1,2 m pr. tag. De skorstenslignende toppe skal overholde bygningshøjden angivet på tegning 4b.

HØRINGSSVAR:

Ønske til ændring af tekst:

k) Tage skal være afvalmede med en hældning på mellem 28 og 38 grader. Tagene kan afsluttes med maks. 2 skorstenslignende toppe på maksimalt 2x4 m pr. tag. De skorstenslignende toppe skal overholde bygningshøjden angivet på tegning 4b.

10. Træer

§ 8. Ubebyggede arealer

stk 8. Træer og buske

Tekst i lokalplan:

Der skal være beplantning, som vist på tegning 5c.

Facadebeplantning

Der skal være bede i terræn med beplantning langs facader som vist på tegning 5c.

Beplantningen skal være klatreplanter. Bedene skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden og være langs mindst 80 % af de lukkede dele af facadens længde.

Busk- og Træbeplantning

Der skal i alt plantes mindst 33 nye buske og 29 nye træer, som ikke må fældes.

Beplantningszone a:

Mindst 2 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 1 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m. Nye træer skal have en stamme-omkreds, når de plantes, på mindst 16-18 cm.

Beplantningszone b:

Mindst 3 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m. Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 16-18 cm.

Beplantningszone c og d:

For hver beplantningszone gælder, at mindst 2 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m. Mindst halvdelen af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 16-18 cm. Ingen træer må have en stammeomkreds mindre end 12-14 cm.

Beplantningszone e

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 14-16 cm.

Høringssvar:

I forb. med udarbejdelse af lokalplanen, må der være sket en misforståelse. Da gårdrummene er relativt trange, og der anlægges en p-kælder under en del af område a og e, er det ikke realistisk at plante det antal træe, der er angivet i lokalplanen.

På den baggrund vil vi foreslå fig. ændringer af antallet af træer:

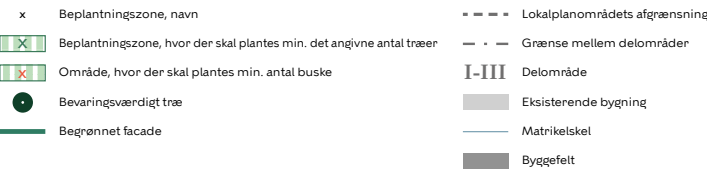
Område a: 3 stk med stammeomkreds 14-16 cm. 1 træ kan opnå højde på min 15 m med stammeomkreds 16-18 cm

Område b: (uændret)

Område c og d: 6 træer i alt. 2 stk skal opnå højde på min 6 m med stammeomkreds på 16-18 cm. Øvrige stammeomkreds 12-14 cm

Område e: 3 stk, stammeomkreds 14-16 cm.

Tegning 5c - Beplantning



11. Høringssvar – Anmodning om nedsættelse af bilparkeringskravet

Vedr.: Lokalplan Nordre Fasanvej Nord – § 5 Bilparkering

1. Sammenfatning

Der anmodes om, at bilparkeringskravet i lokalplanen for Nordre Fasanvej Nord nedsættes, således at området behandles efter parkeringsnormen for tæt by / indre by, uanset at området i Kommuneplan 2024 er klassificeret som "øvrige by".

Baggrunden er, at lokalplanområdet er ekstremt stationsnært og i mobilitetsmæssig henseende sammenligneligt med indre by-områder.

2. Stationsnærhed – definition og faktiske afstande (Kommuneplan 2024)

2.1 Kommuneplanens definition af stationsnærhed

I Kommuneplan 2024 for Københavns Kommune knyttes muligheden for 20 % reduktion af parkeringsnormen direkte til, om et projekt er stationsnært. Begrebet er klart defineret og anvendes konsekvent af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Et område anses som stationsnært, når:

- Gangafstanden er ≤ 600 meter, målt som faktisk gangrute (ikke luftlinje)
- Afstanden måles til stationsindgang
- Stationen er metro-, S-togs- eller regionaltogetsstation (bus tæller ikke)

For metro og S-tog i København er kravet om høj betjeningsfrekvens altid opfyldt.

Stationsnærhed udløser ikke automatisk reduktion, men giver efter kommuneplanen adgang til at reducere parkeringsnormen med op til 20 % efter konkret planfaglig vurdering.

2.2 Faktiske forhold i lokalplanområdet

Lokalplanområdet Nordre Fasanvej Nord opfylder kommuneplanens kriterier for stationsnærhed med betydelig margin. Samtlige ejendomme ligger langt inden for 600 meters gangafstand til Nørrebro Station (metro og S-tog):

- Nordre Fasanvej 273 og 275: ca. 180 m i gangafstand til Nørrebro Station (fugleflugtsafstand ca. 75 m)
- Svanevej 5: ca. 200 m i gangafstand (fugleflugtsafstand ca. 115 m)
- Svanevej 7: ca. 240 m i gangafstand (fugleflugtsafstand ca. 150 m)

Afstandene er målt som faktisk gangrute til stationsindgang og ligger markant under den kommuneplanfastsatte grænse på 600 m. Også sammenholdt med klassiske indre by-områder er der tale om meget korte afstande til højklasset kollektiv trafik.

3. Gældende parkeringsnormer

Lokalplanforslaget fastsætter et bilparkeringskrav på 1 parkeringsplads pr. 214 m² bolig.

I Kommuneplan 2024 anvendes for tæt by / indre by som udgangspunkt følgende parkeringsprincipper for boliger:

- 1 parkeringsplads pr. 250 m² etageareal
- mulighed for 20 % reduktion i stationsnære områder
- mulighed for anvendelse af maksimumsnorm eller 0-norm

4. Planfaglig vurdering

Selvom lokalplanområdet formelt er udlagt som "øvrige by", adskiller den faktiske mobilitetssituation sig mærkbart fra, hvad der normalt kendetegner denne kategori. Området fungerer reelt som et indre by-område, hvor bilejerskab og bilafhængighed er lav.

Det vurderes derfor ikke proportionalt eller planfagligt begrundet at anvende en højere parkeringsnorm her end i indre by.

5. Konsekvenser af højt parkeringskrav

Et højt bilparkeringskrav vil:

- øge anlægs- og boligomkostningerne
- binde betydelige arealer i kælder til parkering
- reducere mulighederne for grønne og rekreative friarealer
- modarbejde kommunens klima- og mobilitetsmål

Det bemærkes samtidig, at lokalplanens redegørelse anfører, at planen ikke forventes at medføre øget biltrafik, hvilket ikke harmonerer med et højt parkeringsudbud.

6. Anmodning

På denne baggrund anmodes der om, at bilparkeringskravet i lokalplanen justeres som følger:

- at området behandles efter parkeringsnormen for tæt by / indre by, dvs. 1 parkeringsplads pr. 250 m² boligetageareal, og
- at der herudover gives den stationsnærhedsreduktion på 20 %, som anvendes i Kommuneplan 2024 for stationsnære områder.

Dette svarer til en effektiv parkeringsnorm på ca. 1 parkeringsplads pr. 300 m² nyetableret boligetageareal.

Alternativt anmodes der om, at der fastsættes en maksimumsnorm for bilparkering, eller at der anvendes en 0-norm, eventuelt kombineret med mobilitetsiltag såsom delebiler og høj cykelparkeringsdækning.

12. Høringssvar – § 10 Matrikulære forhold

I § 10 i lokalplansforslaget fastlægges, at ændring af ejendommenes størrelse og afgrænsning skal ske i overensstemmelse med den på tegning 6 viste udstykningsplan.

Grundejer anerkender, at udstykningsplanen er en væsentlig forudsætning for lokalplanens realisering, herunder at byggefeltet er placeret på tværs af eksisterende matrikelskel, og at den matrikulære disponering er nødvendig af hensyn til overholdelse af bygningsreglementets og brandlovgivningens krav.

Samtidig ønskes det påpeget, at lokalplanens nuværende ordlyd kan give anledning til usikkerhed om, hvorvidt mindre, senere justeringer af den matrikulære struktur – eksempelvis ommatrikulering eller arealoverførsler – vil være mulige, selv når sådanne justeringer ikke ændrer forudsætningerne for byggefeltet, brandforhold eller lokalplanens øvrige bestemmelser.

Grundejer overvejer på nuværende tidspunkt en mulig sammatrikulering af ejendommene Svanevej 5-7 og Nordre Fasanvej 275 og 273, men det er for tidligt at konkludere endeligt herom. Det er derfor væsentligt, at lokalplanen ikke utilsigtet fastlåser den matrikulære struktur mere, end hvad der er nødvendigt for at sikre lokalplanens planmæssige og tekniske forudsætninger.

Det foreslås derfor, at § 10 præciseres, således at der – inden for rammerne af den viste udstykningsplan og lokalplanens forudsætninger – kan ske matrikulære justeringer, forudsat at lokalplanens bestemmelser om bebyggelse, byggefeltet, friarealer, anvendelse samt brand- og byggesregler fortsat overholdes.

En sådan præcisering vil bidrage til klarhed og fleksibilitet i den videre realisering af lokalplanen uden at tilsidesætte planens grundlæggende intentioner.

13. Høringssvar – Friholdelse af bevaringsværdige bygninger fra arealregnskabet

Vedr.: Lokalplan Nordre Fasanvej Nord

1. Indledning

Det reviderede forslag til lokalplan Nordre Fasanvej Nord har som et bærende formål at sikre områdets bevaringsværdige bygninger og samtidig muliggøre en afbalanceret fortætning med boliger af høj kvalitet inden for fastlagte volumetriske rammer.

Dette høringssvar vedrører den planmæssige håndtering af de bevaringsværdige ejendomme Nordre Fasanvej 275, Svanevej 5 og Svanevej 7 i relation til lokalplanens arealregnskab og krav til boligstørrelser. Det foreslås, at lokalplanen indrettes med mulighed for, at boliger i disse bygninger kan friholdes fra arealregnskabet, herunder fra beregningen af gennemsnitlige boligstørrelser.

2. Bevaringsværdige bygninger er ikke frit disponibelt areal

Bevaringsværdige bygninger er underlagt væsentlige bindinger som følge af deres kulturhistoriske værdi. Mulighederne for ændring af volumen, facader og overordnet disponering er begrænsede, og bygningerne kan derfor ikke betragtes som frit disponibelt udviklingsareal.

Det er derfor planfagligt inkonsistent at stille bevaringsværdige bygninger på samme vilkår som nybyggeri i arealregnskabet, idet de ikke kan anvendes fleksibelt til at opfylde lokalplanens kvantitative krav.

3. Anvendelse, bevaring og indre disponering

Det er centralt at præcisere, at Svanevej 7 og Nordre Fasanvej 275 ikke ændrer overordnet anvendelse, mens Svanevej 5 er den eneste ejendom, hvor der sker en egentlig anvendelsesændring fra erhverv til bolig. Svanevej 7 er en bevaringsværdig boligbygning i villaskala. Anvendelsen til bolig fastholdes, og bygningens ydre fremtræden, volumen og rolle i bymiljøet ændres ikke. En mulig opdeling fra to til fire boliger sker udelukkende inden for eksisterende bygningsramme. Opdelingen er planfagligt begrundet, idet den understøtter bygningens langsigtede anvendelighed og driftsmæssige bæredygtighed, reducerer sårbarheden ved meget få store boliger og sikrer stabil beboelse, hvilket er en forudsætning for reel bevaring. Opdelingen udgør således en indre modernisering, der styrker bevaringsformålet uden påvirkning af bybillede eller områdets egenart.

Nordre Fasanvej 275 er ligeledes bevaringsværdig og anvendes i dag til bolignær anvendelse i form af klubværelser. Denne anvendelse ønskes som udgangspunkt fastholdt, med mulighed for på sigt at indrette op til tre boliger inden for eksisterende bygningsvolumen og uden ændringer i bygningens ydre fremtræden. Svanevej 5 er den eneste af de tre bygninger, hvor der sker en egentlig anvendelsesændring fra erhverv til bolig. Bygningen er opført med søjle-bjælkestruktur, hvilket konstruktivt egner sig til boligindretning, men samtidig begrænser mulighederne for at etablere store boligenheder. Boligindretningen vil derfor være styret af eksisterende konstruktion og bevaringshensyn.

4. Sammenhæng mellem bevaringsværdig bebyggelse, arealregnskab og ny tilvejebragt bolig

Det samlede boligareal i projektet udgør ca. 3.745 m², hvoraf den bevaringsværdige bebyggelse udgør ca. 1.082 m², mens ny bebyggelse udgør ca. 2.663 m². Heraf udgør eksisterende boligbebyggelse ca. 755 m².

I overensstemmelse med Teknik- og Miljøforvaltningens praksis indgår både nybyggeri og konvertering af erhvervsareal til bolig i opgørelsen af ny tilvejebragt boligareal. I nærværende projekt konverteres ca. 667 m² erhvervsareal på Svanevej 5 til bolig. Den samlede mængde ny tilvejebragt bolig udgør herefter ca. 2.990 m².

De tre bevaringsværdige bygninger udgør en væsentlig del af det samlede boligareal og egner sig af konstruktive og bevaringsmæssige årsager bedst til mindre boliger. Såfremt arealregnskabet og kravet til gennemsnitlige boligstørrelser anvendes samlet for hele bebyggelsen, indebærer dette, at de relativt mindre boliger i den bevaringsværdige bebyggelse nødvendigvis skal modsvares af større gennemsnitlige boligstørrelser i nybyggeriet.

Lokalplanens maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 130 %, hvilket er væsentligt lavere end kommuneplanens ramme på 150 %. Den samlede fortætning er dermed allerede reduceret. Når de bevaringsværdige bygninger samtidig indgår i arealregnskabet, forstærkes denne effekt yderligere, idet kravet til større gennemsnitlige boligstørrelser i nybyggeriet medfører et lavere samlet antal boliger.

Hvis de bevaringsværdige bygninger derimod kan friholdes fra arealregnskabet, kan regnskabet målrettes den nye bebyggelse, hvor det har reel styringseffekt. Herved opnås en mere balanceret og planfagligt konsistent regulering.

5. Planmæssig konsistens og proportionalitet

Friholdelse af bevaringsværdige bygninger fra arealregnskabet skal forstås som en mulighed, ikke en pligt, svarende til den fleksibilitet lokalplanen i øvrigt opererer med.

6. Afslutning

Det foreslås derfor, at lokalplanen justeres, således at der indføres mulighed for, at boliger i Nordre Fasanvej 275, Svanevej 5 og Svanevej 7 kan friholdes fra arealregnskabet.

Forslag til lokalplanbestemmelse (§-tekst)

§ X. Boligstørrelser og arealregnskab

Stk. 1.

Ved opgørelse af gennemsnitlige boligstørrelser inden for lokalplanområdet kan boliger beliggende i bevaringsværdig bebyggelse undtages fra arealregnskabet.

Stk. 2.

Undtagelse efter stk. 1 kan alene ske, såfremt:

- 1) boligerne indrettes inden for eksisterende bygningsvolumen,
- 2) bygningernes bevaringsværdier respekteres, og
- 3) hver bolig har et boligareal på minimum 50 m².

Stk. 3.

Arealregnskabet for gennemsnitlige boligstørrelser skal i tilfælde af undtagelse efter stk. 1 opgøres på baggrund af den øvrige boligbebyggelse inden for lokalplanområdet.

Svarnr.: 7 Borger

Vejnavn: C.F. Richs Vej

Postnr. og by: 2000 Frederiksberg

Høringssvar:

Høringssvar fra KFI S&E Huset

Høringssvar til Lokalplan Nordre Fasanvej Nord
KFI Erhvervsdrivende Fond

Den 5. januar 2026

KFI har været ejer af S&E Huset siden 1989 og ejendommen anvendes i dag af Rema 1000, Jysk og Fitness-center.

Vareindleveringen sker fra Svanevej og der kommer flere gange dagligt lastbiler herunder kølebiler med varer til forretningerne. KFI ønsker ingen form for begrænsninger i den nuværende anvendelse.

Kommuneplanen giver mulighed for dagligvarebutikker på maksimalt 5.000 kvm. og udvalgswarebutikker på maksimalt 3.500 kvm. KFI ønsker dette videreført i lokalplanen.

Rampe til parkeringskælder herunder støttemur skal ikke berøre KFI's grundareal.

KFI ønsker på sigt at afslutte karréen på Svanevej med en randbebyggelse ind mod den nuværende parkeringsplads, hvorfor der skal tages højde for dette i den aktuelle lokalplan.

Der er mellem KFI's ejendom matr.nr. 1417 og naboejendommen matr.nr. 14bg indgået aftale om hegning mellem de 2 grundarealer ved en tinglyst servitut fra 1967. KFI ønsker fortsat mulighed for at opsætte et hegn mellem de 2 ejendomme ikke mindst af hensyn til evt. støj fra varetilkørslen.

KFI ønsker ikke begrønning af KFI's ejendoms facader af hensyn til risikoen for skadedyr.

Med venlig hilsen

Thomas Greisen
KFI Erhvervsdrivende Fond

Svarnr.: 8 Borger

Vejnavn: Ørnevej

Postnr. og by: 2400 København NV

Høringssvar:

Høringssvar: Høringssvar til Nordre Fasanvej Nord til den bevarende lokalplan for området Nordre Fasanvej/ Ørnevej, Svanevej, Frederikssundsvej.

Andelsforeningen Ørneborgen, ønsker at give vores høringssvar til nærværende lokalplan.

Kort om Andelsforeningen Ørneborgen. Vores andelsforening, bestående af 31 andelshavere, er beliggende på Ørnevej 4-12, samt Nordre Fasanvej 267 og vi er ejere af erhvervslokalet på 155 m² i delområde III i nærværende lokalplansforslag. Ørneborgen er en veletableret andelsforening, hvor adskillige beboere har boet her i over 30 år. Efter byfornyelsen er nye børnefamilier kommet til, da flere af lejlighederne er blevet store nok til, at man kan blive boende selvom man er/bliver flere i familien. Derudover har vi også en lille lukket og grøn gård, som danner baggrund for en tryk legeplads for Ørneborgens børn og hyggelige grillaftener for alle Ørneborgens beboere. Beboerne i Ørneborgen har mange forskellige erhverv såsom lærer, sygeplejeske, anlægsgartner, maler, elektriker, projektleder, jurist, forskere på DTU og KU, etc. Dette giver en god blandet sammensætning og et godt sammenhold i foreningen.

Overordnet er vi glade for at der kommer en lokalplan for området vi bor i, men er noget overraskede over den store klump af bygninger der kommer midt i et ellers åbent område. Som det fremgår af lokalplanen, så er hele området (Nordre Fasanvej Nord) netop karakteriseret ved bygninger i forskellige højder og det område der i høj grad søges nybebygget er bla. karakteriseret ved en nuværende en-etages bygning, der i mange år har fungeret som autoværksted, hvilket i sig selv er en historisk karakteristisk for området. Vi er ikke imod at der i Nordre Fasanvej Nord som sådan skabes flere boliger, som der jo er brug for i København, men vi tænker at et sådant projekt godt kunne udformes på en måde, så det ikke i så høj grad ville være til kæmpestor gene for områdets nuværende beboere.

1. Uacceptabel skyggepåvirkning og tab af dagslys

Vores gårdhave er i forvejen præget af væsentlig skygge fra bygningerne mod Ørnevej. Hvis der også opføres høje bygninger på den modsatte side, vil gårdrummet blive helt aflukket.

Det vil reducere dagslys markant og forringe både udearealerne, vores boligers indeklima og indfaldet diffust lys.

2. Tab af udsyn og væsentlig forringelse af indkig/privatliv

I dag har vi et frit og grønt udsyn fra vores lejligheder. Med den planlagte bebyggelse vil vi komme til at kigge direkte ind i en høj mur og eller ind i stuerne hos nye naboer og de vil tilsvarende kunne se ind hos os. Dette er en markant forringelse af privatliv og livskvalitet og harmonerer ikke med de hensyn, en lokalplan bør tage til eksisterende boliger. Den forslåede lokalplan vil derfor medføre en ganske stor forringelse af både livskvalitetsmæssig og sandsynligvis også af økonomisk karakter for Ørneborgens beboere.

3. Bevaringsværdige træer

Vi har en del træer i Ørneborgens gård, en græsplæne og blomsterbede, som nogle gange godt kan være svære at få til at vokse, da vores egen bygning skygger for en del af gårdarealet og planterne dermed i høj grad er afhængige af diffust lyst fra Nord. På trods af dette har vi nogle store flotte træer, samt nogle æbletræer, hvoraf nogle ikke har helt så godt. Vi er glade for træerne, men de er ved at være så store at de skal tilses af en professionel som kan vurdere hvordan de skal beskæres og passes. Æbletræet er sygt og skal udskiftes med et nyt, det har krøllede blade som er melerede.

Ørneborgens træer står pt for størstedelen af de udnævnte bevaringsværdige træer i lokalplanen, men vi er bekymrede for om vores træer rent faktisk vil holde til det ændrede (lys) miljø som det store foreslåede nybyggeri vil give. At gøre vores træer til

bevaringsværdige medfører derfor en økonomisk risiko for Ørneborgen, da vi ikke er sikre på at træerne rent faktisk kan bevares med det ændrede lysmiljø. Dette ønsker vi ikke at påtage os, hvis den foreslåede lokalplan bliver en realitet. Derudover bør det måske nævnes at størstedelen af de foreslåede bevaringsværdige træer har en væsentlig større stammeomkreds end de minimale 14-16 cm der foreslås for de få træer der forestilles plantet i forbindelse med nybyggeriet. Så vi foreslår at lokalplanen gentænkes og at specielt de høje foreslåede 4-5 etagers bygninger placering ændres (se også nedenstående).

4. Altaner

Ørneborgen har længe ønsket at etablere altaner på vores bygning mod Ørnevej og Nordre Fasanvej, da disse vil ligge med lys fra syd. Dette bliver endnu mere relevant med den foreslåede lokalplan, hvor der bliver totalt lukket for udsigt og lys mod Nord. Vi ønsker derfor at der i lokalplanen gives mulighed for dette.

5. Hegn.

Pt. fungerer en del af den bygning der er beliggende på Svanevej der tænkes nedrevet (autoværkstedet) også som fælleshegn mod Ørneborgens matrikel og dennes lukkede gårdmiljø, da der er bygget helt op mod skel. Hvis denne lokalplan skulle ende med at gå igennem, så vil vi gerne påpege at i forbindelse med nedrivningen, så forventer vi at denne mur enten 1) forbliver som den er, altså ikke nedrevet og stadigt fungerende som fælleshegn; eller 2) at der oprettes et tilsvarende hegn i min. 3 m højde, på samme sted (så vi ikke mister areal af vores ibrugtagne matrikel, inkl. det nuværende fælleshegn) og uden omkostninger for Ørneborgen. Da vi har følt os nødsaget til at opsætte indtrængningssikring ud mod Nordre Fasanvej for at sikre et trygt gårdmiljø, forventer vi at dette ifb med et eventuelt lavere hegn end den nuværende mur også vil være indtænkt som en del af hegnet. Da vores gård fungerer som et trygt legemiljø for Ørneborgens børn forventer vi desuden at dette hegn opbygges med det samme muren eventuelt rives ned, med et eventuelt midlertidigt sikringshegn (der opsættes med det samme), der også sikrer at der ingen indsigtsmuligheder er fra byggepladsen og det nye byggeri og ind i vores gård.

6. Parkeringspladser

Trods nærheden til den ny-anlagte metro, er der mange i området der har bil og der er i forvejen rift om parkeringspladserne. Vi ser derfor gerne at de nuværende foreslåede parkeringspladser anses som et minimum og at de alle oprettes med mulighed for opladning af el-biler, som forhåbentlig bliver den type biler der vil være karakteristiske for området når lokalplanen træder i kraft.

Alt i alt kan vi derfor på ingen måde støtte den foreslåede lokalplan for Nordre Fasanvej Nord. Vi vil kraftigt opfordre til, at den enten ændres, så

- Bygningshøjden for det foreslåede byggeri reduceres betydeligt (2 etager max)
- At Arkitekturen i højere grad tilpasses den eksisterende bebyggelses kulturmiljø
- Skygge- og udsynskonsekvenser revurderes grundigt
- Træer ikke bevares hvis de er syge eller ødelægger eksisterende byggeri
- Hvis området fortættes, SKAL det være muligt at lave altaner med lys fra syd altså modsat det tilføjede byggeri.
- At området ikke bliver yderligere fortættet. Det foreslåede byggeri vil i forvejen give et udtryk som bliver meget dunkelt og trangt, så yderligere byggeri oveni det foreslåede vil kunne gøre området meget slumagtigt i modsætning til den fornyelse og forbedring der ellers er set i området i de sidste årtier.

En anden mulighed vil være helt at gentænke den foreslåede lokalplan, hvor der huskes på at man ved at ændre på et-etagers byggerierne i forvejen ødelægger nogle af de mest karakteristiske bebyggelser i området.

En alternativ lokalplan kunne være at man

1. Bebygger langs med Svanevej i stedet (ikke oveni). Her kunne bygninger være i 4 etagers højde. Specielt nu hvor Svanevejens skole er blevet nedlagt, burde dette ikke være til

gene. Her kunne man også inkludere den lavere bygning på Svanevej, så denne kunne indgå harmonisk i et sådant byggeri.

2. Sørge for at byggeriet også langs Nordre Fasanvej kunne danne grundlag for en stor lukket grøn gård der potentielt på sigt kunne være til glæde for alle de beboere (både nuværende og nye) der er/vil være direkte omfattet af lokalplanen. I en sådan gård ville der også være mulighed for en del nyplantede træer, med stor stammeomkreds.

3. Anlæg bygningerne så der er plads til parkering til specielt el-bliver foran og/eller eventuelt et moderniseret parkeringshus, med mulighed for opladning på alle pladser.

Med håbet om at lokalplanen gentænkes, så den kommer til at være til glæde for områdets nuværende og kommende beboere i stedet for signifikant at bidrage til forringede livskvalitetsvilkår.

Ørneborgen

Høringssvar: Høringssvar til Nordre Fasanvej Nord til den bevarende lokalplan for området Nordre Fasanvej/ Ørnevej, Svanevej, Frederikssundsvej.

Andelsforeningen Ørneborgen, ønsker at give vores høringssvar til nærværende lokalplan.

Kort om Andelsforeningen Ørneborgen. Vores andelsforening, bestående af 31 andelshavere, er beliggende på Ørnevej 4-12, samt Nordre Fasanvej 267 og vi er ejere af erhvervslokalet på 155 m² i delområde III i nærværende lokalplansforslag. Ørneborgen er en veletableret andelsforening, hvor adskillige beboere har boet her i over 30 år. Efter byfornyelsen er nye børnefamilier kommet til, da flere af lejlighederne er blevet store nok til, at man kan blive boende selvom man er/bliver flere i familien. Derudover har vi også en lille lukket og grøn gård, som danner baggrund for en tryk legeplads for Ørneborgens børn og hyggelige grillaftener for alle Ørneborgens beboere. Beboerne i Ørneborgen har mange forskellige erhverv såsom lærer, sygeplejeske, anlægsgartner, maler, elektriker, projektleder, jurist, forskere på DTU og KU, etc. Dette giver en god blandet sammensætning og et godt sammenhold i foreningen.

Overordnet er vi glade for at der kommer en lokalplan for området vi bor i, men er noget overraskede over den store klump af bygninger der kommer midt i et ellers åbent område. Som det fremgår af lokalplanen, så er hele området (Nordre Fasanvej Nord) netop karakteriseret ved bygninger i forskellige højder og det område der i høj grad søges nybebygget er bla. karakteriseret ved en nuværende en-etages bygning, der i mange år har fungeret som autoværksted, hvilket i sig selv er en historisk karakteristik for området. Vi er ikke imod at der i Nordre Fasanvej Nord som sådan skabes flere boliger, som der jo er brug for i København, men vi tænker at et sådant projekt godt kunne udformes på en måde, så det ikke i så høj grad ville være til kæmpestor gene for områdets nuværende beboere.

1. Uacceptabel skyggepåvirkning og tab af dagslys
Vores gårdhave er i forvejen præget af væsentlig skygge fra bygningerne mod Ørnevej.
Hvis der også opføres høje bygninger på den modsatte side, vil gårdrummet blive helt aflukket.
Det vil reducere dagslys markant og forringe både udearealerne, vores boligers indeklima og indfaldet diffust lys.
2. Tab af udsyn og væsentlig forringelse af indkig/privatliv
I dag har vi et frit og grønt udsyn fra vores lejligheder. Med den planlagte bebyggelse vil vi komme til at kigge direkte ind i en høj mur og eller ind i stuerne hos nye naboer og de vil tilsvarende kunne se ind hos os. Dette er en markant forringelse af privatliv og livskvalitet og harmonerer ikke med de hensyn, en lokalplan bør tage til eksisterende boliger. Den forslåede lokalplan vil derfor medføre en ganske stor forringelse af både livskvalitetsmæssig og sandsynligvis også af økonomisk karakter for Ørneborgens beboere.
3. Bevaringsværdige træer
Vi har en del træer i Ørneborgens gård, en græsplæne og blomsterbede, som nogle gange godt kan være svære at få til at vokse, da vores egen bygning skygger for en del af gårdarealet og planterne dermed i høj grad er afhængige af diffust lyst fra Nord. På trods af dette har vi nogle store flotte træer, samt nogle æbletræer, hvoraf nogle ikke har helt så godt. Vi er glade for træerne, men de er ved at være så store at de skal tilses af en professionel som kan vurdere hvordan de skal beskæres og passes. Æbletræet er sygt og skal udskiftes med et nyt, det har krøllede blade som er melerede.

Ørneborgens træer står pt for størstedelen af de udnævnte bevaringsværdige træer i lokalplanen, men vi er bekymrede for om vores træer rent faktisk vil holde til det ændrede (lys)miljø som det store foreslåede nybyggeri vil give. At gøre vores træer til bevaringsværdige medfører derfor en økonomisk risiko for Ørneborg, da vi ikke er sikre på at træerne rent faktisk kan bevares med det ændrede lysmiljø. Dette ønsker vi ikke at påtage os, hvis den foreslåede lokalplan bliver en realitet. Derudover bør det måske nævnes at størstedelen af de foreslåede bevaringsværdige træer har en væsentlig større stammeomkreds end de minimale 14-16 cm der foreslås for de få træer der forestilles plantet i forbindelse med nybyggeriet. Så vi foreslår at lokalplanen gentænkes og at specielt de høje foreslåede 4-5 etagers bygninger placering ændres (se også nedenstående).

4. Altaner

Ørneborg har længe ønsket at etablere altaner på vores bygning mod Ørnevej og Nordre Fasanvej, da disse vil ligge med lys fra syd. Dette bliver endnu mere relevant med den foreslåede lokalplan, hvor der bliver totalt lukket for udsigt og lys mod Nord. Vi ønsker derfor at der i lokalplanen gives mulighed for dette.

5. Hegn.

Pt. fungerer en del af den bygning der er beliggende på Svanevej der tænkes nedrevet (autoværkstedet) også som fælleshegn mod Ørneborgens matrikel og dennes lukkede gårdmiljø, da der er bygget helt op mod skel. Hvis denne lokalplan skulle ende med at gå igennem, så vil vi gerne påpege at i forbindelse med nedrivningen, så forventer vi at denne mur enten 1) forbliver som den er, altså ikke nedrevet og stadig fungerer som fælleshegn; eller 2) at der oprettes et tilsvarende hegn i min. 3 m højde, på samme sted (så vi ikke mister areal af vores ibrugtagne matrikel, inkl. det nuværende fælleshegn) og uden omkostninger for Ørneborg. Da vi har følt os nødsaget til at opsætte indtrængningssikring ud mod Nordre Fasanvej for at sikre et trygt gårdmiljø, forventer vi at dette ifb med et eventuelt lavere hegn end den nuværende mur også vil være indtænkt som en del af hegnet. Da vores gård fungerer som et trygt legemiljø for Ørneborgens børn forventer vi desuden at dette hegn opbygges med det samme muren eventuelt rives ned, med et eventuelt midlertidigt sikringshegn (der opsættes med det samme), der også sikrer at der ingen indsigtsmuligheder er fra byggepladsen og det nye byggeri og ind i vores gård.

6. Parkeringspladser

Trods nærheden til den ny-anlagte metro, er der mange i området der har bil og der er i forvejen rift om parkeringspladserne. Vi ser derfor gerne at de nuværende foreslåede parkeringspladser anses som et minimum og at de alle oprettes med mulighed for opladning af el-biler, som forhåbentlig bliver den type biler der vil være karakteristiske for området når lokalplanen træder i kraft.

Alt i alt kan vi derfor på ingen måde støtte den foreslåede lokalplan for Nordre Fasanvej Nord. Vi vil kraftigt opfordre til, at den enten ændres, så

- Bygningshøjden for det foreslåede byggeri reduceres betydeligt (2 etager max)
- At Arkitekturen i højere grad tilpasses den eksisterende bebyggelses kulturmiljø
- Skygge- og udsynskonsekvenser revurderes grundigt

- Træer ikke bevares hvis de er syge eller ødelægger eksisterende byggeri
- Hvis området fortættes, SKAL det være muligt at lave altaner med lys fra syd altså modsat det tilføjede byggeri.
- At området ikke bliver yderligere fortættet. Det foreslåede byggeri vil i forvejen give et udtryk som bliver meget dunkelt og trangt, så yderligere byggeri oveni det foreslåede vil kunne gøre området meget slumagtigt i modsætning til den fornyelse og forbedring der ellers er set i området i de sidste årtier.

En anden mulighed vil være helt at gentænke den foreslåede lokalplan, hvor der huskes på at man ved at ændre på et-etagers byggerierne i forvejen ødelægger nogle af de mest karakteristiske bebyggelser i området.

En alternativ lokalplan kunne være at man

1. Bebygger langs med Svanevej i stedet (ikke oveni). Her kunne bygninger være i 4 etagers højde. Specielt nu hvor Svanevejens skole er blevet nedlagt, burde dette ikke være til gene. Her kunne man også inkludere den lavere bygning på Svanevej, så denne kunne indgå harmonisk i et sådant byggeri.
2. Sørge for at byggeriet også langs Nordre Fasanvej kunne danne grundlag for en stor lukket grøn gård der potentielt på sigt kunne være til glæde for alle de beboere (både nuværende og nye) der er/vil være direkte omfattet af lokalplanen. I en sådan gård ville der også være mulighed for en del nyplantede træer, med stor stammeomkreds.
3. Anlæg bygningerne så der er plads til parkering til specielt el-bliver foran og/eller eventuelt et moderniseret parkeringshus, med mulighed for opladning på alle pladser.

Med håbet om at lokalplanen gentænkes, så den kommer til at være til glæde for områdets nuværende og kommende beboere i stedet for signifikant at bidrage til forringede livskvalitetsvilkår.

Ørneborgen

**Svarnr.: 9 På vegne af interesseorganisation eller borger Bispebjerg
Lokaludvalg**

Høringssvar:

Se vedhæftede høringssvar

Bispebjerg Lokaludvalg



Høringssvar til revideret forslag til bevarende lokalplan Nordre Fasanvej Nord

Bispebjerg Lokaludvalg takker for muligheden for at kommentere på denne høring. Bevaring af kulturarv i Fuglekvarteret er en opgave, som ligger lokaludvalget meget på sinde

4. januar 2026

Inddragelse

Lokaludvalget har i en del år arbejdet med at inddrage borgerne i denne dagsorden via byvandring, fotokonkurrence og politiske og faglige debatter. Lokaludvalget har ligeledes udgivet en folder med fokus på netop kvad vi ønsker at få bevaret i Fuglekvarteret. Udover ovenstående har lokaludvalget i forbindelse med den konkrete høring bragt opslag på sociale medier, opsat flyers og afholdt borgermøde onsdag 10. december. Til mødet deltog 7 borgere/ejere/udviklere, og herudover lokaludvalgsmedlemmer og personale fra TMF.

Baggrund

TMU besluttede i marts 2024 at give mulighed for nedrivning af Nordre Fasanvej 273, men at nedlægge § 14 på nedrivning af Nordre Fasanvej 275 og dermed igangsætte en bevarende lokalplan for hele den karré. Forslaget var i offentlig høring i november 2024, men da en developer har foreslået konkret udvikling af fire ud af de 10 matrikler i karréen er den kommet i fornyet høring.

Opsummering af indholdet i lokalplanen

Omdrejningspunktet i høringen er, at der udpeges 15 bygninger som bevaringsværdige. Det betyder rundt regnet, at de fleste bygninger udpeges som bevaringsværdige med undtagelse af Svanevej 5, baghus Svanevej 7 og lagerbygningen til Skou Epahuset, som også er på Svanevej og Nordre Fasanvej 273

I det reviderede forslag, som nu er i høring, gives mulighed for at developer kan bygge nye bygninger, hvor der ikke er udpeget noget bevaringsværdigt. Herudover giver tillægget mulighed for, at der i Skou Epa huset kan etableres dagligvarebutik på 3.000 m² i stedet for de nuværende 1.500 m².

Center for Stab
Sekretariatet for Bispebjerg
Lokaludvalg
Rentemestervej 76
2400 København NV

EAN-nummer
5798009800428

Kvarterets DNA. Lokaludvalgets kommentarer

Lokaludvalget ser generelt yderst positivt på den bevarende lokalplan, og samarbejdet med TMF om processen har været eksemplarisk.

Lokaludvalget er tilfredse med, at skorstenen som ligger gemt bag Nordre Fasanvej 273 også udpeges som bevaringsværdig. På trods af at det sikkert kræver nogen restaurering, er skorstenen et pejlemærke i området, som fortæller historien om industrikvarteret.

Vi er også tilfredse med developers forslag om, at den 150 år gamle bygning på Nordre Fasanvej 273 vil bevare sit udtryk, men moderniseres og at der sættes en ekstra etage ovenpå.

Boliger versus erhverv

En del af områdets DNA er blandingen af boliger og erhverv, en linje, som lokaludvalget gerne ser bliver fastholdt. I § 3stk. 1. fastlåses anvendelsen i delområde II (nye bygninger) nu alene til boliger. Det synes lokaludvalget er ærgerligt, og er ikke helt i tråd med de input vi fik fra developer i de første samtaler. Især ift. bygningen "Fabrikken" som vender mod Skou Epas varegård, foreslår lokaludvalget at der fastholdes erhverv – i hvert fald i grundplan.

Udvikling af Skou Epa huset og varelevering

På borgermødet deltog en repræsentant fra KFI, som ejer Skou Epa huset. De var bekymrede for, at beboere i "Fabrikken" hurtigt vil blive irriteret over varelevering til Skou Epa huset. Selv om dette ikke kan reguleres i en lokalplan, er lokaludvalget enige i antagelsen. At fastholde Fabrikken som erhverv vil gøre det mindre følsomt overfor støjgener.

Samtidigt fortalte KFI, at de overvejer en udbygning af Svanevej 5, med boliger i 5 etagers højde ud til vejkant. Lokaludvalget er uenig i denne udvikling. En bedre indkørsel til Skou Epa og en bedre udnyttelse af Svanevej 5 hilser vi velkomment. Men en bygning i 5 etagers højde i karréstruktur vil vi gerne undgå, for at fastholde kvarterets DNA med spring af bygninger i højde og drøjde og tilbagetræk fra vejlinjen.

Friarealer og sol/skygge

En borger fra Ørneborgen fortalte om bekymringen for, at de nye bygninger på Svanevej 7 vil skygge ned i deres gård. Lige nu er der en lavere bygning på matrikel Svanevej 7, som udgør afgrænsningen til Ørneborgens gård. Den bliver nedrevet og erstattet af en 4 etagers bygning med en mindre længde og med 2,5 meters afstand til skel. Der er ingen tvivl om, at der sker en fortætning i karreen, som i nogen grad vil ændre dynamikken og nok medføre lidt flere indbliksgener og lidt mere skygge. Men i store træk finder lokaludvalget, at developers bygningsforslag er godt indpasset og med respekt for forskellige højder mm.

Stisystem gennem kvarteret:

Der påtænkes et stiforløbet gennem udearealerne fra Nordre Fasanvej til Svanevej, som vil være med til at højne kvaliteten i området. På nogle strækninger vil stiens forløb være smal på grund af hegn mod naboers gård. Fra Ørneborgen var der ønske om at fastholde en lukket gård for at tilgodese legende børn, men gårdsammenlægning er

heller ikke fastlagt i en lokalplan, og vil ikke være til hindring for udvikling af de nye grunde, mener lokaludvalget. Stien anser lokaludvalget for et kæmpe plus for kvarteret, fordi vi ønsker at fastholde den åbne struktur som en del af kvarterets DNA.

Begrønning, kantzoner og kik ind i området

Det grønne er underrepræsenteret i kvarteret. De muligheder der er, for at skabe grønt er naturligvis inde i karréen men også i kantzonerne ud mod vejen og kik ind i karréen. Det ønsker lokaludvalget skal styrkes i denne karré.

Flere steder er bygningerne trukket tilbage med et bredt fortov, - såsom Ørneborgen. Beboeren fra Ørneborgen fortalte, at nogle i stueetagerne er bekymrede for, at en grøn kantzone vil give uønsket ophold. Men en grøn zone kan netop udformes på forskellige måder, så man signalerer, at det primært er for bebyggelsens beboere. Lokaludvalget vil opfordre Ørneborgen til at gå videre med at skabe en grøn kantzone.

På samme vis ønsker lokaludvalget at udtrykket foran Svanevej 7 også bliver af åben grøn karakter, som giver noget grønt tilbage til kvarteret. Og igen, hvis Skou Epa går videre med udvikling af Svanevej 5, skal det ligeledes ske med en grøn kantzone foran en ny bebyggelse.

Venlig hilsen



Alex Heick

Formand for Bispebjerg Lokaludvalg