

## SVAR PÅ HENVENDELSER FRA HØRINGER

### FORSLAG TIL LOKALPLAN NORDRE FASANVEJ NORD

Nedenfor er høringssvar fra to høringsperioder kort refereret og besvaret af forvaltningen.

Der er modtaget 9 henvendelser i høringsperioden fra den 10. november 2025 til den 5. januar 2026, herunder fra Bispebjerg Lokaludvalg, to grundejere inden for området, fem borgere samt en bygherre ved arkitekt Holscher Nordberg Architecture and Planning A/S.

Dertil er modtaget 1 henvendelse i høringsperioden fra den 9. marts 2026 til den 4. maj 2026 fra Bispebjerg Lokaludvalg.

Henvendelserne kan ses i bilag 3 Henvendelser modtaget i høringsperioden 9.marts 2026 – 4.maj 2026 og i bilag 4 Henvendelser modtaget i høringsperioden 10.november 2025 – 5.januar 2026.

#### *Forslag om ændringer efter høringerne*

Forvaltningen foretog grundet delegationen en række ændringer efter den første høringsperiode og sendte derpå et nyt revideret forslag i høring. Ændringerne fremgår af bilag 7 Ændringer foretaget efter høringsperiode 10.november 2025 – 5. januar 2026. På baggrund af et høringssvar om hegning fra en grundejer i den første høring foreslår forvaltningen ændringer om hegning. Disse ændringer fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring.

Forvaltningen foreslår ingen ændringer på baggrund af høringen fra den 9. marts 2026 til den 4. maj 2026.

Derudover foretages en række mindre redaktionelle rettelser.

#### *Emner i henvendelserne*

Henvendelserne er besvaret efter emne.

"(3)" tal i parentes angiver, hvor mange der har henvendt sig om emnet.

"(O)" angiver, at en offentlig instans har henvendt sig om emnet.

"(LU)" angiver, at et lokaludvalg har henvendt sig om emnet.

#### **FORSLAG TIL lokalplan Nordre fasanvej nord.....1**

#### **Anvendelse .....2**

(LU) Anvendelse i områderne .....2

(1) Det samlede butiksareal og størrelse,.....2

(1) Boligstørrelser.....3

#### **Parkering .....3**

(2) Parkering .....3



|                                                        |           |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Ydre fremtræden.....</b>                            | <b>4</b>  |
| (1) Facader .....                                      | 4         |
| (1) Vinduer, døre og indgangspartier .....             | 4         |
| (2) Altaner .....                                      | 5         |
| (1) Tage .....                                         | 5         |
| <b>Omfang og placering af bebyggelsen .....</b>        | <b>6</b>  |
| (3, LU) Bebyggelsens omfang .....                      | 6         |
| (3, LU) Bebyggelsens placering .....                   | 7         |
| (1, LU) Bebyggelsens højde.....                        | 7         |
| (1) Husdybde.....                                      | 8         |
| <b>Bevaringsværdige bygninger.....</b>                 | <b>8</b>  |
| (4, LU) Udpegninger af bevaringsværdige bygninger..... | 8         |
| <b>Ubebyggede arealer .....</b>                        | <b>9</b>  |
| (1) Bevaringsværdige træer.....                        | 9         |
| (1, LU) Byrum.....                                     | 9         |
| (1, LU) Træer .....                                    | 10        |
| (2) Hegning.....                                       | 10        |
| (1, LU) Byrum og begrønnet facade .....                | 11        |
| <b>Støj .....</b>                                      | <b>11</b> |
| (LU) Støj fra varegård .....                           | 11        |
| <b>Andre emner .....</b>                               | <b>12</b> |
| (1) Matrikulære forhold .....                          | 12        |

## Anvendelse

### (LU) Anvendelse i områderne

Henvendelse 9, 1

Bispebjerg Lokaludvalg (9) tilkendegiver i deres første høringssvar ønske om, at Svanevej 5 (fabrikken) skal anvendes til erhverv for at fastholde karakteren af blandedt by i området. I andet høringssvar fra Bispebjerg Lokaludvalg (1) har udvalget revideret sin opfattelse og accepterer boliger, idet de på baggrund af møde med bygherre har erfaret at Svanevej 5 ikke vil have adgangsforhold med bil.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen tager høringssvaret til efterretning og er enig i analysen af, at det er karakteristisk for området, at erhverv ligger side om side med boliger. Dog bemærker forvaltningen, at der erhverv i delområde I.

### (1) Det samlede butiksareal og størrelse,

Henvendelse 7

KFI Erhvervsdrivende fond (7), der er ejer af Schou-Epa-huset, ønsker at få ændret indhold i lokalplanforslagets § 3, stk. 7, delområde I. Her henvises til ændringer foretaget ved Teknik og Miljøudvalgets møde den. 31. marts 2025. Lokalplanforslaget blev på den baggrund justeret fra at fastlægge en maksimal størrelse for

dagligvarebutikker på 1.500 m<sup>2</sup> til 3.000 m<sup>2</sup>. I høringssvaret indkommet i perioden i perioden 10. november 2025 til den 5. januar 2026, ønsker fonden Kommuneplanens rammer videreført i lokalplanen, så der bliver mulighed for at etablere dagligvarebutikker på maksimalt 5.000 m<sup>2</sup> og udvalgswarebutikker på maksimalt 3.500 m<sup>2</sup>.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen har imødekommet dette ønske og indarbejdet det i det reviderede forslag.

#### *Forvaltningens ændringer efter første høringsperiode:*

Forvaltningen ændrede på denne baggrund § 3, stk. 7 Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker, delområde I, så den følger Kommuneplanens ramme for området. Ændringen fremgår af bilag 7 Ændringer efter høringsperiode 10. november 2025 – 5. januar 2026.

### **(1) Boligstørrelser**

Henvendelse 6

Rådgiver på vegne af bygherre (6) anmoder om, at de bevaringsværdige ejendomme Nordre Fasanvej 275, Svanevej 5 og Svanevej 7 friholdes fra arealregnskabet, herunder fra beregningen om gennemsnitlige boligstørrelser, idet de finder, at der er flere konstruktive bindinger ved at transformere bevaringsværdige bygninger.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen finder ikke, at der er argumentation for dette, men at det selvfølgelig vil give bygherre yderligere fleksibilitet. Derudover bemærkes at lokalplanen muliggør en række nybyggeri, hvor det samlet set burde være muligt at få arealregnskabet til at gå op.

## **Parkering**

### **(2) Parkering**

Henvendelse 6, 8

Rådgiver på vegne af bygherre (6) anmoder om, at bilparkeringskravet nedsættes, så området får en parkeringsnorm sammenlignelig med parkeringsnormen for tæt by/ indre by i Kommuneplan 2024, hvilket betyder en parkeringsplads pr. 250 m<sup>2</sup> boligetageareal samt et ønske om stationsnærhedsreduktion på 20%. Rådgiver opsummerer, at det vil svare til en parkeringsplads pr. 300 m<sup>2</sup> nyetablerede boligetagemeter. Rådgiver begrundet det medstationsnærhed til Nørrebro Station samt at området mobilitetsmæssigt er sammenligneligt med indre byområder. Alternativt anmoder rådgiver en mindre parkeringsnorm eller at der anvendes en 0-norm.

Andelsforeningen Ørneborgen (8) tilkendegiver oplevelse af mangel på parkeringspladser i området. Foreningen anmoder derfor om, at lokalplanens parkeringsnorm anses som minimum, og at bygningerne placeres, så der er plads til flere bilparkeringspladser. Alternativt ønsker foreningen et moderniseret parkeringshus i området.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen bemærker, at alle kommuneplanens normer er et udtryk for et ambitiøst, lavt parkeringsudbud samt at de faste normer understøtter Københavns

Kommunes trafikmål. Dermed er der også taget højde for, at området er stationsnært, ligesom det er i størstedelen af København.

Lokalplanområdet ligger tæt på grænsen mellem kategorierne "tæt by" og "øvrige by", der skiller ved Nørrebro station. Derfor kan der argumenteres for, at normen for "tæt by" vil kunne anvendes her, men det vil kræve et kommuneplantillæg. Forskellen på de to normer, hvis hele planen realiseres, er dog kun en reduktion fra krav om 13 til 11 bilparkeringspladser.

Forvaltningen bemærker, at muligheden for 20% reduktion kun gælder for byudviklingsområder udpeget i Kommuneplanen. Det er der ikke tale om her.

Kommuneplanen giver dog mulighed for, at ved ændret anvendelse, kan parkeringskravet fastsættes efter en konkret vurdering. Svanevej 5 er udpeget som bevaringsværdig bygning, og kan med lokalplanen anvendes til bolig, hvor der før har været erhverv. Idet bygherre ønsker en 0-parkeringsnorm, vil det reducere bilparkeringskravet for delområde II fra 14 til 11 bilparkeringspladser.

#### *Forslag om ændring af lokalplanen*

Forvaltningen foreslår ikke ændringer i lokalplanen, men Klima-, Miljø- og Teknikudvalget kan beslutte, at for de arealer, som ændres fra erhverv til bolig, gives en 0-bilparkeringsnorm, altså ingen bilparkeringspladser tilknyttet til de boliger, der muliggøres på Svanevej 5 (676 m<sup>2</sup>). Ændringen vil kræve en supplerende høring af lokalplanen hos de berørte parter, herunder bygherre og Andelsforeningen Ørneborgen.

## **Ydre fremtræden**

### **(1) Facader**

Henvendelse 6

Rådgiver på vegne af bygherre (6) ønsker ændring recessers dybde på både byggefelt C, D, G og H, § 7, stk. 2, litra h, m og t, så dybden kan blive ned til 2 cm. Ønsket er begrundet med, at rådgiver mener, at den forskel er nok til give detaljering i facaden.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen finder, at det vil ændre væsentligt ved det arkitektoniske facadeudtryk, hvis recesserne bliver så små, at de udviskes. Forvaltningen finder derfor ikke, at planen bør ændres på dette punkt.

### **(1) Vinduer, døre og indgangspartier**

Henvendelse 6

Rådgiver på vegne af bygherre (6) ønsker ændring i vinduers proportioner i byggefelt C og D, § 7, stk. 3, litra n, så bredden kan være op til 1,6 meter. Begrundelsen er et ønske om at altandøre og vinduer kan flugte i facaden.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen bemærker, at med en øget bredde kan vinduet blive bredformat, og ikke højformat som bestemmelsen fastsætter. Ved en supplerende høring ved bygherre blev det uddybet at rådgiver talte altandøre med i vinduernes bredde.

*Forvaltningens ændringer efter første høringsperiode:*

Forvaltningen ændrede på den baggrund, at § 7, stk. 3. Vinduer, døre og indgangspartier, litra n, så det blev tilføjet, at Ved placering af altandøre i forlængelse af vinduer kan bredden øges til samlet 1,6 m. Ændringen fremgår af bilag 7 Ændringer efter høringsperiode 10.november 2025 – 5.januar 2026

## **(2) Altaner**

Henvendelse 6, 8

Rådgiver på vegne af bygherre (6) ønsker øgning i altanernes fremspring ved byggefelt C, D, E, F og H, § 7, stk. 4, litra d, så i stedet for fastsættelsen på 50 cm ønsker bygherre 130 cm. Bygherre begrundet ønsket med, at der medfølger byggetekniske udfordringer, herunder klimaskærm og tilgængelighed mellem bolig og altan samt at indeliggende altaners herlighedsværdi forringes pga. skygge, samt at de er fremmede for områdets egenart. Endvidere er der ønske om at kunne etablere tagaltaner, for også at give de øverste boliger et uderum med direkte adgang.

Andelsforeningen Ørneborgen (8) ønsker, at lokalplanen skal muliggøre etablering af altaner mod Ørnevej og Nordre Fasanvej.

*Forvaltningens svar*

Kommuneplanen rammesætter i retningslinjer under Byens rum, at nye boliger, så vidt muligt, skal have adgang til et udendørs areal tilknyttet direkte til boligen.

Forvaltningen bemærker, at altaner generelt er fremmede for områdets egenart, og at jo større altanerne er, des mere forringes gårdrummene ift. brug, indbliksgener og skygge. Gårdrummene i området er grundet fortætningen blevet små, og store altaner vil tage meget plads i rummene. Derfor fastsættes det, at hver bolig maksimalt kan have en altan, der har et fremspring på maksimalt 130 cm, og bredden på altanerne fastlægges til at være maksimalt 250 cm. Såfremt der ønskes flere altaner til samme bolig, kan de maksimalt have et fremspring på 50 cm.

Forvaltningen har i det reviderede forslag imødekommet ønsket om at etablere indeliggende tagaltaner, idet det giver de boliger, der er længst fra gårdrummene et ekstra uderum.

Forvaltningen bemærker desuden, at for de bevaringsværdige bygninger E og I samt Ørneborgen gælder, at der ikke må foretages ændringer, herunder heller ikke etableres altaner uden tilladelse. For bygning E gælder dog, at der kan etableres altaner på den østvendte facade, som oprindeligt er opført som lukket brandmur. Lokalplanen giver desuden ikke mulighed for altaner mod vej, fordi Miljøstyrelsens Vejledende Støjgrænser for friarealer, hvilket en altan i givet fald vil være, ikke kan overholdes.

*Forvaltningens ændringer efter første høringsperiode:*

Forvaltningen ændrede på den baggrund, at § 7, stk. 4. Altaner, litra b, d, e og f så det blev tilføjet, at der maksimalt kan etableres én altan pr. bolig, der har et fremspring på højst 1,3 meter. Derudover ændrede forvaltningen også § 7, stk. 4. Altaner, litra i, så der kan etableres indeliggende tagaltaner. Ændringen fremgår af bilag 7 Ændringer efter høringsperiode 10.november 2025 – 5.januar 2026

## **(1) Tage**

Henvendelse 6

Rådgiver på vegne af bygherre (6) har oplyst om en redaktionel rettelse for taghældningen på byggefelt G og H, idet den skal spejle hældningen på bygning I

(Svanevej 7). Derudover ønsker rådgiver, at proportionerne på de skorstenslignende toppe ændres fra 1x1x1,2 meter til 2x4 meter.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen tager den redaktionelle rettelse til efterretning. Rådgiver har i supplerende høring oplyst, at de ikke har skitseret færdigt på de skorstenslignende toppe.

#### *Forvaltningens ændringer efter første høringsperiode:*

Forvaltningen ændrede på den baggrund § 7, stk. 5. Tage, litra k, så det rettes fra en hældning mellem 38 og 48 grader til mellem 28 og 38 grader. Ændringen fremgår af bilag 7 Ændringer efter høringsperiode 10. november 2025 – 5. januar 2026.

## **Omfang og placering af bebyggelsen**

### **(3, LU) Bebyggelsens omfang**

Henvendelse 2, 4, 8, 9

To borgere (2,4) tilkendegiver utilfredshed med bebyggelsesprocent og tæthed og mener, at bebyggelsesprocenten for området skulle være højere, herunder 180-200%, samt at der skal muliggøres højere byggeri.

Andelsforeningen Ørneborgen (8) tilkendegiver utilfredshed med højde og omfang af de nye bygninger, og mener at de skal være mindre, da foreningen mener, at de vil reducere deres dagslys og forringe deres udearealer og indeklima i deres boliger. Derudover tilkendegiver foreningen stor utilfredshed med ændringen fra frit udsyn til fortætningen med bebyggelse og dermed også naboer tættere på eksisterende bebyggelse. Foreningen mener, at det er en markant forringelse af privatliv og økonomi i forhold til boligernes værdi.

Bispebjerg Lokaludvalg (9) bemærker, at bygherres udvikling og fortætning af delområde II er godt indpasset og med respekt for de forskellige i højder i området.

#### *Forvaltningens svar*

Området er placeret i en C2-ramme i Kommuneplan 2024, hvor den maksimale bebyggelsesprocent er 150 og den maksimale højde er 24 meter. Forvaltningen bemærker, at for delområde I følger lokalplanen Kommuneplanens ramme. Derudover har formålet med lokalplanen været, efter beslutning om justering af den bevarende lokalplan på Teknik og Miljøudvalgsmøde 31. marts 2025, at arbejde med stedets egenart og dermed tilpasse mulighed for nyt byggeri til den eksisterende bebyggelse. En bebyggelsesprocent på 180-200 vil kræve et kommuneplantillæg og en fornyet høring.

Forvaltningen bemærker, at det nye byggeri bliver placeret nord for Andelsforeningen Ørneborgen, og at det derfor ikke vil påvirke hverken boliger eller udearealer af væsentligt ift. dagslys og skygge. I forhold til forringelse af indkig og privatliv vil der være en afstand på knap 18 meter fra foreningens facade til nærmeste byggefelt G. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om maksimal vinduesstørrelse, så kommende bygninger i byggefelt G og H følger typologien i eksisterende bygning I. Forvaltningen anerkender byggefelt G's nærhed til matrikelsskel og foreslår derfor, at lokalplanen regulerer, at der ikke kan etableres altaner på den kommende bygning G's sydvendte facade.

*Forvaltningens ændringer efter første høringsperiode:*

Forvaltningen ændrede på denne baggrund § 7, stk. 4. Altaner, litra j, så der ikke kan etableres altaner på den nye bygnings sydvendte facade. Ændringen fremgår af bilag 7 Ændringer efter høringsperiode 10.november 2025 – 5.januar 2026

### **(3, LU) Bebyggelsens placering**

Henvendelse 6,7,8, 9

Rådgiver på vegne af bygherre (6) ønsker udvidelse af byggefelt C i delområde II ind mod matr. nr. 1417, Schou-Epa- bygningen, og dermed ændring af tegning 4b, idet man ønsker udnyttelse af rummet mellem de to bygninger. Rådgiver på vegne af bygherre (6) ønsker ydermere udvidelse af byggefelt H i delområde II med 1,7 meter mod nord for at give en fleksibilitet til placering af den kommende bygning, da nedkørsel til parkeringskælder ikke ligger fast.

KFI Erhvervsdrivende fond (7), der er ejer af Schou-Epa-huset, ønsker at lokalplanen skal rumme mulighed for, at KFI på sigt kan opføre randbebyggelse på deres parkeringsplads mod Svanevej, delområde I, matr.nr. 1417. Bispebjerg lokaludvalg (9) udtrykker i deres høringssvar en uenighed i dette ønske, idet lokaludvalget mener, at en karréstruktur er fremmed for kvarterets DNA.

Andelsforeningen Ørneborgen (8) tilkendegiver ønske om huludfyldning langs Svanevej i stedet for fortætningen i delområde II, som lokalplanen muliggør.

*Forvaltningens svar*

Forvaltningen vurderer, at en udvidelse af byggefelt C vil være atypisk for den karakter af fritstående bygninger, som byggefelterne dikterer, hvor byggefelt C følger linjerne fra det bevaringsværdige forhus på Nordre Fasanvej 275.

Forvaltningen tager høringssvaret om byggefelt H til efterretning og bemærker, at lokalplanen fastlægger bestemmelser for husdybder og, at en udnyttelse af byggefeltet vil kræve en sammenlægning af matrikler.

Forvaltningen bemærker til høringssvaret om randbebyggelse mod Svanevej, at en del af områdets egenart er den åbne karakter mod Svanevej og skift i bebyggelsens typologier. Derudover har KFI Erhvervsdrivende Fond ikke fremsendt et konkret projekt, som forvaltningen kan tage stilling til. En lukket karrébebyggelse er ikke karakteristisk for området, Fuglekvarteret, der i sin identitet er selvgroet forskelligartet arkitektur og bygningsvolumener, og ikke har lukkede karreer, som man ser det andre steder i byen.

*Forvaltningens ændringer efter første høringsperiode:*

Forvaltningen ændrede på denne baggrund tegning 4b, så byggefelt H udvides mod nord. Ændringen fremgår af bilag 7 Ændringer efter høringsperiode 10.november 2025 – 5.januar 2026

### **(1, LU) Bebyggelsens højde**

Henvendelse 8, 9

Andelsforeningen Ørneborgen (8), der er nabo syd for delområde II, tilkendegiver ønske med reduktion i bygningshøjder af nybyggeri i delområde II til 2 etager maksimalt med argumentation om tab af dagslys, tab af udsyn og forringelse af privatliv.

Bispebjerg Lokaludvalg (9) bemærker, at bygherres udvikling og fortætning af delområde II er godt indpasset og med respekt for de forskellige i højder i området.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen bemærker, at det nye byggeri bliver placeret nord for Andelsforeningen Ørneborgen, og at det derfor ikke vil påvirke hverken boliger eller udearealer af væsentlig karakter ift. dagslys og skygge. I forhold til forringelse af indkig og privatliv vil der være en afstand på knap 18 meter fra foreningens facade til nærmeste byggefelt G.

Forvaltningen bemærker desuden, at delområde II får en lavere bebyggelsesprocent, end Kommuneplanens rammer fastlægger, og dermed også et mindre bygningsvolumen. Forvaltningen har i udarbejdelsen af lokalplanen taget stilling til det eksisterende miljø og egenart, og lokalplanen fastlægger bestemmelser for den nye bebyggelse, der både fortætter og muliggør flere boliger, men også tilpasser sig den eksisterende bygningsmasse.

#### **(1) Husdybde**

Henvendelse 6

Rådgiver på vegne af bygherre (6) ønsker ændring af husdybde, der fastsættes i § 6, stk. 4, litra d, for byggefelt G og H. Husdybden ønskes ændret fra 8,4 meter til 8,6 meter for at give en fleksibilitet ift. projektering af projektet.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen vurderer, at en udvidelse af husdybden på 20 cm ikke har en væsentlig betydning for bygningens samlede udtryk og har derfor imødekommet ønsket.

#### *Forvaltningens ændringer efter første høringsperiode:*

Forvaltningen ændrede på denne baggrund § 6, stk. 4, litra d. Ændringen fremgår af bilag 7 Ændringer efter høringsperiode 10. november 2025 – 5. januar 2026

## **Bevaringsværdige bygninger**

#### **(4, LU) Udpegninger af bevaringsværdige bygninger**

Henvendelse 1, 2, 3, 5, 9

En beboer (5) tilkendegiver modstand mod, at bygninger på Nordre Fasanvej 273 ikke udpeges som bevaringsværdige, fordi de, ligesom de andre udpegninger i lokalplanen vidner om områdets kulturhistorie. Beboeren henviser til Fuglekvarterets karakter samt det klimamæssige aspekt i at nedrive fuldt funktionelle bygninger. Beboeren understreger desuden, at forhuset ikke fejler noget.

To borgere (1,2) er uforstående overfor udpegningen af Scou-Epa-bygningen, Nordre Fasanvej 277/Frederikssundvej 7, som bevaringsværdig. Derimod tilkendegiver en borger (3) sig positiv over bevaringen af Scou-Epa-bygningen.

En borger (2) tilkendegiver sig uforstående over for udpegningen af bygningerne på Svanevej 5-7-9 som bevaringsværdige.

Bispebjerg Lokaludvalg (9) tilkendegiver tilfredshed med udpegningerne af den bevaringsværdige bebyggelse, herunder fremhæves særligt skorstenen, som er placeret bag Nordre Fasanvej 273, som et særligt pejlemærke i området, der vidner om kulturhistorien. Lokaludvalget (1) bemærker i øvrigt i sit andet hørings svar, at beskrivelser af, hvordan de bevaringsværdige bygninger må ombygges,

er slettet fra bestemmelserne. De rejser en bekymring i forhold til vigtigheden og formålet med lokalplanen.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen henviser til beslutningen på Teknik- og Miljøudvalgsmødet den 11. marts 2024. Her besluttede udvalget, at bygningerne på Nordre Fasanvej 273 ikke skal udpeges som bevaringsværdige. En ændring vil kræve fornyet høring.

Forvaltningen bemærker, at Scou-Epa-bygningen Nordre Fasanvej 277/Fredrikssundvej 7 har en bevaringsværdi 2 i SAVE-registeret, hvilket betyder, at bygningen har en høj bevaringsværdi. Bygningen vurderes at være unik og en vigtig repræsentant for sin tid og udført med gennemført arkitektur.

For hvad angår bygningerne på Svanevej 5-7-9, er de bevaringsværdige både i sig selv og i sammenhæng med øvrige udpegede bevaringsværdige bygninger. Bygningerne bidrager til områdets særlige ånd og egenart og vidner om områdets historie. Området er i kultur-byhistorisk forstand højt vurderet.

Forvaltningen bemærker desuden, at beskrivelserne af de bevaringsværdige bygninger ikke er slettet, men blot flyttet til redegørelsesteksten. Som bestemmelserne nu er formuleret, vil det altid kræve en dispensation at ændre ved bygningerne.

## **Ubebyggede arealer**

### **(1) Bevaringsværdige træer**

Henvendelse 8

Andelsforeningen Ørneborgen (8) tilkendegiver oplevelse af uretfærdighed og økonomisk tab i forhold til udpegning af bevaringsværdige træer. De peger på manglende vækstbetingelser ved opførsel af nyt byggeri og sygt æbletræ.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen bemærker, at udpegningen af de bevaringsværdige træer ikke sker for at være til gene for borgerne. Området har en begrænset mængde af træer og beplantning i det hele taget, og derfor står eksisterende beplantning også særligt ud og er med til at give området værdi. De eksisterende træers store stammeomkreds fortæller om træets alder. Krav om, at der plantes så store træer i forbindelse med nybyggeriet, er desværre urealistisk i forhold til vækstforudsætninger og vedligehold af træerne efterfølgende.

Forvaltningen bemærker ydermere, at såfremt et træ for eksempel er sygt, vil der kunne søges om dispensation fra lokalplanen til at fælde træet og plante et nyt. Forvaltningen har dog ikke set dokumentation for påstanden om et sygt træ.

### **(1, LU) Byrum**

Henvendelse 8, 9

Andelsforeningen Ørneborgen (8) tilkendegiver ønske om gentænkning af lokalplanen, så der i stedet muliggøres karrébebyggelse, der lukker sig om sig selv, og at der dermed skabes et stort lukket gårdrum i midten til glæde for beboerne i karréen.

Bispebjerg Lokaludvalg (9) hilser det offentlige stisystem i delområde II velkomment og mener, at det vil højne kvaliteten af området.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen har på baggrund af høringssvar ved offentlig høring fra den 15. november 2024 til den 10. januar 2025 og dialog med bygherre samt beslutning på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 31. marts 2025 arbejdet videre med fortætning af lokalplanens delområde II. Forvaltningen bemærker, at fortætningen inde i området harmonerer med bevaring af bygninger og områdets egenart med den åbne struktur og fritstående bygninger.

### **(1, LU) Træer**

Henvendelse 6, 1

Rådgiver på vegne af bygherre (6) redegør i høringssvar for, at kravet til antal af træer i gårdrummet er urealistisk, da gårdrummene er trange og da der under den på tegning 5c viste beplantningszone a og e planlægges parkeringskælder. Rådgiver foreslår derfor, at antallet af træer reduceres til følgende:

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 stamme omkreds på 16-18 cm. Øvrige stammeomkreds 12-14 cm

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

Dermed ønskes det samlede antal af træer reduceret fra 29 til 15 træer.

Bispebjerg lokaludvalg (1) ytrer bekymring ved reduktionen af træer.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen har forståelse for, at der kan være mindre gode vækstbetingelser i trange gårdrum samt oven på en parkeringskælder.

#### *Forvaltningens ændringer efter første høringsperiode:*

Forvaltningen ændrede på denne baggrund § 8, stk. 8, Busk og træbeplantning, så der samlet skal plantes 19 nye træer i stedet for de 29, samt at der for beplantningszone a er samme bestemmelse som for beplantningszone e, da de begge er placeret oven på den potentielle parkeringskælder. Derudover ændres også Tegning 6 Beplantning. Ændringen fremgår af bilag 7 Ændringer efter høringsperiode 10. november 2025 - 5. januar 2026.

### **(2) Hegning**

Henvendelse 7, 8

KFI Erhvervsdrivende Fond mener, at der mellem matr. nr. 1417 (Schou-Epa) og matr. nr. 14bg (Svanevej 5) er indgået aftale om hegning mellem de to matrikler ved tinglyst servitut af 1967. Lokalplanen fastsætter, at der kun kan være hegning mellem delområde II og delområde III, men KFI Erhvervsdrivende Fond ønsker forsat mulighed for at opsætte hegning mellem de to ejendomme begrundet i støj fra varetilkørslen.

Andelsforeningen Ørneborgen (8) tilkendegiver ønske om, at eksisterende bygnings mur i skel ind mod foreningens gårdareal forbliver eller, at lokalplanen muliggør tre meter høj hegning i skel.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen bemærker, at der i dag ikke er hegnet i det pågældende matrikel-skel, og det vil blive et meget smalt areal mellem Svanevej 5 og en eventuel hegning. Dog mener forvaltningen af trafiksikkerhedsmæssige årsager, idet varegården forsat er i fuld funktion, at muliggørelse af hegning mellem de to matrikler kan være en hensigtsmæssig løsning.

Forvaltningen bemærker, at eksisterende mur og hegning mellem delområde II og delområde III er et eksisterende lovligt forhold, og derfor er hegnet/muren et naboretligt spørgsmål, idet lokalplanen ikke udpeger muren som bevaringsværdig. Forvaltningen bemærker desuden, at området vil ændre karakter med nyt boligområde og grønne byrum, og at lokalplanen derfor bør fastlægge, at eventuel ny hegning/hæk må være mellem 1,2 m-1,6 m højt målt i forhold til det omgivende terræn.

#### *Forslag om ændring af lokalplanen*

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at § 8, stk. 5 Generelt om ubebyggede arealer og § 8, stk. 6 Byrum ændres. Ændringen fremgår af bilag 6 Forslag til ændringer efter høring.

### **(1, LU) Byrum og begrønnet facade**

Henvendelse 7, 9

KFI Erhvervsdrivende Fond (7) ønsker ikke begrønning på Schou-Epa-bygningens facader af hensyn til risiko for skadedyr.

Bispebjerg Lokaludvalg (9) bemærker, at beplantning er underrepræsenteret i området, og imødekommer den grønne kantzone ud mod Ørnevej.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen har imødekommet høringssvaret om begrønning af facade og bemærker, at det ikke kan kræves, at der plantes på anden persons grund i forbindelse med ibrugtagning. Hensigten var at tilføje så meget grønt til byrummet som muligt, idet området er i underskud af grønne elementer.

#### *Forvaltningens ændringer efter første høringsperiode:*

Forvaltningen ændrede på denne baggrund Tegning 6 Beplantning. Ændringen fremgår af bilag 7 Ændringer efter høringsperiode 10.november 2025 - 5.januar 2026.

## **Støj**

### **(LU) Støj fra varegård**

Henvendelse 9, 1

Bispebjerg Lokaludvalg (9) ytrer bekymring om støj fra lastbiler fra varegård og varelevering i forhold til etablering af nye boliger. Det understøttes af ønsket om, at Svanevej 5 skal fastholdes i anvendelsen som erhverv. I sit andet høringssvar, har Bispebjerg lokaludvalg (1) trukket dette synspunkt tilbage og mener, at det kan løses med støjreducerende tiltag i vinduerne.

*Forvaltningens svar*

Forvaltningen bemærker, at idet Svanevej 5 skal have tilladelse til at anvende bygningen som boliger, skal boligerne overholde Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj.

## **Andre emner**

### **(1) Matrikulære forhold**

Henvendelse 6

Rådgiver på vegne af bygherre (6) bemærker begrænsninger og usikkerhed omkring bestemmelserne for udstykning samt tilhørende tegning. Rådgiver ønsker præcisering af bestemmelserne, så der kan ske matrikulære justeringer.

*Forvaltningens svar*

Forvaltningen bemærker, at delområde II kun kan realiseres såfremt matrikler sammenlægges. Derfor er bestemmelser, der fastsætter det, unødvendige.

*Forvaltningens ændringer efter første høringsperiode:*

Forvaltningen ændrede på denne baggrund § 10 samt fjerner den daværende Tegning 6 Udstykning. Ændringen fremgår af bilag 7 Ændringer efter høringsperiode 10.november 2025 – 5.januar 2026.