



Orientering

Til ØU

Offentlig høring om planlægning for Fuglekvarteret

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen og Økonomiforvaltningen sender den 17. august 2026 et oplæg i indledende offentlig høring om den kommende planlægning for Fuglekvarteret. Høringen løber frem til den 21. september 2026.

Baggrunden for høringen er, at Klima-, Miljø og Teknikudvalget har besluttet, at der skal udarbejdes en bevarende lokalplan for Fuglekvarteret med henblik på at sikre områdets bevaringsværdier. Udvalget har samtidig besluttet, at lokalplanarbejdet også skal belyse mulighederne for en udvikling af området, der tager hensyn til Fuglekvarterets særlige karakter. En sådan udvikling vil forudsætte en ændring af kommuneplanen.

Baggrund

I forbindelse med Kommuneplan 2024 modtog kommunen en række henvendelser om ændret anvendelse, nedrivning og nybyggeri i E0-rammeområdet i Fuglekvarteret – en såkaldte Kreative Zone i Kommuneplan 2024. E0-rammen er omgivet af B- og C-rammer, hvor boliger og serviceerhverv udgør en integreret del af områdets anvendelse. Det er derimod ikke muligt at opføre boliger inden for E0-rammen, og den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 60, hvilket begrænser mulighederne for udvikling inden for den gældende planlægning.

Hvidbogen til Kommuneplan 2024 pegede på, at disse ønsker kræver en nærmere planmæssig afklaring.

Som led i lokalplanarbejdet undersøges det derfor, om den gældende kommuneplanramme fortsat er hensigtsmæssig, eller om der er behov for et kommuneplantillæg, der kan understøtte både områdets bevaringshensyn og relevante udviklingsønsker, herunder nye boliger.

Videre proces

Den indledende høring skal belyse områdets bevaringshensyn og udviklingsønsker samt indsamle bemærkninger til, om Hejrevej 35 fremover skal kunne anvendes til restaurant. Høringssvarene vil indgå i det videre arbejde med lokalplanen og en eventuel udarbejdelse af et kommuneplantillæg.

Bilag

Indledende offentlig høring – Indkaldelse af idéer, forslag og udviklingsønsker i forbindelse med ny bevarende lokalplan for Fuglekvarteret, samt restaurant på Hejrevej 35.

10. august 2026

Sagsnummer
2026-0116111

Dokumentnummer
2026-0116111-5

Center for Byudvikling
Kontor for Planlægning, Afsnit 1
Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009800176

Indledende høring

17. august 2026

2026-0206333

Indkaldelse af idéer, forslag og udviklingsønsker i forbindelse med ny bevarende lokalplan for Fuglekvarteret, samt restaurant på Hejrevej 35

Københavns Kommune ønsker at høre grundejere og lejerers idéer, forslag og udviklingsønsker til Fuglekvarteret i Bispebjerg. Det sker i forbindelse med udarbejdelsen af en bevarende lokalplan og evt. kommuneplantillæg for området.

Høringsspørgsmål

Den indledende høring foretages på et tidligt tidspunkt i processen for at afsøge, om der er forhold af særlig interesse for dem, der bliver hørt. Formålet er at sikre, at der bliver taget højde for alle de relevante forhold og ønsker i den videre planlægning. På den baggrund stilles følgende høringsspørgsmål:

- Hvilke bevaringshensyn er der i Fuglekvarteret?
- Hvilke udviklingsønsker er der i Fuglekvarteret?
- Skal Hejrevej 35 kunne være restaurant?



Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Høring

Høringsperioden løber fra den 17. august 2026 til og med den 21. september 2026.

Alle har ret til at komme med forslag, idéer eller udviklingsønsker til området.

Hvis du/ I har konkrete udviklingsønsker til ejendomme i området, der ikke er i overensstemmelse med gældende lokalplan eller Kommuneplan 2024, må I gerne benytte leverancelisten på bilag 1.

Alle skriftlige høringssvar til Fuglekvarteret vil indgå i den videre behandling forud for udarbejdelse af en bevarende lokalplan.

Send dit høringssvar til:

klimaogbyudvikling@kk.dk

eller

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348, 1503 København V

Skriv gerne "Fuglekvarteret" i emnefeltet.

Baggrund

Bevarende lokalplan

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget besluttede den 26. maj 2025, at der skal laves en bevarende lokalplan for området. Formålet med lokalplanen er at udpege bevaringsværdige bygninger og strukturer i Fuglekvarteret, der er et særligt bymiljø i Nordvest.

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget besluttede desuden den 1. juni 2026 at lokalplanen foruden bevaring skal indeholde muligheder for udvikling i området, der skal tilpasses området.

Derudover besluttede Klima-, Miljø- og Teknikudvalget, at borgere inden for lokalplanens afgrænsning skal høres i, hvorvidt Hejrevej 35 skal kunne anvendes til restaurant.

Kommuneplan 2024

I forbindelse med den offentlige høring af Forslag til Kommuneplan 2024 modtog Økonomiforvaltningen en række henvendelser om ændret anvendelse, nedrivning og nybyggeri på ejendomme i Fuglekvarteret, der er fastlagt til blandet erhverv. Det fremgik af hvidbogen, at ønskerne kræver en nærmere afklaring.

Kommuneplan 2024 har et mål om at sikre et bredt udvalg af lokaliseringmuligheder for forskellige virksomhedstyper, såsom kontorer, håndværk, mindre produktion, lager- og logistikfaciliteter samt kreative erhverv. Fuglekvarteret rummer ejendomme med attraktive lejemål til mindre og blandede erhvervsvirksomheder, men området har samtidig en betydelig variation i bygningstyper og deres tilstand, hvilket medfører både udfordringer og potentialer. Samtidig

rummer det udpegede område en del boligejendomme, der ligger blandet med erhverv.

Kommuneplan 2024's redegørelse for planlægning af kreative zoner fastlægger, at omdannelse og udvikling af områderne skal ske med hensyntagen til de eksisterende bygninger og erhvervsanvendelser, så væsentlige kvaliteter i de kreative zoner kan indgå i og understøtte en ny udvikling.

Kommuneplanen 2024 lægger samtidig vægt på, at planlægningen tilgodeser en effektiv udnyttelse af byens arealer og fremmer boligproduktionen i både byudviklingsområder og i de eksisterende bykvarterer.

Det skal derfor undersøges i den kommende proces om gældende planlægning skal revideres.

Hejrevej 35

Grundejer på Hejrevej 35 ønsker at drive restaurant. Klima-, Miljø- og Teknikudvalget besluttede den 1. juni 2026, at grundejer kan få en midlertidig dispensation til restauranten på 1 år, og at det i denne høring er muligt at komme med bemærkninger til den ændrede anvendelse fra erhverv til restaurant.

Gældende planlægning

Lokalplaner

Fuglekvarteret er delvist reguleret med lokalplaner og servitutter, der primært fastsætter noget af området til erhverv og industri. Du kan finde overblik over gældende lokalplan [her](#).

Det skal undersøges i den kommende proces om gældende lokalplaner og servitutter skal aflyses i forbindelse med vedtagelsen af en ny lokalplan for området.

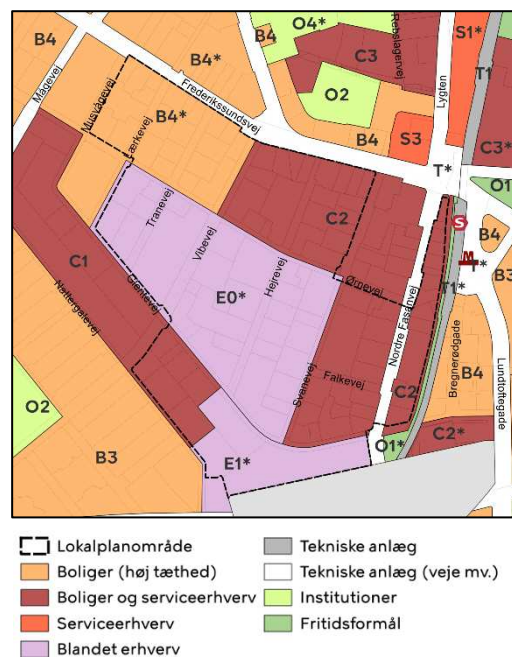
Kommuneplanrammer

Lokalplanområdet er i midten omfattet af en E0-ramme (en såkaldt "Kreativ zone" i Kommuneplanen 2024), hvor erhverv muliggøres med en maksimal bebyggelsesprocent på 60, en maksimale bygningshøjde på 20 meter, friarealkrav på 20 % og mulighed for at etablere uddannelsesinstitutioner. Det er ikke muligt at opføre boliger i E0 rammer.

E0-rammen er omgivet af B- og C-rammer, hvor boliger og serviceerhverv udgør en integreret del af områdets anvendelse.

Mod syd afgrænses lokalplanområdet af en E1-ramme. Her er den maksimale bebyggelsesprocent 110, den maksimale bygningshøjde 20 meter, og friarealkravet 15 %. I dag rummer denne ramme én virksomhed af national interesse.

Kommuneplanrammer for området kan tilgås via Kommuneplan 2024's kortportal [her](#). Kommuneplanens generelle bestemmelser kan læses [her](#).



Lokalplanområde og kommuneplanrammer i Fuglekvarteret

Videre proces

I det videre arbejde er der bl.a. opmærksomhed på anvendelser, bevaringsværdige bygninger, virksomhedshensyn og tilpasning af nyt byggeri til eksisterende område.

Forvaltningerne forventer, at der vil kunne fremlægges en startredegørelse til politisk behandling i december 2026/januar 2027.

Med venlig hilsen

Emilie Jensen

Arkitekt og byplanlægger

Bilag 1

Leveranceliste, der kan benyttes til konkrete udviklingsønsker til ejendomme i området, der ikke er i overensstemmelse med gældende lokalplan eller Kommuneplan 2024

Leverancer	Beskrivelse
Fuldmagt	En fuldmagt fra grundejer på de arealer, som ønskes udviklet
Projektbeskrivelse	- Beskrivelse af ønsket projekt: et hovedgreb - Er der eksisterende bygninger, der bevares eller transformeres - Situationsplan, herunder bebyggelsesplan, der viser sammenhæng til omkringliggende bebyggelse - Principiel placering af friarealer - Principiel placering af bil- og cykelparkering - 2-3 visualiseringer af projekt og/ eller et volumenstudie
Nøgletal for projektet	- Grundstørrelse i m². - Eksisterende bebyggelse i m² (fodaftryk). - Fremtidig bebyggelse i m² (fodaftryk). - Bebyggelsesprocent. - Antal m² der nedrives - Ønsket bygningshøjde. - Etagearealer (m²) fordelt på anvendelser. - Etagearealer (m²) fordelt på nye og eksisterende bygninger. - Projektets samlede friarealkrav (m² og %) fordelt på anvendelser. - Parkeringskrav for bil og cykel fordelt på anvendelser (antal og p-norm) - Samlet bilparkering i projekt (antal pladser i konstruktion, på terræn og til handicapparkering). - Samlet cykelparkering i projekt (det samlede antal pladser til cykelparkering, pladser til pladskrævende cykler, og antal overdækkede cykler).