



Notat

Orientering om varsel af § 14-forbud på Svanevej 10

Resumé

Teknik- og Miljøudvalget orienteres om, at Teknik- og Miljøforvaltningen udsender varsel om nedlæggelse af § 14-forbud mod nedrivning af eksisterende bebyggelse på Svanevej 10, matr.nr. 14cc, Utterslev, København. Varslet vil blive udsendt umiddelbart efter udvalgs mødet, og forudsat der ikke kommer nye væsentlige oplysninger i forbindelse med varslingen, vil forvaltningen efterfølgende nedlægge et § 14-forbud på ejendommen. Grundejer har i forbindelse med en forhåndsdialog med forvaltningen tilkendegivet, at grundejer ønsker at rive eksisterende bebyggelse ned. Teknik- og Miljøudvalget har den 28. september 2020 vedtaget en startredegyrelse for en ny lokalplan for området, hvoraf det fremgår, at eksisterende bebyggelse på Svanevej 10 bør udpeges som bevaringsværdig. Startredegyrelsen er endnu ikke fulgt op af en lokalplan, da byggherre frafaldt byggeønskerne.

Sagsfremstilling

I de tilfælde, hvor Teknik- og Miljøudvalget udpeger en ejendom fra nedrivningslisten med henblik på, at forvaltningen udarbejder indstilling om mulighederne for at nedlægge et § 14-forbud, varsler forvaltningen ejer/bruger af ejendommen, før der forelægges indstilling om et § 14-forbud for Teknik- og Miljøudvalget. Nærværende sag omhandler imidlertid ikke en ejendom fra nedrivningslisten, og processen adskiller sig derfor. I nærværende sag er der indsendt anmodning om forhåndsdialog om et konkret projekt på ejendommen, hvilket har foranlediget forvaltningen til at kigge nærmere på ejendommen. I denne forbindelse er forvaltningen blevet opmærksom på, at Teknik- og Miljøudvalget i 2020 har vedtaget en startredegyrelse, der bl.a. fastlægger, at eksisterende bebyggelse på ejendommen skal udpeges som bevaringsværdig. Henset til at Teknik- og Miljøudvalget så sent som i 2020 har truffet beslutning om, at bygningerne skal fastlægges som bevaringsværdige, vil forvaltningen varsle et 14-forbud umiddelbart efter, at Teknik- og Miljøudvalget er blevet orienteret om sagen. Forudsat der ikke kommer nye væsentlige oplysninger i forbindelse med varslingen, vil forvaltningen nedlægge et § 14-forbud efter varslingen.

Historik og procesrisiko

Teknik- og Miljøforvaltningen har den 25. april 2023 modtaget en anmodning om forhåndsdialog samt materiale for et konkret byggeprojekt på Svanevej 10. Forvaltningen har på den baggrund afholdt et forhåndsdialogmøde om projektet med grundejer den 7. juni 2023. Grundejer

07-08-2023

Sagsnummer i F2
2023 - 10757

Dokumentnummer i F2
93628

Sagsnummer i eDoc
2023-0274844

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

ønsker at nedrive eksisterende villa og kirke på ejendommen samt opføre ny bebyggelse, der giver mulighed for forskellige aktiviteter i tilknytning til trossamfundet (Adventistkirken). Samtidig ønsker grundejer at opføre ungdomsboliger på ejendommen.

Forvaltningen har på mødet den 7. juni 2023 orienteret grundejer om, at der den 28. september 2020 er vedtaget en startredegerelse for området (bilag 1), herunder for Svanevej 10, matr.nr. 14cc, Utterslev, København. Ifølge startredegerelsen bør bebyggelsen på ejendommen udpeges som bevaringsværdig. Forvaltningen har desuden orienteret grundejer om, at forvaltningen på den baggrund vil tage stilling til, om der skal varsles et forbud mod nedrivning af eksisterende bebyggelse på grunden. Der er ikke indsendt bygge- eller nedrivningsansøgning i sagen.

Vurdering af bygningernes bevaringsværdi

Der er to eksisterende bygninger på ejendommen. Bygning nr. 1 er placeret tættest på Svanevej. Den er opført i 1944 og registreret med SAVE-værdi 5 (middel bevaringsværdi). Bygning nr. 2 er placeret mere tilbagetrukket på ejendommen. Den er opført i 1903 og registreret med SAVE-værdi 4 (middel bevaringsværdi).

Det fremgår af startredegerelsen, at bygningerne på Svanevej 10 skal fastlægges som bevaringsværdige i den videre planlægning. Derudover fremgår det af startredegerelsen, at udvikling skal ske i overensstemmelse med den lokale egenarts særlige karakter for at sikre områdets bevaringsværdige kulturmiljøer og en blanding mellem det gamle og det nye samt det grønne og det bebyggede. I området er Hejrevej 5 et af de få bevarede industrimiljøer, der er tilbage. Selvom bygningerne er ændrede i forhold til deres oprindelige udseende, er den tidligere anvendelse stadig aflæselig. Dette er fortsat forvaltningens vurdering. Derudover har Bispebjerg Lokaludvalg stor bevågenhed på bevaring i området.

Forvaltningens vurdering

Det vurderes, at der ikke er udvist passivitet fra forvaltningens side. Der lægges i den forbindelse vægt på, at der er anmodet om forhåndsdialog i april 2023, og at der er afholdt forhåndsdialogmøde den 7. juni 2023, hvor forvaltningen har gjort bygherre opmærksom på, at der er politisk ønske om bevaring. Derudover vurderes bygningerne at være bevaringsværdige (hhv. SAVE-værdi 4 og 5). Forvaltningen vurderer på denne baggrund, at det vil være lovligt at nedlægge et § 14-forbud mod nedrivning af eksisterende bebyggelse på Svanevej 10.

Politisk handlerum

Teknik- og Miljøudvalget kan vælge at løfte sagen til en beslutningssag med henblik på at beslutte, at bebyggelsen ikke skal bevares, og der som følge heraf ikke skal udsendes et varsel om § 14-forbud mod nedrivning af eksisterende bebyggelse på Svanevej 10.

Videre proces

Når Teknik- og Miljøudvalget er orienteret, vil forvaltningen udsende et

varsel om § 14-forbud mod nedrivning af eksisterende bebyggelse på Svanevej 10. Forudsat at der i forbindelse med varslingen ikke kommer væsentlige nye oplysninger i sagen, vil forvaltningen nedlægge § 14-forbud mod nedrivning af eksisterende bebyggelse på ejendommen og udarbejde bevarende lokalplan.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luffoto: Kortforsyningen, 2019.

STARTREDEGØRELSE

HEJREVEJ

PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLAN



Projektet

Bygherre:	Ejendomsselskabet Hejrevej 5 ApS	
Arkitekt:	HD Arkitekter	
Formål:	Formålet med lokalplanen er at bevare og transformere eksisterende bygning, samt supplere med nybyggeri til en blanding af boliger og erhverv på matr.nr. 14ed Utterslev, København. Samtidig skal lokalplanen sikre bevaringsværdigt byggeri for den samlede karré.	
Etageareal og højde:	Det nuværende byggeri er ca. 12 m højt.	
Bebyggelsesprocent:	Bebyggelsesprocenten før nedrivning af diverse småbygninger er 108. Det fremgår af Kommuneplan 2019 at bebyggelsesprocenten for området er 150. For hele området er bebyggelsesprocenten 194.	
Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 - biler:	Bolig: Erhverv: Butikker: Ungdoms- og plejeboliger:	1:214 1:143 1:143 1:857 og 1:714
Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 - cykler:	Boliger: Ungdomsboliger: Erhverv: Uddannelsesinstitutioner: Butikker:	4:100 4:100 3:100 0,5:studerende/ansat 4:100
- pladskrævende cykler:	Boliger, arbejdspladser og butikker:	1:250
Friareal	Bolig: Erhverv:	40 % 10 %

Arkitektur

Københavns kommunes Arkitekturpolitik har bl.a. til formål, at ny arkitektur skal bygge videre på lokal egenart, og at eksisterende kulturværdier i bymiljøer skal respekteres.

Hejrevej 5 er et af de få bevarede industrimiljøer, der er tilbage i området. Selvom bygningerne er ændret i forhold til deres oprindelige udseende, er den tidligere anvendelse stadig aflæselig. En transformation af bygningerne suppleret med ny randbebyggelse mod Svanevej vil styrke områdets særlige karakter. Den centrale eksisterende bygning er ca. 12 m høj og udformet med saddeltag. Ydervæggene er pudset og fremstår i en lys nuance.

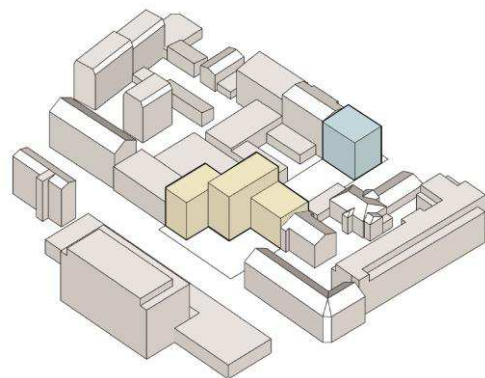
Byggeønsket er udformet og placeret som tre 'kasser', der gradvist er trækker sig fra vejen, tilbage på grunden. Det betyder at der opstår et mindre haverum ud mod Hejrevej. Mod Svanevej følger erhvervsbygningen nabobygningen i både placering og højde.

Baggrund

Bygherre ønsker at nedrive samtlige bygninger på grunden og etablere nyt ungdomsboligbyggeri mod Hejrevej og erhvervsbyggeri mod Svanevej. Der er tale om 41 ungdomsboliger.



Visualisering af forhave som vender mod Hejrevej. Illustration: HD Arkitekter.



Volumenmodel, som viser omfang og placering af byggeønsket. Gul markerer ungdomsboliger og blå markerer erhverv. Illustration: HD Arkitekter.

Stedet

Karréen er beliggende i Fuglekvarteret ud til Frederikssundsvej, som kan ses som 'forsiden' af karréen, og Ørnevej som 'bagsiden'. Karréen afgrænses endvidere af Hejrevej og Svanevej. På matr.nr. 14ed Utterslev, København, med adressen Hejrevej 5 og Svanevej 8, anvendes eksisterende bebyggelse til værksted. Bygningerne i området er i 1990/91 registreret med SAVE-værdier. For matrikel 14ed Utterslev, København er SAVE-værdien 5. På dette tidspunkt tillagde man ikke i samme grad, som i dag, den kulturhistoriske værdi betydning. Den centrale bygning i karreener opført i 1906 og fremstår i dag med flere originale detaljer. Området er præget af etagebygninger i 5 etager mod Frederikssundsvej og Ørnevej og lavere bebyggelse i den midterste del af området, hvor ungdomsboligerne ønskes etableret. Ungdomsboligprojektet viser bygninger i ca. 16 og 24 m højde.

Egenart

Området kan karakteriseres ved et selvgroet bebyggelsesmønster. Det er tydeligt i området, hvordan der omkring de nærliggende karréer har været optakt til organiseret karréstruktur med typiske 5 etagers boligbebyggelser. Området har været under omdannelse i en årrække, så det består af en blanding af ældre og nyere erhvervsbygninger og boliger opført fra slutningen af 1800-tallet til i dag.

Bispebjerg er den bydel i København med flest små boliger. Gennemsnitsstørrelsen på boliger er ca. 65 m², hvor den i resten af byen er mellem 73 og 99 m². Det er byens laveste og bevirker, at mange beboere må flytte væk, når der sker familieførgelse. På den baggrund kan det overvejes, at der arbejdes for at skabe flere familieboliger i bydelen.

Mobilitet

Ca. 300 m fra Hejrevej ligger Nørrebro Station, som både har en S-togs- og metro-forbindelse. Samtidig er der flere buslinjer, bl.a. 5C, som fungerer som en central linje, tværs gennem byen.

Fordelingsvejen Frederikssundsvej er den primære forbindelse til det overordnede vejnet. Her er også supercykelstien Farumruten, som fortsætter ind til Kongens Nytorv. Lokalplanområdet ligger i Licenszone NV, hvor der er 3 timers tidsbegrænsning på bilparkering.

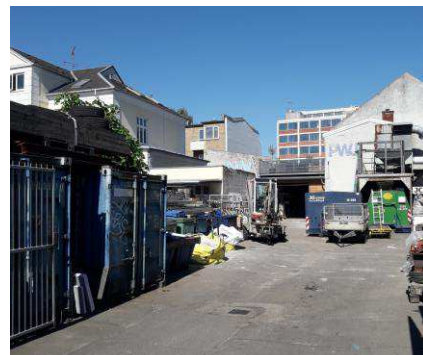
Åbningen af Cityringen har positiv betydning for Bispebjerg, idet Nørrebro Station på grænsen mellem Nørrebro og Bispebjerg vil kunne betjene en stor del af Nordvest. Det betyder, at Bispebjerg er forbundet med resten af byen på en bedre måde. På længere sigt vil en mulig ny letbaneforbindelse mellem Nørrebro Station og Gladsaxe styrke den kollektive trafik i store dele af Bispebjerg.

Sol, vind og skygge

Bevares det eksisterende byggeri, vil forholdene omkring sol, vind og skygge være uændret.

Bygherre har ikke fremsendt et skyggediagram, som viser hvordan bygningerne vil påvirke omgivelserne. Ungdomsboligerne som placeres mod Hejrevej er vestlig beliggende på grunden. Afstanden til modstående bygning er ca. 19 m, hvilket er kortere end projektets viste højde på ca. 24 m. Der kan forventes ændrede sol- og skyggeforhold. Sydøst på grunden placeres erhvervsbygningen, hvis primære skygge forventes at påvirke egen matrikel.

Ungdomsboligprojektet vurderes ikke at ændre væsentligt på vindforhold, idet bygningerne ligger tilbagetrukket i karréen og opnår samme højde som de øvrige bygninger i området.



Billede fra stedet - Svanevej 8 og bagsiden af bygningen på Hejrevej 5.



Billede fra stedet - Adventskirke på Svanevej 10.



Billede fra stedet - Ikonisk gavl mod Svanevej 2. Byggearbejdet for 41 ungdomsboliger er netop begyndt.

Mål, planer og politikker

Kommuneplan

I Kommuneplan 2019, er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, med rammebetegnelsen C2.

Områderne anvendes til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet, men vil efter nærmere vurdering kunne nedsættes til 25 %. Boligandelen gælder som udgangspunkt for den enkelte ejendom. I lokalplaner kan boligandelen fastlægges for flere ejendomme under ét.

Byliv

Karréen ligger ud til Frederikssundsvej, som er en handelsgade med et aktivt liv. Her findes et diversit udvalg af butikker, spisesteder, fitnesscentre m.v. Ikke langt derfra, ligger Nørrebro Bycenter, som ligeledes tilbyder handlemuligheder. Området er præget af at være et multikulturelt sted med mange bazarer med mulighed for indkøb af dagligvarer. Som små stikveje fra Frederikssundsvej ligger flere karréer, som karréen mellem Hejrevej og Svanevej. Her er den dominerende anvendelse boliger, men indimellem er der flere mindre industribygninger, eller værkstedsbygninger med kreativt eller håndværksmæssigt erhverv. Blot én gade fra Hejrevej er Vibevej, hvor man finder den farverige Imam-Ali Moské.

Miljø og Klima

Dele af karréen er omfattet af jordforurening. Denne skal håndteres i forbindelse med byggeri på grunden.

Der er registreret trafikstøj på facader, som vender mod Frederikssundsvej samt de facader på Hejrevej og Svanevej, som ligger op til Frederikssundsvej. Ved eventuelle ombygninger skal bebyggelserne sikres, så det indendørs støjniveau ikke overskrider miljøstyrelsens grænseværdier.

Bæredygtighed og bynatur

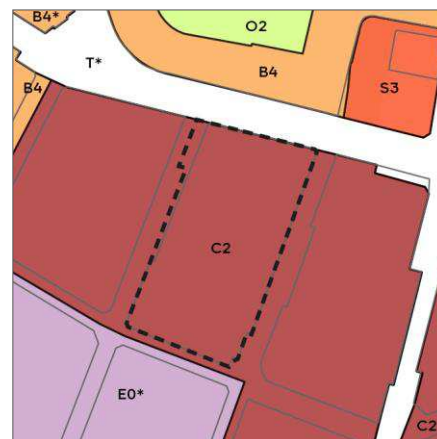
København skal ifølge strategien for bynatur og træpolitikken være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gadetræer, flere grønne byrum, flere taghaver eller grønne facader og om at skabe incitamenter til at bruge grønne elementer på nye måder. I lokalplanforslaget vil eventuelle bevaringsværdige træer blive udpeget, og der vil blive stillet krav om nyplantning.

Andre planer

Der er umiddelbart ikke andre planer i området, med fokus på bevaring.

Kommuneplan

Gældende rammer i Kommuneplan 2019	
Rammeområde	C2
Maks. bebyggelsesprocent	150
Maks. bygningshøjde	24 m
Friarealprocent bolig	40
Friarealprocent erhverv	10



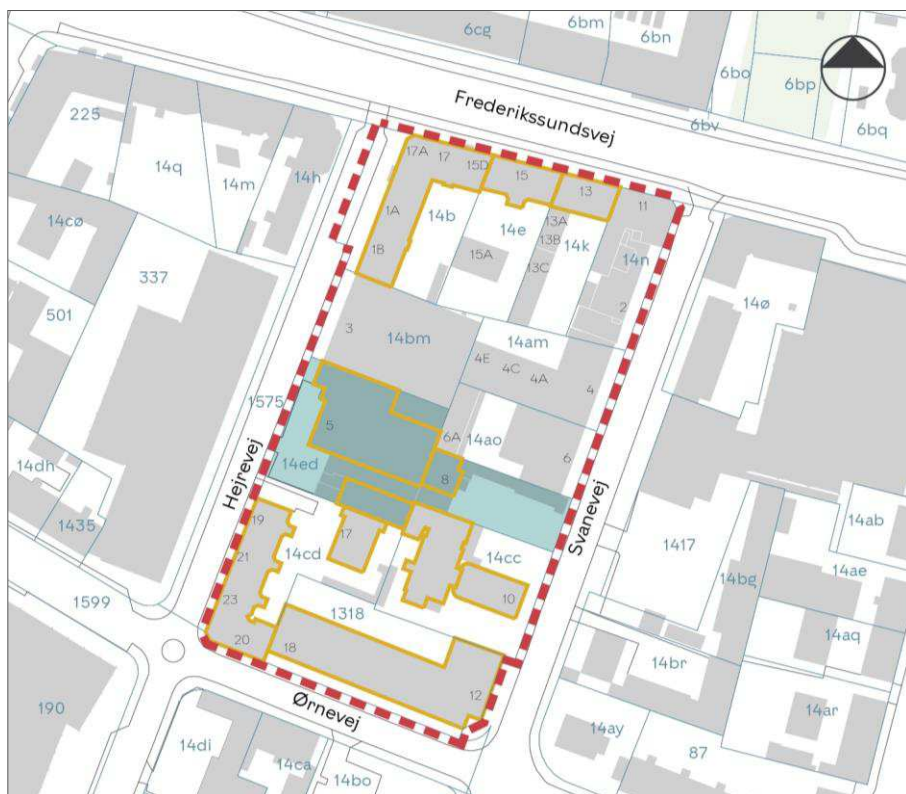
- B, B2-5** Områder til boliger (høj tæthed)
- C, C1-3** Områder til boliger og serviceerhverv
- S, S1-3** Områder til serviceerhverv
- E, EO-2** Områder til blandet erhverv
- T** Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O, O2-4** Områder til institutioner
- *** Områder med særlige bestemmelser
- Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i Kommuneplan 2019



- Bymidte
- Det aktuelle lokalplanområde

Gældende detailhandelsrammer i Kommuneplan 2019



- Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning
- Bevaringsværdig bygning
- XX Matrikel
- Matr.nr. 14ed
- xx Husnummer



Matr.nr 14ed set fra vest mod øst.
Luffoto: Kortforsyningen, 2019.



Billede af eksisterende bygning på Hejrevej 5, som anbefales udpeget som bevaringsværdig.

Anbefalinger til den videre planlægning

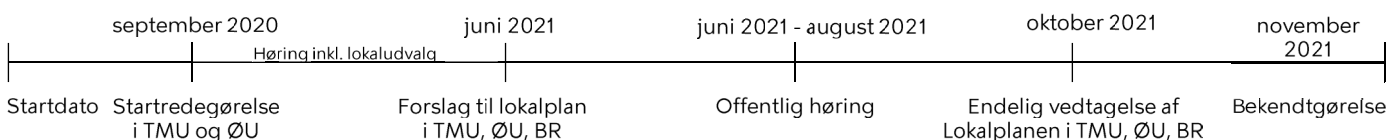
Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag, idet der i det videre forløb bl.a. skal være særlig fokus følgende forhold:

- At dele af bebyggelsen på Hejrevej 5 udpeges som bevaringsværdig og dermed ikke må nedrives, og at der udpeges bevaringsværdige bygninger i den øvrige del af karreen (se bevaringsværdige dele på illustrationen ovenfor).
- At der i arbejdet med lokalplanforslaget, udpeges bevaringsværdige træer indenfor karréen.
- At det bliver muligt at anvende de eksisterende bygninger fortrinsvis til boliger, idet boligandelen skal udgøre mellem 40 % og 75 % af etagearealet med familieboliger og ungdomsboliger.
- At områdets udvikling sker i overensstemmelse med den lokale egenarts særlige karakter, for netop at sikre områdets bevaringsværdige kulturmiljøer og en blanding mellem det gamle og det nye, det grønne og det bebyggede.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: Kat. 3: 64 uger

MILEPÆL



LEVERANCER