

ÆNDRINGER EFTER FORNYET HØRING

REVIDERET FORSLAG TIL LOKALPLAN NORDRE FASANVEJ NORD

Efter offentlig høring fra den 10. november 2025 til den 5. januar 2026 har Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen foretaget en række ændringer til lokalplanforslaget. Udover de beskrevne ændringer, er der foretaget mindre redaktionelle rettelser. I dette bilag ses overblik over ændringerne.

§ 3 Anvendelse	4
§ 3, stk. 1. Anvendelse i områderne	4
§ 3, stk. 1. Anvendelse i områderne	4
§ 3, stk. 2. Boligandel.....	5
§ 3, stk. 7. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker, delområde I.....	5
§ 3, stk. 7. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker, delområde III	5
§ 4 Veje	5
§ 4, stk. 1. Overkørsler	5
§ 5 Bil- og cykelparkering	6
§ 5, stk. 2. Cykelparkering.....	6
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	6
§ 6, stk. 4. Husdybde, litra d	6
§ 6, stk. 6. Bevaringsværdige bygninger, litra c	6
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	7
§ 7, stk. 1. Ændring af bevaringsværdige bygninger, litra a, b, d, e og f.....	7
§ 7, stk. 1. Ændring af bevaringsværdige bygninger, litra h	7
§ 7, stk. 3. Vinduer, døre og indgangspartier, litra n.....	8
§ 7, stk. 4. Altaner, litra b.....	8
§ 7, stk. 4. Altaner, litra d og e.....	8
§ 7, stk. 4. Altaner, litra f.....	8
§ 7, stk. 4. Altaner, litra i	8
§ 7, stk. 4. Altaner, litra j.....	8
§ 7, stk. 5. Tage, litra k.....	9
§ 8 Ubebyggede arealer	9
§ 8, stk. 8. Træer og buske	9
Øvrige bestemmelser	9
§ 10. Matrikulære forhold	10
§ 11. Særlige fællesanlæg	10



§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	10
Tegninger.....	10
Tegning 2 Anvendelser.....	10
Tegning 23 Veje.....	10
Tegning 54a Bevaring.....	11
Tegning 54b Bebyggelsens omfang og placering	11
Tegning 65c Beplantning	11
Tegning 6 Udstykning	11
Redegørelse	12
Lokalplanens baggrund og formål	12
Lokalplanens baggrund og formål	12
Lokalplanområdet og kvarteret Eksisterende trafikforhold	12
Bevaringsværdige bygninger.....	13

§ 3 Anvendelse

<i>Bestemmelse og begrundelse</i>	<i>Forslag til ændringer</i> Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes
<p>§ 3, stk. 1. Anvendelse i områderne</p> <p>Bestemmelsen ændres, så fastlæggelsen af boligandel placeres på delområdeniveau.</p>	<p><i>Anvendelse i delområde I</i></p> <p>Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder.</p> <p>Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet.</p> <p>For eksisterende bebyggelse kan boligandelen hæves ved nyindretning og/eller udvidelse af bebyggelsens tagetage med nye boliger.</p>
<p>§ 3, stk. 1. Anvendelse i områderne</p> <p>Bestemmelsen ændres, så fastlæggelsen af boligandel placeres på delområdeniveau.</p>	<p><i>Anvendelse i delområde III</i></p> <p>Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk og værksteder.</p> <p>Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet.</p> <p>For eksisterende bebyggelse kan boligandelen hæves ved nyindretning og/eller udvidelse af bebyggelsens tagetage med nye boliger.</p>

<p>§ 3, stk. 2. Boligandel</p> <p>Bestemmelsen slettes, idet fastlæggelsen af boligandel placeres på delområdeniveau ved §3, stk. 1.</p>	<p>Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet. Boligandelen beregnes for lokalplanområdet under ét.</p> <p>Før eksisterende bebyggelse kan boligandelen hæves tilsvarende nyindretning og/eller udvidelse af bebyggelsens tagetage med nye boliger.</p>
<p>§ 3, stk. 7. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker, delområde I</p> <p>Bestemmelsen ændres, så bestemmelsen følger Kommuneplan 2024, rammer for etablering af butikker, Nørrebrogade/Indre Frederikssundsvej.</p>	<p><i>Delområde I</i></p> <p>Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for delområdet er 4.800 m² 5.000 m². Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 2.500 m² 3.500 m² og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.500 m² 5.000 m² etageareal.</p>
<p>§ 3, stk. 7. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker, delområde III</p> <p>Bestemmelsen ændres, så bestemmelsen følger øvrig anvendelses kategorisering sprogligt. Formål med bestemmelsen ændres ikke.</p>	<p><i>Delområde III</i></p> <p>Der må placeres en enkeltstående dagligvare butik i stueetagen (1. etage) på maks. 155 m² til områdets forsyning.</p>

§ 4 Veje

<i>Bestemmelse og begrundelse</i>	<i>Forslag til ændringer</i> Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes
<p>§ 4, stk. 1. Overkørsler</p> <p>Bestemmelsen ændres, så bestemmelsen kun fastlægger forhold, som lokalplanen regulerer. Lokalplanen fastlægger ikke nye overkørsler, og derfor laves mindre redaktionel rettelse. Lokalplantegningen vil blive rettet i overensstemmelse hermed.</p>	<p>Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 2.</p> <p>Adgang til parkeringskælder skal placeres, som vist på tegning 2. Rampe til parkeringskælder, skal afsluttes ved terræn med en plan flade med en længde på mindst 5 m inden udkørsel til Svanevej.</p>

§ 5 Bil- og cykelparkering

Bestemmelse og begrundelse	Forslag til ændringer Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes
§ 5, stk. 2. Cykelparkering Bestemmelsen ændres med mindre rettelser, idet tegning 3 ikke viser placering af cykelparkering i konstruktion.	Cykelparkering på terræn og i konstruktion skal placeres som vist på tegning 4.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Bestemmelse og begrundelse	Forslag til ændringer Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes
§ 6, stk. 4. Husdybde, litra d Bestemmelsen ændres, så husdybden maksimalt må være 8,6 meter i stedet for 8,4 meter. Begrundelsen for ændringen er at bygherre ønsker et lille råderum på 20 cm i forhold til tilpasning til nutidens fastlåste standardmål på byggematerialer.	For byggefelt G og H Husdybden må maksimalt være 8,4 8,6 m.
§ 6, stk. 6. Bevaringsværdige bygninger, litra c Bestemmelsen slettes, da bestemmelsen ikke er relevant for de i lokalplanen udpegede bevaringsværdige bygninger, bestemmelsen springer ud af en retningslinje i Kommuneplan 2024 og er tænkt til gamle erhvervsbygninger med stort volumen og store etagehøjder, hvor det kan give mening at lægge nye dæk ind for at kunne udnytte bygningen på en ny måde.	e) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom. Kommentar For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Bestemmelse og begrundelse	Forslag til ændringer Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes
<p>§ 7, stk. 1. Ændring af bevaringsværdige bygninger, litra a, b, d, e og f</p> <p>Bestemmelserne slettes, så det synliggøres at ved ændring og ombygning af bevaringsværdige bygninger, skal der søges om dispensation jf. §6, stk. 6, litra b.</p>	<p>a) Bygningsmaterialer og bygningers nuværende udformning skal fastholdes eller føres tilbage til de materialer, farver og den udformning bygningen er opført i.</p> <p>b) Eksisterende bygningsdetaljer og nuværende udsmykning skal fastholdes eller tilbageføres til den udformning bygningen er opført i.</p> <p>d) Ved udskiftning af vinduer, skal vinduer udføres som dannebrogsvinduer, herunder trefagsvinduer eller frederiksbergvinduer. Rammer, sprosser og karme må kun udføres i træ. Vinduer skal have klart glas.</p> <p>e) Udskiftning af vinduer i den bevaringsværdige bygning på Svanevej 3, den bevaringsværdige bygning på Svanevej 5, de to bevaringsværdige baghuse på Nordre Fasanvej 269, den bevaringsværdige bygning på Frederikssundsvej 9 og den bevaringsværdige bygning på hjørnet af Nordre Fasanvej og Frederikssundsvej på matr.nr 1417, som vist på tegning 4a, må ikke finde sted uden Teknik og Miljøudvalgets godkendelse.</p> <p>f) Tagmaterialer skal fastholdes eller føres tilbage til det, som bygningen er opført med. Der må ikke anvendes glaserede tegl.</p>
<p>§ 7, stk. 1. Ændring af bevaringsværdige bygninger, litra h</p> <p>Bestemmelsen tilføjes, så det synliggøres at der kun kan etableres altaner på den bevaringsværdige bygning E1 østvendte facade uden forudgående dispensation fra lokalplanen.</p>	<p>Altaner</p> <p>h) For bygning E1, vist på tegning 4b, kan der etableres altaner på den østvendte facade.</p> <p>For øvrige bestemmelser om altaner se §7, stk. 4, litra a-g.</p> <p>Altangang må ikke have et fremspring i facaden.</p>

<p>§ 7, stk. 3. Vinduer, døre og indgangspartier, litra n</p> <p>Bestemmelsen ændres, så der gives mulig for en øgning i bredden af vinduer fra 1,1 m til 1,6 m. Dette gøres, for at give mulighed for at altandøre og vinduer kan flugte i facaden.</p>	<p>For byggefelt C og D</p> <p>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. Ved placering af altandøre i forlængelse af vinduer kan bredden øges til samlet 1,6 m.</p>
<p>§ 7, stk. 4. Altaner, litra b</p> <p>Bestemmelsen ændres, så det synliggøres sprogligt, at hver bolig fra 2. etage og op skal have en altan.</p>	<p>b) Boliger Hver bolig skal fra 2. etage og op have en altan. er mod gården.</p>
<p>§ 7, stk. 4. Altaner, litra d og e</p> <p>Bestemmelsen ændres, så altanerne kan have et større fremspring fra facaden samt at der også kan etableres altaner mod varegården ved Svanevej. Dette ændres, for at give de bedste forudsætninger for gode lysforhold på altanerne.</p>	<p>d) Altaner mod gård må have et fremspring på højst 50 cm målt fra facaden, med undtagelse af litra e. Altaner må række ud over byggefeltet.</p> <p>e) Der skal etableres maksimalt én altan pr. bolig, der Mindst en altan pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på 1,5 m x 1,5 m, og denne altan kan have et fremspring på højst 1,3 m målt fra facaden. Altaner må række ud over byggefeltet.</p>
<p>§ 7, stk. 4. Altaner, litra f</p> <p>Bestemmelsen tilføjes, så altanerne får en maksimal bredde på 2,5 meter. Dette tilføjes for at begrænse altanernes omfang og dermed give plads til lys og luft i byrummene.</p>	<p>f) Altaner må have en maksimal bredde på 2,5 m.</p>
<p>§ 7, stk. 4. Altaner, litra i</p> <p>Bestemmelsen ændres, så der kan etableres indeliggende tagaltaner i tagetagen, idet boligkvaliteten i tageligheden øges med eget uderum.</p>	<p>i) Tagetager må ikke have altaner indeliggende tagaltaner. De indeliggende tagaltaner skal flugte vertikalt i facaden med altaner, vinduer, døre, recesser eller andet markant facadetræk.</p>
<p>§ 7, stk. 4. Altaner, litra j</p> <p>Bestemmelsen tilføjes, så der ikke kan placeres altaner på ny bygnings sydvendte facade i byggefelt G. Dette gøres for at imødekomme potentielle indbliksgener ved Ørneborgens gårdhave samt mod bygning i byggefelt H.</p>	<p>j) For byggefelt G, som vist på tegning 5b, gælder, at der ikke kan etableres altaner på den sydvendte facade eller på facaden ind mod gavlen på bygning i byggefelt H.</p>

<p>§ 7, stk. 5. Tage, litra k</p> <p>Bestemmelsen foreslås ændret, så hældningen fastlægges til mellem 28 og 38 grader i stedet for den angivne hældning mellem 38 og 48 grader, så taghældningen følger forhusets taghældning, Svanevej 7.</p>	<p>For byggefelt G og H</p> <p>k) Tage skal være afvalmede med en hældning på mellem 38 og 48 grader 28 og 38 grader.</p>
--	--

§ 8 Ubebyggede arealer

Bestemmelse og begrundelse	Forslag til ændringer Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes
<p>§ 8, stk. 8. Træer og buske</p> <p>Bestemmelsen ændres, så antallet af træer, der skal plantes mindskes fra 29 til 19 træer og krav til træerne i særligt beplantningszone a ændres på baggrund af parkeringsdækket og derfor manglende vækstbetingelser. Bygherre har i tegningsmaterialet visualiseret flere træer end vækstbetingelserne muliggør.</p>	<p>Busk- og Træbeplantning</p> <p>Der skal i alt plantes mindst 33 nye buske og 29 19 nye træer, som ikke må fældes.</p> <p>Beplantningszone a:</p> <p>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 stammeomkreds, når de plantes, på mindst 16-18 cm.</p> <p>Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 14-16 cm.</p>

Øvrige bestemmelser

Bestemmelse og begrundelse	Forslag til ændringer Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes
<p>§ 10. Matrikulære forhold</p> <p>Bestemmelsen ændres, så den gøres gældende for hele lokalplanens område. Delområde II's realisering er afhængig af sammenlægning af matrikler, og det har været fokus i fastlæggelse af bestemmelse og udformning af tegning. Lokalplanen gælder for både delområde I, II og III og derfor ændres bestemmelsen til at afspejle dette. Lokalplantegning 6 vil blive slettet i overensstemmelse hermed.</p>	<p>Området må udstykes yderligere. Der kan ske sammenlægninger og arealoverførelser mellem ejendomme.</p> <p>Ændring af ejendommens størrelse og afgrænsning skal foretages i overensstemmelse med den på tegning 6 viste udstykningsplan.</p>
<p>§ 11. Særlige fællesanlæg</p> <p>Bestemmelsen ændres, så §11 ikke overlapper med §8, stk. 10.</p>	<p>... angivne byrum, herunder stiforbindelse, og de § 8, stk. 8 og 9 fastlagte regnbede.</p>
<p>§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter</p> <p>Bestemmelsen tilføjes, så Lokalplan 165 Nørrebrogade aflyses for lokalplanens område, idet planerne har overlappende bestemmelser for anvendelse og bebyggelsens ydre fremtræden.</p>	<p>Lokalplan 165 Nørrebrogade, bekendtgjort den 22.06.1990, ophæves i sin helhed for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.</p>

Tegninger

Tegning	Begrundelse
Tegning 2 Anvendelse	Der tilføjes en tegning, tegning 2, der viser mulige anvendelser i området. Tegningen vil gøre det mere overskueligt at danne sig et overblik over hvilke anvendelser, der kan ske inden for lokalplanens afgrænsning.
Tegning 23 Veje	Indtegning af eksisterende overkørsel slettes i relation til rettelse af bestemmelse § 4, stk. 1. Overkørsler, idet lokalplantegningen kun skal vise forhold, som lokalplanen regulerer.

<p>Tegning 54a Bevaring</p>	<p>Afgrænsningen af Schou Epa bygning ud mod Frederikssundsvej ændres, så den passer til de faktiske forhold.</p>
<p>Tegning 54b Bebyggelsens omfang og placering</p>	<p>Byggefelt H udvides med 1,7 meter mod nord, for at give en fleksibilitet ift. at placere bygning H, såfremt nedkørselsrampe til parkeringskælder placeres syd for eksisterende bygning I. Dermed vil størrelsen på byrummet syd for byggefelt H tilsvarende kunne udvides.</p>
<p>Tegning 65c Beplantning</p>	<p>Markering af begrønnet facade op af Schou Epa bygning slettes, idet der er tale om et naboretsligt spørgsmål ift. beplantning op ad anden persons facade. Dermed kan lokalplanen ikke stille krav om dette ifm. ibrugtagning af bebyggelse i delområde II, da grundejer af Schou Epa ikke er interesseret i begrønnet facade.</p> <p>Det angivne min. antal af træer, der skal plantes ændres, så beplantningszonene c, d, og e reduceres til følgende:</p> <p>c: 8 4</p> <p>d: 8 4</p> <p>e: 5 3</p> <p>Begrundelsen herfor er en misforståelse i læsning af bygherres tegningsmateriale samt en forståelse for mindre vækstbetingelser oven på et parkeringsdæk.</p>
<p>Tegning 6 Udstykning</p>	<p>Tegningen fjernes idet den ikke er retvisende for den pågældende bestemmelse for matrikulære forhold §12 for hele lokalplanens område.</p>

Redegørelse

Ovenstående rettelser og tilføjelser af bestemmelserne i lokalplanforslaget konsekvensrettes i redegørelsesteksten.

<i>Bestemmelse og begrundelse</i>	<i>Forslag til ændringer</i> Rød tekst slettes og grøn tekst tilføjes
Lokalplanens baggrund og formål Afsnittet tilføjes, så forslaget baggrund og proces synliggøres.	<p>Teknik- og Miljøudvalget blev på den 31. marts 2025 forelagt et forslag til lokalplan for Nordre Fasanvej Nord, hvor 15 bygninger foreslås bevaret. I den offentlige høringsperiode er en byggherre, med samtykke fra grundejere i delområde II, kommet med et forslag om fortætning inden for lokalplanens område. Teknik- og miljøudvalget besluttede at forslag til lokalplan Nordre Fasanvej Nord kunne justeres på den baggrund.</p> <p>Det reviderede forslag til lokalplan Nordre Fasanvej Nord var i høring fra den 10. november 2025 til den 5. januar 2026.</p> <p>Høringen og efterfølgende overvejelser i forvaltningen har resulteret i, at der er et behov for at udsende endnu et nyt revideret forslag i høring.</p>
Lokalplanens baggrund og formål Afsnittet ændres, så adresserne bliver Nordre Fasanvej 273 Samt Svanevej 5-7, idet lokalplanen ikke fastlægger bebyggelsesregulerende bestemmelser for ejendommen Svanevej 9.	... og samtidig fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for ejendommene på Nordre Fasanvej 273 samt Svanevej 5-7-9 , der sikrer...
Lokalplanområdet og kvarteret Eksisterende trafikforhold Del af afsnittet slettes jf. politisk behandling ved Teknik- og Miljøudvalget af 31.03.2025, hvor der i et høringsvar blev bekendtgjort, at der ikke er eksisterende cykelsti på Nordre Fasanvej.	... Der er cykelsti langs med Nordre Fasanvej, og på Frederikssundsvej er der supercykelsti med ruter til både Farum og Frederikssund.

Bevaringsværdige bygninger

Afsnittet ændres, så hvad der tidligere stod i bestemmelserne som vejledende bestemmelsestekst, er nu placeret i redegørelsen.

På SAVE-kort tilføjes den yderste geometri mod Frederikssundsvej af Schou-Epa bygningens bevaring, idet geometrien umiddelbart repræsenterer bygningens særlige detalje med en opadbuget vandret betonkant.

... af en dispensation fra lokalplanen. Ved en eventuel ændring eller ombygning henvises til, at bygningsmaterialer, eksisterende bygningsdetaljer, facader, vinduer, døre, tage og udsmykning skal føres tilbage til de materialer, farver og den udformning bygningen er opført i. Visse renoveringer kan dog foretages uden dispensation.