



# NORDRE FASANVEJ NORD

## NYT REVIDERET FORSLAG TIL LOKALPLAN

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen har besluttet at offentliggøre nyt revideret forslag til lokalplan Nordre Fasanvej Nord.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg.

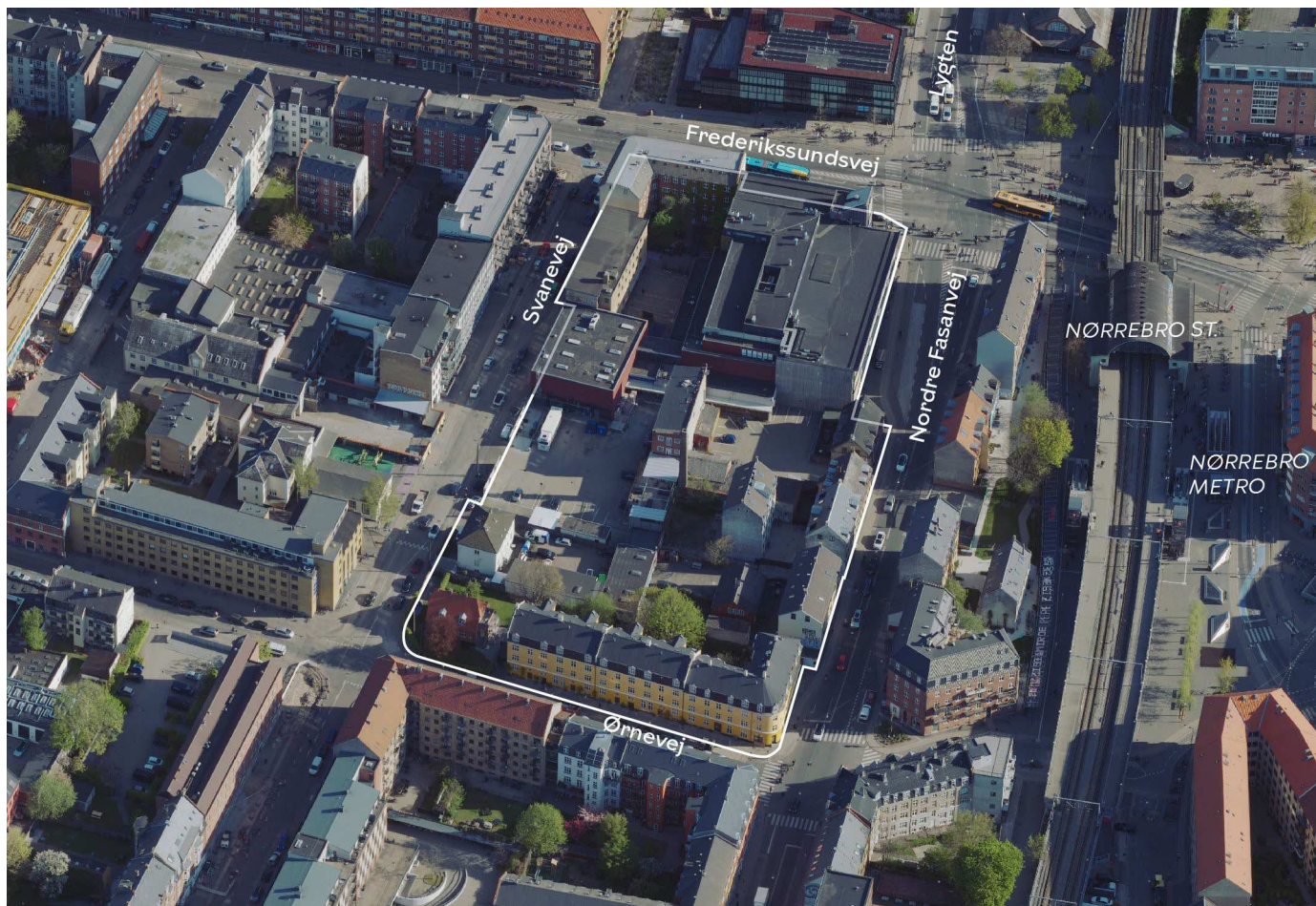
Offentlig høringsperiode fra den 9. marts 2026 til den 4. maj 2026.



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>29</b>
Lokalplanens baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål .....	29
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område .....	29
Lokalplanens indhold .....	7	§ 3. Anvendelse .....	29
Miljøforhold .....	12	§ 4. Veje .....	31
Bevaringsværdige bygninger .....	15	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	32
Skyggediagrammer .....	20	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	33
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>22</b>	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	35
Overordnet planlægning .....	22	§ 8. Ubebyggede arealer .....	39
Kommuneplan 2024 .....	22	§ 9. Støj og anden forurening .....	44
Lokalplaner i kvarteret .....	22	§ 10. Matrikulære forhold .....	45
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	23	§ 11. Særlige fællesanlæg .....	45
Miljøkrav til byggeri og anlæg .....	23	§ 12. Retsvirkninger .....	45
Spildevandsplan .....	24	Kommentarer af generel karakter .....	45
Sikring mod oversvømmelse .....	24	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	46
Vandforsyningsplan .....	24	Tegning 2 · Anvendelse .....	47
Varmeplanlægning .....	24	Tegning 3 · Veje .....	48
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>26</b>	Tegning 4 · Cykelparkering .....	49
Affald .....	26	Tegning 5a · Bevaring .....	50
Jord- og grundvandsforurening .....	26	Tegning 5b · Bebyggelsens omfang og placering .....	51
Museumsloven .....	27	Tegning 6a · Byrum .....	52
Rottesikring .....	27	Tegning 6b · Kantzoner .....	53
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	27	Tegning 6c · Beplantning .....	54
		<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>55</b>
		<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>

# Redegørelse



Området set fra syd mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luffoto: Klimadastatstyrelsen, 2023.

## Lokalplanens baggrund og formål

Beslutningen om at udarbejde en bevarende lokalplan for området er truffet af Teknik- og Miljøudvalget den 11. marts 2024 som led i en politisk sag om evt. at nedlægge § 14-forbud mod nedrivning af bygningerne på Nordre Fasanvej 273 og 275. Baggrunden for beslutningen var, at grundejer havde ansøgt om nedrivning af bygningerne på de to ejendomme med henblik på at opføre et nyt, større samlet boligprojekt.

På mødet den 11. marts 2024 besluttede udvalget, at bygningerne på Nordre Fasanvej 273 kan nedrives, mens bygningen på Nordre Fasanvej 275 skal bevares. Samtidig blev det besluttet, at der skulle udarbejdes en bevarende lokalplan for øvrige bevaringsværdige bygninger i karréen.

Teknik- og Miljøudvalget blev den 31. marts 2025 forelagt et forslag til lokalplan for Nordre Fasanvej Nord, hvor 15 bygninger blev foreslået bevaret. I den offentlige høringsperiode er en bygherre, 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.

Det reviderede forslag til lokalplan Nordre Fasanvej Nord var i høring fra den 10. november 2025 til den 5. januar 2026.

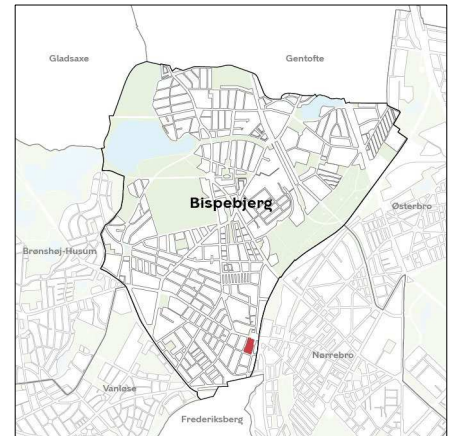
Høringen og efterfølgende overvejelser i forvaltningen har resulteret i, at der er behov for at udsende endnu et nyt revideret forslag i høring.

Der er nu blandt andet ændringer i fordelingen af boliger, i butiksarealet, i bestemmelserne om de bevaringsværdige bygninger, i hvor mange træer, der skal plantes og endelig, at den nuværende lokalplan 165 ophæves for dette område.

Formålet med lokalplanen er overordnet at udpege bevaringsværdige bygninger indenfor karréens afgrænsning og samtidig fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for ejendommene på Nordre Fasanvej 273 samt Svanevej 5-7, der sikrer, at ny bebyggelse indpasses i bymiljøet. Med lokalplanen udpeges desuden 6 bevaringsværdige træer.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024.



Områdets placering i bydelen.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg, i den del af Nordvest, som populært kaldes for Fuglekvarteret. Området omfatter en enkelt karré og er afgrænset af Frederikssundsvej, Nordre Fasanvej, Ørnevej og Svanevej.

Kvarteret ligger på grænsen til Nørrebro, hvor den gamle kommunegrænse lå inden den store kommuneudvidelse i 1901-02, hvorved også Bispebjerg blev en del af Københavns Kommune.

Nord for planområdet er kvarteret domineret af det travle storbystrøg, hvor Nørrebrogade fortsætter over i Frederikssundsvej, og accentueres i et bydelscenter samt et komplekst byrum med Nørrebro Station, højbanen, en pladسدannelse foran den oprindelige Lygten Station, der fortsætter over i Mimers Plads. Ligeledes løber de større trafikårer; Frederikssundsvej, Lygten, Nordre Fasanvej, Nørrebrogade og Mimersgade sammen her.

Mod øst afgrænses planområdet af Nordre Fasanvej, der er en travl gade med meget gennemkørende trafik, mens den sydlige afgrænsning mod Svanevej, og den vestlige afgrænsning mod Ørnevej er noget mere rolig. Denne kontrast og forskellighed afspejler sig også i bebyggelserne i området.

Byrummet ved krydset Nørrebrogade, Frederikssundsvej, Nordre Fasanvej og Lygten er præget af individuelle markante enkeltbygninger, som både skiller sig visuelt ud, og rummer særlige funktioner, der er med til at definere stedet som et bydelscenter. Her tænkes først og fremmest på det tidligere Schou-Epas varehus, Nørreport Station, højbanen, Lygten Station og Kampsportens Hus.

Så snart man drejer fra krydset og ned ad sidegaderne, ser billedet helt anderledes ud. Nordre Fasanvej er på begge sider præget af flere mindre byhuse i 1-3 etager fra før indlemmelsen i Københavns Kommune. Vejen er på dette stykke forholdsvis smal, hvilket giver et mere intimt præg. Fronthusene er ikke alle steder sammenbyggede, så der opstår små slip imellem med smøger og kig ind til baggårde med tidligere erhverv, som flere steder i dag også er præget af beplantninger og større træer.

I årene efter kommuneindlemmelsen i 1901 udbyggedes Nordre Fasanvej og Ørnevej med mere regulær randbebyggelse med boliger i 3-4 etager, ofte med mansardtage, og vejbredden blev gjort større.

Langs Svanevej og Ørnevej er der usædvanligt brede fortove, der skyldes oprindelige planer om boligbebyggelser med små forhaver foran. Haverne blev imidlertid enten nedlagt igen eller aldrig realiseret. De grønne forhaver er til gengæld repræsenteret flere andre steder i Fuglekvarteret, og i dag fremhæves kvarteret for at rumme nogle af Danmarks første havebybebyggelser, et identitetstræk som samtidig betyder at kvarteret fremstår meget grønt på flere vejstrækninger.

Bebyggelsen langs Svanevej er meget fragmenteret med såvel fritliggende villalignende enkeltbygninger tilbagetrukket i egen have, en stor åbning ind til et forareal for industri- og erhvervsbygninger, en vinduesløs lagerbygning med parkeringskælder, som en udløber til bagsiden af Schou-Epa-bygningen, en modernistisk 4-etages randbebyggelse, opført som bibliotek, som i dag rummer en privat skole med skolegård i baggården, før vejen ender med en 4-etages hjørneejendom mod Frederikssundsvej.

### **Egenart**

Ovenstående forhold giver en egenart med stor mangfoldighed, variation og kontrast. Forhold der tydeligt træder frem i funktionen med blandet bolig og erhverv, i bebyggelsens højde og volumen, og i bygningernes arkitektur og alder, der tilsammen vidner om områdets historie og udvikling fra den første bebyggelse fra før indlemmelse i Københavns Kommune i 1901-02 og den efterfølgende udbygning frem til 1960'erne og 70'erne. Området udviser på én gang storbystemning mod Frederikssundsvej, mens de mindre byhuse langs Nordre Fasanvej, Ørnevej og Svanevej repræsenterer en nærmest provinsagtig karakter med fredelige og grønne gårdrum, og med endnu eksisterende industrimiljøer. Spring i vejbredder og bygningshøjder samt slip mellem forhusene og med synlige gavle er med til at understrege og tydeliggøre områdets mangfoldighed.

Generelt ses det som et oplevelsesrigt bymiljø fyldt med ofte overraskende og stemningsfulde kik ad sidegader, imellem bygningskroppe, ind i gårdrum og hen over tagrykke, med udsigt til både højhus og højbane, intime bymiljøer, grønne haver og resterne af mere rå industrimiljøer.

Karréen opleves som en sammenhængende del af hele bydelens lige så brogede karakter, hvor nordsiden opleves som en del af Frederikssundsvej, der forbinder sig til resten af byen, mens sidegaderne forbinder sig lokalt og opleves som en integreret del af Fuglekvarteret og den overordnede egenart her.

### **Eksisterende trafikforhold**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Nordre Fasanvej, Frederikssundsvej, Svanevej og Ørnevej. På Frederikssundsvej er der supercykelsti med ruter til både Farum og Frederikssund.

Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved de travle fordelingsveje, Nordre Fasanvej og Frederikssundsvej, og de stille sidegader Ørnevej og Svanevej. Trafikårenerne, Nordre Fasanvej og Frederikssundsvej møder hinanden i krydset, hvor yderligere Lygten, Nørrebrogade og Mimergade støder til omkring forpladsen til stationsbygningen til den gamle Lygten Station.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 12 fra Nordre Fasanvej og linje 4A og 5C fra Frederikssundsvej. Området ligger mindre end 100 m fra Nørrebro metrostation og S-togsstation og er dermed beliggende stationsnært.

### **Almene boliger**

Krav om mindst 25 % almene boliger stilles ikke, fordi det samlede boligareal for nye boliger i lokalplanen er under minimumsgrænsen på 3.200 m<sup>2</sup>.



Nordre Fasanvej 269 - forhus.



Nordre Fasanvej 269 - baghus 1.



Nordre Fasanvej 269 - baghus 2.



Nordre Fasanvej 271 - forhus.



Nordre Fasanvej 271 - baghus.



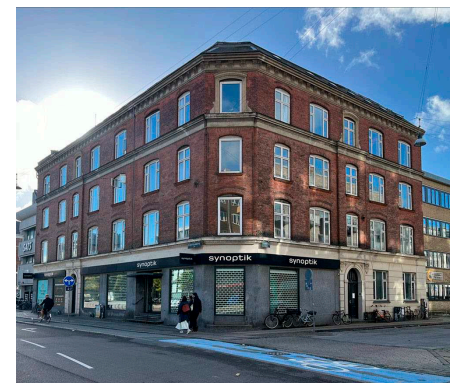
Nordre Fasanvej 273 - forhus.



Nordre Fasanvej 273 - baghus.



Nordre Fasanvej 275.



Frederikssundvej 9/Svanevej 1.



Schou-Epa-bygningen på hjørnet af Frederikssundsvej og Nordre Fasanvej.



Svanevej 3.



Svanevej 5.



Svanevej 7.



Svanevej 9.



Ørneborg på Nordre Fasanvej 267.



Ørneborg på Ørnevej 6-12.



Ørneborg på hjørnet af Ørnevej og Nordre Fasanvej.

## Lokalplanens indhold

### Indledning

Lokalplanens formål er at sikre bevarelse af områdets eksisterende bevaringsværdige bygninger og samtidig give mulighed for fortætning med boligbyggeri i karréen. Der fastlægges bebyggelses- og byrumsregulerende bestemmelser for at sikre, at ny bebyggelse indpasses i bymiljøet.

Bygninger udpeges som bevaringsværdige for at beskytte det særegne kulturmiljø og områdets egenart. Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, og ombygning vil kræve særlig tilladelse.

For at sikre at hele Fuglekvarteret og Bispebjerg (der er præget af at have mange små boliger) på sigt får et mere varieret boligudbud, stiller lokalplanen krav om, at der opføres familieboliger på min. 50 m<sup>2</sup>.

Der er foretaget en registrering af områdets træer, hvoraf 6 træer udpeges som bevaringsværdige ud fra en vurdering af træernes restlevetid og beskaffenhed. Desuden fastsættes byrumsbestemmelser, der muliggør, at kantzonen langs med Ørnevej 4-12 kan begrønnes.

### Anvendelse

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk, værksteder og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, sundheds- og uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, forsynings- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Dette fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

En del af lokalplanområdet er desuden omfattet af strøglokalplanen, lokalplan 165 Nørrebrogade, der blandt andet regulerer, at stueetagen på Frederikssundsvej skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, herunder butikker. Det er indarbejdet i det nye reviderede forslag, at denne plan ophæves og anvendelsesbestemmelserne føres over i den nye plan.

### Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen arbejder for, at det eksisterende særegne bymiljø bevares, og at eventuelle ombygninger vil ske under hensyn til de enkelte bygningers oprindelige udseende. For delområde II fastsættes bestemmelser for ny bebyggelse med henblik på at understøtte stedets egenart hvad angår bygningshøjde, omfang og placering. Der nedrives et antal mindre et-etages bygninger, der i dag er kendetegnende for området. Bygningerne er karaktergivende for de små gårdrum, der vidner om den industri, der tidligere har været. Lokalplanen vurderes derfor at påvirke bymiljøet ved at åbne gårdrummene og placere større bygningsvolumener. Det nye byggeri opføres udelukkende som boliger. Derfor ændres sammensætningen af boliger og erhverv.

### Fremtidige trafikforhold

Med lokalplanens realisering vil der ikke komme væsentlig mere biltrafik på de omkringliggende veje. Det vurderes, at der vil komme lidt mere cykeltrafik på de omkringliggende veje og cykelstier, men det forventes ikke at være mærkbart.

Lokalplanen muliggør en ny overkørsel til en parkeringskælder på Svanevej, samt en offentlig tilgængelig sti, der vil forbinde Nordre Fasanvej med Svanevej.

Renovation afhentes fra Svanevej og Nordre Fasanvej. På Nordre Fasanvej forventes renovationsbilen at holde på kørebanen syd for eksisterende overkørsel mellem Nordre Fasanvej 273 og 275.

Der bliver ikke mulighed for biltrafik inde i lokalplanområdet.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

### **Bil- og cykelparkering**

Når der bygges efter lokalplanen, skal der være bil- og cykelparkeringspladser, svarende til kommuneplanens faste normer.

Det betyder, at der tilføjes ca. 14 bilparkeringspladser og ca. 150 cykelparkeringspladser, ved fuld udnyttelse af byggemulighederne i denne lokalplan.

De nye bilparkeringspladser, herunder 1 plads til handicapparkering, skal etableres i konstruktion. Det vil sige i parkeringskælder.

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de kan placeres i skure eller inde i bygningerne. Det skal sikres, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### **Bebyggelsens placering og udformning**

Lokalplanens hovedformål er at udpege bevaringsværdige bygninger og muliggøre fortætning indenfor lokalplanområdet. Lokalplanen muliggør, at der opføres 2.323 m<sup>2</sup> nyt boligbyggeri og omdannes 667 m<sup>2</sup> fra erhverv til bolig.

De bygninger der er udpeget som bevaringsværdige må ikke nedrives eller ombygges uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

Lokalplanen fastsætter desuden bestemmelser for placering og udformning af ny bebyggelse på ejendommene, Svanevej 5 og 7 samt Nordre Fasanvej 273 og 275.

Nordre Fasanvej 273 (byggefelt C og D): Et nyt forhus og baghus kan opføres i op til 3 fulde etager og herudover en udnyttet tagetage. Husene skal udføres med sadeltage med en hældning mellem 37-47 grader. Ny bebyggelse skal fremstå i blank eller pudset mur.

Nordre Fasanvej 275 (bygning A og byggefelt B): Bygningen mod Nordre Fasanvej er udpeget som bevaringsværdig og anvendes i dag til boliger. Bygningen og dennes anvendelse ændres ikke. Et nyt baghus kan opføres til boliger i 2 fulde etager og afsluttes med udnyttet tagetage udformet som sadeltag, ligeledes med en hældning på mellem 35-40 grader. Ny bebyggelse skal fremstå i blank eller pudset mur med facadebeplantning på sydvendte gavle.

Svanevej 5E (bygning E1): Bygningen er udpeget som bevaringsværdig og anvendes i dag til erhverv. Bygningen ønskes omdannet til boliger med adgang via en altgang, der indbygges i den østlige del af bygningen samt trappe- og elevatorårn i tilknytning til altgangen (byggefelt E2).

Svanevej 5 (byggefelt F): Et nyt boligbyggeri kan opføres i 4 etager med mulighed for at dispensere til 5 etager såfremt dagslys og brandforhold kan løses tilfredsstillende. Bygningen kan opføres med fladt tag og et elevatorårn. Bygningen vil blive områdets højeste og dette understreges i vertikale elementer i facaden. Bygningen kan opføres i valgfri materialer for at muliggøre en diversitet i bebyggelsens ydre fremtræden.

Svanevej 7 (byggefelt G og H, samt bygning I): Bygningen ud mod Svanevej er udpeget som bevaringsværdig og anvendes i dag til boliger. Bygningen og dens anvendelse ændres ikke. To nye bygninger skal opføres med tagform og lyse facader, der er inspireret af forhuset.

Ovenstående fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

## Byrum

For at styrke kvarterets overordnede grønne haveby-identitet, stilles der krav om etablering af grønt bed ved eventuel fremtidig ændringer af kantzonen langs med Ørnevej 4-12.

Ved etablering af ny bebyggelse i delområde II skal der etableres et gårdrum (byrum A), der opfylder krav til friareal. Der skal plantes 19 træer, og gårdrummene skal rumme rekreative kvaliteter, der fordrer ophold.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## Træer og anden beplantning

Der er udpeget 6 træer som bevaringsværdige i lokalplanen. Det gælder en blodbøg, der står i forhaven ved præsteboligen beliggende på Svanevej 9, et æbletræ og tre ahorn, der står i baggården tilhørende Ørneborg beliggende på Ørnevej 4-12, samt en røn, der står i baggården tilhørende hjørneejendommen på Frederikssundsvej 9/Svanevej 1.

Der skal i alt plantes mindst 33 nye buske og 19 nye træer, som ikke må fældes, i forbindelse med opførelse af nybyggeri.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.



Illustrationsplan, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen.  
Illustration: Holscher Nordberg.

## Sikring mod ekstremregn

Bebyggelse skal sikres mod skader fra ekstremregn op til en 100-års regnhændelse. Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at regnvandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Hertil må oversvømmelsesrisikoen fra ekstremregnhændelser ikke forværres for omgivelserne (herunder uden for lokalplanområdet) som en konsekvens af lokalplanens udførelse. Væsentlige strømningsveje ind i området må ikke afbrydes, hvis det kan medføre øget risiko for oversvømmelse uden for området.

Der er udarbejdet et regnvandshåndteringsnotat. Inden for lokalplanområdet skal der etableres regnbede, lavninger og/eller underjordiske anlæg, der kan rumme minimum 60 m<sup>3</sup> overfladevand fra ekstremregn. Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at anlæg og regnbede og/eller lavninger er etableret.

Det fremgår af bestemmelsen om regnvandshåndtering.

## Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47. Ekspropriation af fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, kan ske, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning. Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation. En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

## Kommuneplan 2024

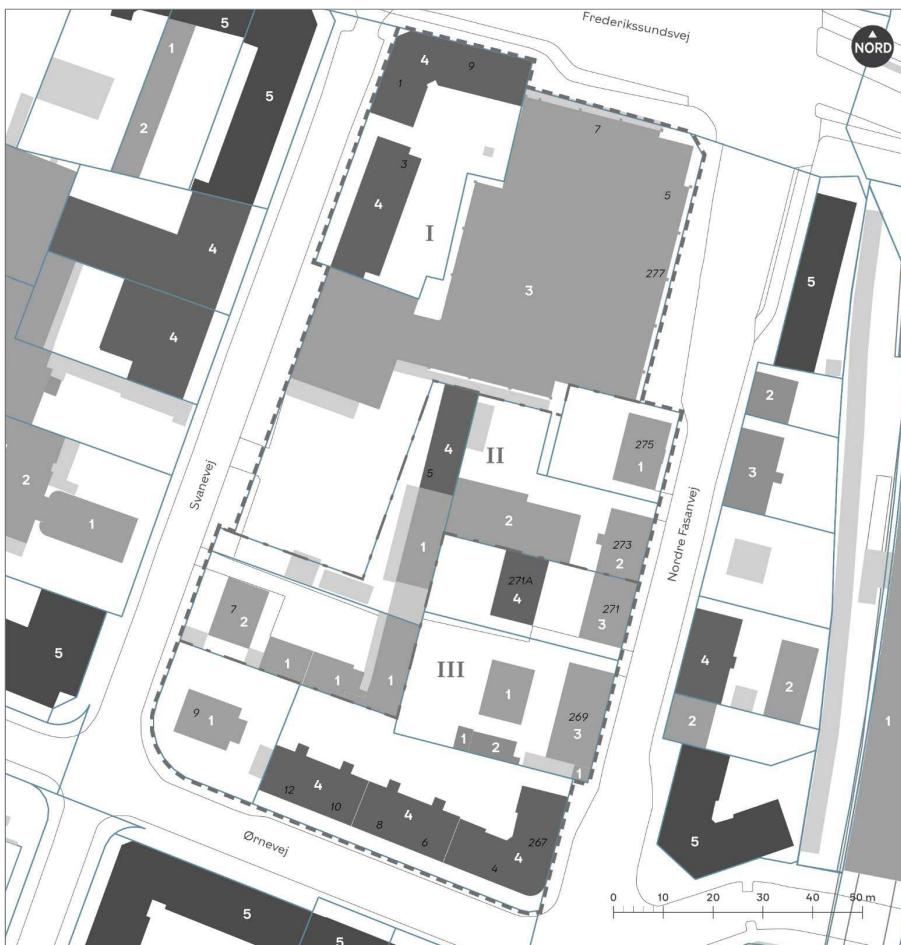
Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024. I kommuneplanen er området udlagt til boliger og serviceerhverv.

Maks. bebyggelsesprocent:	150
Maks. bygningshøjde:	24
Friarealprocent, boliger:	40
Friarealprocent, erhverv:	10



- Erhverv 0-1920
- Erhverv 1920-1960
- Erhverv 1960-2020
- Bolig 0-1920
- Bolig 1920-1960
- Bolig 1960-2020
- Anden anvendelse 0-1920
- Anden anvendelse 1920-1960
- Anden anvendelse 1960-2020
- X Husnummer

Eksisterende anvendelser og byggeår i området.



- X Bygning med 0-3 etager
- X Bygning med 4 etager
- X Bygning med >5 etager
- X Husnummer

Eksisterende antal etager i området.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set fra gård- rummet. Illustration: Holscher Nordberg.



Foto, der viser eksisterende forhold set fra Svanevej. Foto: Holscher Nordberg.



Foto, der viser eksisterende forhold set fra Nordre Fasanvej. Foto: Holscher Nordberg.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen set fra Svane- vej. Illustration: Holscher Nordberg.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyg- geri i overensstemmelse med lokalplanen set fra Nordre Fasanvej. Illustration: Holscher Nordberg.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er endvidere ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre en fortætning i området. Området er præget af forskelligartede bebyggelser, der varierer i størrelse og materialer. Den nye bebyggelse bygger videre på denne variation og bygger i et enkelt byggeri en etage højere end de eksisterende højeste byggerier. Byrummet inden i lokalplanområdet vil få mere karakter af boligårdrum og byrummene langs de omkringliggende veje vil ikke ændre sig væsentligt.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Nordre Fasanvej og Frederikssundsvej, som delvist også berører bebyggelsen på den østlige del af Svanevej og den vestligste del af Ørnevej. Støjniveauet er op til 60 dB på dele af friarealet og få steder op over 75 dB på, dog hovedsageligt op til 75 på dele af facaderne Nordre Fasanvej og Frederikssundsvej, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger og  $L_{den}$  63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauet i fremtidig bebyggelse og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Der planlægges for et område med blandede byfunktioner. Lokalplanen er derfor ikke udarbejdet, så grænseværdien på 58 dB kan overholdes på facaden. I stedet er der krav om, at bygningerne støjisoleres, således at grænseværdien for det indendørs støjniveau kan overholdes. Det anbefales, at bebyggelsen udformes, så sove- og opholdsrum orienteres mod den stille facade.

Den fremtidige bebyggelse på Nordre Fasanvej 273 skal placeres således, at et forhus med facade mod Nordre Fasanvej, kan danne støjskræm for friarealerne inden på grunden. For at kunne overholde grænseværdierne i bebyggelsen kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere på bygningsfacaden.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

Nærmeste virksomheder af national interesse er Novozymes på Hillerødgade 42, der ligger ca. 250 m syd for lokalplanområdet, i Frederiksberg Kommune, og Lygten Varmeværk, der ligger 715 m nord for lokalplanområdet, i Københavns Kommune. For begge virksomheder gælder det, at de i forvejen forholder sig til, og sameksisterer med, beboelse nærmere virksomhederne end området, som denne lokalplan omfatter.

Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomheden.

## Bevaringsværdige bygninger

Der er foretaget en kortlægning af bygningerne indenfor lokalplanafgrænsningen, og på baggrund heraf fastlægges 15 bygninger som bevaringsværdige i lokalplanen. Begrundelsen for at de enkelte bygninger er fastlagt som bevaringsværdige beror på bygningernes isolerede kvaliteter. Dog er der også i høj grad lagt vægt på de kulturhistoriske spor og bymæssige kvaliteter, som området optræder med i kraft af bygningernes gensidige samspil. Endeligt er der lagt vægt på, om den enkelte bygning styrker områdets egenart.

Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form 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. Dette fremgår af bestemmelsen om ændring af bevaringsværdige bygninger jf. §7, stk. 1.

Bygningerne i lokalplanområdet er desuden vurderet efter SAVE-metoden i 1990. Dengang blev 14 bygninger SAVE-registreret, herunder de to bygninger som er beliggende på Nordre Fasanvej 273. Bygningerne er blandt de ældste i området. Disse er ikke gjort bevaringsværdige i lokalplanen, eftersom det blev



SAVE-kort. Bygninger er angivet med husnumre.

besluttet på daværende Teknik- og Miljøudvalgets møde den 11. marts 2024 ikke at nedlægge forbud mod nedrivning af bygningerne. Teknik- og Miljøforvaltningens boligkommission har i juni 2023 truffet afgørelse om nedlæggelse af forbud mod beboelse i forhuset på Nordre Fasanvej 273 i medfør af lov om byfornyelse og udvikling af byer (afgørelse om kondemnering). Frist for påbuddet er den 1. juni 2027. Ejendommens ejer har mulighed for at søge byfornyelsesstøtte til vedligeholdelse og forbedring.

Forhuset er opført som beboelsesejendom i 1894, og har en bevaringsværdi 5. Baghuset med tilhørende markant og velbevaret skorsten er opført i 1897 som bageri og senere anvendt som fabriksbygning og har en bevaringsværdi 6. Fotos af de to huse på Nordre Fasanvej 273 fremgår på side 6.

I forbindelse med udarbejdelse af nærværende lokalplan er yderligere 2 bygninger SAVE registreret, så karréen nu rummer i alt 16 SAVE-registrerede bygninger. De to nye registreringer omfatter Schou-Epa bygningen (opført i 1970) på hjørnet af Nordre Fasanvej og Frederikssundsvej og bygningen på Svanevej 3 (opført i 1963). De to bygninger blev ikke vurderet i 1990, da forvaltningen på daværende tidspunkt ikke SAVE-registrerede de årtier. Herudover er et baghus på Nordre Fasanvej 269 (opført i 1890) udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen.

Nedenfor beskrives de enkelte bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige i lokalplanen. Fotos findes på side 6 og 7. De udpegede bygninger er ligeledes vist på tegning 5a.

### **Nordre Fasanvej 269 – forhus**

Forhuset er opført i 1897 som en 3-etages beboelsesbygning på 5 fag med sad-deltag. Bygningen er et fint eksempel på tidens nationalromantiske strømning og interesse for materialekarakter og ægthed, i modsætning til nogle af historicismens mere overlæssede og kulissegagte stukfacader. Bygningen har en bevaringsværdi 5 i SAVE-registeret.

Bygningen vurderes som bevaringsværdig, og som del af et oprindeligt bymiljø, der vidner om lokalplanområdets historie og fortæller om bydelens tidlige udvikling.

### **Nordre Fasanvej 269 – rødt baghus i bindingsværk**

Baghuset er opført i 1890 som en 2-etages erhvervsbygning. Den korte og brede bygning med saddeltag er bygget i bindingsværk med rødpuddset murværk mens bindingsværket står sortbejdet. Vinduer er placeret usystematisk, og en stor portåbning med stålrammet kant i vestfacaden har gjort bygningen anvendelig for store genstande, som vogne og maskiner. Sammen med det andet lille baghus dannes et samlet miljø med for- og baghuse, som en rest af områdets oprindelige bebyggelsesstruktur. Bygningen har en bevaringsværdi 6 i SAVE-registeret.

Bygningen vurderes som bevaringsværdig som en del af et bevaret miljø med for- og baghus, der fortæller områdets historie og fastholder den særlige egenart, og som fremstår som et malerisk islæt i bymiljøet.

### **Nordre Fasanvej 269 – hvidt baghus**

Baghuset er opført i 1890 som en 2-etages erhvervsbygning. En smal passage med original brolægning adskiller bygningen fra matriklens andet baghus, med hvilken den sammen med forhuset udgør et samlet for- og baghus-miljø som en rest af områdets oprindelige bebyggelsesstruktur.

Bygningen vurderes som bevaringsværdig med enkelte originale detaljer og som en del af et bevaret miljø med for- og baghus, der fortæller områdets historie og fastholder den særlige egenart.

### **Nordre Fasanvej 271 – forhus**

Forhuset er opført i 1897 som en 3-etages beboelsesbygning på 6 fag med sad-detag med to kviste. Indgangen er indrammet af en enkel portal, der sammen med det tofarvede murværk og en gesims mellem stueetage og 1. sal, er bygningen eneste udsmykning. Bygningen er et fint eksempel på tidens nationalromantiske strømning og interesse for materialekarakter og ægthed. Bygningen har en bevaringsværdi 5 i SAVE-registeret.

Bygningen vurderes som bevaringsværdig som en udmærket og tidstypisk bygning præget af tidens nationalromantiske strømninger og som del af et oprindeligt bymiljø, der vidner om lokalplanområdets historie og fortæller om bydelens tidlige udvikling.

### **Nordre Fasanvej 271A – baghus**

Baghuset er opført i 1900 i gården bag nr. 271 som en 3-etages beboelsesbygning over høj kælder på 5 uens fag og med mansardtag med kviste. Ejendommen er et af karréens tilbageværende baghuse, hvor mange i dag ellers er bortsanerede, og er med til at fortælle områdets historie. Bygningen har en bevaringsværdi 5 i SAVE-registeret.

Bygningen vurderes som bevaringsværdig som et jævnt baghus, der er et eksempel på den tætte bebyggelse af baggårdene, der i dag mange steder er væk. Bygningen er med sin fritliggende placering ud til et større gårdrum med til at understøtte stedets egenart med oplevelsesrig mangfoldighed og variation.

### **Nordre Fasanvej 275**

Bygningen er en 1-etages bygning opført i 1889 som en asylbygning. Den veldisponerede facade med få fine detaljer gør det til en karakterfuld lille bygning, der er et godt og typisk eksempel på tidens historicistiske arkitektur med forkærlighed for murede detaljer. Ejendommen er en af en flere lignende nabo- og genboenhuse der udgør et samlet miljø og en rest fra den ældste bebyggelse af gaden og bydelen i slutningen af 1800-tallet før området blev indlemmet i Københavns Kommune. Bygningen har en bevaringsværdi 5 i SAVE-registeret.

Bygningen vurderes som bevaringsværdig med fin og tidstypisk arkitektur, som del af et oprindeligt bymiljø, der vidner om bydelens tidlige udvikling og med sin særlige funktion som børneasyl.

### **Nordre Fasanvej 277/Frederikssundsvej 7**

Bygningen er en 3-etages hjørnebygning opført i 1970 som varehus for varekæden, Schou-Epa. Bygningen er tegnet af Kgl. Bygningsinspektør Nils Koppel i samarbejde med Gert Edstrand i karakteristisk brutalistisk stil med blotlagte betonkonstruktioner- og elementer i facaden. Det giver et indtryk af kræfternes fordeling, hvor der er gjort rede for de forskellige bygningsdele: Tværgående dragers hviler på de bærende betonsøjler og kraftige vandrette betonbrystninger spænder mellem dragerne. De mellemliggende vinduesbånd, der giver bygningen dens tydelige vandrette opdeling, afsluttes af en kraftig opadbuget vandret betonkant.

Med sin markante, gennemførte arkitektur og sit kraftfulde udtryk er bygningen et af Københavns bedste eksempler for denne brutalistiske udgave af modernismen, som var dominerende i årene omkring 1970. Bygningen fremstår uvendig rimelig original. I 1995 etableres der en udbygning i stueetagen i det åbne hjørne, i form af en overdækket indgang i forbindelse med trappebygningen, som slører hjørnet en anelse uden dog rigtig at svække arkitekturen. Bygningen har en bevaringsværdi 2 i SAVE-registeret.

Bygningen vurderes som bevaringsværdig, som unik og gennemført arkitektur, der er en typisk og vigtig repræsentant fra sin tid. Bygningen markerer sig med

sin centrale placering tydeligt i bymiljøet og som fikspunkt, og er med til at definerer denne del af Nordvest.

### **Frederikssundsvej 9/Svanevej 1**

Bygningen er opført i 1903 som en 4-etages boligbebyggelse på hjørnegrunden som en fortsættelse af karré- og randbebyggelse på Nørrebro og Frederikssundsvej. Bygningen er opført i røde sten med lavt Københavnertag, som en typisk og god repræsentant for Nationalromantikken. Den pudsede stueetage har ornamenterede indgangsportaler og har oprindelig fremstået som en refend-fuget base, dvs. en prægning af muren med dybe vandrette fuger, der gerne knækker nedad ved vinduer. I dag er en stor del dog ombygget til nyere butiks-facader. Med sin 4-etages randbebyggelse er bygningen en integreret del af Frederikssundsvejs storbystrøg, som den visuelt knytter sig til. Bygningen har en bevaringsværdi 4 i SAVE-registeret.

Bygningen vurderes som bevaringsværdig som et godt og typisk eksempel på Nørrebrogade og Frederikssundsvejs karré- og randbebyggelse fra omkring år 1900 præget af Nationalromantikken, med god facadedisponering og få fine detaljer. Bygningen er en integreret del af Frederikssundsvejs facaderække.

### **Svanevej 3**

Bygningen er opført i 1963 som 4-etages randbebyggelse med kontorhus og bibliotek. Bygget med facade i gule sten i tidstypisk 1960'ers stil som en dansk udgave af modernismen i forlængelse af den funktionelle tradition, hvor facaden helt er præget af den vandrette opdeling med gennemgående vinduesbånd med en synlig tynd betonoverligger. Ejendommen er som kvarterets tidligere bibliotek med til at fortælle om lokalplanområdets historie. Bygningen er det eneste modernistiske indslag i karréen hvad angår tid og arkitektur, og er således en brik i den variation der er en særlig del af områdets karakter. Bygningen har en bevaringsværdi 4 i SAVE-registeret.

Bygningen vurderes som bevaringsværdig som et godt og typisk eksempel på 1960'ernes modernisme, og som en bygning der med sin arkitektur og alder støtter den diversitet der er en del af egenarten.

### **Svanevej 5**

Bygningen er opført i 1935 som en 4-etages fabriksbygning placeret midt inde i karréen, hvor den forholdsvis smalle og høje bygning har brandmur mod nabomatriklen ud til Nordre Fasanvej 273 og lav ensidig taghældning ind mod grunden og ud mod Svanevej. Bygningen er opført i røde mursten i 30'ernes karakteristiske og typiske nationale funkisstil. Selv om bygningen er placeret midt i karréen, er den meget synlig fra Svanevej, da matriklen foran er åben. Bygningen har en bevaringsværdi 5 i SAVE-registeret.

Bygningen vurderes som bevaringsværdig som et fint og typisk eksempel på 30'ernes fabriksbyggeri i national funktionalisme med harmoniske og velproportionerede facader, og som en bygning der er med sit karakteristiske høje bygningsprofil, sætter sit præg på gadebilledet og er med til at give den dens variation.

### **Svanevej 7**

Bygningen er opført i 1923 som en 2-etages villa for murermester E. Jensen, fritliggende og tilbagetrukket på grunden. Bygningen er bygget i tidens typiske nyklassicisme, med enkle pudsede facader med regelmæssigt placeret dannebrogsvinduer og et lavt valmtag. De originale dannebrogsvinduer er blevet udskiftet med tilsvarende vinduer, men uheldigvis mangler 1. salens vinduer med vandret sprosseopdeling. Bygningen er en del af og medvirkende til Svanevejs meget fragmenterede bebyggelse, med meget forskelligartet bygningstyper og bebyggelsesstruktur. Bygningen har en bevaringsværdi 3 i SAVE-registeret.

Bygningen vurderes som bevaringsværdig som et fint og typisk eksempel på en nyklassicistisk villa med gode proportioner, og som en bygning der er med til at give gadens dens meget varierede egenart.

### **Svanevej 9**

Bygningen er opført i 1922 som 1-etages villa på hjørnegrunden, let tilbagetrukket i egen have, som præstebolig for Kapernaumskirken på Frederikssundsvej. Bygningen er opført i røde sten i bedre byggeskik-stilen med flere af dennes særlige kendetegn, såsom saddeltag med afvalmede gavle og en forholdsvis stejl tagrejsning. Herudover har villaen en overliggende altan på østgavlen, og enkle håndværksmæssige detaljer som gesims, vinduesstik og en fint muret gavlkant med de såkaldte strømskifter, hvor stenene langs kanten ligger diagonalt i trekantede felter, som giver den karakteristiske savtakke kant. Bygningen har en bevaringsværdi 5 i SAVE-registeret.

Bygningen vurderes som bevaringsværdig som et typisk eksempel på en Bedre-Byggeskik villa med fine detaljer, og som præstebolig der er en del af lokalområdets historie.

### **Ørnevej 4/Nordre Fasanvej 267 samt Ørnevej 6-8 og 10-12**

Bygningen er opført i 1903 som en 3-etages boligbebyggelse på hjørnegrunden i sammenhæng med de to næste ejendomme på Ørnevej 6-8 og 10-12 til en samlet bebyggelse. Selve hjørnet har en fin afrunding og i stueetagen en indgang til butiklokaler. De to ejendomme har gule pudsede facader og mansardtag, og arkitekturen må betegnes som typisk eksempel på historicismen, og er præget af palæstilen, som blev udviklet i løbet af 1890'erne, med karakteristiske refendfuget base og side partier. Bygningen er en af flere lignende omkringliggende bygninger fra samme tidsperiode. Bygningen har en bevaringsværdi 5 i SAVE-registeret.

Bygningen vurderes som bevaringsværdig som et tidstypisk eksempel på palæstilens udgave af historicismen, som en del af en samlet bebyggelse af karréens sydside, og som en bebyggelse i harmoni med omgivelserne, der er med til at fortælle området historie og styrke dets egenart.

### **Arkitektoniske perioder i lokalplanområdet**

*Historicisme ca. 1850-1910*

Eksempler: Nordre Fasanvej 275 og Nordre Fasanvej 267/Ørnevej 4-8.

*Nationalromantik ca. 1890-1905*

Eksempler: Nordre Fasanvej 269, 271 og Frederikssundsvej 9/Svanevej 1.

*Bedre Byggeskik ca. 1910-1930*

Eksempel: Svanevej 9.

*Nyklassicisme ca. 1915-1930*

Eksempel: Svanevej 7.

*Funktionalisme ca. 1930-1960*

Eksempler: Svanevej 3 og 5.

*Brutalisme ca. 1960-80*

Eksempel: Nordre Fasanvej 277/Frederikssundsvej 7.

## Eksisterende forhold

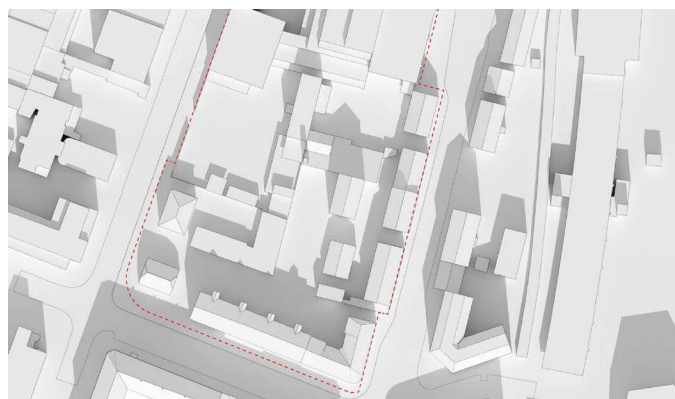


21. marts kl. 9.00.

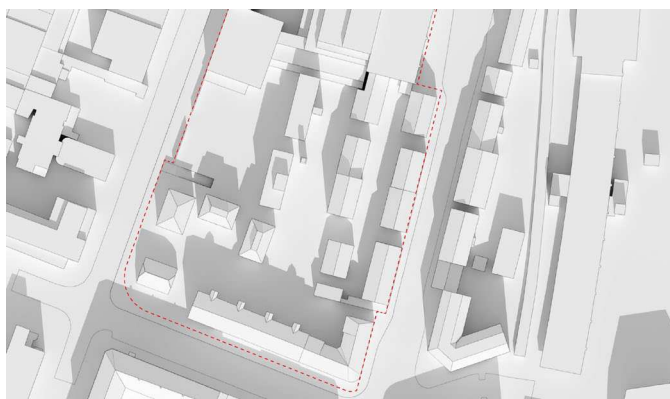
## Muliggjort med lokalplanen



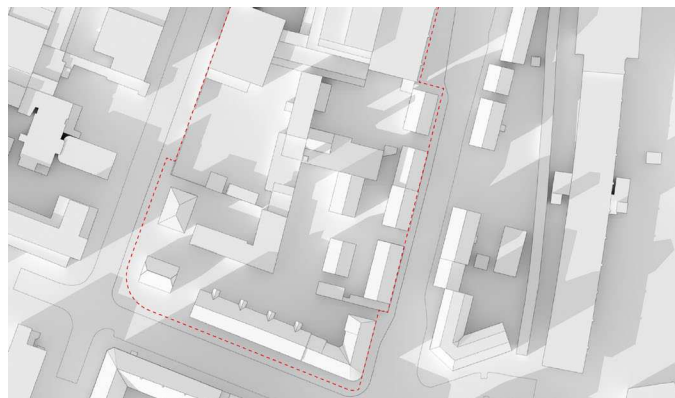
21. marts kl. 9.00.



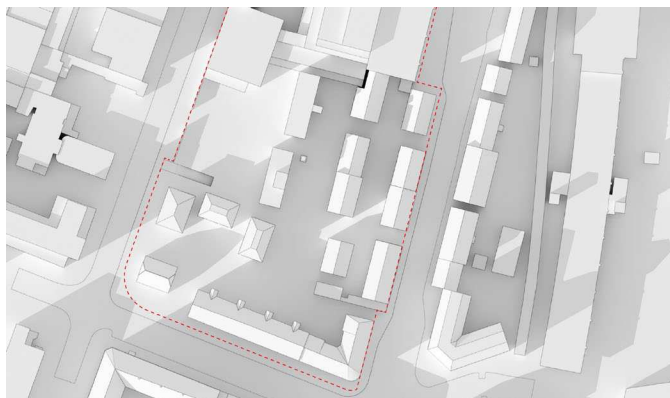
21. marts kl. 12.00.



21. marts kl. 12.00.



21. marts kl. 16.00.



21. marts kl. 16.00.

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at sidst på dagen vil de eksisterende bygninger på Nordre Fasanvej 271 A blive påvirket af skygge. De nordlige opholdsarealer vil først på dagen ligge i skygge ligesom opholdsarealerne i midten af lokalplanområdet vest for Nordre Fasanvej 271 A vil opleve øget skyggepåvirkning.

Illustrationer: Holscher Nordberg.

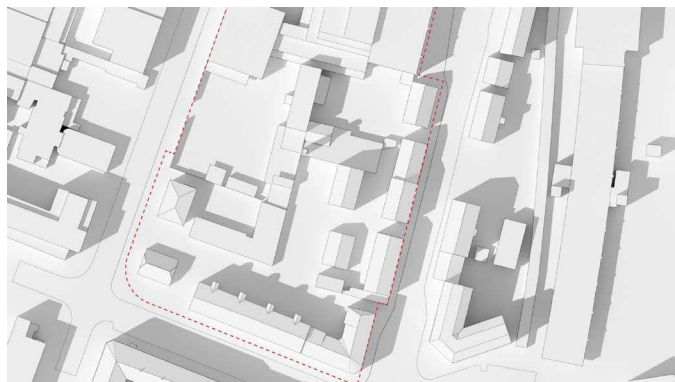
## Eksisterende forhold



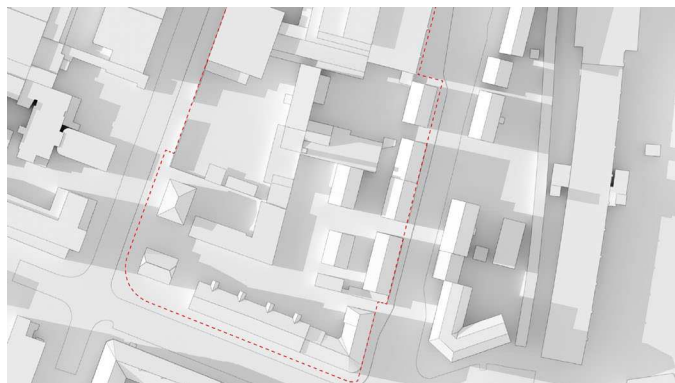
21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.

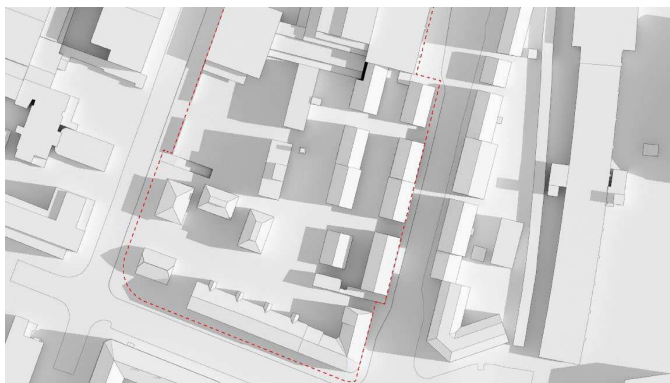


21. juni kl. 16.00.



21. juni kl. 19.00.

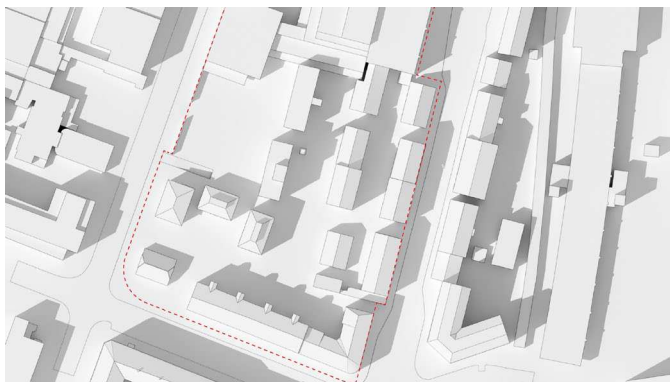
## Muliggjort med lokalplanen



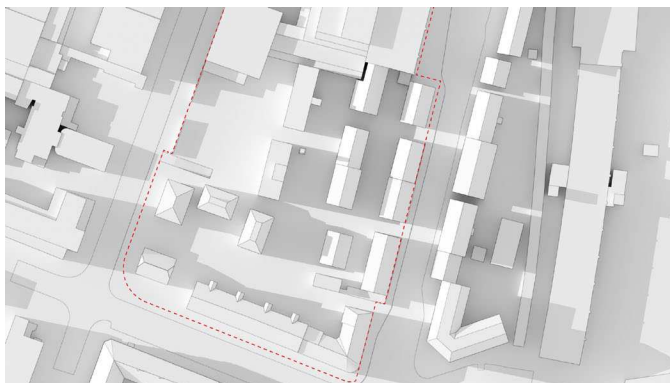
21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.



21. juni kl. 16.00.



21. juni kl. 19.00.

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

## Kommuneplan 2024

### Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2024 er området fastlagt 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. Der kan desuden indrettes kollektive anlæg og institutioner, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, sundheds- og uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, forsynings- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

### Detailhandel

En del af lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens detailhandelsstruktur for bymidteområdet, Nørrebrogade/Indre Frederikssundsvej. Det betyder at der er mulighed for at fastlægge anvendelsen af stueetagerne til butikker, herunder både dagligvare- og udvalgsvarebutikker. I Kommuneplan 2024 må rammens samlede butiksareal ikke overstige 86.000 m<sup>2</sup>. Butikker til dagligvarer må maksimalt have en størrelse på 5.000 m<sup>2</sup>, og butikker til udvalgsvarer må maksimalt være 3.500 m<sup>2</sup>.

### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanen er bebyggelsesprocenten for området fastlagt til 150.

### Bydelsplan

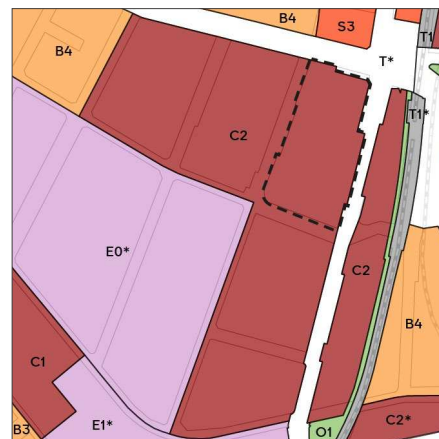
Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan, der sætter retning for udvalgets vision for bydelen og arbejde. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Bispebjerg Lokaludvalg har i de seneste bydelsplaner haft et stort fokus på kulturarv. Herunder arbejder lokaludvalget for at udbrede forståelse for værdien af det fysiske kulturmiljø og dets fortsatte eksistens i bydelens udvikling. Kulturarven skal være synlig i gadebilledet og understøtte bydelens mangfoldige identitet. Det er lokaludvalgets ønske at den fortsatte udvikling af bydelen skal ske i respekt for den eksisterende by, for at sikre byens kant.

## Lokalplaner i kvarteret

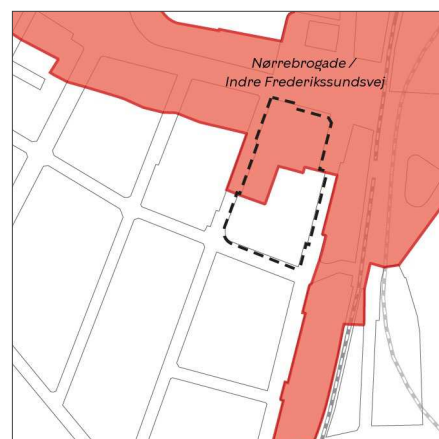
### Lokalplan 165 Nørrebrogade

Formålet med lokalplanen er at sikre, at en strækning fra Nørreport Station via Frederiksborggade, Nørrebrogade samt en del af Frederikssundsvej og Frederiksborgvej opretholdes som handeleggader. Lokalplanafgrænsningen for lokalplan 165 Nørrebrogade overlapper de to matrikler, der ligger ud til Frederikssundsvej i nærværende lokalplan. Det drejer sig om matr.nr. 1417 og 14Ø Utterslev, København. Lokalplan 165 Nørrebrogade ophæves med nærværende lokalplan.



- B, B2-5 Områder til boliger (høj tæthed)
- C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
- S, S1-3 Områder til serviceerhverv
- E, E0-2 Områder til blandet erhverv
- T, T1-4 Områder til tekniske anlæg
- T Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O1 Områder til fritidsområder m.v.
- \* Områder med særlige bestemmelser
- Lokalplanområdets afgrænsning

Rammer i Kommuneplan 2024.



- Bymidte
- Lokalplanområdets afgrænsning

Detailhandel i Kommuneplan 2024.

## Lokalplan 366 Svanevej

Lokalplanen omfatter nabokarréen, afgrænset af vejene Svanevej, Ørnevej, Nordre Fasanvej og Falkevej. Formålet med lokalplanen er dels at sikre udvikling af området til boligformål, og at sikre bevarelse af en bevaringsværdige bebyggelse.

## Lokalplan 77 Hejrevej-karréen og tillæg 1

Lokalplanen omfatter karréen afgrænset af vejene, Svanevej, Ørnevej, Hejrevej og Glentevej. Formålet med lokalplanen er at fastlægge det tidligere industri kvarter til erhvervsformål og indpasse bebyggelse på en miljømæssig og arkitektoniske rimelig måde under hensyn til eksisterende bebyggelse i kvarteret.

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre en anvendelsesændring, så Svanevej 14-16 på matr.nr. 14bo udover gældende anvendelse, også kan anvendes til uddannelsesinstitution. Bygningen har hidtil været fastlagt til erhvervsformål.

[Lokalplanerne kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/lokalplaner.](http://www.kk.dk/lokalplaner)

## Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

[Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv.](http://www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv)

## Miljøkrav til byggeri og anlæg

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

## Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier

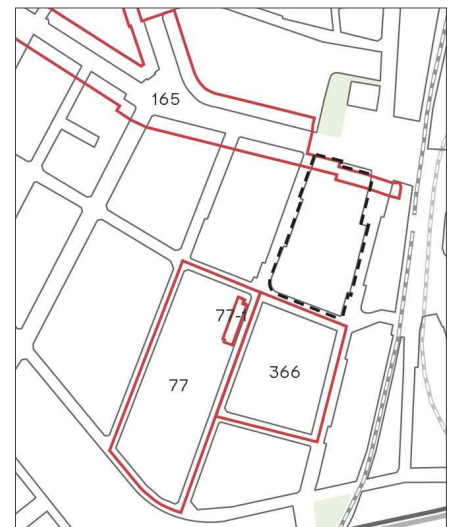
Bæredygtighedscertificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprise-summen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en bygherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligenheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

[Læs mere om krav til certificering på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)



— Gældende lokalplaner

- - - Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

## Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

For byggerier med en entreprisesum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

[Krav til de forskellige projekttyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## Spildevandsplan

### Kloakering

Området er fælleskloakeret. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke krav om, at kloakeringsformen skal ændres. Ved etablering af ny kloak kan det overvejes, at dette udføres som separatkloakering af hensyn til et evt. fremtidigt krav om separatkloakering i området. På nuværende tidspunkt foreligger der ikke konkret planlægning vedrørende separatkloakering.

### Lokal håndtering af regnvand

Ved etablering af grønne tage kan regnvandet bidrage til det rekreative og æstetiske udtryk i området. Det opfordres i øvrigt til at undersøge mulighed for opsamling og genanvendelse af regnvandet til fx toiletskyl, tøjvask, vanding af planter mm.

## Sikring mod oversvømmelse

### Skybrudssikring

For det aktuelle lokalplanområde er der ikke planlagt skybrudsprojekter med relation til Københavns Kommunes Skybrudsplan 2012.

Ved nybyggeri skal håndtering af overfladevand ved ekstreme regnhændelser, hvor kloaksystemets kapacitet overstiges, tænkes ind i den samlede håndtering af overfladevandet. Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og evt. kældre. Nyt byggeri og terrænbearbejdning må ikke forværre oversvømmelsesrisikoen uden for området. Eksisterende strømningsveje må ikke afbrydes.

### Sikring mod stigende grundvand

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et stigende grundvandsspejl.

## Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

[Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase www.kk.dk/publikationer.](http://www.kk.dk/publikationer)

## Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme og må som udgangspunkt ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmeforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes.

Se mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside [www.at.dk](http://www.at.dk).

## Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen, som kan informere om kravene.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald).

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

## Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald).

## Jord- og grundvandsforurening

Indenfor lokalplanområdet er der arealer, der er kortlagt med jordforurening på vidensniveau 1 eller 2. Matriklerne 1417 og 14ae Utterslev, København er begge kortlagt på vidensniveau 1 og en del af matriklen 14br er kortlagt på vidensniveau 2.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenede, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: [jordforurening@kk.dk](mailto:jordforurening@kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: [grundvand@kk.dk](mailto:grundvand@kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: [spildevand@kk.dk](mailto:spildevand@kk.dk)

Nedsivning af regnvand kræver en nedsivningstilladelse. Der gøres der opmærksom på, at krav til rensning af vandet for forurenende stoffer som fx kobber, zink og tobak kan blive aktuelt.

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.  
Kontakt: [vand@kk.dk](mailto:vand@kk.dk)

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

[Regler og retningslinjer kan hentes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser.](http://www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser)

## Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levedmuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Især ved etablering af facader med beplantning og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

## Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er mulig-gjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

Med lokalplanen udpeges bevaringsværdige bygninger og træer, og planen giver ikke mulighed for at ændre på friarealer, herunder fældning af træer. Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til den 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfrednings-bekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 521 af 25. marts 2021).

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse

af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i jagtloven (lovbekendtgørelse nr. 639 af 26. maj 2023).

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerne (1. etagerne) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 14ø, 1417, 14ab, 14ae, 14aq, 14ar, 87, 14ay, 14br og 14bg Utterslev, København, og alle parceller, der efter den 22. oktober 2025 udstykkes i området.

### Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II og III, som vist på tegning 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse i områderne

*Anvendelse i delområde I*

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder.

Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet.

For eksisterende bebyggelse kan boligandelen hæves ved nyindretning og/eller udvidelse af bebyggelsens tagetage med nye boliger.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

Stueetagen (1. etage) skal i en afstand af 15 m fra vejskel mod Frederikssundsvej anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende.

*Anvendelse i delområde II*

Området fastlægges til helårsboliger.

*Anvendelse i delområde III*

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk og værksteder.

Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet.

For eksisterende bebyggelse kan boligandelen hæves ved nyindretning og/eller udvidelse af bebyggelsens tagetage med nye boliger.

Fastlæggelse af anvendelse ses på tegning 2.

## **Stk. 2. Boligstørrelser**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Boligstørrelser skal beregnes for hver matrikel for sig.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et boligareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af det samlede boligareal kan fritages fra beregningen af gennemsnittet.
- b) Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må have et boligareal på mindre end 50 m<sup>2</sup>.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions-ejne eller særlige socialt betingede behov.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have et boligareal på mindst 55 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 40 m<sup>2</sup>. Fællesboligarealer skal udgøre mindst 10 % af boligarealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesboligarealer indgår i opgørelsen af de enkelte boligers boligareal.
- e) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Klima-, Miljø- og Teknikudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsræssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

### **Kommentar**

*Fællesboligarealer skal forstås i overensstemmelse med definitionen på fælles boligarealer i den gældende BBR-instruks og er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter, som normalvis vil kunne foregå i den enkelte bolig. Dette kan være spise-stue, opholds- og TV-stue, bad/toilet, fælles køkken og lignende.*

## **Stk. 3. Fællesarealer**

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere svarende til et areal på størrelse med mindst 1 % af etagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

### **Kommentar**

*Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.*

## **Stk. 4. Erhverv over boliger**

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

### Kommentar

*Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.*

#### Stk. 5. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 2, som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

#### Stk. 6. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

##### *Delområde I*

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for delområdet er 5.000 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 3.500 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup> etageareal.

##### *Delområde III*

Der må placeres en dagligvarebutik i stueetagen (1. etage) på maks. 155 m<sup>2</sup>.

### Kommentar

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af areal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 3.958 m<sup>2</sup> pr. 24. oktober 2025.*

## § 4. Veje

#### Stk. 1. Overkørsler

Adgang til parkeringskælder skal placeres, som vist på tegning 3. Rampe til parkeringskælder, skal afsluttes ved terræn med en plan flade med en længde på mindst 5 m inden udkørsel til Svanevej.

#### Stk. 2. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg

De på tegning 3 viste arealer på Nordre Fasanvej, Ørnevej og Svanevej, der er udlagt til vej, kan ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

Såfremt vejudlæg på Ørnevej ophæves, skal der etableres en kantzone jf. 8, stk. 7.

### Kommentar

*Nedlæggelse af arealer som anlagt vej og ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.*

#### Stk. 3. Andre udlæg og anlæg af veje

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af veje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

### Kommentar

*Bestemmelserne hindrer ikke, at veje- og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.*

*Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.*

## **§ 5. Bil- og cykelparkering**

### **Stk. 1. Bilparkering**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige nedenstående.

I parentes er angivet hvor mange pladser, der mindst skal være reserveret til delebiler, som alle skal være elbiler.

Mindst 20 % af de øvrige pladser skal være reserveret til andre elbiler.

Der skal være mindst 1 ladestander pr. 5 pladser. Alle andre pladser skal forberedes til ladeinfrastruktur.

Mindstekravene i den til enhver tid gældende ladestanderbekendtgørelse kan være ændret efter lokalplanens vedtagelse. Disse krav skal altid være overholdt.

- Boliger: 1 plads pr. 214 m<sup>2</sup> (heraf delebiler 20 %)
- Grundskoler: 1 plads pr. 464 m<sup>2</sup>, undtagen areal til idrætshaller og madskoler
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 179 m<sup>2</sup>
- Erhverv: 1 plads pr. 143 m<sup>2</sup>
- Butikker: 1 plads pr. 143 m<sup>2</sup>
- Butikker med pladskrævende varer: 1 plads pr. 71 m<sup>2</sup>

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller, end den der i øvrigt gælder for erhverv.

Der skal være 1 plads til handicapparkering. Pladsen indgår i det ovenfor krævede antal parkeringspladser.

Parkeringspladserne skal etableres i konstruktion i kælder.

### **Stk. 2. Cykelparkering**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

- Boliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Grundskoler: 1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
- Daginstitutioner: 2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Erhverv: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

- Butikker: 4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

- Boliger, erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup>
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>.

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

### **Kommentar**

*Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.*

## **§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

### **Stk. 1. Bebyggelsens omfang**

*Bebyggelsesprocent for delområde I*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte matrikel.

*Bebyggelsesprocent for delområde II*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130 for den enkelte matrikel.

*Bebyggelsesprocent for delområde III*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for den enkelte matrikel.

*Bebyggelsesprocent under ét*

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget kan dispensere til, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at bebyggelsesprocenten fortsat overholdes.

Etageareal, der opstår, når der indrettes beboelse i eksisterende tagetager, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

### **Kommentar**

*For at kunne udnytte byggemulighederne fuldt ud, kan det være nødvendigt at overføre byggeret fra en matrikel til en anden inden for et delområde. Dette kræver dispensation. Der kan dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten for de involverede ejendomme under ét ikke overstiger bebyggelsesprocenten for det pågældende delområde.*

*Hvis man ønsker at overføre byggeret fra en matrikel til en anden, forudsætter det, at lokalplanens øvrige bestemmelser herunder bestemmelser om friareal, byggefelter, husdybder og parkering overholdes.*

### **Stk. 2. Bebyggelsens placering**

Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 5b.

### Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5b viste etageantal og bygningshøjder.
- b) Der må ikke etableres teknik på taget bortset fra solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation. Det vil sige, at tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen fx under taget.
- c) Solenergianlæg skal nedfældes i tag. Mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation skal placeres mindst 1 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

*For byggefelt B*

- d) Stueetagen (1. etage) opføres i ca. 4 m, inklusive sokkel.

*For byggefelt F*

- e) Klima-, Miljø- og Teknikudvalget kan ved dispensation tillade, at bygningen i byggefelt F opføres i 5 etager, i en maksimal højde på 16 m til overkanten af taget, og et elevatortårn med en maksimal højde på 19,5 m, hvis dagslysforhold i de omkringliggende eksisterende bygninger overholder krav om dagslysforhold eller ikke forringes, samt at det viser sig muligt at brandredde fra nabogrunden, matr.nr. 1417.

### Stk. 4. Husdybde

*For byggefelt B, C og D*

- a) Husdybden må maksimalt være 9,6 m.

*For byggefelt E2*

- b) Husdybden til påbygning af trappetårn må maksimalt være 3,5 m og bredden maksimalt være 4,4 m.

*For byggefelt F*

- c) Husdybden må maksimalt være 7,2 m.

*For byggefelt G og H*

- d) Husdybden må maksimalt være 8,6 m.

### Stk. 5. Mindre bygninger

*For delområde II*

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på højst 25 m<sup>2</sup>. Mindre bygninger kan være cykelskure, pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, herunder transformerstationer og bygninger til affaldssortering, legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres 4 mindre bygninger.

#### Kommentar

*I byggesagsbehandlingen tages der stilling til, om de mindre bygninger har et omfang, så de ikke skal regnes med i etagearealet, jf. bygningsreglementet.*

### Stk. 6. Bevaringsværdige bygninger

- a) Bevaringsværdige bygninger vist på tegning 5a må ikke ændres, ombygges eller nedrives, jf. dog litra b, 2. pkt.
- b) Klima-, Miljø- og Teknikudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives. Bevaringsværdige bygninger kan uden dispensation ombygges, som angivet i § 7, stk. 1.

## Kommentar

Hvis tilladelse til ændring, ombygning eller nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et ændrings-, ombygnings- eller nedrivningsforbud.

- c) Klima-, Miljø- og Teknikudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Ændring af bevaringsværdige bygninger

*Facader*

- a) For bygning E1, vist på tegning 5b, må brystningerne fjernes i 2.-4. etage.

*Tage*

- b) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.

*Altaner*

- c) For bygning E1, vist på tegning 5b, kan der etableres altaner på den østvendte facade.

For øvrige bestemmelser om altaner se § 7, stk. 4, litra a-h.

Altangang må ikke have et fremspring i facaden.

### Stk. 2. Facader

- a) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses. Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.

*For byggefelt B*

- b) Facaden skal opdeles vandret med et fremskudt gesimsbånd mellem stueetagen (1. etage) og 2. etage.
- c) Mod Nordre Fasanvej skal materialerne være glatpudset tegl ved 1. etage med markeret sokkel. Ved 2. og 3. etage op til tagfoden skal materialet være blank mur. Tagfoden markeres med fremskudt gesimsbånd. Farverne skal være gul, rød eller hvid tilpasset nuancerne på de omkringliggende facader.
- d) Mod gården skal materialet være blank eller pudset mur. Farven skal være gul, rød eller hvid tilpasset nuancerne på de omkringliggende facader.
- e) Gavlen skal være pudset mur. Farven skal være gul, rød eller hvid tilpasset nuancerne på de omkringliggende facader.
- f) Bebyggelse skal have en sokkelhøjde på mindst 0,5 m målt fra terræn.
- g) Gulvkoter i stueetagen (1. etage) skal være mellem 0,6 og 0,9 m målt fra terræn.

*For byggefelt C*

- h) Facaderne skal indeholde mindst 5 recesser og/eller reliefmotiver i forbindelse med vinduerne med en dybde på min. 3 cm.
- i) Soklen markeres ved skift i murstensforbandt, facademateriale eller -farve.
- j) Materialerne skal være metal, glatpudset tegl, blank mur, træ og/eller natursten. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- k) Gavlen skal være blank mur.
- l) Gulvkoter i stueetagen (1. etage) skal være mellem 0,6 og 0,9 m målt fra terræn.

*For byggefelt D*

- m) Facaderne skal indeholde mindst 10 recesser og/eller reliefmotiver i forbindelse med vinduerne med en dybde på min. 3 cm.
- n) Soklen markeres ved skift i murstensforbandt, facademateriale eller -farve.
- o) Materialerne skal være metal, glatpudset tegl, blank mur, træ og/eller natursten. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. Gulvkoter i stueetagen (1. etage) skal være mellem 0,6 og 0,9 m målt fra terræn.

*For byggefelt E2 (elevatortårn)*

- p) Materialerne skal være metal, glatpudset tegl, blank mur, træ og/eller natursten. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

*For byggefelt F*

- q) Facaderne skal opdeles i 5 lodrette enheder på. Hver facadeenhed skal markeres ved skift i materialer, farver, facadefremspring eller -tilbagetrækninger på min. 5 cm.
- r) Materialerne skal være metal, glatpudset tegl, blank mur, træ og/eller natursten. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- s) Gulvkoter i stueetagen (1. etage) skal være mellem 0,4 og 0,8 m målt fra terræn.

*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.
- u) Materialerne skal være metal, glatpudset tegl, blank mur, træ og/eller natursten. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- v) Gulvkoter i stueetagen (1. etage) skal være mellem 0,4 og 0,8 m målt fra terræn.

### Stk. 3. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.
- b) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.

#### *For byggefelt B*

- c) Vinduer skal have fælles underkant og fælles overkant. Vinduer skal have individuelle murhuller.
- d) Langs facaden mod Nordre Fasanvej, skal stueetagens (1. etages) vinduer have en underkant på mellem 1,4 og 1,8 m målt fra terræn.
- e) Vinduer skal placeres lodret over hinanden.
- f) Vinduer skal være dannebrogsvinduer i dimensioner mellem 1-1,4 m i bredden og 1,5 - 1,8 m i højden.
- g) Vinduer skal være i træ.
- h) Døre må ikke være i plastik.
- i) Adgang til bygningen skal placeres i facade mod Nordre Fasanvej.
- j) Indgangspartier skal markeres med mindre tilbagetrækning eller anden markering.

#### *For byggefelt C og D*

- k) Vinduer skal have fælles underkant og fælles overkant. Vinduer skal have individuelle murhuller, medmindre de er placeret i forbindelse med en glasdør.
- l) Vinduer i boliger i stueetagen (1. etage) skal have en underkant på mellem 0,8 og 1,2 m målt fra terræn.
- m) Vinduer skal placeres lodret over hinanden.
- 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.
- o) Vinduer i tagetagen må gerne have en anden størrelse end i resten af facaden og skal have dimensioner mellem 1,4-1,7 m i højden og 0,8-1,1 m i bredden. De skal have samme størrelse i hver facade.
- p) Permanent fritstående gavle skal have maks. 2 vinduer i højformat, maksimalt 0,5 m i bredden og maksimalt 0,8 m i højden.
- q) Vinduer og døre må ikke være i plastik.

#### *For byggefelt F*

- r) Vinduer skal have fælles underkant og fælles overkant. Vinduer skal have individuelle murhuller og skal trækkes tilbage fra facaden i en dybde af mindst 15 cm.
- s) Vinduer i boliger i stueetagen (1. etage) skal have en underkant på mellem 0,4 og 1,2 m målt fra terræn.
- t) Vinduer skal placeres lodret over hinanden.
- u) Vinduer i permanent fritstående gavle skal placeres forskudt i forhold til nabobygningernes gavle for at mindske indbliksgener.
- v) Vinduer skal være trefagsvinduer.

- w) Vinduer og døre må ikke være i plastik.

*For byggefelt G og H*

- x) Vinduer og døre skal have fælles underkant og fælles overkant. Vinduer skal have individuelle murhuller.
- y) Vinduer og døre skal placeres lodret over hinanden.
- z) Vinduer skal have dimensioner mellem 1,1-2 m i højden og 0,8-2 m i bredden.
- æ) Terrassedøre skal have dimensioner på 1,1-2 m i bredden og 2-2,6 m i højden.
- ø) Vinduer og døre må ikke være i plastik.

#### **Stk. 4. Altaner**

- a) Der må ikke etableres altaner mod gade.
- b) Hver bolig skal fra 2. etage og op have en altan.
- c) I stueetager (1. etage) må der ikke være altaner.
- d) Altaner må have et fremspring på højst 50 cm målt fra facaden, med undtagelse af litra e. Altaner må række ud over byggefeltet.
- e) Der skal etableres maksimalt én altan pr. bolig, der 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.
- f) Altaner må have en maksimal bredde på 2,5 m.
- g) Altaner må ikke have synlige bæringer under eller over altanen.
- h) Altaner skal på alle sider have lodrette, balustre. Runde balustre må have en diameter på maks. 15 mm, og kantede balustre må have en diameter på maks. 15 mm x 15 mm. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- i) Tagetager må have indeliggende tagaltaner. De indeliggende tagaltaner skal flugte vertikalt i facaden med altaner, vinduer, døre, recesser, eller andet markant facadetræk.
- 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.

#### **Stk. 5. Tage**

- a) Materialerne skal være sort eller rød tegl, metal, tagpap, skifer eller eternitskifer. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- c) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3, litra d.
- d) Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5, skal udformes med fladt grønt tag, dvs. med urter, stauder, græs, sedum eller lignende. Vækstlaget skal være mindst 0,2 m tykt.

*For byggefelt B*

- e) Ny bebyggelse skal etableres med symmetrisk sadeltag og have samme taghældning på ca. 35-40 grader som nabobygningen Nordre Fasanvej 271.

- f) Der må etableres kviste med en maks. bredde på 1,1 m, med en tilbagerykning på mindst 0,5 m i forhold til facaden og med en samlet længde, der ikke må overstige 45 % af taglængden.

*For byggefelt C og D*

- g) Ny bebyggelse skal etableres med symmetrisk sadeltag med en taghældning på 37-47 grader.
- h) Der må etableres kviste med en tilbagerykning på mindst 0,5 m i forhold til facaden og med en samlet længde, der ikke må overstige 45 % af taglængden.

*For byggefelt F*

- i) Ny bebyggelse skal opføres med fladt tag.
- j) Fladt tag, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være et grønt tag, dvs. med urter, stauder, græs, sedum eller lignende. Vækstlaget skal være mindst 0,15 m tykt.

*For byggefelt G og H*

- k) Tage skal være afvalmede med en hældning på mellem 28 og 38 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.

## **Stk. 6. Reklamer**

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lys-aviser eller animerede reklamer på facader, gavle, hustage og terræn.
- b) Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## **§ 8. Ubebyggede arealer**

### **Stk. 1. Friarealers størrelse**

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver matrikel som en procent af etagearealet således:

Boliger:	40 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Der beregnes ikke friareal af den del af etagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under gangbroer.

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét, under forudsætning af at friarealprocenten fortsat overholdes, og at friarealerne er tilgængelige for de berørte ejendomme.

## Kommentar

*Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under ét.*

### Stk. 2. **Bevaringsværdige træer**

De på tegning 6c viste bevaringsværdige træer må udover sædvanlig pleje ikke beskæres, fældes eller flyttes.

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget kan dispensere til beskæring, fældning eller flytning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis træet er kritisk sygt, dødt eller væltet i en storm (naturligt forfald).

## Kommentar

*En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.*

*For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende beplantede arealer, der bevares, og kommende beplantede arealer samt eksisterende træers dryp- og vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggeplads-etablering og byggematerialeoplagering i nedrivnings- og anlægsperioder.*

### Stk. 3. **Oplag**

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

### Stk. 4. **Terrænregulering**

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,65 m i forhold til det eksisterende terræn, jf. dog stk. 15 om regnvandshåndtering. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

Der må ikke terrænreguleres inden for bevaringsværdige træers drypzone.

### Stk. 5. **Generelt om ubebyggede arealer**

Byrum, kantzoner og træer skal placeres, som vist på tegning 6a, 6b og 6c.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere, medmindre andet er angivet i stk. 5, 6 og 7.

Der må ikke hegnes i delområde II. Undtaget herfra er skellet mellem delområde II og delområde III, hvor der må hegnes med hæk/åbent gitter/træhegn. Hegn må være mellem 1,2 m-1,6 m højt målt i forhold til det omgivende terræn. Hegn skal placeres, som vist på tegning 6a.

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn må højst være 1,8 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid. Dette gælder dog ikke friarealer på tag.

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

## Stk. 6. Byrum

Der skal være byrum, som vist på tegning 6a.

### *Byrum A*

Mindst 30 % af det på tegning 6a viste areal skal være bede med beplantning. Bedene skal beplantes med mindst 30 % stauder, vilde græsser, urter og lignende.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten i farven grå i formatet 40 cm x 40 cm/62,5 cm x 80 cm, natursten i granit i format af chaussésten eller brosten, teglsten eller asfalt i farven grå eller sort og græs-armeringsbelægninger. Græsarmeringsbelægninger skal være i et eller flere af ovenstående materialer.

Der skal være et legeareal på mindst 50 m<sup>2</sup> med siddemulighed.

Der skal være mindst 6 faste bænke. Bænkene skal have ryg- og armlæn, og skal være jævnt fordelt i byrummet.

Der skal være en offentlig tilgængelig stiforbindelse a, som vist på tegning 6a, med en bredde på mindst 1,5 m og belagt med betonsten i farven grå i formatet 40 cm x 40 cm/62,5 cm x 80 cm.

Der skal være højst 3 pergolaer med et areal på henholdsvis højst 72 m<sup>2</sup> over parkeringsanlæggets rampeafkørsel og 2 pergolaer med højst 25 m<sup>2</sup> til overdækning af renovation. Der skal være bede med beplantning/klatreplanter langs mindst 75 % af pergolaens længde. Bede skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på pergolaen.

Ved hegning mellem delområde II og delområde III, som vist på tegning 6a, skal der være bede med beplantning/klatreplanter langs mindst 40 % af hegnets længde. Bede skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på hegn.

## Stk. 7. Kantzoner

Der skal være kantzoner, som vist på tegning 6b.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Befæstede arealer skal være i beton i farven grå, betonsten i farven grå i formatet 40 cm x 40 cm/62,5 cm x 80 cm, natursten i form af granit i format af chaussésten eller brosten, tegl, asfalt, træ i farven natur, riste og græsarmeringsbelægninger. Græsarmeringsbelægninger skal være i et eller flere af de samme materialer.

Befæstede arealer må ikke være asfalt med stentilslag, jern, plastik og gummi.

### *Kantzone a*

Kantzone a skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 0,5 m-1,2 m.

### *Kantzone b*

Kantzone b skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2,75 m.

Der må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn må højst være 1,6 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

## Stk. 8. Træer og buske

Der skal være beplantning, som vist på tegning 6c.

### *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 19 nye træer, som ikke må fældes.

### *Beplantningszone a:*

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

Mindst 20 % af nye træer i beplantningszone a og b, og mindst 50 % af nye træer i beplantningszone c, d og e skal være af følgende arter:

Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Ask (*Fraxinus excelsior*), Avnbøg (*Carpinus betulus*), Benved (*Euonymus europaeus*), Birk- dunbirk (*Betula pubescens*), Birk- vortebirk (*Betula pendula*), Blomme (*Prunus domestica* og underarter), Bævreesp (*Populus tremula*), Bøg (*Fagus sylvatica*), Eg- stilkeg (*Quercus robur*), Eg- vintereg (*Quercus petraea*), Elm- småbladet (*Ulmus minor*), Elm- storbladet (*Ulmus glabra*), Ene (*Juniperus communis*), Hassel (*Corylus avellana* og underarter), Havtorn (*Hippophae rhamnoides*), Hvidtjørn- almindelig (*Crataegus laevigata*), Hvidtjørn- engriflet (*Crataegus monogyna*), Hvidtjørn- koral (*Crataegus rhipidophylla*), Hylde (*Sambucus nigra*), Hæg- almindelig (*Prunus padus*), Kirsebær (*Prunus cerasus/avium* og underarter), Kvalved (*Viburnum opulus*), Lind- småbladet (*Tilia cordata*), Lind- storbladet (*Tilia platyphyllos*), Løn- spidsløn (*Acer platanoides*), Løn- natur (*Acer campestre*), Mirabel (*Prunus cerasifera* og underarter), Pil- femhannet (*Salix pentandra*), Pil- grå (*Salix cinerea*), Pil- selje (*Salix caprea*), Pære (*Pyrus communis* og underarter), Rød-el (*Alnus glutinosa*), Røn- almindelig (*Sorbus aucuparia*), Røn- selje (*Sorbus intermedia*), Skovfyr (*Pinus sylvestris*), Slåen (*Prunus spinosa*), Taks (*Taxus baccata*), Tørst (*Frangula alnus*), Vrietorn (*Rhamnus cathartica*), Æble (*Malus* og arter/underarter).

Mindst 50 % af nye buske i beplantningszone c, d og e skal være af følgende arter:

Bened, (Euonymus europaeus), Blåbær (Vaccinium myrtillus og underarter), Brombær (Rubus plicatus og underarter), Gedeblad dunet (Lonicera xylosterum), Hassel (Corylus avellana og underarter), Havtorn (Hippophae rhamnoides), Hindbær- vild (Rubus idaeus og underarter), Hylde (Sambucus nigra og underarter), Kornel- rød (Cornus sanguinea), Kvalkeved (Viburnum opulus), Ribs (Ribes rubrum/spicatum og underarter), Rose- blågrøn (Rosa dumalis), Rose- hunde (Rosa canina), Rose- æble (Rosa rubiginosa), Slåen (Prunus spinosa), Solbær (Ribes nigrum og underarter), Stikkelsbær (Ribes uva-crispa og underarter), Taks (Taxus baccata), Tørst (Frangula alnus), Vrietorn (Rhamnus cathartica)]

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

Nye træer, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,80 m tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes til en dybde på mindst 0,20 m, så den samlede beddybde er mindst 1 m.

Bede skal fyldes med sandblandet lerjord, lerblandet sandjord, rodvenligt bærelag eller tilsvarende egnet vækstmedie med stort indhold af lava og pimpsten. Hvis hele eller dele af bedet er dækket af belægning, skal vækstmediet være egnet til dette, og det samlede bed inklusiv evt. belægning skal sikre, at hele vækstvolumenet er egnet til rodvækst.

Nye træer, buske og klatreplanter på konstruktion, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,60 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 6 m, skal vækstlaget dog være mindst 0,80 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 15 m, skal vækstlaget dog være mindst 1,50 m tykt. Vækstlaget skal være et egnet vækstmedie med fx stort indhold af lava og pimpsten.

Nye buske og klatreplanter, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,5 m tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes.

### **Stk. 9. Regnvandshåndtering**

Byrum A skal have regnbede, lavninger og/eller underjordiske anlæg til forsinkelse, tilbageholdelse og/eller nedsivning af overfladevand fra ekstremregn, som samlet skal have et volumen svarende til minimum 60 m<sup>3</sup>.

Regnbede og lavninger kan have en dybde på maksimalt 0,65 m målt fra omkringliggende terræn. Regnbede og lavninger må ikke have en hældning på mere end 1:3. Kanter i regnbede og lavninger skal udformes i jord og med beplantning.

### **Stk. 10. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i delområde II, at de i § 8, stk. 7 angivne nye træer og beplantning er plantet.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de i § 8, stk. 8 og 9 angivne anlæg og regnbede og/eller lavninger er etableret.

### Stk. 11. Dispensation

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer blandt andet af hensyn til mulighed for brandredning.

## § 9. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i  $L_{den}$  (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger, grundskoler og daginstitutioner: 58
- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med kontorer mv.: 63

*Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):*

- Boligers opholdsrum, undervisningsrum i grundskoler og daginstitutioners opholdsrum: 46

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Boligers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

#### Kommentar

*Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.*

### Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder.

Ligeledes skal virksomheder i og uden for lokalplanområdet være sikret mod at kunne blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af udnyttelse af lokalplanen.

Det skal ske ved overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

#### Kommentar

*Der henvises især til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' samt til Miljøstyrelsens vejledninger om anden forurening.*

### Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening er overholdt.

## § 10. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere. Der kan ske sammenlægninger og arealoverførelser mellem ejendomme.

## § 11. Særlige fællesanlæg

For området gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret det i § 8, stk. 6 angivne byrum, herunder stiforbindelse.

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget kan dispensere til, at etableringen af fællesanlæggene udskydes tidsbegrænset.

### Kommentar

*Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne.*

*Dispensation forudsætter, at der kan godkendes et forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen.*

## § 12. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

## § 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 165 Nørrebrogade, bekendtgjort den 22. juni 1990, ophæves i sin helhed for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

### Kommentarer af generel karakter

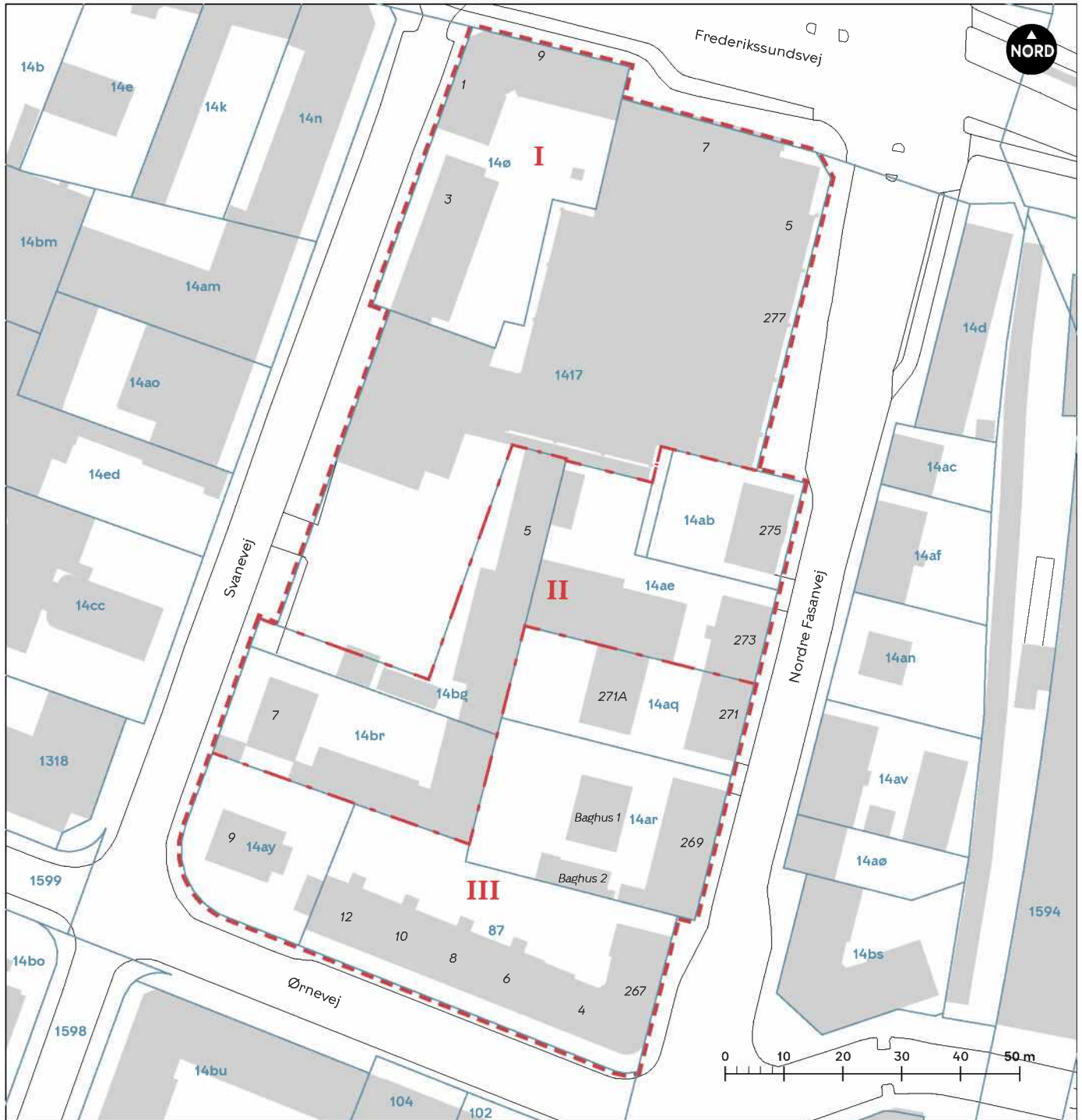
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.*

*Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.*

*Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen ved alle ændringer.*

*I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Klima-, Miljø- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.*

# Tegning 1 • Områdeafgrænsning



--- Lokalplanområdets afgrænsning

- - - Grænse mellem delområder

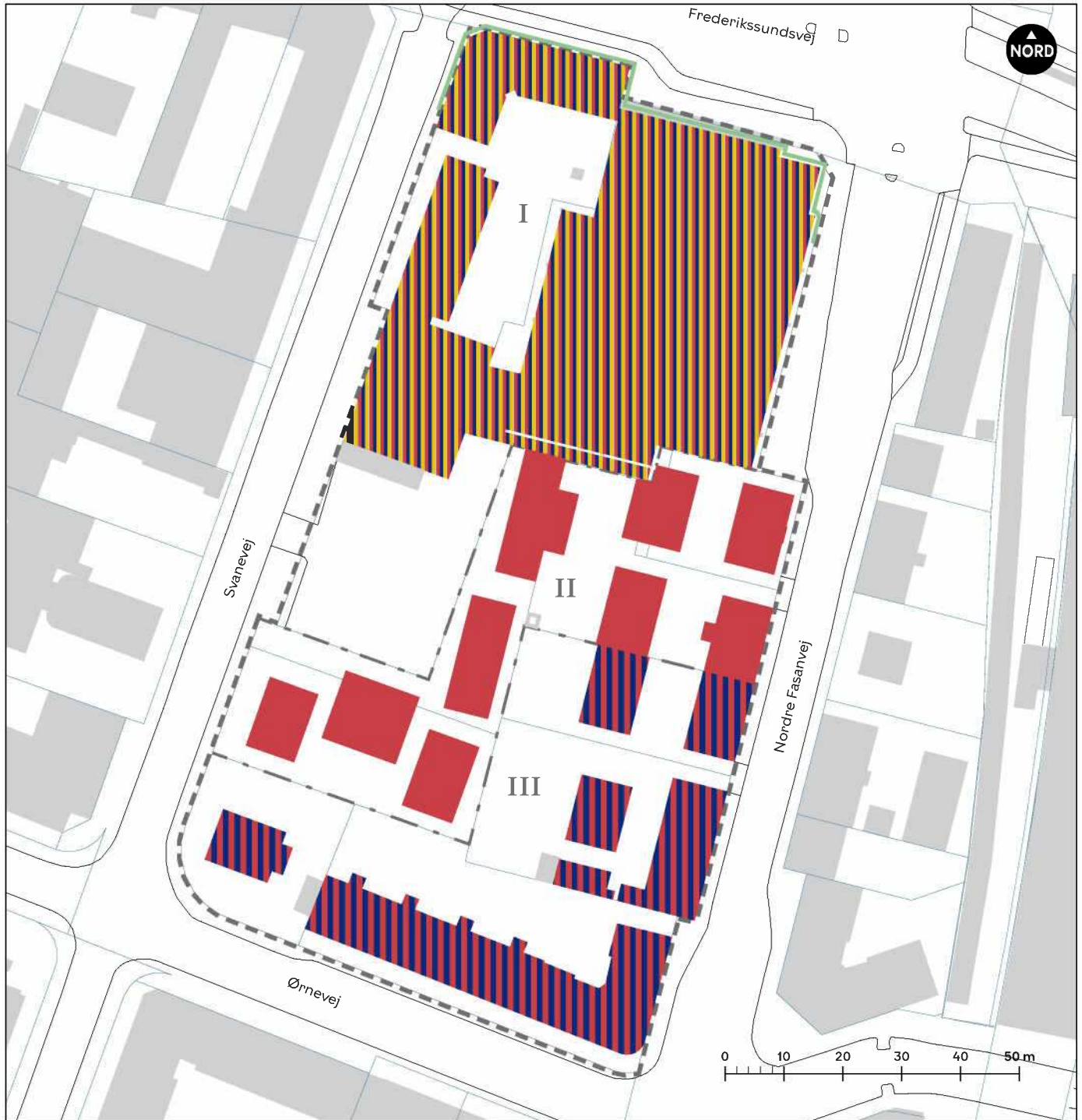
**I-III** Delområde









XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

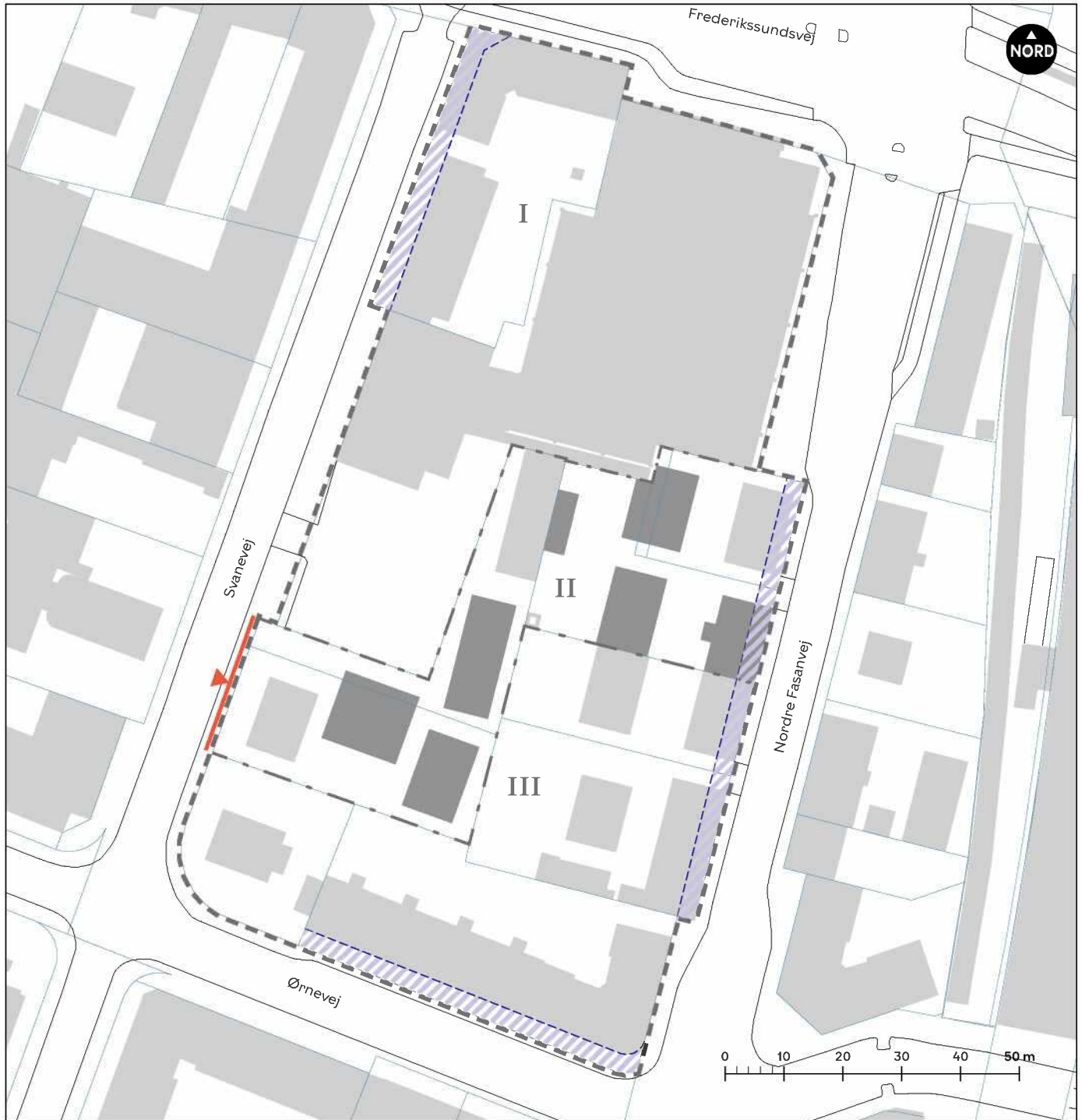
X Husnummer



## Tegning 2 • Anvendelse









- |   |  |   |                               |
|---|--|---|-------------------------------|
|  | Bolig  |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Bolig/serviceerhverv   |  | Grænse mellem delområder      |
|  | Bolig/serviceerhverv/institutioner/kollektive anlæg              | <b>I-III</b>  | Delområde                     |
|  | Publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen, jf. § 3, stk. 1 |  | Eksisterende bygning          |
|   |  |  | Matrikelskel                  |

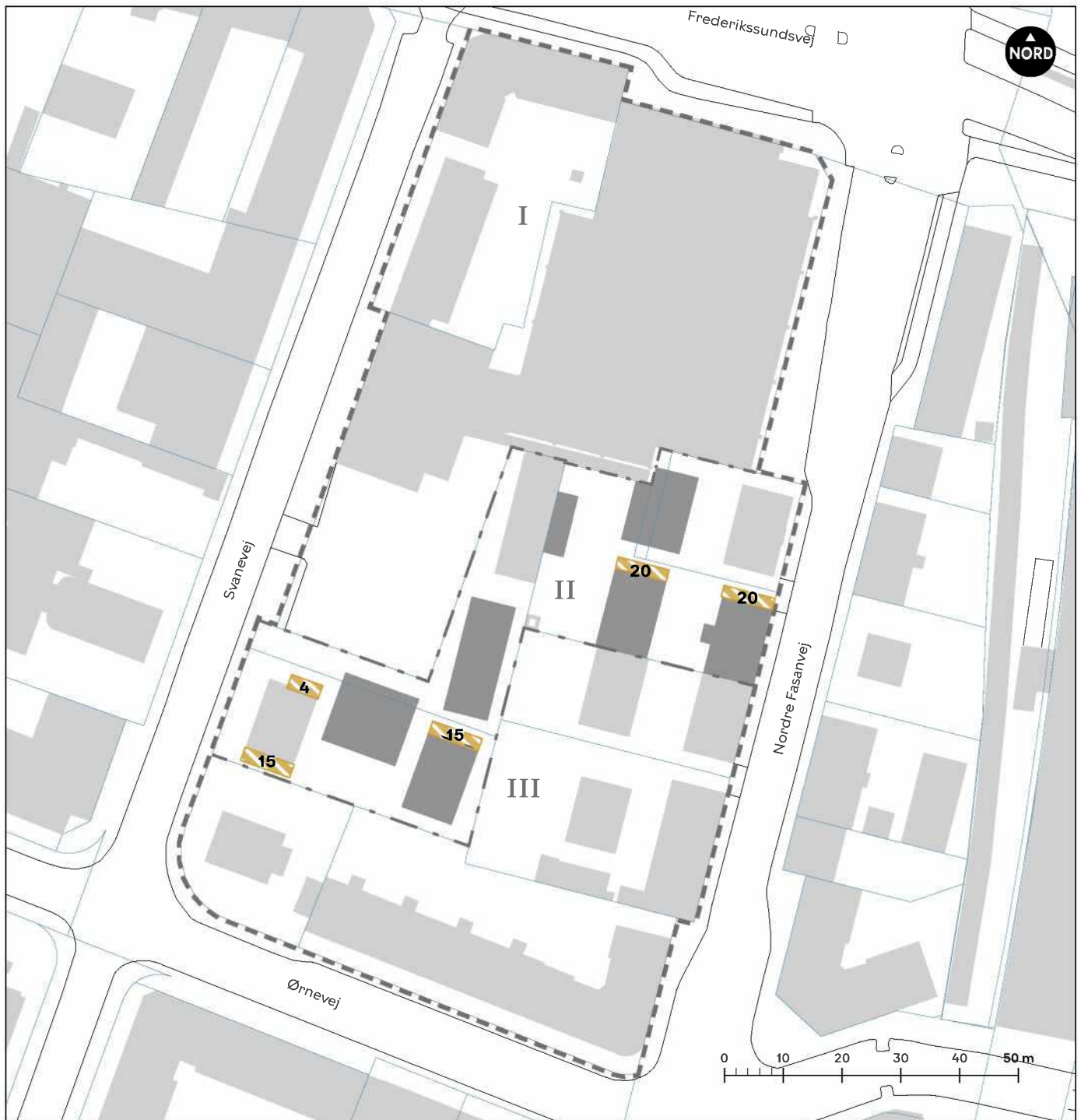
# Tegning 3 • Veje



-  Vejudlæg, der kan ophæves
-  Adgang til parkeringskælder

-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
-  Eksisterende bygning
-  Matrikelskel
-  Vejudlægslinje
-  Byggefelt

## Tegning 4 · Cykelparkering



Cykelparkering på terræn med angivelse af maks. antal pladser

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

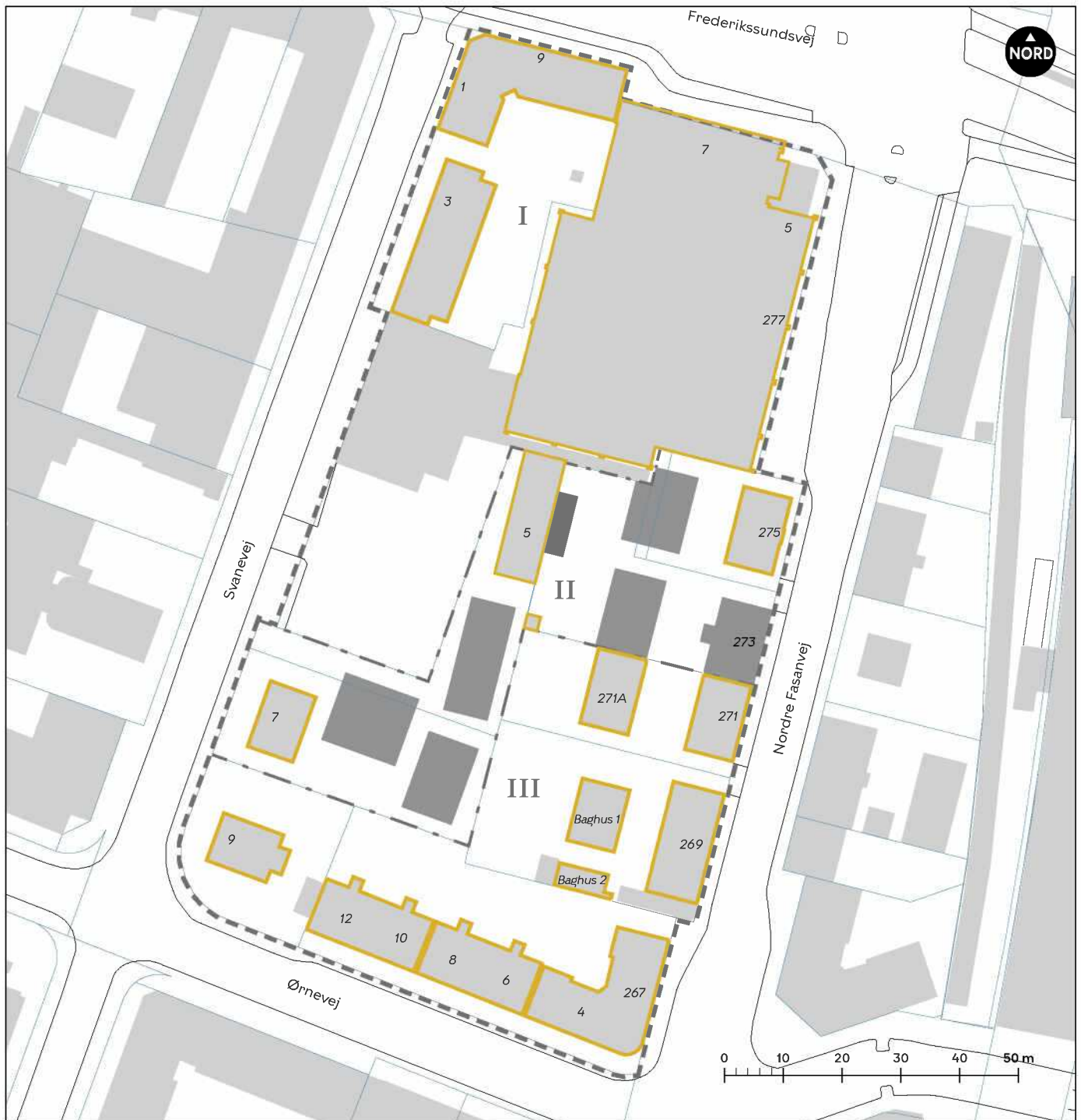
**I-III** Delområde

Eksisterende bygning


Matrikelskel


Byggefelt

# Tegning 5a · Bevaring



 Bevaringsværdig bygning

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Grænse mellem delområder

**I-III** Delområde

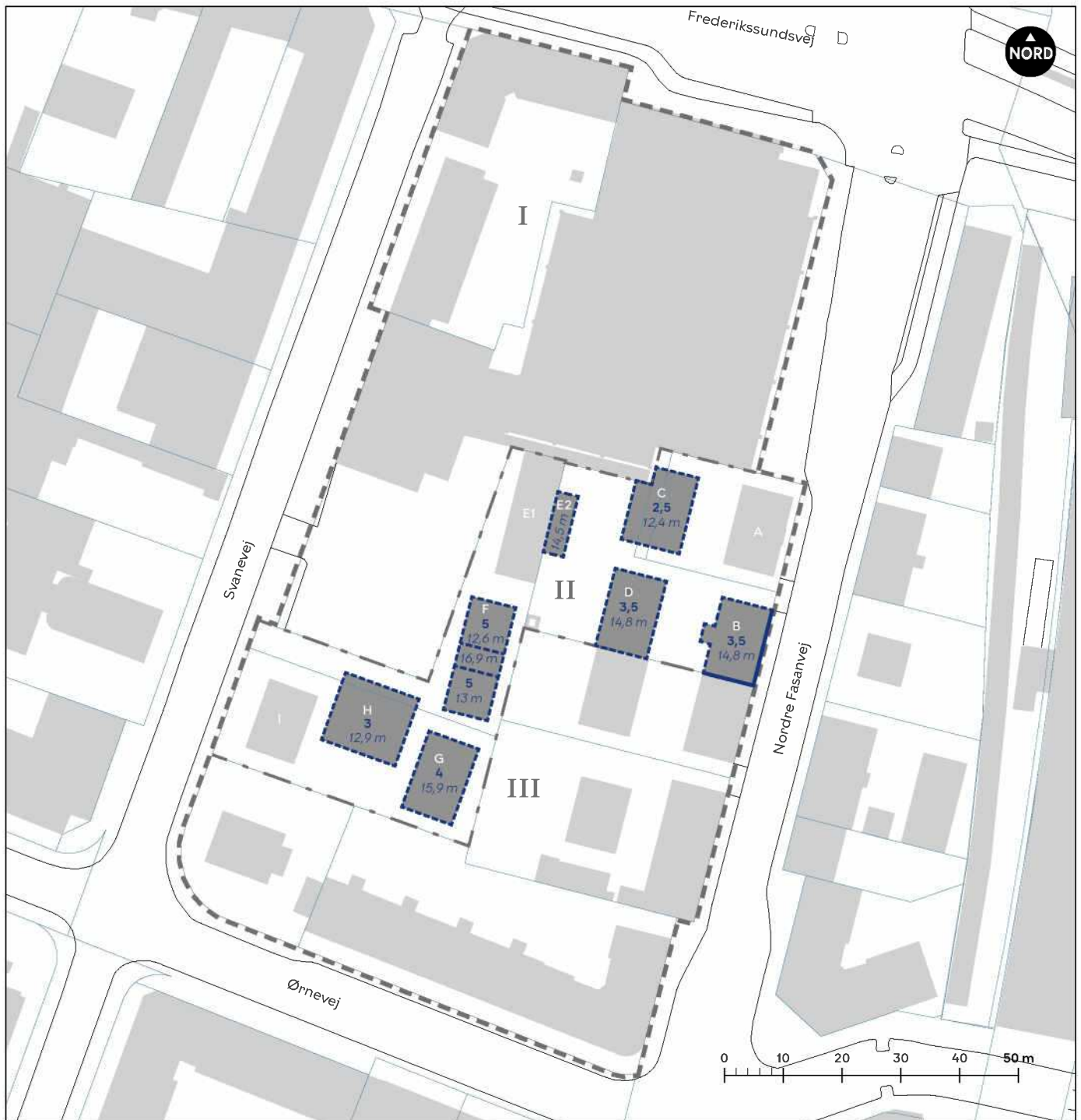
 Eksisterende bygning

 Matrikelskel

x Husnummer

 Byggefelt

## Tegning 5b · Bebyggelsens omfang og placering



**—** Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

**- - -** Afgrænsning af byggefelt

**x** Byggefelt

**x** Maksimalt etageantal

**xxm** Maksimal højde

**- - - -** Lokalplanområdets afgrænsning

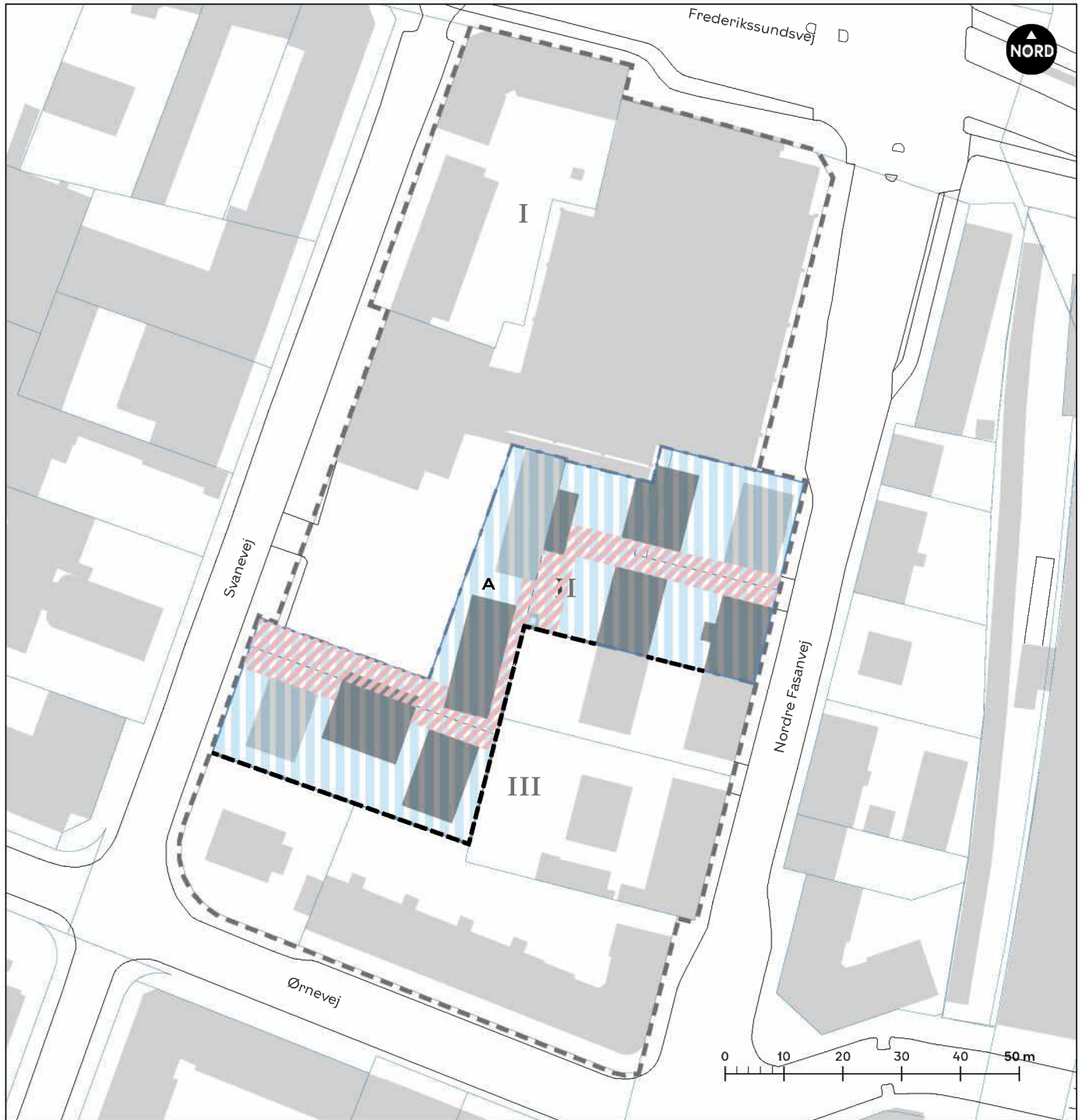
**- · - · -** Grænse mellem delområder









**I-III** Delområde

**x** Eksisterende bygning

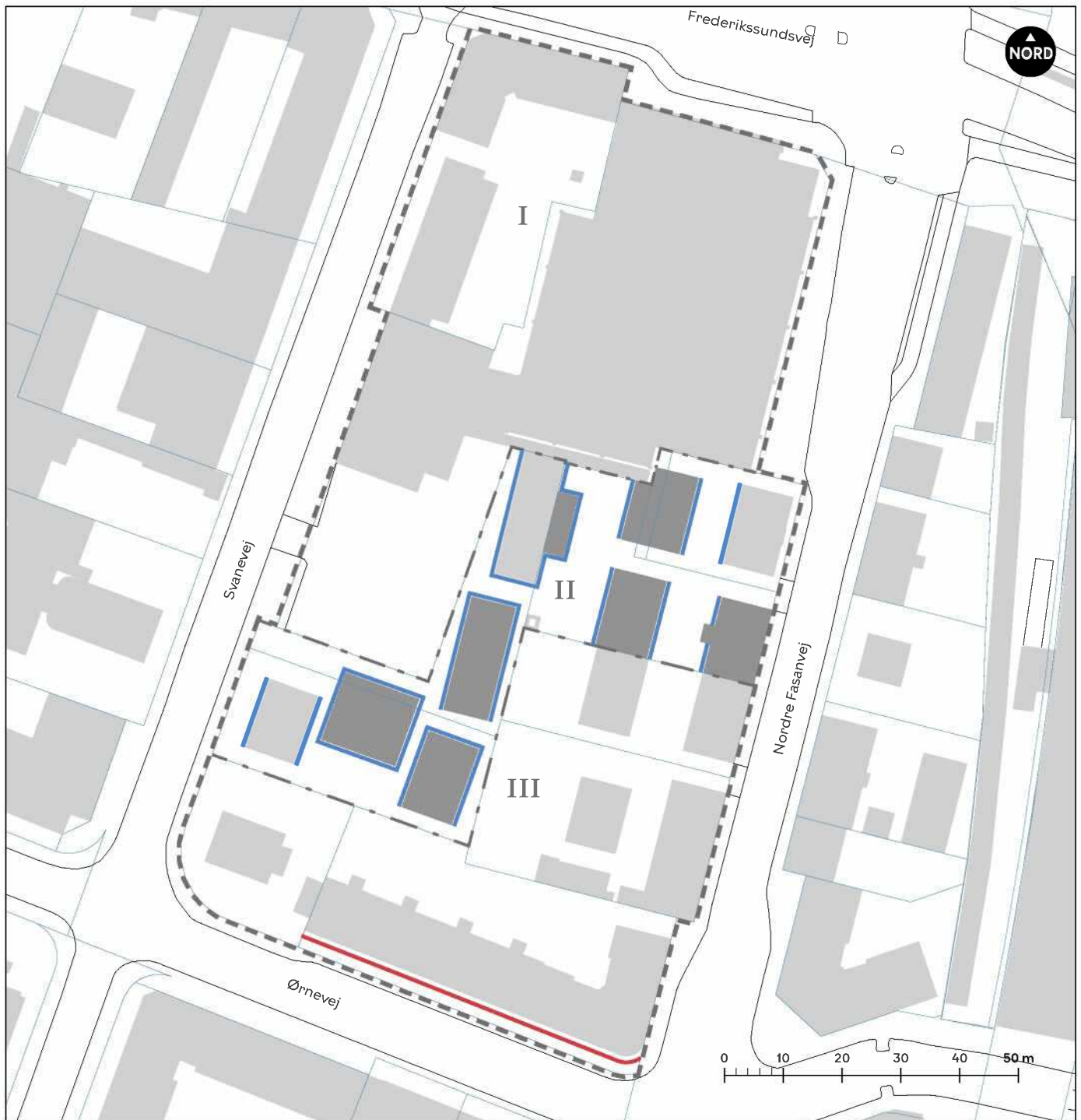
**—** Matrikelskel

# Tegning 6a · Byrum



- |  |   |
|--|---|
|  Byrum                                  |  Lokalplanrådets afgrænsning |
|  Zone for placering af stiforbindelse a |  Grænse mellem delområder    |
|  Hegn/hæk                               | <b>I-III</b> Delområde  |
|  |  Eksisterende bygning        |
|  |  Matrikelskel                |
|  |  Byggefelt                   |

# Tegning 6b • Kantzoner



- Kantzone a
- Kantzone b

- - - Lokalplanområdets afgrænsning
- · - Grænse mellem delområder
- I-III Delområde
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- Byggefelt

# Tegning 6c • Beplantning



- |   |  |           |                               |
|---|--|-----------|-------------------------------|
| x | Beplantningszone, navn   | - - - -   | Lokalplanområdets afgrænsning |
|   | Beplantningszone, hvor der skal plantes min. det angivne antal træer | - · - · - | Grænse mellem delområder      |
|   | Område, hvor der skal plantes min. antal buske                       | I-III     | Delområde                     |
|   | Bevaringsværdigt træ   |           | Eksisterende bygning          |
|   | Begrønnet facade   |           | Matrikelskel                  |
|   |  |           | Byggefelt                     |

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen har besluttet at offentliggøre et nyt revideret forslag til lokalplan Nordre Fasanvej Nord.

Høringsperioden løber fra den 9. marts 2026 til den 4. maj 2026.

Alle har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

Alle skriftlige høringssvar fra tidligere høringsperiode fra den 10. november 2025 til den 5. januar 2026 samt høringssvar i denne høringsperiode om forslaget vil indgå i den videre behandling. Hvis du allerede har fremsendt dit høringssvar i sidste høringsperiode, er der derfor ikke grund til at sende det samme igen.

## Offentlig høring

[Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk.](http://www.blivhoert.kk.dk)

Vær opmærksom på, at du skal logge på med MitID/MitID Erhverv for at indgive høringssvar.

Hvis du ikke har MitID kan du sende dit høringssvar til:

[klimaogbyudvikling@kk.dk](mailto:klimaogbyudvikling@kk.dk)

eller

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

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 4. maj 2026.**