

NORDRE FASANVEJ NORD

FORSLAG TIL LOKALPLAN

Teknik- og Miljøforvaltningen har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Nordre Fasanvej Nord.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg.

Offentlig høringsperiode fra den 15. november 2024 til den 10. januar 2025.



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	22
Lokalplanens baggrund og formål	3	§ 1. Formål	22
Lokalplanområdet og kvarteret	4	§ 2. Område	22
Lokalplanens indhold	5	§ 3. Anvendelse.....	22
Miljøforhold.....	8	§ 4. Veje	24
Bevaringsværdige bygninger.....	10	§ 5. Bil- og cykelparkering.....	24
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	17	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	26
Overordnet planlægning.....	17	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	27
Kommuneplan 2019.....	17	§ 8. Ubebyggede arealer.....	29
Lokalplaner i kvarteret	17	§ 9. Støj og anden forurening	32
Københavns Kommunes overordnede strategier	18	§ 10. Matrikulære forhold	33
Miljøkrav til byggeri og anlæg	18	§ 11. Retsvirkninger.....	33
Spildevandsplan	19	Kommentarer af generel karakter	33
Sikring mod oversvømmelse.....	19	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	34
Vandforsyningsplan	19	Tegning 2 · Bevaring.....	35
Varmeplanlægning	19	Tegning 3 · Veje.....	36
Tilladelser efter anden lovgivning	20	Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering.....	37
Affald	20	Tegning 5a · Byrum.....	38
Jord- og grundvandsforurening	20	Tegning 5b · Kantzoner	39
Museumsloven.....	21	Tegning 5c · Beplantning	40
Rottesikring	21	Hvad er en lokalplan	41
Bilag IV-arter, herunder flagermus	21	Praktiske oplysninger	Bagsiden

Redegørelse



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

Lokalplanen udpeger derfor bevaringsværdige bygninger indenfor karréens afgrænsning og samtidig fastlægges bebyggelsesregulerende bestemmelser for ejendommen på Nordre Fasanvej 273, der sikrer, at ny bebyggelse indpasses i bymiljøet. Med lokalplanen udpeges desuden 6 bevaringsværdige træer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

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 pladsdannelse 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.

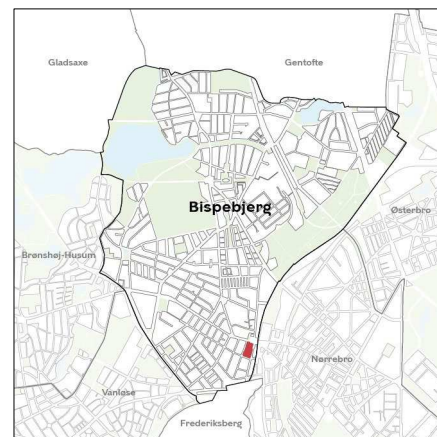
Byrummet ved krydset Nørrebrogade, Frederikssundsvej, Nordre Fasanvej og Lygten er præget af individuelle markante enkeltbygninger, som både skiller sig visuelt ud, og rummer særlige funktioner, der er med til at definere stedet som et bydelscenter. Her tænkes først og fremmest på det tidligere Schou-Epas varehus (S&E-huset), 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 også Ørnevej med mere regulær randbebyggelse med boliger i 3-4 etager, ofte med mansard tage, og vejbredden blev også 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 villaliggende 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 S&E-huset, 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, som bygningen visuelt hænger nok så meget sammen med.



Områdets placering i bydelen.

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 slip mellem forhusene 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 kiks 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

Området vejbetjenes af Nordre Fasanvej, Frederikssundsvej, Svanevej og Ørnevej. Der er cykelsti langs med Nordre Fasanvej, og på Frederikssundsvej er der supercykelsti med ruter til både Farum og Frederikssund.

Områdets vejnet er kontrastfuldt, da området dels er kendetegnet ved de travle fordelingsveje, Nordre Fasanvej og Frederikssundsvej og stille sidegader Ørnevej og Svanevej. Trafikårenerne, Nordre Fasanvej og Frederikssundsvej møder hinanden i krydset, hvor yderligere Lygten, Nørrebrogade og Mimersgade støder til omkring forpladsen til stationsbygningen til den gamle Lygten station, Mimers Plads og ankomstpladsen under højbanen ved Nørrebro station og metrostationen, Nørrebro. Ørnevej og Svanevej er sideveje til henholdsvis Nordre Fasanvej og Frederikssundsvej, og er kendetegnet ved at være mere fredelige og med mindre hektisk trafik.

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 stationsnært beliggende.

Almene boliger

Der kan ikke stilles krav om almene boliger i lokalplanen, da der er tale om en bevarende lokalplan, hvor der ikke ændres på eksisterende anvendelse. Dog muliggør lokalplanen opførelse af ny bebyggelse på ejendommen beliggende på Nordre Fasanvej 273. Evt. ny bebyggelse på ejendommen vil have en størrelse, hvor der ikke stilles krav om almene boliger.

Lokalplanens indhold

Indledning

Lokalplanens formål er at sikre bevarelse af områdets eksisterende bevaringsværdige bygninger og dermed beskytte det særegne kulturmiljø og områdets egenart. Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, og ombygning vil kræve særlig tilladelse. Herudover fastlægges bebyggelses- og byrumsregulerende bestemmelser for ejendommen på Nordre Fasanvej 273, der får betydning ved ønske om opførelse af ny bebyggelse. Dette for at sikre, at ny bebyggelse indpasses i bymiljøet.

For at sikre at hele Fuglekvarteret og Bispebjerg på sigt får et mere varieret boligudbud, stiller lokalplanen krav om, at der ikke må opføres nye boliger mindre end 50 m².

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 er fastlagt 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.

En del af lokalplanområdet er desuden omfattet af strøglokalplanen, lokalplan 165 Nørrebrogade, der betyder at stueetagen skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, herunder butikker.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen sikrer, at det eksisterende særegne bymiljø bevares, og at eventuelle ombygninger vil ske under hensyn til de enkelte bygningers oprindelige udseende. For ejendommen beliggende på Nordre Fasanvej 273 fastsættes bestemmelser for ny bebyggelse med henblik på at understøtte stedets egenart hvad angår bygningshøjde, omfang og placering. Lokalplanen vurderes derfor ikke at påvirke bymiljøet.

Fremtidige trafikforhold

Lokalplanen medfører ikke ændringer på vejene i eller omkring området, og der forventes ikke en stigning af biltrafik som følge af lokalplanens udpegning af bevaringsværdige bygninger eller fastsættelse af bestemmelser for udformning af ny bebyggelse på Nordre Fasanvej 273.

Bil- og cykelparkering

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

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.

Bebyggelsens placering og udformning

Lokalplanens hovedformål er at udpege bevaringsværdige bygninger indenfor lokalplanområdet. Det medfører at bygningerne ikke må nedrives eller ombygges

uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen. Dog muliggør lokalplanen renoveringer uden dispensation, såfremt ændringerne iagttager lokalplanens bestemmelser om ændring af bevaringsværdige bygninger, herunder for facader, døre, vinduer og tag.

Lokalplanen fastsætter desuden bestemmelser for placering og udformning af ny bebyggelse på ejendommen, Nordre Fasanvej 273. Et nyt forhus kan opføres i op til 3 fulde etager og herudover en udnyttet tagetage. Huset skal udføres med sadeltag med en hældning mellem 40-45 grader. Et nyt baghus kan opføres i op til 2 fulde etager og skal afsluttes med udnyttet tagetage udformet som sadeltag, ligeledes med en hældning på mellem 40-45 grader. Ny bebyggelse skal fremstå i mursten, pudset facade eller træ eller i en kombination af disse.

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

Byrum

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

Ved etablering af ny bebyggelse på Nordre Fasanvej 273 skal der etableres et gårdrum, der opfylder krav til friareal. Der skal plantes to træer og gårdrummet skal rumme rekreative kvaliteter, der fordrer ophold.

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.

Lokalplanen stiller desuden krav om plantning af 2 nye træer, såfremt grundejer af matr.nr. 14æ ønsker at opføre et nyt byggeri på ejendommen.

Træer og buske skal være hjemmehørende og/eller frugtbærende arter.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Ekspropriation

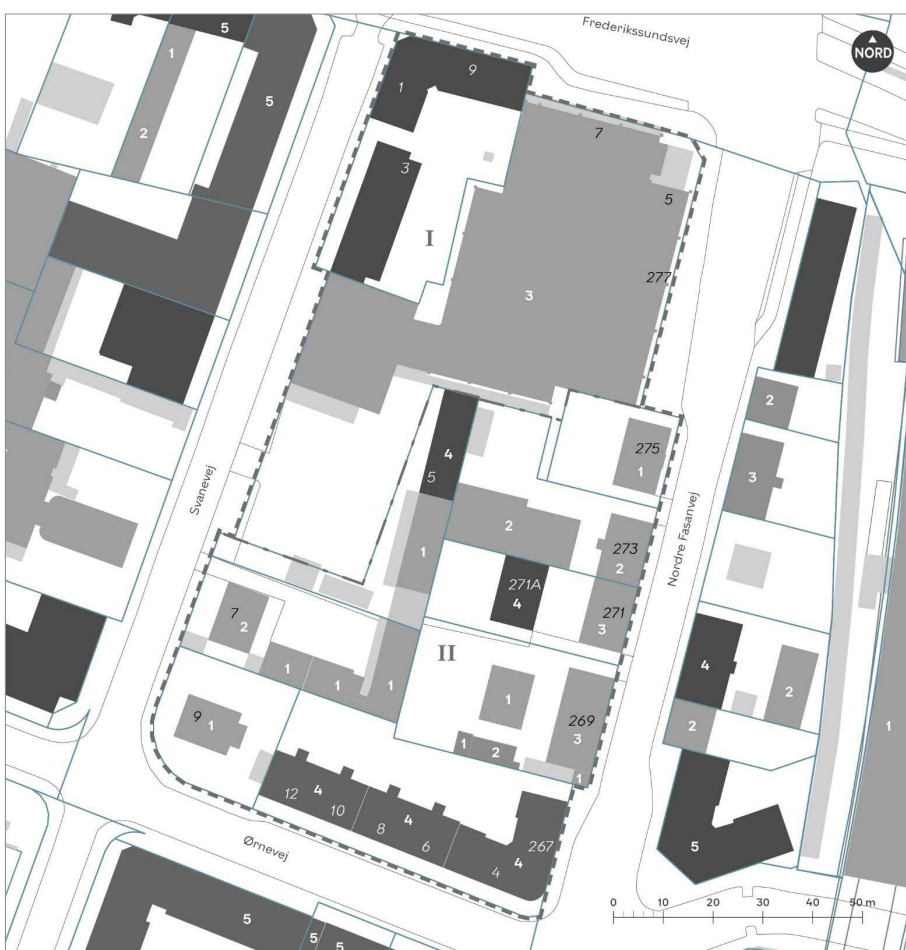
Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

Kommuneplan 2019

I kommuneplanen er området udlagt til boliger og serviceerhverv. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.



- 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



- X Bygning med 0-3 etager
- X Bygning med 4-6 etager
- X Bygning med >7 etager
- X Husnummer

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 planen 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.

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.

Eventuel ny 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. Hvis bygningen indrettes til boliger, anbefales det desuden, at bebyggelsen udformes, så sove- og opholdsrum orienteres mod den stille facade.

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

Miljømæssige gener fra virksomheder

I lokalplanområdet ligger virksomhederne Svanevejens Autoservice og Caspers Auto. Begge har adresse på Svanevej 7. Umiddelbart op til lokalplanområdet, på Bregnerødgade, ligger autoværkstederne AMS. Autoservice, Hansen Auto, N.F. Auto Special, Kurant Nørrebro Dæk Service og Any Time. For alle værkstederne gælder, at der ligger beboelse tættere på værkstederne end evt. nyopført følsom anvendelse på Nordre Fasanvej 273. Ny følsom anvendelse på Nordre Fasanvej 273 vil dermed ikke medføre skærpede krav til ændringer for værkstederne i nærområdet.

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.



SAVE-kort. Bygninger er angivet med husnumre.

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 kræft at bygningernes gensidige samspil. Endeligt er der lang 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.

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, som er noget af det ældst bevarede i området, er ikke gjort bevaringsværdige i lokalplanen, eftersom det blev besluttet på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 11. marts 2024 ikke at nedlægge forbud ned nedrivning af bygningerne. Desuden skal det tilføjes, at Teknik- og Miljøforvaltningens boligkommission i juni 2023 har truffet afgørelse om nedlæggelse af forbud mod beboelse i forhuset beliggende 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 15.

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 opfatter 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 1990, da de på daværende tidspunkt ikke opfyldte alderskravet. Herudover er et baghus på Nordre Fasanvej 269 (opført i 1890) udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen, men er ikke tildelt en kategori i SAVE-registeret.

Nedenfor beskrives de enkelte bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige i lokalplanen. Fotos findes på side 15 og 16. De udpegede bygninger er ligeledes vist på tegning 2.

Nordre Fasanvej 269 – forhus

Opført i 1897 som en 3-etages beboelsesbygning på 5 fag, med saddeltag. Bygningen er et fint eksempel på tidens nationalromantiske strømning og interesse for materialekarakter og ægthed, i modsætning til nogle af historicismens mere overlæssede og kulisseagtige stuk facader. 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 – det røde baghus i bindingsværk

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 – det hvide baghus

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

Opført i 1897 som en 3-etages beboelsesbygning på 6 fag, med saddeltag 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

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 6 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

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 genbo byhuse 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 som 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

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: De bærende betonsøjler, de tværgående dragers endestykker, der hviler på søjlerne, de kraftige vandrette betonbrystninger der spænder mellem dragerne og de mellemliggende vinduesbånd, der giver bygningens den tydelige vandrette opdeling, og alt sammen kronet 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 udvendig 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 definere denne del af Nordvest.

Frederikssundsvej 9/Svanevej 1

Opført i 1903 som en 4-etages boligbebyggelse på hjørnegrunden som en fortsættelse af karré- og rand bebyggelse på Nørrebro og Frederikssundsvej. Bygningen er opført i røde sten med lavt Københavnertag, som en typisk og god repræsentant for Nationalromantikken. Den pudsede stueetagen har ornamenterede indgangsportaler og har oprindeligt fremstået som en refendfuget 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 butiksfacader. 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

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 den eneste modernistiske indslag i karréen hvad angår tid og arkitektur, og er således en brik i den variation der er en del af området 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

Opført i 1935 som en 4-etages fabriksbygning på matrikel midt inde i karréen, hvor den forholdsvis smalle og høje bygning har brandmur ind 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 på store stræk 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

Opført i 1923 som en 2-etages villa for muremester 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

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 som saddeltag med afvalmede gavle og en forholdsvis stejl tagrejsning. Herudover har villaen en overliggende altan på østgavlen, og enkle håndværksmæssige

detaljer som gesimser, vinduesstik og en fint muret gavlkant med de såkaldte strømskifter, hvor stenene langs kanten ligger diagonalt i trekantede felter, som giver den karakteristiske savtakkede 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

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 butikskøler. 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. Ørnevej 4/Nordre Fasanvej 267 har en bevaringsværdi 5 i SAVE-registeret. Ørnevej 6-8 og 10-12 har en bevaringsværdi 4 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 områdets 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



Frederikssundvej 9 - Svanevej 1.



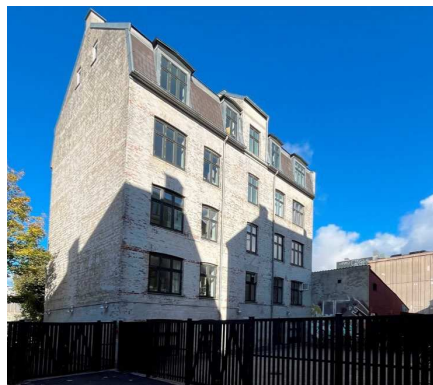
Nordre Fasanvej 269 - baghus 1.



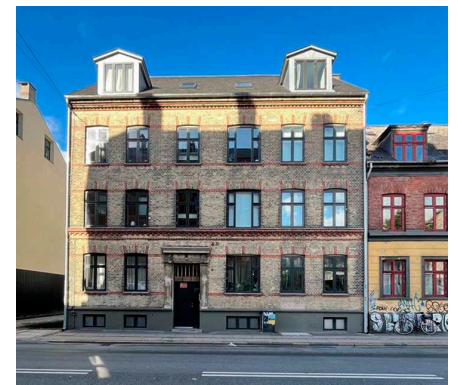
Nordre Fasanvej 269 - baghus 2.



Nordre Fasanvej 269 - forhus.



Nordre Fasanvej 271A - baghus.



Nordre Fasanvej 271 - forhus.



Nordre Fasanvej 273 - baghus.



Nordre Fasanvej 273 - forhus.



Nordre Fasanvej - 275.



S&E-huset.



Svanevej 3.



Svanevej 5.



Svanevej 7.



Svanevej 9.



Nordre Fasanvej 267.



Ørnevej 6-8 og 10-12.



Ørnevej 4/Nordre Fasanvej 267.

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 2019

Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 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.

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 m². Butikker til dagligvarer må maksimalt have en størrelse på 5.000 m², og butikker til udvalgsvarer må maksimalt være 3.500 m².

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.

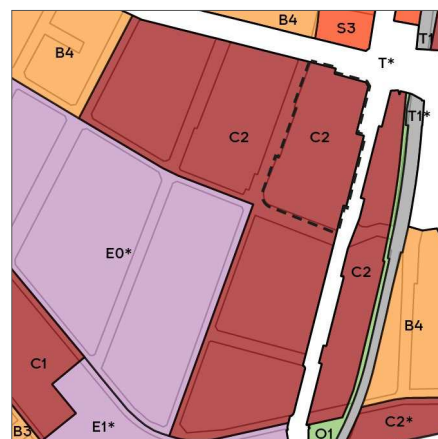
Bispebjerg Lokaludvalg har i de seneste bydelsplaner haft et stort fokus på kulturarv. Herunder arbejder lokaludvalget for at udbrede forståelse for værdien af det fysiske kulturmiljø og dets fortsatte eksistens i bydelens udvikling. Kulturarven skal være synlig i gadebilledet og understøtte bydelens 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.

Bispebjerg Lokaludvalg bakker op om den bevarende lokalplan for området.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 165 Nørrebrogade

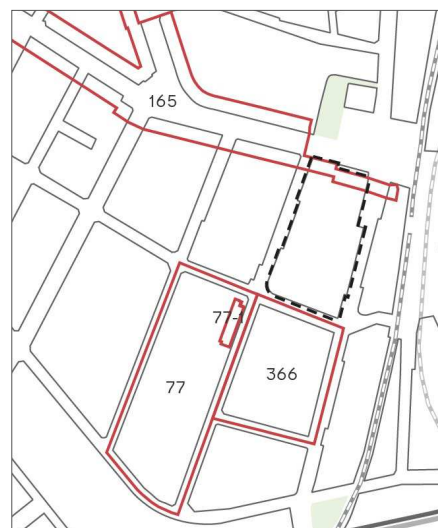
Formålet med lokalplanen er at sikre, at en strækning fra Nørreport Station via Frederiksborggade, Nørrebrogade samt en del af Frederikssundsvej og Frederiksborgvej opretholdes som handeleggader. Lokalplanafgrænsningen for lokalplan 165 overlapper de to matrikler, der ligger ud til Frederikssundsvej i nærværende lokalplan. Det drejer sig om matr.nr. 1417 og 140 Utterslev, København. Her gælder, at den nederste etage er fastlagt til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende.



- B, B2-5** Områder til boliger (høj tæthed)
- C, C1-3** Områder til boliger og serviceerhverv
- S, S1-3** Områder til serviceerhverv
- E, EO-2** Områder til blandet erhverv
- T, 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 forslag til Kommuneplan 2024.



- Gældende lokalplaner
- Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

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

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

[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 entreprisensummen 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)

Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

For byggerier med en entreprisensum 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 projektyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside 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 seperatkloakering af hensyn til et evt. fremtidigt krav om seperatkloakering i området. På nuværende tidspunkt foreligger der ikke konkret planlægning vedrørende seperatkloakering.

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 overfladevand. 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.

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 varmforsyningsanlæg 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.

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 Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside 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.

Erhverv og institutioner

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

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside 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 14æ Utterslev, København er begge kortlagt på vidensniveau 1 og en del af matriklen 14br er kortlagt på vidensniveau 2.

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

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: grundvand@kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: 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 muliggjort 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 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.

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 Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse,
- at nybyggeri og evt. ændringer af eksisterende bebyggelse udføres, så det passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur og ophold,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand.

§ 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 8. august 2024 udstykkes i området.

Stk. 2. Delområder

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

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse i områderne I og II

Boliger og serviceerhverv

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

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

For delområde I

Delområde I dækker Nørrebrogade/Indre Frederikssundsvej bymidte, der er udpeget til detailhandel. Indenfor dette delområde skal stueetagen (1. etage) i en afstand af 15 m fra vejskel mod Frederikssundsvej anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende.

Stk. 2. Boligandel

Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet. Fordeelingen skal beregnes for hver matrikel for sig. Undtaget herfra er S&E-huset beliggende på hjørnet af Nordre Fasanvej og Frederikssundsvej, hvor der ikke er krav om etablering af boliger, og matr.nr. 14ay med adressen, Svanevej 9, hvor boligandelen må være 100 %.

Uanset ovenstående bestemmelse kan der indrettes boliger i den eksisterende uudnyttede tagetage i bygningen på hjørnet af Frederikssundsvej og Svanevej.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at boligandelen kan beregnes for flere matrikler under ét, under forudsætning af at boligandelen for området samlet fortsat overholdes.

Stk. 3. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m².
- b) Bestemmelserne gælder for hver matrikel.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofælleskaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m² i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m². Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

Stk. 4. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse til særlige boformer som beskrevet i § 3, stk. 3 c) og d) kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

Kommentar

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

Stk. 5. 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. 6. Forurenende virksomhed

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

Stk. 7. 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 lokalplanområdet, er 4.800 m². Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 2.500 m², og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.500 m² etageareal.

Delområde II

Der kan placeres en enkeltstående butik i stueetagen (1. etage) på maks. 155 m² til områdets forsyning.

Kommentar

Der er udlagt en butik med et areal på 155 m² på Nordre Fasanvej 267.

§ 4. Veje

Stk. 1. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg

De på tegning 3 viste arealer på Nordre Fasanvej, Ørnevej og Svanevej, der er anlagt som vej, kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

Såfremt arealer, der er anlagt som vej, nedlægges på Ørnevej, skal der etableres en kantzonen jf. 8., stk. 8.

Kommentar

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

Stk. 2. 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.

Den nærmere udformning af de i stk. 1 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

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 m² (heraf delebiler 20 %)
- Grundskoler: 1 plads pr. 464 m², undtagen areal til idrætshaller og madskoler
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 179 m²
- Erhverv: 1 plads pr. 143 m²
- Butikker: 1 plads pr. 143 m²

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for uddannelsesinstitutioner ud fra konkret vurdering.

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 m² 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 m²
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m².

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.

Kommentar

Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocent for delområde I

Bebyggelsesprocenten må for delområde I ikke overstige 150 for den enkelte matrikel.

Bebyggelsesprocent for delområde II

Bebyggelsesprocenten må for delområde II ikke overstige 110 for den enkelte matrikel. Undtaget herfra er matr.nr. 14ay, hvor bebyggelsesprocenten ikke må overstige 35.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

For matr.nr. 14ae

- a) Der skal placeres bebyggelse som randbebyggelse langs Nordre Fasanvej, som vist med byggefelt A på tegning 5. Herudover kan der opføres baghusbebyggelse jf. § 6, stk. 1 om bebyggelsesprocent.
- b) For byggefelt A skal bebyggelse opføres med facade og gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

For matr.nr. 14ae

- a) For byggefelt A gælder at bebyggelse højst må opføres i 3,5 etager, dvs. 3 etager og udnyttet tagetage. Bebyggelse kan opføres i maks. 16 m til kip.
- b) For baghusbebyggelse gælder at bygningen højst må opføres i 2,5 etager, dvs. 2 etager og udnyttet tagetage. Bebyggelse kan opføres i maks. 12 m til kip.
- c) For byggefelt A skal stueetagen (1. etage) opføres i mindst 4 m, inklusive sokkel.
- d) 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.

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.

Stk. 4. Husdybde

For matr.nr. 14ae

- a) Husdybden for byggefelt A må maksimalt være 10 m.
- b) For baghusbebyggelse gælder, at husdybden maksimalt må være 10 m.

Stk. 5. Mindre bygninger

For matr.nr. 14ae

Udover byggefelterne må der opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage på højst 50 m². Bygningen kan udføres som cykelskur, udhus, drivhus, eller bygning til affaldssortering.

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 2 må ikke ændres, ombygges eller nedrives.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives.

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) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

Kommentar

For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.

- d) Teknik- og Miljøudvalget 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

Der må ikke gennemføres ydre bygningsmæssige ændringer på de bevaringsværdige bygninger, vist på tegning 2, med mindre ændringer iagttager bestemmelserne i punkt a)-f).

Facader

- a) Bygningsmaterialer og bygningers nuværende udformning skal fastholdes eller føres tilbage til de materialer, farver og den udformning bygningen er opført i.
- b) Eksisterende bygningsdetaljer og nuværende udsmykning skal fastholdes eller tilbageføres til den udformning bygningen er opført i.

Vinduer og døre

- c) Ved udskiftning af vinduer, skal vinduer udføres som dannebrogsvinduer, herunder trefagsvinduer eller frederiksbergvinduer. Rammer, sprosser og karme må kun udføres i træ. Vinduer skal have klart glas.
- d) Udskiftningen af vinduer i den bevaringsværdige bygning på Svanevej 3, bevaringsværdige bygning på Svanevej 5, de to bevaringsværdige baghuse på Nordre Fasanvej 269 og den bevaringsværdige bygning, S&E-huset må ikke finde sted uden magistratens godkendelse.
- e) Udskiftning af døre og vinduer i den bevaringsværdige bygning på Frederikssundvej 9, må ikke finde sted uden magistratens godkendelse.

Tag

- f) Tagmaterialer skal fastholdes eller føres tilbage til det, som bygningen er opført med. Der må ikke anvendes glaserede tegl. Inddækninger og tagrender/nedløbsrør skal være i metal.

Stk. 2. Facader

For matr.nr. 14ae

- a) Facaderne skal opdeles vandret med et gesimsbånd mellem stueetagen (1. etage) og 2. etage.
- b) Materialerne skal være glatpudset tegl, natursten, blank mur eller træ.
- c) Bebyggelse skal have en sokkelhøjde på mindst 0,5 m målt fra terræn. Gulvkoten skal være mellem 0,5 og 0,8 m målt fra terræn.
- d) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses. Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.

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 matr.nr. 14ae

- c) Langs facaden mod Nordre Fasanvej, skal stueetagens (1. etages) vinduer have en underkant på 1,4–1,8 m målt fra gulvkote.
- d) Vinduer må ikke være i plastik.
- e) Døre må ikke være i plastik.
- f) Adgang til bygning placeret i Byggedelt A skal placeres i gadefacaden.
- g) Indgangspartier skal markeres med mindre tilbagetrækning eller anden markering.

Stk. 4. Altaner

For delområde I og II

- a) Der må ikke etableres altaner mod gade.
- b) Altaner må ikke have synlige bæringer under eller over altanen.

- c) Altaner skal på alle sider have lodrette, balustre. Ved runde balustre må de have en maks. diameter på 15 mm eller ved kantede balustre må de maks. være 15 mm x 15 mm. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

For matr.nr. 14ae

- d) Boliger skal fra 2. etage og op have altaner mod gården. I stueetager (1. etage) må der ikke være altaner.
- e) Altaner mod gård må have et fremspring på højst 1,1 m målt fra facaden. Altaner må række ud over byggefeltet.
- f) Mindst én altan pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på 1,5 m x 1,5 m.
- g) Altaner i tagetager må ikke have fremspring fra facaden.
- h) Altaner skal have en bredde på mellem 1,6 m-2,5 m.

Stk. 5. Tage

For matr.nr. 14ae

- a) Ny bebyggelse skal etableres med symmetrisk sadeltag og have en taghældning på mellem 40-45 grader.
- b) 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 0,20 m tykt.
- c) For byggefelt A gælder, at der må etableres kviste med en tilbage-rykning på mindst 0,5 m i forhold til facaden og med en samlet længde, der ikke må overstige 45 % af taglængden.
- d) For baghusbebyggelse gælder, at der må etableres kviste i sadeltag med en samlet længde, der ikke må overstige 45 % af taglængden.
- e) Materialerne skal være i tegl, metal, tagpap, skifer, eternitskifer eller glas. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- f) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- g) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3 d).

Stk. 6. Reklamer

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysavisser 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, eksklusivt 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.

Teknik- og Miljøudvalget 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. Afvigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til fravigelser fra friarealets størrelse for bevaringsværdige bygninger, fastlagt i § 6, stk. 6.

Stk. 3. Bevaringsværdige træer

De på tegning 5c viste bevaringsværdige træer må udover sædvanlig pleje ikke beskæres, fældes eller flyttes.

Teknik- og Miljøudvalget 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 byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder.

Stk. 4. Oplag

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

Stk. 5. Generelt om ubebyggede arealer

Byrum, kantzoner og træer skal placeres, som vist på tegning 5a, 5b og 5c.

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn må højst være 1,7 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 5a.

Byrum A

Mindst 30 % af det på tegning 5a viste areal skal være bede med beplantning.

Mindst 25 % af det på tegning 5a viste areal skal være befæstet.

Befæstede arealer skal være i betonsten, natursten, teglsten eller asfalt.

Stk. 7. Kantzoner

Der skal være kantzoner, som vist på tegning 5b.

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

Kantzoner skal gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Der må ikke hegnes med hæk, åbent gitter, hegn eller lignende.

Mindst 30 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Stk. 8. Træer

Der skal være beplantning, som vist på tegning 5c.

Træbeplantning indenfor matr.nr. 14ae

Der skal plantes mindst 2 nye træer, som ikke må fældes.

Mindst to træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 12-14 cm, og skal kunne opnå en højde på mindst 4 m.

Træerne skal være af følgende arter, og må ikke være af samme art:

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), Bævreasp (*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*), Hyld (*Sambucus nigra*), Hæg- almindelig (*Prunus padus*), Kirsebær (*Prunus cerasus/avium* og underarter), Kvalkved (*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).

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

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.

Bedet 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 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. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse på matr.nr. 14ae, at de i § 8, stk. 8 angivne nye træer er plantet.

Stk. 10. Dispensation

Teknik- og Miljøudvalget 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 m²):

- 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 og nyindrettede udendørs opholdsarealer, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening, jf. stk. 2, er overholdt.

§ 10. Matrikulære forhold

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

§ 11. 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.

Kommentarer af generel karakter

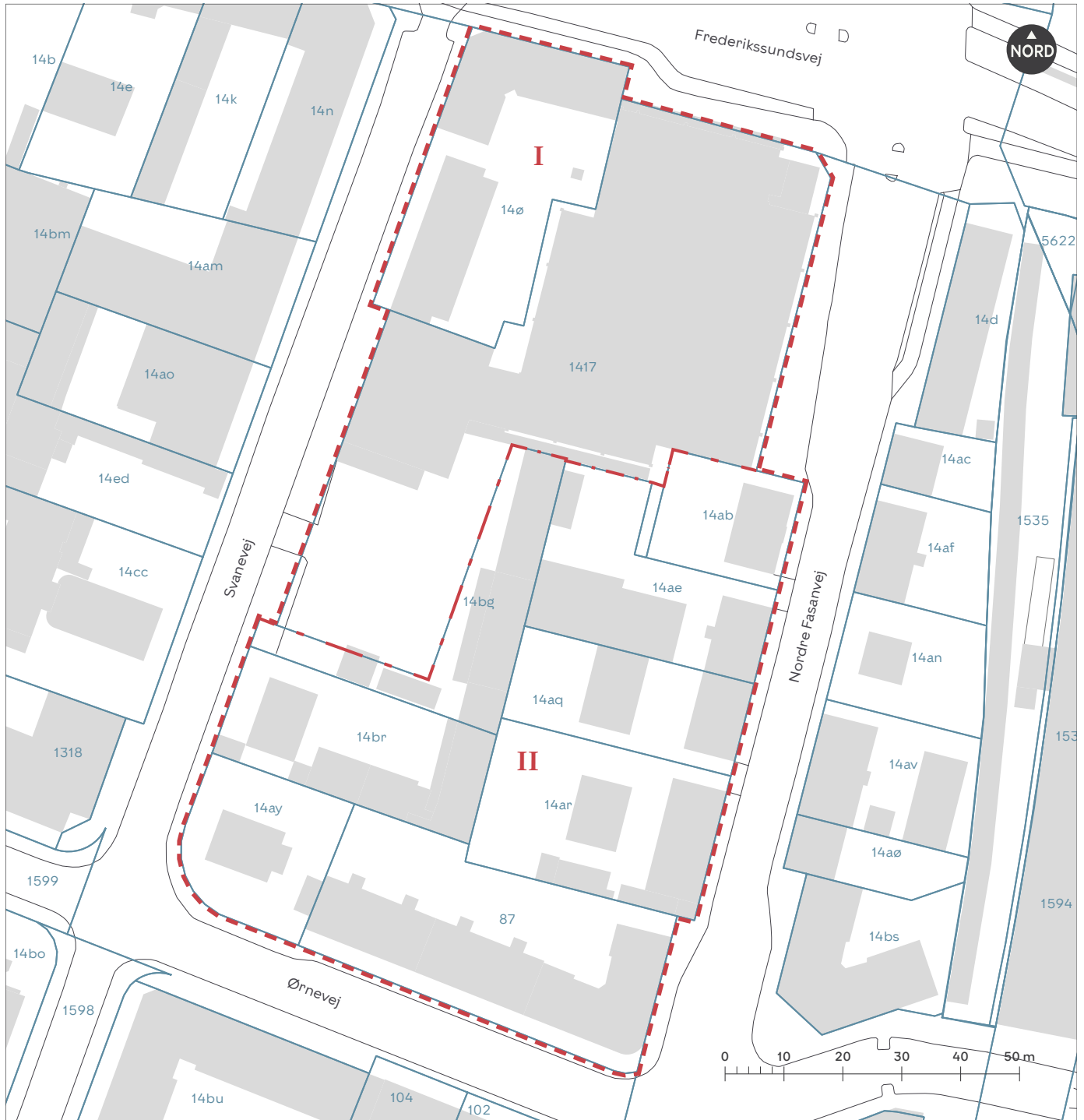
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.

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 Teknik- og Miljøforvaltningen 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 Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune

Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Lokalplanrådets afgrænsning

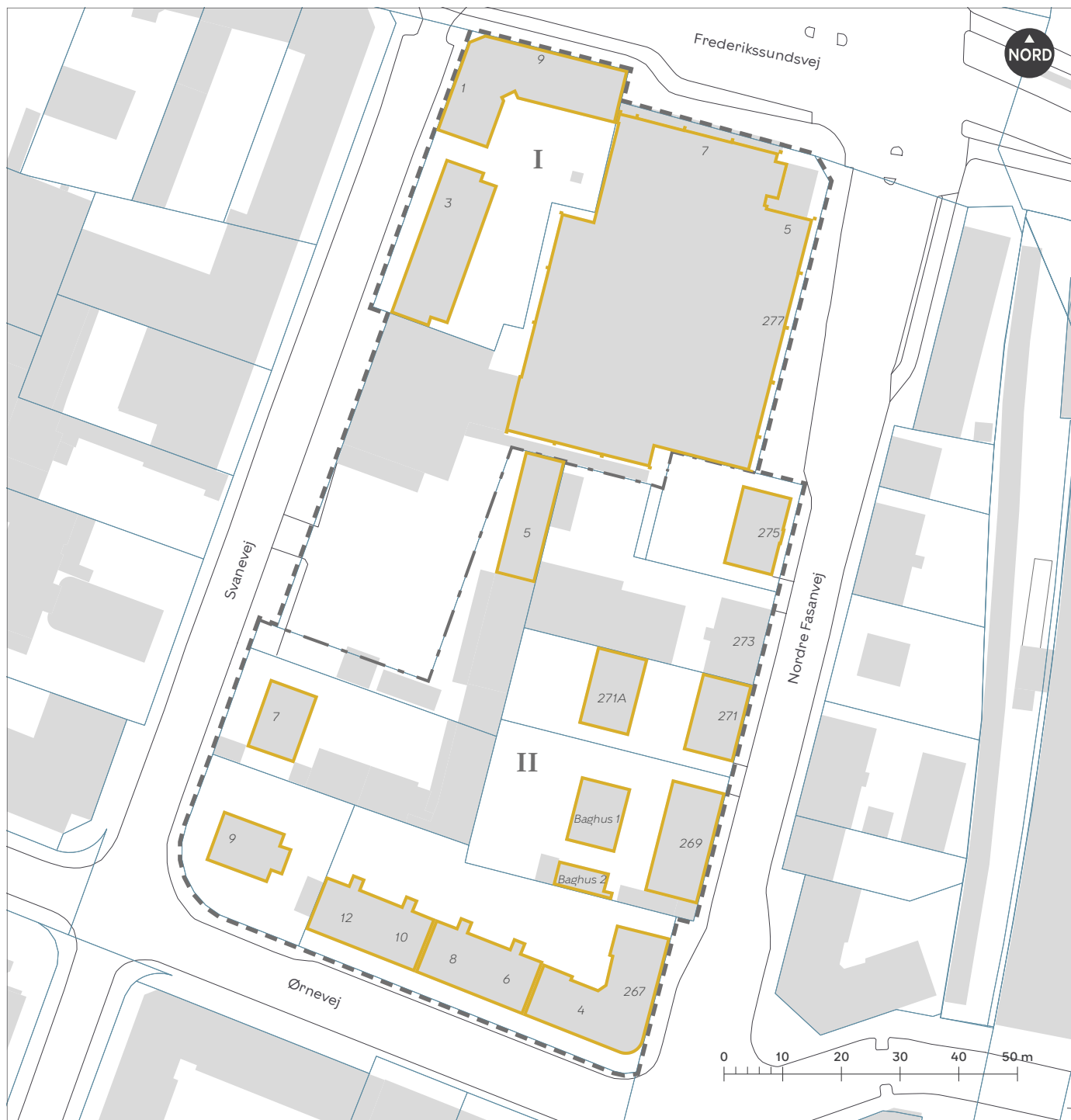
- . - Grænse mellem delområder


I-II Delområde


XX Matrikel


■ Eksisterende bygning

Tegning 2 · Bevaring



 Bevaringsværdig bygning

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Grænse mellem delområder

I-II Delområde


 Eksisterende bygning


 Matrikelskel


x Husnummer

Tegning 3 · Veje



 Vejudlæg, der kan ophæves

 Lokalplanområdets afgrænsning


 Grænse mellem delområder

I-II Delområde

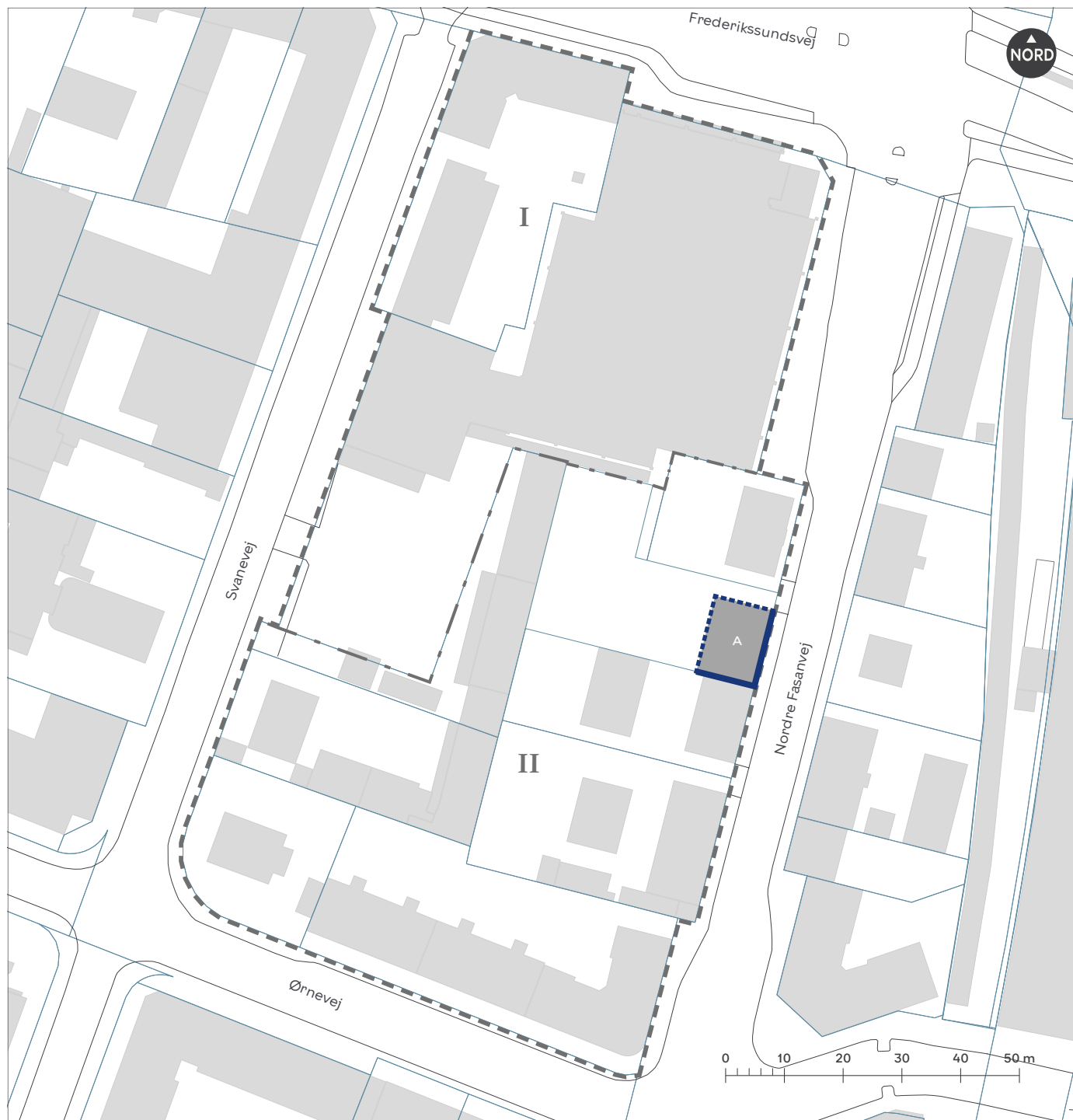
 Eksisterende bygning

 Matrikelskel

 Byggefelt

 Eksisterende overkørsel

Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering



— Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

· · · · · Afgrænsning af byggefelt

A Byggefelt

- - - - - Lokalplanområdets afgrænsning

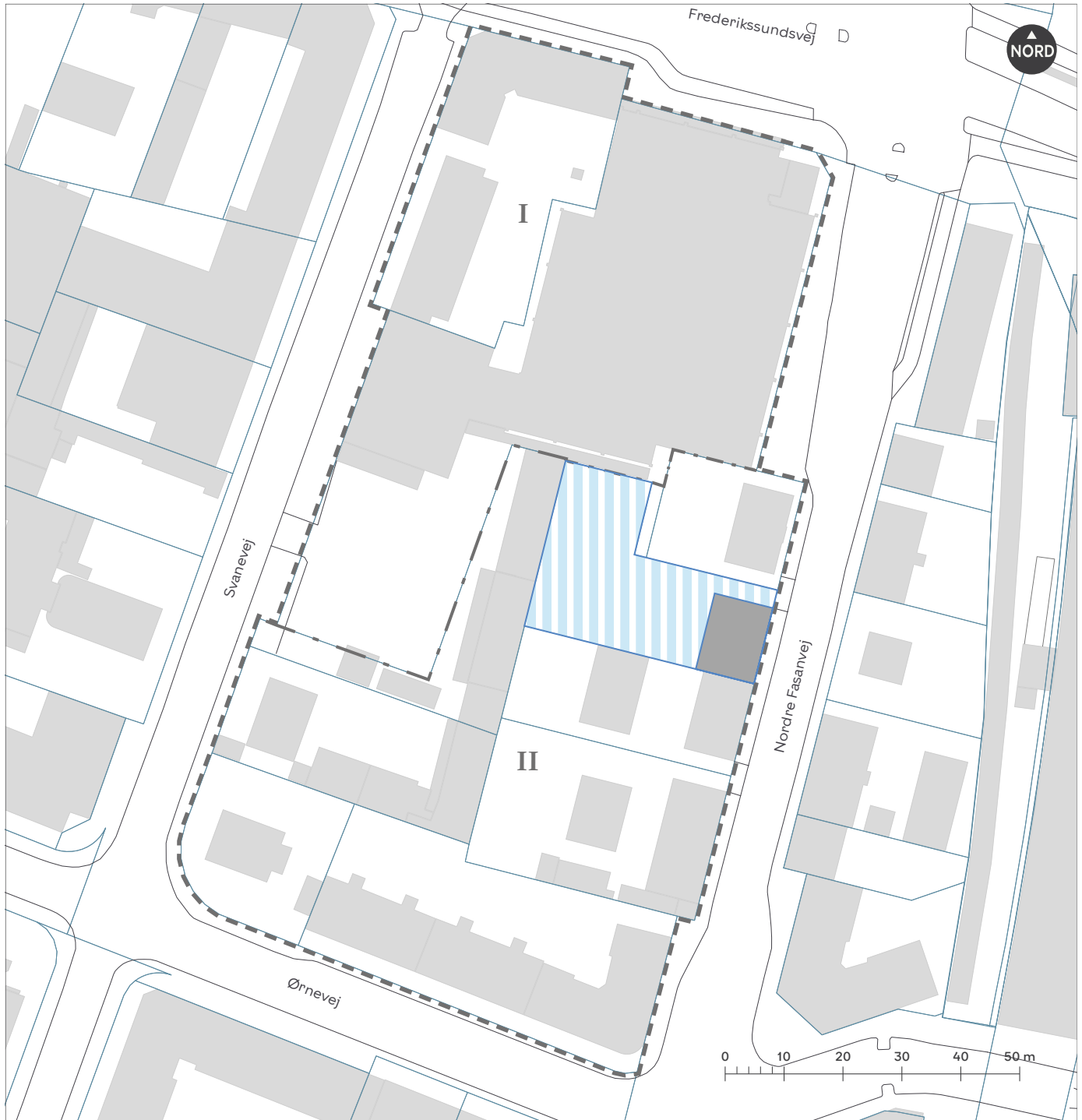
- · - · - Grænse mellem delområder

I-II Delområde


■ Eksisterende bygning


— Matrikelskel

Tegning 5a · Byrum



 Byrum

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Grænse mellem delområder

I-II Delområde

 Eksisterende bygning

 Matrikelskel

 Byggefelt

Tegning 5b · Kantzoner



— Kantzone

- - - Lokalplanområdets afgrænsning

- · - Grænse mellem delområder

I-II Delområde

■ Eksisterende bygning

— Matrikelskel

■ Byggefelt

Tegning 5c • Beplantning



Bepplantningszone, hvor der skal plantes min. det angivne antal træer



Bevaringsværdigt træ

--- Lokalplanområdets afgrænsning

- · - Grænse mellem delområder

I-II Delområde

■ Eksisterende bygning

— 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 indsigts 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

Teknik- og Miljøforvaltningen har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Nordre Fasanvej Nord.

Høringsperioden løber fra den 15. november 2024 til den 10. januar 2025.

Alle har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

Offentlig høring

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

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

klimaogbyudvikling@kk.dk

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V

Borgermøde

Teknik- og Miljøforvaltningen afholder i samarbejde med Bispebjerg Lokaludvalg et borgermøde om planforslaget torsdag den 12. december 2024 kl. 17.00-19.00. Mødet afholdes på NOR på Hejrevej nr. 30, 3. sal, 2400 København NV.

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 10. januar 2025.