

# **HENVENDELSER MODTAGET I HØRINGSPERIODEN**

## **FORSLAG TIL LOKALPLAN NORDRE FASANVEJ NORD**

**Høringssvar**

Indkommet via Bliv Hørt      nr. 1-7  
Indkommet på anden vis      nr. 8-9

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



## Høringssvar opsummeret

**I alt:** 9 svar

**Borger:** 3

**Virksomheder:** 5

**Medarbejdere:** 1

**Svar afgivet på vegne af andre:** 5

## Oversigt over høringsvar

ID	Indsendt af	Virksomhed / organisation	På vegne af	Vejnavn	Post nr.	By	Ændret
1	Borger			Nordre Fasanvej	2200	København N	
2	Medarbejder		Bispebjerg Lokaludvalg				
3	Virksomhed / organisation	Københavns Kommune	Københavns Museum	Borups Allé	2400	København NV	
4	Borger			C.F. Richs Vej	2000	Frederiksberg	
5	Virksomhed / organisation	SVANEVEJ PRIVATSKOLE	Svanevej Privatskole	Svanevej	2400	København NV	
6	Virksomhed / organisation	HOLSCHER NORDBERG Architecture and Planning A/S	Wonderwall Ejendomme og Holscher Nordberg Arkitekter				
7	Virksomhed / organisation	SVANEVEJENS AUTO ApS	Svanevejens Auto ApS Stig Bardrum	Svanevej	2400	København NV	

## Oversigt over høringsvar - Indkommet på anden vis

ID	Indsendt af	Virksomhed / organisation	På vegne af	Vejnavn	Post nr.	By	Ændret
8		Metroselskabet		Metrovej	2300	København S	
9	Borger			Mølleåparken	2800	Kongens Lyngby	

## **Høringssvar vedrørende: Nordre Fasanvej Nord - forslag til lokalplan**

### **Svarnr.: 1 Borger**

**Vejnavn:** Nordre Fasanvej

**Postnr. og by:** 2200 København N

#### **Høringssvar:**

Jeg bor i ejendommen Nordre Fasanvej 273 på 2. år i træk. Ejendommen ser måske ikke ud af meget udefra med sin grafitti og slidte udseende. Men tag ikke fejl, dette byggeri er solidt og har stået i over 100 år – alt fungerer som det skal. Der snakkes meget om diversitet i dag. Køn, alder, natur. Prøv den samme tilgang til boligerne. Bygningen er bevaringsværdig, fordi den symboliserer det gamle Nørrebro/Nordvest. En tid, hvor ikke alting var så poleret som i dag. Hvis I kun vil repræsentere den tid ved at bevare byhuse i bindingsværk med flot rød farve, så viser I ikke hele byens historie. At rive ejendommen ned ville sætte mindst 7 unge mennesker mellem 20 og 25 år på gaden. Lad de unge blive i byen til priser, de har råd til. Vi er med til at give byen liv :-). Husk historien og diversiteten!

### **Svarnr.: 2 På vegne af interesseorganisation eller borger Bispebjerg Lokaludvalg**

#### **Høringssvar:**

se vedhæftede høringssvar



## Bispebjerg Lokaludvalg



### Til Klima og Byudvikling, Teknik- og Miljøforvaltningen Høringssvar vedrørende forslag om bevarende lokalplan Nordre Fasanvej nord

Bispebjerg Lokaludvalg takker for muligheden for at kommentere på dette lokalplansforslag.

Vi er meget tilfredse med, at der nu kommer en lokalplan for denne del af Fuglekvarteret. I en årrække har flere developere haft øjnene rettet mod mulighederne for nedrivning og nybyggeri i området. Det er ved at være sidste chance for at bevare en del af identiteten i kvarteret.

Dette skal ikke forstås på den måde, at Bispebjerg Lokaludvalg er imod nedrivning og nybyggeri.

Vi ønsker blot, at det sker med en omtanke og under respekt for kvarterets historie og egenart.

27. december 2024

#### Opsummering

- Stil krav til developere, som vil udvikle på 4 matrikler i denne karré
- Stil krav til begrønning af fortove på Svanevej
- Lokalplanområdet bør udvides, så det inddrager Svanevej 8-10 og Hejrevej 5 samt Nordre Fasanvej 242. Alternativt foreslås snarlig udarbejdelse af selvstændige lokalplaner for de nævnte områder, hvor der enten allerede er eller snart vil blive indsendt ansøgning om større byggeprojekter.

#### Borgerinddragelse vedrørende lokalplanprocessen

Lokalplansforslaget har været drøftet på lokaludvalgsmødet i november og december samt i lokaludvalgets bymiljøudvalg. Desuden har der i samarbejde med forvaltningen været afholdt et borgermøde 12. december. Både selve lokalplansforslaget og borgermødet har været omtalt detaljeret opreklameret via den husstandsdelte bydelsavis og i hovedtræk via facebook. Herudover har lokaludvalget været ude med opslag til samtlige berørte boligforeninger i karréen og til den række af developere i nærområdet, som lokaludvalget har kontakt til.

Til borgermødet deltog en grundejer og en developer, som har ønske om omdannelse af flere matrikler i området.

#### Bevaringsværdige bebyggelser

Lokaludvalget er enige i de foreslåede udpegninger af bevaringsværdige bebyggelser, og glæder sig over, at de bevaringsværdige bygninger også nævnes i § 1 hvilket gør dispensation nær umulig.

Under § 6 og § 7 uddybes hvordan: "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." Dette gør det mindre fordelagtigt økonomisk at lade bygningerne forfalde.

#### Dialog med developere

Bispebjerg Lokaludvalg har haft en positiv dialog med developeren, som ønsker at udvikle på Nordre Fasanvej 242, Nordre Fasanvej 273, Svanevej 5 og 7. Et så omfattende projekt, kommer nok til at betyde, at der skal foretages en supplerende høring. Lokaludvalget er i hovedtræk meget positive overfor det foreslåede byggeri under forudsætning af:

Sekretariatet for Bispebjerg  
Lokaludvalg  
Rentemestervej 76  
2400 København NV

EAN-nummer  
5798009800428

- Nordre Fasanvej 273 (bygget i 1892) rives ikke ned, men bevares og kan gerne renoveres. Det kan ske med nyt tag med isolering eller ny bagfacade, så der skabes flere m<sup>2</sup> og samtidig skabes bedre isolering. Men at facaden mod Nordre Fasanvej stadig er den oprindelige. Eventuelt kan 273 lades stå uændret.
- Til gengæld foreslås, at der etableres et byggefelt på matriklen Nordre Fasanvej 273, så der kan rummes en ny større bygning bagest på matriklen. Denne bygning vil på grund af de foranliggende huse blive skærmet fra støjen fra Nordre Fasanvej.
- Det skal være muligt at beholde skorstenen som kulturarvselement. Den har ikke et stort fodaftryk, og tager ikke megen plads.
- På Nordre Fasanvej 242, den gamle brændselsforretning på den anden side af Nordre Fasanvej (udenfor lokalplan), opføres en ny bygning med (service-apartments). Lokaludvalget ønsker at den trækkes lidt tilbage i linje, så der opstår et lille byrum foran bygningen i et kvarter, som mangler små byrum.
- Der skabes en gennemgang mellem stationsområdet og Nordre Fasanvej via gennemgang på Nordre Fasanvej 242. Gennemgangen skal være offentligt tilgængelig. Denne adgang kan være med til at skabe et endnu bedre stationsmiljø, når Banedanmark udlejer buerne, og cykelparkering i 2 etager rykkes rundt.
- At bygherre primært bygger familieboliger, og at kun én bygning målrettes ungdomsboliger, nemlig den på Svanevej 7, bag eksisterende villa. Det er nemlig svært at etablere parkering på den grund.
- Der skal stilles krav om erhvervskvadratmetre, så det ikke kun bliver boliger. De kunne lokaliseres på Svanevej 5 og 7.
- Der stadig bliver stor åben plads mod Svanevej (givet på grund af matrikler)
- Der anlægges en samlet grøn gård for de omdannede matrikler.
- Der tænkes i passage hele vejen fra stationen og videre til Svanevej – som potentielt kan videreføres til Hejrevej, via Svanevej 8 og Hejrevej 5. Sidstnævnte er foreslået i dialog med den developer, som ejer disse grunde, og er også positivt drøftet med den developer, der blandt andet vil bygge på Nordre Fasanvej.

#### **Udearealer: - stil krav på Svanevej**

§ 8 ubebyggede arealer behandler emnet byrum og træer.

Fuglekvarteret er underforsynet med det grønne. Derfor er det vigtigt, at man holder ved de bevaringsværdige træer, og at der etableres grønne opholdsmuligheder, når der skal bygges nyt på Nordre Fasanvej 273.

Men herudover savner lokaludvalget, at der også tages stilling til de brede asfalterede fortove langs Ørnevej og Svanevej, som er oplagte til begrønning. Dette var historisk set den oprindelige begrundelse for de brede fortove, da de i sin tid blev anlagt inden indlemmelsen af området i Københavns Kommune.

Der bør derfor stilles krav om en begrønnet kantzone for Svanevej 3, 5 og 7, på samme måde som der stilles krav til Ørnevej 4-12. På Ørnevej 4-12 stilles der nemlig krav om, at mindst 30 % af kantzonen skal være bede med beplantning. Det samme bør gælde for de angivne matrikler på Svanevej.

#### **Boligstørrelser**

Nordvest er karakteriseret ved mange små boliger. Og når familien får vokseværk, må man oftest flytte væk fra kvarteret, fordi der ikke er boliger i de rette størrelser. Det skaber et kvarter med flygtige beboere og mangel på følelse af at høre hjemme og engagere sig i nærområdet.

Derfor er lokaludvalget glade for, at det nu bestemmes, at ingen boliger kan være under 50 m<sup>2</sup>.

## Bilag 1 af 1 for Svarnr. 2: 20250103T14-58\_Bevarende lokalplan Nordre Fasanvej. Hoeringsvar. Bispebjerg Lokaludvalg.pdf - Side 3 af 3

Sekretariatet for Bispebjerg Lokaludvalg

3/3

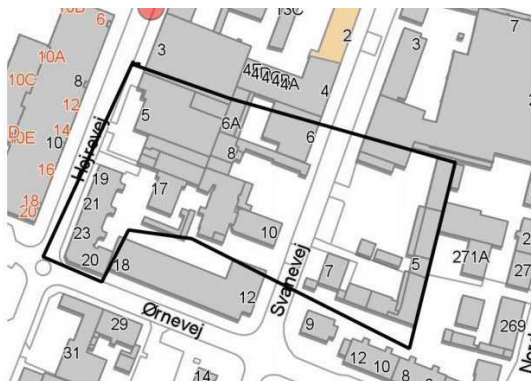
Kravet gælder ikke botilbud, - men alle andre typer af boliger, - og må vel også gælde for ungdomsboliger.

### Udvid lokalplanens areal

Bispebjerg Lokaludvalg er særdeles tilfredse med nærværende lokalplan. Det er dog stadig et klart ønske, at der udarbejdes en tilsvarende bevarende lokalplan for et større område i Fuglekvarteret. Lige nu har flere developere ønsker om nedrivning og nye høje bebyggelser helt ud til kant og uden variation i højde og drøjde på Svanevej og Hejrevej.

Derfor hermed en opfordring til, at teknik og miljøudvalget enten:

- Opstarter udarbejdelsen af en bevarende lokalplan for området Svanevej-Frederikssundsvej-Hejrevej-Ørnevej.
- - eller udvider nuværende forslag til lokalplan med nedenstående område. Det markerede område stammer fra Københavns Museums kortlægning af kulturarv i Fuglekvarteret fra år 2019, hvor netop dette område blev udpeget. De to sider af Svanevej spiller sammen med deres tilbagetrukne bygninger og forpladser.
- Herudover bør man inddrage Nordre Fasanvej 242 i lokalplanen. Det er den gamle Skovs brændselsforsyning, hvor der skal bygges nyt. En ny bygning bør spille sammen med både udviklingen af Nørrebro stationsområde samt lokalplanen for Nordre Fasanvej Nord.



Kulturmiljøet består af bygningerne mellem Hejrevej 5 til Svanevej 5 og er ikke en afgrænset karré.

Venlig hilsen

Alex Heick  
Formand for Bispebjerg Lokaludvalg

**Svarnr.: 3 På vegne af interesseorganisation eller borger Københavns Museum**

**Høringssvar:**

Se venligst Københavns Museums høringssvar - uploadet som separat dokument

Sendt via:  
[www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk)

8. januar 2025

**Københavns Museums svar på offentlig høring - Forslag til bevarende lokalplan for Nordre Fasanvej Nord**

KØBENHAVNS MUSEUMS SAGSNR. 2025-0007096

Københavns Museum takker for orientering om offentliggørelse af Forslag til bevarende lokalplan Nordre Fasanvej Nord. Museet har nu gennemgået forslaget med henblik på vurdering af de kulturhistoriske forhold herunder det arkæologiske potentiale.

Helt overordnet er Københavns Museum meget positive over for, at der udarbejdes en bevarende lokalplan for karréen Svanevej-Frederikssundvej-Ndr. Fasanvej-Ørnevej. Også efter museets vurdering er der således med den aktuelle karré tale om et kulturmiljø med bevaringsværdige værdier og påskønner således Københavns Kommunes initiativ og arbejde med den aktuelle sag.

**Bemærkninger vedr. kulturmiljøet og arkitektoniske interesser**

Historisk set henlå området indtil midten af 1800-tallet ubebygget som overdrev og markareal. Først omkring 1850 begynder de aktuelle arealer syd for Frederikssundvej at blive bebygget i på strækningen vest for "Hyltebro", og i 1870'erne har der etableret sig en mere substantiel bebyggelse på begge sider af indfaldsvejen. Tilsyneladende er der i dag intet bevaret af denne tidligste bebyggelse på det aktuelle areal.

I årtierne omkring 1900 defineres imidlertid karréstrukturen på området, og flere af de endnu bevarede, lave beboelsejendomme og enkelte villaer opføres.



KØBENHAVNS  
MUSEUM

MUSEUM OF  
COPENHAGEN

STORMGADE 20  
1555 KØBENHAVN V  
[WWW.COPENHAGEN.DK](http://WWW.COPENHAGEN.DK)

KØBENHAVNS KOMMUNE  
KULTUR- OG FRITIDS-  
FORVALTNINGEN  
HISTORIE & KUNST



Som museet ser det, ligger stedets kulturhistoriske værdier ikke mindst i de for den sydlige del karakteriserende lave beboelsesejendomme fra slutningen af 1800-tallet og de første årtier af 1900-tallet samt de tilhørende skur- og værkstedsbygninger på karréens centrale dele. Der kan i forbindelse med arealets tilknytning til den tidlige industri særligt peges på den markante og velbevarede skorsten i bagbygning tilhørende Nordre Fasanvej 273.

Museet værdsætter derfor ikke mindst, at der i den bevarende lokalplan også tages hånd om de mere prunkløse baghuse og deres industrielle værkstedspræg. Dette vil være med til at bevare det interne bygningshierarki mellem forhusbebyggelse og de indre arealers baghuse.

**Bemærkninger vedr. arkæologiske interesser**

Da der er tale om en bevarende lokalplan, forventer museet ikke, at dens rammer m.v. vil betyde særligt omfang af jordarbejder og dermed heller ikke, at planen i sig selv vil medføre væsentlig påvirkning af evt. arkæologiske interesser på stedet.

Overordnet ser, er der dog omkring det gamle overgangssted og på skråningerne af den nu tørlagte Lersø stort arkæologisk potentiale. I fald, der således senere skal udføres jordarbejder på arealerne, vil Københavns Museum meget gerne orienteres forud med henblik på en mere konkret vurdering af det arkæologiske forhold. Også dette ønske er der imidlertid allerede henset til i den aktuelle plantekst.

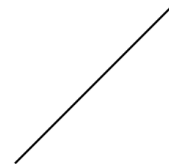
Venlig hilsen

**Thomas Roland**  
Museumsinspektør, Arkæolog  
Antikvarisk Afdeling  
Tlf.: +45 2155 9610  
Mail: ez4e@kk.dk



KØBENHAVNS  
MUSEUM

MUSEUM OF  
COPENHAGEN



STORMGADE 20  
1555 KØBENHAVN V  
WWW.COPENHAGEN.DK

KØBENHAVNS KOMMUNE  
KULTUR- OG FRITIDS-  
FORVALTNINGEN  
HISTORIE & KUNST



**Svarnr.: 4 Borger**

**Vejnavn:** C.F. Richs Vej

**Postnr. og by:** 2000 Frederiksberg

**Høringssvar:**  
Høringssvar KFI

**Svar på offentlig høring om forslag til bevarende lokalplan for Nordre Fasanvej Nord**

KFI har siden 1989 været ejer af S&E Huset matr.nr. 1417, Utterslev. Ejendommen har siden opførelsen i starten af 70'erne været anvendt til butikformål. Oprindeligt blev ejendommen anvendt som en samlet butik af Schou Epa. Efter Schou Epa lukkede, har ejendommen bl.a. været anvendt til supermarked, tøjforretning, café, kiosk, Jysk mv.

I dag er der en Jysk forretning og en Rema 1000 i stueetagen.

I forslaget til lokalplanen er der lagt op til en maksimal størrelse for dagligvarebutikker på 1.500 kvm.

Af rammerne i kommuneplanen er området udlagt til Bymidte med en maksimal dagligvarestørrelse på 5.000 kvm.

KFI ønsker en fortsat mulighed for at indrette et supermarked og gør derfor indsigelse mod størrelsen på dagligvarebutikker på 1.500 kvm. KFI mener, at den maksimale størrelse skal ændres til 3.000 kvm.

Med venlig hilsen

  
Peter Lange  
COO KFI



## **Svarnr.: 5 På vegne af interesseorganisation eller borger Svanevej Privatskole**

### **Hørings svar:**

] I forbindelse med høringen af lokalplansforslaget for Nordre Fasanvej Nord, som blev sendt i offentlig høring den 15. november 2024, finder vi det oplagt at betragte dette forslag til lokalplan i et helhedsperspektiv med særlig vægt på områdets nabokaréer.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Svanevej, hvor der i 2020 blev udarbejdet en startredegyrelse for lokalplanen "Hejrevej, Bispebjerg". Denne proces blev dog aldrig fulgt op med en egentlig lokalplan.

Med udgangspunkt i den nuværende lokalplansudvikling for Nordre Fasanvej Nord bør processen udvides til også at omfatte bygninger på Svanevejs vestlige side, herunder særligt adresserne Svanevej 8 og 10. En sådan udvidelse vil skabe en sammenhængende planlægning, der styrker det samlede indtryk af området og sikrer en balance mellem udvikling og bevaring.

En inkluderende tilgang, der respekterer områdets historiske og arkitektoniske værdier, vil fremhæve byrummets kvaliteter. De bevaringsværdige villaer på Svanevej repræsenterer en vigtig del af kvarterets historie og arkitektoniske identitet. En udvidelse af lokalplanen til at omfatte disse bygninger vil bidrage til at skabe et varieret og seværdigt byrum, hvor fortidens karaktertræk bevares, samtidig med at området får plads til grønne arealer og rekreative rum. Sådanne grønne åndehuller med træer er særligt relevante som modspil til de moderne bygninger, der ofte fylder grundenes helt til skel i dette område.

Startredegyrelsen for "Hejrevej" understreger netop nødvendigheden af at tage hensyn til den lokale egenarts særlige karakter. Her blev det fremhævet, at områdets udvikling bør ske med respekt for de eksisterende kulturmiljøer og med en blanding af nyt og gammelt, grønt og bebygget.

Villaen på Svanevej 10, vurderet til SAVE-kategori 4, udgør sammen med naboejendommen på Svanevej 7 (SAVE-kategori 3) et væsentligt kulturhistorisk miljø. Nedrivning af villaen på Svanevej 10 vil ikke alene svække gadens arkitektoniske sammenhæng, men også reducere områdets historiske værdi markant. Svanevej bliver delt op på en uhensigtsmæssig måde, hvor muligheden for et samlet byrum, billedligt beskrevet som begge sider af en mønt, vil blive svækket og IKKE blive fremhævet i dette kvarter.

En helhedsorienteret tilgang til lokalplanlægningen, som også inkluderer Svanevej 8 og 10, giver derfor en enestående mulighed for at balancere områdets udviklingspotentiale med dets bevaringsværdier. Tilingen er desuden oplagt, da lokalplanen for nabokaréen Nordre Fasanvej Nord allerede er under udarbejdelse og i høring. Det skal desuden nævnes, at bygningerne på Svanevej blev indstillet til bevaring på TMU-mødet den 2. oktober 2023, hvor det samtidig blev anbefalet at nedlægge et § 14-forbud og udarbejde en lokalplan.

Vi opfordrer derfor til, at lokalplanen for Nordre Fasanvej Nord udvides til også at inkludere Svanevejs vestlige side (nr. 8 og 10) for at sikre en helhedsorienteret og bæredygtig byudvikling i København Nordvest.

## Høringsbidrag – Helhedsvurdering og lokalplansperspektiv for udkast til lokalplan Nordre Fasanvej Nord

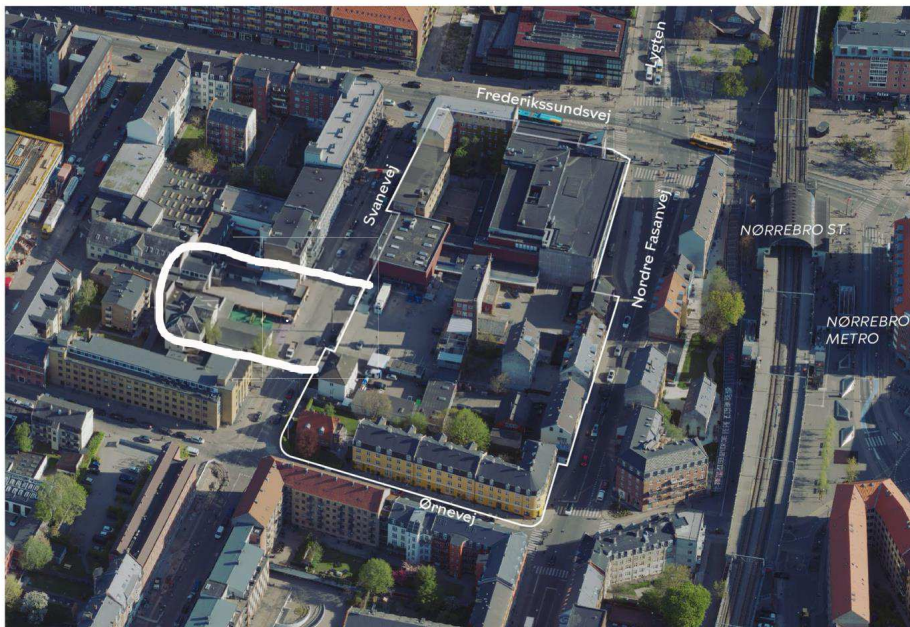
I forbindelse med høringen af lokalplanforslaget for Nordre Fasanvej Nord, som blev sendt i offentlig høring den 15. november 2024, finder vi det oplagt at betragte dette forslag til lokalplan i et helhedsperspektiv med særlig vægt på områdets nabokarærer. Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Svanevej, hvor der i 2020 blev udarbejdet en startreddegørelse for lokalplanen "Hejrevej, Bispebjerg". Denne proces blev dog aldrig fulgt op med en egentlig lokalplan.

Med udgangspunkt i den nuværende lokalplansudvikling for Nordre Fasanvej Nord bør processen udvides til også at omfatte bygninger på Svanevejs vestlige side, herunder særligt adresserne Svanevej 8 og 10. En sådan udvidelse vil skabe en sammenhængende planlægning, der styrker det samlede indtryk af området og sikrer en balance mellem udvikling og bevaring.

En inkluderende tilgang, der respekterer områdets historiske og arkitektoniske værdier, vil fremhæve byrummets kvaliteter. De bevaringsværdige villaer på Svanevej repræsenterer en vigtig del af kvarterets historie og arkitektoniske identitet. En udvidelse af lokalplanen til at omfatte disse bygninger vil bidrage til at skabe et varieret og seværdigt byrum, hvor fortidens karaktertræk bevares, samtidig med at området får plads til grønne arealer og rekreative rum. Sådanne grønne åndehuller med træer er særligt relevante som modspil til de moderne bygninger, der ofte fylder grundenes helt til skel i dette område.

Startreddegørelsen for "Hejrevej" understreger netop nødvendigheden af at tage hensyn til den lokale egenarts særlige karakter. Her blev det fremhævet, at områdets udvikling bør ske med respekt for de eksisterende kulturmiljøer og med en blanding af nyt og gammelt, grønt og bebygget.

Villaen på Svanevej 10, vurderet til SAVE-kategori 4, udgør sammen med naboejendommen på Svanevej 7 (SAVE-kategori 3) et væsentligt kulturhistorisk miljø. Nedrivning af villaen på Svanevej 10 vil ikke alene svække gadens arkitektoniske sammenhæng, men også reducere områdets historiske værdi markant. Svanevej bliver delt op på en uhensigtsmæssig måde, hvor muligheden for et samlet byrum, billedligt beskrevet som begge sider af en mønt, vil blive svækket og IKKE blive fremhævet i dette kvarter.





En helhedsorienteret tilgang til lokalplanlægningen, som også inkluderer Svanevej 8 og 10, giver derfor en enestående mulighed for at balancere områdets udviklingspotentiale med dets bevaringsværdier. Tilingen er desuden oplagt, da lokalplanen for nabokaréen Nordre Fasanvej Nord allerede er under udarbejdelse og i høring. Det skal desuden nævnes, at bygningerne på Svanevej blev indstillet til bevaring på TMU-mødet den 2. oktober 2023, hvor det samtidig blev anbefalet at nedlægge et § 14-forbud og udarbejde en lokalplan.

Vi opfordrer derfor til, at lokalplanen for Nordre Fasanvej Nord udvides til også at inkludere Svanevejs vestlige side (nr. 8 og 10) for at sikre en helhedsorienteret og bæredygtig byudvikling i København Nordvest.



Skitser fundet på internettet over tiltænkt ændring af Svanevej 10, hvilket vil ændre karakteren af nabolaget meget markant.



**Svarnr.: 6 På vegne af interesseorganisation eller borger Wonderwall  
Ejendomme og Holscher Nordberg Arkitekter**

**Høringssvar:**

Høringssvar til Nordre Fasanvej Nord til den bevarende lokalplan for området Nordre Fasanvej/ Ørnevej, Svanevej, Frederikssundsvej.

Med nærværende skitseforslag ønskes det at åbne for en dialog om udviklingsmulighederne af området med familie- og ungdomsboliger samt serviceerhverv.

Se vedh. projektmappe Lokalplan Nordre Fasanvej Nord\_høringssvar 10.01.2025

## FULDMAGT

### Som Fuldmagtsgiver:

H.C.Skov A/S (CVR: 16293598)

Tørringsvej 6

2610 Rødovre

("Selskabet")

### Som Fuldmagtshaver:

Wonderwall Ejendomme ApS (CVR: 38336673), eller ordre

Skovagervej 10

2920 Charlottenlund

("Wonderwall")

I sin egenskab som adkomsthaver til matr.nr. 14ab -, 14ae - og 14an Utterslev, alle København beliggende Nordre Fasanvej 275, Nordre Fasanvej 273 og Nordre Fasanvej 242/242, 2400 København NV ("Ejendommene") giver undertegnede tegningsberettigede for Selskabet hermed fuldmagt til Wonderwall's direktion bestående af Jesper Utrup til at disponere på Selskabernes vegne, herunder i relation til:

- at indhente oplysninger om Ejendommens forhold fra relevante myndigheder og arkiver at indlede og
- tilvejebringe drøftelser med Københavns Kommune om lokalplan for området og ejendommene, samt
- at indhente nødvendige tilladelser, herunder bygge- og ibrugtagningstilladelser for Ejendommen i forbindelse med realisering af projektudvikling på Ejendommen.

Underskrifter:

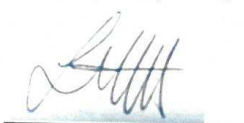
**Fuldmagtsgiver:**

Rødovre, d. 10/1-2025



**Fuldmagtshaver:**

Charlottenlund, d. 10/1-2025



# FULDMAGT

---

## Som Fuldmagtsgiver:

HSC 90 ApS (CVR nr. 19 00 27 05)  
33 66 73)

Svanevej 5

2400 København NV

&

Svanevejens Auto ApS (CVR nr. 72 14 40 15)

Svanevej 7

2400 København NV

**("Selskaberne")**

## Som Fuldmagtshaver:

Wonderwall Ejendomme ApS (CVR nr. 38

Skovagervej 10

2920 Charlottenlund

**("Wonderwall")**

I sin egenskab som adkomsthaver til matr.nr. 14bg Utterslev og 14br Utterslev, begge København beliggende Svanevej 5 og Svanevej 7, 2400 København NV ("Ejendommene") giver undertegnede tegningsberettigede for Selskaberne hermed fuldmagt til Wonderwall's direktion bestående af Jesper Uttrup til at disponere på Selskabernes vegne, herunder i relation til:

- at indhente oplysninger om Ejendommens forhold fra relevante myndigheder og arkiver
- at indlede og tilvejebringe drøftelser med Københavns Kommune om lokalplan for området og ejendommene, samt
- at indhente nødvendige tilladelser, herunder bygge- og ibrugtagningstilladelser for Ejendommen i forbindelse med realisering af projektudvikling på Ejendommen.

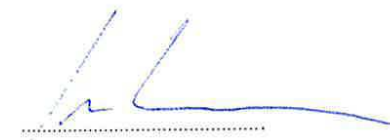
## UNDERSKRIFTER

### HCS 90 ApS

København den / 2024

### Svanevejens Auto ApS

København den 7/11 2024

  
.....  
Jan Lundberg

  
.....  
Stig Edvard Bardrum



## NORDRE FASANVEJ - SVANEVEJ

SKITSE TIL UDBYGNING AF OMRÅDET I FORBINDELSE MED LOKALPLAN  
"NORDRE FASANVEJ NORD"  
10. JANUAR 2025





## EN DEL AF FUGLEKVARTERET ØST

HOLSCHER NORDBERG  
ARCHITECTURE AND PLANNING

### En del af Fuglekvarteret øst

Nordvest og området omkring Nørrebro Station undergår store forandringer i disse år. Området var i starten af 1900 en blanding af boliger side om side med større og mindre industri- og håndværksvirksomheder.

I takt med at de større industrivirksomheder har fundet andre lokationer, er en del af de mindre virksomheder flyttet ud af byen eller nedlagt. En del af de efterladte bygninger, er overgået til andre typer erhverv, autoværksteder og nu i højere grad til kreative værksteder og lign.

Mange af bygningerne er nedslidte og lever ikke op til nutidens energikrav.

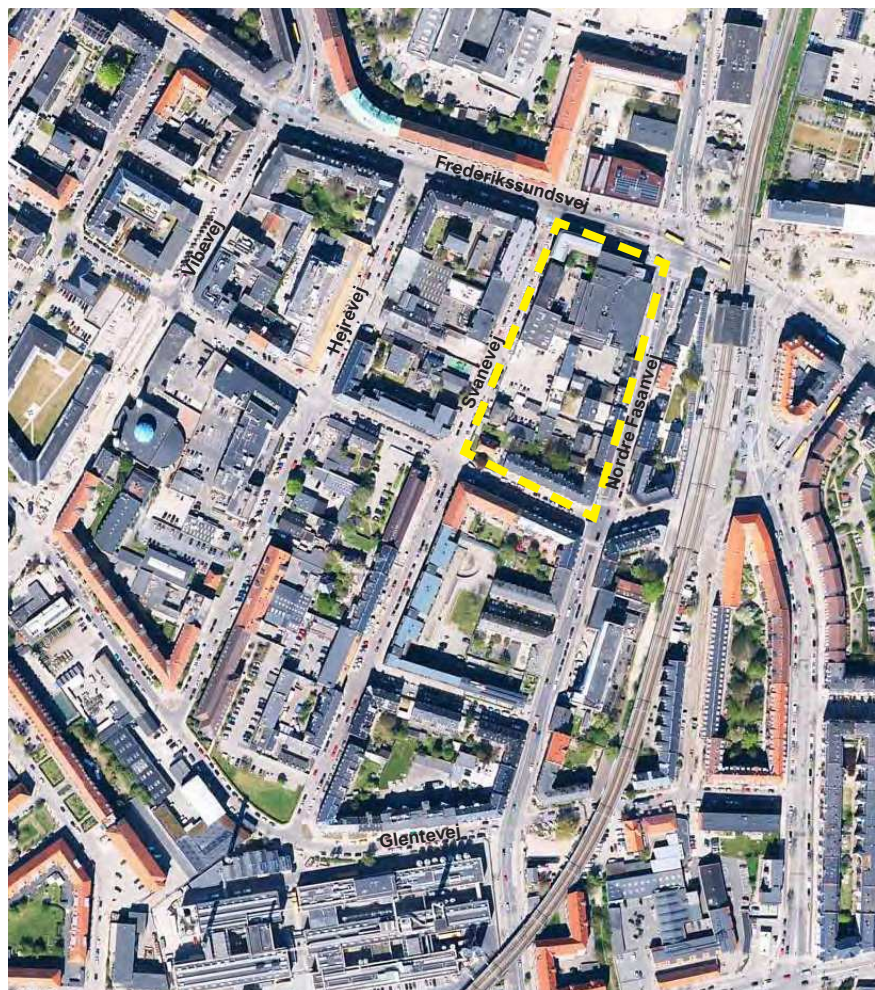
Nordvest er i disse år ved at blive omdannet til et byområde, der primært indeholder boliger og serviceerhverv.

Området er mangfoldigt både hvad angår bygningsudtryk, butiksliv og beboersammensætning. Nørrebro Station har altid været et knudepunkt i byens trafik, med både S-tog, busser og nu med en station på Metroens ringbane.

Metrostationen har øget den gående og cyklende trafik til og fra Nørrebro station. Højbanen, der slynger sig igennem området, er et rumligt element, der giver stedet en særlig "vibe" og storbystemning. De kommende år vil buerne under banen blive opgraderet med henblik på udnyttelse til handel og caféer, hvilket vil ændre områdets status og befordre blivende ophold i byrummet, fremfor alene bevægelse til og fra stationerne.

### Bevarende Lokalplan

Den bevarende lokalplan for Nordre Fasanvej Nord, som er fremlagt i høring, udgør en karré, der ligger i et større sammenhængende område, der strækker sig fra Nordre Fasanvej, Frederikssundsvej til Vibevej og Glentevej.



— — — — — lokalplanområde

Lokalplanområdet, der afgrænses af Nordre Fasanvej, Frederikssundsvej, Svanevej og Ørnevej, har oprindeligt tilstræbt at skabe en karréliggende men åben bygningsstruktur mod de omgivende gader. Gårdene har haft baghuse og småhåndværk og på hjørnet af Svanevej og Ørnevej, ligger der to villae.

I 1970 ændredes lokalområdet markant ved opførelsen af S & E huset på hjørnet af Frederikssundsvej og Nordre Fasanvej. Denne bygning optager et stort volumen i den nordlige del af karréen. En nyere lagerbygning mod Svanevej, med store tilkørselsarealer for sættevogne til var, skaber et åbent ingenmandsland mod øst.

Det er således en meget blandet og sammensat karré med indkøbscenter, nyere og ældre beboelsesejendomme med baghuse og småhåndværk fra omkring år 1900, samt to meget forskellige villaer fra omtrent samme tidsperiode. (1900 og 1922)

Der er tale om en selvgroet og meget broget bygningsstruktur med både små og større huse, oplagring samt beboelseshuse i op til fem etager.

En del af disse bygninger er nedslidte og lever ikke op til nutidens energikrav, hvilket til dels også afspejles i de udpegede bevarede bygninger.

Lokalplanen udtrykker et ønske om at bevare så meget som muligt, fremfor at bygge nyt. Men der er ikke taget stilling om de huse man bevarer, når det kommer til stykket, kan bringes op til et niveau hvor man kan imødekomme dagens boligstandard og energikrav.

### Trafik

Nordre Fasanvej og Frederikssundsvej, er stærkt trafikerede gader i området, mens Ørnevej og Svanevej, har moderat trafik og kantstøpsparkering. Der er ikke anlagt cykelstier.

## BEVARENDE LOKALPLAN

### Ny Lokalplan

I forbindelse med at, der er udarbejdet en bevarende lokalplan for området Nordre Fasanvej/ Ørnevej, Svanevej, Frederikssundsvej, skal nærværende materiale ses som et ønske om at udvikle området med familie og ungdomsboliger samt serviceerhverv.

Områdets egenart, er karakteriseret af stor mangfoldighed, variation og kontrast. Egenarten bevares blandt andet ved, at samtlige udpegede bevaringsværdige bygninger, indgår i den samlede plan.

Samtidig udbygges området med en række bygningsvolumener i varierende højde og skala.

### Nordre Fasanvej

Langs Nordre Fasanvej, erstattes bygningen i nr 273 med en ny bebyggelse, der består af et forhus og et baghus. Baghuset forskydes lidt i forhold til det eksist. baghus i nr. 271, så der dels skabes bedre lysforhold, samtidig med, at de lidt sammensatte og charmerende rumligheder lever videre i et nyt grønt gårdrum.

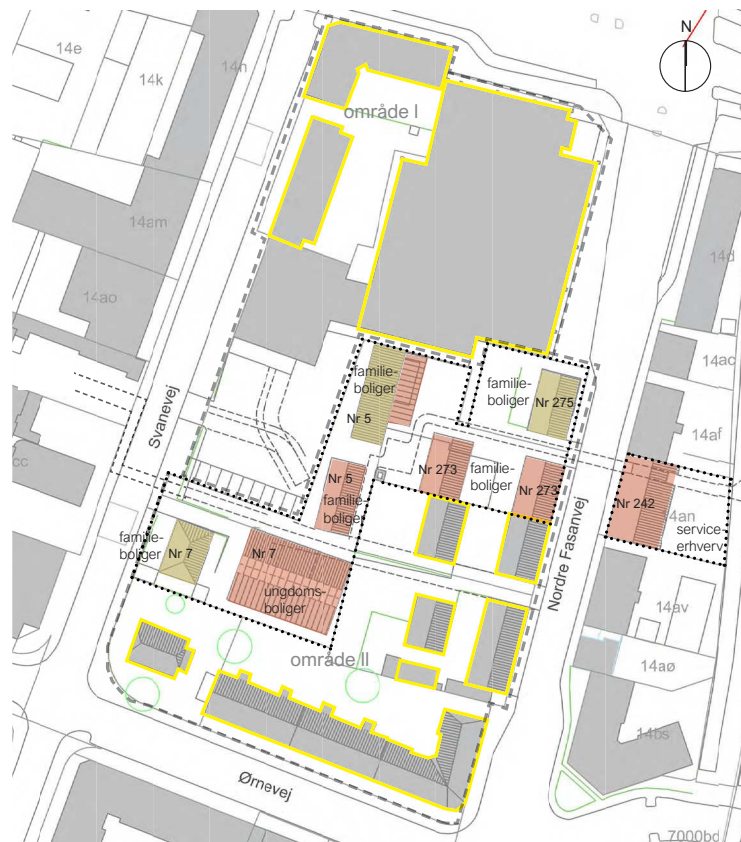
### Svanevej

Bygningerne langs Svanevej består dels af den 2,5 etages bungalow i nr. 7, som ombygges til familieboliger.

Bag villaen, foreslås en bebyggelse, der i sit volumen trækker på referencer til det tidlige industrimiljø. Bygningen, der indeholder ungdomsboliger, tænkes opført som en "hal" med boliger langs begge facader og med et samlede adgangs- og fællesrum centralt placeret i bygningen. Bygningens volumen er med til at skabe en variation i skalaen indenfor området.

På Svanevej 5 foreslås to bygninger til familieboliger.

Den eksisterende bygning, der ligger helt op mod varehusets bagside, transformeres og udbygges med en længe (ind mod nr 273) så den samlede husdybde øges. I forlængelse af den eksist. blok, opføres en fritliggende bygning.



- Eksisterende bebyggelse
- Bevaringsværdig bebyggelse iflg. lokalplanforslag
- Eksisterende bevaringsværdig bebyggelse, der transformeres til boliger
- Ny boligbebyggelse
- Nyt serviceerhverv
- Matrikelgrænse

På Nordre Fasanvej 242/244 tænkes opført et hus på den tidligere brændselsgrund, der indeholder serviceerhverv, som hotellejligheder.

### Ny stiftorbindelse

I "baghaven" på nr 242, er der gennemgang under banen, samt trappe- og elevator til højbanen. Det er oplagt at skabe en forbindelse på tværs i området til Nørrebro Station med både Metro og S tog. Der foreslås etableret en sti fra stations- og cykelparkeringen, igennem en port eller slip, over Nordre Fasanvej, igennem gårdrummet og over Svanevej og videre mod Hejrevej.

Nye bygninger indpasses i den eksisterende bystruktur, så områdets egenart opretholdes og styrkes.

### Grønt gårdrum

Der lægges op til at der kan etableres et samlet grønt gårdrum, for alle de berørte matrikler indenfor område II, såfremt de enkelte ejendomme kan tilslutte sig dette. Erfaringen viser, at det kan tage noget tid, men med en veltillægt proces, burde det være muligt at synliggøre den oplagte gevinst for alle med et fælles grønt og frodigt gårdmiljø for hele området.

### Forudsætninger

Friareal skal kunne beregnes for flere matrikler under et – mod tinglysning af deklaration

Bebyggelsesprocent og parkeringsdækning, skal kunne beregnes for flere matrikler under et – mod tinglysning af deklaration,

Vi ønsker at placere erhverv på NF 242/244 som ligger uden for LP området

Ved ombygning af eksisterende ejendomme (både bolig (Svanevej 7)- og erhvervsjendom (Svanevej 5) skal boligerne ikke underlægges boligstørrelseskravet.



## FORSLAG TIL BEBYGGELSE INDENFOR LOKALPLAN

Eksist. bygning, Svanevej 5, transformeres og udvides med ekstra bygningsdybde

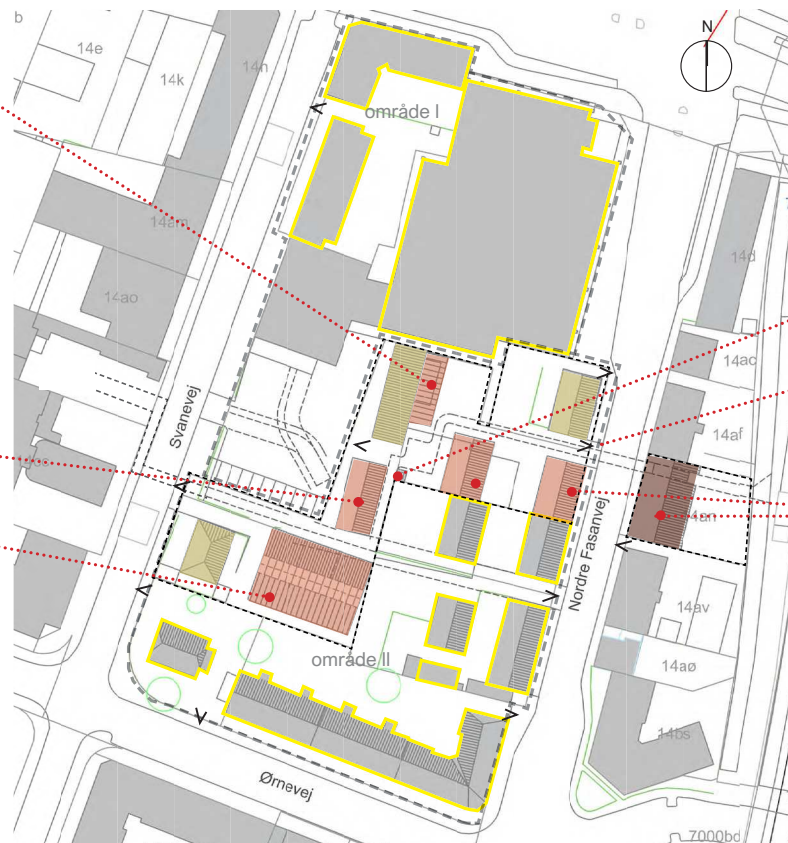


Bebyggelsesstrukturen med forhuse og baghuse fastholdes som tema og skriver sig ind i områdets oprindelige karakter. Der skabes mindre opholdsrum i karéen. På sigt kan man evt. nedlægge skel og skabe et samlet grønt gårdrum, til glæde for alle beboere.

Nyt større volumen, der er med til at skabe variation i skalaen i området. Bofælleskab for unge i en "hal" med mindre boliger omkring et atrium i midten



Svanevej 7



- Eksisterende bebyggelse
- Bevaringsværdig bebyggelse iflg. lokalplanforslag
- Eksisterende bevaringsværdig bebyggelse, der transformeres til boliger
- Ny boligbebyggelse
- Nyt serviceerhverv
- ..... Matrikelgrænse



Skorstenen, som pejlemærke for området, bevares.

Passager i bebyggelsesstrukturen bevares, så der sikres kig ind i gårdene

Facadetakten langs Nordre Fasanvej bevares og skaber et veldefineret byrum.



# SITUATIONSPLAN 1:500

HOLSCHER NORDBERG  
ARCHITECTURE AND PLANNING



## SKITSE TIL UNGDOMSBOLIGER/ BOFÆLLESKAB 1:200

HOLSCHER NORDBERG  
ARCHITECTURE AND PLANNING

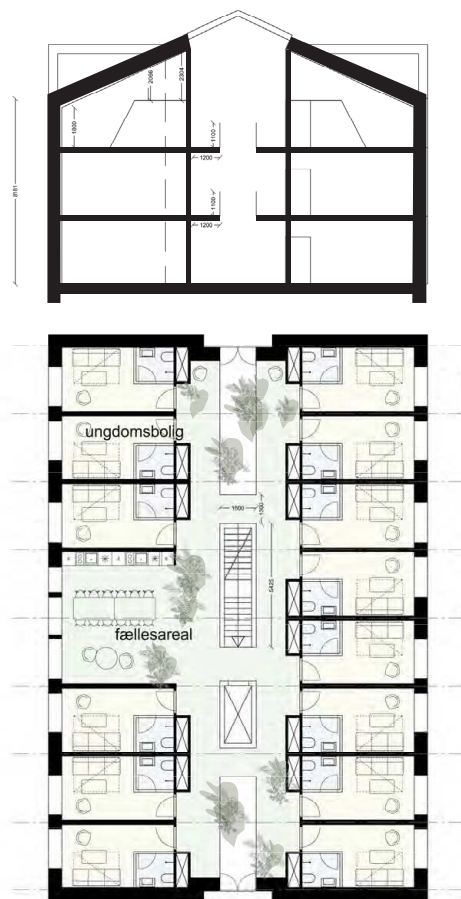
### Bofællesskab/ungdomsboliger

Områdets egen art er karakteriseret af mange forskellige typologier. Den foreslåede bygning som kan rumme ungdomsboliger eller bofællesskab, er i princippet bygget op som en hal med et atrium i hele bygningens højde. Fra atriet er der adgang til de små boliger, der rummer eget toilet/bad, tekøkken og opholds/soverum.

Som supplement til de små boliger, der omfatter det mest nødvendige, laves der store fællesarealer, hvor madlavning og spisning foregår i fællesskab.

Skitsen viser tre boligelag med 14 boliger på hver etage, og hver etage har sine fællesrum, som beboerne kan sætte deres præg på efter behov.

Det kunne også tænkes at øvrige beboere i området, kunne leje sig ind og benytte fællesarealer fra tid til anden.



eksempel på atriumrum med indre altangange



## AREALER

HOLSCHER NORDBERG  
ARCHITECTURE AND PLANNING



	Nordre Fasanvej 275, eksist. bebyggelse, familieboliger	213 m <sup>2</sup>
	Nordre Fasanvej 273, forhus, ny bebyggelse, familieboliger	536 m <sup>2</sup>
	Nordre Fasanvej 273, baghus, ny bebyggelse, familieboliger	420 m <sup>2</sup>
	Svanevej 5/N.Fasanvej 273 eksist. og ny bebyggelse, familieboliger	1.052 m <sup>2</sup>
	Svanevej 5 Ny bebyggelse, familieboliger	600 m <sup>2</sup>
	Svanevej 7 Ny bebyggelse, ungdomsboliger	1.170 m <sup>2</sup>
	Svanevej 7 eksist. bebyggelse, familieboliger	210 m <sup>2</sup>
	Nordre Fasanvej 242, ny bebyggelse, serviceerhverv	890 m <sup>2</sup>
		<b>I ALT 5.091 m<sup>2</sup></b>
	P-pladser, krav	19 stk
	Friarealkrav	1.769 m <sup>2</sup>
	Friareal tegnet	1.956 m <sup>2</sup>

*se samlet arealoversigt side 11 og 12*

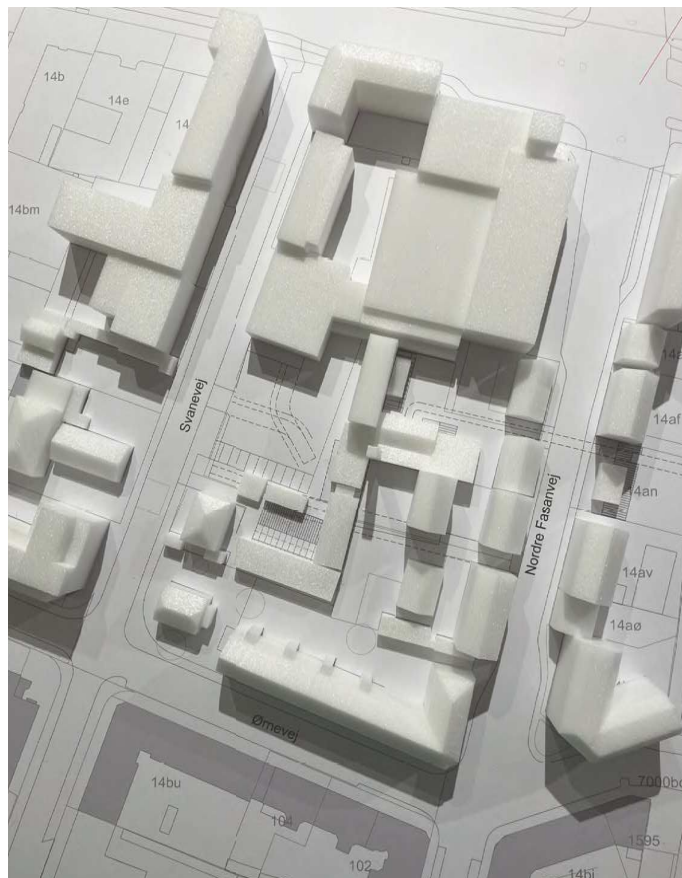
- Eksisterende bebyggelse
- Eksisterende bebyggelse, der transformeres til boliger
- Ny boligbebyggelse
- Nyt serviceerhverv

København's Matrikelgrænse  
Kommune

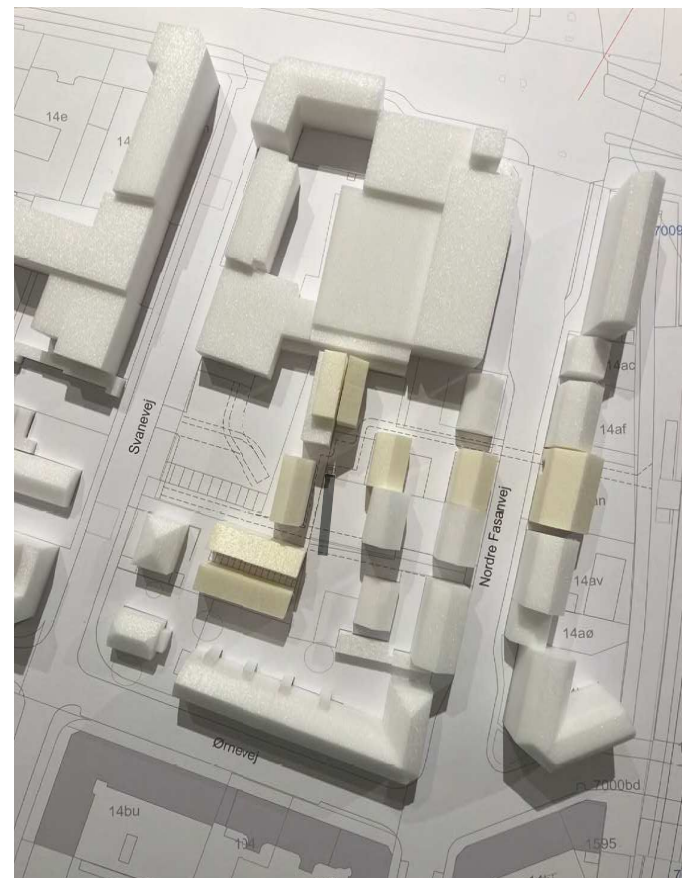
## MODELFOTO

HOLSCHER NORDBERG  
ARCHITECTURE AND PLANNING

FØR

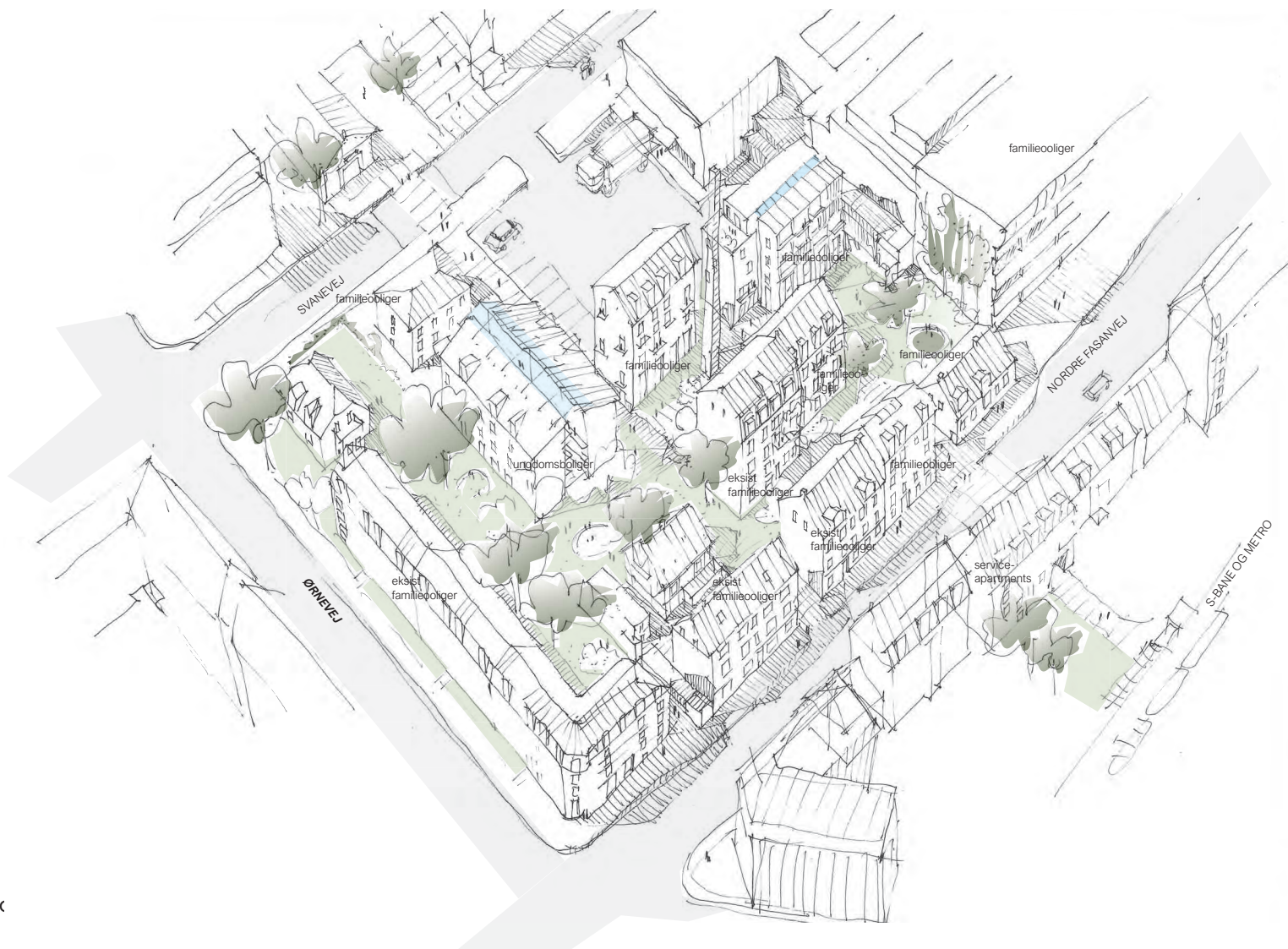


EFTER



# STEMNING

HOLSCHER NORDBERG  
ARCHITECTURE AND PLANNING





## AREALOVERSIGT

Bilag 3 af 3 for Svarnr. 6: 20250110T15-31\_Lokalplan Nordre Fasanvej Nord\_hoeringsvar 10.01.2025\_komp.pdf - Side 11 af 17

Adresse	Nr.	Matr.	Sogn	LP område	Grund-areal	Vej	Bebygget areal	Bygningsareal	Eksisterende forhold																	
									Bebygget areal				Bygningsareal				Kælder				Anvendelse					
									1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	Bolig areal	Erhvervs areal	Institution	Etager			
<b>Nordre Fasanvej</b>	<b>275</b>	<b>14ab</b>	<b>Utterslev</b>	<b>2</b>	<b>432</b>	<b>59</b>	<b>122</b>	<b>213</b>	<b>122</b>					<b>213</b>					<b>122</b>			<b>246</b>			<b>1</b>	
<b>Nordre Fasanvej</b>	<b>273</b>	<b>14ae</b>	<b>Utterslev</b>	<b>2</b>	<b>880</b>	<b>51</b>	<b>438</b>	<b>731</b>	<b>119</b>	<b>284</b>	<b>35</b>			<b>340</b>	<b>356</b>	<b>35</b>			<b>119</b>			<b>340</b>			<b>2</b>	
				<b>2</b>																						
Nordre Fasanvej	271	14aq	Utterslev	2	656	51	243	945	120	123			462	483			120	123				956	123			4
Nordre Fasanvej	269	14ar	Utterslev	2	1.009	79	365	928	187	99	39	40	711	99	78	40	187					711	257			4
Nordre Fasanvej	267	87	Utterslev	2	1.553		699	2.826	203	202	##		805	868	1.153							2.671	155			4
Svanevej	9	14ay	Utterslev	2	618	-	127	186	112	15			186				92					165	21			1
<b>Svanevej</b>	<b>7</b>	<b>14br</b>	<b>Utterslev</b>	<b>2</b>	<b>874</b>	<b>-</b>	<b>362</b>	<b>467</b>	<b>105</b>	<b>128</b>	<b>66</b>	<b>63</b>	<b>210</b>	<b>128</b>	<b>66</b>	<b>63</b>	<b>105</b>	<b>-</b>			<b>210</b>	<b>257</b>			<b>2</b>	
				<b>2</b>																						
<b>Svanevej</b>	<b>5</b>	<b>14bg</b>	<b>Utterslev</b>	<b>2</b>	<b>720</b>	<b>-</b>	<b>341</b>	<b>799</b>	<b>205</b>	<b>80</b>	<b>56</b>		<b>663</b>	<b>80</b>	<b>56</b>		<b>104</b>						<b>743</b>			<b>4</b>
				<b>2</b>																						
Svanevej		1417		1			-	-														-	663			4
Svanevej	3	14ø	Utterslev	1	1.342		615	2.460	345	270			1.380	1.080			345	270				1.128	248	1.080		4
Frederikssundsvej	5-9	1417	Utterslev	1	4.037		2.739	7.528	2.739				7.528				2.933						7.528			
<b>Nordre Fasanvej</b>	<b>242</b>	<b>14an</b>	<b>Utterslev</b>	<b>0</b>	<b>477</b>	<b>59</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Nordre Fasanvej	234-236	14bs	Utterslev		617	16	396	1.966	396				1.966				367					1.924	42			5
Nordre Fasanvej	238	14av	Utterslev		264	30	84	168	84				168									168				2
Nordre Fasanvej	246	14af	Utterslev		402	59	143	562	143				562				143					558				3
Nordre Fasanvej	248	14ac	Utterslev		205	34	78	215	78				215									215				2
Nordre Fasanvej	250-252	14d	Utterslev		462	-	296	1.585	296				1.585				296					1.297	399			5
Lokalplansområde - Nordre Fasanvej Nord					12.598		7.048	21.579														10.589	10.436	1.080		
Delområde I					5.379		3.354	9.988														1.128	8.439	1.080		
Delområde II					6.742		2.697	7.095														5.299	1.556	-		
<b>Bebyggelse- og fordelingprocent</b>																										
Lokalplansområde - Nordre Fasanvej Nord								171%														48%	47%	5%		
Delområde I								186%														11%	79%	10%		
Delområde II								105%														77%	23%	0%		
<b>Friareal</b>																										
Lokalplansområde - Nordre Fasanvej Nord								5.550																		
Delområde I								2.025																		
Delområde II								4.045																		

Bilag 3 af 3 for Svarnr. 6: 20250110T15-31\_Lokalplan Nordre Fasanvej Nord\_hoeringsvar 10.01.2025\_komp.pdf - Side 12 af 17

										Fremtidige forhold									
										Anvendelse									
LP område				Grund-areal	Vej	Kommentar	Byggefelt (eksi)	Etager (eksi)	Byggefelt (nyt)	Etager (nyt)	Eksist. bygningsareal, der bevares	Nyt bygningsareal	Fremtidig bygningsareal i alt	Bebyggelsesprocent	Familie bolig	Ungdomsbolig	Service erhverv	Institution	
Adresse	Nr.	Matr.	Sogn																
Nordre Fasanvej	275	14ab	Utterslev	2	432	59	Eksisterende forhus	122		213		213	49%	213					
Nordre Fasanvej	273	14ae	Utterslev	2	880	51	Nyt forhus	113	3,5		536	536	159%	536					
				2			Tilbygning på Svanevej 5s gavl		76	4,0	444	444		444					
				2			Nyt baghus		120	3,5	420	420		420					
Nordre Fasanvej	271	14aq	Utterslev	2	656	51		120		945	945		945	956		123			
Nordre Fasanvej	269	14ar	Utterslev	2	1.009	79		187		928	928		928	711		257			
Nordre Fasanvej	267	87	Utterslev	2	1.553			203		2.826	2.826		2.826	2.671		155			
Svanevej	9	14ay	Utterslev	2	618	-		112		186	186		186	165		21			
Svanevej	7	14br	Utterslev	2	874	-	Eksisterende hus	105		210	210	158%	210	210					
				2			Nyt baghus		334	3,5	1.170	1.170		1.170	1.170				
Svanevej	5	14bg	Utterslev	2	720	-	Eksisterende hus	152		608	608	168%	608	608					
				2			Nyt baghus		120	5,0	600	600		600					
Svanevej		1417		1				-		-	-		-			663			
Svanevej	3	14ø	Utterslev	1	1.342			345		2.460	2.460		2.460	1.128		248	1.080		
Frederikssundsvej	5-9	1417	Utterslev	1	4.037			2.739		7.528	7.528		7.528			7.528			
Nordre Fasanvej	242	14an	Utterslev	0	477	59			188	5,0	890	890	187%			890			
<b>Forslag</b>					<b>3.383</b>	<b>169</b>		<b>492</b>		<b>838</b>	<b>1.031</b>	<b>4.060</b>	<b>5.091</b>	<b>3.031</b>	<b>1.170</b>	<b>890</b>	<b>-</b>		
Lokalplansområde - Nordre Fasanvej Nord					12.598			4.198		838	15.904	4.060	19.964	8.662	1.170	9.885	1.080		
Delområde I					5.379			3.084		-	9.988	-	9.988	1.128	-	8.439	1.080		
Delområde II					6.742			1.114		650	5.916	3.170	9.086	7.534	1.170	556	-		
<b>Bebyggelse- og fordelingsprocent</b>																			
<b>Forslag</b>													<b>150%</b>	<b>60%</b>	<b>23%</b>	<b>17%</b>			
Lokalplansområde - Nordre Fasanvej Nord													158%	42%	6%	48%	5%		
Delområde I													186%	11%	0%	79%	10%		
Delområde II													135%	81%	13%	6%	0%		
<b>Friareal</b>																			
<b>Forslag</b>													<b>2.053</b>						
Lokalplansområde - Nordre Fasanvej Nord													9.223						
Delområde I													2.295						
Delområde II													4.978						
<b>Friareal krav</b>																			
<b>Forslag</b>													<b>1.769</b>						
Lokalplansområde - Nordre Fasanvej Nord													4.921						
Delområde I													1.295						
Delområde II													3.537						
<b>Friareal procent</b>																			
<b>Forslag</b>													<b>40%</b>						
Lokalplansområde - Nordre Fasanvej Nord													46%						
Delområde I													23%						
Delområde II													55%						

ALTERNATIVT FORSLAG TIL  
SVANEVEJ 7

## ALTERNATIVT FORSLAG

Forslag viser en alternativ udbygning af området på Svanevej, under forudsætning af bungaloven Svanevejens auto, kan fjernes.

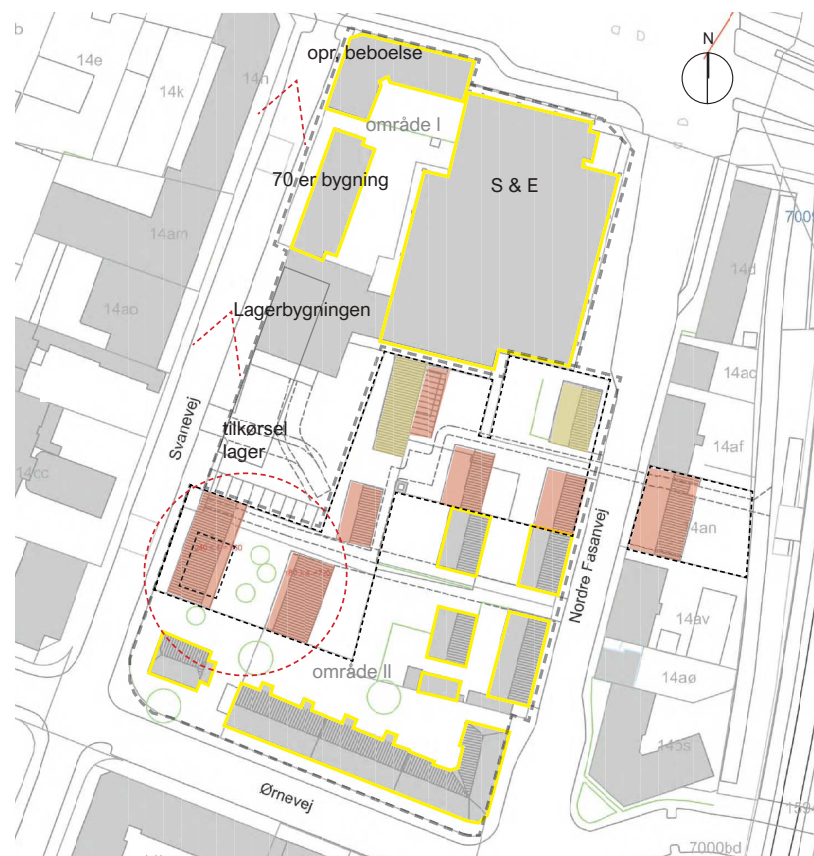
Svanevejs gaderum er meget fragmenteret. Beboelsesejendommen på hjørnet, definerer den oprindelige gadebredde på Svanevej. 70' er bygningen er trukket tilbage og arealet foran bygningen henligger som ubrugt og øde. Lagerbygningen, er meget lukket og giver ikke noget tilbage til byrummet. Det åbne areal, med tilkørsel og parkering til S & E, skaber et udefineret rum, som med sin nuværende funktion, slår byrummet i stykker.

Bungaloven er trukket tilbage og volumen er samtidig ikke tilstrækkelig stort til at definere gaderummet. Bungaloven er én ud af en række af bygninger, der medvirker til at skabe mangfoldighed i området. Det er dog en type bygning, der findes et utal af, særligt i periferien af København, og er som sådan ikke historisk stedsspecifik for Nørrebro, og har ikke kvaliteter til at være udpeget i "Byens Sjæl"

Derfor mener vi godt, at man kan forsvare at fjerne den og istedet skabe et byhus som i højde og udstrækning har pondus til at skabe et godt og veldefineret byrum på dette sted på Svanevej.

To parallelle bygninger i fire etager, placeres omkring et grønt gårdrum og skriver sig ind i strukturen af fritliggende længer i et samlende grønt gårdrum.

I en fremtid hvor p-pladsen og tilkørsel til lager nedlægges eller flyttes, vil gaderummet kunne færdiggøres.



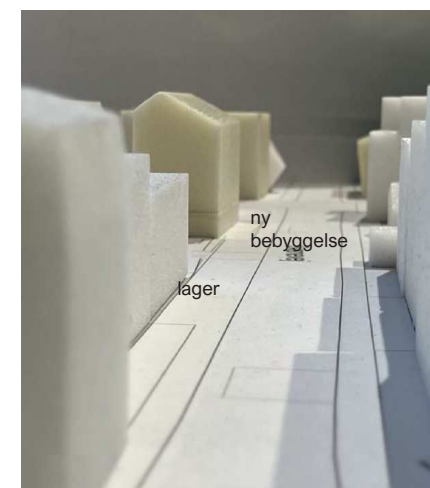
- Eksisterende bebyggelse
- Bevaringsværdig bebyggelse iflg. lokalplanforslag
- Eksisterende bevaringsværdig bebyggelse, der transformeres til boliger
- Ny boligbebyggelse
- Nyt serviceerhverv
- Matrikelgrænse



Svanevej set fra nord



Svanevej midtpå- udflydende byrum

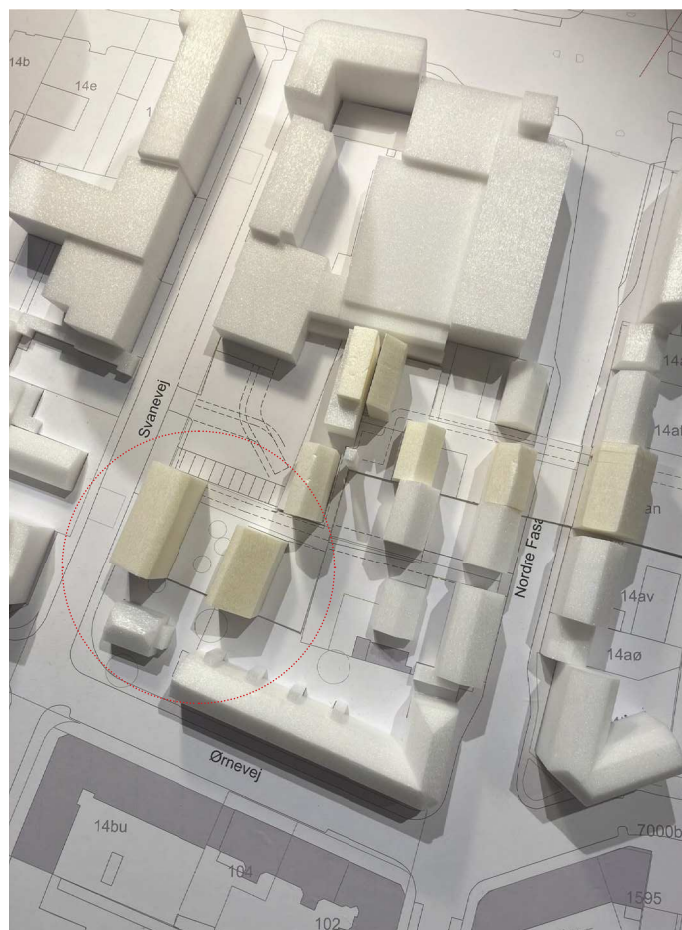


Svanevej modelfoto- ny bebyggelse definerer gade

## MODELFOTO ALTERNATIV

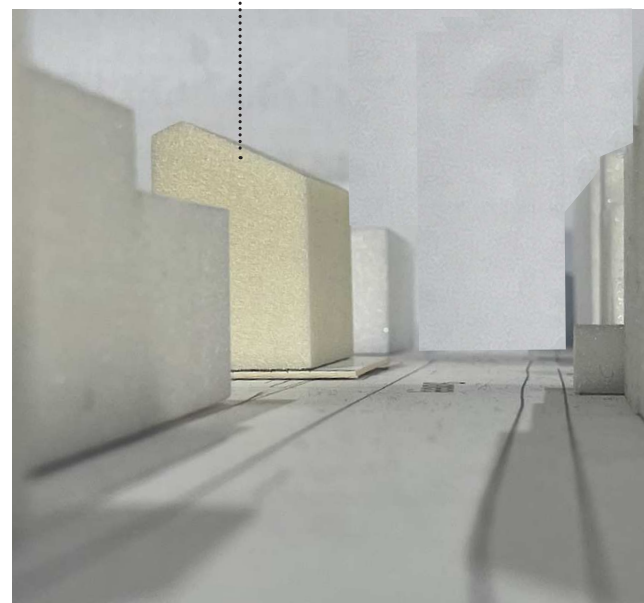
HOLSCHER NORDBERG  
ARCHITECTURE AND PLANNING

### PLAN VIEW



### GADE VIEW

NYT BYGNINGSVOLUMEN  
SVANEVEJ 7



### SVANEVEJ SET FRA NORD



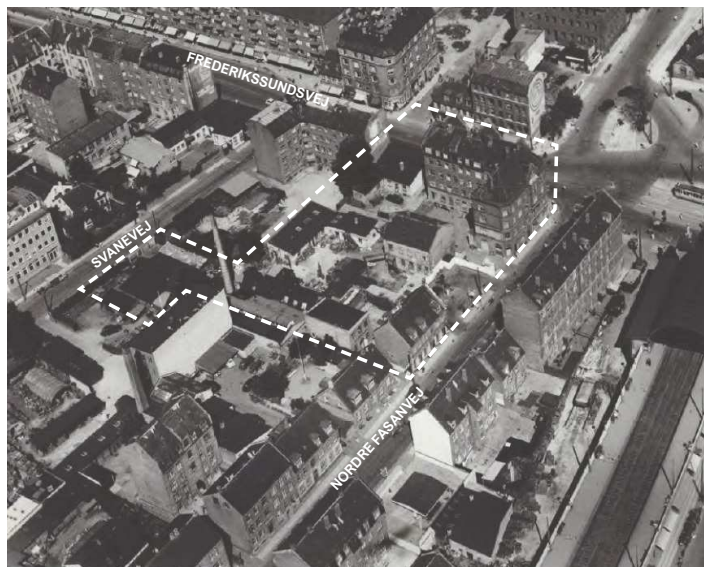
## ALTERNATIV BEBYGGELSE SVANEVEJ 7

HOLSCHER NORDBERG  
ARCHITECTURE AND PLANNING



## NORDRE FASANVEJ FØR OPFØRELSE AF S&E HUSET

HOLSCHER NORDBERG  
ARCHITECTURE AND PLANNING





## **Svarnr.: 7 På vegne af interesseorganisation eller borger Svanevejens Auto ApS Stig Bardrum**

### **Høringssvar:**

Jeg må med dette høringssvar bla. henvise til den totalt udtalte forskels behandling der er sket i området. I forbindelse med vurdering af mit forhus som bevaringsværdig, og henvise til bygningsstil nyklassicistisk byggestil, hvilket muligt er en arkitektonisk korrekt vurdering, Vil dog også gøre jer bekendt med at vores ejendom gennem tiden er blevet væsentlig ombygget ,hvorfor jeg ikke kan se hvor TMF gør bygningen tidstypisk .

Jeg bakker op om bevarelse af byens sjæl, men ikke på enkelt bygnings niveau men at det må være kvarteret der skal bære byens sjæl og området som lokalplansforslaget omhandler, var oprindeligt bygninger med den billigst muligt byggeomkostninger og ikke byggestile der repræsenterer den daværende byggestandard.

Jeg synes dels dialogen som part i denne proces har været "ikke optimalt" men også at kommunen af for mig ukendt årsag, laver stor forskel behandling på mig og andre ejendomsejere i området.

Hvilket iflg forvaltnings loven ikke er lovligt

jeg er noget forundret over at lokalplansforslaget bryder med kommuneplan bebyggelsesprocent på 150

Som eksempel kan nævnes karreen på den anden side af Svanevej ,der er en byggeprocent i gennemsnit på 197 og for 2 år siden bygget på hjørnet svanevej-Frederikssundsvej på 262

jeg var også af den opfattelse at man fra politisk side og aftale med Metroselskabet ønskede/lovede at fortætte byen i stationsnære områder.

vores ejendom ligger 100 meter fra Nørrebro ST og må derfor være stationsnært

Det var forhold som jeg lagde til grund da jeg købte ejendommen hvilket jo som selvfølgelig giver en markant værdi forringelse som jeg naturligvis er meget skuffet over

**Fra:** [Signe Døj Nielsen](#)  
**Til:** [TMFKP Klima og Byudvikling](#)  
**Emne:** [EKSTERN] Metroselskabets høringssvar til Lokalplan Nordre Fasanvej Nord  
**Dato:** 19. december 2024 12:36:03

---

Metroselskabet har den 15. november 2024 modtaget høring ang. lokalplan på Nordre Fasanvej Nord. Ansøgningen har til formål at udpege bevaringsværdige bygninger. Metroselskabet har ingen bemærkninger hertil.

Hvis kommunen har eventuelle spørgsmål til ovenstående, kan der rettes henvendelse til Metroselskabet, Arealer, Rettigheder og Eksterne Byprojekter på mailadressen byggeprojekt@m.dk.

Med venlig hilsen

**Signe Døj Nielsen**

Eksterne Byprojekter

**Metroselskabet og Hovedstadens Letbane**

Metrovej 5

DK-2300 København S

T +45 7242 4909

E [sign@m.dk](mailto:sign@m.dk)

**Mere end 2 millioner passagerer kører med Metroen hver uge, og vi bygger flere metro- og letbanestationer, der skaber nye forbindelser og muligheder i hovedstaden.**

Læs mere på [m.dk](http://m.dk) og [dinletbane.dk](http://dinletbane.dk)

**Fra:**  
**Til:** [TMFKP Klima og Byudvikling](#)  
**Emne:** [EKSTERN] Lokalplan Nordre Fasanvej Nord - Indsigelse  
**Dato:** 6. januar 2025 12:53:11

---

Til Københavns Kommune

På side 5 i det skriftlige materiale omkring lokalplanen for Nordre fasanvej Nord som er fremlagt på Hovedbiblioteket fremgår under Eksisterende Trafikforhold at :

DER ER CYKELSTI LANGS MED NORDRE FASANVEJ

Det ER FORKERT !!! og jeg er forbløffet over at højtlønnede embedsmænd kan lave sådan en fejl - måske bruger de kun bil ?

For strækningen er dybt problematisk for cyklister fordi bilisterne kører med høj hastighed når de f.eks. lige skal smutte over for gult i de lyssignaler som ligger i begge ender af den pågældende strækning - og så er bilisterne ofte motiverede til at lave tætte overhalinge med høj hastighed af cyklisterne på den smalle vej. En mere passende formulering af lokalplanen vil ENTEN være :

Nordre Fasanvej skal ensrettes for motoriseret trafik i sydlig retning så der bliver plads til at etablere cykelstier på begge sider af den strækning som endnu ikke er udstyret med cykelstier.

ELLER en mindre realistisk formulering :

Nordre Fasanvej 269, 271, 273 og 275 skal eksproprieres og nedrives for at skaffe plads til stærkt påkrævede cykelstier.

Med venlig hilsen Jens Jensen