

## SVAR PÅ HENVENDELSER FRA HØRING

### FORSLAG TIL LOKALPLAN NORDRE FASANVEJ NORD

Nedenfor er hørings svar kort refereret og besvaret af forvaltningen. Der er modtaget 9 henvendelser i høringsperioden fra den 15. november 2024 til den 10. januar 2025, herunder fra Bispebjerg Lokaludvalg, Københavns Museum, Metroselskabet, 2 grundejere indenfor området, Svanevej Privatskole, to borgere samt en bygherre ved arkitekt Holscher Nordberg Architecture and Planning A/S. Henvendelserne kan ses i bilag 3 Henvendelser i høringsperioden.

Metroselskabet (henvendelse 8) har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget, hvorfor de ikke fremgår i nedenstående opsamling.

#### *Forslag om ændringer efter høringen*

Forvaltningen foreslår ændringer til lokalplanforslaget på baggrund af høringen. Ændringerne fremgår af bilag 5 Forslag til ændringer efter høring. Derudover foretages en række mindre redaktionelle rettelser.

#### *Emner i henvendelserne*

Henvendelserne er besvaret efter emne.

“(3)” tal i parentes angiver, hvor mange der har henvendt sig om emnet.

“(O)” angiver, at en offentlig instans har henvendt sig om emnet.

“(LU)” angiver, at et lokaludvalg har henvendt sig om emnet.

#### *Forslag om ændring af lokalplanen*

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at lokalplanens redegørelsesafsnit: Eksisterende trafikforhold tilrettes, således der fremgår at der ikke er cykelsti på Nordre Fasanvej. Ændringen fremgår af bilag 5 Forslag til ændringer efter høring.

### Formål

#### **(2, LU og O) Positivt at områdets bevaringsværdige bebyggelse sikres**

Henvendelse fra: Bispebjerg Lokaludvalg (2) og Københavns Museum (3)

Bispebjerg Lokaludvalg (2) ytrer at de er meget tilfredse med at der kommer en lokalplan for denne del af Fuglekvarteret, da området i en årrække har haft flere developeres opmærksomhed mht. til nedrivning og nybyggeri. En bevarende lokalplan er derfor ved at være sidste chance for at bevare en del af identiteten i kvarteret. Bispebjerg Lokaludvalg skriver samtidig at de ikke er imod nedrivning og nybyggeri, dog skal det ske med omtanke og under respekt for kvarterets historie og egenart. Bispebjerg Lokaludvalg skriver at de er enige i udpegningen af de bevaringsværdige bygninger, og at det sikres i lokalplanens formål.

Københavns Museum (3) er helt overordnet meget positive over for, at der udarbejdes en bevarende lokalplan for karréen, idet den karrestruktur der defineres i



årtierne omkring 1900-tallet, og som er kendetegnet ved lave beboelsesejendomme og enkelte villaer endnu findes bevarede her. Som museet ser det, ligger stedets kulturhistoriske værdier ikke mindst i de for den sydlige del karakteriserende lave beboelsesejendomme 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 tilhørende Nordre Fasanvej 273. Museet værdsætter at der i lokalplanforslaget 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 andre arealers baghuse.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen tager lokaludvalgets og Københavns Museums bemærkning til efterretning.

## **Anvendelse**

### **(2, LU) Områdeafgrænsning**

Henvendelse 2 og 5

Bispebjerg Lokaludvalg (2) ønsker, at der enten opstartes udarbejdelse af en bevarende lokalplan for Svanevej 6-10, Hejrevej 5-23 samt Ørnevej 20 i tråd med en områdeafgrænsning, som stammer fra Københavns Museums kortlægning af kulturarv fra 2019, eller alternativt at dette område inddrages i nærværende planforslag. Desuden forslås det at medtage ejendommen Nordre Fasanvej 242, hvor der er ønske om at bygges nyt. Formålet er at sikre en balanceret udvikling af området hvor der overordnet tages stilling til bevaringsværdier og udviklingspotentialer.

Svanevej Privatskole (5) ønsker en udvidelse af nærværende lokalplanforslag til at omfatte bygninger på Svanevejs vestlige side, herunder særligt adresserne Svanevej 8 og 10. Udvidelsen af planområdet vil skabe en sammenhængende planlægning, der styrker det samlede indtryk af området og sikrer balance mellem udvikling og bevaring.

#### *Forvaltningens svar*

På Teknik- og Miljøudvalgets møde 24. februar 2025 blev det besluttet at pålægge Teknik- og Miljøforvaltningen at udarbejde en indstilling om, hvordan der indenfor eksisterende bevillinger kan udarbejdes en bevarende lokalplan for Fuglekvarteret inden for området Frederikssundsvej, Nordre Fasanvej, Glentevej og Mågevej.

Forvaltningen vurderer ikke, at det vil være meningsfyldt at udvide nærværende lokalplan til at omfatte de foreslåede adresser, idet planlægningen allerede er langt. For Svanevej 10 gælder desuden, at Borgerrepræsentation den 12. oktober 2023 besluttede, at bygningen ikke skal udpeges som bevaringsværdig.

### **(1, LU) Ungdomsboliger**

Henvendelse 2

Lokaludvalget bakker op om lokalplanforslagets bestemmelse om, at der ikke kan opføres boliger under 50 m<sup>2</sup>, og spørger ind til om kravet også gælder for ungdomsboliger

#### *Forvaltningens svar*

I forbindelse med lokalplanlægning forstås termen ungdomsboliger, som boliger der skal forbeholdes beboere med studieaktivitet. Nærværende lokalplan fastsæt-

ter ikke bestemmelse om ungdomsboliger men helårsboliger, som kan beboers af unge såvel som ældre.

### **(1) Det samlede butiksareal og størrelse, delområde I**

Henvendelse 4

KFI Erhvervsdrivende fond, der er ejer af S&E huset, har henvendt sig med ønske om at få ændret indhold i lokalplanforslagets § 3, stk. 7, delområde I.

I lokalplanforslaget er der lagt op til en maksimal størrelse for dagligvarebutikker på 1.500 m<sup>2</sup>, som imødekommer husets nuværende indretning med to store butikker. Af rammen i kommuneplanen er området udlagt til Bymidte med en maksimal dagligvarestørrelse på 5.000 m<sup>2</sup>. KFI ønsker fortsat mulighed for at kunne indrette huset til ét supermarked på op til 3.000 m<sup>2</sup> som har været muligt hidtil, og gør derfor indsigelse mod lokalplanforslaget maksimale dagligvarestørrelse.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen foreslår at muligheden om, at KFI igen kan samle det samlede butiksareal til én dagligvarebutik imødekommes, hvorfor det indgår af indstillingens løsningsafsnit som mulighed. Ændringen vil kræve at lokalplanforslaget sendes i supplerende eller fornyet høring.

## **Trafik og mobilitet**

### **(1) Cykelsti på Nordre Fasanvej**

Henvendelse 9

En borger gør opmærksom på at der i lokalplanforslaget er oplyst, at der er cykelsti på Nordre Fasanvej (NF). Dette er forkert, der er ikke cykelsti på strækningen. Der gøres opmærksom på at strækningen er dybt problematisk for cyklister på. I høringssvaret fremlægges to muligheder, som muliggør etablering af cykelsti på den smalle vejstrækning: enten bør NF ensrettes for motoriseret trafik i sydlig retning, så der bliver plads til at etablere cykelstier på begge sider af strækningen eller også bør NF 269, 271, 273 og 275 eksproprieres og nedrives for at skaffe plads til stærkt påkrævede cykelstier.

#### *Forvaltningens svar*

Svaret tages til efterretning. Det er korrekt at der ikke er cykelsti på denne stækning af Nordre Fasanvej, hvorfor dette rettes i lokalplanforslaget og fremgår af bilag 5 Forslag til ændringer efter høring. Det er forvaltningen vurdering, at de udpegede byhuse på Nordre Fasanvej ikke bør eksproprieres, da de udgør en væsentlig kulturarv og vidner om områdets tidlige karrestrukturs begyndelse fra slut 1800-tallet. Den del af Nordre Fasanvej, der grænser op til lokalplanområdet, er i Cykelstiprioriteringsplan 2017-2025 udpeget til at skulle have cykelstier, men der foreligger på nuværende tidspunkt hverken konkrete planer eller finansiering til projektet. Bevaringen af de 3 forhusbebyggelser på Nordre Fasanvej, vil betyde, at der er behov for en mere gennemgribende cykelstiløsning, som eksempelvis vil kræve ensretning af vejen.

#### *Forslag om ændring af lokalplanen*

Forvaltningen foreslår på denne baggrund, at lokalplanens redegørelsesafsnit: Eksisterende trafikforhold tilrettes, således der fremgår at der ikke er cykelsti på Nordre Fasanvej.

## Omfang og placering af bebyggelsen

### (2, LU) Forslag til fortætning

Henvendelse 2, og 6

Holscher Nordberg Arkitekter (høringssvar 6) har på vegne af en udvikler, der repræsenterer 3 af områdets grundejere, fremsendt et høringssvar med ønske om at åbne op for en dialog om fortætning og udvikling af ejendommene beliggende på Nordre Fasanvej 242 (uden for lokalplanområdet), 273 og 275 og Svanevej 5 og 7. Forslaget rummer forslag om at indpasse nybyggeri med familie- og ungdomsboliger og erhverv. Forslaget forudsætter at bebyggelsesprocenter i delområdet II øges fra lokalplanforslaget nuværende 110 %.

Lokaludvalget (høringssvar 2) imødekommer i deres høringssvar udviklers skitseforslag, og ytrer at en fortætning af området kan harmonere med ønsket om at værne om områdets bevaringsværdige bygningsmasse og egenart.

#### *Forvaltningens svar*

Høringssvarene fra henholdsvis udvikler og lokaludvalg har givet anledning til, at forvaltningen foreslår at ændre lokalplanforslaget med henblik på at der kan ske en yderligere fortætning, som tager hensyn til den bevaringsværdige bygningsmasse og områdets egenart. Konkret vil det betyde, at forvaltningen vil gå i dialog med udvikleren, med henblik på at fastlægge byggefelter og bestemmelser for udformning af nye bebyggelse, samt indretning af friarealer med mere. Forvaltningen vurderer, at der er mulighed for at fortætte området på en måde, der harmonerer med områdets prunkløse karrestruktur, hvor for- og baghuse varierer i både etageantal, tætheder, retninger og funktioner, omend ikke i det omfang som foreslået i høringssvar. Forhold som dagslys, parkering, renovation, brandforhold m.v. er emner, der blandt andet skal undersøges nærmere i forbindelse med arbejdet.

Ændringen vil kræve at forslaget skal i fornyet høring i 8 uger.

## Bevaringsværdige bygninger

### (5, LU og O) Bevaringsværdige bygninger

Henvendelse 1, 2, 3, 6, 7

En beboer (høringssvar 1) i forhuset på Nordre Fasanvej 273 mener, at huset bør udpeges som bevaringsværdig, fordi den symboliserer det gamle Nordvest, repræsenterer det upolerede og bidrager til en diversitet i byens historie. Borgeren skriver at huset måske ikke ser ud af meget udefra med sin graffiti og slidte udseende, men at der ikke skal tages fejl af dette. Huset er solidt og har stået i over 100 år, og alt fungerer som det skal, ytrer beboeren. Borgerens henvendelse afsluttes med et ønske om at lade de unge blive i byen til priser, de har råd til. De unge er med til at give byen liv.

Bispebjerg Lokaludvalg (høringssvar 2) tilkendegiver at de ser med stor tilfredshed på udpegningen af de 15 bygninger. Dog tilkendegiver udvalget at de har et håb om at udvikler ser potentiale i at bevare og renovere forhus samt skorsten på Nordre Fasanvej 273, trods det ikke er udpeget som bevaringsværdigt.

Københavns Museum (høringssvar 3) er meget positive over for udarbejdelsen af lokalplanforslaget og bakker op om udpegningen af områdets bevaringsværdige bygningsmasse og værdier, som de ligeledes har identificeret i området.

En bygherre i høringssvar 6 er der præsenteret et skitseforslag til fortætning af 4 matrikler indenfor lokalplanområdet, herunder vises et scenarie hvor villaen på Svanevej 7 forudsættes nedrevet og erstattet af et nyt større byggeri. Dette vil medføre at villaen ikke skal udpeges som bevaringsværdig, som det ellers fremgår af lokalplanforslaget.

Grundejer af Svanevej 7 (høringssvar 7) skriver i høringssvar at han bakker op om bevarelse af byens sjæl, men ikke på enkelt bygningsniveau. Det må være kvartaret der skal bære byens sjæl, og området rummer efter grundejers mening ikke bygninger, der repræsenterer daværende byggestandarder, idet han mener bygningerne er bygget med datidens billigst mulige byggeomkostninger. Grundejer fremsætter forundring over, at der med lokalplanforslaget er fastsat en bebyggelsesprocent på 110, når det ligger under 100 m fra Nørrebro St. og Metro. Det er grundejers opfattelse, at man fra politisk side ønsker at fortætte i de stationsnære områder, og en bebyggelsesprocent på 110 %, skaber en markant værdiforringelse af hans ejendom.

#### *Forvaltningens svar*

Det bemærkes at Teknik- og miljøudvalget den 11. marts 2024 har besluttet at bygningerne på Nordre Fasanvej 273 ikke skal udpeges som bevaringsværdige. Forvaltningen tager lokaludvalget og museets tilkendegivelser til efterretning.

Hvad angår huset på Svanevej 7, der har en SAVE værdi på 3, vurderes det at have en høj bevaringsværdi, som både i sig selv og i sammenhæng med øvrige udpegede bygninger bidrager til områdets særlige ånd og egenart og vidner om områdets historie. Området er i kultur- byhistorisk forstand højt vurderet. For en nærmere beskrivelse af huset og begrundelse for udpegningen henvises til lokalplanens redegørelse. Ændringen vil kræve at forslaget skal i fornyet høring i 8 uger.

## **Ubebyggede arealer**

### **(2, LU)] etablering af offentlig sti gennem lokalplanområdet**

Henvendelse 2, 6

Som en del af det fremsendte forslag til fortætning foreslås en offentlig sti gennem området i øst-vestgående retning, således man kan gå ind via passage mellem Nordre Fasanvej 273 og 275 og gå ind i området og ud til Svanevej i en passage mellem ved Svanevej 7. Lokaludvalget skriver i deres høringssvar at de ser positivt på dette forslag.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen tager forslag til efterretning såfremt lokalplanforslaget sendes tilbage med henblik på ændringer.

### **(1, LU)] begrønning af kantzonen på Svanevej**

Henvendelse 2

Lokaludvalget ytrer at Fuglekvarteret generelt er underforsynet med 'det grønne'. Lokalplanen bør stille krav om begrønning af kantzonen på Svanevej, som det er gjort for Ørnevej.

#### *Forvaltningens svar*

Forvaltningen har vurderet, at der ikke er de samme muligheder for begrønning af Svanevej, som der er på Ørnevej, idet der på Svanevej er strækninger med

mange overkørsler (både ved Svanevej 5 og 7), og hvor en del af de brede fortove er udlagt til parkering (ud for Svanevej 3).