

NORDRE FASANVEJ – SVANEVEJ

SKITSE TIL UDBYGNING AF OMRÅDET I FORBINDELSE MED LOKALPLAN
"NORDRE FASANVEJ NORD"
MATERIALE TIL FORETRÆDE FOR TMU 31.03.2025



JESPER UTTRUP-WONDERWALL EJENDOMME
HOLSCHER NORDBERG ARKITEKTER OG PLANLÆGGERE

FORSLAG TIL BEBYGGELSE INDENFOR LOKALPLAN

Bebyggelsesstrukturen med forhuse og baghuse fastholdes som tema og skrives sig ind i områdets oprindelige karakter. Der skabes mindre opholdsrum i karéen.



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

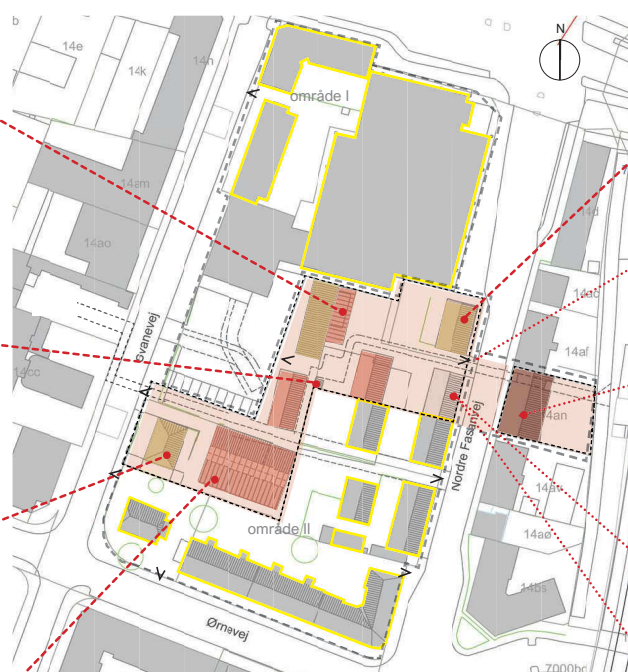


Skorstenen, som pejlemærke for området, bevares



Eksist. villa på Svanevej 7

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



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



Nordre Fasanvej 275, Bevares og istandsættes

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

Facadetakten langs Nordre Fasanvej bevares og skaber et veldefineret byrum

Nordre Fasanvej 242 ønskes inkluderet i lokalplanen

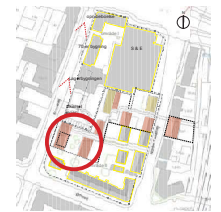


Nordre Fasanvej 273, Kondemnable



Nordre Fasanvej 273, Forslag til genopførelse se app. s. 8

SVANEVEJ



FØR

EFTER

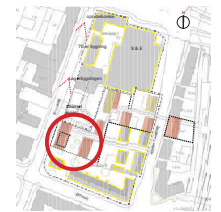


Argumentation for ny bebyggelse på Svanevej 7

Villaen er en reminiscens fra en tid, hvor håndværksmesteren havde sit værksted på grunden, og senere byggede en bolig til. En række forhold er vigtige at iagttage, inden man endeligt beslutter at lige præcis den villa skal bevares på stedet.

1. Historien om villaen, som del af et håndværksmiljø, er forsvundet, da værksted og støbehal er fjernet. Det efterlader villaen som et fragment af den samlede historie.
2. Villaen eller bungaloven er ikke en truet bebyggelsestype. I udkanten af byen, (Brønshøj, Vanløse osv.) findes der et stort antal af netop denne type villaer.
3. Villaens beskedne volumen, har ikke pondus nok, til at skabe et præcist gaderum.
4. Villaen kan højst bebos af en -to familier. Det er en meget eksklusiv og ekskluderende boligform, der virker fremmed i den tætte by. Byen bør være for de mange.
5. Som nævnt i andre høringsvar, er der en undren over, at netop dette område, som ligger endog meget stationsnært, afskæres via lovgivning for fortætning. Det er langt mere bæredygtigt at skabe en tæt by omkring eksisterende infrastruktur og kollektiv trafik.

NYE BOLIGER PÅ SVANEVEJ



Ny bebyggelse set fra gaden

Ny bebyggelse på Svanevej 7

Som alternativ til den foreslåede hal med ungdomsboliger, foreslås en bebyggelse, der tager udgangspunkt i områdets egenart, med forhuse og baghuse. På området Svanevej 7, udlægges to byhuse, i fire etager. Der er adgang til begge bygninger fra altangange, der vender ind mod hinanden, og indrammer gårdrummet.

Altangangene fungerer, udover adgang, også som samlende opholdsrum. Altangangen udvides ud for boligernes indgang med en ekstra dybde, som kan benyttes til ophold.



Ny bebyggelse set fra gården

Langs Svanevej udtrykker gadehuset sig, som et muret hus, med øget detaljering omkring vinduespartier, for at møde de ældre huses detaljeringsgrad i et nutidigt formsprog.

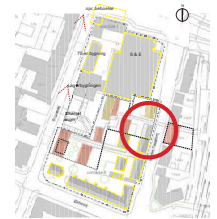
I stueetagen, der er hævet over gadeniveau, er facaden til de nederste lejligheder trukket let tilbage, og der etableres en kantzone mod gaden i form af en lille opholdstrappe, som er med til at understøtte det gode naboskab, samt aktivere livet i gaden.

Projektet opfordrer til at:

1. Nordre Fasanvej 242 skal med ind i lokalplansområdet (det er samme C2 område i KP24)
2. Nordre Fasanvej 242 får mulighed for en bebyggelsesprocent på 185-225%, grundet stationsnærhed
3. Parkeringsdækningen/normen reduceres, så der kan etableres familieboliger istedet for ungdomsboliger, hvis kommunen måtte ønske dette. Se bilag "Parkering"
4. Svanevej 7's villa, fjernes.

APPENDIX

NORDRE FASANVEJ 273



Argumentation for genopførelse af Nordre Fasanvej 273

Bispebjerg Lokaludvalg har et ønske om at forhuset mod Nordre Fasanvej bevares, for at opretholde områdets karakter i videst mulig omfang.

Bygningen er erklæret kondemnerabel.

Vi ser dog, at facadeudtryk mm kan bevares og facaden kan genopføres og leve videre i en ny form.

Vi foreslår derfor at genopføre de to hovedetager, herunder murstik over vinduer, samt de vandrette bånd, der skaber sammenhæng med de øvrige huse i gaden.

Der tilføjes en ny let bygning i en og en halv etage på bygningen, som farvemæssigt spiller sammen med de røde mursten, men som formmæssigt vedkender sig et nutidigt formsprog.

PARKERING

Reduktion af parkeringsnorm i lokalplan for Nordre Fasanvej Nord

Baggrund for ønsket

Projektområdet ligger under 100 meter fra Nørrebro Station, som er et af Københavns mest centrale mobilitetskuddepunkter med både Metro (M3 Cityringen) og S-tog (linje F). Området er derfor yderst stationsnært og ideelt til udvikling med lavt bilejerskab. I henhold til Kommuneplan 2024 gælder et generelt parkeringskrav på 1 plads pr. 214 m² familiebolig. I det konkrete projekt vurderes det imidlertid planmæssigt og mobilitetsmæssigt hensigtsmæssigt at fravige dette krav og fastsætte en lavere parkeringsdækning.

Begrundelse for nedsættelse af parkeringskravet

1. Stationsnær placering

Afstanden til Nørrebro Station er under 100 meter. Den nære adgang til højfrekvent kollektiv transport, gør det realistisk og hensigtsmæssigt at nedbringe behovet for bilparkering. Projektet er således i fuld overensstemmelse med Københavns Mobilitetsplan og Kommuneplanens intentioner om at fremme grøn mobilitet.

2. Dokumenteret overkapacitet i nærområdet

Naboejendommen rummer en underjordisk parkeringskælder med 55 pladser, som i dag i overvejende grad står ubenyttede hen.

3. Nye p-anlæg uden efterspørgsel

Bygherre har i de seneste to år opført to parkeringskældre på Drejervej – ca. 200 meter fra projektområdet – med yderligere 55 pladser. Disse står stort set tomme. Det viser med al tydelighed, at efterspørgslen på parkering i området er lavere end planrammerne tilsiger.

4. Frigørelse af areal til bykvalitet

En reduktion i parkeringskravet vil give mulighed for at anvende arealer til opholdsarealer, grønne friarealer, LAR-løsninger og cykelparkering – og dermed styrke både bymiljø, klimaresiliens og trivsel.

5. Tilpasset beboergruppe

Projektets boligtyper henvender sig primært til mindre husstande og beboere med lavt bilbehov – fx unge, singler og ældre. Samtidig forventes et stort fokus på cykel- og fælles mobilitetsløsninger.

Ønske til Teknik- og Miljøudvalget

På den baggrund anmoder vi Teknik- og Miljøudvalget at bakke op om, at lokalplanen for projektet kan indeholde en reduceret parkeringsnorm, tilpasset det dokumenterede behov og den planmæssige kontekst.