

---

**Fra:** TMFKP Klima Rådhuspost

**Sendt:** 30. september 2025 13:48

**Til:** Niels Efterstigaard Bjerrum

**Emne:** Svar på spørgsmål stillet af MB Niels E. Bjerrum (A) vedrørende muligheden for at regulere bopælspligt og hotelkapacitet ved temalokalplaner den 2. september 2025, eDoc nr. 2025-0270946

Kære Niels E. Bjerrum, MB

På vegne af vicedirektør Karsten Biering Nielsen, Klima og Byudvikling, fremsendes svar på spørgsmål stillet den 2. september 2025 vedrørende muligheden for at regulere bopælspligt og hotelkapacitet ved temalokalplaner.

Med venlig hilsen

**Lone Toft Jakobsen**

Sekretær

Klima og Byudviklingssekretariatet

---

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Klima og Byudvikling



## Besvarelse vedrørende muligheden for at regulere bopælspligt og hotelkapacitet ved temalokalplaner

Medlem af Borgerrepræsentationen Niels E. Bjerrum (A) har den 2. september 2025 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Spørgsmål

#### 1. Temalokalplan om bopælspligt

*Kan forvaltningen bekræfte, at det vil være muligt og have virkning i henseende til at inddrage nye og anvendelsesændrede boliger under bopælspligt, som ellers ikke ville blive inddraget at vedtage en temalokalplan og om nødvendigt et kommuneplantillæg, så 2021-reglerne om bopælspligt også bringes til at gælde alle nye og anvendelsesændrede boliger i områder hidtil ikke dækket af 2021-reglerne? Er der forhold, der taler imod en sådan temalokalplan, hvis formålet er at få flest mulige af byens boliger ind under bopælspligten?*

#### 2. Temalokalplan om hotel- og hotellejlighedskapacitet

*Kan forvaltningen bekræfte, at der gennem et kommuneplantillæg og en temalokalplan vil kunne fastlægges et kommunedækkende, kvarter- eller bydelsopdelt administrationsgrundlag med et loft over antallet af hotel- og hotellejlighedskvadratmeter for byens forskellige kvarterer/bydele (formentlig især bymidten)? Beskriv fordele og ulemper i forhold til de modeller for et administrationsgrundlag, som blev præsenteret i Økonomiforvaltningens hotelkapacitetsanalyse fra december 2022.*

### Svar

Ad. 1

Med en temalokalplan menes en lokalplan, der regulerer ét enkelt eller få forhold, men som dækker et større område, potentielt hele kommunen. Det er som udgangspunkt muligt at udarbejde en temalokalplan, men det beror på en konkret vurdering af, om det forhold man ønsker at regulere, er hensigtsmæssigt i forhold til lokalplanlægningen og mængden af ressourcer, som opgaven vil kræve.

Københavns Kommune stiller altid krav om helårsbeboelse i nye lokalplaner. Muligheden for at stille krav om bopælspligt i lokalplaner gælder

30-09-2025

Sagsnummer i F2  
2025 - 18152

Dokumentnummer i F2  
215880

Sagsnummer i eDoc  
2025-0270946

Klima og Byudvikling  
Njalsgade 13  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

dog kun nye boliger etableret efter lokalplanens vedtagelse og efter 1. januar 2021 jf. lov om boligforhold § 5, stk. 1. Dette gælder ved nybyggeri eller anvendelsesændring, da det er bundet op på ibrugtagningstil-ladelsen. Det vil derfor ikke have nogen effekt at vedtage en temalokalplan om bopælspligt for allerede eksisterende boliger. Ved ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse til boliger, skal der alligevel udarbejdes en ny lokalplan, hvor kommunen stiller krav om helårsbeboelse.

Der kan være nogle situationer, som det adresseres i spørgsmålet, hvor der etableres nye boliger og hvor anvendelsen allerede er fastlagt til boliger i lokalplanen (altså en ubrugt byggeret) eller der ikke er en lokalplan og omfanget af nybyggeri ikke er lokalplanpligtigt. I disse tilfælde vil en temalokalplan kunne sikre bopælspligten ved at fastlægge anvendelsen til helårsbeboelse. Teknik- og Miljøforvaltningen har dog ikke en opgørelse over hvor mange boliger dette potentielt handler om.

I forhold til udarbejdelse af temalokalplaner, skal det bemærkes at kommunen har begrænset erfaring med temalokalplaner i Københavns Kommune. Forvaltningen er bekendt med én temalokalplan om bevaringsværdige træer på Østerbro (Lokalplan 614 Rosenvængets Kvarter), som dog kun dækker et relativt begrænset område.

Hvis der skal arbejdes videre med en konkret temalokalplan for bopælspligt, skal der derfor også ske en afklaring af omfanget af lokalplanen og herunder ressourcetrækket.

#### Ad. 2

Økonomiforvaltningen kan bekræfte, at der vil kunne udarbejdes et til-læg til kommuneplanen, som fastlægger rammer for det maksimale eta-geareal til hoteller, herunder hotellejligheder, i byen som helhed eller for bydele eller andre geografisk afgrænsede områder, jf. "Analyse af udviklingen i hotelkapacitet", som er udarbejdet af Økonomiforvaltningen og behandlet af Økonomiudvalget den 6. december 2022.

Kommuneplanens bestemmelser vil skulle udmøntes i en lokalplan (evt. temalokalplan) om hotelkapacitet for at få umiddelbar retsvirkning. I tilknytning hertil skal fremhæves, at en lokalplan ikke har tilbagevirkende kraft, hvilket betyder at eksisterende, lovlig brug af ejendomme fortsætter som hidtil, selv efter en lokalplan er vedtaget og offentliggjort. Lokalplanen fastsætter kun bestemmelser for fremtidige forhold. For områder uden en lokalplan vil det være muligt at nedlægge et forbud, hvis en bebyggelse eller ændret anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel jf. planlovens § 12, stk. 3.

Som nævnt under svar på spørgsmål 1, er der begrænset erfaring med at udarbejde temalokalplaner i Københavns Kommune. Der er derfor, som gennemgået under spørgsmål 1, behov for en nærmere afklaring af en række forhold vedrørende temalokalplaner, før forvaltningen kan svare på, om det vil være hensigtsmæssigt at udarbejde temalokalplan

med henblik på at kunne fastlægge et loft over antallet af hotel- og hotelejlighedskvadratmeter for byens forskellige kvarterer/bydele.

Analysen af udviklingen i hotelkapacitet, indeholder en beskrivelse af fordele og ulemper i forhold til de forskellige modeller for et administrationsgrundlag.

Svaret er offentligt tilgængeligt på <https://www.kk.dk/politik/politiske-udvalg/teknik-og-miljoeudvalget/politikerspørgsmaal-til-teknik-og-miljoeforvaltningen>

Karsten Biering Nielsen  
Vicedirektør