



Besvarelse vedrørende dispensationer ved konvertering til boliger

Medlem af Borgerrepræsentationen Signe Bøgevald Nielsen (I) har hhv. den 11. og 12. marts 2026 stillet følgende spørgsmål til Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen.

Spørgsmål

- Hvilke muligheder der er for at forvaltningen kan være mere lempelig med dispensationer for krav i lokalplaner om friareal, parkeringsnormer, boligandel over 25 pct. osv., når der ønskes at ændre anvendelsen fra erhverv til bolig?*
- Er det muligt politisk at vedtage en ny administrationspraksis, der gør forvaltningen mere lempelig med dispensationer for krav i lokalplaner om friareal, parkeringsnormer, boligandel over 25 pct. osv., når der ønskes at ændre anvendelsen fra erhverv til bolig?*
- Hvilke krav sætter kommuneplanen til friareal og parkeringsnorm ved beboelsesområder?*
- Hvor mange og hvilke lokalplaner sætter et større krav til friareal og parkeringsnormen end minimumsstandarden i kommuneplanen?*
- Hvilke muligheder er der for at afvige fra kommuneplanens krav til friareal og parkeringsnormer i lokalplaner?*
- Hvis der skulle være ønske om at mindske krav om friareal og lavere parkeringsnorm i specifikke lokalplaner, for at tilgodese byggeri af flere boliger, hvordan kan dette politisk gøres?*

23-03-2026

Sagsnummer i F2
2026 - 6301

Dokumentnummer i F2
249319

Sagsnummer i eDoc

Svar

Ad 1.

Det er som udgangspunkt ikke lovligt at dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen er i strid med lokalplanens principper. Lokalplanens principper omfatter især bestemmelser om formål og anvendelse samt bestemmelser, der fastlægger planens overordnede struktur.

Klima og Byudvikling

Kun i særlige tilfælde kan der dispenseres fra disse principper. Det gælder fx ved tidsbegrænsede dispensationer eller ved forhold af helt underordnet betydning.

Bestemmelser om boligandel anses som anvendelsesbestemmelser, mens bestemmelser om friarealer og parkeringsnormer betragtes som en del af lokalplanens overordnede struktur.

Det er derfor som udgangspunkt ikke muligt at dispensere fra sådanne bestemmelser, og forvaltningen har ikke en praksis for at gøre dette.

Hvis der i stedet tilvejebringes en ny lokalplan, må denne ikke være i strid med kommuneplanen. Dette følger af det såkaldte rammestyringsprincip. Det betyder bl.a., at en lokalplan ikke må muliggøre mindre parkering, boligandel eller friareal end det, der fremgår af kommuneplanen, når der planlægges for nye boliger.

En ændring af sådanne rammer vil kræve et kommuneplantillæg. Det er Økonomiforvaltningen, der vurderer mulighederne for at udarbejde et kommuneplantillæg.

Ad 2.

Forvaltningen har ikke mulighed for at meddele dispensation fra bestemmelser om boligandel, friarealer og parkeringsnormer, da dette ikke er foreneligt med gældende lovgivning.

Ad 3.

Friarealer

Kommuneplanen stiller krav om, at der ved opførelse af ny bebyggelse eller udvidelse af eksisterende, skal sikres friarealer til beboere og brugere. Også ændret anvendelse af bebyggelse kan udløse krav om friareal. Der må dog tages udgangspunkt i de konkrete muligheder på ejendommen.

Kommuneplanen fastlægger regler for anvendelse og byggeri på de enkelte ejendomme. Disse benævnes rammer for byudviklingen og består af forskellige områdetyper. I områdetyperne fastlægges bl.a. anvendelses- og bebyggelsesmuligheder. Områdetyperne er bl.a. boliger, blandet erhverv og industriområder.

Nedenfor fremgår kravene til friarealer for boliger for de forskellige områdetyper. Friarealet beregnes som en procentdel af etagearealet til boliger.

| Boliger (B) | B1 | B2 | B3 | B4 | B5 |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Friareal, boliger | 100 % | 80 % | 50 % | 40 % | 30 % |

| Boliger og serviceerhverv (C) | C1 | C2 | C3 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|

| | | | |
|-------------------|------|------|------|
| Friareal, boliger | 50 % | 40 % | 30 % |
|-------------------|------|------|------|

| Serviceerhverv (S) | S1 | S2 | S3 |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Friareal, boliger | 50 % | 40 % | 30 % |

I de øvrige områdetyper kan der kun opføres eller indrettes enkelte boliger til fx en virksomhed. Her er der ikke et specifikt friarealkrav til boligen.

Herudover er der specifikke friarealkrav til følgende anvendelser uanset områdetypen:

| Anvendelse | Krav til friareal |
|--|--|
| Kollegie- og ungdomsboliger | Minimum 30 % |
| Plejeboliger, plejecentre samt andre botilbud til særligt udsatte grupper, hvor der fast er tilknyttet personale | Minimum 20 % |
| Daginstitutioner (0-6-årige) | Normalt være af samme størrelsesorden som institutioners etageareal* |
| Grundskoler, skolefritidsordninger og klubber (7-16-årige) | Normalt udgøre 40 % af disses etageareal* |

* kan fraviges på baggrund af en konkret vurdering af behovet for friareal, hvor muligheder for at anvende lokale legepladser, parker, idrætsfaciliteter og lignende indgår

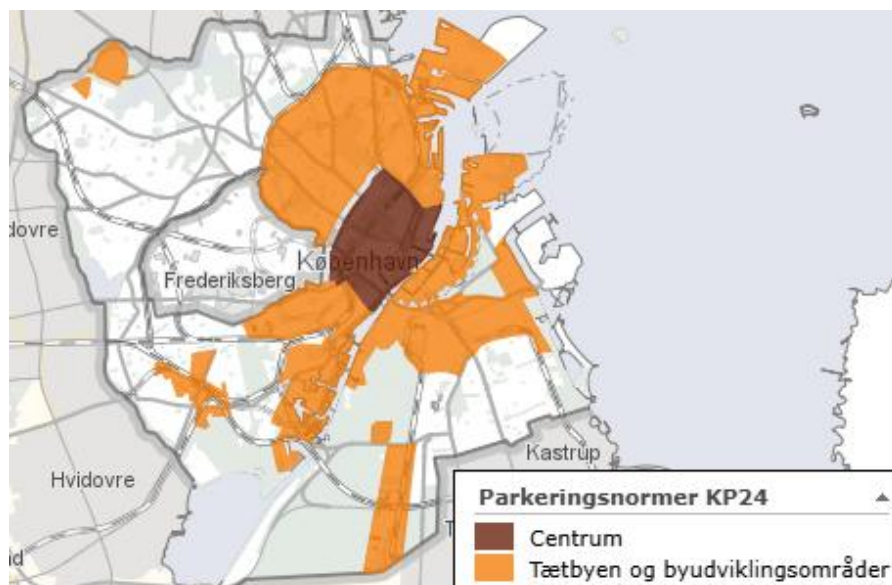
Parkering

Kommuneplanen har parkeringsnormer for bil- og cykelparkering.

Bilparkering

I forbindelse med nybyggeri eller ændret anvendelse af bebyggelse skal der etableres et antal parkeringspladser, som skal være i størrelsesordenen og ikke må overskride normerne i denne tabel.

Parkeringspladser er angivet pr. kvadratmeter etageareal og afhænger af den geografiske placering. Placeringerne er inddelt i centrum, tæt by og byudviklingsområder samt den øvrige by og fremgår af kortet:



| Funktion/ Bydel | Centrum | Tætby & byudviklingsområder | Øvrig by |
|-------------------------------|---------|-----------------------------|----------|
| Bolig (1) | 1:357 | 1:250 | 1:214 |
| Kollegie- og ungdomsbolig (5) | 1:857 | 1:857 | 1:857 |
| Plejecenter/ plejebolig | 1:714 | 1:714 | 1:714 |

Kommuneplanen giver mulighed for, på baggrund af en konkret vurdering, at reducere bilparkeringsnormen i byudviklingsområder med 20%, på baggrund af områdets stationsnærhed og forbindelse til cykelinfrastruktur mv, hvilket er en praksis forvaltningen ofte benytter.

Ved ældre lokalplaner, hvor parkeringsnormen er højere end den krævet i den gældende Kommuneplan, har forvaltningen mulighed for at genberegne den gældende parkeringsnorm op til den gældende Kommuneplans rammer, dette skal dog ske på opfordring af grundejers ønske.

Cykelparkering

I forbindelse med nybyggeri eller ændret anvendelse af bebyggelse, skal der etableres et antal cykelparkeringspladser. Pladser er angivet pr. kvadratmeter etageareal hhv. brugere.

| Funktion | Norm | Heraf pladskrævende cykler | Overdækningskrav |
|---------------------------|---------|----------------------------|---------------------------|
| Bolig | 4:100 | 1:500 | Som udgangspunkt min. 50% |
| Kollegie- og ungdomsbolig | 4:100 | 1:500 | Som udgangspunkt min. 50% |
| Plejecenter/plejebolig | 0,5:100 | - | Som udgangspunkt min. 50% |

Ad 4.

Parkeringsnormerne og kravene til friarealer fra kommuneplanen må ikke overskrides, så der stilles ikke større krav i lokalplaner end det der er angivet i kommuneplanen.

Ad 5.

En lokalplan må ikke være i strid med kommuneplanen.

Fravigelser er kun mulige, hvor kommuneplanen selv åbner for det. Kommuneplanen indeholder enkelte undtagelser, bl.a. for friareal, boligandel og parkering. Fx kan kravet til friareal ved ændret anvendelse fastsættes ud fra en konkret vurdering af ejendommen. Derudover kan der i visse tilfælde, som ved indretning eller udvidelse af tagetager, ske fravigelser af krav til boligandel og friareal.

Herudover kan parkeringsnormen reduceres ved mindre byggeprojekter (fx huludfyldning, påbygninger og tilbygninger) og ved udnyttelse af tagetager i eksisterende bebyggelse kan parkeringskravet fastsættes efter en konkret vurdering, hvor det er muligt at reducere parkeringskravet til 0. I vurderingen kan bl.a. indgå hensynet til stationsnærhed, begrænsede friarealer, projektets mindre omfang i forhold til den eksisterende bebyggelse og proportionalitetshensyn. I byggesager, i områder der ikke er lokalplanlagt, og i mindre lokalplaner vurderes parkeringskravet ofte til at være lavere end Kommuneplanens rammer på grund af projektets begrænsede friarealer.

Ad 6.

For gældende lokalplaner har forvaltningen ikke mulighed for at meddele dispensation fra bestemmelser om friarealer og parkeringsnormer, da dette ikke er foreneligt med gældende lovgivning. Det vil derfor kræves, at der udarbejdes nye lokalplaner. Det kan politisk besluttes at udarbejde nye lokalplaner.

For lokalplaner, der er i gang med at blive udarbejdet, kræver det et kommuneplantillæg at ændre kravene til friarealer og parkeringsnormer.

Svaret er offentligt tilgængeligt på [Politikerspørgsmål til Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen 2026 | Københavns Kommune](#)

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør