
Fra: KTFKP Klima Rådhuspost

Sendt: 22. september 2026 13:38

Til: Jens-Kristian Lütken (Borgerrepræsentationen)

Emne: Svar på spørgsmål stillet af MB Jens-Kristian Lütken (V) om bebyggelsesprocent og bygningshøjder den 10. september 2026, eDoc nr. 2026-0335611

Kære Jens-Kristian Lütken, MB

På vegne af vicedirektør Karsten Biering Nielsen, Klima og Byudvikling, fremsendes svar på dine spørgsmål stillet den 10. september 2026 vedrørende bebyggelsesprocent og bygningshøjder.

Med venlig hilsen

Erik Schunck

Fuldmægtig

Klima og Byudviklingssekretariatet

KØBENHAVNS KOMMUNE

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Klima og Byudvikling



Besvarelse vedrørende spørgsmål om bebyggelsesprocent i omdannelsesområder og bygningshøjder

Medlem af Borgerrepræsentationen Jens-Kristian Lütken (V) har den 10. september 2026 stillet følgende spørgsmål til Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen.

Spørgsmål

1. Eksisterende bygninger og bebyggelsesprocent

Da beregningen af bebyggelsesprocenten i omdannelsesområder kan have afgørende betydning for, om det er økonomisk attraktivt at bevare eksisterende bygninger frem for at rive dem ned, hvordan indgår bevarede bygninger i forvaltningens beregning ved nye lokalplaner? Har forvaltningen en praksis for at fremme genanvendelse, eksempelvis ved helt eller delvist at lade den bevarede bygningsmasse udgå af beregningen af den samlede bebyggelsesprocent?

2. Bygningshøjder

Da mulighed for punktvis højere bebyggelse kan have betydning for både bykvalitet og projektøkonomi, hvilke kriterier lægger forvaltningen til grund for, om bebyggelse over den generelle højdegrænse på 24 meter kan muliggøres i en lokalplan? Stilles der eksempelvis forskellige krav til højere bebyggelse mod større trafikveje sammenlignet med bebyggelse mod eksisterende boligområder?

Svar

Ad 1

Rammerne for bebyggelsesprocenten i et omdannelsesområde fastsættes som udgangspunkt i kommuneplanen. Heri fremgår også særlige retningslinjer for fredede og bevaringsværdige bygninger, der muliggør, at den maksimale bebyggelsesprocent kan overskrides, og friarealkravet fraviges. Forvaltningen anvender retningslinjerne fra kommuneplanen i lokalplanprocessen, hvor det altid vil bero på en konkret vurdering af det foreslåede projekt for området. Muligheden for at overskride bebyggelsesprocenten finder dog som udgangspunkt anvendelse på den enkelte bygning og ikke på området som helhed, og derfor er det oftest kun relevant i byggesagen. Lokalplanerne der udpeger bygninger som bevaringsværdige, indeholder derfor altid en standardbestemmelse, der muliggør, at bebyggelsesprocenten kan overskrides for fredede og bevaringsværdige bygninger ved dispensation. I nogle

22-09-2026

Sagsnummer i F2
2026 - 20025

Dokumentnummer i F2
281353

Sagsnummer i eDoc
2026-0335611

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

tilfælde, hvor der er tale om større lokalplaner, hvor der er forhold, der i øvrigt medfører, at der skal udarbejdes et kommuneplantillæg, kan tilstedeværelsen af bevaringsværdige bygninger også indgå i vurderingen af den samlede bebyggelsesprocent.

Ad 2

På samme måde som i overstående svar om bebyggelsesprocent, reguleres bygningshøjder som udgangspunkt i kommuneplanens rammer. Det betyder, at det følger af den enkelte ramme, hvor højt der må bygges i området, hvilket danner grundlag for lokalplanlægningen. Der er som udgangspunkt en max højde på 24 m, men her adskiller en B5 ramme sig fx ved, at man må bygge op til 30 m i højden. For visse projekter, er der blevet vedtaget kommuneplantillæg, som muliggør endnu højere byggeri.

Den maksimale bygningshøjde for de enkelte byggefeltet fastlægges i lokalplanen ud fra en konkret vurdering af de faktiske forhold i området, områdets egenart og de bymæssige sammenhænge. Fx kan der generelt for højt byggeri være et konkret behov for at afklare miljøforhold som sol, skygge, vind og indblik. Herudover vil der i lokalplanprocessen blive vurderet, hvordan højden på byggeriet opleves fra centrale områder i nærheden og fra lange, lige vejstrækninger. Der er ikke som sådan specifikke krav til højere bebyggelse mod større trafikveje sammenlignet med bebyggelse mod eksisterende boligområder, men det vil indgå i den konkrete vurdering ud fra placeringen i forhold til kollektiv trafik samt arkitektoniske og byrumsmæssige forhold.

I områder, der ikke er omfattet af byplaner eller lokalplaner, vil ny bebyggelses samlede omfang, herunder bygningshøjde, blive fastlagt på baggrund af en helhedsvurdering efter bygningsreglementet.

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

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør