

Introduktion til lokalplaner

Fælles baggrundsmateriale til lokaludvalgenes halvårsmøder med KTF Område for Byplanlægning i foråret 2026



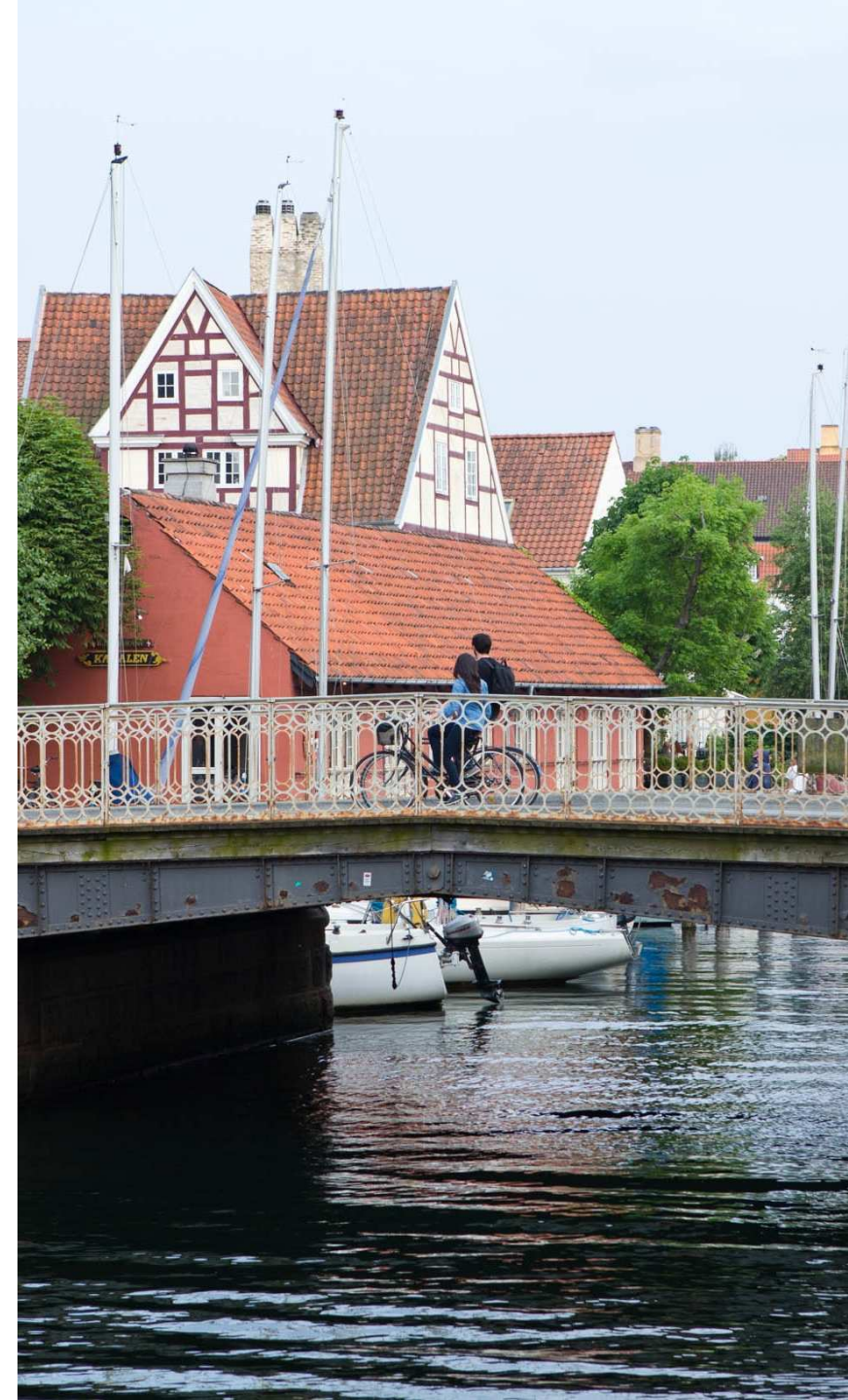
Indhold:

1. Hvad er en lokalplan?
2. Hvad kan en lokalplan indeholde?
3. Processen for vedtagelse af lokalplaner
4. Hvordan læser man de forskellige dele af et forslag til en lokalplan?
5. Område for Byplanlægning i KTF laver lokalplanerne

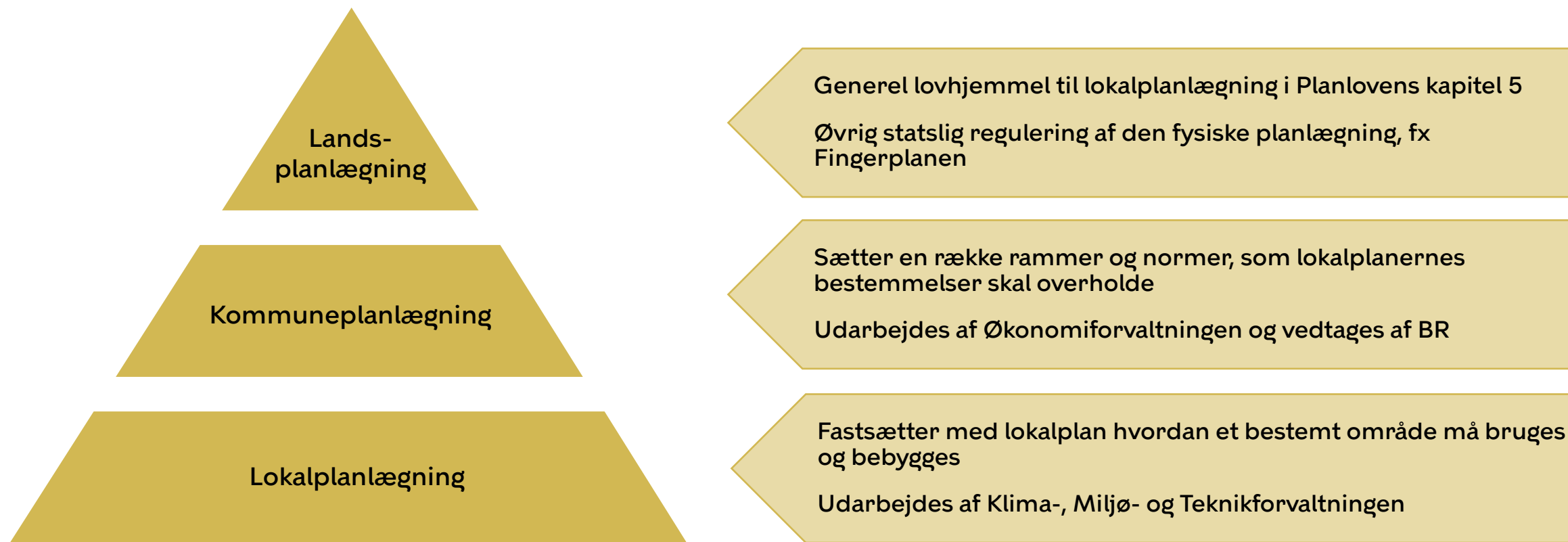
1. Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner fastsætter, hvordan et bestemt område må bruges og bebygges, fx:

- omfang og placering af byggeri
- anvendelser og placering af anvendelser
- udseende og udformning af byggeri
- bevaringsværdige træer og krav om nye træer
- trafikale forbindelser
- regnvandshåndtering



Lokalplanens plads i bunden af planhierarkiet



Hvornår kræver et byggeprojekt en lokalplan?

Der kan være behov for en ny lokalplan, hvis:

- der ikke er en lokalplan i området
- projektet ikke er i overensstemmelse med en gældende lokalplan
- byggeønsket er af et vist omfang, fx et nyt boligområde, et større erhvervsbyggeri, større bygninger til offentlige formål
- anvendelsen af bygninger skal ændres
- der ønskes bevaring af bygninger



Forskellige formål i lokalplaner

- Lovliggørelse af anvendelse
- Transformation
- Byudviklingsområder
- Bevarende
- Fortætning



2. Hvad kan lokalplanen regulere?

Fastlagt i Planlovens § 15 - herunder:

- Byggeris omfang og placering
- Anvendelse
- Arkitektur
- Bevaringsværdighed
- Bynatur
- Trafik og parkering
- Klimasikring



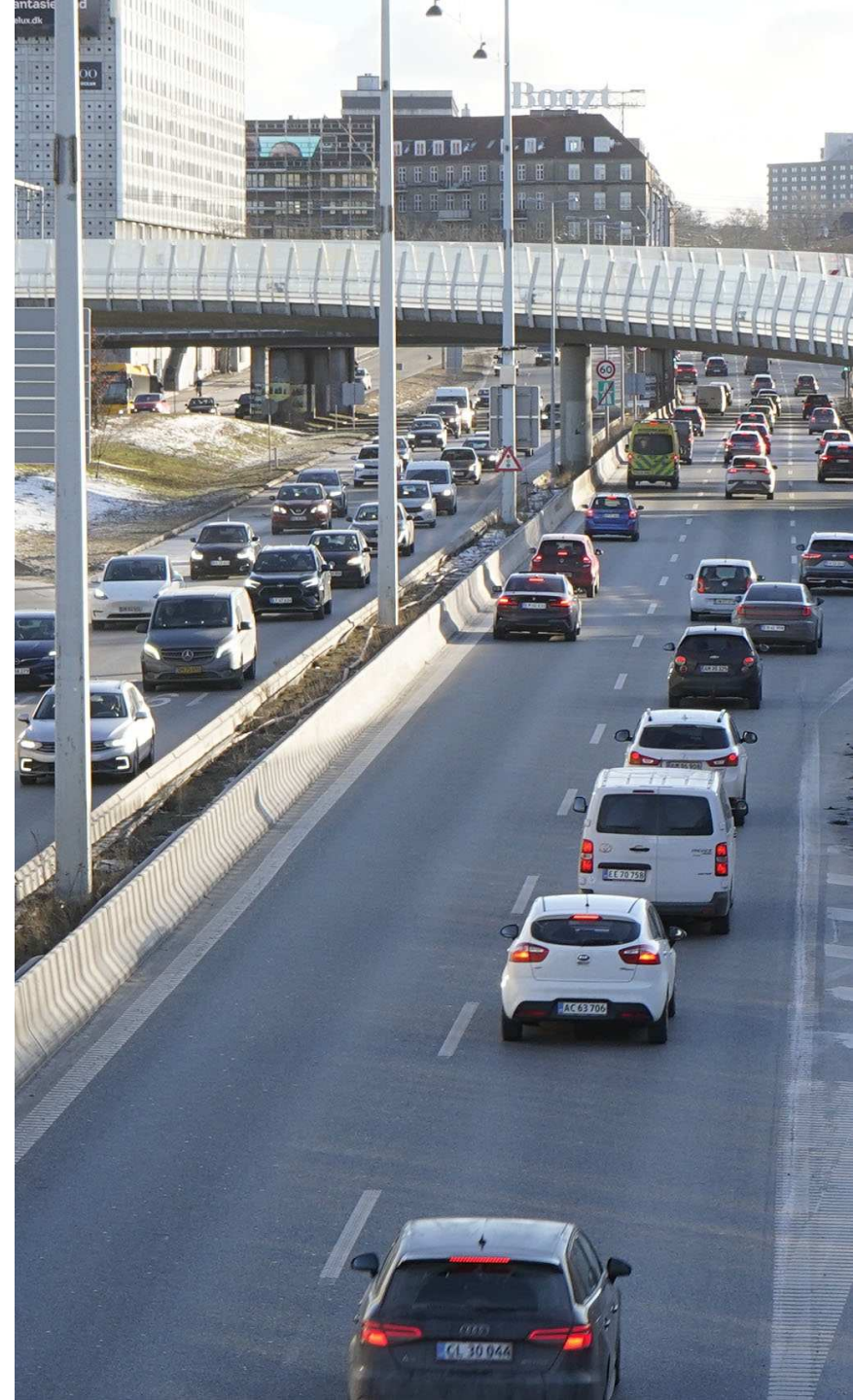
Hvor stammer kravene i lokalplanerne fra?

Eksempler på lovkrav

- Støj
- Brand
- Dagslys

Eksempler på krav fra bestemmelser i Kommuneplan 2024

- Bebyggelsesprocent
- Friarealer
- Parkering
- Anvendelse
- Bevaring af bygninger



Hvor stammer kravene i lokalplanerne fra?

Eksempler på beslutninger i BR eller KTU

- Almene boligers placering
- Studieaktivitetskrav i private lejeboliger
- Bevaring af træer og hjemmehørende arter
- Regnvandshåndtering

Eksempler på forvaltningens udmøntning af praksis i lokalplaner med byggeret til boliger

- Ikke ensidigt belyste boliger mod nord
- Husdybde 12 m for boliger
- Hævet stueetage (tryghed og boligkvalitet)
- Placering og indretning af udendørs opholdsarealer



3. Lokalplanprocessen - det enkle overblik

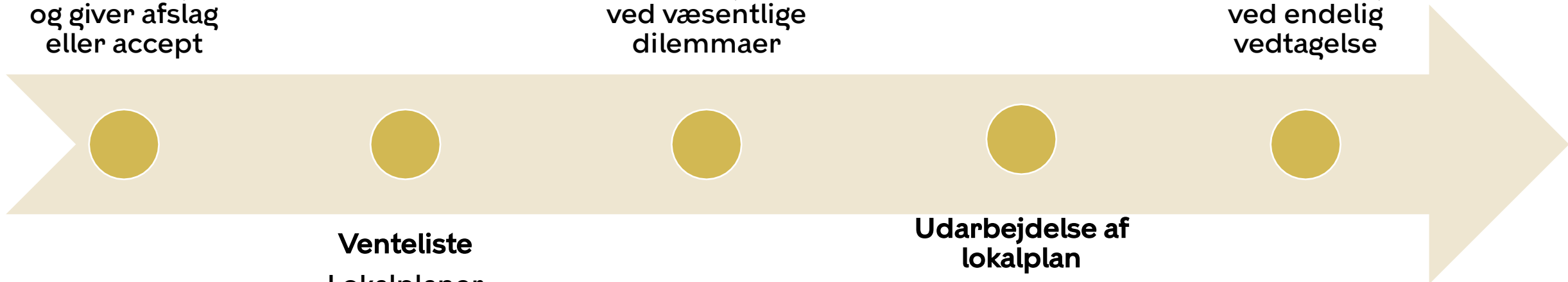
Anmodning om lokalplan
Visitation behandler anmodninger og giver afslag eller accept

Opstart af lokalplan og afklaring
Startredegørelse ved væsentlige dilemmaer

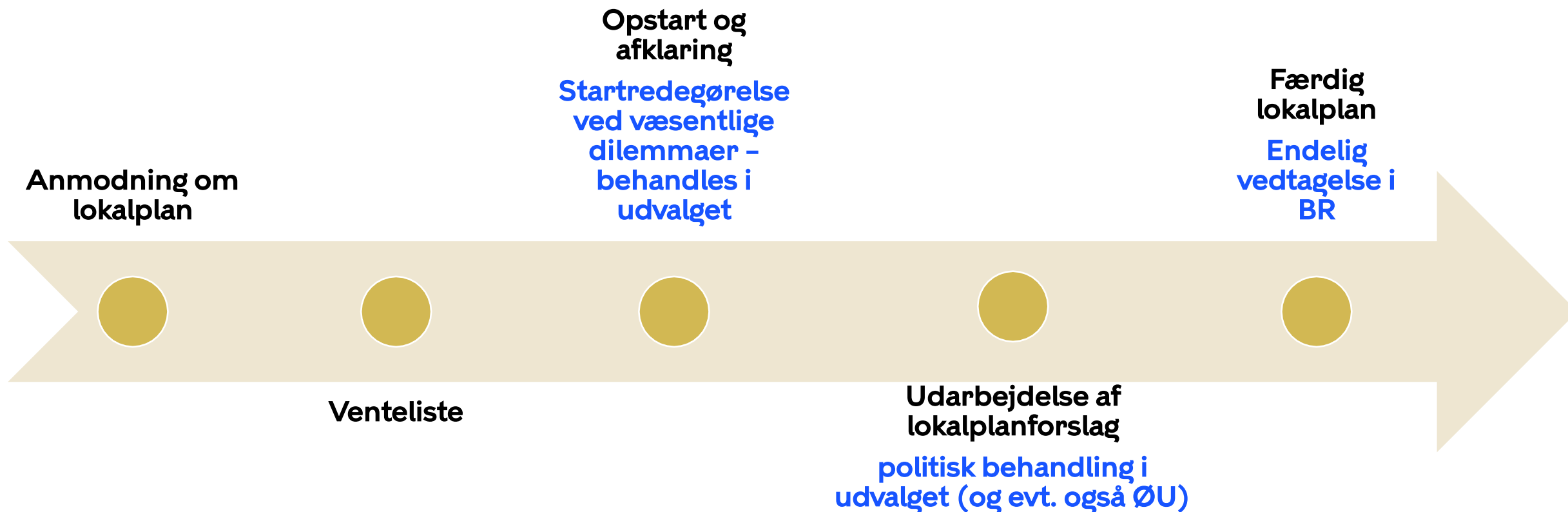
Den færdige lokalplan
Alle lokalplaner er til politisk behandling ved endelig vedtagelse

Venteliste
Lokalplaner igangsættes typisk efter hvornår de er kommet ind

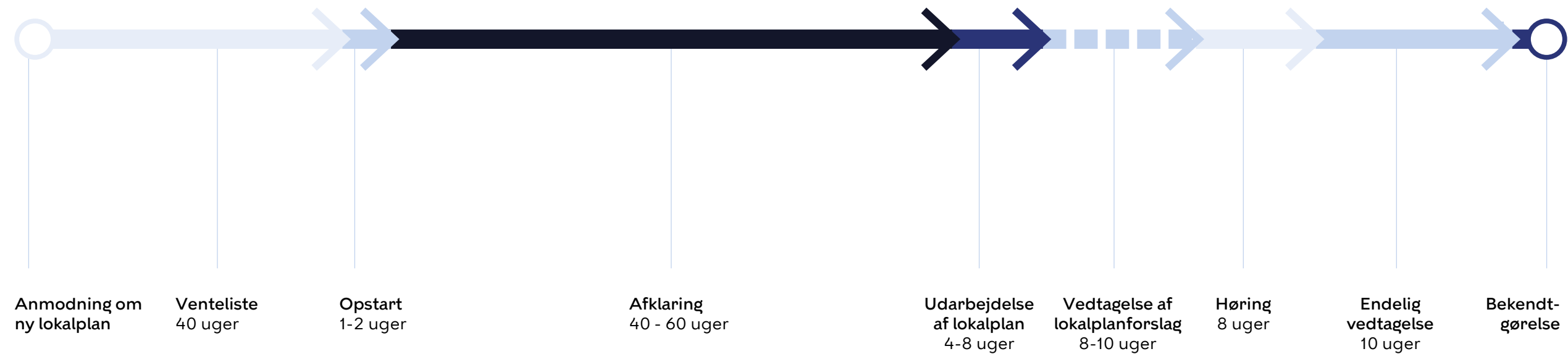
Udarbejdelse af lokalplan
Lokalplanforslag kan være delegeret, så forvaltningen kan sende i høring, men ellers politisk behandling af lokalplanforslaget



Lokalplanprocessen - de politiske nedslag

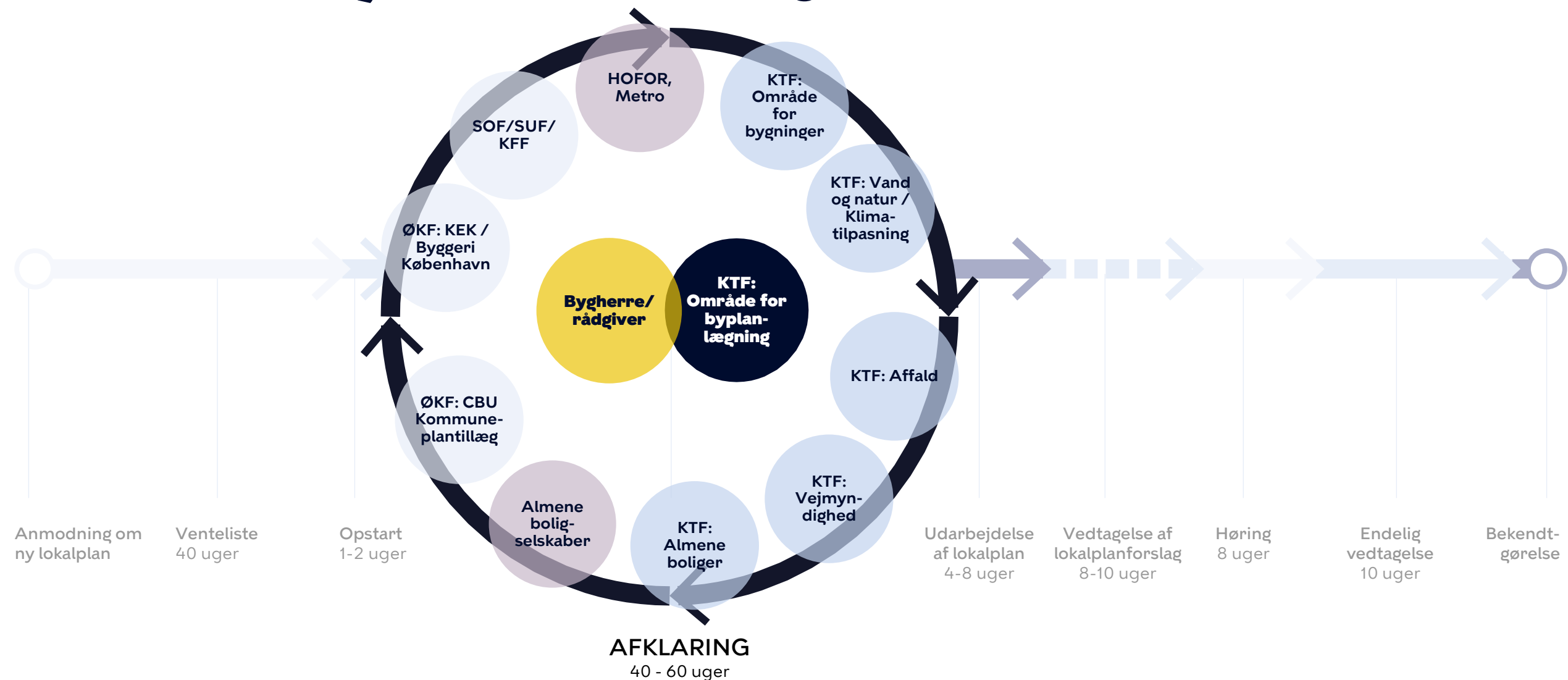


Tidsforløb for udarbejdelsen af en typisk større lokalplan



OVERBLIK

Afklaringsfasen for en typisk større lokalplan



Politisk bestilte lokalplaner

- De seneste fire år har KTU i gennemsnit vedtaget ca. to medlemsforslag om året om udarbejdelse af lokalplaner.
- De seneste syv år har KTU i gennemsnit vedtaget ca. to §14-sager om året.
- Det svarer til cirka 15 % af nye lokalplansager i de seneste fire år.
- De fleste af disse lokalplansager er kategoriseret af forvaltningen som enkle eller ukomplekse.



§ 14-sager

Hvornår?

Når kommunen ønsker at stoppe et byggeri eller en ændring på ejendom, som ellers ville være tilladt efter en gældende lokalplan eller kommuneplan.

Hvordan?

Nedlæggelse af et § 14- forbud, mens kommunen overvejer og arbejder på en ny lokalplan.

Betingelser for at bruge § 14-forbud

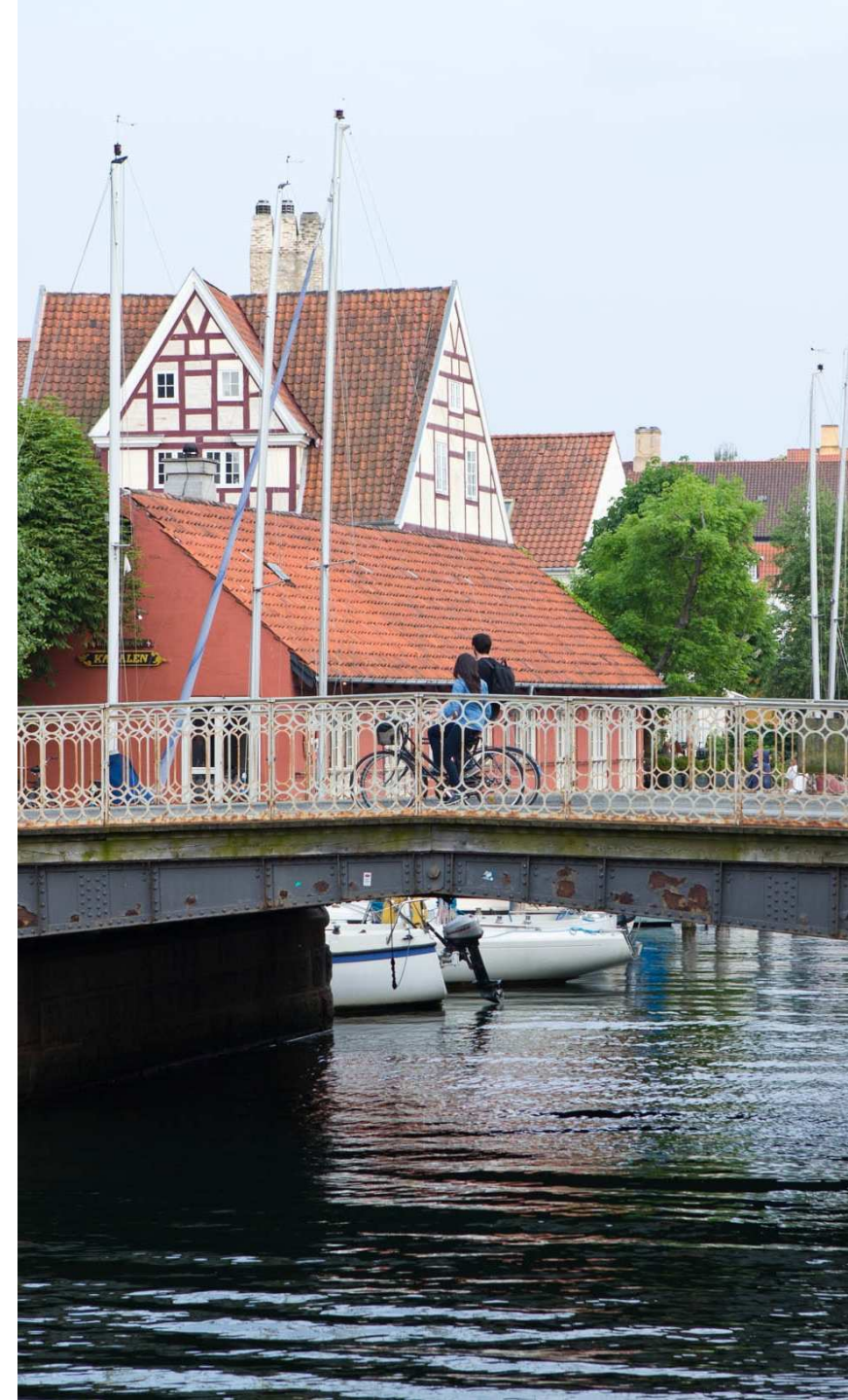
- En ny lokalplan skal kunne forhindre det, der er søgt tilladelse til, fx nye byggerier eller ændringer, hvor der er et planlægningsmæssigt hensyn.
- § 14-forbud kan ikke regulere forhold, der allerede er tilladt efter en gældende lokalplan for området, eller hvis forvaltningen har givet en byggetilladelse eller VVM-tilladelse.
- Kommunen skal have til hensigt at udarbejde en lokalplan.
- Forbuddet skal være klart og tydeligt (fx oplyse hvilke ejendomme, der er tale om).
- Forbuddets gyldighed er maksimum 1 år (evt. kortere). Inden for den periode skal der laves en lokalplan, som skal være sendt i høring.
- Der er en række processuelle krav i forhold til for eksempel varsling og høring.



4. Sådan læses lokalplanens dele: Redegørelsen

Overblik over kontekst og rammer

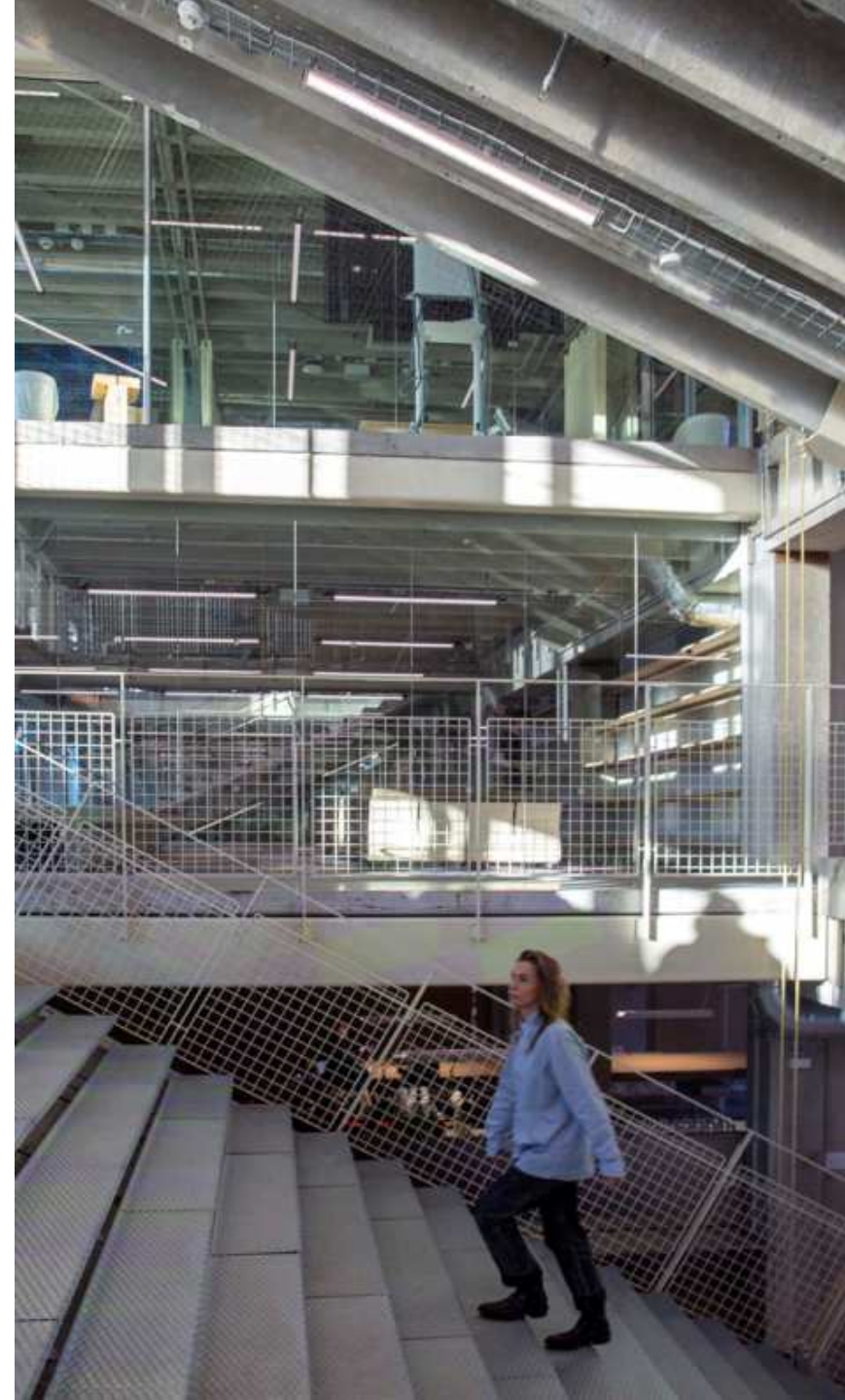
- Årsag
- Områdets historie og indretning (egenartsanalysen)
- Indhold i sammenhængende tekst
- Særlige opmærksomhedspunkter, fx miljøforhold, bevaringsværdi, arkitektur
- Påvirkning fra anden planlægning og lovgivning



Sådan læses lokalplanens dele: Bestemmelserne

Detaljeret juridisk bindende fastlæggelse af, hvad der kan gennemføres:

- Formål
- Område
- Anvendelse
- Bil- og cykelparkering
- Bebyggelsens omfang og placering
- Bebyggelsens ydre fremtræden
- Ubebyggede arealer
- Støj og anden forurening



Sådan læses lokalplanens dele: Illustrationerne

- Eksempler på hvad der kan opføres – ikke nødvendigvis det endelige byggeri
- Visualisering af projekt og byrum fra øjenhøjde
- Realistisk mængde af mennesker, biler, træer, begrønning og indretning



§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

- k) Farverne skal være lyse og i farverne i brun, gul, sand eller hvid. Facadefarverne skal variere indenfor hver facadeenhed jf. stk. a og b. Facader i træ skal være i træets naturlige farve.
- l) Inden for facade a for hvert byggefelt, som vist på tegning 6a, skal der benyttes minimum tre forskellige farvenuancer eller reliefvirkninger på den del af facaden, som ikke er tilbagetrukket, jf. a). Hvert skift i farvenuance eller reliefvirkning skal være i facadens fulde højde. Ét rækkehus i hver række må have en mørkere farve.

Sådan læses lokalplanens dele: Tegningsmaterialet i bestemmelserne

- Målfaste kort viser, hvad der fastlægges
- Mindst én tegning skal vise lokalplanområdet og de omfattede matrikler
- Tegninger er knyttet til lokalplanens bestemmelser
- Juridisk bindende, når der henvises til dem i en bestemmelse
- Flexibilitet – ikke visualisering af det færdige projekt
- Viser den maksimale tilladte bygningshøjde

Tegning 5 · Bebyggelsens omfang og placering



Bilag til indstillingen til den politiske behandling af lokalplanforslaget

Følgende bilag indgår altid:

- Overblik over den politiske behandling
- Lokalplanforslaget
- Høringssvar og forvaltningens bemærkninger

Følgende bilag indgår, når det er relevant:

- Miljørapport
- Klima og biodiversitet
- Hvidbog, hvis kommuneplantillæg
- Udkast til udbygningsaftale



Område for Byplanlægnings placering i Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen



Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed (BPM)

BPM Sekretariat

Miljø og Byliv

Arrangementer og Gadesalg
Jord og Grundvand
Udeservering og Støj 1
Udeservering og Støj 2
Vand og Natur
Virksomheder og VVM

Parkering

P-administration og Jura
P-kontrol og Service 1
P-kontrol og Service 2

Bygninger

BBR, Arkiv og Kundecenter
Byg-Jura, Tomme Boliger og Aktindsigt
Byggesager Afslutning, Data og Proces
Byggesager Byudvikling, Matrikel, Affald
Byggesager Enfamiliehuse
Byggesager Lovliggørelse 1
Byggesager Lovliggørelse 2
Byggesager Nord, Altan og Sammenlægning
Byggesager Sydvest, Skilte og Konstruktion
Byggesager Øst, Skole og Daginstitution
Byggesags- og Adresseregistrering

Bynatur og Renhold

Bynatur og Renholdssekretariat

Drift

Bygningsdrift
Byinventar
Grøn Drift City
Grøn Drift Nord og Bydækkende
Grøn Drift Syd

Kørsel og Vintertjeneste
Renhold City Middelalderbyen
Renhold City Østerbro
Renhold Nord
Renhold Syd og Cykler
Skadedyr
Toiletter
Tværgående

Driftsstøtte

Renhold og Driftsviden
Kontrakter
Bynatur
Køretøjer og Materiel

Stab

Stab Sekretariat
Forretningsudvikling

HR og Ledelse
Jura
Kommunikation

Område for Digitalisering

Bydata
IT-projekter
IT-systemer og Compliance
KTF Applikationer

Område for Økonomi

Anlægsøkonomi
Budget
Regnskab
Økonomistyring

Klima og Byudvikling

Klima og Byudviklingssekretariat
Stadsarkitekt

Analyse

Område for Affald og Ressourcer

Affaldsindsamling og Erhvervsaffald
Genanvendelse og Affaldsjura
Genbrug
Adfærd og Strategi

Område for Almene Boliger

Almene Boliger

Område for Byplanlægning

Lokalplaner Specialfunktioner
Lokalplaner Projektledelse

Område for Klima

Energi og Internationalt
Forbrug og Porteføljestyling
Bygninger og Anlæg

Mobilitet, Klimatilpasning og Byvedligehold (MKB)

MKB Sekretariat

Område for Byvedligehold og Tilsyn

Anlægskoordinering og Vejarbejde
KMC
Tilladelse til Vejændring
Vejgenopretning
Vejvedligehold
Vejviden

Område for Klimatilpasning og Anlæg

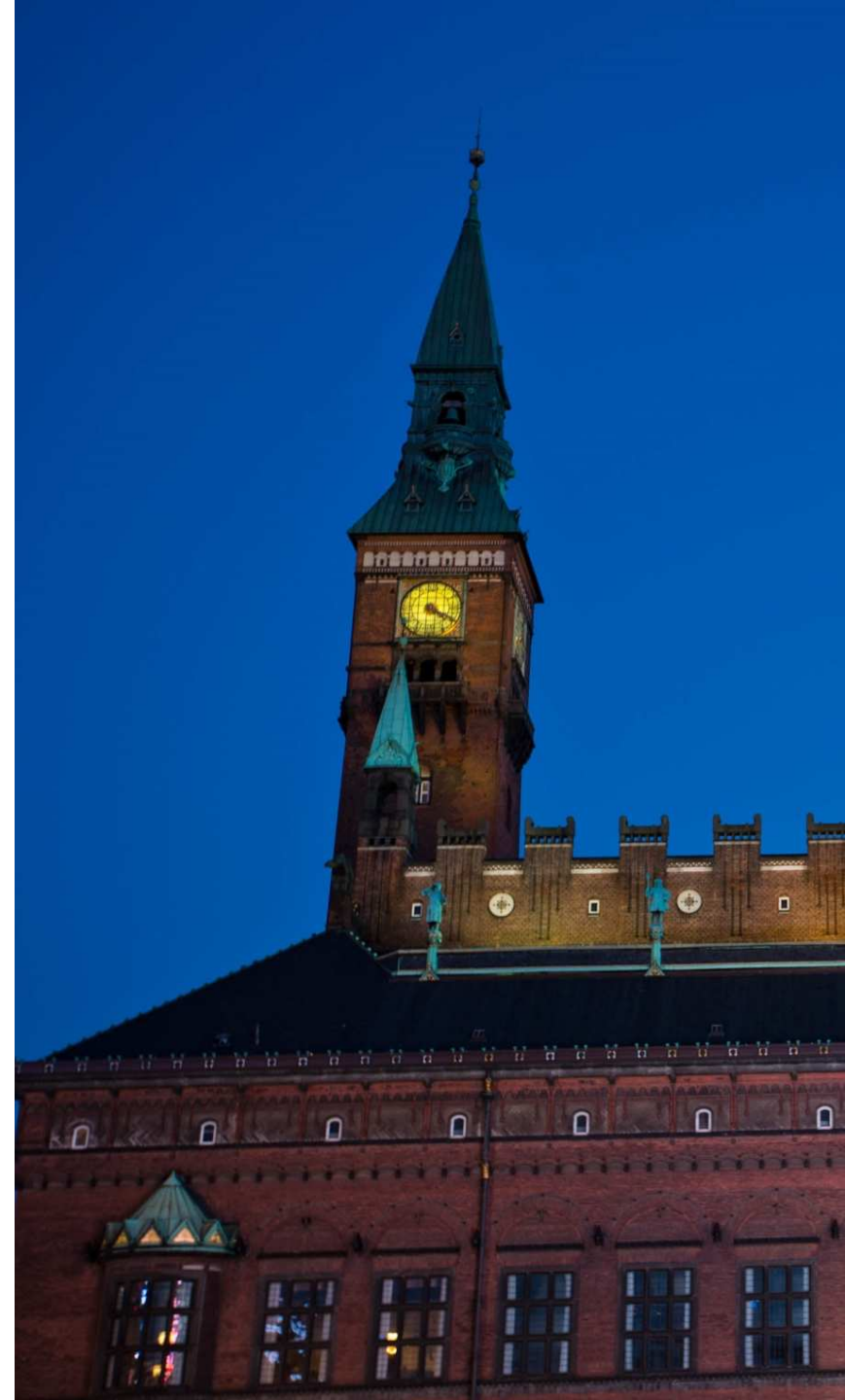
Bro og Tunnel
Cykel- og Vejprojekter
Jura og Projektsupport
Klimatilpasning 1
Klimatilpasning 2
Park og Byrum

Område for Mobilitet og Byfornyelse

Bygningsfornyelse
Mobilitet
Områdefornyelse
Trafik

Hvor mange lokalplaner laver vi?

- I 2025 blev der endeligt vedtaget 18 lokalplaner i TMU, ØU (hvis kommuneplantillæg) og BR
- Ved optælling i foråret 2026 var der 46 aktive lokalplaner og 33 lokalplaner på venteliste



Stadsarkitekt Lars Jensens rolle

- 1. Rådgivning** af Klima- Teknik- og Miljøudvalg, borgmester og forvaltning i spørgsmål om byudvikling og arkitektur – både på invitation fra fx udvalget og på stadsarkitektens eget initiativ
- 2. Dialog** med københavnerne om byudvikling og arkitektur. Stadsarkitekten bidrager til den kvalificerede debat om byens udvikling inden for Klima-, Miljø- og Teknikudvalgets områder.
- 3. Faglig kompetenceudvikling** af medarbejdere i Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen.

