

UDDRAG

Rammer og bestemmelser for kommuneplanlægningen.

Der er fastsat generelle bestemmelser for en række tværgående temaer, bl.a. boliger, detailhandel, friarealer, parkering, støj, bebyggelsesforhold og klimatilpasning. Bestemmelserne gælder for alle dele af kommunen.

Boliger

Bestemmelser om boligens størrelse, ungdoms- og kollegieboliger, samt etablering af boliger i husbåde.

Detailhandel

Rammer for etablering af butikker i kommunens bydele, såvel for konkret udpegede områder som for de øvrige områder.

Parkering

Normer for bilparkering og cykelparkering ved nybyggeri eller ændring af eksisterende bebyggelse.

Støj

Bestemmelser for forebyggelse af støjgener.

Friarealer

Bestemmelser om friarealer til områdets beboere og brugere ved nybyggeri eller ændring af eksisterende bebyggelse.

Særlige bebyggelsesforhold


Særlige bestemmelser for bebyggelsesforhold gældende for områdetyper generelt.

Klimatilpasning

Bestemmelser til sikring af, at bebyggelse kan tilpasses klimaudviklingen.

Kontakt

For mere information vedrørende denne side.

 **Center for Byudvikling**
Københavns Rådhus, Rådhuspladsen 1, 3. sal
1550 København V
Danmark

 [Kontakt person via e-mail](#)

Bestemmelser om boligers helårsstatus og størrelse.

▼ HELÅRSSTATUS

Nye boliger i Københavns Kommune skal anvendes som helårsboliger. Boliger der fastlægges som helårsboliger må ikke benyttes til feriebolig eller anden form for midlertidig beboelse.

> BOLIGSTØRRELSER

> BOFÆLLESSKABER

> KOLLEGIE- OG UNGDOMSBOLIGER

> BOLIGER PÅ HUSBÅDE

> SÆRLIGE FORHOLD OM BOLIGSTØRRELSER

Kontakt

For mere information vedrørende denne side.

📍 **Center for Byudvikling**
Københavns Rådhus, Rådhuspladsen 1, 3. sal
1550 København V
Danmark

✉ Kontakt person via e-mail

Bestemmelser om boligers helårsstatus og størrelse.

> HELÅRSSTATUS

▼ BOLIGSTØRRELSER

For nye boliger skal 50 % af etagearealet være mindst 95 m² etageareal i gennemsnit. De øvrige 50 % af etagearealet kan disponeres frit. Ingen boliger, herunder boliger der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m² etageareal.

Bestemmelsen gælder ikke:

- kollegie- og ungdomsboliger, hvor der gælder særlige bestemmelser, eller
- bofællesskaber, hvor der gælder særlige bestemmelser, eller
- boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige problemer.

Boligstørrelsebestemmelser gælder for den enkelte ejendom. I lokalplaner kan der fastsættes bestemmelser for flere ejendomme under et.

> BOFÆLLESSKABER

> KOLLEGIE- OG UNGDOMSBOLIGER

> BOLIGER PÅ HUSBÅDE

> SÆRLIGE FORHOLD OM BOLIGSTØRRELSER

Kontakt

For mere information vedrørende denne side.

📍 **Center for Byudvikling**
Københavns Rådhus, Rådhuspladsen 1, 3. sal
1550 København V
Danmark

✉ Kontakt person via e-mail

Bestemmelser om boligers helårsstatus og størrelse.

> HELÅRSSTATUS

> BOLIGSTØRRELSER

> BOFÆLLESSKABER

> KOLLEGIE- OG UNGDOMSBOLIGER

> BOLIGER PÅ HUSBÅDE

✓ SÆRLIGE FORHOLD OM BOLIGSTØRRELSER

Kravene til boligstørrelser kan fravige, hvis:

- særlige bygning- eller ejendomsræssige forhold hindrer opfyldelse af kravene, eller
- der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom

Kontakt

For mere information vedrørende denne side.

📍 **Center for Byudvikling**
Københavns Rådhus, Rådhuspladsen 1, 3. sal
1550 København V
Danmark

✉ Kontakt person via e-mail

Rammer for etablering af butikker

Kommuneplanen fastlægger rammer for etablering af butikker i kommunens bydele. Københavns Kommunes mål for detailhandlen og lovgrundlaget for rammerne er beskrevet i retningslinjerne for detailhandelsstrukturen og den tilhørende redegørelse.

▼ BUTIKKER I CENTEROMRÅDER

Butikker skal som hovedregel placeres inden for de afgrænsede bymidter, bydelscentre og lokalcentre, der er vist på nedenstående kort.

Centerområder er helt overvejende udpeget i områder, som i kommuneplanen er fastlagt til boliger (B-områder), til boliger og serviceerhverv (C-områder) og til serviceerhverv (S-områder). I centerområderne kan der med respekt for de øvrige rammebestemmelser etableres butikker i overensstemmelse med detailhandelsbestemmelserne.

I bymidterne skal stueetagen i bebyggelse langs primære butiksstrøg i videst muligt omfang anvendes til butikker og andre publikumsorienterede funktioner. I City skal butikker og andre publikumsorienterede funktioner normalt placeres i de nederste etager i facadebebyggelsen, og butikernes størrelse og udformning skal respektere den eksisterende bygningsstruktur.

Maksimalle butiksarealer i centerområder

For alle bymidter, bydelscentre og lokalcentre er der fastlagt rammer for det maksimale bruttoetageareal til butiksformål. I lokalcentre må det samlede butiksareal ikke overstige 3.000 m².

Maksimalle butiksstørrelser i centerområder

For hvert centerområde er der fastlagt maksimale butiksstørrelser for de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker. For dagligvarebutikker i bymidter og bydelscentre kan der tillægges op til 200 m² til personalekantine, personaletoaletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.

I enkelte tilfælde er der også fastlagt minimumstørrelser for udvalgswarebutikker. Lovligt eksisterende butikker, der overskrider de fastlagte størrelser, kan der dog indgå i ny planlægning, og i bymidter gives der mulighed for, at disse butikker kan ombygges eller nedrives og genopføres.

De maksimale butiksarealer og butiksstørrelser i centerområderne fremgår af kortet nedenfor. Kortet er inaktivt i den interne høring. Oplysningerne kan derfor findes her:

[De maksimale butiksarealer og butiksstørrelser i bymidterne kan ses her.](#)

[De maksimale butiksarealer og butiksstørrelser i bydelscentrene kan ses her.](#)

> BUTIKKER MED SÆRLIG PLADSKRÆVENDE VARER

> BUTIKKER I ANDRE OMRÅDER

> MINDRE BUTIKKER TIL SALG AF EGNE PRODUKTER

> BRUTTOAREALER TIL BUTIKSFORMÅL

Kontakt

For mere information vedrørende denne side.

📍 **Center for Byudvikling**
Københavns Rådhus, Rådhuspladsen 1, 3. sal
1550 København V
Danmark

✉ Kontakt person via e-mail

Bymidter

Centerstruktur for detailhandel - bymidter

	Maksimalt bruttoetageareal til butikksformål i kvm*	Heraf ramme til nyt butikksareal i kvm*	Maksimal størrelse for dagligvarebutikker i kvm	Maksimal størrelse for udvalgswarebutikker i kvm
City	365.000	40.700	5.000	5.000
Fisketorvet	66.500	38.500	5.000	5.000
Ørestad City	70.000	15.600	5.000	5.000
Østerbrogade	60.000	11.000	5.000	3.500
Nørrebrogade/ Indre Frederikssundsvej	90.000	17.300	5.000	3.500
Vesterbrogade/ Istedgade	60.000	8.700	5.000	3.500
Det centrale Valby	40.000	7.800	5.000	3.500
Gl. Køge Landevej	19.000	15.400	5.000	3.500
Det centrale Vanløse	44.000	27.800	5.000	3.500
Frederikssundsvej	56.000	17.400	5.000	3.500
Amagerbrogade	84.000	11.600	5.000	3.500

* Det maksimale bruttoetageareal til butikksformål er fastsat på baggrund af en registrering af områdernes eksisterende butikksareal, som er behæftet med usikkerhed. Planlægning og tilladelser til nye butikker vil derfor tage udgangspunkt i den nye ramme til butikksformål samt eventuel ny rummelighed som følge af nedlæggelse af butikker i områderne.

Kontakt

For mere information vedrørende denne side.

📍 **Center for Byudvikling**
Københavns Rådhus, Rådhuspladsen 1, 3. sal
1550 København V
Danmark

✉ Kontakt person via e-mail

Parkeringsnormer

Parkeringspladser pr. kvadratmeter etageareal

Funktion/ bydel	Centrum	Tætby og byudviklingsområder	Øvrig by
Bolig (1)	1:250	1:175	1:150
Erhverv (2)	1:150	1:150 (3)	1:100
Grundskoler (4, 5, 6)	1:500	1:425	1:325
Daginstitutioner (4, 6)	1:200	1:200	1:125
Kollegie- og ungdomsboliger	1:600	1:600	1:600
Plejecentre/ plejeboliger (6)	1:500	1:500	1:500
Butiksformål (7)	1:100	1:100	1:100

Kort over parkeringsnormer findes nederst på siden som pdf eller gennem [dette link](#).

Offentlige og almene formål

Ved byggeri til brug for offentlige og almene formål, herunder f.eks. uddannelse (erhvervsskoler, universiteter m.v.), døgninstitutioner, kulturelle og rekreative funktioner (museer, biblioteker, koncerthuse m.v.) fastsættes parkeringsdækningen efter en konkret vurdering på baggrund af ejendommens/områdets anvendelse og beliggenhed i byen, antal ansatte og besøgende mv.

Husbåde

Parkeringsdækningen ved husbåde fastsættes med udgangspunkt i husbådens funktion og beliggenhed, jf. ovenstående tabel. Kravene til parkering kan dog reduceres, hvis anlæg af parkering kan vanskeliggøre adgang til vandet, hindre skabelsen af attraktive havnemiljøer mv. Parkering på private kajer, veje og grundarealer kan indgå i parkeringsdækningen.

Funktioner af ekstensiv karakter

Ved etablering af funktioner af ekstensiv karakter med hensyn til antal ansatte og besøgende, f.eks. lagerhoteller, arkivbygninger, tekniske anlæg mv. fastsættes parkeringsdækningen efter konkret vurdering på baggrund af ejendommens/områdets anvendelse og beliggenhed i byen, antal ansatte og besøgende mv.

Ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse

Ved ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse kan parkeringsbehovet fastsættes efter en konkret vurdering. Anvendelsen, stationsnærhed og begrænsede friarealer er elementer, der blandt andet kan indgå i den konkrete vurdering. Det kan konkret vurderes, at der ikke stilles krav om yderligere parkeringspladser til bebyggelsen.

Etablering af boliger eller erhverv i tagetager og etablering af mindre tilbygninger

Ved etablering af boliger eller erhverv i tagetager i eksisterende bebyggelse eller oven på eksisterende bebyggelse og ved opførsel af mindre tilbygninger kan parkeringsbehovet til de nye boliger/ erhvervsteder og til de mindre tilbygninger fastsættes efter en konkret vurdering med mulighed for at reducere til 0. stationsnærhed, begrænsede friarealer og byggeprojektets mindre omfang i forhold til den eksisterende bebyggelse kan blandt andet indgå i vurderingen.

Generelle krav

Parkeringspladser skal tilvejebringes på egen ejendom. I lokalplaner kan det efter konkret vurdering tillades, at parkeringsdækningen finder sted i kvarteret, f.eks. på private fællesveje eller i parkeringsanlæg.

Der kan i lokalplaner stilles krav om, at en andel af parkeringspladserne forberedes for eller forsynes med el til opladning af elbiler.

Særlige bemærkninger

¹ Enfamiliehuse 1 pl. pr. bolig

² Parkering til hotel fastlægges efter konkret vurdering.

³ Ved kontorbyggeri kan parkeringsdækningen i tætbyen og byudviklingsområderne efter en konkret vurdering maksimeres til 1 plads pr. 100 m² eller minimeres til 1 plads pr. 200 m², såfremt der kan påvises højere/lavere parkeringsbehov. I vurderingen af det konkrete antal pladser indgår bl.a. lokalisering i forhold til kollektiv trafik, vejnet, virksomhedens behov samt projektets karakteristika mv.

⁴ Afsætningsplader kan undtagelsesvist placeres på vejarealer.

⁵ Der stilles ikke krav om parkering ved etablering af idrætshal, madskole mv. i tilknytning til en grundskole.

⁶ Parkeringsdækningen kan fastsættes efter en konkret vurdering, såfremt der kan påvises højere/lavere parkeringsbehov. I vurderingen af det konkrete antal pladser kan indgå ejendommens/områdets anvendelse og beliggenhed i byen, antal ansatte og besøgende m.v.


⁷ Butikker med pladskrævende varer 1:50 m²


Documents

PDF [Kort over parkeringsnormer](#)

Kontakt

For mere information vedrørende denne side.

 **Center for Byudvikling**
Københavns Rådhus, Rådhuspladsen 1, 3. sal
1550 København V
Danmark

 [Kontakt person via e-mail](#)

Parkeringsnormer

Pladser pr. kvadratmeter etageareal hhv. brugere

Funktion	Norm	Heraf pladskrævende cykler	Overdækningskrav
Boliger	3 pr. 100 m ²	1 pr. 500 m ²	Som udgangspunkt min. 50 %
Ungdomsboliger	4 pr. 100 m ²	1 pr. 500 m ²	Som udgangspunkt min. 50 %
Erhverv (1)	3 pr. 100 m ²	1 pr. 500 m ²	Som udgangspunkt min. 50 %
Uddannelsesinstitutioner (2)	1 pr. 2 studerende og ansatte		Som udgangspunkt min. 50 %
Grundskoler (2)	5 pr. 100 m ²		Som udgangspunkt min. 50 %
Daginstitutioner	2,5 pr. 100 m ²	1 pr. 250 m ²	Som udgangspunkt min. 50 %
Butikker, dog foretages en konkret vurdering for butikcentre, stormagasiner og store udvalgswarebutikker	4 pr. 100 m ²	1 pr. 500 m ²	Som udgangspunkt min. 50 %

Ved andre end de ovenfor nævnte funktioner kan der i fornødent omfang stilles krav om cykelparkering på baggrund af konkret vurdering.

Generelle krav

- Cykelparkering skal anlægges, således at den er let tilgængelig for brugerne.
- Cykelparkering skal som hovedregel anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne.
- Overdækning kan etableres i skure eller som en integreret del af byggeriet.


Særlige bemærkninger

¹ Cykelparkering til hotel fastlægges efter konkret vurdering.

² Ved uddannelsesinstitutioner og grundskoler kan der efter en konkret vurdering stilles krav om en vis andel pladskrævende cykler.

Kontakt

For mere information vedrørende denne side.

 **Center for Byudvikling**
 Københavns Rådhus, Rådhuspladsen 1, 3. sal
 1550 København V
 Danmark

 Kontakt person via e-mail