



Notat

Budgetanalyse af Område for Byplanlægning

Resumé

Med denne sag orienteres Klima-, Miljø- og Teknikudvalget om resultatet af budgetanalysen af Område for Byplanlægning (bilag 1). Budgetanalysen viser et merbehov til grundbudgettet på 6,7 mio. kr. i 2026 (2026-PL) og 6,8 mio. kr. i 2027 (2027-PL) stigende til 9,1 mio. kr. i 2028 og frem (2027-PL) samt et merbehov på 4 mio. kr. til nedbringelse af sagspakken på området, såfremt ventetiden skal nedbringes til max. 6 måneder ved udgangen af 2027. Budgetanalysen præsenterer syv konkrete greb til forbedring af arbejdsgange i lokalplansarbejdet.

Sagsfremstilling

Der har været stigende ventelister til udarbejdelsen af lokalplaner i perioden 2019-2024, hvor lokalplansområdet samtidig har oplevet en stigende kompleksitet i sagerne. Forvaltningen har gjort tiltag til at nedbringe ventelisten ved interne omprioriteringer til området i budget 2024, og med Budget 2026 blev der ligeledes afsat en toårig bevilling til nedbringelsen af ventelisten. Samtidig blev der vedtaget en hensigtserklæring om, at Klima- Teknik- og Miljøforvaltningen skulle udarbejde en budgetanalyse frem mod budget 2027 (BR, 02.10.2026).

Budgetanalysen belyser de senere års udvikling på området, både hvad angår udviklingen i antal sager, omkostningerne til udarbejdelse af sagerne og afdækker faktorer, der driver omkostningerne på området (f.eks. størrelse, ejerforhold og anvendelse). Det konstateres, at produktiviteten har været relativt konstant, når der ses bort fra perioden under COVID-19 pandemien, der havde en negativ påvirkning på forholdene omkring sagsarbejdet, og hvor der samtidig kunne konstateres et udsving i antal sager på ventelisten.

På baggrund af analysen og de tilgængelige data beregnes det fremtidige budgetbehov ud fra det forventede antal indkommende sager og omkostningerne pr. sag baseret på produktionstiden for de seneste års sager inddelt i fire kompleksitetskategorier. Det antages, at den fremtidige produktivitet er på samme niveau som den historiske produktivitet, korrigeret for effekten af flyt af byggesagsbehandlingen.

Budgetanalysen identificerer et varigt merbehov til grundbudgettet på 6,7 mio. kr. i 2026 (2026-PL) og 6,8 mio. kr. i 2027 (2027-PL) stigende

15-04-2026

Sagsnummer i F2
2026 - 7779

Dokumentnummer i F2
252917

Sagsnummer i eDoc
2026-0132851

Stab

Islands Brygge 37
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

til 9,1 mio. kr. i 2028 og frem (2027-PL). Der har igennem en årrække været afsat et utilstrækkeligt budget til at sikre en kontinuerlig afvikling af sager. Dermed er der opbygget en sagspukkel, der er steget siden 2018 og særligt siden 2021. Omkostningerne til at nedbringe ventetiden for lokalplanssager er genberegnet pba. analysens resultater, og det konstateres, at der er et merbehov på 4 mio. kr., såfremt ventelisten skal nedbringes til max. 6 måneder ved udgangen af 2027.

Analysen beskriver, at lokalplansområdet oplever stigende kompleksitet som følge af byens udvikling og tilgangen af nye krav. Som eksempler kan nævnes større tæthed af udviklingsområderne, støj, brand, trafikale udfordringer, ekstremregn, bynatur og træer. Fordelingen af sager i kompleksitetskategorier viser en meget stor andel af de mest komplekse sager fra 2021 til 2023, hvoraf en del stadig er igangværende. I 2024 og 2025 har andelen af de mest komplekse sager været mindre.

I forbindelse med budgetanalysen er der igangsat en proces til at forbedre arbejdsgange i lokalplansarbejdet. Der er identificeret syv konkrete greb, som kan understøtte fremdrift, styrke samarbejdet med bygherre samt minimere ressourcer brugt på sidespor og sager, som lukkes igen. Der skal arbejdes videre med problemstillingerne, og de foreslåede tiltag skal kvalificeres inden de implementeres.

Forvaltningen har påbegyndt arbejdet med de tre første greb der omhandler tidlig håndtering af kritiske udfordringer, systematisk proces til afklaring af planprioriteter og forenklet tidsplanssystem med bedre understøttelse af milepæle. Medio 2026 opstartes en ekstern analyse af lokalplanprocessen, der vil bygge ovenpå den indsamlede viden og finde flere greb. Analysen vil yderligere kvalificere de allerede identificerede greb og dermed sikre, at der prioriteres rigtigt i implementeringen.

Det er endnu ikke muligt at vurdere den potentielle effektivisering ved tiltagene, idet tiltagene skal kvalificeres yderligere, og effekterne er komplekse og overlappende. Det anbefales at lade frigjorte ressourcer tilfalde området for at sikre robusthed til bedre at kunne håndtere udsving i sagstilgangen og derved bedre kunne hindre opbygning af pukler i perioder med ekstra sagstilgang og til at kunne imødegå forventningerne om at skulle håndtere en fortsat stigende kompleksitet på området. Området forventes fortsat at være præget af udsving i sageres antal og kompleksitet, og i perioder med lavere sagstilgang, ville frigjorte ressourcer kunne anvendes til at sikre lavere ventetid.

Politisk handlerum

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget behandler håndtering af budgetbehovet i forbindelse med 2. behandlingen af budgetbidraget, som ligeledes behandles på udvalgsmødet den 27. april 2026. Der

henvises derfor til det politiske handlerum i indstillingen om 2. behandling af udvalgets budgetbidrag til Budget 2027.

Videre proces

Forvaltningen fortsætter arbejdet med at nedbringe sagspakken indenfor rammerne af det tildelte budget til området, og fortsætter arbejdet med at forbedre arbejdsgangene på lokalplansområdet.

Marie-Louise Kudsk Hædersdal og Karsten Biering Nielsen
Vicedirektører

Bilag 1: Budgetanalyse Byplanlægning

Budgetanalyse

Område for Byplanlægning



Ledelsesresumé

Ledelsesresumeeet præsenterer de væsentlige konklusioner og anbefalinger fra budgetanalysen af Område for Byplanlægning i Klima-, Miljø-, og Teknikforvaltning. Analysen fokuserer på følgende:

- At estimere det fremtidige budgetbehov til Område for Byplanlægning på baggrund af tilgængelige data om de seneste år aktivitet og forventninger om de kommende års aktivitet.
- At genberegne budgetbehovet til nedbringelse af ventetiden ud fra den opdaterede viden om gennemsnitlige omkostninger pr. sag, som tilvejebringes i analyseprocessen.
- At undersøge muligheder for procesforbedringer i lokalplansarbejdet.
- At udvikle et styrings- og prognosticeringsgrundlag for forventet ressourcetræk til igangværende sager og sager på ventelisten for de enkelte kompleksitetskategorier.

Analysen identificerer et varigt merbehov til grundbudgettet på 6,7 mio. kr. i 2026 (2026-PL), 6,8 mio. kr. i 2027 (2027-PL) og 9,1 mio. kr. i 2028 og frem (2027-PL). Merbehovet er beregnet med udgangspunkt i det årligt antal forventede sager samt tilgængelige data om de seneste års omkostninger til at udarbejde en lokalplanssag. Der har således igennem en årrække været afsat et utilstrækkeligt budget til at sikre en kontinuerlig afvikling af sager. Dermed er der opbygget en sagsbunke i form af en voksende venteliste, som er steget siden 2018 og med en stigende vækstrate siden 2021, hvilket betyder, at der er flere lokalplaner, der har ventet længere tid end målsætningen om gennemsnitlig 6 måneder på at blive igangsat.

Analysen viser, at der i de seneste tre år har været en højere tilgang af nye sager end i den foregående treårs periode. Analysen beskriver desuden, at lokalplansområdet oplever stigende kompleksitet som følge af byens udvikling og tilgangen af nye krav, hvilket bl.a. også ses i en stigende detaljegrad i lokalplaner på landsplan. Som eksempler kan nævnes større tæthed af udviklingsområderne, støj, brand, trafikale udfordringer, ekstremregn, bynatur og træer. Fordelingen af sager i områdets kompleksitetskategorier viser en meget stor andel af de mest komplekse sager fra 2021 til 2023, hvor af en del stadig er igangværende. I 2024 og 2025 har andelen af de mest komplekse sager været mindre.

Det konstateres, at produktiviteten i lokalplansarbejdet har været relativ konstant, når der ses bort fra perioden under COVID-19 pandemien, der havde en negativ påvirkning på forholdene omkring sagsarbejdet, og hvor der kunne konstateres et udsving i antal sager på ventelisten.

Med udgangspunkt i de tilgængelige data og på grundlag af hypoteser fra lokalplansområdet, er det i analysen undersøgt, hvilke karakteristika i

lokalplaner, der påvirker produktionstiderne. Det konkluderes, at kompleksitetskategorierne har den bedste forklaringsgrad. Derudover påvirker følgende parametre produktionstiden i opadgående retning: kommunen som grundejer, udarbejdelse af kommuneplantillæg, højt antal planlagte boligkvadratmeter, højt antal af kvadratmeter med anvendelsesændringer.

Omkostningerne til at nedbringe ventetiden for lokalplanssager er genberegnet pba. analysens resultater, og det kan deraf konstateres, at behovet udgør i alt 14 mio. kr. I Budget 2026 blev der afsat 10 mio. kr., og der er således et merbehov for 4 mio. kr., såfremt ventelisten skal nedbringes til max. 6 måneder ved udgangen af 2027.

Der er i forbindelse med budgetanalysen igangsat en proces til at forbedre arbejdsgange i lokalplansarbejdet. På baggrund af en gennemgang af lokalplanprocessen fra ansøgning til skrivning af lokalplansforslag er der identificeret syv konkrete greb, som kan understøtte fremdrift i lokalplansagerne, styrke samarbejdet mellem bygherre og forvaltning, samt minimere ressourcer brugt på sidespor og lukkede sager. I den videre proces skal der arbejdes videre med problemstillingerne, og de foreslåede tiltag skal kvalificeres. Ikke alle greb vil blive implementeret, hvis uddybning af problemstilling og forbedringspotentialer viser, at den forventede effekt ikke står mål med udviklingsomkostningerne. Forvaltningen vurderer, at de foreslåede greb potentielt kan spare ressourcer, øge kvalitet og forbedre samarbejde med bygherre, men det er endnu ikke muligt at vurdere den forventede effekt i sparede årsværk ved gennemførelse af tiltagene, både idet tiltagene skal kvalificeres yderligere, og effekterne er komplekse og overlappende.

For at sikre et bedre grundlag for at kunne beskrive omkostningerne til de enkelte sagskategorier og planlægge lokalplansarbejdet, anbefales det at styrke strukturen og registreringen af sagsbehandlingsdata, herunder ressourceforbruget.

Anbefalinger

På baggrund af analysen er der udarbejdet følgende anbefalinger:

1. Det anbefales, at der afsættes ekstra midler til grundbevillingen til lokalplansarbejdet; 6,7 mio. kr. i 2026 (2026-PL), 6,8 mio. kr. i 2027 (2027-PL) og 9,1 mio. kr. fra 2028 og frem (2027-PL), svarende til en forøgelse af budgettet på ca. 25 pct. I forlængelse heraf bør der tages stilling til, om en budgetforøgelse i den størrelsesorden medfører behov for ligeledes at styrke den strategiske styring og ledelseskapacitet på området.
2. Det anbefales at afsætte yderligere 4 mio. kr. til afvikling af sagspukkel og nedbringelse af ventetiden til max. 6 måneder.

3. Datafremstillingen på baggrund af data fra lokalplansportalen bør styrkes. Det anbefales, at der fastsættes klare regler for målingen af igangsatte projekter, beroperioder samt afslutningstidspunktet for regulær sagsbehandling for lokalplaner.
4. Porteføljeoverblikket skal styrkes med flere datapunkter, så det understøtter bedre ressourcefordeling og mindskning af flaskehalse, herunder bør det overvejes, hvordan data om ressourceforbrug pr. sag kan styrkes. Derudover skal det skabe overblik over udfordringer og risici, der kan forsinke sager på tværs af porteføljen. Dette kan sikre hurtigere opfølgning og strategisk håndtering af tværgående problemstillinger.
5. I gennemgangen af lokalplanprocessen er der som nævnt identificeret syv greb til procesforbedringer. Det anbefales at lade eventuelle frigjorte ressourcer tilfalde området for at sikre robusthed til bedre at kunne håndtere udsving i sagstilgangen og derved bedre kunne hindre opbygning af pukler i perioder med ekstra sagstilgang, og til at kunne imødegå forventningerne om at skulle håndtere en fortsat stigende kompleksitet på området. Området forventes fortsat at være præget af udsving i sagernes antal og kompleksitet, og i perioder med lavere sagstilgang, ville frigjorte ressourcer kunne anvendes til at sikre lavere ventetid.

Indhold

Ledelsesresume	2
Anbefalinger	3
1 Indledning	6
1.1 Baggrund og formål	6
1.2 Beskrivelse af metode og afgrænsning	7
2 Udvikling fra 2018-2025	7
2.1 Udvikling i aktivitet ..	7
2.2 Komplexitetsvurderinger	10
2.3 Gennemførte tiltag til bedre dataunderstøttelse	12
2.4 Procesforenklinger siden 2024	12
2.5 Udvikling i budget og regnskab	13
2.6 Sygefravær	15
2.7 Udvikling i samlede lønomkostninger og produktionsuger til lokalplanlægning	16
2.8 Tidsforbrug per medarbejder per produktionsuge	17
2.9 Opsummering af afsnittet om økonomi og produktivitet	19
3 Analyse	20
3.1 Analyse af lokalplansfakta	20
3.2 Beregning af det fremtidige budgetbehov	22
3.3 Modellering af det fremtidige antal nye lokalplanssager	23
3.4 Beregning af lønomkostninger pr. sag	25
3.5 Øvrige løn- og driftsmidler	25
3.6 Behovet til grundbudgettet og konsekvenserne for ventelisten	26
4 Procesforbedringer og videre anbefalinger	27
4.1 Greb til forenkling af afklaringsfasen	27
4.2 Greb A: Kritiske udfordringer og udvidet visitation	28
4.3 Greb B: Planprioriteter	29
4.4 Greb C: Milepæle, faser og tidsplan	29
4.5 Greb D: Organisering af afklaringsfasen i portalen	30
4.6 Greb E: Koncept for projektmøder	30
4.7 Greb F: Standardbestemmelser og detaljering	31
4.8 Greb G: Projektlog	32
5 Konklusion	33
6 Appendiks	35

1 Indledning

1.1 Baggrund og formål

En gennemgang af sager fra de seneste 6 år viser, at Område for Byplanlægning har oplevet en generel stigning i antal sager på ventelisten og generelt lange ventetider for opstart af sager. Den gennemsnitlige ventetid for sager opstartet i anden halvår 2025 var på ca. 10,25 måneder, og enkelte sager kan risikere at vente op til 1½-2 år. Område for Byplanlægning vurderer, at en venteliste på 5-10 sager og en gennemsnitlig ventetid på op til 6 måneder er et optimalt niveau i forhold til at sikre optimal udnyttelse af ressourcer.

Der har igennem de senere år været iværksat flere tiltag til at nedbringe ventelisten og ventetiden. På baggrund af et medlemsforslag fremlagde forvaltningen den 16. december 2024 flere konkrete initiativer til at reducere ventetiden for opstart af lokalplanssager. Som følge heraf blev det besluttet af flytte byggesagsopgaver tilbage til byggesagsområdet i afdelingen Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed, iværksætte en række udvalgte tiltag til forenkling af processerne samt iværksættelse af færre startredegyrelser. Der er efterfølgende blevet politisk vedtaget ændrede servicemål for området, færre bilag til lokalplanindstillinger og øget delegation af lokalplansforslag.

Udover de lange ventetider har området efterspurgt bedre styringsværktøjer til at følge omkostningerne for lokalplanssagerne og prognosticere ressourcebehovet. Der har bl.a. manglet tilstrækkelige data om tidsforbruget på sagerne og faktorer, der kan beskrive sagernes kompleksitet.

Området for Byplanlægning har pba. de begrænsede styringsværktøjer haft vanskeligt ved at forudsige konsekvenserne af udsving i tilgangen af nye sager eller i ændringer i kompleksiteten af sagerne. Dette har gjort det vanskeligt at estimere budgetbehovet til at nedbringe ventetiden.

I perioden 2024-2026 har der været afsat ekstra midler til at nedbringe ventelisten og ventetiden (TMU, 17.04.23), og senest i Budget 2026 blev der afsat 5,4 mio. kr. på service i 2026 og 4,9 mio. kr. i 2027 til midlertidig opnormering, ekstern bistand og digital understøttelse til at nedbringe ventelisten. Derudover blev der besluttet en hensigtserklæring om udarbejdelse af en budgetanalyse af lokalplansområde.

Budgetanalysen skal vurdere det fremtidige finansieringsbehov på området ud fra tilgængelige data om de seneste års aktivitet set i forhold til de kommende års forventede aktivitet og forventet effekt af optimeringstiltag på området.

På baggrund af hensigtserklæringen og ønsket om bedre styringsmuligheder er følgende fokus for budgetanalysen:

- At estimere det fremtidige budgetbehov til Område for Byplanlægning på baggrund af tilgængelige data om de seneste år aktivitet og forventninger om de kommende års aktivitet.

- At genberegne budgetbehovet til nedbringelse af ventetiden ud fra den opdaterede viden om gennemsnitlige omkostninger pr. sag, som tilvejebringes i analyseprocessen.
- At undersøge muligheder for procesforbedringer i lokalplansarbejdet.
- At udvikle et styrings- og prognosticeringsgrundlag for forventet ressourcetræk til igangværende sager og sager på ventelisten for de enkelte kompleksitetskategorier.

1.2 Beskrivelse af metode og afgrænsning

Budgetanalysen indeholder en deskriptiv del vedrørende de seneste års udvikling i såvel aktivitet som økonomi for Område for Byplanlægning. Omkostningerne til lokalplansarbejdet sættes i forhold til, hvor mange og hvilke typer af lokalplaner, der er blevet produceret, og karakteristika for de forskellige lokalplanstyper beskrives.

Der anvendes data for lokalplaner der har været under behandling mellem 2018 og 2025, dog afgrænset således, at planer påbegyndt i 2016 eller tidligere ikke indgår. Lokalplansdataene stammer fra det interne fagsystem lokalplansportalen, mens data for den overordnede økonomi stammer fra kvantum, og data på årsværksaktivitet og lønninger på individuelle faggrupper stammer fra OPUS. Data på sygefraværet stammer fra forvaltningens ledelsesinformation for HR området, HR-LIS, der baserer sig på registreringer i Serviceportalen. Økonomi og fraværdata er generelt afgrænset til Område for Byplanlægning. Data for medarbejdernes tidsforbrug baserer sig på de interne timeregistreringsanalyser, som Område for Byplanlægning i 2024 og 2025 har foretaget to gange årligt. Der foreligger ikke data på tidsforbruget i perioden før 2024.

Ved årsskiftet 2024/2025 blev byggesagsbehandling samlet i BPM, og data fra 2018-2024 er derfor rensat for data relateret til byggesagsbehandlerne for at sikre sammenlignelighed mellem årene.

På baggrund af de seneste års data om omkostninger og aktivitet undersøges de kommende års budgetbehov for Område for Byplanlægning for de kommende år. Samtidig belyser analysen, om de afsatte midler til at nedbringe ventelisten er tilstrækkelige.

2 Udvikling fra 2018-2025

2.1 Udvikling i aktivitet

En lokalplan fastsætter, hvordan et bestemt område må bruges og bebygges. Der kan bl.a. reguleres omfang og placering af byggeri, anvendelser og placering af anvendelser, udseende og udformning af byggeri, placering af nye træer og krav om bevaring af træer, trafikale forbindelser og regnvandshåndtering. Lokalplaner er som udgangspunkt efterspørgselsbestemt. Dvs. at en grundejer anmoder om udarbejdelse af en lokalplan med afsæt i et konkret udviklingsønske.

Andre gange er lokalplaner politisk bestilt, fx i form af bevarende lokalplaner i et område med signifikant vigtighed for byens udtryk.

Når en anmodning om lokalplan modtages, vurderer forvaltningen om bygherres ønske er af et sådant omfang, at kommunen ifølge planloven har pligt til at udarbejde en ny lokalplan. I april 2026 er der lokalplanpligt for ca. 50 % af sagerne på ventelisten. I disse tilfælde skal forvaltningen udarbejde en lokalplan. I tilfælde, hvor der ikke er lokalplanpligt, kan forvaltningen vurdere, at det alligevel er hensigtsmæssigt at fremme projektet fx for at imødekomme den stigende efterspørgsel på bl.a. boliger og offentlige funktioner.

Byen udvikler sig med en højere hastighed nu end for 10 år siden. Det totale nyopførte bebyggede areal og det totale nyopførte bygningsareal på etagemeter er ca. fordoblet i perioden 2017-2023 sammenlignet med perioden fra 2010-2016. Samtidig ses, at projekternes størrelse vokser, så kvadratmeterne fordeler sig på færre, men større bygninger (Københavns Kommunes Statistikbank). De allerfleste nyopførte kvadratmeter i udviklingsområder er omfattet af en lokalplan, som betyder, at lokalplansområdet er en forudsætning for byens vækst og udvikling.

Diversiteten af projekterne bidrager yderligere til at øge kompleksiteten. Og der er i dag i højere grad behov for byudvikling, der tager højde for en bred vifte af anvendelsesformål, fra beboelse, over almennyttige boliger, kunderettet eller ikke-kunderettet erhverv til offentlige funktioner såsom institutioner til børnepasning og øvrige offentlige tjenester.

Herudover betyder den stigende tæthed i byen, at de resterende byggemuligheder ofte er på steder, hvor der er mange bindinger, som er afledt af den eksisterende by, fx trafikstøj.

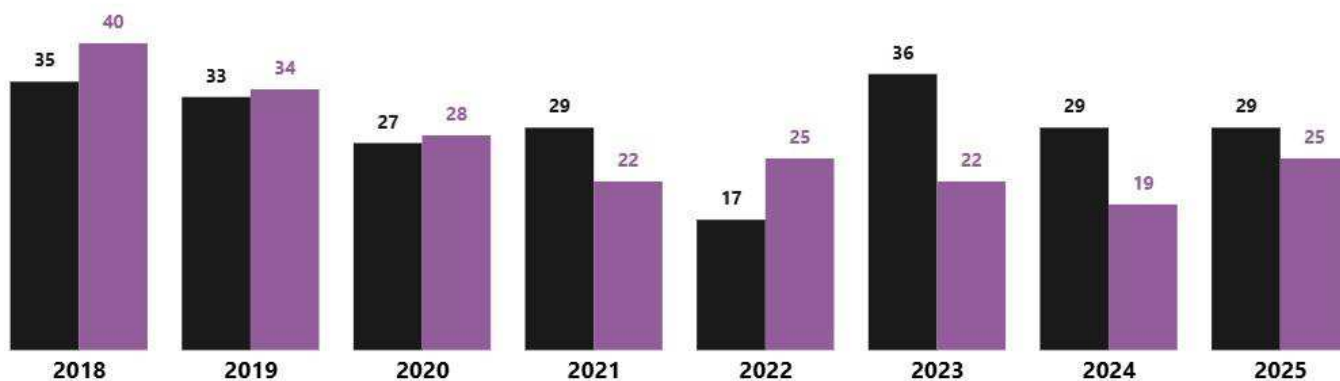
Endelig opleves det, at lokalplanerne blevet mere komplekse som følge af dels øgede krav fra national lovgivning - fx klimahensyn og regnvandshåndtering - dels kommunens egne politikker og strategier. Område for Byplanlægning oplever således, at stadigt flere krav skal håndteres i lokalplanerne, så der er sket en generel kompleksitetsøgning på tværs af områdets kompleksitetskategorier.

Antallet af afsluttede lokalplaner i Københavns Kommune er faldet over de seneste år, men er begyndt at stige igen i 2025, hvor der blev afsluttet 22 lokalplaner (Figur 1). Samtidig kan man aflæse, at antallet af nye lokalplanssager siden 2023 har oversteget antallet af afsluttede sager, og i perioden 2023-2025 var der en større tilgang af sager end i den foregående treårs periode. Dette står i sammenhæng med, at ventelisten er steget, som kan aflæses i figur 2.

Figur 1: Antal nye og afsluttede lokalplaner i Københavns Kommune

Nye og afsluttede sager pr. år

● Antal nye sager ● Antal bekendtgjorte og lukkede sager

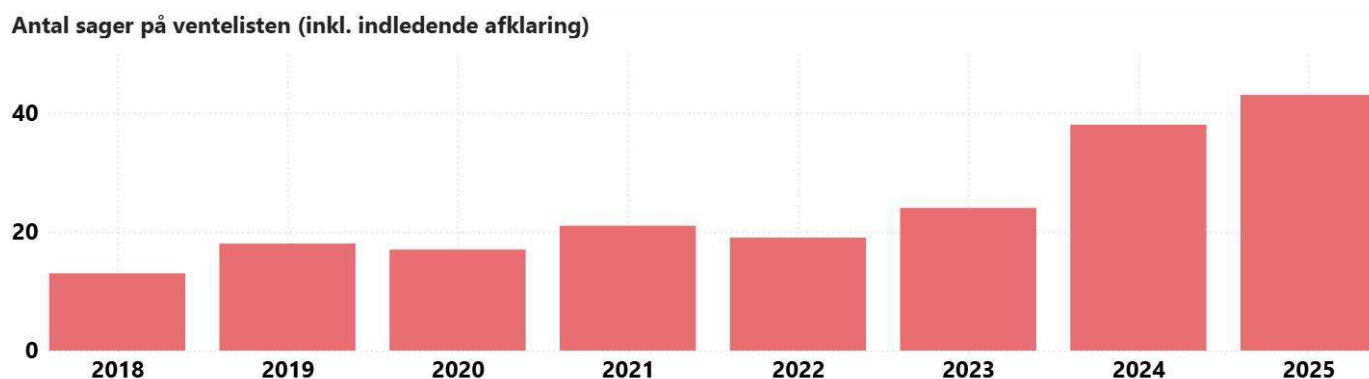


Note: Antal nye og afsluttede som er bekendtgjort eller lukket uden bekendtgørelse i Københavns Kommune.

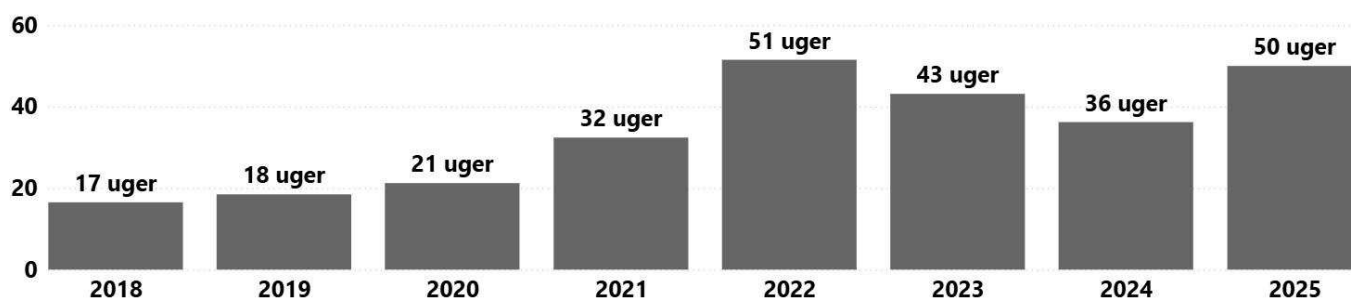
Kilde: Lokalplansportalen, KTF

Der er fastsat et servicemål for lokalplansarbejdet om maksimalt 6 måneders ventetid inden opstart af sagsbehandling af den ansøgte lokalplan (BR, 19.06.2025). Siden 2018 har der været en stigning i sagspuklen der består af sager på venteliste og sager i indledende afklaring (sager der ikke er klar til igangsættelse af en egentlig lokalplanproces pga. eksterne processer, men hvor forvaltningen foretager indledende sagsbehandling) og i ventetiden for sagerne på ventelisten (jf. figur 2). I 2023 og 2024 var der dog et midlertidigt fald i ventetiden, men i samme periode sås samtidig en øgning af sagspuklen, som vurderes at hænge sammen med, at der i samme periode var en relativt høj tilgang af nye lokalplanssager, jf. figur 1.

Figur 2: Udviklingen i sagspuklen og tid på ventelisten inden opstartsbrevet er sendt efter kalenderår



Gennemsnitlig ventetid ved afsendelsen af opstartsbrevet



Note: Sagspuklen er antallet af alle nye sager, der er modtaget, men ikke formelt igangsat endnu, dvs. ventelisten og sager i indledende afklaring. Statusdato er den d. 31.12. Gennemsnitlig ventetid udgøres af tiden mellem udsendelse af lokalplansaccept/visitationssvaret og udsendelse af opstartsbrevet. Ventelisten udgøres af de sager, der er i denne fase.

Kilde: Lokalplansportalen, KTF

2.2 Komplexitetsvurderinger

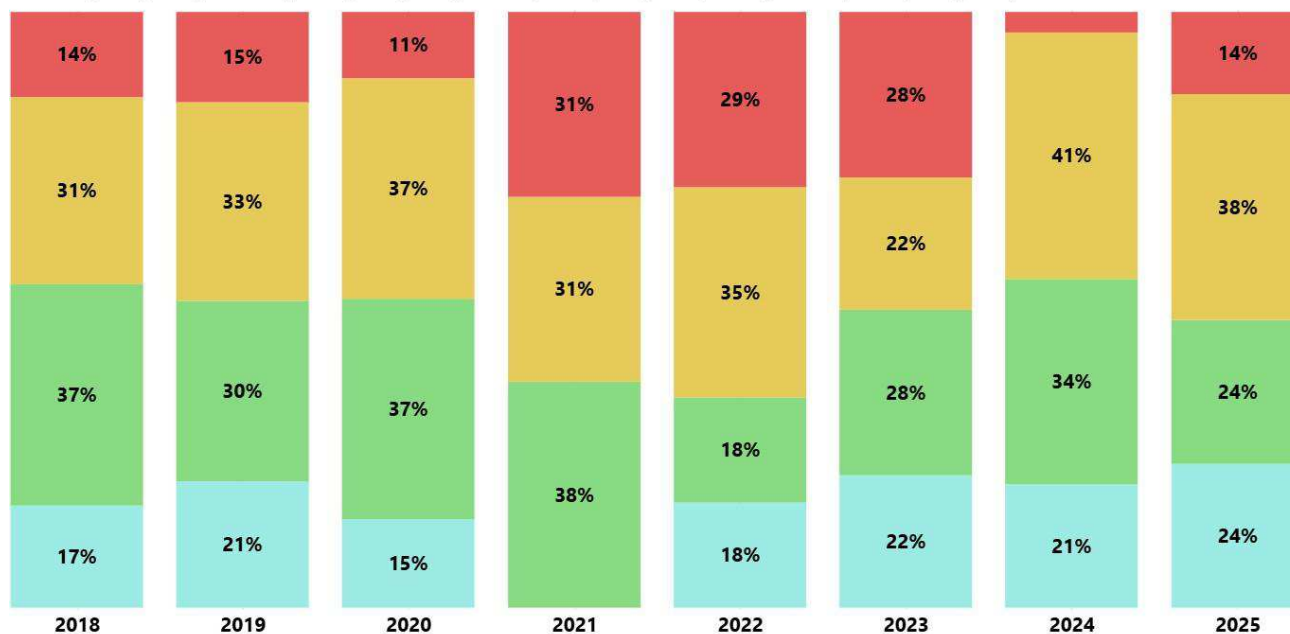
Nye lokalplansprojekter inddeles i fire forskellige kompleksitetskategorier baseret på sagens karakter: Enkle, ukomplekse, komplekse og meget komplekse. Vurderingen er erfaringsbaseret og i vurderingen indgår bl.a. størrelsen på lokalplanen, tætheden, antallet af bygherrer og omfanget af kommunale funktioner, miljø- og trafikforhold. En sag betragtes som ny, når der er modtaget en ansøgning om udarbejdelse af en lokalplan, og visitationsgruppen (VIS-gruppen) har vurderet lokalplanens kompleksitet og sendt et svarbrev (visitationssvar) til ansøgeren. Lokalplaner indgår ikke som nye sager, hvis de erstatter eller indgår i allerede igangsatte lokalplansprojekter.

Figur 3 viser, hvordan kompleksiteten af nye lokalplanssager har udviklet sig siden 2018. Enkle og ukomplekse sager (kategori 1 og kategori 2) har udgjort ca. halvdelen af de nye lokalplanssager set over hele perioden, mens de komplekse og meget komplekse sager (kategori 3 og kategori 4) tilsvarende har udgjort ca. halvdelen af de nye lokalplanssager. Der ses udsving mellem årene, men der ses ikke nogen klar udviklingstendens over perioden. Der har været en fase under og umiddelbart efter COVID-19 pandemien, hvor der blev accepteret relativt flere lokalplaner i de to øverste kompleksitetskategorier og en markant større andel af de mest komplekse lokalplaner, hvoraf en del stadig er igangværende, men derudover er udviklingen relativt stabil.

Figur 3: Komplexiteten af nye lokalplanssager over tid

Komplexitet af nye lokalplansforslag per år

● Enkel (kategori 1) ● Ukompleks (kategori 2) ● Komplex (kategori 3) ● Meget kompleks (kategori 4)



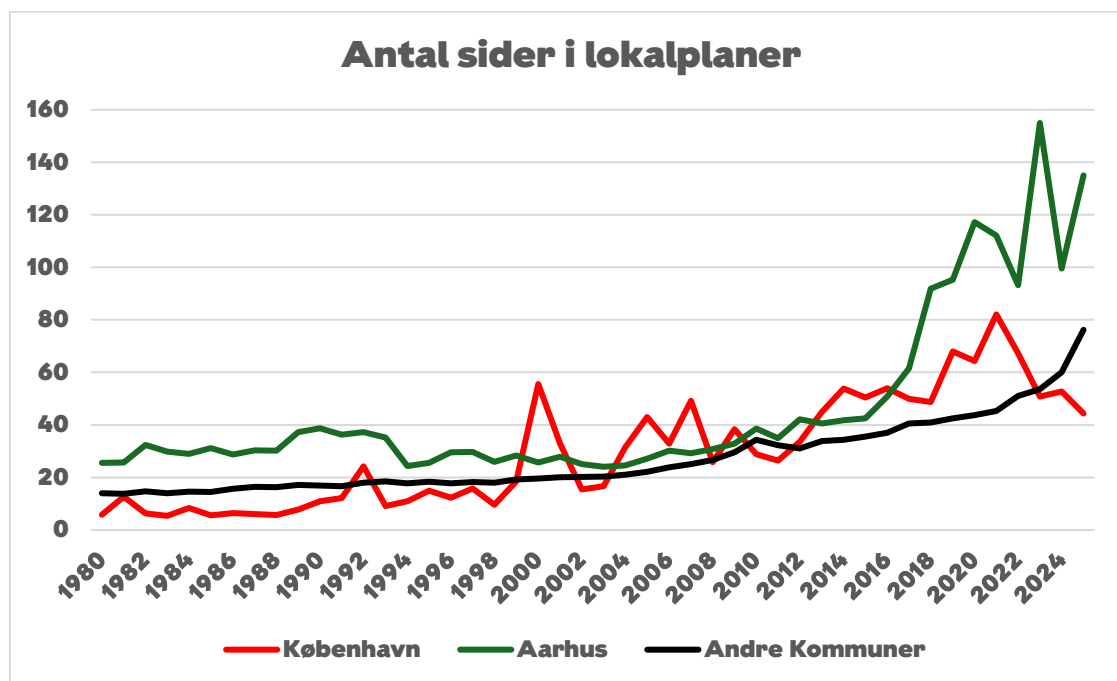
Note: Komplexiteten af nye lokalplaner ved afsendelsen af visitationssvaret.

Kilde: Lokalplansportalen

Figur 4 viser, hvor mange sider lokalplanerne i gennemsnit har haft over tid, sammenlignet mellem Københavns Kommune, Århus Kommune og andre kommuner. Antal sider kan ikke siges at være et entydigt udtryk for kompleksitetsudviklingen, men vurderes at kunne antyde en tendens.

På landsplan er den gennemsnitlige længde steget fra 14 sider i 1980 til 27 sider i 2025. Siden 1980 er der blevet flere bestemmelser, som lokalplanerne skal forholde sig til, og de indeholder flere visualiseringer, som fx klimatilpasningsplaner, regnvandshåndtering og klimamål. Udviklingen har været en forholdsvis jævn stigning gennem hele perioden. I Københavns Kommune er den gennemsnitlige længde steget fra under 10 sider pr. plan i 1980 til 44 sider i 2025. Det stigende antal sider vurderes tildels at afspejle flere krav og mere detaljerede bestemmelser i lokalplansarbejdet. Dette skal også ses i lyset af, at Område for Byplanlægning oplever, at stadig flere krav skal håndteres i lokalplanerne, så der er sket en generel kompleksitetsøgning på tværs af kategorierne, som opleves at påvirke ressourceforbruget til de enkelte lokalplaner. Der er dog ikke tidsregistrering på opgaver relateret til disse krav, hvorfor analysen ikke har haft mulighed for at undersøge dette nærmere.

Figur 4: Antal sider i vedtagne lokalplaner



Note: Gennemsnitligt antal af sider i vedtagne lokalplaner i København, Aarhus og andre kommuner. Stigningen af antallet af sider repræsenterer en dimension i stigningen af kompleksiteten af lokalplaner. Der er forskellig praksis i detaljegraden af dokumenterne der udgør lokalplanerne. Tillæg til lokalplaner indgår med det fulde antal sider. I nogle kommuner er praksis at inkludere miljørapport i lokalplandokumentet.

Kilder: Plandata.dk

2.3 Gennemførte tiltag til bedre dataunderstøttelse

Data og fremdrift for lokalplanssagerne registreres og styres i Lokalplansportalen, som er et projektstyringsværktøj, hvor overblik over alle lokalplanssager fremgår. Portalen er resultatet af et investeringsforslag, og den gik i drift ultimo 2023. I Budget 2026 er der afsat 0,5 mio. kr. til videreudvikling af lokalplanportalen. Der er løbende behov for videreudvikling af portalen for at kunne understøtte nye og mere effektive arbejdsgange.

På basis af data fra lokalplanportalen er der udarbejdet power-BI-rapporter, der giver lokalplansenhederne et mere præcist billede af arbejdsbyrden igennem visualiseringer af data.

2.4 Procesforenklinger siden 2024

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen igangsatte d. 16. december 2024 en indsats til nedbringelse af ventelisten for lokalplaner. En del af indsatsens tiltag består af videreudvikling og effektivisering af interne processer og arbejdsredskaber, som forvaltningen er ved at implementere. Det drejer sig bl.a. om at afklare kritiske udfordringer tidligere i lokalplanprocessen, forbedret organisering af materiale til intern brug og et koncept for projektmøder, så der sikres effektiv og ensartet afvikling af møder. Implementering løber over 2026, da indsatsen kræver flere tilpasninger af nuværende digitale systemer og arbejdsprocesser.

2.5 Udvikling i budget og regnskab

Område for Byplanlægning består af fire enheder, og økonomien styres samlet på tværs af de fire enheder. Det muliggør, at ressourcerne kan fordeles fleksibelt mellem projekterne på tværs af enhederne. Som udgangspunkt bliver bemandingen til projektarbejdet besluttet på basis af kompleksitetskategoriseringen under inddragelse af alle enhedschefer på området.

Som det fremgår af figur 5, har driftsbudgettet været relativt stabil set over hele perioden. Grundbevillingen er faldet fra 44,6 mio. kr. i 2018 til 42,7 mio. kr. i 2025 i 2025-pl. Udviklingen i budgettet har tre overordnede årsager.

Der har været gennemført tre investeringscases over perioden vedrørende henholdsvis digitalisering af lokalplansprocesser, opbygning af lokalplansportalen og effektiviseringer af projektorganisationen, som har medført effektiviseringer og dermed en nedgang i budgettet for samlet set 3,1 mio. kr. i 2025.

I 2024 og 2025 været gennemført en midlertidig korrektion af budgettet på 1,3 mio. i 2024 og 3,3 mio. i 2025 mhp. at understøtte samlet budgetoverholdelse i afdelingen Klima og Byudvikling. Korrektionen var en del af en samlet korrektion på tværs af områderne i afdelingen.

Derudover har der været opgaveflyt, hvor medarbejdere samt deres opgaver er blevet til andre enheder i forvaltningen. Disse medarbejderflyt svarer samlet til ca. 6 ÅV og har bl.a. betydet en mere ensartet opgaveportefølje, som har givet mulighed for øget fokus i udviklingen af kerneopgaven omkring udvikling af lokalplaner¹. Det

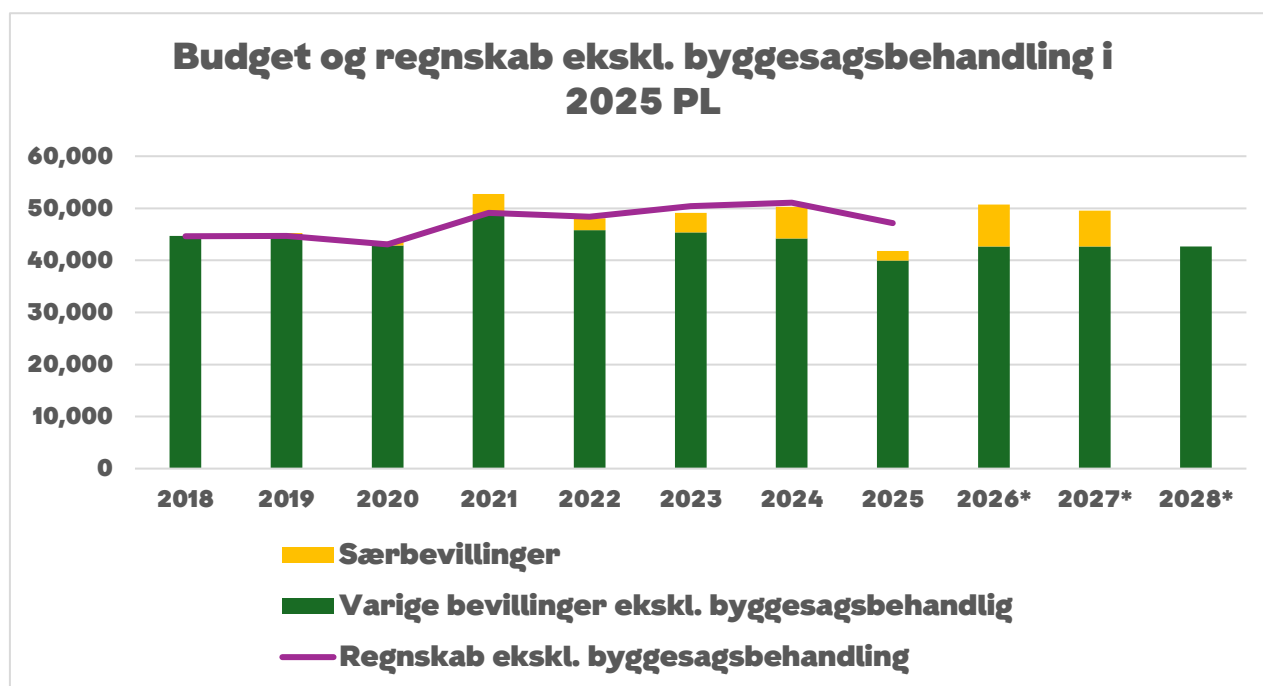
¹ Omplaceringen af opgaver og medarbejdere i dette tidsrum omfatter flytningen af 2,5 ÅV til planlægningen af grønne arealer og beplantninger til afdelingen for Bynatur og Renhold i 2023, flytningen af 2 ÅV til sekretærarbejde til sekretariatet og 1 ÅV til bæredygtigheds- og klimaværktøjet til Området for Klima og ½ ÅV til dataarbejde til Område for almene boliger i 2025.

antages, at disse omplaceringer er budgetneutrale, således at budgetflyttene svarer til omkostningerne forbundet med de opgaver, der flyttes.

Derudover blev der i 2021 udarbejdet en ny kontoplan for hele forvaltningen. I den forbindelse blev der omplaceret 6 mio. kr. til lokalplansområdet. Det har ikke været muligt at afdække årsagen hertil, da omplaceringen var en del af en større korrektion af forvaltningens budgetter, og det har ikke været muligt at genfinde den konkrete begrundelse bag budgetflyttet til lokalplansområdet.

Regnskabet har overordnet set fulgt budgetterne i perioden. Siden 2023 er der dog anvendt flere midler end budgetteret, hvor der har været et merforbrug på 1,2 mio. kr. i 2023, 0,8 mio. kr. i 2024 og 5,4 mio. kr. i 2025. Afvigelsen vedrører lønudgifter og kan væsentligst forklares med den stigende efterspørgsel efter lokalplaner.

Figur 5: Budget og Regnskab ekskl. byggesagsbehandling i 2025 PL



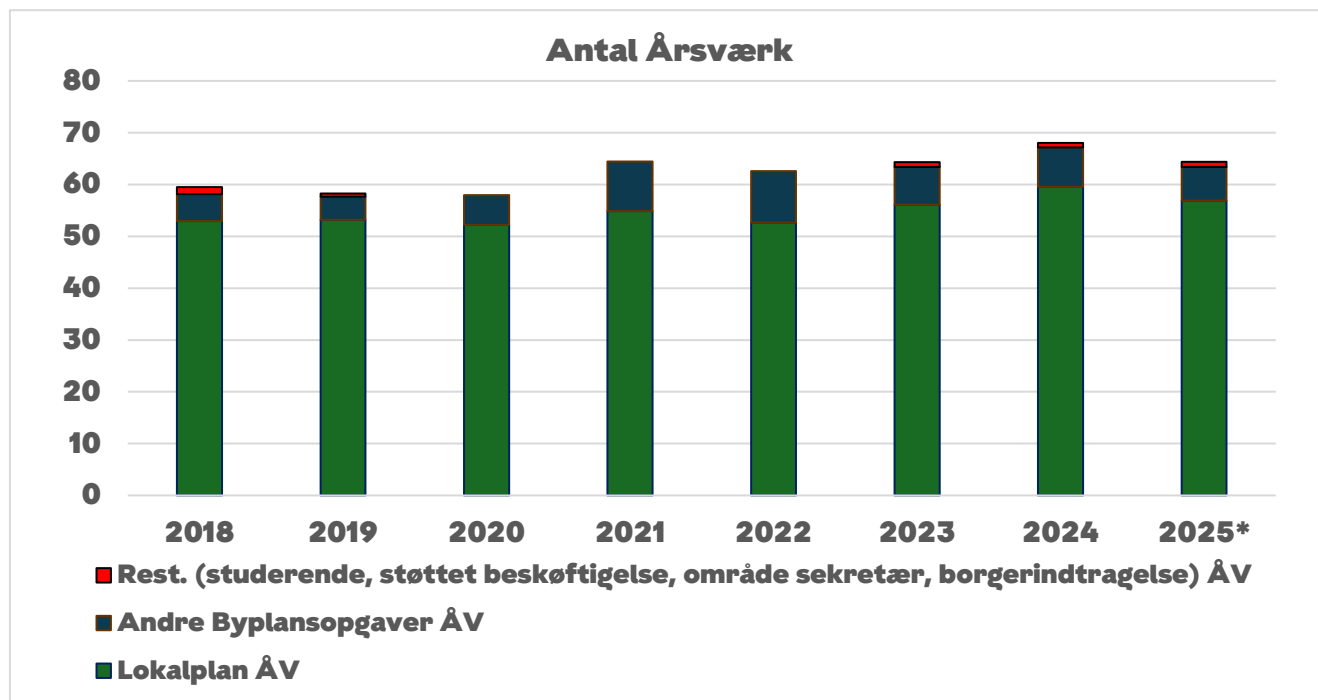
Note: Budget og forbrug i Område for Byplanlægning, korrigeret for flyt af byggesagsbehandlingen til BPM. Budgetterne i 2026 og frem er opgjøret per 1.2.2026.

Kilde: Kvantum

Over 97% af budgettet anvendes på lønudgifter. Antallet af medarbejdere, der er ansat med hovedfokus på at løse lokalplansrelaterede opgaver (projektledere, jurister, trafikplanlæggere, klima-, miljø- og byrumsspecialister, bygningsbevaringsekspertter, grafiker og enhedschefer) er steget fra 53 årsværk i 2018 til 57 årsværk i 2025 (figur 6). Samtidig er antallet af medarbejdere, der primært

varetager andre byplansrelaterede opgaver som administrativ understøttelse, økonomistøtte, borgerinddragelse, generelt ledelsesstøtte samt årsværk i støttet beskæftigelse og studerende i samme periode steget fra 6,5 til 7,5 årsværk i 2025.

Figur 6: Udviklingen i antal årsværk



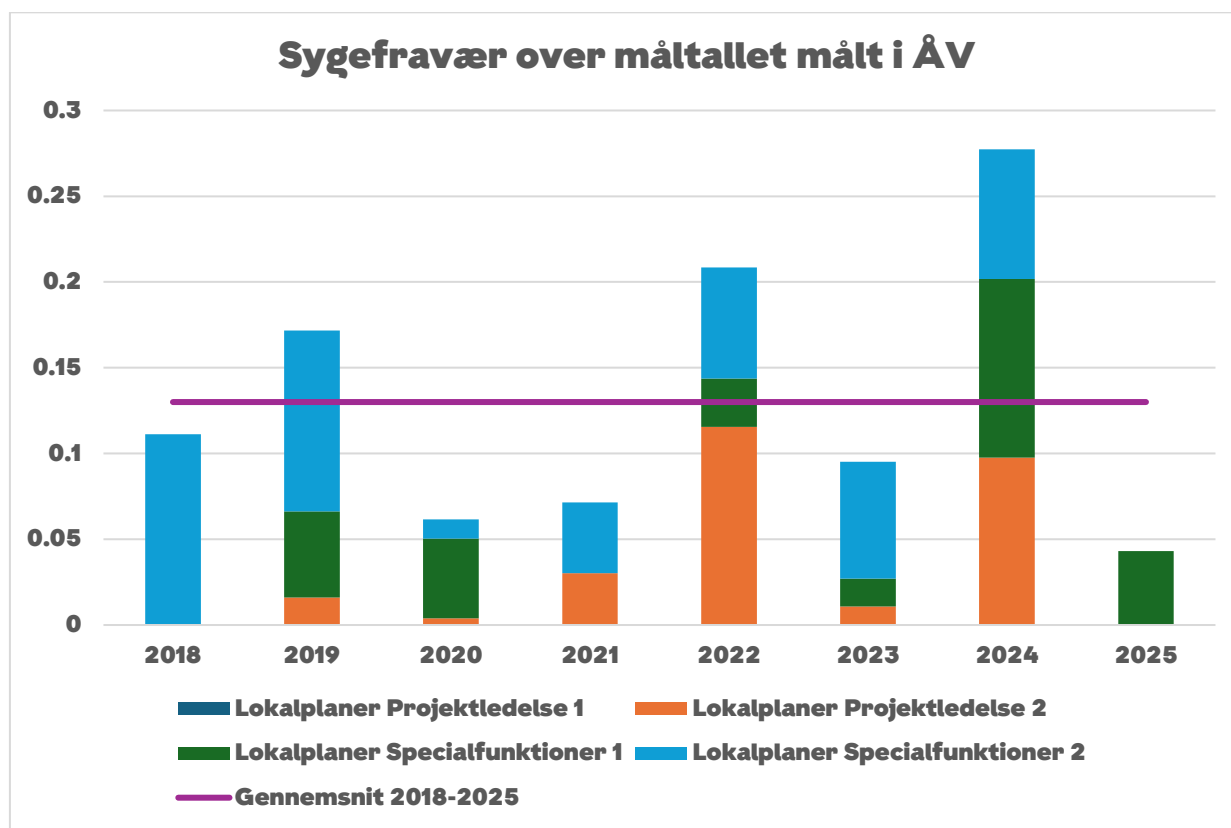
Note: Forbrug i antal årsværk til lokalplansrelaterede opgaver og andre byplansopgaver og anden beskæftigelse fra lønsystemet. Antallet af medarbejdere er korrigeret for flyt af byggesagsbehandlere til BPM.
Kilde: OPUS

2.6 Sygefravær

I de seneste sygefraværsmålinger for 2025 ligger Område for Byplanlægning samlet set på 5,5 fraværsdagsværk set i forhold til et måltal på maksimalt 6,2 fraværsdagsværk.

Ses der på sygefraværet for de enkelte enheder, kan der på trods af samlet måltalsoverholdelse for hele området, være enheder, som ligger over måltallet. Figur 7 viser et overblik over måltalsoverskridelserne siden 2018, og der ses måltalsoverskridelser i mindre omfang. Måltalsoverskridelserne er dog ikke af et omfang, hvor det vurderes at have påvirket eksekveringskraften på området. Således svarer den gennemsnitlige overskridelse til et effektiviseringspotentiale på max. 80 t.kr. årligt. Det anbefales, at området har fortsat fokus på at begrænse sygefraværet.

Figur 7: Sygefravær over måltallet for forvaltningen i årsværk



Note: Antal årsværk over sygefraværsmåltallet.

Kilde: KTF-Ledelsesinformationssystemet sygefravær og HR-LIS sygefravær.

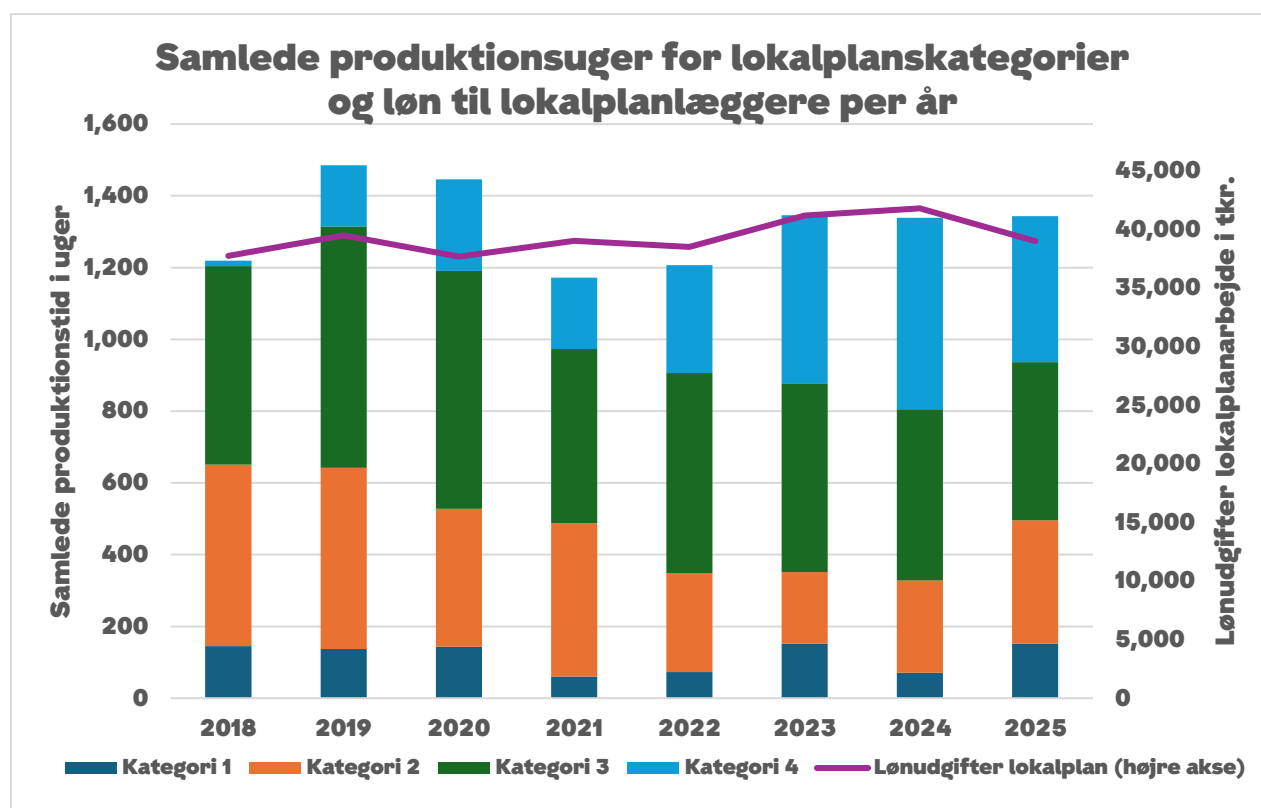
2.7 Udvikling i samlede lønomkostninger og produktionsuger til lokalplanlægning

Område for Byplanlægning er ikke omfattet af struktureret tidsregistrering. Da der ikke tidsregistreres på de enkelte projekter, er det ikke muligt at angive det præcise ressourceforbrug til de enkelte projekter. De tilgængelige data, der bliver registreret, er projekternes tid i de forskellige faser af lokalplansprocessen, som samlet set udgør sagsbehandlingstiden. Den fase, der varer længst, og som varierer mest på tværs af de forskellige sagskategorier er produktionsfasen, som består af opstartsfasen, afklaringsfasen og selve skrivning af lokalplansforslaget. I det følgende beskrives udviklingen i varigheden af produktionsfasen, da den vurderes at være den væsentligste faktor til at beskrive omkostningerne til de forskellige sagskategorier, når der ikke tidsregistreres på området.

I figur 8 kan det aflæses, at der overordnet set har været en parallel udvikling mellem varigheden af produktionsfasen og lønudgifterne til området, og antallet af produktionsuger og anvendte lønmidler har været forholdsvis stabilt set over perioden. Der ses dog en forskel i særligt årene 2021 og 2022, som var år, hvor byggeaktiviteten og

efterspørgslen efter lokalplaner kan antages at have været præget af usikkerheder som følge af COVID-19 pandemien. Derudover ses der en tendens til, at der hen over perioden generelt bliver anvendt flere produktionsuger på kategori 3 og 4 sager set i forhold til kategori 1 og 2 sagerne. Det kan ikke entydigt siges, hvad der forårsager denne udvikling, og om det skyldes, at der har været arbejdet på relativt flere kategori 3 og 4 sager i de senere år (jf. at der kom relativt flere af de komplekse sager ind i 2022 og 2023, som efterfølgende har skulle produceres), eller om det skyldes, at de sager, der er blevet produceret i de senere år, har været relativt mere komplekse og tidskrævende end vanligt for de enkelte kategorier eller en kombination heraf.

Figur 8: Samlede antal produktionsuger og forbrug på lønmidler til lokalplansarbejde opdelt efter kompleksitetskategorier og år



Note: Antal produktionsuger fra afsendelse af opstartsbrev til afslutning af produktionsarbejdet og overgang til høring, bekendtgørelse eller politisk behandling. Lønudgifter til lokalplanlæggere er defineret som lønmidler til lokalplanlæggere, herunder variable lønudgifter til specialister, der understøtter lokalplansarbejdet direkte på enkelte lokalplaner (lokalplansjurister, trafikplanlæggere, grafikere, etc.)

Kilde: Lokalplansportalen, OPUS

2.8 Tidsforbrug per medarbejder per produktionsuge

En anden faktor, der kan påvirke omkostningerne til produktionen er, hvor stor en andel af lokalplanlæggerens tid, der anvendes på opgaver, der er direkte relaterede til sagsbehandling af lokalplaner, og hvor stor

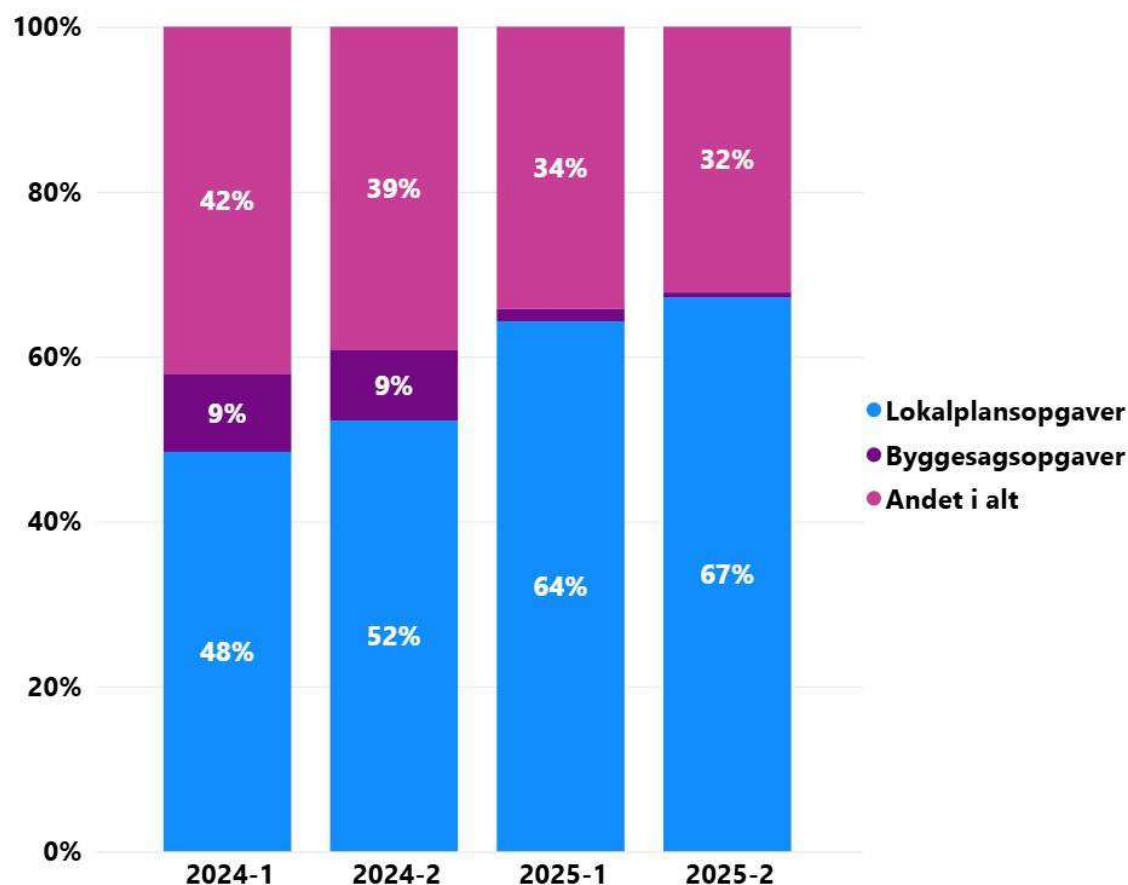
en andel, der anvendes på øvrige opgaver som primært omfatter større projektarbejder f.eks. klimaplan, strategiarbejde og udviklingsprojekter mv.

Der sker som nævnt ikke struktureret tidsregistrering på projektniveau, men området har siden 2024 foretaget en intern tidsregistreringsanalyse to gange om året med en varighed af 2 uger i henholdsvis marts-april og september-oktober. Figur 9 viser lokalplanlæggernes tidsforbrug på opgavetyperne lokalplansarbejde, byggesagsbehandling og andet arbejde i 2024 og 2025 med udgangspunkt i disse analyser.

Der er tale om præsterede timer, dvs. ekskl. frokost og fravær såsom ferie og sygdom. Der ses en markant forøgelse af tiden anvendt på lokalplansarbejde, efter ansvaret for byggetilladelser og plandispensationer er blevet centraliseret i afdelingen Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed. Således er der sket en stigning i tiden anvendt på lokalplansarbejde med 15,4 procentpoint fra 50,3 pct. i 2024 til 65,7 pct i 2025. En del af stigningen skyldes imidlertid, at opgaver under kategorien *Andet* har fyldt mindre i 2025 set i forhold til 2024. Kategorien andet kan variere meget fra år til år afhængigt af, om der er større udviklingsopgaver såsom f.eks. kommuneplansarbejde. Derudover tages der forbehold for, at tidsregistreringsanalysen kun er foretaget de fire gange over relativt kortere perioder.

Figur 9: Tidsforbruget for lokalplanlæggeres opgjort i præsterede timer fra tidsregistreringsanalyserne

Tidsforbrug for lokalplanlæggere



Note: Andelen af lokalplanlæggeres tidsforbrug på *lokalplanlægning* som dækker over indledende afklaring og lokalplansarbejde, *byggesagsbehandling* og *plandispensationer* på tidligere lokalplansområder og *andet*, som dækker projektarbejde på lokalplansportalen, planlovsrevision, strategiarbejde, klimaplan, kommuneplan, økonomi, ansættelser, høringer, svar på borgerhenvendelser, teammøder, områdemøder etc. Tidsregistreringen dækker kun de præsterede timer ekskl. frokost og fravær såsom ferie og sygdom.
Kilde: Intern tidsregistreringsanalyse i Området for Byplanlægning

2.9 Opsummering af afsnittet om økonomi og produktivitet

I afsnittet er det blevet beskrevet, at omkostningerne på Område for Byplanlægning har været relativt stabile over de seneste år. Det er dog ikke muligt at estimere det eksakte ressourceforbrug på de enkelte sagskategorier eller øvrige byplanlægningsopgaver uden at have en projektbaseret tidsregistrering. Derudover ses der ikke indikationer på, at sygefravær kan være en forklarende faktor for den opståede sagspukkel.

Produktiviteten målt i antallet af produktionsuger har været relativt konstant og korreleret med lønforbruget, når der ses bort fra årene 2020 og 2021, som antages at have været påvirket af COVID-19 forhold. Flytningen af byggesagsbehandlere fra området har haft en stor effekt

på andelen af lokalplanlæggernes tid anvendt på lokalplansarbejdet. Denne effekt medregnes i det videre arbejde.

3 Analyse

I det følgende afsnit præsenteres de baggrundsdata, der kendetegner de forskellige kompleksitetskategorier. Derefter undersøges, hvilke faktorer, der kan bidrage til at forklare produktionslængden for lokalplanerne og derved være med til at beskrive, hvilke karakteristika for lokalplanssagerne, der driver omkostningerne på området.

3.1 Analyse af lokalplansfakta

I Lokalplansportalen registreres der flere nøgledata for de enkelte lokalplaner. Ud over procestider for produktionen og for den videre behandling af lokalplanerne registreres der data om de fysiske rammer såsom projekternes størrelse og projekternes anvendelse. Derudover registreres der data for de projektmæssige rammer omkring lokalplanerne, såsom sammensætning og antal af bygherrer, om kommunen er grundejer, om lokalplanen kræver et kommuneplantillæg, og kompleksitetskategori vurderet ved visitationen af lokalplansprojektet (ved accept af ansøgning). Et overblik over disse data fremgår af tabel 1.

Af tabel 1 fremgår, at projekternes produktionstid stiger med deres kompleksitetsgrad. Mens enkle lokalplaner med en kompleksitetsgrad af 1 bliver produceret indenfor 16 uger, og lokalplaner på en kompleksitet af 2 bliver produceret indenfor 38 uger tager kategori 3-sagerne godt dobbelt så langt. Det er dog bemærkelsesværdigt, at lokalplaner med en kompleksitetsvurdering på 4 gennemsnitligt afsluttes hurtigere end sager med en kategori 3.

En forklaring kan være, at hvor analysen ser på antallet af uger, hvor sagerne har været i aktiv produktion, så er der ikke data for, hvor mange medarbejdere, der har arbejdet på sagerne i den angivne produktionstid. Dvs., at selvom en kategori 4 sag i gennemsnit har været kortere tid i produktion, kan der stadig være anvendt flere medarbejderressourcer ud fra en antagelse om, at kompleksiteten fordrer, at der er brug for anvendelse af flere medarbejders kompetencer på samme tid. En anden mulig forklaring er, at kategori 4 sagerne typisk involverer større bygherrer med større kapacitet, og det kan bidrage til at sænke produktionstiden.

I tabel 1 kan det også aflæses, at antallet af de forskellige typer af kvadratmeter stiger med kompleksitetsgraden. Samtidig ses det, at de komplekse sager ofte indeholder nybyg, kommunale funktioner og erhvervsareal.

I tabel 1 kan det ligeledes aflæses, at de mere komplekse sager i højere grad rummer behov for udarbejdelse af miljørapport, udarbejdelse af

kommuneplantillæg, og de mere komplekse sager er ligeledes karakteriseret af, at kommunen indgår som grundejer². Disse faktorer vurderes at bidrage til kompleksiteten og til at øge produktionstiden. F.eks. gør udarbejdelsen af et kommuneplantillæg projektet mere kompleks.

Tabel 1: Beskrivende statistik af lokalplansfakta

Variabel	Kategori				Gennemsnit
	1	2	3	4	2,29
Produktionstid i uger fratrukket aktiv i bero	16	38	74	66	47
<i>Antal bygherrer</i>	0,83	1,06	1,20	2,00	1,15
<i>Boligbyggeri i alt, antal m²</i>	24	2.183	10.168	69.566	10.992
<i>Eksisterende byggeri - anvendelse ændres, antal m²</i>	988	1.182	1.926	5.440	1.804
<i>Kommunalt byggeri, i alt, antal m²</i>	90	911	2.006	8.870	1.850
<i>Kommuneplantillæg</i>	3%	16%	56%	71%	30%
<i>Københavns Kommune som grundejer</i>	11%	27%	20%	3%	19%
<i>Miljørapport</i>	1%	2%	10%	71%	12%
<i>Nybyggeri - muliggjort etageareal, antal m²</i>	71	5.466	20.410	113.104	19.774
<i>Erhverv og andet i alt, antal m²</i>	948	3.339	11.510	40.092	9.062
<i>Lokalplaner uden nybyggede kvadratmeter</i>	89%	23%	6%	0%	30%
<i>Lokalplaner uden kommunale funktioner</i>	92%	76%	70%	29%	73%
<i>Lokalplaner uden erhvervsfunktioner</i>	56%	45%	10%	0%	33%

² Kodningen af kommunen som grundejer er inddelt i tre forskellige kategorier, der angiver om intet areal, en del af arealet eller hele arealet er ejet af kommunen og er ikke defineret som antal kvadratmeter. Det forklarer den faldende procent for de største projekter. Det vurderes at antallet af kommunale kvadratmeter ikke er det afgørende faktum, men det der i højere grad er afgørende for procestiden er, om dele af udviklingsarealet er ejet af kommunen.

Note: Statistik over projektfakta, der registreres i lokalplansportalen³.

Kilde: Lokalplansportalen, KTF

Tabel 1 viser de nøgledata, som karakteriserer de forskellige kompleksitetskategorier. Det er undersøgt, om nogle af disse nøgledata også statistisk kan konstateres at have en forklarende effekt på lokalplanernes produktionstid (for uddybning af metode se appendiks). Det ses, at en stigning af antallet af boligkvadratmeterkvadratmeter med 1% medfører, at planlægningslængden i gennemsnit stiger med ca. halvanden uge. Det kan ligeledes konstateres, at det i gennemsnit tager kortere tid at planlægge erhvervsarealer end de øvrige anvendelsesformer, og de kvadratmeter, der har den højeste gennemsnitlige effekt på produktionstiden, er kommunale funktioner.

Den højeste forklaringsgrad for projekternes produktionstid er de kategorier, der beskriver projekternes kompleksitet ud fra vurderingen i visitationsgruppen (VIS-gruppen⁴). Det må således vurderes, at VIS-gruppens inddelinger generelt kan bruges som indikation for, hvilke sager der er komplekse og driver produktionstiden. Udover nøgledataene i tabel 1 har VIS-gruppen kendskab til flere omstændigheder og kendetegn ved lokalplanssagerne, end hvad kan rummes i data.

Analysen viser ligeledes, at projekter med kommunale arealer i gennemsnit har en produktionstid, der er 20 uger længere end lokalplanssager uden kommunalt areal. Data tilgængelig for budgetanalysen kan desværre ikke belyse, hvorfor kommunalt ejerskab har denne effekt på produktionstiden, men det kan give anledning til at overveje yderligere undersøgelser for at afdække årsager og mulige tiltag til procesforbedringer for disse sager.

Derudover viser analysen, at det alt andet lige tager projekter med en lovpligtig miljørapport ca. 7 uger længere at blive udarbejdet, end hvis der ikke er krav om en miljørapport.

Ses der samlet på de nøgledata, som har en forklaringskraft i forhold til produktionstiden, er denne samlede forklaringskraft dog ikke høj nok til fremover at basere en budgetmodel på disse data.

3.2 Beregning af det fremtidige budgetbehov

De tilgængelige nøgletal har ikke har tilstrækkelig forklaringskraft til at kunne anvendes i en budgetmodel. Det anbefales derfor at basere en

³ Af tabel 1 fremgår de forskellige nøgledata, som ses at have en sammenhæng til produktionslængden for de enkelte projekter (jf. appendiks i figur A1 for scatterplot og korrelationsprocenter for de enkelte faktorer).

⁴ VIS-gruppen er den gruppe af chefer og erfarne medarbejder, der behandler nye lokalplansanmodninger og giver accept på umiddelbart grundlag for udarbejdelse af lokalplan.

budgetmodel på historiske data omkring aktivitet og omkostninger. Til at beregne det fremtidige budgetbehov for lokalplanlægning tages der derfor udgangspunkt i det forventede antal af nye lokalplanssager sat i forhold til sagsomkostningerne. Omkostningerne pr. sag beregnes ud fra de seneste års gennemsnitlige produktionsuger pr. sag og lønomkostningerne til lokalplanlæggere. Variationen i omkostningerne af sager med forskellig kompleksitetskategori afspejles i variationen af antal produktionsuger.

Som udgangspunkt forudsættes det, at den fremtidige produktivitet vil svare til de seneste års produktivitet justeret for effekten af flytningen af byggesagsbehandlingen, som har øget produktiviteten (udtrykt ved effektiviseringsprocent i nedenstående model). Såfremt der fremtidigt måtte identificeres yderligere effektiviseringspotentialer, som medfører grundlag for at nedjustere budgetbehovet, skal det justeres i budgetmodellen. Der henvises til afsnit 4 om potentiale for procesforbedringer.

Budgetmodellen kan udtrykkes ved følgende formel:

$$\begin{aligned} \text{Budgetbehov} = & (\text{Antal indkommende Sager} \times \text{Produktionsuger per sag} \times \text{Løn per uge}) \\ & \times (1 - \text{Effektiviseringsprocent}) \\ & + \text{Øvrige Lønmidler} + \text{Øvrige Driftsmidler} \end{aligned}$$

Hvor:

Antal indkommende sager: Antages at være lig gennemsnittet af de seneste års antal indkommende sager.

Produktionsuger per sag: Beregnes på baggrund af historiske data for, hvor mange uger der er brugt på hver sag.

Løn per uge: Beregnes på baggrund af historiske data for lønudgifter til lokalplanlæggere, herunder variable lønudgifter afhængig af bemandingen med specialister, der understøtter lokalplansarbejdet direkte i de forskellige projektfaser (lokalplansjurister, trafikplanlæggere, grafikere, etc.).

Effektiviseringsprocent: Et skøn over, hvor meget effektiviteten forventes at forbedres efter flyt af byggesagsbehandlingen.

Øvrige lønmidler: Omfatter alle lønudgifter, der ikke er direkte relateret til lokalplansarbejde.

Øvrige driftsmidler: Omfatter alle driftsudgifter til service og administration.

I det følgende belyses forudsætningerne bag modellen.

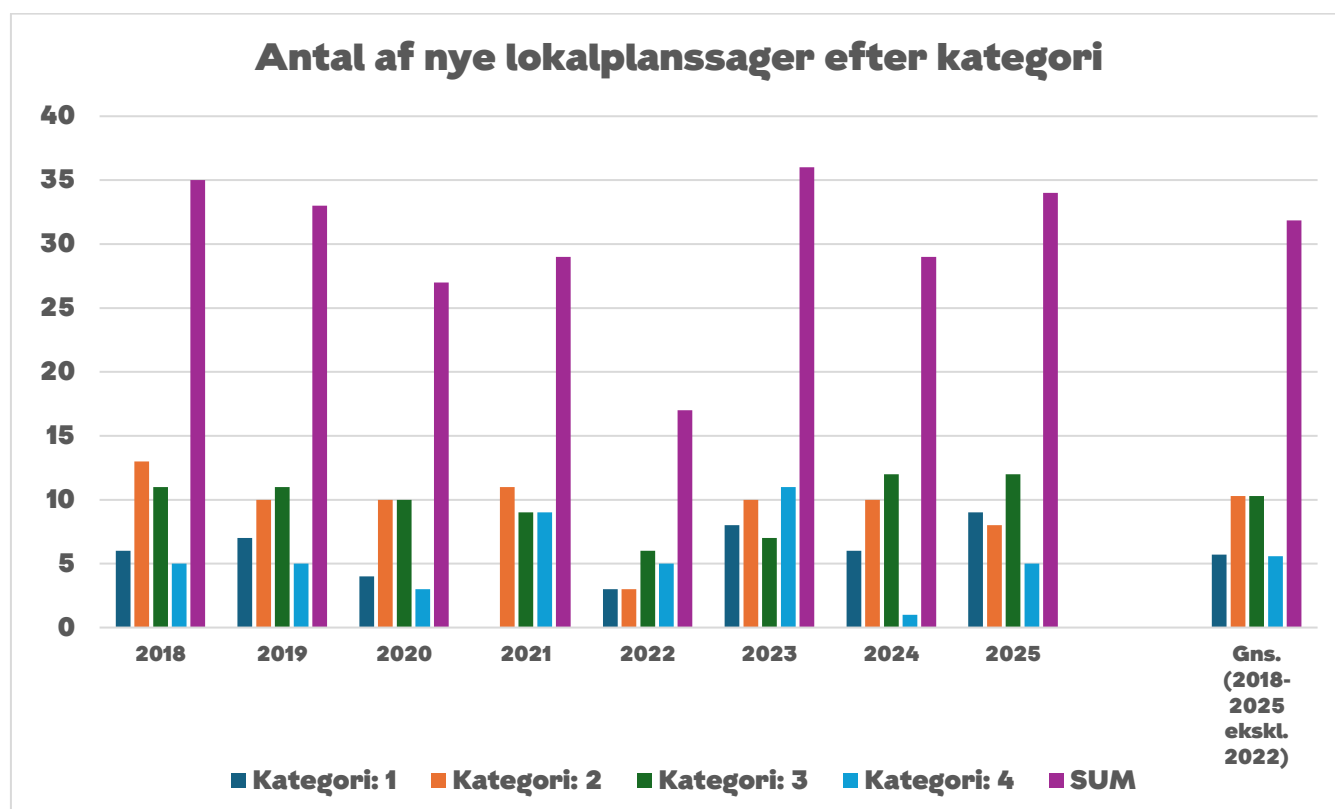
3.3 Modellering af det fremtidige antal nye lokalplanssager

For at vurdere det fremtidige budgetbehov er det centralt at analysere den historiske og forventede efterspørgsel efter lokalplaner. Udviklere og bygherrer, der har et byggeønske, retter henvendelse til kommunen med ansøgninger om lokalplaner eller byggetilladelser. Projekter, der potentielt kan danne grundlag for udvikling af en lokalplan, dirigeres til visitationsgruppen, som foretager en indledende vurdering af, om projekterne opfylder kriterierne for at blive optaget på ventelisten som nye lokalplanssager. Data fra dette beslutningstidspunkt udgør således et væsentligt grundlag for at vurdere, hvordan efterspørgslen forventes at udvikle sig i de kommende år.

I figur 10 præsenteres antallet af nye lokalplanssager over de seneste otte år. Data viser udsving mellem årene, men der kan ikke identificeres en entydigt stigende eller faldende tendens. Som omtalt tidligere ses dog et markant udsving i antallet af sager i perioden med øget usikkerhed omkring byudvikling under COVID-19 pandemien, udtrykt mest udtalt i 2022. Der er ikke data til at forklare dette fald, men en mulig tese kan være, at COVID-19 pandemien ligeledes påvirkede bygherrernes opstart og forberedelse af nye udviklingsprojekter, som så senere gav sig til udtryk i færre lokalplansansøgninger i 2022.

Da data siden 2018 ikke viser nogen stigende eller faldende tendens beregnes det forventede antal fremtidige sager ud fra det gennemsnitlige antal årlige sager og sagskategorier siden 2018, dog korrigeret for 2022, da aktiviteten det år betragtes atypisk som følge af COVID-19 pandemien. Fordelingen af det forventede antal sager i de enkelte kategorier udgør således 5,7 sager i kategori 1, 10,3 sager i kategori 2, 10,3 sager i kategori 3 og 5,6 sager i kategori 4 årligt. Denne prognosticerede fordeling indgår i modelleringen af det fremtidige budgetbehov.

Figur 10: Antal nye lokalplanssager fordelt pr år



Kilde: KTF Område for Byplanlægning

3.4 Beregning af lønomkostninger pr. sag

For at beregne de fremtidige omkostninger pr. lokalplanssag tages der udgangspunkt i de historiske omkostninger pr. sag (jf. figur 8). Da der som nævnt ikke tidsregistreres pr. sag, tages der udgangspunkt i det gennemsnitlige antal produktionsuger pr. sag som fordelingsnøgle for de totale lønomkostninger til lokalplanlæggerne, og derved kan der beregnes en gennemsnitspris pr. sag. Ligesom ved beregningen af det forventede antal sager, korrigeres der for år, som vurderes præget af omstændighederne omkring COVID-19 pandemien. Årene 2021 og 2022 indgår ikke i beregningen af de gennemsnitlige omkostninger, da sagsaktiviteten i de år vurderes at være atypiske og påvirket af omstændighederne omkring COVID-19-pandemien, herunder usikkerheder omkring fortsat byggeaktivitet og ændringer i efterspørgslen efter lokalplaner. Forskellen til beregningen af antal forventede sager, hvor der alene blev korrigeret for 2022, antages at skyldes, at der var en umiddelbar effekt på produktionen af allerede igangværende sager, men en forsinket effekt på antal ny indkomne sager.

Selvom det skønnes, at der ofte er flere lokalplanlæggere pr. sag i de komplekse kategorier end i de mindre komplekse kategorier, er det ikke muligt at beregne de direkte lønomkostninger for hver enkelt lokalplan eller for hver af projektkategorierne, da der ikke er tidsregistrering på projektbasis.

Der beregnes en gennemsnitspris per produktionsuge på 30.826 kr. i 2027-PL (uden overhead og fællesomkostninger til administration), hvor prisen pr. sag derfor kan estimeres ud fra det gennemsnitlige antal produktionsuger pr. kategori. Priserne kan dog ikke bruges til at skønne over priserne for enkelte nye lokalplaner, da priserne som nævnt ikke tager højde for forskellen i bemanningen på tværs af kategorier.

Som beskrevet i afsnit 2.8 er lokalplanlæggernes tid anvendt på lokalplansarbejdet steget betydeligt efter flyttet af byggesagsbehandlingen. Der er beregnet en effektiviseringseffekt på 7,7 pct. som følge af flyttet af byggesagsopgaverne. Det bemærkes, at beregningerne alene hviler på tidsregistreringsanalyserne for 2024 og 2025, hvor der to gange årligt har været registreret tidsforbrug i en 14 dages periode, men da der ikke mere konsekvent tidsregistreres på de enkelte sager, er dette det bedst mulige beregningsgrundlag. Det anbefales fremover at styrke indsamlingen af data om ressourceforbrug pr. sag.

3.5 Øvrige løn- og driftsmidler

Udover det direkte lokalplansarbejde er der afsat lønmidler til opgaver, der vedrører byplanlægningsopgaver, som ikke er direkte relateret til lokalplansarbejde. Ressourcer, der ikke er direkte henførbare til enkelte

lokalplaner, omfatter f.eks. kompetencer til gennemførelse af miljøkonsekvensvurderinger eller inddragelsesprocesser, udover den almindelige høringsproces. Derudover kan nævnes bidrag til politiske sager til kommuneplansarbejdet, politiske indstillinger om servicemålene, projektarbejde om strategisk udvikling af området, SAVE-vurderinger og administrativ understøttelse på tværs af området. I årene 2022-2025 blev der i gennemsnit anvendt 6,5 mio. kr. (2027-PL) på disse opgaver. De konkrete opgaver varierer fra år til år, og gennemsnittet på 6,5 mio. kr. lægges derfor til grund for det kommende budget til øvrige lønmidler.

Derudover er der afsat midler til øvrige driftsudgifter på området. I 2025 var der afsat 2,2 mio. kr. til øvrig drift (2,4 mio. kr. i 2027-PL). Udgifterne er inddelt i medarbejderbårne udgifter til kompetenceudvikling og enhedsudgifter (gældende praksis i forvaltningen) og driftsmidler til lokalplansportalen. Størstedelen af udgifterne er afsat til drift af lokalplansportalen med 1.197 t.kr. (2025-PL). I 2025 var der et mindreforbrug på 177 t.kr. på øvrig drift, og da der siden ikke er foretaget tilpasninger af driftsbudgettet, vurderes der ikke at være behov for at tilpasse beløbet for øvrige driftsmidler i den fremtidige budgetmodel.

3.6 Behovet til grundbudgettet og konsekvenserne for ventelisten

På baggrund af de valgte parametre i de tidligere afsnit kan det fremtidige budgetbehov beregnes ud fra en gennemsnitsbetragtning. Der vil forventeligt være udsving i antallet af sager fra år til år og i kompleksitetsgraden af sagerne. Derudover vil omfanget af andre opgaver på lokalplansområdet, såsom arbejde med kommuneplanen, kan variere fra år til år. Der er dog en forventning om at det modellerede varige budgetbehov over en længere periode vil dække det realiserede budgetbehov over samme tidsrum, og budgetmodellen vil skabe grundlag for at kunne følge udsving i antal sager og kompleksiteten heri som grundlag for at vurdere, hvordan dette påvirker udgiftspresset på området.

Budgetmodellen beregner alt andet lige et årligt budgetbehov på 45,7 mio. kr (2027-PL) til løn til lokalplanlægger inkl. effektivisering på 7,69% som følge af flyt af byggesagsbehandlingen til BPM. Hertil kommer lønmidler på 6,5 mio. kr. (2027-PL) til øvrige lønmidler og 2,4 mio. kr. (2027-PL). Sammenlagt er der dermed beregnet et budgetbehov på 54,6 mio. kr. i 2027-PL.

Set i forhold til det nuværende budget på området, er der alt andet lige et merbehov på 6,7 mio. kr. i 2026 (2026-PL) og 6,8 mio. kr. i 2027 stigende til 9,1 mio.kr. i 2028 og frem. Stigningen fra 2027 til 2028 og frem skyldes, at midlertidige bevillinger til øget kapacitet på området udløber i 2028.

Merbehovet kan begrundes i, at der igennem en årrække har været afsat et utilstrækkeligt budget til at sikre en kontinuerlig afvikling af sager. Dermed er der opbygget en sagsbunke i form af en voksende venteliste, som er steget siden 2018 og med en stigende vækstrate siden 2021, hvilket betyder, at der er flere lokalplaner, der har ventet længere tid end målsætningen om gennemsnitlig 6 måneder på at blive igangsat. Der er desværre ikke data på området, som kan belyse, hvilke dele af lokalplansproduktionen, som særligt driver omkostningerne, men i afsnit belyses Område for Byplanlægnings identifikation af potentielle procesforbedringer mhp. at forbedre og optimere processerne.

Omkostningerne til at nedbringe ventetiden for lokalplanssager kan pba. analysens resultater genberegnes, og det kan konstateres, at behovet udgør i alt 14 mio. kr., hvis ventelisten skal nedbringes til max. 6 måneder. I Budget 2026 blev der afsat 10 mio. kr., og der er således et merbehov på 4 mio. kr., såfremt ventelisten skal nedbringes til max. 6 måneder ved udgangen af 2027.

4 Procesforbedringer og videre anbefalinger

4.1 Greb til forenkling af afklaringsfasen

På baggrund af en gennemgang af lokalplanprocessen fra ansøgning til skrivning af lokalplansforslag er der identificeret en række greb, som har til formål at understøtte fremdrift i lokalplansagerne, styrke samarbejdet mellem bygherre, borgere og forvaltning, samt minimere ressourcer brugt på sidespor og lukkede sager. Samtidig foreslås der en række greb, som har til formål at øge kvaliteten og skabe tydelig transparens i sagsbehandlingen, herunder en kvalificering af planmæssige beslutninger, samt bedre digital understøttelse.

Der har ultimo 2025 været afholdt en række workshops med specialister og projektledere, som bl.a. har haft til formål at drøfte effektiviserings tiltag og digital understøttelse. Der har i denne fase været fokus på at identificere behov og problemstillinger, som skal afklares og undersøges yderligere. Foreslåede tiltag/problemstillinger er samlet i syv greb. Hvert greb er beskrevet med problemstilling og forslag til konkrete tiltag. I den videre proces skal der arbejdes videre med problemstillingerne, og de foreslåede tiltag skal kvalificeres. Implementering af de enkelte greb foreslås udført i faser med stopprøver, hvor det vurderes relevant. Det betyder, at ikke alle greb nødvendigvis vil blive implementeret, hvis uddybning af problemstilling og forbedringspotentiale viser, at den forventede effekt ikke står mål med udviklingsomkostningerne. I udviklingen af alle greb er det afgørende at fokusere på enkelhed og på at teste tidligt for at kvalificere potentiale og løsninger i praksis.

Forvaltningen vurderer, at de foreslåede greb potentielt kan spare ressourcer, øge kvalitet og forbedre samarbejde med bygherre.

Forvaltningen kan ikke vurdere den forventede effekt i sparede årsværk ved gennemførelse af tiltagene, da effekterne er komplekse og overlappende. Det anbefales at lade frigjorte ressourcer tilfalde området for at sikre robusthed til bedre at kunne håndtere udsving i sagstilgangen og derved bedre kunne hindre opbygning af pukler i perioder med ekstra sagstilgang, og til at kunne imødegå forventningerne om at skulle håndtere en fortsat stigende kompleksitet på området. Området forventes fortsat at være præget af udsving i sagernes antal og kompleksitet, og i perioder med lavere sagstilgang, ville frigjorte ressourcer kunne anvendes til at sikre lavere ventetid.

Oversigt over greb:

- A. Kritiske udfordringer og udvidet visitation
- B. Planprioriteter
- C. Milepæle, faser og tidsplan
- D. Organisering af afklaringsfasen i portalen
- E. Koncept for projektmøder
- F. Standardbestemmelser og detaljering
- G. Projektlog

4.2 Greb A: Kritiske udfordringer og udvidet visitation

Kritiske udfordringer er forhold i lokalplansager, der ikke er afklarede og vurderes at indeholde en væsentlig risiko for at kunne stoppe eller påvirke et lokalplanprojektet markant. Kritiske udfordringer kan fx være relateret til støj, miljøforhold og trafik.

Der er eksempler på sager, der frafaldes indenfor en måned efter opstart pga. kritiske udfordringer efter at have ligget på venteliste i længere tid og sager, hvor der er brugt årsværk på afklaring, der ender med at se markant anderledes ud pga. af en kritisk udfordring.

Tiltag:

Det foreslås at udvide visitationen med krav til yderligere ansøgningsmateriale og screening for kritiske udfordringer. Derudover foreslås det at lave en proces for løbende opfølgning i sagsbehandlingen med en mulighed for at sætte sager i "særlig" afklaring, og med overblik på tværs af sagerne. Overblik over kritiske udfordringer på tværs af sager kan bruges til at identificere tværgående problemstillinger og understøtte strategiske indsatser.

Ofte vil kritiske udfordringer være relateret til miljø eller trafik, men det kan også være andre emner. Ved tidligt at identificere og følge op på kritiske udfordringer kan processen tilrettelægges, så der bruges mindst muligt tid på blindgyder og sidespor i sagsbehandlingen.

Forventede effekter:

- Tidligere identifikation vil forhindre opstart af lokalplaner, som ikke er realiserbare og dermed forkorte ventelisten og spare bygherres såvel som kommunens tid.
- Tidlig identifikation vil spare ressourcer ift. afklaring og skabe bedre løsninger.
- Hurtigere identifikation af tværgående udfordringer kan reducere forsinkelser på tværs af sager.

4.3 Greb B: Planprioriteter

Forvaltningens prioriteter i lokalplansager er ikke altid klart definerede og internt afklarede fra starten af sagsbehandlingen. Dette kan gøre krav og leverancer uklare for bygherre, forlænge processer og påvirke kvaliteten.

Tiltag:

Forvaltningens egenartsanalyse er et vigtigt strategisk værktøj, der giver retning i forhold til egenart med en veldefineret proces. Det foreslås at bruge den samme systematiske tilgang til de øvrige planmæssige emner som fx miljø, trafik og anvendelse for at designe en proces, hvor der tidligt træffes beslutning om samlede prioriteter og afvejning af hensyn. Dette skal ske med udgangspunkt i gældende strategier, administrationsgrundlag og bygherres ønskede projekt. Planprioriteter skal samtænkes med tidlig inddragelse.

Følgende kan fx indgå i løsningskonceptet:

- Standardkoncept og proces for formulering, beslutning og opfølgning på planprioriteter
- Standardformater til analyser af øvrige planmæssige emner
- Standardiseret datarapport der kan understøtte analyserne
- Understøttelse i lokalplanportalen og overblik på tværs af sager

Forventet effekt:

- Klare udmeldinger, der er internt afstemte, gør det nemmere for bygherre at levere et godt hovedgreb.
- Forhandlinger bliver enklere, når projektgruppen har et klart mandat.
- Afklaring af planprioriteter åbner op for enklere og mere standardiseret regulering af ikke-prioriterede emner.

4.4 Greb C: Milepæle, faser og tidsplan

Tidsplaner i lokalplanportalen er komplicerede at udfylde og har ofte fejl. Det gør det svært at gennemskue fremdrift, ansvar og status på tværs af sager, og sagsbehandlingstidsdata er upræcise. Systemet opleves ufleksibelt og har svært ved processer, der ikke følger et

standardforløb - hvilket i praksis er en stor del af planerne. Når status og tidsplaner ikke er tydelige i porteføljeoverblikket, er det sværere at forudse ressourcetræk og undgå flaskehalse. Det er ikke muligt at opgøre, hvor lang tid en sag har ventet på henholdsvis bygherre og forvaltning. Nuværende porteføljeoverblik er ikke tilstrækkeligt og skal opdateres pba. ændringer i processer.

Tiltag:

For at understøtte fremdrift, fokus og planlægning foreslås det at revidere tidsplanssystemet i lokalplanportalen med udgangspunkt i følgende koncepter:

- Revideret datastruktur og forenklet indtastning af tidsplaner med færre påkrævede felter
- Intelligente interne servicemål, der automatisk tilpasses sagen
- Revideret fasesystem, der passer til nye servicemål og rent teknisk fungerer bedre
- Fleksible sagsspecifikke tidssatte milepæle i afklaringsfasen, bl.a. baseret på planprioriteter og kritiske udfordringer i sagen, hvilket giver en mere realistisk tidsplanlægning baseret på de konkrete ting, der skal løses i sagen
- Revideret og forbedret porteføljeoverblik, der tydeliggør udfordringer med fremdrift og belastning og understøtter planlægning og hensigtsmæssig fordeling af ressourcer for medarbejdere, teamledere og planchefer

Forventet effekt:

- Bedre datakvalitet i tidsplanerne
- Enklere planlægning af arbejde og bedre forebyggelse af overbelastning og flaskehalse
- Bedre overblik over fremdrift og udfordringer i sagerne

4.5 Greb D: Organisering af afklaringsfasen i portalen

Lokalplanportalen fungerer godt i forhold til faste skabeloner og i faser med mere lineære processer, som opstartsfasen, men er mindre overskuelig, når man når til afklaringsfasen. Det er ikke entydigt, hvem der har det indholdsmæssige ejerskab.

Tiltag:

Det foreslås at rydde op og omorganisere portalen i afklaringsfasen med udgangspunkt i følgende ideer:

- Generel oprydning og forenkling i opgaver
- Standardisering i format af vejledninger

Forventede effekter:

- Mere målrettet faglig afklaring

- Nemmere at overskue afklaringsfasen, særligt for nye medarbejdere
- Nemmere at sikre opdaterede vejledninger og processer

4.6 Greb E: Koncept for projektmøder

Projektmøder er den mest repeterede og ressourcekrævende proces i lokalplanprocessen. Projektmøder kræver mange ressourcer og koordinering, og der kan være mange af dem. Der afholdes ofte formøder og referater skrives efterfølgende med kommentering og godkendelse. Der er ikke et ensartet koncept for projektmøder og ingen målrettet digital understøttelse. Projektdeltagere og bygherrer skal tilpasse sig forskellige tilgange i de forskellige sager, og der er ikke en enkelt måde at få overblik over mødehistorikken i en sag.

Det kan være udfordrende at skabe et overblik eller overskue historikken i en lokalplansag - hvilket er særligt relevant, når sager skifter. Ofte bliver leverancer leveret for sent og ikke i passende kvalitet, hvilket presser projektgrupper og tidsplaner.

Specialister deltager ofte i mange møder, og det kan i perioder være svært at få enderne til at mødes og nå at forberede sig til møder, når materiale ikke er ensartet eller kommer for sent. Projektmøder består af mange trin; leverancer i portalen, granskning af leverancer, internt projektmøde, mandatafklaring med projektejer, projektmøde, referat og leverancer til næste møde.

Tiltag:

For at sikre effektiv og ensartet afvikling af projektmøder foreslås det at udarbejde et standardkoncept for projektmøder, der bl.a. forholder sig til:

- Spilleregler for leverancer og interne formøder, der giver projektgruppen mulighed for at afklare internt inden møder med eksterne
- Håndtering af for sen eller mangelfuld levering
- Forenkling af referatprocessen fx ved kortere beslutningsreferater skrevet og godkendt på mødet
- Effektiv afvikling af møder
- Digital understøttelse af projektmøder i portalen:
 - Oversigt over afholdte og kommende møder med leverancer, dagsordener og referater
 - Standardskabeloner til dagsorden og referat
 - Automatisk journalisering

Forventede effekter:

- En mere ensartet og effektiv sagsbehandling
- Lav tærskelindgang og bedre overblik over historikken, når sagen overleveres eller skifter hænder internt

4.7 Greb F: Standardbestemmelser og detaljering

Forvaltningen har en veludviklet lokalplanskabelon med mange standardbestemmelser og formuleringer, hvilket generelt gør lokalplanerne mere ensartede og effektive at udarbejde og håndhæve. Det er dog ikke alle standardbestemmelser, der er understøttet med tilstrækkelig vejledning. Fravigelser fra standardbestemmelser kræver mere arbejde i de enkelte sager og kan øge detaljeringsgraden af lokalplanerne. Ufleksible og detaljerede bestemmelser gør det sværere at bygge og øger behovet for dispensationer og tillæg til lokalplaner. Det vurderes, at der muligvis er potentiale for flere standardbestemmelser til standardsituationer.

Tiltag:

For at realisere det fulde potentiale i standardbestemmelser foreslås følgende tiltag:

- Screening af lokalplanskabelonen ift. unødigt detaljering, manglende vejledning, uhensigtsmæssige formuleringer og potentiale for fleksibilitet og flere standardbestemmelser
- Gennemgang af fravigelser fra standardbestemmelser i et antal nyere lokalplaner, for at vurdere om der er den rette linje i forhold til fravigelser, og om der er konkrete potentialer / behov for nye standarder
- Gennemgang af et antal tillæg til lokalplaner for at vurdere om de kunne være undgået med mere fleksible bestemmelser
- Udarbejdelse af flere standardbestemmelser
- Forenkling af eksisterende bestemmelser

Forventede effekter:

- Mere kvalificerede bestemmelser i lokalplaner
- Mindre tid til afklaring af emner, der ikke skal reguleres detaljeret
- Enklere lokalplaner
- Færre dispensationer
- Færre tillæg

4.8 Greb G: Projektlog

I dag kan det være svært at få overblik over historikken af en sag. Det kræver, at man gennemgår journaliseringssystemet, eDoc, dokument for dokument, hvilket er meget tidskrævende. Dette er en udfordring for projektdeltagere og projektejere, der skal overskue mange sager og ved skift af projektleder. Aktuell status for en sag kan ofte være svær at afkode, og der er en del arbejde i at holde projektgruppen orienteret ved ændringer i tidsplaner, bemanning eller i projektet i det hele taget.

Tiltag:

For at understøtte bedre overlevering og overblik over den enkelte sag foreslås at udarbejde en logfunktion:

- En logfunktion, hvor alle projektdeltagere kan skrive logbeskeder til en lokalplan
- Logbeskeder kan fx skrives ved ændring i bemanning, tidsplaner, beslutninger, eller hvis der sker noget, der påvirker projektet
- En historikside for hver lokalplan, hvor man kan se en kronologisk oversigt over logbeskeder, møder og løste opgaver

Forventede effekter:

- Bedre overblik over sagshistorik
- Nemmere at håndtere udskiftning i bemanning
- Nemmere at holde projektgrupper opdateret

5 Konklusion

Dette afsnit opsummerer hovedkonklusionerne omkring analysens hovedfokus:

- En estimering af det fremtidige budgetbehov til Område for Byplanlægning på baggrund af tilgængelige data om de seneste år aktivitet og forventninger om de kommende års aktivitet.
- En genberegning af budgetbehovet til nedbringelse af ventetiden ud fra den opdaterede viden om gennemsnitlige omkostninger pr. sag, som tilvejebringes i analyseprocessen.
- En undersøgelse af muligheder for procesforbedringer i lokalplansarbejdet.
- Udvikling af et styrings- og prognosticeringsgrundlag for forventet ressourcetræk til igangværende sager og sager på ventelisten for de enkelte kompleksitetskategorier.

Til at udføre arbejdet med lokalplaner og til at have en stabil drift er der årligt behov for 54,6 mio. kr. (2027-PL). Det betyder, at differencen mellem det afsatte budget og det identificerede budgetbehov er 6,7 mio. kr. i 2026 (2026-PL) og 6,8 mio. kr. i 2027 (2027-PL) stigende til 9,1 mio.kr. i 2028 og frem (2027-PL).

Omkostningerne til at nedbringe ventetiden for lokalplanssager beregnes pba. analysens resultater til i alt 14 mio. kr., hvis ventelisten skal nedbringes til max. 6 måneder. I Budget 2026 blev der afsat 10 mio. kr., og der er således et merbehov for 4 mio. kr., såfremt ventelisten skal nedbringes til max. 6 måneder ved udgangen af 2027.

Merbehovet til ventelisten er væsentligst forklaret ved, at det tidligere ventelistebehov var opgjort ved isoleret at vurdere behovet til ventelisten, og således uden at tage højde for at ventelisten var stadigt stigende som følge af, at den eksisterende grundbevilling på området

ikke var tilstrækkelig til at sikre balance mellem sagstilgang og -afgang. Samtidig er der registreret et forholdsvis stort antal nye lokalplanssager i 2025, som også har haft en effekt på mulighederne for at nedbringe ventelisten med den hidtidige bevilling.

Det bemærkes, at beregningerne er baseret på de tilgængelige data om sagsproduktionen, og det anbefales at styrke den fremtidige dataindsamling om sagsbehandlingstiden på de enkelte lokalplaner og kompleksitetskategorier. Derved vil der kunne tilvejebringes et styrket prognosticeringsgrundlag for det forventede ressourcetræk til sager på ventelisten og fremtidige sager.

Analysen har undersøgt muligheder for procesforbedringer i lokalplansarbejdet. På baggrund af en gennemgang af lokalplanprocessen fra ansøgning til skrivning af lokalplansforslag er der identificeret en række greb, som har til formål at understøtte fremdrift i lokalplansagerne, styrke samarbejdet mellem bygherre, borgere og forvaltning, samt minimere ressourcer brugt på sidespor og lukkede sager. Samtidig foreslås der en række greb, som har til formål at øge kvaliteten og skabe tydelig transparens i sagsbehandlingen, herunder en kvalificering af planmæssige beslutninger, samt bedre digital understøttelse.

De foreslåede tiltag/problemstillinger er samlet i syv greb.

Oversigt over greb:

- A. Kritiske udfordringer og udvidet visitation
- B. Planprioriteter
- C. Milepæle, faser og tidsplan
- D. Organisering af afklaringsfasen i portalen
- E. Koncept for projektmøder
- F. Standardbestemmelser og detaljering
- G. Projektlog

I den videre proces skal der arbejdes videre med problemstillingerne, og de foreslåede tiltag skal kvalificeres. Implementering af de enkelte greb foreslås udført i faser med stopprøver, hvor det vurderes relevant. Det betyder, at ikke alle greb nødvendigvis vil blive implementeret, hvis uddybning af problemstilling og forbedringspotentiale viser, at den forventede effekt ikke står mål med udviklingsomkostningerne. I udviklingen af alle greb er det afgørende at fokusere på enkelhed og på at teste tidligt for at kvalificere potentiale og løsninger i praksis.

Forvaltningen vurderer at de foreslåede greb potentielt kan spare ressourcer, øge kvalitet og forbedre samarbejde med bygherre, men det er endnu ikke muligt at vurdere den forventede effekt i sparede årsværk ved gennemførelse af tiltagene, da tiltagene skal kvalificeres yderligere, og effekterne er komplekse og overlappende. Det anbefales at lade frigjorte ressourcer tilfalde området for at sikre robusthed til

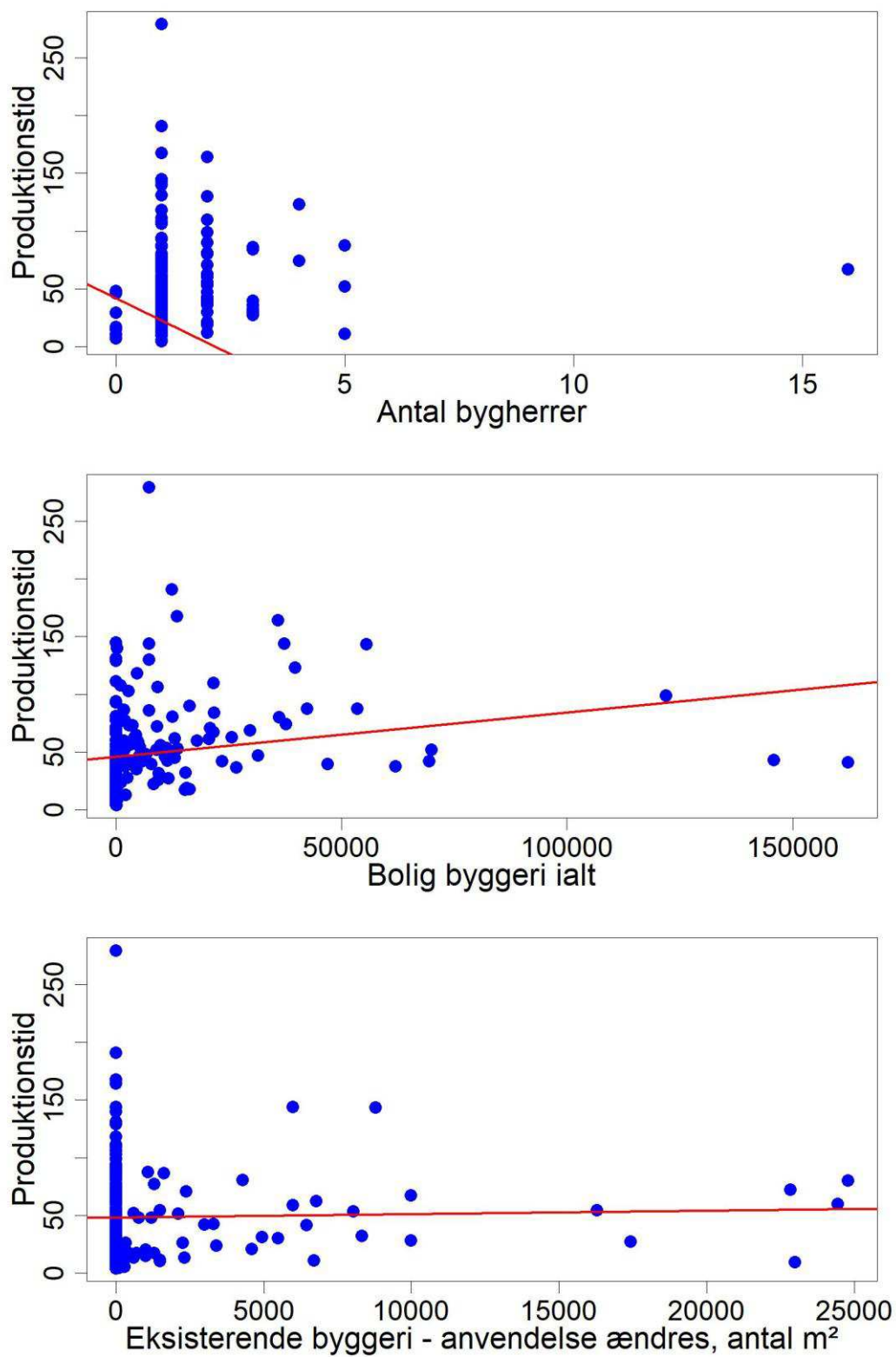
bedre at kunne håndtere udsving i sagstilgangen og derved bedre kunne hindre opbygning af pukler i perioder med ekstra sagstilgang, og til at kunne imødegå forventningerne om at skulle håndtere en fortsat stigende kompleksitet på området. Området forventes fortsat at være præget af udsving i sagernes antal og kompleksitet, og i perioder med lavere sagstilgang, ville frigjorte ressourcer kunne anvendes til at sikre lavere ventetid.

6 Appendiks

Appendiks indeholder afrapporteringen af de anvendte statistiske metoder til at analysere sammenhænge mellem produktionstiden og baggrundsfaktaene. Derudover beskrives beregningen af effektiviseringseffekten ved flyt af byggesagsbehandlingen i 2025.

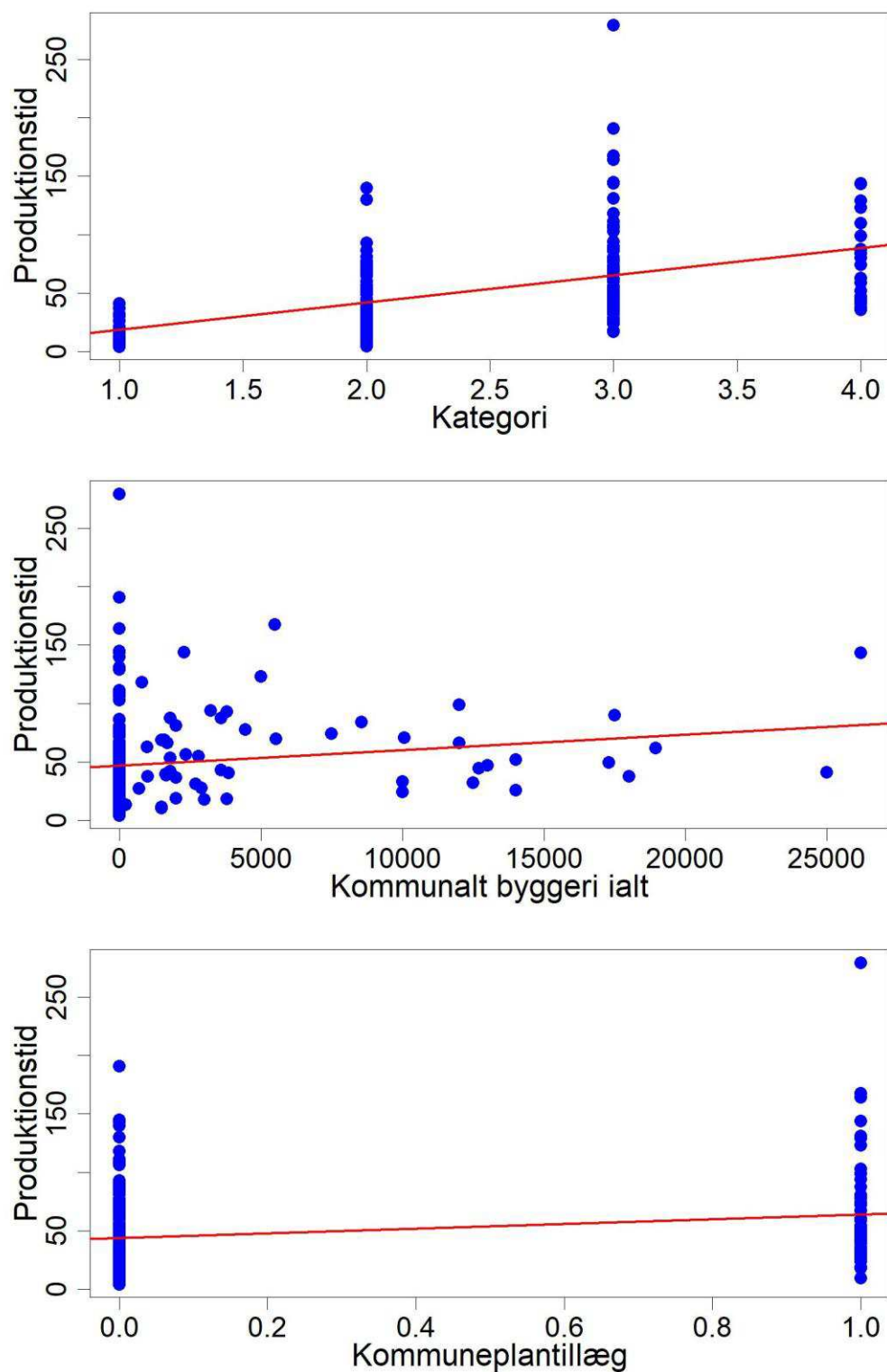
I figur A1 kan man aflæse, hvordan enkelte faktorer (på x-aksen) forholder sig til produktionstiden (på y-aksen) for hvert enkelt projekt. I den fjerde graf kan man se, at det især er kategori 3-projekter, der afviger fra distributionen om den lineære monokausale regressionslinje tegnet i rød. Der er en større variation af procestiden i denne kategori, og de projekter, der har den længste procestid, findes i denne kategori. Det tyder på, at man enten oplever, at projekterne bliver mere komplicerede, mens de er under udvikling, hvilket introducerer uventede procesforhindringer, eller at bemandingen af sagerne er mindre, mens de strækker sig over en længere periode. Det giver anledning til at rette fokus på denne gruppe af sager, der trækker ud i længere tid for at undersøge, om der er noget i processen, der kan optimeres.

Figur A1. Scatterplots af Produktionstid og baggrundsfakta (1 af 4)



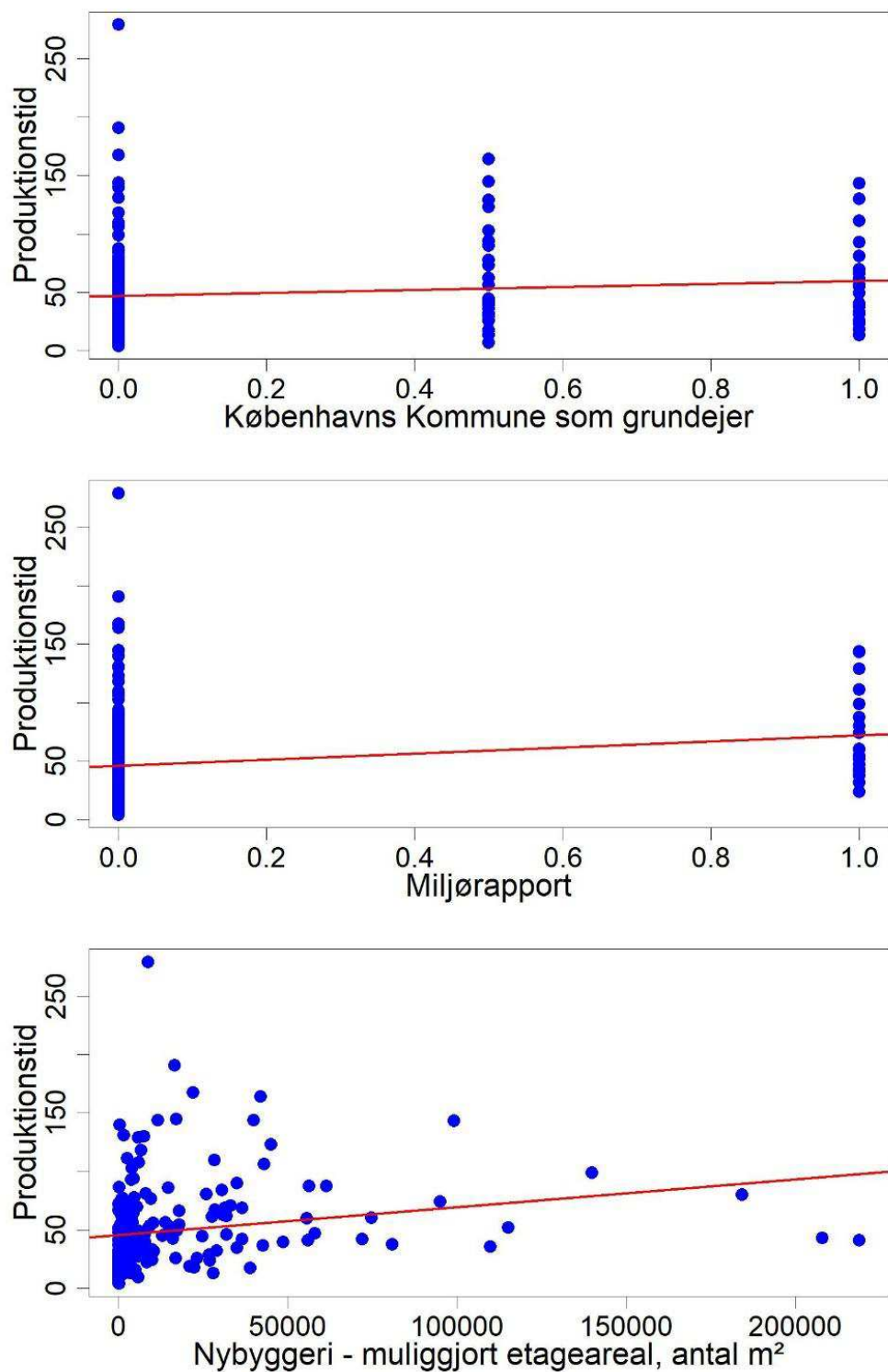
Note: Statistik over projektfakta, der registreres i lokalplansportalen. Produktionstiden er renset for tider i bero. Linjen i rød baserer sig på korrelation af de to tegnede variabler

Figur A1 (fortsat). Scatterplots af Produktionstid vs. Variable (2 af 4)



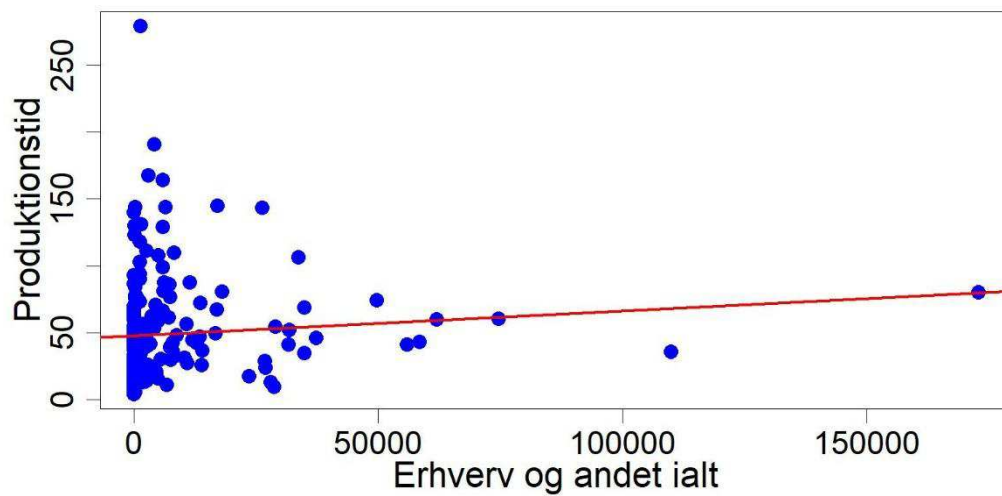
Note: Statistik over projektfakta, der registreres i lokalplansportalen. Produktionstiden er renset for tider i bero. Linjen i rød baserer sig på korrelation af de to tegnede variabler

Figur A1 (fortsat). Scatterplots af Produktionstid vs. Variable (3 af 4)



Note: Statistik over projektfakta, der registreres i lokalplansportalen. Produktionstiden er rensset for tider i bero. Linjen i rød baserer sig på korrelation af de to tegnede variable

Figur A1 (fortsat). Scatterplots af Produktionstid vs. Variable (4 af 4)



Note: Statistik over projektfakta, der registreres i lokalplansportalen. Produktionstiden er renset for tider i bero. Linjen i rød baserer sig på korrelation af de to tegnede variabler

Det har i forbindelse med analysen været undersøgt, om lokalplansportalens baggrundsdata kunne forklare produktionstiden, da den i analysen anvendes til at fordele omkostningerne til lokalplansarbejdet. I tabel A1 vises således en simpel lineær model mellem lokalplansfakta og produktionslængde. Det ses, at faktorerne i sig selv ikke er i stand til at beskrive produktionslængden og dermed heller ikke de økonomiske omkostninger i tilstrækkeligt omfang. Alle faktorer undtagen kategorivariablene er insignifikante.

Der er afprøvet flere andre modelspecifikationer med ikke lineære modelspecifikationer af flere variable, uden at det øgede forklaringskraften af modellerne. Det må således antages, at der er nogle faktorer, der ikke er inkluderet i modellen, der driver produktionstiden. Forklaringskraften kunne potentielt øges, hvis det blev systematisk dokumenteret, hvilke procesforhindringer, der opstår i planlægningsprocesserne og dermed er med til at øge produktionstiden.

Der er foretaget en modelmisspecificering af VIS-vurderingerne på basis af de tilgængelige projektdata. Resultatet af analysen er, at det tilgængelige data ikke kan forklare kompleksitetskategorierne, signifikant bedre end VIS-gruppen. Det vurderes at skyldes, at VIS-gruppen ofte har flere tilgængelige data eller viden om de enkelte sager, som ikke rummes af data i lokalplansportalen. Det vurderes dermed, at VIS-vurderingerne har høj værdi i planlægningsprocesserne og inddelingen af sagerne i kompleksitetskategorierne.

Tabel A1: Regressionstermer af den utransformerede model på rådata

Intercept	Estimate	Std. Error	t-value	Pr(< t)
<i>Intercept</i>	29,06	13,70	2,12	0,035*
<i>Antal bygherrer</i>	1,28	4,14	0,31	0,757
<i>Boligbyggeri i alt, antal m²</i>	-2,14	7,18	-0,30	0,766
<i>Eksisterende byggeri - anvendelse ændres, antal m²</i>	-0,002	0,002	-1,037	0,301
<i>Kategori 2</i>	14,10	8,76	1,61	0,11
<i>Kategori 3</i>	49,65	10,40	4,77	0,00***
<i>Kategori 4</i>	40,10	16,35	2,45	0,015*
<i>Kommunalt byggeri, i alt, antal m²</i>	-0,004	0,002	-1,56	0,12
<i>Kommuneplantillæg</i>	-2,64	7,18	-0,37	0,72
<i>Københavns Kommune som grundejer</i>	3,03	10,21	0,30	0,77
<i>Miljørapport</i>	-0,62	11,88	-0,05	0,96
<i>Nybyggeri - muliggjort etageareal, antal m²</i>	0,003	0,002	1,10	0,27
<i>Erhverv og andet i alt, antal m²</i>	-0,003	0,002	-1,20	0,23
<i>Lokalplaner uden nybyggede kvadratmeter</i>	-13,39	9,09	-1,47	0,14
<i>Lokalplaner uden kommunale funktioner</i>	-0,67	9,25	-0,07	0,94
<i>Lokalplaner uden erhvervsfunktioner</i>	-1,90	6,80	-0,28	0,78

Note: Regressionskoefficienterne, OLS

Kilde: Lokalplansportalen, KTF

I tabel A2 findes resultaterne af en regressionsanalyse med log-transformerede værdier for arealstørrelserne, der giver mulighed for at analysere effekterne af en stigning af de enkelte arealtyper. I analysen er udeladt 15 lokalplaner, der har en meget høj afvigelse fra den modellerede gennemsnitslængde af projekterne, uden at den nærmere årsag til afvigelsen har kunnet fastlægges. Modellen i tabel A2 er således en trimmed least square estimate, hvor de 15 sager ikke medtages i regressionen.

Ved den valgte modellering ses det, at en stigning af antallet af kvadratmeter til boliger med 1% har en effekt, så planlægningslængden i gennemsnit stiger med ca. halvanden uge.

Den højeste forklaringsgrad for projekternes produktionstid er VIS-gruppens kategoriinddelinger. Som nævnt vurderes det at skyldes, at VIS-gruppen kan forholde sig til mange flere detaljer, end hvad der rummes af lokalplansportalen, såsom det konkrete projekt samt tegninger og detaljegraden af ansøgningen.

Det ses, at det i gennemsnit tager kortere tid at planlægge erhvervsarealer end de andre anvendelsesformer, og de kvadratmeter, der har den højeste effekt på produktionstiden, er kvadratmeter med kommunale funktioner.

En anden signifikant faktor er helt eller delvist kommunalt grundejerskab. Den statistiske model antyder, at kommunalt ejede projekter har en tendens (alt andet lige) til at øge produktionstiden med 20 uger, hvis kommunen er eneejer, og med 10 uger, hvis kommunen er delvis grundejer. Analysen har ikke data til rådighed, der kan afdække årsager hertil – om det f.eks. kan skyldes, at projekter med hel eller delvis kommunalt ejerskab er mere komplekse, eller om det skyldes, planlagte funktioner som f.eks. skoler, børnehaver og lignende kræver mere koordination mellem forskellige forvaltninger, eller om beslutningsstrukturerne med politisk stillingtagen til forvaltningernes forslag (inkl. sagsforberedelse) forlænger produktionen. Det kunne være relevant nærmere at undersøge årsagerne mhp. mulighederne for at reducere produktionstiden.

Modellen viser også, at produktionstiden for projekter med miljørapport alt andet lige er ca. 7 uger længere end, hvis der ikke fandtes krav om en miljørapport.

Tabel A2: Regressionstermer med log transformerede arealer og trimmede data

Intercept	Estimate	Std. Error	t-value	Pr(< t)
<i>Intercept</i>	18,50	31,17	0,59	0,55
<i>Antal bygherrer</i>	-0,822	2,83	-0,29	0,77
<i>LOG Boligbyggeri i alt, antal m²</i>	1,45	0,59	2,46	0,01*
<i>LOG Eksisterende byggeri - anvendelse ændres, antal m²</i>	1,29	0,62	2,07	0,04*
<i>Kategori 2</i>	15,35	6,13	2,51	0,01*
<i>Kategori 3</i>	43,88	7,92	5,54	0,000***
<i>Kategori 4</i>	42,69	10,96	3,90	0,000***
<i>LOG Kommunalt byggeri, i alt, antal m²</i>	2,35	3,60	0,65	0,51
<i>Kommuneplantillæg</i>	-9,46	4,97	-1,90	0,058'
<i>Københavns Kommune som grundejer</i>	20,49	6,71	3,05	0,002**
<i>Miljørapport</i>	6,93	7,78	0,89	0,37
<i>LOG Nybyggeri - muliggjort etageareal, antal m²</i>	-0,32	2,34	-0,14	0,89
<i>LOG Erhverv og andet i alt, antal m²</i>	-2,37	1,81	-1,31	0,19
<i>Lokalplaner uden nybyggede kvadratmeter</i>	-9,54	18,55	-0,51	0,61
<i>Lokalplaner uden kommunale funktioner</i>	14,99	29,16	0,51	0,61
<i>Lokalplaner uden erhvervsfunktioner</i>	-13,40	14,08	-0,95	0,34

Note: Regressionskoefficienterne, OLS

Kilde: Lokalplansportalen, KTF

Effektiviseringseffekt ved flyt af byggesagsbehandling

Lokalplanlæggerne brugte i gennemsnit brugte 50,3% af de præsterede timer på lokalplansopgaverne inden flyttet af byggesagsbehandlingen (svarende til 33 % af et fuldt årsværk på 1924 timer, som udover de præsterede timer også rummer frokost, helligdage, ferie, øvrig mødeaktivitet og fravær). I figur 9 kan det aflæses, at andelen var steget til 65,7% i 2025 (svarende til 43 % af et fuldt årsværk på 1924 timer). På grund af den betydelige fremgang indregnes der i det fremtidige budgetbehov en effektivisering, der konverteres til ekstra timer til lokalplansarbejde. Timerne til rådighed for lokalplansarbejde beregnes således:

1. Det fremtidige tidsforbrug på byggesagsbehandlingen forbliver på 1,1% af de præsterede timer, beregnet ved gennemsnit af den anvendte tid i 2025 (0,7% af årsværksnormen på 1924 timer).
2. Det fremtidige tidsforbrug på øvrige opgaver budgetteres med middelværdien af de fire timeregistreringsanalyser på 37,0%. (24,2% af årsværksnormen på 1924 timer). Gennemsnitsværdien anvendes, da der er forholdsvis store udsving i ressourcetrækket til de øvrige opgaver, afhængigt af omfanget af de øvrige projekter – f.eks. år med eller uden kommuneplansarbejde⁵.
3. Den resterende tid budgetteres til lokalplansarbejde svarende til 61,9% af de præsterede timer (40,7% af årsværksnormen på 1924 timer).

Sammenligner man den fremtidige budgetterede tid til lokalplansarbejde på 40,7% ud af årsværksnormen på 1924 timer med den tidligere andel på 33 % i 2024, ses der alt andet lige en stigning i tiden til lokalplansarbejde på 7,7%, der lægges til grund for beregningen af det fremtidige budgetbehov, udtrykt ved effektiviseringsprocenten i budgetmodellen.

⁵ Øvrige opgaver er opgaver, der udføres af lokalplanlæggere, men ikke er direkte henførbare til enkelte lokalplaner, såsom andre store projekter (fx Klimaplan, Bylivsregnskab, byrums- og trafikplaner for f.eks. Middelalderbyen og Amager, bydelsanalyser, Bliv Hørt - ny høringsplatform, udvikling af driften (lokalplansportalen), faste møder f.eks. MUS-samtaler, kompetenceudvikling som kurser og faglige oplæg og økonomiarbejde.