



Introduktion til nye lokaludvalgsmedlemmer om udarbejdelsen af lokalplaner

Område for Byplanlægning i Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen har lavet denne introduktion til arbejdet med lokalplaner og byudvikling for at hjælpe lokaludvalgenes sekretariater med at give til de nye lokaludvalgsmedlemmer, der tiltræder i foråret 2026, et kortfattet overblik over, hvordan Københavns Kommune udarbejder lokalplaner.

Introduktionen er en bearbejdet udgave af forvaltningens introduktionsnotat til medlemmerne af det nye Klima-, Miljø- og Teknikudvalg.

Forvaltningen kommer med den mere præcise introduktion til, hvordan lokaludvalgene indgår i arbejdet med lokalplanerne, på førstkommende halvårsmøde med det enkelte lokaludvalg, så det er ikke skrevet ind i denne introduktion.

Introduktionen gennemgår

1. Hvad er en lokalplan?
2. Hvordan udarbejdes en lokalplan?
3. Politiske beslutninger om lokalplaner og deres indhold

1. Hvad er en lokalplan?

Kommunen (nærmere bestemt Område for Byplanlægning i Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen) laver lokalplaner, som fastsætter, hvordan et bestemt område må bruges og bebygges – fx hvor meget man må bygge, hvad bygninger må bruges til, og hvordan de skal se ud. De nærmere bestemmelser om, hvad en lokalplan må indeholde og bruges til, er fastsat i Planlovens kapitel 5.

I lokalplanen må Kommunen kun regulere det, planloven giver lov til. Så lokalplanen kan fx ikke regulere bygningers indretning eller de økonomiske forhold omkring fx salgspriser eller huslejestørrelse.

Lokalplanen gælder indtil kommunen ændrer eller aflyser den.

Store byggeprojekter, der ikke kan rummes inden for områdets eksisterende plangrundlag (fx en eksisterende lokalplan for området), udløser typisk, at der skal laves en ny lokalplan. Det kaldes lokalplanpligt og er hjemlet i Planloven.

Grundejere har ikke pligt til at bygge eller realisere indholdet i lokalplanen. Det betyder, at kommunen ikke kan kræve, at en grundejer opfører det, lokalplanen muliggør på vedkommendes grund. Kommunen kan heller ikke stille krav til, i hvilken rækkefølge eller hvilket tempo en bygherre opfører det, lokalplanen muliggør.

Lokalplaner skal følge kommuneplanen og nationale planer som fx Fingerplanen. Kommuneplanens mange bestemmelser om fx boligstørrelser, parkeringsnormer, friarealer m.m. skal således følges i lokalplanerne.

2. Hvordan udarbejdes en lokalplan?

Vurdering af bygherres ønske – skal der laves ny lokalplan?

Når en bygherre meddeler Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen, at vedkommende vil bygge nyt eller ændre brugen af eksisterende bygninger, vurderer forvaltningen, om det kan gøres inden for områdets eksisterende plangrundlag (dvs. gældende lokalplan eller byplan, eller kommuneplanen, hvis der ikke er en lokalplan eller byplan for området) eller om det kræver at der udarbejdes en ny lokalplan.

Ventelisten og afklaringsfasen

Hvis forvaltningen vurderer, at der skal laves en lokalplan, placeres ønsket om lokalplanen på forvaltningens venteliste, indtil forvaltningen kan bemande udarbejdelsen af et lokalplanforslag.

Når udarbejdelsen af lokalplanen går i gang, starter man med en afklaringsfase. Her taler forvaltningen og bygherren om, hvad bygherren ønsker, og hvad kommunen har brug for i området. Det kan fx handle om:

- Kommunale funktioner – skal der fx være en daginstitution eller et bibliotek?
- Infrastruktur – hvordan kommer biler, cykler og fodgængere til og fra området?
- Grønne byrum – skal der være parker, legepladser eller træer?
- Lovkrav – fx at brandbiler skal kunne komme frem, hvis der opstår brand.

Skal der udarbejdes en startredegørelse?

Hvis der skal udarbejdes en stor eller mere kompleks lokalplan, kan forvaltningen lave en startredegørelse til Klima-, Miljø- og Teknikudvalget tidligt i forløbet. Den hjælper udvalget med at afklare de svære eller uklare ting, så den politiske retning for lokalplanen bliver sat fra start.

Skal lokalplanforslaget først til politisk behandling, når det skal vedtages i Borgerrepræsentationen?

Når forvaltningen har afklaret med bygherre, hvad lokalplanen skal muliggøre, udarbejder forvaltningen et lokalplanforslag, der som udgangspunkt fremlægges i Klima-, Miljø- og Teknikudvalget til politisk behandling, før det til sidst fremlægges til endelig vedtagelse i Borgerrepræsentationen.

Borgerrepræsentationen har dog besluttet, at forvaltningen kan sende nogle typer lokalplaner direkte i høring, uden at de først har været behandlet i Klima-, Miljø- og Teknikudvalget. Det gælder fx de helt enkle lokalplaner, som kun ændrer anvendelsen af et mindre område, fx lovliggør en butik, eller giver mulighed for at opføre et mindre byggeri. Disse lokalplaner bliver derfor først behandlet politisk ved den endelige vedtagelse i Borgerrepræsentationen. Forvaltningen orienterer løbende udvalget om, hvilke sager der er omfattet af denne beslutning.

Hvis der gælder særlige vilkår for lokalplanforslaget, fx at der samtidig skal udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, en udbygningsaftale om at bygherre investerer i fx en del af områdets veje og stier, eller at det omfatter kommunale byggerier, sender

udvalget det videre til behandling i Økonomiudvalget, før det når til Borgerrepræsentationen.

Offentlig høring inden udvalgets godkendelse og den endelige vedtagelse

Når udvalget behandler et lokalplanforslag, beslutter det også, om det skal sendes i offentlig høring i otte uger.

Den offentlige høring informerer naboer, virksomheder og andre interesserede om lokalplanforslaget, så de kan stille spørgsmål og indgive høringssvar.

Når forvaltningen har gennemgået høringssvarene, sendes de sammen med lokalplanforslaget til udvalget.

Hvis udvalget godkender lokalplanforslaget, går det videre til Økonomiudvalget og til sidst Borgerrepræsentationen, som beslutter, om lokalplanen skal vedtages endeligt.

Når lokalplanen er vedtaget, offentliggøres den og træder i kraft.

3. Politiske beslutninger om lokalplaner og deres indhold

Borgerrepræsentationen og Klima-, Miljø- og Teknikudvalget har benyttet en række muligheder for at påvirke lokalplanernes nærmere indhold og den byudvikling, de skal understøtte. Her gennemgås de væsentligste beslutninger kort.

Kommuneplan 2024

Kommuneplanens rammer, som er vedtaget i Borgerrepræsentationen, fastlægger en mængde bestemmelser om fx boligstørrelser, parkeringsnormer, friarealer m.m., som skal følges i lokalplanerne. Bestemmelserne findes her:

[Generelle bestemmelser | Københavns Kommuneplan 2024](#)

Vision og strategier

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget har udarbejdet "Vores København 2035" som kommunens fælles vision for klima-, miljø- og teknikområdet:

[Vores København 2035 | Københavns Kommune](#)

Visionen sætter sammen med otte strategier, der allerede er vedtaget eller skal behandles i udvalget i 2026 og 2027, retningen for forvaltningens dialog med bygherrer om nye lokalplaner, når det gælder temaer som arkitektur, byliv, bynatur, klima, mobilitet, biodiversitet og ressourcer. De mest konkrete retningslinjer vil tage udgangspunkt i de to kommende strategier om arkitektur og planlægning samt byliv og byrum.

Administrationsgrundlag

Derudover kan udvalget og Borgerrepræsentationen påvirke lokalplanerne ved at vedtage administrationsgrundlag, der mere regulerer, hvilke krav kommunen stiller i nye lokalplaner.

Der er vedtaget administrationsgrundlag om emner som bilfri byudviklingsområder, træer, altaner og tagterrasser, krav om 25 % almene boliger samt hvordan almene boliger skal placeres.

Forhandlinger om kommunale funktioner

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget og Borgerrepræsentationen kan også påvirke lokalplanens indhold og omfang, ved at sætte retningen, hvis kommunen skal forhandle

med bygherre om, hvor man ønsker at placere kommunale funktioner som skoler, daginstitutioner, kultur- og idrætsanlæg m.m.

Ændringsforslag

Udvalget kan stille konkrete ændringsforslag, når de behandler et lokalplanforslag. Her kan udvalget fx tage stilling til konkrete forhold som:

- Udpegning af bevaringsværdige bygninger
- Udformning af bygningers ydre fremtræden
- Hvilke præcise muligheder, lokalplanen skal give for at anvende området (inden for rammerne af det, der er muligt i Kommuneplan 2024)

Beslutning om nyt lokalplanforslag

Hvis der ønskes ændringer, efter en lokalplan er vedtaget, kan udvalget beslutte, at forvaltningen skal udarbejde et nyt lokalplanforslag, fx i form af et lokalplantillæg, der ændrer, supplerer eller udmønter beslutninger i den gældende lokalplan.

§14-forbud og bevaringsværdige bygninger

Hvis kommunen modtager en ansøgning om byggetilladelse eller nedrivning, kan udvalget med udgangspunkt i planlovens § 14 under visse betingelser nedlægge forbud. Forbuddet bortfalder, hvis det ikke er omsat til ny lokalplan inden for et år.

Kommuneplanen udpeger en række bygninger som bevaringsværdige. De må ikke nedrives uden kommunens accept. Hvis kommunen vil hindre en nedrivning, skal den nedlægge forbud som beskrevet ovenfor og udarbejde en lokalplan, som indeholder bevaringsbestemmelser for bygningen. En lokalplan kan også udpege andre bygninger som bevaringsværdige, fx for at bevare et kulturmiljø.

Krav om almene boliger

Kommunen kan stille krav om, at op til 25 % af en ny lokalplans boligetageareal skal reserveres til almene boliger. De nærmere betingelser for at bruge kravet er fastlagt i et administrationsgrundlag.

Parkering

I mange tilfælde er kommuneplanens parkeringsnormer for nybyggeri, tilbygning eller ændret anvendelse af eksisterende byggeri fastlagt så præcist, at en lokalplan ikke kan fravige dem. I andre tilfælde åbner kommuneplanen dog mulighed for at foretage en konkret vurdering af parkeringsbehovet ud fra specifikke kriterier.

Servicemål for maksimal tid på ventelisten

For at undgå, at ønsker om lokalplaner står længe på venteliste, har Borgerrepræsentationen besluttet et servicemål for lokalplanområdet, så den maksimale ventetid for at opstarte en lokalplan gennemsnitligt er seks måneder.