



Notat

Orientering om dispensation fra lokalplanbestemmelser om parkering og boligstørrelser som følge af Kommuneplan 2024

Resumé

Med vedtagelsen af Kommuneplan 2024 (KP24) er der bl.a. sket mindre ændringer i rammerne for hhv. parkering og boligstørrelser. På den baggrund orienteres Teknik- og Miljøudvalget om, at Teknik- og Miljøforvaltningen i lighed med tidligere kommuneplanvedtagelser fortsat vil dispensere fra lokalplanbestemmelser om parkeringskrav og boligstørrelser, der ikke er i overensstemmelse med Kommuneplanen mhp. at virke for Kommuneplanens gennemførelse.

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget har delegeret sin beslutningskompetence til Teknik- og Miljøforvaltningen i forhold til dispensationer fra lokalplaner, som ikke er af principiel karakter, og hvor naboorientering ikke har medført mange og/eller vægtige indsigelser.

I 2017 har Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen godkendt retningslinjer for dispensationer fra lokalplaner. Det fremgår bl.a. af disse, at dispensationer kan overvejes, når der er tale om lokalplaner, hvor kommuneplanen siden lokalplanens vedtagelse er ændret fx i forhold til norm for cykel- og bilparkering.

I 2020 har Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen besluttet, at forvaltningen kan meddele dispensation fra bestemmelser om boligstørrelser og parkeringskrav i lokalplaner til at følge rammerne i Kommuneplan 2019 (KP19) (TMU 27. april 2020 og BR 17. september 2020).

Ændringer i Kommuneplan 2024

Der er med KP24 vedtaget begrænsede ændringer vedr. normerne for bil- og cykelparkering, samt mindre ændringer ift. boligstørrelser. Rammerne i KP24 for hhv. cykel- og bilparkering, samt boligstørrelser, sammenlignet med KP19 er opstillet i skemaform i bilag 1.

Med dette notat orienteres udvalget om, at forvaltningen i lighed med tidligere kommuneplanvedtagelser fortsætter med – efter ansøgning – at meddele dispensation til fravigelser af bestemmelser om parkeringskrav og boligstørrelser i lokalplaner, der er vedtaget før KP24.

Boligstørrelser

Der er i KP24 vedtaget en ny ramme for boligstørrelser og en ny gennemsnitsstørrelse for særlige boformer, jf. bilag 1. Byggesager vedr.

07-04-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 4269

Dokumentnummer i F2
184778

Sagsnummer i eDoc
2025-0069840

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

botilbud, herunder byggeri i regi af Socialforvaltningen, er undtaget jf. KP24.

Ved at give grundejere dispensation fra boligstørrelserne i byggerier reguleret af ældre lokalplaner, kan de nye rammer i KP24 få en større virkning end blot at gælde for nye lokalplaner. De nye rammer kan effektueres i forbindelse med en konkret byggesag, hvor der ansøges om dispensation fra en lokalplan.

Parkeringsnormer

Der er med KP24 vedtaget begrænsede ændringer vedr. normerne for bilparkering, samt en enkelt tilføjelse ift. cykelparkering ved plejecentre/-boliger, jf. bilag 1.

Udover de overordnede rammer indeholder KP24 mulighed for konkret at vurdere parkeringsbehovet i særlige situationer. Disse situationer er beskrevet i en række bemærkninger til parkeringsnormerne. Her er bl.a. tilføjet nye undtagelser ift. parkering til ungdomsboliger, mindre byggeprojekter og udnyttelse af tagetager, hvor kravet kan reduceres til 0 pladser. Derudover er der mulighed for en reduceret parkeringsnorm i byudviklingsområder pba. en konkret vurdering.

Parkeringsnormerne afhænger af den konkrete anvendelse og geografiske placering i byen – defineret med områderne centrum, tætbyen og byudviklingsområder samt øvrig by. Ved at meddele grundejere dispensation (efter en ansøgning) fra parkeringskravet i byggerier reguleret af lokalplaner vedtaget før KP24, kan parkeringsnormerne i KP24 få en større virkning end blot at gælde for nye lokalplaner.

Behandling af dispensationer i udvalget

Ansøgninger om dispensationer sendes efter planlovens regler i naboorientering medmindre forvaltningen skønner, at en forudgående orientering er af underordnet betydning for naboer mv., f.eks. når dispensationen er så beskeden, at den ikke kan ses, eller når alene ansøger påvirkes af dispensation.

Hvis der i forbindelse med en naboorientering modtages mange eller vægtige høringssvar vil dispensationen blive forelagt Teknik- og Miljøudvalget til godkendelse.

I overensstemmelse med forvaltningens retningslinjer for dispensationer fra lokalplaner, orienteres Teknik- og Miljøudvalget løbende om igangværende naboorienteringer og dispensationer givet af forvaltningen, hvormed udvalget har mulighed for at stille spørgsmål til forvaltningens praksis i specifikke sager og mulighederne for ændring heraf.

Teknik- og Miljøudvalget kan fortsat til enhver tid løfte en konkret sag til behandling i udvalget.

Politisk handlerum

Teknik- og Miljøudvalget kan beslutte, at:

- løfte sagen til politisk behandling på et kommende udvalgsmøde.
- få forelagt en sag om forvaltningens retningslinjer for dispensationer fra lokalplaner.

Videre proces

Når Teknik- og Miljøudvalget er orienteret, opdaterer forvaltningen sine retningslinjer for dispensation fra lokalplaner og vejleder fremover grundejere om muligheden for dispensation.

Lena Kongsbach
Vicedirektør

Bilag

Bilag 1 Rammer for parkering og boligstørrelser i Kommuneplan 2024



Bilag 1 Rammer for parkering og boligstørrelser i Kommuneplan 2024

Rammer for hhv. parkering og boligstørrelser i Kommuneplan 2024 er opstillet i tre tabeller nedenfor. Eventuelle forskelle ift. Kommuneplan 2019 er markeret med rød tekst.

Rammer for parkering

Table 1: Parkeringsnormer i Kommuneplan 2024

Funktion/ Bydel	Centrum	Tætby & byudviklingsområder	Øvrig by
Bolig (1)	1:357	1:250	1:214
Erhverv (2, 3)	1:214	1:214	1:143
Grundskole (4)	1:714	1:607	1:464
Daginstitution	1:286	1:286	1:179
Kollegie- og ungdomsbolig (5)	1:857	1:857	1:857
Plejecenter/ plejebolig	1:714	1:714	1:714
Butik (6)	1:143	1:143	1:143

07-04-2025

Sagsnummer I F2
2025 - 4269

Dokumentnummer i F2
184778

Sagsnummer eDoc
2025-0069840

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009809452

Normerne for bilparkering er generelt ikke ændret, men der er kommet følgende særlige bemærkninger / undtagelser:

1. Parkering til ungdomsboliger kan fastlægges efter en konkret vurdering med mulighed for at reducere til 0 pba. bebyggelsens stationsnærhed og afstand til uddannelsesinstitutioner mv.
2. Mindre byggeprojekter og udnyttelse af tagetager
Ved mindre byggeprojekter, fx huludfyldning, påbygninger og tilbygninger, og ved udnyttelse af tagetager i eksisterende bebyggelse kan parkeringskravet fastsættes efter en konkret vurdering med mulighed for at reducere til 0. Stationsnærhed, begrænsede friarealer, projektets mindre omfang i forhold til den eksisterende bebyggelse og proportionalitetshensyn kan blandt andet indgå i vurderingen.
3. Reduceret parkeringsnorm i byudviklingsområder
I alle byudviklingsområder kan parkeringsnormen efter en konkret vurdering reduceres med 20 pct. for alle funktioner på baggrund af områdets stationsnærhed og forbindelse til cykelinfrastruktur mv. Det skal sikres, at der er tilstrækkelig parkering til beboere, butikker og arbejdspladser mv.

Cykelparkering

Tabel 2: Cykelparkeringsnormer i Kommuneplan 2024

Funktion	Norm (antal:m ²)	Heraf pladskrævende cykler (antal:m ²)	Overdækningskrav
Bolig	4:100	1:500	Som udgangspunkt min. 50%
Kollegie- og ungdomsbolig	4:100	1:500	Som udgangspunkt min. 50%
Plejecenter/plejebolig	0,5:100	-	Om udgangspunkt min. 50%
Erhverv (1)	3:100	1:500	Som udgangspunkt min. 50%
Uddannelsesinstitutioner (2)	1 pr. 2 studerende og ansatte	-	Som udgangspunkt min. 50%
Grundskole	1 pr. 2 elever og ansatte	-	Som udgangspunkt min. 50%
Daginstitution	2,5:100	1:250	Som udgangspunkt min. 50%
Butik, dog foretages en konkret vurdering for butikcentre, stormagasiner og store udvalgs-varebutikker	4:100	1:500	Som udgangspunkt min. 50% for ansatte

Boligstørrelser

Tabel 3: Rammer for boligstørrelser i KP19 og KP24

Kommuneplan 2019	Kommuneplan 2024
<p>Boliger:</p> <p>For nye boliger skal 50 % af etagearealet være mindst 95 m² etageareal i gennemsnit. De øvrige 50 % af etagearealet kan disponeres frit. Ingen boliger, herunder boliger der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m² etageareal, dog i byudviklingsområderne ikke mindre end 40 m² etageareal [udgået i KP24, red.]</p>	<p>Boliger:</p> <p>For ny boligbebyggelse skal 50 % af det samlede boligareal indrettes med boliger, som har et boligareal på mindst 95 m² i gennemsnit. De øvrige 50 % af det samlede boligareal kan disponeres frit. Ingen boliger, herunder boliger der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må have et boligareal på mindre end 50 m².</p> <p>I byudviklingsområder gælder desuden, at mindst 20 % af det samlede boligareal skal indrettes til boliger med et boligareal på mindst 110 m². Undtaget herfra er dog boliger opført i henhold til lov om almene boliger mv.</p>
<p>Bofællesskaber:</p> <p>Bofællesskaber er boliger med større fællesarealer til rådighed for beboerne. Boligerne skal have en størrelse på mindst 65 m² etageareal i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m² etageareal.</p> <p>Fællesarealer skal udgøre mindst 12,5 % af etagearealet.</p>	<p>Bofællesskaber:</p> <p>Bofællesskaber er boliger med større fællesboligarealer til rådighed for beboerne. Boligerne skal have et boligareal på mindst 55 m² i gennemsnit. Ingen boliger må have et boligareal på mindre end 40 m².</p> <p>Fælleboligarealer skal udgøre mindst 10 % af det samlede boligareal. Fællesboligarealer indgår i opgørelsen af de enkelte boligers boligareal.</p>