

Generelt om rammer

Københavns Kommune fastlægger med kommuneplanen regler for anvendelse og byggeri på de enkelte ejendomme. Disse benævnes rammer for byudviklingen og består af områdetyper og generelle bestemmelser.

Områdetyper

Anvendelses- og bebyggelsesmuligheder mv. fastlægges i de forskellige områdetyper. Det gælder Boliger (B), Boliger og serviceerhverv (C), Serviceerhverv (S), Blandet erhverv (E), Industri (J), Havneformål (H), Tekniske anlæg (T), Institutioner og fritidsområder (O) og Vandområder (V).

Rammerne fastlægger hvilke anvendelser, der kan etableres inden for området. Anvendelsesmulighederne konkretiseres med en række eksempler på funktioner, der dog ikke er udtømmende.

Bebyggelsesmulighederne bestemmes ved angivelse af maksimal bebyggelsesprocent, maksimal bygningshøjde, samt krav til friarealer og parkeringsdækning. Den maksimale bebyggelsesprocent gælder for den enkelte ejendom. I lokalplaner kan bebyggelsesprocenten fastlægges for flere ejendomme under ét.

Der fastlægges desuden retningslinjer for den højst tilladelige forurening fra virksomheder og anlæg. Herudover vil det bero på en konkret vurdering, om andre funktioner er forenelige med og kan etableres i det pågældende område.

Anvendelsen, der er givet med kommuneplanens rammer, er gældende uanset om arealerne ligger over overdækkede tekniske anlæg (jernbaner, veje, forsinkelsesbassiner for regnvand, parkering mv.), under terræn eller på gadeniveau. Det er herved forudsat, at det underliggende areal kan anvendes til anlæg under terræn eller gadeniveau.

Der er fastlagt særlige bestemmelser i enkeltområder, hvor specielle planlægningsmæssige forhold gør sig gældende. De særlige bestemmelser supplerer eller erstatter de standardiserede bestemmelser, og er beskrevet i rammerne for det enkelte område.

Størstedelen af Indre By og nogle områder på Christianshavn er friholdt for standardiserede bestemmelser om byggemuligheder m.v. Betegnelsen for disse rammeområder på kortet over rammeområder er et bogstav (fx B, C, S eller O) uden nummer. Det skyldes, at der i disse områder, som allerede er tæt bebyggede og rummer særlige bevaringshensyn, også er behov for udviklingsmuligheder. Fleksible bygge- og anvendelsesmuligheder muliggør, at der efter en konkret vurdering ved lokalplanlægning og byggesagsbehandling fx kan muliggøres boliger i eksisterende erhvervsjendomme, nedrivning af ikke-bevaringsværdig bebyggelse samt opførelse af ny bebyggelse og tilbygninger tilpasset omgivelserne.

På kommuneplanens interaktivt [kort over rammeområder](#) kan der dannes overblik over, hvad det gælder for de enkelte områder og ejendomme.

Kommuneplanen fastlægger også rammer for etablering af butikker i kommunens bydele. Københavns Kommunes mål for detailhandlen og lovgrundlaget for rammerne er beskrevet i retningslinjerne for den kommunale [detailhandelsstruktur](#) og den tilhørende redegørelse.

Kommuneplanrammer og tilhørende bestemmelser kan også tilgås via [den digitale kortportal](#).

Generelle bestemmelser

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

Retsvirkninger

Rammerne for byudviklingen har ikke direkte retsvirkning for ejere og brugere af ejendomme.

Rammerne giver således ikke i sig selv en ret for den enkelte grundejer til at anvende og bebygge sin ejendom i henhold til rammebestemmelserne. Lokalplaner eller byggesagsbehandling kan således begrænse eller præcisere de muligheder, som fremgår af rammebestemmelserne.

Rammerne har desuden retsvirkninger, som kan få betydning for ejere og brugere af ejendomme.

[Læs mere om kommuneplanens juridiske retsvirkninger.](#)

Forholdet til lokalplanlægning

Nye lokalplaner skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for byudvikling. Kommuneplanens rammer påvirker ikke vedtagne lokalplaner og byplanvedtægter. Disse planer gælder fortsat indtil de ophæves efter planlovens bestemmelser herom eller der udarbejdes en ny lokalplan, der skal være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Hvis kommunen beslutter at udarbejde en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, skal der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.