



Notat

Fagligt notat om forvaltningens muligheder for at lempe på krav ved konvertering fra erhverv til bolig i Indre By

Resume

På baggrund af en henvendelse fra Indre By Lokaludvalg gennemgår notatet de generelle rammer for konvertering af erhverv til bolig, samt om der gælder specifikke omstændigheder i Indre By, der har en effekt på mulighederne for konvertering til bolig. Indretning af boliger skal opfylde lovbestemte krav, som forvaltningen typisk ikke har mulighed for at lempe. På visse områder er det dog muligt at dispensere, ligesom der kan stilles mere lempelige krav i lokalplanerne, end der gøres i dag.

Sagsfremstilling

Hvis en ejendom tidligere har været boliger, men senest er godkendt til erhverv, vil en konvertering være underlagt de nuværende lovkrav for boliger. Det er altså ikke muligt at lempe kravene på baggrund af, at ejendommen tidligere har været godkendt til bolig.

Konvertering af erhverv til boliger kræver byggetilladelse, og Bygningsreglement 2018 (BR18) stiller en række skærpede krav til nyindretningen af en bolig sammenlignet med erhvervsejendomme. Det gælder fx rummenes indretning og loftshøjde, dagslys, støj og brandforhold. Lokalplanen i et område kan også have betydning. Det gælder fx krav til størrelsen af friarealer, der er større til boliger end til erhverv.

Hvis det ikke er muligt at imødekomme alle kravene, som forudsættes for at kunne opnå tilladelse, så er det muligt at søge dispensation fra krav i BR18 eller bestemmelser i en lokalplan. Forvaltningen giver i forvejen dispensationer, men altid på grundlag af en konkret, sagligt begrundet vurdering. Der kan dog som udgangspunkt ikke dispenseres fra friarealkrav i en lokalplan, hvorfor der er behov for en ny lokalplan ved konvertering til boliger.

Særligt for Indre By kan anvendelsesændring til bolig give udfordringer vedrørende dagslyskrav og størrelser på friarealer, da Indre By er tæt bebygget. Forvaltningens muligheder for at fravige kravene til dagslys er yderst begrænsede, da disse er lovbestemt i BR18 og ikke kan lempes gennem lokalplanlægning.

Krav om friarealer er derimod ofte fastsat i en lokalplan, og kommunalbestyrelsen har af egen drift mulighed for at igangsætte og vedtage ændringer af lokalplaner. Forvaltningen må dog ikke som hovedregel i nye lokalplaner fastlægge mindre friarealkrav end dem, som fremgår af kommuneplanen. Dog er der visse muligheder for en fravigelse, f.eks.

09-03-2026

Sagsnummer I F2
2025 - 27165

Dokumentnummer i F2
235730

Sagsnummer eDoc
2025-0417837

Rådhussekretariatet
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009809452

ved en anvendelsesændringer og efter en konkret vurdering. Ønskes der generelt mindre krav til friarealer for boliger, vil det kræve en ændring af kommuneplanen.

Lena Kongsbach
Vicedirektør