
Fra: KTFKP BPM Rådhuspost

Sendt: 13. marts 2026 10:03

Til: Astrid Aller (Borgerrepræsentationen)

Emne: Svar på politikerspørgsmål stillet af Astrid Aller (F) den 6. marts 2026 vedr. konvertering til boliger, eDoc 2026-0098752

Kære Astrid Aller, MB

På vegne af Lena Kongsbach, vicedirektør i Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed, fremsender jeg svar på dit spørgsmål af 6. marts 2026 om mulighed for konvertering til bolig i sager om omdannelse til hotel i Indre By og Vesterbro.

Med venlig hilsen

Tanja Winsløw

BPM Sekretariat

KØBENHAVNS KOMMUNE

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed



Besvarelse vedrørende mulighed for konvertering til bolig i sager om omdannelse til hotel i Indre By og Vesterbro

Medlem af Borgerrepræsentationen Astrid Aller (F) har den 6. marts 2026 stillet følgende spørgsmål til Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen.

Spørgsmål

Jeg vil gerne bede forvaltningen redegøre for, hvor mange af de steder, der er med i sagen vedr. konvertering af bolig og erhverv til hotel i marts, der ville kunne konverteres til boliger i stedet?

Svar

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. Udover kommuneplanen kan ejendomme være omfattet af lokalplaner, der fastsætter rammer for, hvordan de enkelte ejendomme må anvendes.

Områder udlagt til serviceerhverv i Kommuneplanen kan godt anvendes til boliger. Indtil 25 % af etagearealet - i Indre By og på Christianshavn dog indtil 50 % - kan anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager. Boligandelen gælder som udgangspunkt for den enkelte ejendom. I lokalplaner kan boligandelen fastlægges for flere ejendomme under ét.

Af de 14 hotelsager, der forelægges Klima-, Miljø- og Teknikudvalget mandag den 16. marts 2026 er en enkelt ejendom, Halmtorvet , omfattet af en lokalplan, der ikke muliggør anvendelse til bolig. De resterende 13 af ejendommene ligger i områder, hvor der med de nuværende planmæssige rammer vil kunne etableres boliger. En eventuel anvendelsesændring til bolig vil dog kræve byggetilladelse og det vil således være under forudsætning af, at de konkrete projekter overholder gældende bygge- og planlovgivning. Bygningsreglementet 2018 (BR18) stiller mange krav til nyindretningen af en bolig. Det gælder fx dagslys, støj, friarealer, cykelparkering, evt. bilparkering mm., samt brandforhold. Så selvom plangrundlaget for en ejendom giver mulighed for boliger, er det ikke ensbetydende med, at der kan etableres boliger ift. kravene i byggelovgivningen.

13-03-2026

Sagsnummer i F2
2026 - 5735

Dokumentnummer i F2
248160

Sagsnummer i eDoc
2026-0098752

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Nedenfor gennemgås de 14 sager ift. nuværende plangrundlag:

1. Adelgade

De planmæssige rammer giver i et vist omfang mulighed for anvendelse til bolig.

Plangrundlag: Ejendommen er omfattet af Lokalplan 323 Kronprinsessegade og placeret i S-området som er fastlagt til serviceerhverv og op til 25 % af etagearealet kan anvendes til bolig, jf. lokalplanens § 3, stk. 2. Iht. Kommuneplanen er ejendommen i et S-område, hvortil op til 25 % af etagearealet kan anvendes til bolig, dog 50 % i Indre By og Christianshavn.

2. Frederiksberggade

De planmæssige rammer giver mulighed for at anvende dele af ejendommen til bolig.

Plangrundlag: Lokalplan 152 Strøget § 3, stk. 1 i siger:

"Stueetagen samt kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m, over gadeniveau, fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende.

Overnævnte etager må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende." Iht. Kommuneplanen er ejendommen i et S-område, hvortil op til 25 % af etagearealet kan anvendes til bolig, dog 50 % i Indre By og Christianshavn.

3. Halmtorvet

De nuværende planmæssige rammer giver ikke mulighed for anvendelse til bolig.

Plangrundlag: Lokalplan "Lille Istedgadekarreerne" § 3, stk. 2. Fordelingen af bolig- og erhvervsanvendelsen skal ske efter følgende retningslinjer: a) Den sydligste del af karreen mellem Lille Istedgade og Viktoriagade - ejendommen matr.nr. 169 ibid. - skal anvendes til erhverv. Ejendommen på Halmtorvet kan derfor jf. stk. 2 kun anvendes til erhverv.

4. Kultorvet

De nuværende planmæssige rammer giver mulighed for at anvende dele af ejendommen til bolig.

Plangrundlag: Iht. Lokalplan 164 Købmagergade § 3, stk. 1 skal stueetagen, samt kælder, hvor dennes loft ligger mere end 1,25m over gadeniveau være publikumsorienteret serviceerhverv. På de øvrige etager er der ikke fastlagt en anvendelse, så bolig er i overensstemmelse. Iht.

Kommuneplanen er ejendommen i B-område, som er et område til boliger.

5. Løngangstræde

De nuværende planmæssige rammer giver mulighed anvendelse til bolig.

Plangrundlag: Iht. Byplan 72 Farvergade § 2, så fastlægges området i sin helhed til kontor-, forretnings- og boligbebyggelse, så bolig er i overensstemmelse. Iht.

Kommuneplan er ejendommen i et C-område, som er fastsat til boliger og serviceerhverv.

6. Nytorv

De nuværende planmæssige rammer giver mulighed for at anvende dele af ejendommen til bolig.

Plangrundlag: Der er ingen lokalplan, men bygningen er fredet. Iht. Kommuneplan så er den i S-området, som er serviceerhverv og indtil 25 % af etagearealet - i Indre By og på Christianshavn dog indtil 50 % - kan anvendes til boliger.

7. Nørregade

De nuværende planmæssige rammer giver mulighed for at anvende dele af ejendommen til bolig.

Plangrundlag: Iht. Lokalplan 344 Nørregade, § 3, stk. 2, litra a, for C-området fremgår det, at området må anvendes til boligformål. Dog iht. § 3, stk. 2, litra c, fremgår det at I facadebebyggelsen mod Nørre Voldgade og Nørregade skal stueetagen samt kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau, indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv. Iht. Kommuneplan er ejendommen i et C-område, som er fastsat til boliger og serviceerhverv.

8. Rådhuspladsen

De nuværende planmæssige rammer giver mulighed for at anvende dele af ejendommen til bolig.

Plangrundlag: Iht. Lokalplan 152 Strøget § 3, stk. 1, fremgår det at stueetagen samt kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau, indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv. På de øvrige etager er der ikke fastlagt en anvendelse, så bolig er i overensstemmelse.

Iht. Kommuneplanen så er den i S-området, som er serviceerhverv og indtil 25 % af etagearealet - i Indre By og på Christianshavn dog indtil 50 % - kan anvendes til boliger.

9. Store Kongensgade

De nuværende planmæssige rammer giver mulighed for at anvende dele af ejendommen til bolig.

Plangrundlag: Iht. Lokalplan 130 Store Kongensgade, § 3, stk. 1, fremgår det at stueetagen samt kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau, indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv. På de øvrige etager er der ikke fastlagt en anvendelse, så bolig er i overensstemmelse. Iht. Kommuneplan er ejendommen i et C-område, som er fastsat til boliger og serviceerhverv.

10. Toldbodgade

De nuværende planmæssige rammer giver mulighed anvendelse til bolig.

Plangrundlag: Ingen lokalplan.

Iht. Kommuneplan er ejendommen i et C-område, som er fastsat til boliger og serviceerhverv

11. Vestergade

De nuværende planmæssige rammer giver mulighed for at anvende dele af ejendommen til bolig.

Plangrundlag: Ingen lokalplan. Iht. Kommuneplan så er den i S-området, som er serviceerhverv og indtil 25 % af etagearealet - i Indre By og på Christianshavn dog indtil 50 % - kan anvendes til boliger.

12. Vingårdstræde

De nuværende planmæssige rammer giver mulighed for at anvende dele af ejendommen til bolig.

Plangrundlag: Iht. Lokalplan 359 Nikolaj Plads, § 3, stk. 2, litra a, for S-området, fremgår det, at indtil 25 % af etagearealet kan bruges til bolig. Iht. Kommuneplan så er den i S-området, som er serviceerhverv og indtil 25 % af etagearealet - i Indre By og på Christianshavn dog indtil 50 % - kan anvendes til boliger.

13. Østergade

De nuværende planmæssige rammer giver mulighed for at anvende dele af ejendommen til bolig.

Plangrundlag: Iht. Lokalplan 152 Strøget § 3, stk. 1, fremgår det, at stueetagen samt kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau, indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv. På de øvrige etager er der ikke fastlagt en anvendelse, så bolig er i overensstemmelse. Iht.

Kommuneplanen så er den i S-området, som er serviceerhverv og indtil 25 % af etagearealet - i Indre By og på Christianshavn dog indtil 50 % - kan anvendes til boliger.

14. Niels Juels Gade

De nuværende planmæssige rammer giver mulighed for at anvende dele af ejendommen til bolig.

Plangrundlag: Iht. Lokalplan 512 Nyhavn og Gammelholm, § 3, stk. 2 område 2, litra a, Område II fastlægges til serviceerhverv. § 3, stk. 2 område 2, litra b, Indtil 50 % af etagearealet kan anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager. Iht. Kommuneplanen så er den i S-området, som er serviceerhverv og indtil 25 % af etagearealet - i Indre By og på Christianshavn dog indtil 50 % - kan anvendes til boliger.

Svaret er offentligt tilgængeligt på [Politikerspørgsmål til Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen 2026 | Københavns Kommune](#)

Lena Kongsbach
Vicedirektør