



Oversigt over hotelsager til Teknik- og Miljøudvalget 24. november 2025

Oversigten indeholder følgende sager:

- Omdannelse af kontorlokaler til hotel i Indre By (besluttet af TMU den 3. november 2025).
- Omdannelse af øvrige erhvervslokaler til hotel i Indre By.

Rammer

- En grundejer kan som udgangspunkt anvende sin ejendom til hotel, hvis gældende plangrundlag giver mulighed for det og de nødvendige byggearbejder overholder kravene i byggelovgivningen.
- Ejendommene på nedenstående liste er ikke omfattet af en lokalplan, der hindrer hotelanvendelse. Eneste mulighed for at forhindre anvendelse til hotel er et § 14 forbud efter planloven, hvorefter der skal udarbejdes en lokalplan.
- Der skal tages udgangspunkt i den eksisterende ejendom, og i hver sag skal der foretages en konkret vurdering af muligheden for nedlæggelse af et § 14 forbud.
- Et § 14 forbud mod den pågældende anvendelse har konsekvenser for ejers muligheder på ejendommen. Det kan ikke afvises, at et forbud i nogle tilfælde kan have økonomiske konsekvenser for kommunen i form af mulige retssager og erstatningsansvar.

Geografisk afgrænsning af Indre By

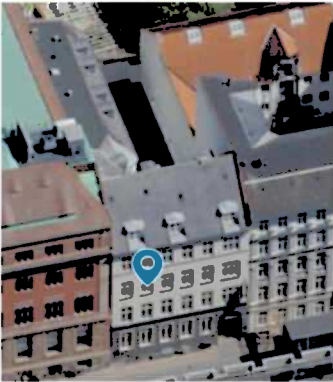
- Med denne nye sagsoversigt følger et behov for en geografisk afgrænsning af "Indre By". Forvaltningen lægger op til følgende to muligheder:
 - 1) En afgrænsning der følger Indre By Lokaludvalgs område, der består af i alt syv kvarterer. Dog foreslås at udelade kvarteret "Østerport", så afgrænsningen inkluderer de seks kvarterer: Middelalderbyen, Metropolzonen, Nansensgade-Kvarteret, Øster Farimagsgade-kvarteret, Frederiksstaden og Nyboder, samt Gammelholm og Nyhavn, se kortudsnit i bilag 1.
 - 2) Alternativt kan afgrænsningen gøres bredere, så sager ved Østerport, på Christianshavn og Refshaleøen inkluderes, se kortudsnit i bilag 2.

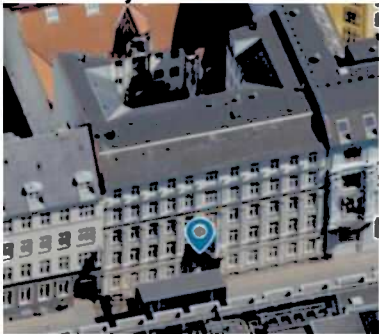
Udvalget bedes på mødet den 24. november 2025 tilkendegive, hvilken geografisk afgrænsning der ønskes. Forvaltningen vil herefter justere kommende lister derefter.

Sager i Indre By (snæver geografisk afgrænsning jf. bilag 1)

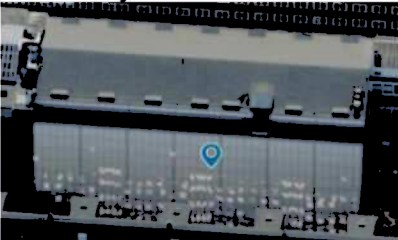
Sags.nr.	Adresse - sagens indhold
Nova sagsnr. S2025- 5899	Planmæssig forespørgsel om hotel på Kultorvet 14 og 16, 1175 København K Forvaltningen modtog den 10. juli 2025 en planmæssig forespørgsel om konvertering af kontor til hotel i hjørnebygningerne i forhusene i etagerne over stueetagen. Forvaltningen er ved at behandle forespørgslen. Lokalplan og Kommuneplan 2024 Både Kultorvet 14 og 16 er omfattet af lokalplan 164 "Købmagergade", bekendtgjort den 22. juni 1990. Lokalplanen er en strøgadelokalplan og regulerer ikke anvendelsen af etagerne over stueetagen. Kultorvet 14 ligger i kommuneplan 2024 i et B-område. Hotelanvendelse er i strid med kommuneplanens anvendelse for B-områder. Kultorvet 16 ligger i kommuneplan 2024 i et C-område. Hotelanvendelse er i overensstemmelse med kommuneplanen i dette område. Historik 2025 • Verserende planmæssig forespørgsel fra den 10. juli 2025 vedr. konvertering fra kontor til hotel i forhusene i etagerne over stueetagen. Rådgiver ønsker afklaret, om det er muligt at indrette hotel i forhusene og etagerne over stueetagen på adresserne Kultorvet 14 og 16. Kultorvet 14 og 16 er to forskellige hjørnebygninger, beliggende på hver sin matrikel. Bygninger er internt forbundet med døråbninger mellem matrikelskel på 1., 2., 3. og 4. sal. De to ejendomme ligger indenfor forskellige rammer i kommuneplanen. Kultorvet 14 ligger i et B-område, hvor hotelanvendelse er i strid med kommuneplanens anvendelse. Kultorvet 16 er i kommuneplanen et C-område, hvor hotelanvendelse er i overensstemmelse med rammerne, men der er samtidig fastsat, at "Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 pct. af etagearealet, men vil efter nærmere vurdering kunne nedsættes 25 pct." Forespørgslen er endnu ikke besvaret og er under afklaring. Forvaltningen har ikke drøftet selve indholdet af forespørgslen vedr. etablering af hotel med rådgiver eller ansøger. Forvaltningen har alene drøftet tidshorisont for en tilbagemelding med ansøger. Frist: 15. december 2025. Hvis udvalget eller et udvalgsmedlem ønsker at nedlægge et § 14 forbud, skal sagen løftes senest denne dato. Forvaltningens vurdering Forvaltningen vurderer ikke, at der er givet bindende forhåndstilsagn eller er tale om berettigede forventninger i sagen, ligesom der ikke er udvist passivitet. Det er derfor forvaltningens vurdering, at det er muligt at nedlægge § 14 forbud i sagen, bl.a. fordi procesrisikoen vurderes at være lav, dader alene er tale om en foreløbig forespørgsel. Billede af ejendom 

Sags.nr.	Adresse - sagens indhold
Nova sagsnr. S2025- 4524	Forhåndsdialog om hotel på Laksegade 11 og Holmens Kanal, 1063 København K Forvaltningen har en igangværende forhåndsdialog opstartet den 28. maj 2025 om konvertering af flere bygninger til hotel i Laksegade og Holmens Kanal (Danske Banks gamle bygning). Sagen har en længere historik og Teknik- og Miljøudvalget har tidligere godkendt dispensationer fra lokalplanen til bygningsændringer. Lokalplan og Kommuneplan 2024 Ejendommen er omfattet af lokalplan 579 "Laksegade Øst", bekendtgjort den 1. oktober 2019. Lokalplanen muliggør etablering af hotel, da anvendelsen i området fastlægges til "serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området". Ifølge kommuneplanen kan området også anvendes til serviceerhverv. Historik På baggrund af nedenstående sagsforløb vurderer forvaltningen, at ansøger har en berettiget forventning om, at hotelanvendelse kan lade sig gøre. Der har efter lokalplanens vedtagelse i 2019 været tre relevante sager, herunder to forhåndsdialoger og en dispensationssag: • Verserende forhåndsdialog opstartet 28. maj 2025 Indtil videre har forvaltningen afholdt to møder med ansøger. Forhåndsdialogen har taget udgangspunkt i gældende lokalplan, der muliggør hotelanvendelse. Der ønskes fornyet dispensation i forbindelse med konvertering af flere bygninger til hotel. Der er kun i begrænset omfang drøftet forhold vedr. bygningsreglement 2018 (lys, udsyn og adgangsforhold), som evt. kunne have indflydelse på en anvendelsesændring fra erhverv/kontor til hotel. Det bemærkes, at projektet omfatter bevaringsværdige og fredede bygninger. • Ansøgning fra 2022-2023 om dispensation fra lokalplan til bygningsændringer Forvaltningen modtog ansøgning om dispensation fra lokalplanen til bygningsændringer den 22. december 2022. Sagen blev behandlet af Teknik- og Miljøudvalget den 19. juni 2023, som godkendte indstillingen. Der er den 7. juli 2023 meddelt flere dispensationer fra lokalplanen til bygningsændringer, tilbygninger og nedrivning, og der er i ansøgning og indstilling til Teknik- og Miljøudvalget nævnt, at ansøger ønsker at etablere hotel i nogle af bygningerne. • Forhåndsdialog fra 2021-2024 vedr. nyt bykvarter/hotel (sag opstartet i slutningen af 2021/afsluttet 17-12-2024). Den påtænkte anvendelse til hotel er nævnt flere gange i sagen. Frist: 15. december 2025. Hvis udvalget eller et udvalgsmedlem ønsker at nedlægge et § 14 forbud, skal sagen løftes senest denne dato. Forvaltningens vurdering Forvaltningen vurderer, på baggrund af sagshistorikken, at ansøger har berettigede forventninger om at kunne anvende ejendommen til hotel, ligesom der er risiko for passivitet pga. kendskab til ønske om hotel siden 2021. Det er derfor forvaltningens vurdering, at det ikke er muligt at nedlægge § 14 forbud i sagen. Billede af ejendomme 

Sags.nr.	Adresse - sags indhold
Nova sagsnr. S2025- 8444	Ansøgning om hotel på Niels Juels Gade 5, 1059 København K Forvaltningen modtog den 13. oktober 2025 ansøgning om konvertering fra kontor til hotel med 42 hotelværelser. Der ansøges samtidig om at genopføre bagbygning, som tidligere har været på matriklen. Af ansøgning fremgår, at det planlagte arbejde omfatter: Transformation af eksisterende kontorbygning til hotel, samt genskabe bagbygning, som tidligere har været på matriklen. Projektets vision er at transformere Niels Juels Gade 5 fra kontor til nye hotelværelser, samtidig med at gården og bygningerne istandsættes og fremtidssikres Lokalplan og Kommuneplan 2024 Ejendommen er omfattet af lokalplan 512 "Nyhavn og Gammelholm" bekendtgjort den 10. februar 2015. Ejendommen på Niels Juels gade 5 er beliggende i lokalplanens område II, og hotelanvendelse er i overensstemmelse hermed. Ifølge kommuneplan 2024 er området fastlagt som serviceerhverv ("kategori S"), og hotelanvendelse er i overensstemmelse hermed. Historik 2025: • Verserende ansøgning fra 13. oktober 2025 om transformation af eksisterende kontorbygning til hotel samt genskabe bagbygning. Sagsbehandlingen er ikke opstartet på nuværende tidspunkt. • Den 30. september 2025 ansøges der om anvendelsesændring fra kontor til hotel. Ansøgningen bliver afvist den 10. oktober 2025 grundet manglende placering i brandklasse. • Den 22. januar 2025 er der anmodet om forhåndsdialog vedr. projektet og anvendelsesændringen. Forhåndsdialogen afholdes den 21. februar 2025, hvor forhold vedr. lokalplan og kommuneplan 2024 blev drøftet og at anvendelsen som hotel er i overensstemmelse disse. Yderligere drøftelser var vedr. dokumentation ved indsendelse af ansøgningen, samt indplacering iht. brand og konstruktioner. Frist: 15. december 2025. Hvis udvalget eller et udvalgsmedlem ønsker at nedlægge et § 14 forbud, skal sagen løftes senest denne dato. Forvaltningens vurdering Forvaltningen vurderer ikke, at der er givet bindende forhåndstilsagn eller er tale om berettigede forventninger i sagen, ligesom der ikke er udvist passivitet. Det er derfor forvaltningens vurdering, at det er muligt at nedlægge § 14 forbud i sagen. Dette bl.a. fordi procesrisikoen vurderes at være lav, da det er kort tid siden ansøgningen er modtaget. Billede af ejendom 

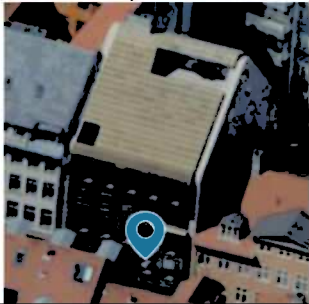
Sags.nr.	Adresse - sags indhold
Nova sagsnr. S2025-1826	Ansøgning om hotel på Niels Juels gade 7, 1059 København K Forvaltningen modtog den 28. februar 2025 ansøgning om istandsættelse samt ombygning af kontorbygning til hotel med 81 hotelværelser mm. Af ansøgning fremgår, at det planlagte arbejde omfatter: Transformation af eksisterende kontorbygning til hotel. Projektets vision er at transformere Niels Juels Gade 7 fra kontor til 81 nye hotelværelser, samtidig med at gården og bygningerne istandsættes og fremtidssikres. Lokalplan og Kommuneplan 2024 Ejendommen er omfattet af lokalplan 512 "Nyhavn og Gammelholm" bekendtgjort den 10. februar 2015. Ejendommen på Niels Juels gade 7 er beliggende i lokalplanens område II, og hotelanvendelse er i overensstemmelse hermed. Ifølge kommuneplan 2024 er området fastlagt som serviceerhverv ("kategori S"), og hotelanvendelse er i overensstemmelse hermed. Historik 2025: - Den 28. februar 2025 er der ansøgt om ombygningen. Sagsbehandlingen er fremskreden. 2024: - Den 20. februar 2024 modtager forvaltningen en mail med et revideret projekt, som fortsat indeholder anvendelsesændring til hotel. 2023: - Den 28. november 2023 er der anmodet om forhåndsdialog. Forhåndsdialogen blev afholdt den 9. januar 2024, hvor forhold vedr. lokalplan blev drøftet, og at anvendelsen som hotel er i overensstemmelse hermed. Yderligere drøftelser har været vedr. dispensationer fra lokalplanen, men ikke vedr. hotelanvendelsen. Frist: 15. december 2025. Hvis udvalget eller et udvalgsmedlem ønsker at nedlægge et § 14 forbud, skal sagen løftes senest denne dato. Forvaltningens vurdering Forvaltningen vurderer ikke, at der er givet bindende forhåndstilsagn eller er tale om berettigede forventninger i sagen, men på grund af sagens varighed og forløb er der risiko for passivitet pga. kendskab til ønske om hotel siden 2023. På baggrund deraf er, det forvaltningens vurdering, at det ikke er muligt at nedlægge § 14 forbud i sagen. Billede af ejendom 

Sags.nr.	Adresse - sags indhold
Nova sagsnr. S2025-8042	Forhåndsdialog om konvertering af p-hus til hotel på Nyropsgade 6, 1602 København V Forvaltningen har den 28. oktober 2025 afholdt forhåndsdialog om konvertering af parkeringshus til hotel. Lokalplan og Kommuneplan 2024 Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan. Ifølge kommuneplan 2024 er området fastlagt som serviceerhverv ("kategori S2"), og anvendelse til hotel er i overensstemmelse hermed.

	Historik 2025: Forvaltningen modtog den 30. september 2025 anmodning om forhåndsdialog om konvertering af parkeringshus til hotel. Forhåndsdialogen blev afholdt den 28. oktober 2025, hvor forhold vedr. kommuneplanen blev drøftet, og at anvendelsen som hotel er i overensstemmelse denne. Yderligere drøftelser omhandlede en gennemgang af projektet iht. Bygningsreglement 2018. Frist: 15. december 2025. Hvis udvalget eller et udvalgsmedlem ønsker at nedlægge et § 14 forbud, skal sagen løftes senest denne dato. Forvaltningens vurdering Forvaltningen vurderer ikke, at der er givet bindende forhåndstilsagn eller er tale om berettigede forventninger i sagen, ligesom der ikke er udvist passivitet. Det er derfor forvaltningens vurdering, at det er muligt at nedlægge § 14 forbud i sagen. Dette bl.a. fordi procesrisikoen vurderes at være lav, da det er kort tid siden der er afholdt forhåndsdialog i sagen. Billede af ejendom 
--	--

Sags.nr.	Adresse - sagens indhold
Nova sagsnr. S2025- 8505	Ansøgning om hotel på Toldbodgade 13, 1253 København K Forvaltningen modtog den 14. oktober 2025 ansøgning om anvendelses-ændring af kontor til hotel fra stueetagen til 4. sal. Af ansøgningen fremgår, at det planlagte arbejde omfatter: Anvendelsesændring af stue-4.sal fra erhverv/kontor til erhverv/hotel samt nyindretning. Lokalplan og Kommuneplan 2024 Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan. Ifølge kommuneplan 2024 er området fastlagt som "kategori C", hvor anvendelse som hotel er i overensstemmelse hermed. Historik 2025: - Verserende ansøgning fra 14. oktober 2025 om anvendelsesændring og nyindretning fra kontor til hotel fra stueetage til 4. sal. Sagsbehandlingen er ikke påbegyndt på nuværende tidspunkt. - Den 3. oktober 2025 ansøges der om anvendelsesændring og nyindretning fra kontoejendom til hotel. Ansøgningen bliver afvist den 14. oktober 2025 grundet manglende dokumentation for indplacering i konstruktionsklasse 1. - Den 8. juli 2025 anmodes der om forhåndsdialog om anvendelsesændringen og projektet. Forhåndsdialogen afholdes den 21. august 2025, hvor forhold vedr. kommuneplanen drøftes og at anvendelsen som hotel er i overensstemmelse denne. Yderligere drøftelser har været vedr. dokumentation ved indsendelse af ansøgningen, samt indplacering iht. brand og konstruktioner. Frist: 15. december 2025. Hvis udvalget eller et udvalgsmedlem ønsker at nedlægge et § 14 forbud, skal sagen løftes senest denne dato. Forvaltningens vurdering Forvaltningen vurderer ikke, at der er givet bindende forhåndstilsagn eller er tale om berettigede forventninger i sagen, ligesom der ikke er udvist passivitet. Det er derfor forvaltningens vurdering, at det er muligt at nedlægge § 14 forbud i sagen. Dette bl.a. fordi procesrisikoen vurderes at være lav, da det er kort tid siden ansøgning er modtaget.

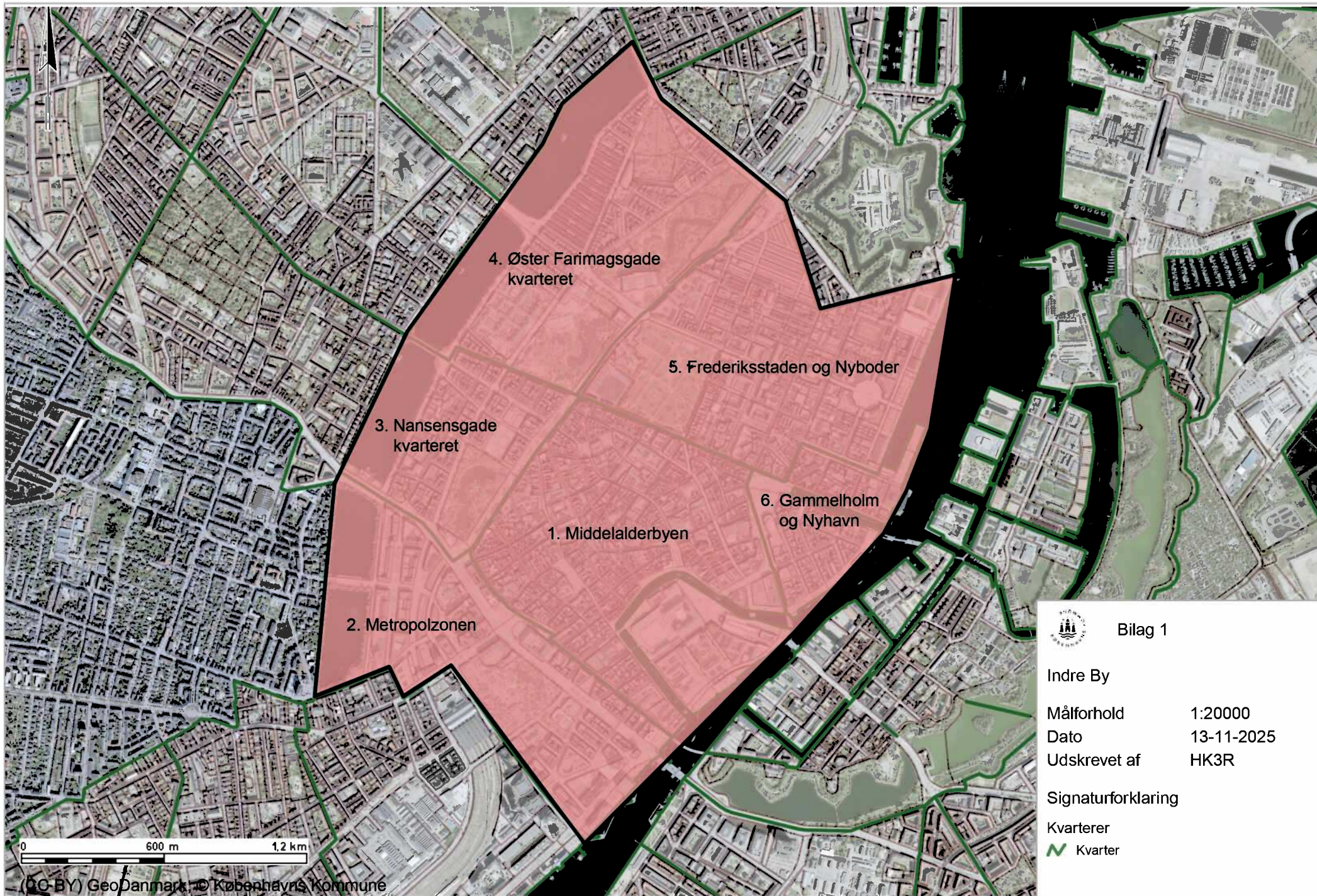
Billede af ejendom



Sags.nr.	Adresse - sagens indhold
Nova sagsnr. S2025- 9235	Forhåndsdialog om hotel på Nørre Voldgade 82, 1358 København K Forvaltningen har den 4. november 2025 modtaget anmodning om forhåndsdialog vedrørende ombygning af erhvervslejemål til boliger og/eller hotel. Af ansøgning fremgår det, at det planlagte arbejde omfatter: etablering af hotelværelser på de tre øverste etager. De nederste etager anvendes af en restaurant. Lokalplan og Kommuneplan 2024 Ejendommen er ikke omfattet lokalplan. Ifølge kommuneplan 2024 er området fastlagt som "kategori S", hvor anvendelse som hotel er i overensstemmelse hermed. Historik 2025 • Den 4. november 2025 er der anmodet om forhåndsdialog. Frist: 15. december 2025. Hvis udvalget eller et udvalgsmedlem ønsker at nedlægge et § 14 forbud, skal sagen løftes senest denne dato. Forvaltningens vurdering Forvaltningen vurderer ikke, at der er givet bindende forhåndstilsagn eller er tale om berettigede forventninger i sagen, ligesom der ikke er udvist passivitet. Det er derfor forvaltningens vurdering, at det er muligt at nedlægge § 14 forbud i sagen. Dette bl.a. fordi procesrisikoen vurderes at være lav, da der alene er tale om en anmodning om forhåndsdialog. Billede af ejendom  An aerial photograph showing a cluster of buildings in an urban setting. A blue location pin is placed on one of the buildings, indicating the specific site of interest.

Derudover følgende sag ved bredere geografisk afgrænsning (jf. bilag 2)

Sags.nr.	Adresse - sagens indhold
S2025-7912	Forhåndsdialog om hotel, Danneskiold-Samsøes Allé 15, 1434 København (Kuglegården) Forvaltningen har den 4. november 2025 afholdt et møde med bygherre for Kuglegården vedr. mulig etablering af hotel i dele af ejendommen, der p.t. er godkendt til forskellige former for erhverv/kontor/showroom og lignende. Lokalplan og Kommuneplan 2024 Området er omfattet af lokalplan Holmen II bekendtgjort 14. december 2000, samt tillæg 4 bekendtgjort 4. juli 2019, der mulig gør etablering af hotel. Hotelanvendelsen var en del af projektet i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanstillægget. Ifølge kommuneplan 2024 er området fastlagt som boliger og serviceerhverv (områdetype C), og hotelanvendelse er i overensstemmelse hermed. Historik 2025 Forvaltningen afholdt møde med bygherre den 4. november 2025 om mulighed for etablering af hotel i dele af ejendommen. Forhold vedr. lokalplan, Bygningsreglement 2018, krav til hoteller i div. lovgivning, samt øvrig lovgivning i det hele taget blev drøftet på mødet. Der er endnu ikke ansøgt om forholdet. Frist: 15. december 2025. Hvis udvalget eller et udvalgsmedlem ønsker at nedlægge et § 14 forbud, skal sagen løftes senest denne dato. Forvaltningens vurdering Forvaltningen vurderer ikke, at der er givet bindende forhåndstilsagn eller er tale om berettigede forventninger i sagen, ligesom der ikke er udvist passivitet. Det er derfor forvaltningens vurdering, at det er muligt at nedlægge § 14 forbud i sagen. Dette bl.a. fordi procesrisikoen vurderes at være lav, da der alene er tale om en foreløbig forespørgsel.
	Billede af ejendom 



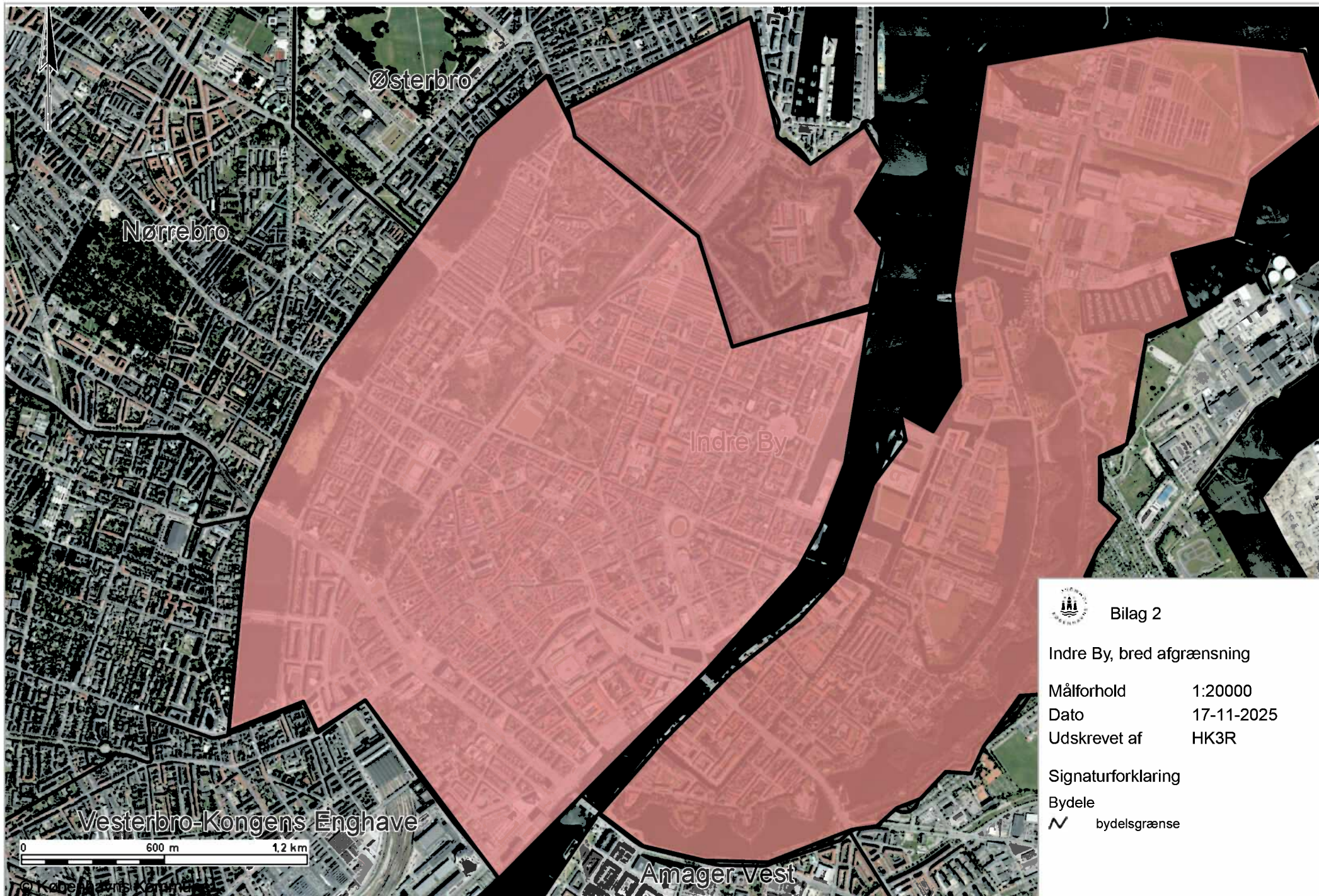
Bilag 1

Indre By

Målförhold 1:20000
Dato 13-11-2025
Udskrevet af HK3R

Signaturforklaring

Kvarterer
Kvarter



Bilag 2

Indre By, bred afgrænsning

Målforhold 1:20000

Dato 17-11-2025

Udskrevet af HK3R

Signaturforklaring

Bydele

~ bydelsgrænse