

Bilag 2 Høringssvar

Sag	Nr.	Dato	Navn
Købmagergade 48	1	23.04.2026	Clemens Advokatpartnerselskab på vegne af Pure Gym Denmark A/S
Købmagergade 48	2	27.04.2026	Over Byen Arkitekter
Vesterbrogade 5	3	26.04.2026	Hudklinikken Panoptikon
Vesterbrogade 5	4	30.04.2026	akf på vegne af Ejendomsselskabet Panoptikon ApS



Københavns Kommune
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Att. Klima- og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

Sendt pr. e-mail til KlimaogByudvikling@kk.dk

Advokatpartnerselskab
Skt. Clemens Stræde 7
Postboks 623
8000 Aarhus C

info@clemenslaw.com
www.clemenslaw.com

Tlf. 87 32 12 50
CVR-nr. 32 67 65 61

REF. 2026-0135230 - VARSEL OM FORBUD MOD ETABLERING AF HOTEL PÅ MATR.NR. 4, ROSENBORG KVARTER, KØBENHAVN, BELIGGENDE KØBMAGERGADE 48A, 1150 KØBENHAVN K

Som advokat for og på vegne af Pure Gym Denmark A/S ("Pure Gym"), fremsendes hermed bemærkninger til kommunens høringsbrev af 10. april 2026 vedrørende varslet forbud efter planlovens § 14 mod anvendelsesændring til hotel af ejendommen matr.nr. 4, Rosenborg Kvarter, København, beliggende Købmagergade 48A, 1150 København K ("Ejendommen").

Pure Gym er erhvervslejer i Ejendommen og driver derfra et offentligt tilgængeligt fitnesscenter. Fitnesscenteret benyttes dagligt af beboere, studerende og arbejdende i Indre By, og udgør en servicefunktion, der understøtter borgernes hverdagsliv i området.

Pure Gym tilslutter sig fuldt ud kommunens påtænkte beslutning om at nedlægge et § 14-forbud for at sikre, at den fremtidige planlægning sker på en sammenhængende måde, og finder det sagligt begrundet, særligt ud fra hensynet til bæredygtig turisme og beskyttelsen af Indre By som funktionsblandet bykvarter.

Det følger af Kommuneplan 2024, pkt. 2.3.1 – "Mål for erhverv" – at Københavns Kommune bl.a. har som mål at fremme bæredygtig turisme, der tager hensyn til lokalmiljø og fordeler sig i hele byen, samt at understøtte spredning af turisme i hele byen ved at udvikle tætte og funktionsblandede bykvarterer.

Baggrunden for disse mål beskrives bl.a. i Kommuneplanens kapitel 4 – "En by med erhverv og studiemiljø" – hvor det anføres, at den markante stigning i antallet af turister har medført negative konsekvenser for hverdagslivet i visse dele af byen, og at dette primært vedrører områder i Indre By.

DATO

23. april 2026

JOURNAL NR.

SLM-76518

PARTNER

Simon Langvardt Müller

JURIDISK ASSISTENT

Aase Hermansen
aah@clemenslaw.com
Direkte tlf. 87 32 12 64

Kommuneplanen understreger i den sammenhæng, at turismeudviklingen skal ske under hensyntagen til både miljømæssig og social bæredygtighed, samt at der skal tages vare på københavnernes hverdagsliv og de lokale bymiljøers identitet. Det understreges samtidig, at den fysiske planlægning spiller en central rolle i at sikre funktionsblandede bykvarterer med trygge og mangfoldige lokale miljøer.

Disse hensyn afspejles i Københavns Kommunes praksis i nyere sager om hotelkonvertering, hvor kommunen anfører, at hotelkapaciteten i Københavns Kommune i overvejende grad er koncentreret i Indre By (samt i de indre dele af Vesterbro). Kommunen har i den forbindelse udtrykkeligt anført, at hensynet til en bæredygtig turisme og en mere hensigtsmæssig geografisk fordeling af turismen i hele kommunen, er hensyn der vil bidrage til en sammenhængende planlægning, der forener samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og understøtter en bæredygtig byudvikling med respekt for menneskers livsvilkår. Hensynene udgør således relevante og saglige hensyn, der lovligt kan varetages ved nedlæggelse af forbud efter planlovens § 14.

Med Ejendommens beliggenhed i Indre By – helt centralt på gågaden Købmagergade og under 100 meter i gåafstand fra Rundetårn – gør ovennævnte hensyn sig fuldt ud gældende i denne sag.

En anvendelse af Ejendommen til hotel vil således bidrage yderligere til det pres, som Kommuneplan 2024 udtrykkeligt identificerer i Indre By, og dermed være i modstrid med målsætningerne om balance mellem turisme og hverdagsliv og geografisk spredning af turismen.

I Kommuneplan 2024 er der som led i målsætningen om bæredygtig turisme fastsat nye retningslinjer for lokalisering af hoteller. Der opstilles heri krav om, at der ved planlægning for nye hoteller skal redegøres for, om hotellet kan etableres med åbne stueetager og/eller publikumsorienterede funktioner, der understøtter det lokalområde, hotellet er en del af.

Dette hensyn og målsætning om åbne stueetager og/eller publikumsorienterede funktioner kan imidlertid vanskeligt realiseres for Ejendommen inden for rammerne af den gældende lokalplan. Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 164, hvis formål er at sikre de omfattede facadeejendomme fastholdes som cityprægede butiksgader, bl.a. ved at fastlægge stueetager og høje kældre til publikumsorienterede serviceerhverv såsom butikker, restauranter og lignende.

En hotelanvendelse, der etableres i overensstemmelse med kommuneplanens nye retningslinjer for lokalisering af hoteller om åbne stueetager og publikumsorienterede funktioner, indebærer en anvendelse, der givet vil stride mod lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser, idet det ikke vil være foreneligt med intentionen om at bevare lokalplanområdet som et citypræget butikskvarter. En anvendelse etableret i overensstemmelse med kommuneplanens nye retningslinjer for lokalisering af hoteller vil dermed givet ikke lovligt kunne etableres i overensstemmelse med den gældende lokalplan, jf. planlovens § 18.

Den ovenstående indbyrdes sammenhæng mellem kommuneplanens retningslinjer og den gældende lokalplan, skal sikre, at området bevares som citypræget butikskvarter, og

understøtter i sig selv behovet for at fastholde den eksisterende anvendelse gennem nedlæggelse af forbud efter planlovens § 14.

Endelig bemærkes, at selvom anvendelse til hotel formelt falder inden for begrebet serviceerhverv, adskiller det sig væsentligt fra øvrige hverdagsrettede servicefunktioner som eksempelvis et offentligt tilgængeligt fitnesscenter. Hotelanvendelse er karakteriseret ved sin høje udskiftning af brugere uden lokal tilknytning og sin primært turistbaserede anvendelse.

En omdannelse af Ejendommens anvendelse fra offentligt tilgængeligt fitnesscenter til hotel vil derfor indebære en markant ændring af ejendommens funktion med negative konsekvenser for områdets hverdagsrettede funktioner. Hvor et offentligt tilgængeligt fitnesscenter netop bidrager med en sådan hverdagsrettet funktion med faste brugere og lokal forankring, vil en hotelanvendelse fortrænge denne funktion og svække områdets funktionsblanding.

Samlet set vil en ændret anvendelse af Ejendommen til hotel:

- være i strid med kommuneplanens målsætninger om bæredygtig turisme, herunder hensynet til at fordele turismen i hele kommunen og begrænse yderligere koncentration af turisme i Indre By,
- være i modstrid med hensynet til at bevare Indre By som et funktionsblandet bykvarter, der understøtter borgernes daglige brug af byen, idet et hotel ikke – modsat et fitnesscenter – vil henvende sig til borgerne, men til turister, og
- givetvis være uforenelig med den gældende lokalplan, som skal sikre at området bevares som citypræget butikskvarter.

På denne baggrund støtter Pure Gym, at Københavns Kommune nedlægger forbud efter planlovens § 14 mod anvendelsesændring til hotel for Ejendommen, så det sikres, at den fremtidige planlægning for kommunen, Indre By og Ejendommen kan ske på en sammenhængende måde, der understøtter kommunens overordnede mål om en bæredygtig byudvikling og tager hensyn til områdets funktion og hverdagsliv.

Med venlig hilsen

CLEMENS

Simon Langvardt Müller, Advokat (H), partner

v/Søren Malling Siggaard

Advokatfuldmægtig

ssi@clemenslaw.com

INDLEDNING

Der ansøges om ombygning og anvendelsesændring af ejendommens øvre etager (2., 3. og tagetage) på Købmagergade 48 til hotelanvendelse. Stueetage og 1. sal fastholdes til detailhandel i overensstemmelse med gældende planforhold.

Ejendommen anvendes i dag til erhverv med butik i de nederste etager og fitnesscenter i de øvre etager. Operatøren af fitnesscentret har meddelt, at de fraflytter, da lokalerne ikke er anvendelige til fitnesscenter på grund af støj og vibrationer i etagedæk.

Alternative anvendelser, herunder bolig, er vurderet, men de eksisterende bygningsmæssige forhold giver begrænsninger i forhold til friarealer, dagslys og opholdskvalitet. Det vurderes derfor ikke at være muligt at etablere boliger på etagerne.

Projektet omfatter en transformation af de eksisterende fitnessarealer til hotel med fokus på en mere hensigtsmæssig og arkitektonisk bearbejdet udnyttelse af bygningens rumlige potentiale.

Hotellet indrettes som et mindre boutiquehotel med i alt 30 værelser og op til 68 sengepladser. Projektet tager udgangspunkt i bygningens eksisterende struktur og proportioner og tilstræber en helhedsorienteret indretning med høj materialemæssig og rumlig kvalitet. I tilknytning hertil etableres et grønt og funktionelt opholdsrum i gårdrummet, der samler hotellets fællesfunktioner såsom check-in, bagageopbevaring og kortere ophold.

BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN

Ejendommen fremstår arkitektonisk som en klart aflæselig todelt struktur:

- Stueetagen er præget af store glaspartier og et åbent, transparent udtryk, der understøtter publikumsorienterede funktioner
- De øvre etager har en mere klassisk facadeopbygning med regelmæssig fagdeling, vertikale vinduesformater og en markant gesims

Denne hierarkiske opdeling mellem base og overbygning er karakteristisk for ejendommen og fastholdes uændret i projektet.

I gårdrummet blev der i 2007 etableret et overdækket areal i niveau med 2. sal. Arealet anvendes i dag til fitnessformål, men foreslås fremover indrettet som et fælles opholdsrum for hotellet. Ombygningen giver mulighed for at tilføre dagslys, beplantning og opholdskvaliteter og dermed aktivere et hidtil sekundært rum i ejendommens indre struktur.

PROJEKTBEKRIVELSE

Projektet indebærer en intern omdisponering af de øvre etager med fokus på funktionalitet, dagslys og rumlig sammenhæng:

- Hotelværelser disponeres mod både gade og gårdrum for at sikre varierede rumlige kvaliteter
- Et gennemgående gangforløb skaber en klar og logisk planstruktur
- Tidligere blændede vinduer retableres, hvor det er muligt, for at forbedre dagslysforhold og genetablere facadeudtrykkets rytme
- Eksisterende elevator betjener alle relevante etager og sikrer niveaufri adgang
- Handicapfaciliteter er allerede etableret og indgår i den fremtidige anvendelse



Projektet gennemføres inden for bygningens eksisterende volumen og uden ændringer af facaden mod gaden. Ombygningen medfører dermed et markant kvalitetsløft af de indre erhvervsarealer uden indgreb i ejendommens ydre arkitektoniske fremtoning.

PLANFORHOLD OG LOVGRUNDLAG

Ejendommen er beliggende i et C-område i Kommuneplan 2024, hvor serviceerhverv, herunder hoteller, er en forudsat anvendelse.

Ejendommen er omfattet af følgende lokalplaner:

- Lokalplan 107 "Pilestræde"
- Lokalplan 164 "Købmagergade", som stiller krav om publikumsorienterede funktioner i stueetagen

Den ansøgte anvendelse er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og lokalplanernes anvendelsesbestemmelser, idet detailhandlen fastholdes i de nederste etager.

BY- OG BYGNINGSMÆSSIGE KVALITETER

Aktiv stueetage og klar funktionsopdeling.

Projektet fastholder stueetagens detailhandel og dermed den eksisterende aktive kant mod Købmagergade. Samtidig bidrager hotelanvendelsen i de øvre etager til en tydelig og funktionelt velafbalanceret disponering af bygningen, hvor publikumsintensive funktioner placeres nederst, og mere lukkede funktioner øverst.

Aktivering af gårdrum.

Ombygningen af det overdækkede gårdrum tilfører opholds- og landskabelige kvaliteter til ejendommens indre rum. Projektet udnytter et allerede bebygget areal bedre og skaber et funktionelt og grønt fællesrum, som styrker oplevelsen af bygningens indre struktur.

Hensigtsmæssig anvendelse af de øvre etager.

Hotelanvendelsen muliggør en disponering, der respekterer bygningens dybde, facadeforhold og tekniske forudsætninger og sikrer en samlet højere funktionel og arkitektonisk kvalitet.

SAMLET VURDERING

Projektet udgør en nænsom og velbegrunder transformation inden for ejendommens eksisterende rammer:

- Facader mod gade fastholdes uændrede
- De indre erhvervsarealer opgraderes væsentligt
- Gårdrummet aktiveres og tilføres nye opholdskvaliteter
- Anvendelsen er i overensstemmelse med gældende planforhold

Samlet set vurderes projektet at styrke ejendommens arkitektoniske sammenhæng, funktionelle klarhed og bymæssige bidrag uden at ændre områdets overordnede karakter.

AFSLUTNING

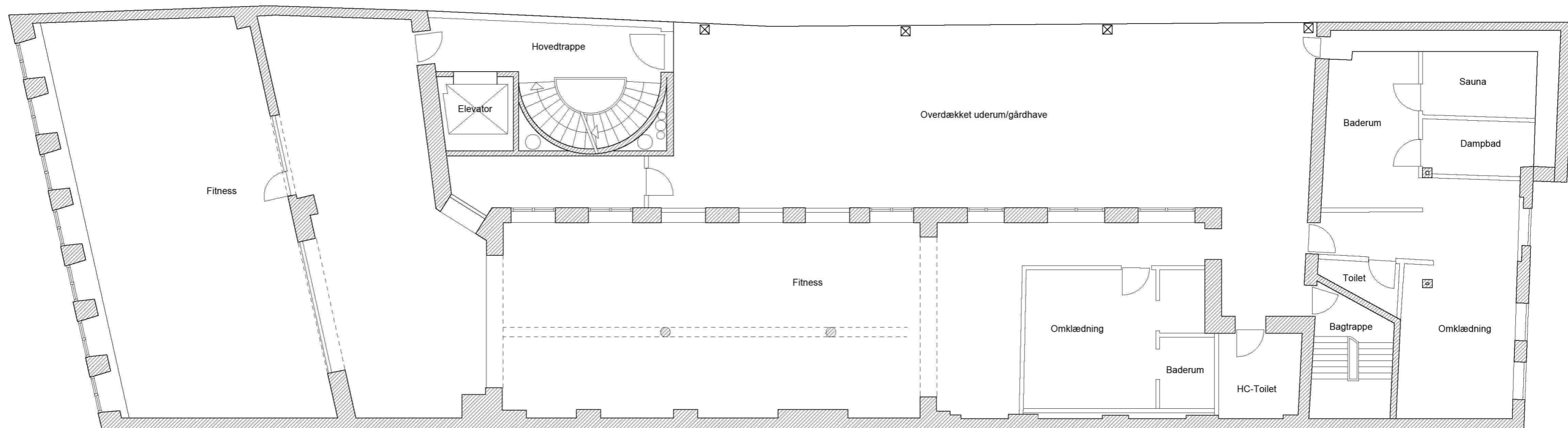
På denne baggrund vurderes projektet at være planmæssigt og arkitektonisk velbegrunder.

Vi ser frem til en videre dialog om projektets konkrete udformning og de myndighedsmæssige rammer.

Bedste hilsner

Lisa Hilden Nielsen
Arkitekt MAA

+45 26181701



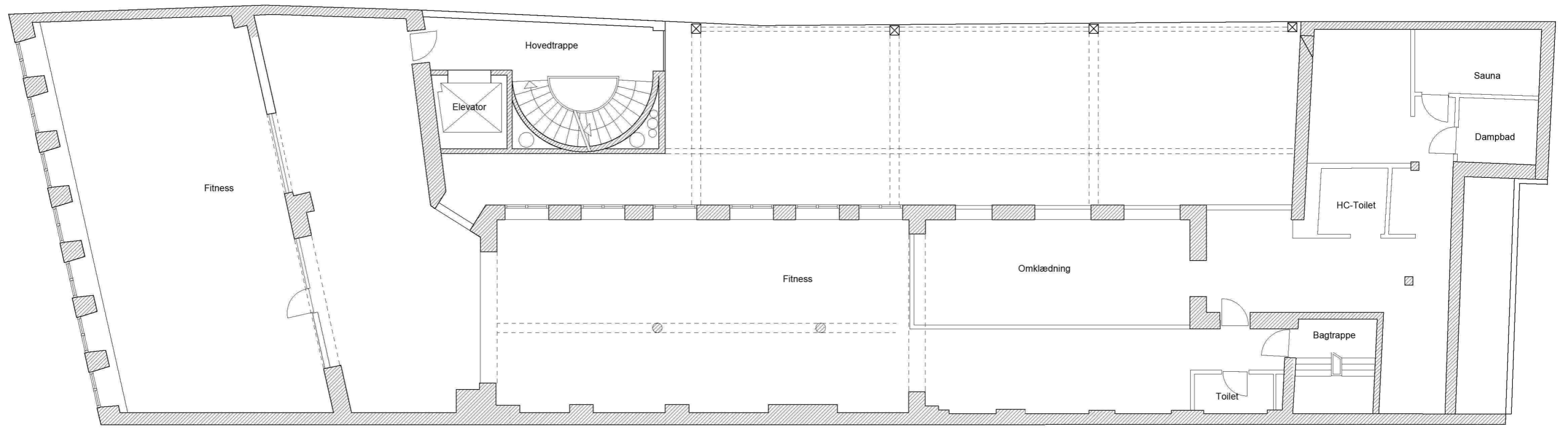
2. etage

NOTE: ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET

Købmagergade 48 TEGN. NR.: E02 REV: X SAG. NR.: 1321

PLANSKITSE DATO: 10.04.2026 BYGH: -
 Eksisterende forhold REV. DATO: - ADR: -
 Plan - 2. etage MÅL: 1:120 / A3 MATR: -





3. etage

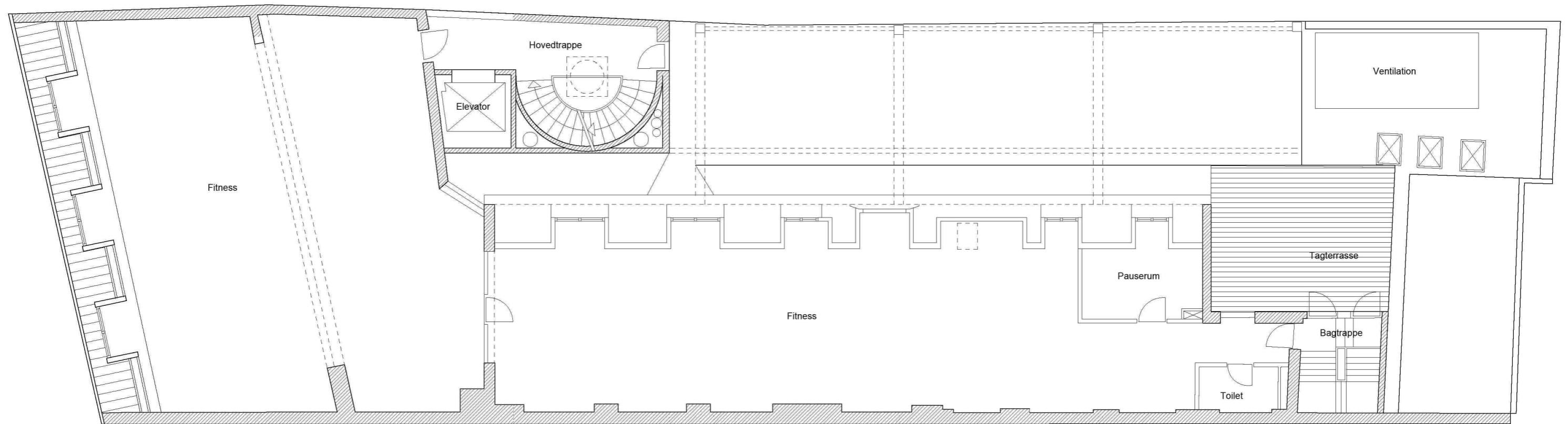
NOTE: ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET

Købmagergade 48 TEGN. NR.: E03 REV: X SAG. NR.: 1321

PLANSKITSE DATO: 10.04.2026 BYGH: -
 Eksisterende forhold REV. DATO: - ADR: -
 Plan - 3. etage MÅL: 1:120 / A3 MATR: -



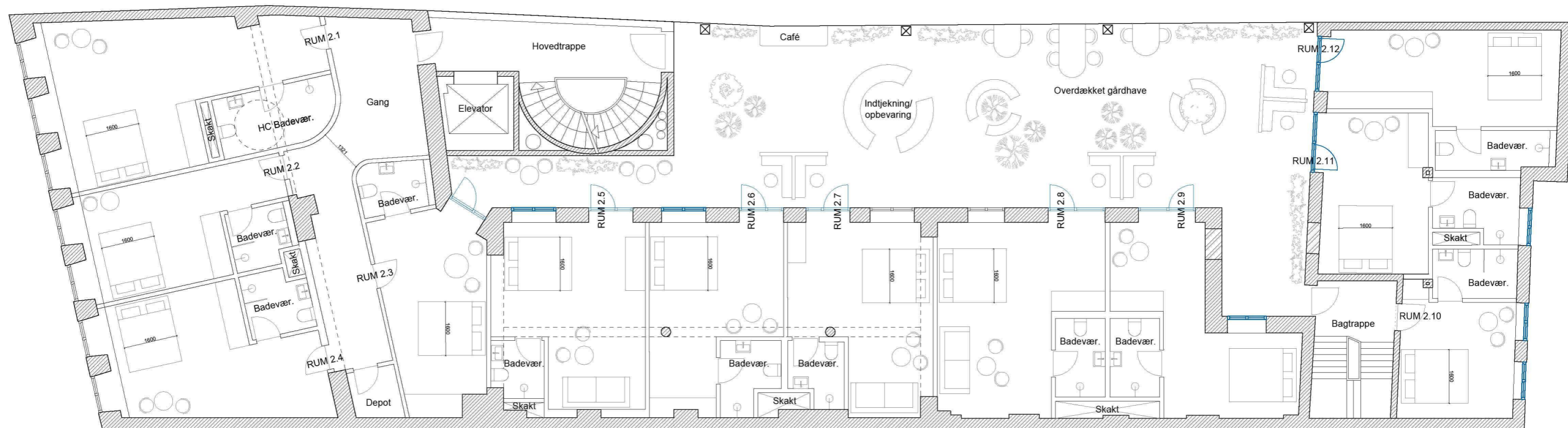
OVER BYEN ARKITEKTER APS KLØVERMARKSVEJ 70A, 2300 KBH S INFO@OVERBYEN.DK +45 3393 0730 INT:XX KS:XX GODK: XX



Tagetage

NOTE: ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET

Købmagergade 48	TEGN. NR.: E04	REV: X	SAG. NR.: 1321								
PLANSKITSE Eksisterende forhold Plan - Tagetage	DATO: 10.04.2026 REV. DATO: - MÅL: 1:120 / A3	BYGH: - ADR: - MATR: -	<table border="1"> <tr> <td>O</td> <td>V</td> <td>E</td> <td>R</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>Y</td> <td>E</td> <td>N</td> </tr> </table>	O	V	E	R	B	Y	E	N
O	V	E	R								
B	Y	E	N								
OVER BYEN ARKITEKTER APS	KLØVERMARKSVEJ 70A, 2300 KBH S	INFO@OVERBYEN.DK	+45 3393 0730 INT:XX KS:XX GODK: XX								



2. etage - 12 værelser (30 sengepladser)

— Genetablerede vinduer

NOTE: ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET

Købmagergade 48

TEGN. NR.: F02

REV: X

SAG. NR.: 1321

PLANSKITSE
Fremtidige forhold
Plan - 2. etage

DATO: 20.04.2026
REV. DATO: -
MÅL: 1:120 / A3

BYGH: -
ADR: -
MATR: -

OVER
BYEN

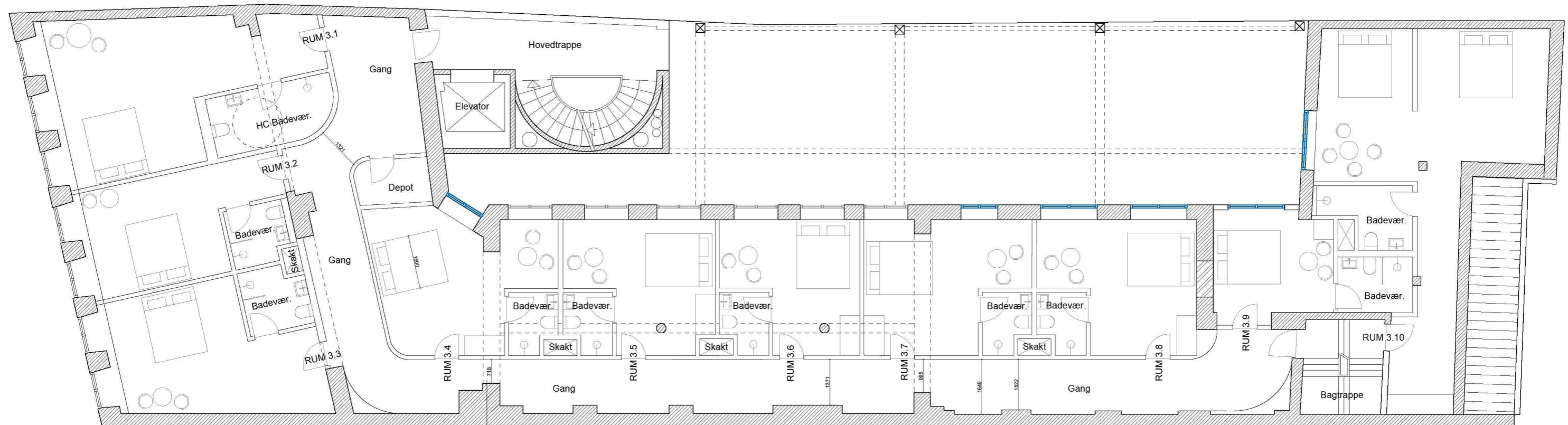
OVER BYEN ARKITEKTER APS

KLØVERMARKSVEJ 70A, 2300 KBH S

INFO@OVERBYEN.DK

+45 3393 0730

INT:XX KS:XX GODK: XX



3. etage - 10 værelser
(22 sengepladser)

— Genetablerede vinduer

NOTE:
Forudsætter at murpille
kan fjernes/hul
betragtes som dør
i brandteknisk
henseende.

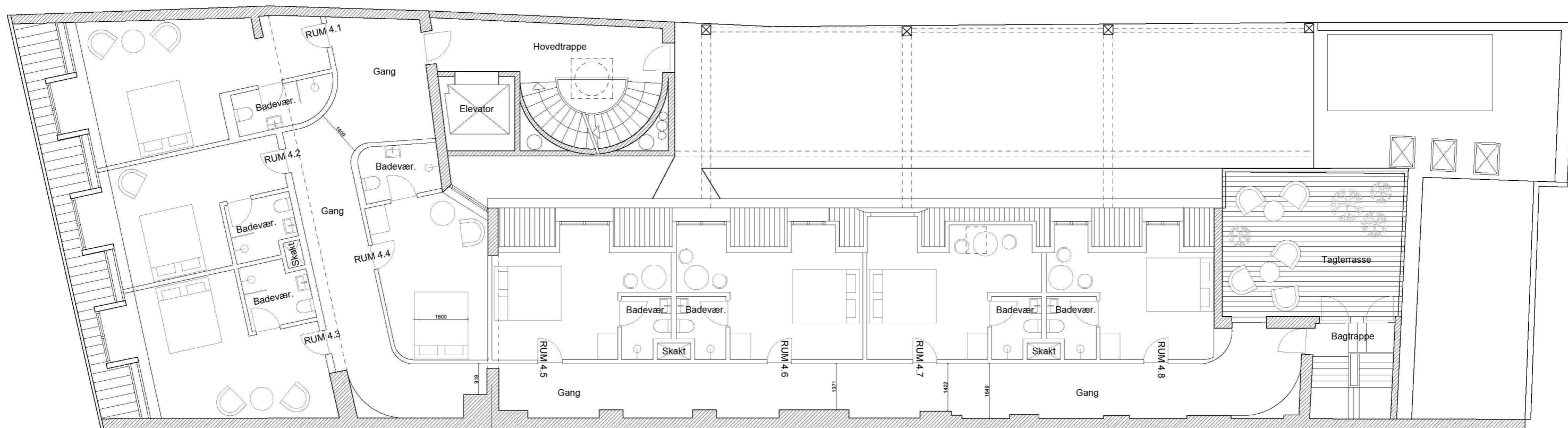
NOTE: ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET

Købmagergade 48 TEGN. NR.: F03 REV: X SAG. NR.: 1321

PLANSKITSE DATO: 20.04.2026 BYGH: -
Fremtidige forhold REV. DATO: - ADR: -
Plan - 3. etage MÅL: 1:120 / A3 MATR: -



OVER BYEN ARKITEKTER APS KLØVERMARKSVEJ 70A, 2300 KBH S INFO@OVERBYEN.DK +45 3393 0730 INT:XX KS:XX GODK: XX



**Tagetage - 8 værelser
(16 sengepladser)**

— Genetablerede vinduer

NOTE:
Forudsætter at murpille
kan fjernes/hul
betragtes som dør
i brandteknisk
henseende.

NOTE: ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET

Købmagergade 48	TEGN. NR.: F04	REV: X	SAG. NR.: 1321
PLANSKITSE Fremtidige forhold Plan - Tagetage	DATO: 20.04.2026 REV. DATO: - MÅL: 1:120 / A3	BYGH: - ADR: - MATR: -	OVERBYEN
OVER BYEN ARKITEKTER APS	KLØVERMARKSVEJ 70A, 2300 KBH S	INFO@OVERBYEN.DK	+45 3393 0730 INT:XX KS:XX GODK: XX

Svarnummer 3

Udvalget for klima og byudvikling
Københavns Kommune
Njalsgade 13
2300 København S

Vedrørende varsel om forbud mod opførelse af hotel i ejendommen matrikel 118 beliggende Vesterbrogade 5/Banegaardspladsen 1, 1620 København V.

Hudklinikken Panoptikon har siden opførelse af ejendommen matrikel 118 beliggende Vesterbrogade 5/Banegaardspladsen 1, 1620 København V i 1952, været lejer af en stor del af bygningens 5. sal.

Klinikken er Danmarks ældste hudklinik og har i mere end 100 år set og behandlet rigtig mange patienter fra nærområdet og hele Sjælland. Klinikken beliggenhed har været utrolig vigtig for de mange patienter, der nemt har kunnet komme til klinikken blandt andet via offentlig transport.

Med meget kort varsel er vi nu blevet opsagt og bedt om at flytte vores klinik ud af bygningen. Trods talrige henvendelser til Arbejdernes Landsbank kunne vi ikke forud for salget af bygningen få information om, hvad der skulle ske med bygningen, når der ikke længere skulle drives bank. Det kunne have været en rigtig god løsning at omdanne bygningen til et Sundhedshus til gavn for borgerne i København og omegn.

"Sat på gaden" som vi blev, så begyndte jagten på nye lokaler til vores klinik. Det skulle vise sig at være utrolig svært at finde lokaler på 475 kvm med gode adgangsforhold inklusiv en velfungerende elevator. Faktisk måtte vi opgive og fik undtagelsesvis Region Hs tilladelse til at flytte klinikken ind i selve "byen" (Kejsergade 2, Kbh).

Vi er sikre på at vores kliniki fremtiden vil fungere til stor nytte for rigtig mange hudpatienter, men lokalisationen er ikke som ved Københavns Hovedbanegård. Forholdene for patienterne er forringede, ikke mindst hvad der angår adgang med offentlig transport.

Vi kan derfor kun istemme at bygningen ikke skal omdannes til et hotel, men bruges til noget mere nyttigt for de københavnske borgere.

Med venlig hilsen
Hudlægerne Gitte Strauss, Luise Idorn og Anne Danielsen

Københavns Kommune

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

Sendt via e-mail: KlimaogByudvikling@kk.dk

Dato: 30. april 2026

Sagsnummer: 2026-0135453

Hørings svar vedr. varsel om § 14-forbud mod etablering af hotel på matr.nr. 118, Vestervold kvarter, Vesterbrogade 5, 1620 København V ("Panoptikonbygningen")

Dette høringssvar afgives på vegne af Ejendomsselskabet Panoptikon ApS og som svar på København Kommunes skrivelse/partshøring dateret den 10. april 2026 ("Partshøringen").

Ejendomsselskabet Panoptikon ApS ("Ejendomsselskabet") ejes i fællesskab af AKF, HK Danmark, HK Hovedstaden, 3F og Comwell.

Af Partshøringen fremgår det, at der er politisk interesse for regulering af omfang af hotelkapacitet i København. Med afsæt i den igangværende byggesag, der omhandler etablering af et hotel i Panoptikonbygningen, har politikeren Karoline Lindgaard (Å), rejst sagen til politisk behandling i Klima-, Miljø- og Teknikudvalget. Karoline Lindgaard har i denne sammenhæng anmodet forvaltningen om at udarbejde en indstilling til udvalget vedr. muligheden for at nedlægge et § 14-forbud mod etablering af et hotel i Panoptikonbygningen.

Københavns Kommune har på denne baggrund varslet et forbud i henhold til planlovens § 14. Af brevet fremgår det herudover, at sagsbehandlingen af et muligt forbud indebærer, at byggesagen og den igangværende forhåndsdialog sættes i bero.

Vi har indarbejdet vores høringssvar i afsnittene nedenfor, og det kan opsummeres til, at et hotel i Panoptikonbygningen netop passer med den fremtidige ønskede strategi for hoteller i København og sikring mod overturisme i de indre bydele. Panoptikonbygningen er placeret på Vesterbro og uden for den gængse afgrænsning af "Indre By", men uagtet dette forhold, sikrer hotelprojektet den bedste virkeliggørelse af ønsket om at holde fast på historikken og de arkitektoniske værdier ved udviklingen af København. Hertil kommer, at Københavns Kommune også de facto allerede har mistet sin legale adgang til at vedtage et § 14-forbud mod hotel i Panoptikonbygningen.

Københavns Kommune skal sikre, at byen udvikles hensigtsmæssigt i forhold til miljø, historik, arkitektur, konkret anvendelse, sociale integration, transport, forsyning, m.v., og alle disse hensyn taler for et hotelprojekt i Panoptikonbygningen.

Københavns Kommune har mistet adgang til at nedlægge § 14 forbud

Vores hovedindsigelse i dette høringssvar tager udgangspunkt i, at vi gennem mere end et år har arbejdet på et køb af ejendommen for virkeliggørelse af et hotel på grundlag af forhåndsdialog med Københavns Kommune allerede den 29. oktober 2024 og igen med dialogmøde den 5. marts 2025 med en efterfølgende proces.

I Partshøringen henvises der til, at der har været afholdt forhåndsdialogmøde vedrørende byggesagen den 5. februar 2026. Dette er helt korrekt, men det er ikke det første forhåndsdialogmøde, der er afholdt i sagen.

Arbejdernes Landsbank var som led i et salg af Panoptikonbygningen sammen med en mulig køber allerede i forhåndsdialog med Københavns Kommune herom den 29. oktober 2024, hvor kommunen under en forhåndsdialog bekræftede, at der kunne gennemføres et hotelprojekt i Panoptikonbygningen.

For at sikre principgodkendelse af det endelige hotelprojekt inden en overtagelse af Panoptikonbygningen etablerede Ejendomsselskabet sammen med Arbejdernes Landskab yderligere allerede tilbage i Q1 2025 en supplerende forhåndsdialog med Københavns Kommune vedrørende byggesagen og muligheden for at etablere et hotel. Det stod på møderne klart, at møderne blev afholdt for at sikre, at der kunne gennemføres et hotelprojekt i Panoptikonbygningen, inden Ejendomsselskabet købte den for at gennemføre hotelprojektet.

Der blev således afholdt forhåndsdialogmøde den 5. marts 2025 på grundlag af et udførligt materiale fra Ejendomsselskabet og input fra arkitektfirmaet Over Byen. Sagen blev oprettet med sagsnummer S2025-883 og referatet fra mødet har dokumentnummer D2025-41619. Af referatet fra mødet fremgår følgende:

"Det ansøgte er i overensstemmelse med anvendelsen i Kommuneplanen."

Herudover fremgår det at:

"En anvendelse som hotel vil umiddelbart ikke kræve udarbejdelsen af en lokalplan."

På mødet besluttede kommunen, at der på grund af den klare detaljeringsgrad i projektet ikke var behov for yderligere dialogmøder, forud for ansøgning om byggetilladelse:

"Det er aftalt på mødet, at der ikke afholdes yderligere møder, forud for indsendelse af en forskriftsmæssig ansøgning om byggetilladelse og/eller dispensation fra lokalplan/byplan."

På baggrund af denne indledende forhåndsdialog købte Ejendomsselskabet Panoptikonbygningen og igangsatte et omfattende projekteringsforløb som led i forberedelsen af den endelige ansøgning om byggetilladelse i forbindelse med etablering af et hotel.

Efter erhvervelsen af Panoptikonbygningen blev parterne i december måned opmærksomme på drøftelserne om et indgreb overfor nye hoteller i Københavns indre by, men det viste sig, at Panoptikonbygningen lå uden for det relevante område, og Københavns Kommune valgte derfor at forsætte processen, ligesom Ejendomsselskabet konkluderede, at der ikke var nogen grund til ikke at forsætte med udviklingen af ejendommen til hotel.

Der er i forløbet blevet afholdt yderligere dialog med kommunen, og der har ligeledes været dialog med bl.a. Hovedstadens Beredskab vedrørende en række tekniske forhold, der skulle afklares nærmere. Projekteringen og planlægningen er nu så fremskreden, at Ejendomsselskabet er klar til at ansøge om byggetilladelse i Q2 2026.

Ejendomsselskabet har stor respekt for det politiske ønske og den igangværende politiske proces relateret til overturisme og regulering af hoteller i København, men vi har handlet i tillid til drøftelserne på dialogmøderne gennem en meget lang periode, og det vil medføre et væsentligt økonomisk tab, hvis ikke vi kan gennemføre projektet.

Det er derfor også vores bestemte opfattelse, at der ikke længere er juridisk grundlag for at vedtage et § 14-forbud. Vi har bedt Accura Advokatfirma vurdere, om Københavns Kommune ud fra et juridisk synspunkt kan vedtage et § 14-forbud mod hotel på ejendommen. Accura's vurdering er vedhæftet, og som det fremgår er konklusionen følgende:

"Københavns Kommune kan i den konkrete sag ikke nedlægge det i Påbudsvarslet annoncerede § 14-forbud overfor AKF/Ejer om etablering et hotel på Ejendommen, da Københavns Kommune har fortabt retten dertil principalt som følge af myndighedspassivitet, subsidiært som følge af berettigede forventninger hos AKF/Ejer og mere subsidiært som følge af, at Københavns Kommune har afskåret sig herfra ved at give AKF/Ejer et bindende forhåndstilsagn om adgang til at etablere hotel på Ejendommen."

Udover denne formelle og materielle indsigelse overfor et § 14-forbud er det også vores opfattelse, at et hotel i Panoptikonbygningen passer med både de politiske ønsker og den drøftede strategi for hoteller i København og den ønskede byudvikling i København.

Vi har derfor nedenfor først uddybet den juridiske vurdering og dernæst kommenteret, hvordan et ønske om et hotel i Panoptikonbygningen passer med både de politiske og byudviklingsmæssige ønsker.

Juridisk vurdering

Vi er klar over og enige i, at Københavns Kommune i henhold til planloven har ret til under visse givne betingelser at nedlægge § 14-forbud overfor ellers planlagte lovlige aktiviteter på en ejendom.

Der er dog i praksis fra både domstolene og Planklagenævnet etableret klare begrænsninger i, hvornår en kommune kan anvende et § 14-forbud, og der er fast praksis for, at en kommune kun kan anvende et § 14-forbud, hvis kommunen (i) reagerer inden for rimelig tid efter at være blevet bekendt med projektet og (ii) ikke har givet ejeren en berettiget forventning om, at det pågældende projekt kan realiseres.

Sammenholdes praksis fra Planklagenævnet og domstolene med den konkrete sag, så kan følgende - som uddybet i Accura's notat - konkluderes:

- Kommunen skal inden for rimelig tid efter at have fået kendskab til et påtænkt byggeprojekt, som er i overensstemmelse med det gældende plangrundlag, nedlægge forbud efter planlovens § 14.

- Reagerer kommunen ikke inden for denne frist, mister kommunen adgangen til senere at nedlægge forbuddet.
- Planklagenævnet har i flere afgørelser fastslået, at kommunen skal nå at reagere inden for 8-11 måneder for ikke at miste muligheden for at nedlægge forbud efter planlovens § 14.
- I vores sag har kommunen haft fuldt kendskab til projektet siden den 29. oktober 2024 og konkret for et meget specifikt hotelprojekt fra marts 2025. Det vil sige, at der er gået 16 måneder fra tidspunktet fra, at kommunen blev bekendt med projektet, til der blev varslet forbud efter planlovens § 14. Kommunen har dermed overskredet fristen på 8-11 måneder, og kommunen kan derfor ikke længere nedlægge forbud efter planlovens § 14 mod anvendelsen af ejendommen til hotel.
- Kommunen har yderligere gennem sine udtalelser og på møder ageret på en måde, der har skabt berettiget forventning hos Ejendomsselskabet, at vores byggeprojekt kunne gennemføres. Det afskærer kommunen fra senere at nedlægge forbud efter planlovens § 14. Det fremgår af referaterne fra møderne den 29. oktober 2024 og den 5. marts 2025 og af drøftelserne på mødet den 5. februar 2026, at kommunen konkluderede, at ejendommen kunne anvendes til hotel uden krav om udarbejdelse af en ny lokalplan.
- Kommunen har samtidig under møderne konkret forholdt sig til realiseringen af projektet på ejendommen, givet positive tilbagemeldinger på de spørgsmål, der blev rejst, og aktivt samarbejdet om at afklare udestående- også selvom kommunen var klar over, at det var som led i en overdragelse af ejendommen for at realisere et hotelprojekt, og at kommunen i øvrigt var i overvejelser om at ville begrænse hotelbyggeri i indre by.
- På denne baggrund er der skabt en berettiget forventning og afgivet et bindende forhåndstilsagn om, at ejendommen kan anvendes til hotel. Det binder kommunen, som så ikke kan nedlægge påbud efter § 14.
- Det ville desuden være i strid med ligebehandlingsprincippet, hvis Københavns Kommune vælger at nedlægge et § 14-forbud for ejendommen. Vi er bekendt med, at Københavns Kommune har varslet et § 14-forbud over for et lignende hotelprojekt på Halmtorvet, men kommunen har efterfølgende besluttet ikke at vedtage et § 14-forbud for den pågældende ejendom. Det er i strid med lighedsprincippet, hvis vi ikke behandles på samme facon.
- Endelig er det vores og Accuras vurdering, at det er overvejende sandsynligt, at Københavns Kommune vil ifalde erstatningsansvar, hvis der nedlægges et § 14-forbud. Det vil have væsentlige økonomiske konsekvenser for os, hvis vi ikke kan gennemføre et hotelprojekt i Panoptikonbygningen.

Sammenfattende er det derfor vores bestemte opfattelse, at Københavns Kommune har fortabt retten til at nedlægge et § 14-forbud mod hotel i Panoptikonbygningen.

Et hotelprojekt på Panoptikonbygningen passer også med drøftelser om en hotelstrategi for København og mod overturisme i København

Det er vores klare opfattelse, at et hotel i Panoptikonbygningen netop passer med de overvejelser, som Københavns Kommune har gjort sig om hoteller og mod overturisme i København.

I Partshøringen begrundes et potentielt § 14-forbud med:

Den voksende turisme har primært koncentreret sig i de indre bydele, herunder Vesterbro. Kommunen ønsker derfor at sikre en mere balanceret turisme, så der kommer mindre pres i de indre bydele. Målet er, at de indre bydele kan fastholde deres karakter af egentlige byområder med en blanding af boliger og serviceerhverv, herunder butikker og restauranter og andre centerfunktioner. Kommunen ønsker på den måde også at undgå negative følgevirkninger af overturisme, herunder øget støj, trafik og affald, der ikke understøtter områdets langsigtede funktion. Øvrige områder i kommunen er bedre egnede til etablering af yderligere hotelkapacitet, ligesom dette også vil understøtte turismen i disse områder.

Sideløbende med Partshøringen er der stillet et medlemsforslag om regulering af hoteller i Indre By, der behandles i Borgerrepræsentationen den 30. april 2026 som punkt 26. Heraf fremgår, at ønsket om hotelregulering er begrundet med:

Vi er bekymrede for, at en for høj koncentration af hoteller og turister i dele af Indre By vil udfordre hverdagslivet i området. Vi ønsker ikke, at området udvikler sig til en kulisser for turister og ønsker på denne baggrund et forbud mod nye hoteller i det område, som er indtegnet i bilag 1.

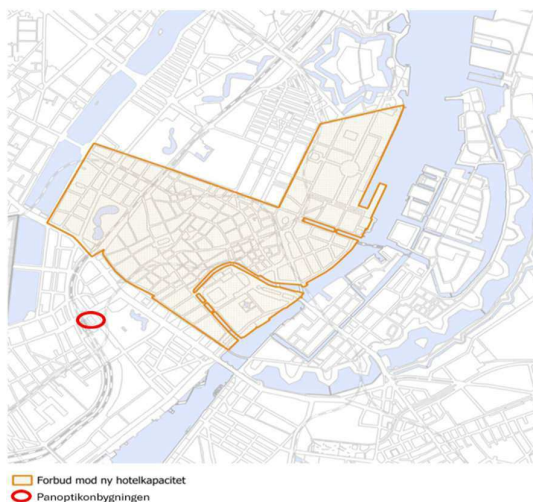
Og

I Indre By ønsker vi i stedet fokus på muligheden for at omdanne erhvervsejendomme til boligejendomme.

Vi er samtidig positivt indstillede over for etablering af nye hoteller i andre dele af byen, fx i byudviklingsområder, hvor nye hoteller kan være med til at understøtte butikker, cafeer og restauranter.

Endelig er vi enige om, at projekter af høj æstetisk og arkitektonisk kvalitet samt funktionelle og miljømæssige hensyn til lokalområdet, omkring pladسدannelser med metrobetjening (Kgs. Nytorv, Nørreport og Rådhuspladsen) kan opnå et kommuneplantillæg og muliggøres, hvis der findes flertal herfor.

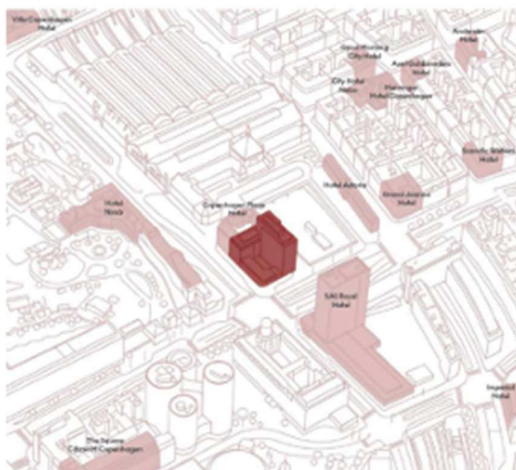
Det relevante område af København ("Indre By"), der ønskes reguleret, er afgrænset som følger (bilag 1 til medlemsforslaget):



Panoptikonbygningen er ikke en del af denne afgrænsning (se markering), og Panoptikonbygningen kendetegner sig netop ved, at den ikke er en del af det blandede bybillede, hvor boliger passer ind. Tværtimod tilsiger beliggenheden netop, at den passer til hotel, fordi den opfylder ønskerne om at samle hoteller udenfor indre by og samtidig sikrer "høj æstetisk og arkitektonisk kvalitet samt funktionelle og miljømæssige hensyn til lokalområdet, omkring pladsdannelser med metrobetjening (Kgs. Nytorv, Nørreport og Rådhuspladsen)".

Området ved Hovedbanegården, hvor Panoptikonbygningen er beliggende, er et af byens største trafikknudepunkter og et område, der er præget af trafik, transport, turisme og hoteller. Der ligger flere hoteller i nærområdet, men ingen boliger. Beliggenheden og Panoptikonbygningen egner sig derfor på snart sagt alle måder til hotel. Der er langt til de nærmeste boliger, og boliger på lokationen vil som anført nedenfor være meget udfordrede. Tværtimod tilsiger sammenhængskraften for området, adgangen til transport og byens konfiguration i øvrigt, at Panoptikonbygningen netop er en den rigtige lokation for et hotel:

Der ligger 14 hoteller i direkte naboskab til Panoptikonbygningen og ingen boliger.



Et hotel på placeringen vil skabe liv omkring bygningen, og den åbne stueetage vil med sine forskellige publikumsorienterede tilbud skabe både liv og tryghed i synergi og samspil med de øvrige ejendomme i området. Placeringen af hotel i dette område understøttes af nærhed til Hovedbanegården og Metroen, samt at området generelt er et "underholdningsområde" med Tivoli, Palads og Rådhuspladsen inden for kort afstand, hvilket passer med de politiske ønsker, som Københavns Kommune har tilkendegivet. Der er meget få boliger i området, og Panoptikonbygningen ligger i en urban smeltedigel mellem Tivoli, banegraven og Vesterbrogade med den støj og aktivitet, der følger med, hvilket naturligt peger på hotelfunktion på denne placering.

Det må være en fælles interesse at holde fast i det tidstypiske udtryk, som Panoptikonbygningen i dag repræsenterer. Det har både Arbejdernes Landsbank og Ejendomsselskabet lagt stor vægt på i dialogen med Københavns Kommune, og med Ejendomsselskabet massive forarbejde er der ingen tvivl om, at bygningens udtryk og indpasning i byen bedst sikres ved et hotelprojekt. Vi har vedhæftet et notat fra Over Byen, der viser det meget omfattende forarbejde, som vi sammen med Over Byen har lavet for at bevare den historiske forbindelse, og som det ses af notatet konkluderer Over Byen:

Bygningen fremstod i mange år med lysende neonreklamer på alle facader, der var en del af den pulserende modernitet og understøttede København som Europæisk metropol.

Det forestående projekt udføres med en ny facade, der peger tilbage mod det originale facadeudtryk fra 1952, dog uden lysreklamer. Den nuværende facade fra 2016, som ikke lever op til lydkrav eller funktionalitet, indeholder ikke denne historiske forankring og har været medvirkende til at bygningen fremstår mere usammenhængende og "rodet" udtryk.

Vi ønsker med projektet at åbne stueetagen op for publikum hele vejen rundt langs de tre facader og skabe mulighed for at kunne "vandre" igennem bygningen. Vi ønsker at den nuværende mere tillukkede bankfacade åbnes op for lys og indkig, for at bidrage til gadens liv og sammenhæng mellem indre og ydre.

Herudover vil et hotelprojekt trafikalt passe meget bedre i området end eksempelvis boliger, hvilket understøttes af Swecos vedhæftede analyse af trafikforholdene:

Det forventede transportmønster for ejendommen understøtter hotelanvendelsen, da trafikken genereres mere jævnt over døgnet og i weekenderne frem for i de kritiske spidstimer. For Panoptikonbygningen, der har direkte adgang til Københavns Hovedbanegård og dermed regionaltoget, S-tog og metro, må det desuden forventes, at gæsternes transport i høj grad baseres på kollektive transportformer og gang. Dette understøttes yderligere af den korte gåafstand til byens centrale attraktioner.

Sammenfattende passer det planlagte hotelprojekt både med den kommende hotelstrategi, den politiske agenda om at begrænse overturisme og ønsket om at holde fast på arkitekturen og Københavns historie, når nye ejendomme eller områder udvikles.

Andre anvendelsesmuligheder for ejendommen, herunder ønsket om at etablere boliger på nye projekter i indre by

Vi håber med ovenstående og de vedhæftede bilag at have demonstreret, at et hotel på beliggenheden netop passer med de politiske ønsker.

Vi har fundet det relevant at angive, hvorfor det ikke er muligt eller relevant at etablere boliger i Panoptikonbygningen.

Beliggenheden og Panoptikonbygningen er oplagt til etablering af et hotel og ikke til etablering af boliger.

Panoptikonbygningens struktur vanskeliggør en transformation af ejendommen til boliger. Det kræver store, vidtgående indgreb, og det vil med stor sandsynlighed resultere i en nedrivning/nybyggeri, hvis der skal etableres boliger i Panoptikonbygningen. Selv i dette scenarie vil det ikke være ideelt eller hensigtsmæssigt at etablere boliger på denne beliggenhed.

En alternativ anvendelse af Panoptikonbygningen er derfor ikke boliger men kontor.

Udover udfordringerne i forhold til den byplanmæssige placering af boliger i Panoptikonbygningen har vi nedenfor angivet en del af de udfordringer, der i øvrigt vil være med at etablere boliger i Panoptikonbygningen. Der må for en kommune som Københavns gælde et hensyn til, at der etableres gode boliger og ikke bare boliger for enhver pris.

Høj støjbelastning

Området er støjudsat, og det er derfor ikke hensigtsmæssigt at etablere boliger i Panoptikonbygningen.

Fotoet nedenfor illustrerer, at placeringen ikke er egnet til beboelse, og at beboelse slet ikke vil passe ind.



Vi har bedt Sweco analysere støjbelastningen, og Sweco angiver i det vedhæftede notat:

Panoptikonbygningen er beliggende i et område præget af massiv infrastruktur, jernbanearealer og intensiv bytrafik. Dette medfører støjmæssige udfordringer, som er uforenelige med boligformål, hvor der stilles skærpede krav til både facadestøj, indendørs støj og kvaliteten af opholdsarealer. Hotelanvendelse er derimod velegnet i sådanne miljøer, da gæsteophold er kortvarige, og vurderingskriterierne for støj adskiller sig markant fra kravene til helårsboliger.

Der er en støjbelastning på facaderne på op til 71 dB – et støjniveau over 68 dB er problematisk i forbindelse med etablering af boligbyggeri.

Et støjniveau over 58 dB gør det herudover vanskeligt at etablere tilfredsstillende udendørs opholdsarealer på ejendommen. Generelt gælder en grænseværdi på 58 dB ved boligens udendørs opholdsarealer.

Manglende friarealer

Panoptikonbygningen står på en sokkelgrund, og der er begrænsede muligheder for at etablere tilstrækkelige friarealer til et byggeri på ejendommen til brug for boliger.

Der er udover et fortovsareal på Banegravspladsen ikke yderligere arealer til ophold på matriklen. Mod Vesterbrogade og Bernstorffsgade ligger facaden i skel. Gården kan pga. af lysforhold og pladsbehov for affaldshåndtering ikke anvendes til ophold.

De begrænsede muligheder på ejendommen betyder, at der ikke kan sikres tilstrækkelige friarealer ved etablering af boliger.

Manglende plads til parkering af biler og cykler

Der er begrænset plads til bil- og cykelparkering på ejendommen, og omfanget lever ikke op til krav og gældende normer for boligbyggeri.

Hotelanvendelsen giver mulighed for, at der kan fastlægges parkeringsnormer på baggrund af en konkret vurdering og uden et fast minimumskrav jf. kommuneplanens bestemmelser. I den konkrete vurdering skal der lægges særligt vægt på adgang til offentlig transport.

Private boliger vil have et markant anderledes bevægelsesmønster i forhold til den daglige logistik og brug af ejendommen, og det vil resultere i en øget trafikbelastning af området med personbiler.

Hotelanvendelsen vil ikke have samme trafikbelastning og vil således være med til at fremme og understøtte den kollektive transport i området, da mange turister vil benytte sig af denne, jf. bilag 3 vedr. Trafik og mobilitet.

Begrænset mulighed for affaldshåndtering i forbindelse med boligbyggeri

Det er uhensigtsmæssigt og ikke muligt at tilvejebringe en funktionel affaldshåndtering på matriklen, hvis der etableres boliger i Panoptikonbygningen. Omvendt kan der skabes synergi mellem naboens hotelfunktioner i forhold til affaldshåndtering i gården og etablering af et hotel.

Andre byggetekniske forhold

Bygningen har ligeledes en række tekniske udfordringer, der vanskeliggør etablering af boliger. Bygningen er bl.a. meget dyb, hvilket er en udfordring i forhold til etablering af boliger og sikring af dagslys, herunder gennemlyste af boliger. Bygningens etagehøjde og eksisterende konstruktioner egner sig heller ikke til boligbyggeri, og det vil kræve uforholdsmæssige store indgreb at sikre de rette rammer for boliger i bygningen.

Dyb bygningskrop og problemer med dagslys ifm. boligbyggeri

Panoptikonbygningen er meget dyb i forhold til traditionelt boligbyggeri og egner sig derfor ikke umiddelbart til boligbyggeri. For at bevare den nuværende konstruktion, vil man ved en anvendelse til boliger primært kunne tilvejebringe ensidigt belyste boliger, hvilket er uhensigtsmæssigt for boligkvaliteten og reelt medfører, at den eksisterende bygningskrop ikke kan udnyttes/anvendes.

Den dybe bygningskrop og de konstruktive principper fungerer omvendt glimrende og uproblematisk til hotelværelser.

Transformation og bevaring

En ændret anvendelse til boliger vil udløse en række omfattende tekniske krav. Disse vil med stor sandsynlighed betyde, at det bliver nødvendigt at nedrive ejendommen for at kunne etablere boliger. Selv med denne løsning, vil det ikke være ideelt eller hensigtsmæssigt med boliger på denne placering.

En anvendelse som hotel vil kræve færre indgreb, og det vil hermed kunne sikres, at Panoptikonbygningen kan bevares og transformeres. En anvendelse til hotel er således forenelig med de eksisterende konstruktioner, da denne anvendelse tillader en højere grad af tilpasning til bygningens statik og planløsning.

En transformation til hotel er også med til at sikre en forlænget levetid for Panoptikonbygningen og er dermed vigtigt for en bæredygtig og miljørigtig byudvikling baseret på den eksisterende bygningsmasse.

En transformation til hotel indebærer væsentligt færre konstruktive indgreb og er klimamæssigt mindre belastende.

Hvis bygningen rives ned, ville København miste en vigtig arkitektonisk markør for efterkrigstidens modernisme. Bygningen har en ikonisk arkitektonisk værdi, som er værd at bevare i sin oprindelige form og arkitektoniske udtryk, og det ses ikke mulig at sikre den bevaringsværdi ved en ændret anvendelse til boliger.

Sammenfatning

Københavns Kommune har haft kendskab til byggesagen med et hotelprojekt i mere end et år inden varslingen om § 14 forbuddet, kommunen har udvist passivitet, og Ejendomsselskabet Panoptikon ApS har fået en berettiget forventning om, at der på ejendommen kan etableres et hotel.

København Kommune har derfor fortabt retten til at nedlægge et § 14 forbud. Hvis Københavns Kommune vælger at nedlægge et § 14 forbud, så vil Københavns Kommune sandsynligvis kunne ifalde et erstatningsansvar.

Etableringen af et hotel i Panoptikonbygningen passer med intentionen og strategien om den politiske agenda om både hoteller i Indre By og sikring mod overturisme. Beliggenheden og Panoptikonbygningen egner sig til hotel og ikke boligbyggeri. Der er i den konkrete sammenhæng en lang række udfordringer med at etablere boliger på beliggenheden og i bygningen, herunder bl.a. en høj støjbelastning i området samt manglende muligheder for at etablere et passende omfang af friarealer. Herudover er der en række tekniske udfordringer, der vil stille krav om større indgreb, før der kan etableres boliger i bygningen.

En transformation af Panoptikonbygningen, så denne kan anvendes til boliger, vil blive så omfattende og uhensigtsmæssig, at nedrivning/nybyggeri vurderes at være den eneste realistiske scenarie. Selv med dette scenarie, vil det ikke være ideelt eller hensigtsmæssigt at etablere boliger på denne beliggenhed. En alternativ anvendelse til et hotel vil derfor ikke være boliger men kontor.

Ved at gennemføre en større transformation af Panoptikonbygningen med henblik på etablering af et hotel, så sikres det samtidig, at bygningen bevares, og at en åben stueetage vil skabe liv og tryghed i et område præget af turisme og transport, alt i tråd med områdets karakter.

Med afsæt i ovenstående anbefales det, at der ikke nedlægges et § 14-forbud mod etablering af et hotel i Panoptikonbygningen.

Vi håber på forståelse for vores synspunkter og står til rådighed, såfremt der er spørgsmål til vores høringssvar.

Venlig hilsen

Ino Dimsits
Adm. direktør, AKF



Bilagsliste:

- Bilag 1: Juridisk vurdering fra Accura, 30. april 2026
- Bilag 2: Notat fra Over Byen Arkitekter, 29. april 2026
- Bilag 3: Notat fra Sweco Trafik, 29. april 2026

JURIDISK NOTAT

Panoptikon-bygningen

– indsigelser overfor varsel om nedlæggelse af §14-forbud mod etablering af hotel

1 Indledende bemærkninger

- 1.1 Arbejdernes Kooperative Finansieringsfond ("AKF") ejer sammen med nogle medinvestorer gennem datterselskabet Ejendomsselskabet Panoptikon ApS ("Ejer") ejendommen matr.nr. 118, Vestervoldgade Kvarter, København, beliggende Vesterbrogade 5, 1620 København V ("Ejendommen").
- 1.2 AKF og Ejer har erhvervet Ejendommen med henblik på at ombygge Ejendommen til hotel men har den 10. april 2026 modtaget et varsel fra Københavns Kommune om nedlæggelse af et § 14-forbud¹ mod etablering af hotel på Ejendommen ("Påbudsvarslet"). Københavns Kommune har givet AKF/Ejer frist til den 1. maj 2026 til at fremkomme med bemærkninger til Påbudsvarslet.
- 1.3 AKF og Ejer har som en del af høringsvaret bedt Accura om at udarbejde nærværende notat for at afklare, hvorvidt Københavns Kommune på baggrund af det konkrete hændelsesforløb har hjemmel til at udstede et § 14-forbud, eller om denne ret må anses som værende fortabt.

2 Sammenfatning

- 2.1 Københavns Kommune kan i den konkrete sag ikke nedlægge det i Påbudsvarslet annoncerede § 14-forbud overfor AKF/Ejer om etablering et hotel på Ejendommen, da Københavns Kommune har fortabt retten dertil principalt som følge af myndighedspassivitet, subsidiært som følge af berettigede forventninger hos AKF/Ejer og mere subsidiært som følge af, at Københavns Kommune har afskåret sig herfra ved at give AKF/Ejer et bindende forhåndstilsagn om adgang til at etablere hotel på Ejendommen.
- 2.2 Det er yderligere vores vurdering, at det vil stride mod ligebehandlingsprincipper, hvis Københavns Kommune nedlagde et §14 forbud overfor AKF/Ejer mod etablering af hotel på Ejendommen.
- 2.3 Det bemærkes herudover, at en kommune i henhold til retspraksis kan ifalde et erstatningsansvar, hvis kommunen nedlægger et § 14-forbud, og dette forbud efterfølgende ved Planklagenævnet eller domstolene findes ugyldigt. Det er tydeligt statueret i retspraksis, at kommuner kan pådrage sig ansvar for udstedelse af ugyldige forvaltningsakter, herunder også i tilfælde, hvor kommuner udsteder disse på baggrund af forkerte vurderinger af, om kommunen var berettiget til at udstede afgørelsen samt i tilfælde, hvor kommuner til trods for, at de ved deres adfærd har givet den berørte borger berettigede forventninger, udsteder en forvaltningsakt, som strider mod denne berettigede forventning. Overføres disse principper på den konkrete sag, anser vi det for overvejende sandsynligt, at Københavns Kommune sandsynligt vil ifalde et erstatningsansvar, hvis der vedtages et §14 forbud i overensstemmelse med Påbudsvarslet, som så senere tilside-sættes. Det gælder i særdeleshed i en sag som denne, hvor kommunen særligt er blevet gjort opmærksom på, at formålet med forhåndsdialogen inden købet af Ejendommen har været at opnå sikkerhed for, at Ejendommen kunne konverteres til hotel.

¹ Forbud efter § 14 i LBKG nr. 572 af 29. maj 2024 om planlægning med senere ændringer ("Planloven")

3 Faktum

- 3.1 Arbejdernes Landsbank har gennem mange år haft hovedsæde i Panoptikonbygningen på Ejendommen. Banken ønskede sig imidlertid et nyt hovedsæde og vurderede derfor, om banken skulle beholde Ejendommen eller konvertere den til hotel, herunder om banken skulle gøre det selv eller sælge Ejendommen til en køber, der kunne overtage hotelprojektet på denne.
- 3.2 Arbejdernes Landsbank besluttede at indlede et salg af Ejendommen primo 2024, og banken cirkulerede et salgsmateriale til interesserede købere, der blandt andet omfattede en teaser. I denne teaser angav Arbejdernes Landsbank, at en køber enten kunne fortsætte med Ejendommen som en kontorejendom, konvertere den til hotel under de gældende kommune- og lokalplaner eller udvide ejendommen til et større hotel, hvilket ville kræve en ny lokalplan. Teaseren indeholdt illustrationer af de forskellige projektmuligheder.
- 3.3 AKF/Ejer indledte dialog med Arbejdernes Landsbank om at overtage projektet og/eller Ejendommen, og AKF/Ejer fik i den forbindelse præsenteret hotelmulighederne af banken. AKF/Ejer besluttede tidligt, at AKF/Ejer ville forsøge at købe Ejendommen med henblik på at konvertere den til Hotel.
- 3.4 Der var imidlertid også andre mulige købere til Ejendommen, og en af disse potentielle købere fik i en periode eksklusivitet til sammen med Arbejdernes Landsbank at undersøge forholdene på Ejendommen nærmere. Det var for denne køber vigtigt, at køberen kunne få afklaret, at der kunne gennemføres et specifikt hotelprojekt på Ejendommen. Der blev derfor den 29. oktober 2024 afholdt et dialogmøde herom med deltagelse af repræsentanter fra Københavns Kommune, banken og den potentielle køber. Københavns Kommune fik på mødet kendskab til, at køberen ville erhverve Ejendommen med henblik på at konvertere Ejendommen til hotel, og agendaen for mødet var ikke kun, om det ville kræve en ny lokalplan, men også om der kunne laves hotel:

Ansøger ønsker at drøfte Københavns Kommunes vurdering af, hvorvidt ejendommen kan anvendes til hotelerhverv i overensstemmelse med kommuneplannens rammebestemmelser (R19.S.4.1/R24.S.4.1) samt bekræftelse på, at der ikke stilles krav om udarbejdelse af ny lokalplan.

I mødereferatet konkluderes:

Det ansøgte hotelbyggeri er umiddelbart i overensstemmelse med en anvendelse som hotel.

På mødet bekræftede Københavns Kommune, at en ejer ville kunne etablere et hotel på Ejendommen, dog indenfor visse rammer. Blandt andet præciserede Københavns Kommune, at man ikke umiddelbart var indstillet på at acceptere en forøgelse af bebyggelsesprocent mv. Parterne drøftede på mødet et helt konkret hotelprojekt, og det blev klarlagt, at Københavns Kommune lagde vægt på en fortsat løbende dialog om et hotelprojekt og udviklingen heraf for at sikre afklaring af, om projektet udløste lokalplanpligt, jf. Planlovens § 13, stk. 2.

- 3.5 AKF/Ejer overtog dialogen om et muligt køb af Ejendommen kort tid efter mødet i oktober 2024, og banken videregav referatet fra dialogmødet med kommunen til AKF/Ejer. AKF/Ejer arbejdede herefter sammen med banken videre på projektet. Selvom Københavns Kommune på det første dialogmøde i oktober 2024 havde bekræftet, at Københavns Kommune ville tillade et hotelprojekt på Ejendommen uden en ny lokalplan, ønskede AKF/Ejer for en sikkerhedsskyld selv at få dette bekræftet på et nyt møde med Københavns Kommune, inden AKF/Ejer købte Ejendommen og påbegyndte projektering af hotellet. Der blev derfor berammet et nyt dialogmøde den 5. marts 2025. På dette dialogmøde introducerede AKF/Ejer, at man ville købe Ejendommen med henblik på at gennemføre et hotelprojekt, som blev præsenteret for Københavns Kommune på mødet.

Københavns Kommune bekræftede på mødet, at der kunne laves hotel uden en ny lokalplan:

"Ansøger vil sikre sig at en anvendelse som hotel ikke medfører krav til udarbejdelse af en ny lokalplan."

...

"Det ansøgte er i overensstemmelse med anvendelsen Kommuneplanen."

Københavns Kommune konkluderede på mødet, at der ikke var behov for yderligere dialog før indsendelse af byggeandragende:

"Det er aftalt på mødet, at der ikke afholdes yderligere møder forud for indsendelse af en forskriftsmæssig ansøgning om byggetilladelse og/eller dispensation fra lokalplan/byplan."

Det fremgår udtrykkeligt af kommunens notat fra mødet, at der blev drøftet etablering af hotel på Ejendommen, og med det udgangspunkt gennemgik parterne forskellige forhold, herunder planforhold. Københavns Kommune bekræftede, at det ønskede projekt var i overensstemmelse med kommuneplanen, og at en ombygning og anvendelse til hotel ikke umiddelbart ville være lokalplanpligtigt. Herudover drøftede parterne en række mere konkrete forhold så som publikumsorienterede aktiviteter i stueplan/udeservering, reklamer på Ejendommen, vejforhold, arealudvidelse, facader mm. Københavns Kommunes respons til emnerne fremgår af mødereferatet, og bemærkningerne signalerer en tæt og involveret dialog om de konkrete forhold. Planlovens § 14 nævnes ikke i referatet, ligesom der heller ikke gives udtryk for overvejelser eller bekymringer i forhold til en fremtidig anvendelse af Ejendommen til hotel.

Banken og AKF/Ejer fik således på møderne bekræftet, at der kunne gennemføres et hotelprojekt på Ejendommen. På ingen af disse møder og på intet tidspunkt i forløbet tog Københavns Kommune forbehold for, at Københavns Kommune ikke ville tillade et hotel, eller at det kunne komme på tale at udstede et §14 forbud, og Københavns Kommune var fuldt klar over, at AKF/Ejer ville erhverve Ejendommen for at konvertere den til et hotel.

- 3.6 På grundlag af dialogen med Københavns Kommune intensiverede banken og AKF/Ejer forhandlingerne og projekteringen, og Ejer erhvervede Ejendommen i november 2025 med henblik på etablering af et hotel i den ikoniske bygning.
- 3.7 På overtagelsestidspunktet og i dag er Ejendommen reguleret af Københavns Kommunes kommuneplan og beliggende i område for serviceerhverv - et S2 område, der udtrykkeligt er udlagt til bl.a. "hoteller". Ejendommen er også reguleret af lokalplan nr. 178 "Vesterbrogade – Strøgadelokalplan" fra 1990, der i et vist omfang begrænser Ejendommens anvendelses- og bebyggelsesmuligheder. Lokalplanen omfatter imidlertid alene de dele af de omfattede facade-ejendomme, der ligger inden for en afstand af 15 meter fra eksisterende vejlinjer indenfor lokalplanens område. Formålet med lokalplanen er at sikre, at lokalplanområdet opretholdes som handsgader med et rigt varieret udbud af butikker, restauranter og lignende. Det kan konkluderes, at det gældende plangrundlag ikke er til hinder for, at der etableres hotel i Ejendommen.
- 3.8 Som led i den videre projektering afholdt Københavns Kommune og AKF/Ejer fornyet forhåndsdialogmøde om hotelprojektet den 5. februar 2026. Det fremgår udtrykkeligt af kommunens notat fra møde, at man nu drøftede meget konkrete forhold af betydning for ombygning af Ejendommen: sikringsrum, brandforhold og etablering af byggeplads/trafikhåndtering. Her præcis 9 uger forud for fremsendelsen af Påbudsvarslet udtrykkes der ingen forbehold fra Københavns Kommune overfor AKFs/Ejers planer, ligesom Planlovens § 14 fortsat ikke nævnes.
- 3.9 I perioden herefter korresponderede Københavns Kommune og AKF/rådgiveren NIRAS om nogle praktiske forhold. Igen udtrykkes der ingen forbehold fra Københavns Kommunes side, og Planlovens § 14 nævnes ikke.
- 3.10 I forlængelse af forhåndsdrøftelsen den 5. februar 2026 foranledigede AKF et notat om brandforhold udarbejdet af NIRAS. NIRAS fremsendte notatet til Københavns Kommune den 11. februar 2026. Dette affødte heller ingen reaktion fra Københavns Kommunes side, som kunne indikere problemer med hotelprojektet.
- 3.11 Den 10. april 2026 modtog AKF/Ejer Påbudsvarslet.

4 Retsgrundlaget

- 4.1 Det er et grundprincip indenfor dansk planret, at en ejer af en fast ejendom har ret til at udnytte og anvende sin ejendom indenfor det gældende plangrundlag (her kommuneplanrammen og lokalplanen fra 1990).
- 4.2 Som en undtagelse dertil har kommunerne en ret til i særlige tilfælde at nedlægge forbud mod, at der på en ejendom (retligt eller faktisk) etableres nye - i princippet lovlige - forhold, som ville kunne hindres ved en ny lokalplan. Forbuddet kan maksimalt nedlægges for en periode på 12 måneder. Hjemlen til at nedlægge forbud findes i Planlovens § 14.
- 4.3 Kommunens adgang til at nedlægge et § 14-forbud kan bortfalde, hvis

- (i) Der foreligger myndighedspassivitet; det vil sige, at der går for lang tid mellem kommunens kendskab til ejeres lovlige planer for udnyttelse af sin ejendom og kommunens nedlæggelse af et § 14-forbud.

Der kan stilles krav om, at forbuddet nedlægges indenfor rimelig tid fra det tidspunkt, hvor en kommune får kendskab til en ejers ønske om at udnytte sin ejendom til et formål, der er lovligt iht det gældende plangrundlag. Retsstillingen på dette punkt er udførligt beskrevet i den orientering, som Planklagenævnet udsendte i november 2023 (Planklagenævnet Orienterer nr. 39), hvori Planklagenævnet gennemgår 4 nyere sager, som alle angår situationer, hvor en kommune har fortabt sin adgang til at nedlægge et § 14-forbud på grund af passivitet. Det fremgår af de pågældende sager, at en kommune har pligt til at skride til handling indenfor en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid. De konkrete forhold spiller ind, men det kan konstateres, at der kan indtræde retsfortabende myndighedspassivitet allerede efter en periode på 8-11 måneder, jf. nedenfor.

Det kan diskuteres, fra hvornår tidsfristen begynder at løbe. Tidsfristen løber fra det tidspunkt, hvor kommunen har tilstrækkelige oplysninger til at kunne vurdere, om der er grundlag for at nedlægge et § 14-forbud. Fastlæggelsen af dette begyndelses-/kendskabstidspunkt beror på en konkret vurdering af de faktiske omstændigheder i hver enkelt sag. I en del sager vil dette tidspunkt være, når kommunen modtager en ansøgning om byggetilladelse, men tidspunktet kan også indtræde på et tidligere stadie i byggeprocessen, navnlig ved større byggeprojekter, hvor kommunen ofte inddrages tidligere gennem forhåndsdialog og projektmøder. Der kan i den forbindelse bl.a. henvises til Planklagenævnets afgørelse af 10. marts 2026 i sagsnr. 25/11429, Planklagenævnets afgørelse af 17. august 2023 i sagsnr. 23/03144, Planklagenævnets afgørelse af 20. februar 2023 i sagsnr. 22/15875, Planklagenævnets afgørelse af 14. juni 2021 i sagsnr. 21/03870 og Naturklagenævnets afgørelse i MAD1997.1134NKN:

- I Planklagenævnets afgørelse af 10. marts 2026 i sagsnr. 25/11429 ønskede en borger at nedrive hovedbygningen til et gods som led i et større projekt om at anlægge et hotel- og feriecenter på ejendommen. Nævnet fandt, at kommunen ikke var berettiget til at nedlægge et § 14-forbud, bl.a. henset til at kommunen allerede forud for ansøgningen om nedrivningstilladelse havde fået kendskab til den påtænkte nedrivning af den eksisterende bebyggelse gennem et forholdsvis omfattende skitseprojekt og dialog med bygherren herom.
- I Planklagenævnets afgørelse af 17. august 2023 i sagsnr. 23/03144 havde en kommune nedlagt forbud efter Planlovens § 14 mod nedrivning af en bygning. Planklagenævnet fandt, at kommunen havde fortabt retten til at nedlægge forbuddet som følge af passivitet, idet kommunen bl.a. forud for ansøgningen om byggetilladelse havde fået kendskab til projektet gennem en løbende dialog med borge- ren om projektets tilrettelæggelse.
- Planklagenævnets afgørelse af 20. februar 2023 i sagsnr. 22/15875 vedrørte nedrivning af en eksisterende bygning med henblik på opførelse af et supermarked, hvor kommunen den 28. november 2022 nedlagde et forbud efter Planlovens § 14. Nævnet fandt, at kommunen var afskåret fra at nedlægge forbuddet og henviste i den forbindelse til, at kommunen fik kendskab til det påtænkte projekt i juni 2016

og i 2019, hvor der blev afholdt forhåndsdialogmøder mellem kommunen, borgeren og borgerens arkitekt.

- I Planklagenævnets afgørelse af 14. juni 2021 i sagsnr. 21/03870 nedlagde kommunen et § 14-forbud mod et etageboligbyggeri, som indebar nedrivning af den eksisterende bebyggelse. Nævnet fandt, at forbuddet var ugyldigt. Ved vurderingen lagde nævnet bl.a. vægt på, at kommunen i en periode på over to år forud for varslingen af forbuddet efter Planlovens § 14 havde haft kendskab til den påtænkte nedrivning gennem et omfattende skitseprojekt og dialog med borgeren herom.

Det kan også diskuteres, hvad en rimelig sagsbehandlingstid er. Fastlæggelsen af, hvad der anses for en rimelig sagsbehandlingstid, sker på grundlag af, hvad der kan anses for en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid for kommunen forud for nedlæggelsen af et forbud, set i lyset af, at et sådant forbud indebærer en ganske vidtgående indskrænkning for bygherren, idet en anvendelse, som i øvrigt er lovlig efter planloven, derved forhindres.

Planklagenævnet har i en lang række sager haft lejlighed til at tage stilling til dette spørgsmål. Det følger af nævnets praksis, at kommunen som udgangspunkt skal reagere inden 8 til 11 måneder. Dette fremgår bl.a. af Planklagenævnets afgørelse af 17. august 2023 i sagsnr. 23/04714, hvor kommunens sagsbehandling varede 8 måneder, hvilket oversteg, hvad der måtte anses for en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid, Planklagenævnets afgørelse af 29. november 2022 i sagsnr. 22/09287, hvor en sagsbehandlingstid på 11,5 måneder ligeledes oversteg, hvad der måtte anses for en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid, og Planklagenævnets afgørelse af 14. juni 2021 i sagsnr. 21/03870, hvor en sagsbehandlingstid på næsten 9 måneder oversteg, hvad der måtte anses for en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid. Derudover kan henvises til MAD1997.1134NKN, hvor kommunen havde mistet retten til at nedlægge forbud som følge af passivitet ved en sagsbehandlingstid på ca. 10 måneder.

Planklagenævnets praksis er således streng, når det gælder vurderingen af, om kommuner har overholdt deres rimelige undersøgelses- og overvejelsestid forud for nedlæggelse af § 14-forbud.

Begrundelsen for princippet om myndighedspassivitet skal som nævnt findes i, at et §14 forbud er en meget indgribende handling. Det er rimeligt, at en kommune forud for nedlæggelse af forbud efter Planlovens § 14 har en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid, men man har i den anførte praksis fastslået, at der må gælde en handlepligt indenfor en tidsfrist, fordi der er tale om en for ejeren ganske vidtgående indskrænkning, hvor en anvendelse, som i øvrigt er lovlig, forbydes. Der kan drages paralleller til at lovgive med tilbagevirkende kraft, hvilket kun i helt sjældne tilfælde kan accepteres. Kommunerne skal derfor reagere rimeligt hurtigt, hvis en kommune bliver opmærksom på et forhold, som ønskes forhindret med et § 14-forbud,

- (ii) Der er skabt en berettiget forventning hos ejeren af ejendommen, som afskærer kommunen fra at nedlægge et § 14-forbud; det vil sige at kommunen qua sin ageren i sagen har betrygget ejeren i, at det ønskede lovlig projekt vil kunne realiseres, idet det forvaltningsretlige princip om berettigede forventninger skal værne borgere i en situation, hvor

myndighederne gennem klare tilkendegivelser, praksis eller afgørelser har skabt en rimelig og kvalificeret forventning om en bestemt retlig situation.

Der skal efter Planklagenævnets praksis en del til, før der er skabt en berettiget forventning. Kommunens tilkendegivelser skaber alene i særlige tilfælde en sådan berettiget forventning hos bygherre, at det kan medføre, at der ikke kan nedlægges et § 14-forbud mod det pågældende for hold. Dette forudsætter således, at kommunen har taget stilling til forholdet på et fuldt oplyst grundlag, eller hvis

- (iii) Kommunen har afgivet et bindende forhåndstilsagn; det vil sige forsikret ejeren af den pågældende ejendom om, at det ønskede lovlige projekt kan gennemføres, jf. fx afgørelsen gengivet i MAD2009.1339, hvor en kommune ikke kunne nedlægge § 14-forbud, fordi kommunen havde givet ejeren et bindende forhåndstilsagn til etablering af et underjordisk parkeringsanlæg.

- 4.4 Endelig kan en kommune fortabe sig ret til at handle og fx udstede et forbud et ellers lovligt forbud efter Planlovens § 14, hvis den forvaltningsretlige grundsætning om lighed tilsidesættes. Således fordrer overholdelse af lighedsgrundsætningen, at "væsentligt lige forhold behandles lige", og at offentlige myndigheders sagsbehandling opleves som forudsigelig, konsekvent og ensartet².

5 Vurdering

5.1 Myndighedspassivitet

- 5.1.1 Som anført ovenfor er det gældende ret, at en kommune inden for rimelig tid efter, at kommunen er blevet bekendt med, at ejeren ønsker at udnytte sin ejendom til et formål, som kan rummes inden for det for ejendommen gældende plangrundlag, skal træffe beslutning om nedlæggelse af §14-forbud, idet kommunen i modsat fald fortaber retten hertil ved passivitet. Dette med henblik på at sikre, at en ejer inden for en rimelig tid fra det tidspunkt, hvor kommunen bliver bekendt med projektet, kan få en afklaring af, om ejerens projekt kan gennemføres, eller om kommunen vil forhindre projektet ved at nedlægge et § 14-forbud og efterfølgende vedtage en (ny eller revideret) lokalplan. Princippet er fastslået i praksis, som senest er gengivet i Planklagenævnets orientering fra 2023.
- 5.1.2 Københavns Kommune fik helt tilbage i oktober 2024 kendskab til planerne om at etablere hotel på Ejendommen, jf. den indledende forhåndsdiallog med banken og den daværende potentielle køber herom.
- 5.1.3 Københavns Kommune modtog fornyet henvendelse om hotelprojektet fra AKF/Ejer primo 2025, jf. at der blev afholdt forhåndsdiallogmøde herom den 5. marts 2025. Dialogen med AKF/Ejer fortsatte både qua korrespondance med Københavns Kommunes medarbejdere og med endnu et forhåndsdiallogmøde den 5. februar 2026.

² Se fx afsnit 2.1.5 og 2.2.3 i Forvaltningsret, Almindelige emner, 7. udgave af Søren Mørup m.fl.

- 5.1.4 I det ovennævnte forløb tilbage fra 2024 og frem til foråret 2026 har Københavns Kommune på intet tidspunkt problematiseret anvendelsen af Ejendommen til hotel. Københavns Kommune har derimod deltaget i flere dialogmøder og i klare og uforbeholdne vendinger meddelt, at en anvendelse til hotel ville være mulig indenfor det eksisterende plangrundlag, og parternes drøftelse har herefter fokuseret på, hvordan byggeandragendet skulle tilrettelægges.
- 5.1.5 Man kan i den konkrete sag konstatere, at Københavns Kommune først 16 måneder efter opstart af forhåndsdialogen om et hotelprojekt på Ejendommen har fremsendt Påbudsvarsel om brug af Planlovens § 14 heroverfor. Sammenholdes dette med gældende praksis om, at en kommune har udvist passivitet allerede efter 8 – 11 måneder, så har Københavns Kommune reageret alt for sent og udvist retsfortabende myndighedspassivitet. I tillæg dertil har AKF/Ejer gjort Københavns Kommune udtrykkelig gjort kommunen opmærksom på, at AKF/Ejer agtede at erhverve Ejendommen netop med henblik på at gennemføre den konvertering, som AKF/Ejer ansøgte om, og der må derfor gælde skærpede krav til Københavns Kommune i forhold til mulighederne for at kunne gennemføre Påbudsvarslet. AKF/Ejer opførte sig netop ekstremt diligenter ved at henvende sig til Københavns Kommune en ekstra gang sammen med banken for at få bekræftet, at der kunne ombygges til et hotel, selvom banken måneder før havde opnået de fornødne bekræftelser fra Københavns Kommune herom.
- 5.1.6 Det er derfor overvejende sandsynligt, at Københavns Kommune har fortabt sin ret til at nedlægge et § 14-forbud som varslet overfor AKF/Ejer i den konkrete sag. AKF/Ejers standpunkt understøttes af praksis herom fra Planklagenævnet, hvor det er fastslået, at en kommune har pligt til at overholde en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid, og at myndighedspassivitet kan medføre fortabelse af retten til at nedlægge § 14-forbud.

5.2 *Berettigede forventninger*

- 5.2.1 Det er endvidere vores vurdering, at Københavns Kommune gennem en periode på +16 måneder har skabt en berettiget forventning hos banken og AKF/Ejer om, at hotelprojektet ville kunne realiseres på Ejendommen. For det første har det stået Københavns Kommune klart, at det var en forudsætning for AKF/Ejer engagement i Ejendommen, at man kunne gennemføre den ønskede og drøftede konvertering til hotel, da AKF/Ejer udviste grundighed og rettidig omhu ved at henvende sig til Københavns Kommune en ekstra gang for at få bekræftet, at der kunne ombygges til et hotel, selvom banken måneder før havde bekræftet dette. Dertil kommer, at Københavns Kommune ikke bare en men hele to gange skriftligt har tilkendegivet, at

Det ansøgte er i overensstemmelse med anvendelsen [i] Kommuneplanen. ... En anvendelse som hotel vil ikke umiddelbart kræve udarbejdelsen af en lokalplan. ...

- 5.2.2 Københavns Kommune har haft enhver anledning til at tage forbehold overfor AKF/Ejer, men Københavns Kommune har i stedet fokuseret på de projektf forhold, der skulle afklares i hotelprojektet, hvilket yderligere har understøttet AKF/Ejers forventninger. Københavns Kommune angav senest i februar 2026, at der ikke var behov for yderligere forhåndsdialog, og at spørgsmålet om anvendelse til hotel netop var afklaret:

"Det er aftalt på mødet, at der ikke afholdes yderligere møder forud for indsendelse af en forskriftsmæssig ansøgning om byggetilladelse og/eller dispensation fra lokalplan/byplan."

5.2.3 Københavns Kommune har således været fuldt ud bekendt med, at Ejendommen blev erhvervet med henblik på at gennemføre det hotelprojekt, som AKF/Ejer havde drøftet med kommunen, og kommunen har derved afskåret sig selv fra et §14 forbud ved at skabe en berettiget forventning om, at der kunne etableres et hotel.

5.3 *Bindende forhåndstilsagn*

5.3.1 Videre er Københavns Kommune uden forbehold indgået i drøftelser og overvejelser af en række detailforhold om realisering af projektet på Ejendommen og har givet AKF/Ejer imødekommende og også positive tilbagemeldinger på de rejste spørgsmål/issues, ligesom parterne har samarbejdet for afklaring af udeståender (fx brandforhold), hvilket yderligere understøtter standpunktet om, at der er skabt en sådan berettiget forventning hos AKF/Ejer, der nu er til hinder for at Københavns Kommune gennemfører det varslede § 14-forbud.

5.3.2 Sammenholdes kommunens udsagn og håndtering af sagen gennem 16 måneder med eksempelvis Naturklagenævnets afgørelse af 10. juni 2009 i sagsnr. NKN-33-0277011, hvor Københavns Kommune - ved sine meddelelser om viljen til at medvirke til etablering af et underjordisk parkeringshus - havde givet så stærke tilkendegivelser over for ejeren om at ville medvirke til tilblivelsen af et parkeringsanlæg, at disse måtte betragtes som et bindende forhåndstilsagn, så er det nærliggende at konkludere, at Københavns Kommune har givet et bindende forhåndstilsagn også i denne sag. Naturklagenævnets afgørelse i sagsnr. 1996-07907-16012 er ligeledes et relevant præjudikat: I den sag havde kommunen tilkendegivet over for ejer, at denne ville kunne opføre et en families hus på en ejendom, hvis ejer foretog en række tilpasninger af projektet. Naturklagenævnet fandt i sagen, at den utvetydige tilkendegivelse om anvendelsen havde karakter af at være et bindende forhåndstilsagn.

Det er derfor med henvisning til det ovenfor anførte vores bestemte opfattelse, at Københavns Kommune de facto har givet AKF/Ejer et bindende forhåndstilsagn, som forhindrer Københavns Kommune i at gå videre med Påbudsvarslet.

5.4 *Ligebehandlingsprincipper*

5.4.1 Ejendommen ligger udenfor det område, som Københavns Kommune politisk har besluttet at underkaste særlige regulering i forhold til hoteller. Hotelprojektet ligger ikke i Indre By, som har været fokusområdet for problematikken omkring turisme i København - både i Kommuneplan 2024, og i den oversigt over sager og områder, som Teknik. Og Miljøforvaltningen udarbejdede den 5. december 2025. Ejendommen er således ikke beliggende i den såkaldte Metropolzone men udenfor zonen.

5.4.2 Vi er bekendt med, at Københavns Kommune varslede et §14 forbud overfor et hotelprojekt på Halmtorvet med helt samme karakteristika som det aktuelle projekt, og at Københavns Kommune besluttede ikke at nedlægge et §14 forbud overfor ejeren af denne ejendom. Det vil derfor

efter vores vurdering være i strid med ligebehandlingsprincippet, hvis Københavns Kommune vælger at gå videre og nedlægge et §14 forbud i forlængelse af Påbudsvarslet.

5.5 *Betydningen af forbehold*

- 5.5.1 Afslutningsvist finder vi anledning til at kommenterer på det forhold, som fremgår af Københavns Kommune noter fra forhåndsdialogmøderne. Der er tale om et mere generelt forbehold, som følger

"Kommunen laver i forhåndsdialogen ikke konkret eller udtømmende sagsbehandling. De vurderinger, kommunen giver udtryk for i forbindelse med forhåndsdialoger, er et øjebliksbillede, som kan ændres, hvis der f.eks. kommer ny lovgivning, nye afgørelser fra domstolene eller klagemyndigheder, nyt plangrundlag eller nye politiske retningslinjer"

Forbeholdet ændrer ikke på ovenstående: Københavns Kommune er uanset det generelle forbehold forpligtet til at undlade myndighedspassivitet, ikke at skabe berettigede forventninger og/eller ikke at give bindende forhåndstilsagn, som kommunen efterfølgende ikke efterlever/opfylder, samt i det hele efterleve lighedsprincippet i sin forvaltning.

København, den 30. april 2026



Ellen Skodborggaard

Advokat, director



Jakob Schou Midtgaard

Advokat, partner

NOTAT - ARKITEKT:

Konverteringen af Panoptikonbygningen fra erhvervsformål som kontor til erhvervsformål som hotel, er i overensstemmelse med gældende kommuneplans S-ramme. Dette er gentagende gange bekræftet på dialogmøder med kommunen, helt fra det første forhåndsdialogmøde der blev afholdt den 29. oktober 2024.

VISION - ØNSKE OM AT STYRKE BYGNINGENS IKONISKE OG ORIGINALE ARKITEKTUR.

Vi har gennem 2 år arbejdet med en omfattende renovering af bygningen, med udgangspunkt i en Arkitektonisk Værdisætning af den originale bygning (se bilag).

Vi har kortlagt bygningens historie fra dens opførelse i 1885 som karréjendom frem til den nedbrændte i 1950 og derefter blev genopført som et tydeligt og unikt eksempel på efterkrigstidens modernisme i 1952, tegnet af Mogens Jacobsen og Alex Poulsen.

Ideen med den Arkitektoniske Værdisætning er, at lade den forestående renovering blive styret af et kvalificeret historisk kendskab til bygningens idé, historie og kulturelle betydning for området generelt, samt for bygningens egen specifikke historie, for at kunne genetablere bygningens originale stramhed og arkitektoniske idéer fra dens opførelse i 1952, så de bærende værdier opretholdes og udvikles.

Panoptikonbygningen var i en kort periode den højeste bygning i Danmark og lagde sig ind i dette centrale trafikale knudepunkt på kanten af indre by, med en vision om at udstråle den nye og fremadstormende modernisme på bagkanten af 2. verdenskrig.

Bygningen fremstod i mange år med lysende neonreklamer på alle facader, der var en del af den pulserende modernitet og understøttede København som Europæisk metropol.

Det forestående projekt udføres med en ny facade, der peger tilbage mod det originale facadeudtryk fra 1952, dog uden lysreklamer. Den nuværende facade fra 2016, som ikke lever op til lydkrav eller funktionalitet, indeholder ikke denne historiske forankring og har været medvirkende til at bygningen fremstår mere usammenhængende og "rodet" udtryk.

Vi ønsker med projektet at åbne stueetagen op for publikum hele vejen rundt langs de tre facader og skabe mulighed for at kunne "vandre" igennem bygningen. Vi ønsker at den nuværende mere tillukkede bankfacade åbnes op for lys og indkig, for at bidrage til gadens liv og sammenhæng mellem indre og ydre.

KONTEKST.

Placeringen af hotel i dette område understøttes af nærhed til Hovedbanegården og Metroen samt at området generelt er et "underholdningsområde" med Tivoli, Palads og Rådhuspladsen inden for kort afstand.

Der er meget få boliger i området, og Panoptikonbygningen ligger i en urban smeltedigel mellem Tivoli, banegraven og Vesterbrogade med den støj og aktivitet der følger med, hvilket naturligt peger på hotelfunktionen på denne placering.

FRIAREALER

Der er i kommuneplanen en tilstræbt norm for friareal på 40% for boliger i København samt 30% for ungdomsboliger og 10% til erhverv.

Panoptikonbygningen har i dag et friareal på ca. 1%, og medregnet havede opholdsareal er procenten ca. 3.



Bygningen er en "sokkelgrund" omgivet af hovedfærdssårer, hvorfor etablering af mere friareal på terræn ikke er muligt. Dette ville være relevant i en situation med en ikke erhvervs anvendelse, hvor friarealnormen er højere (f.eks. ved boliger).

AFFALD

Den nuværende affaldshåndtering deles med nabobebyggelsen hotel Copenhagen Plaza. Affaldet håndteres som erhvervsaffald med privat ordning.

Københavns Kommunes krav til håndtering af affald kan ikke pladsmæssigt integreres i den nuværende gård.

Affaldshåndtering vil kun kunne etableres i den eksisterende stueetages nuværende indearealer, som i kommuneplanen er forbeholdt publikumsorienteret erhverv.

STØJ

En evt. anvendelsesændring til bolig forventes at udløse krav om en ny lokalplan, da den eksisterende KP24 ramme kun i begrænset omfang tilstræber boliger.

En ny lokalplan vil typisk tage hensyn til Planloven § 15, stk. 2 vedr. bestemmelser om støj.

Herunder den supplerende vejledning med krav til maksimal dB indenfor i boligen på 46 dB for vejstøj og 52 dB for støj fra jernbaner.

Dette vil stille krav til væsentlige ændringer af ejendommen som arkitektonisk er uforenelige med bygningens arkitektoniske bærende facadeværdis.

VENLIG HILSEN

Esben Thorlacius

Partner, Cand. Arch

Over Byen Arkitekter



**Comwell Panoptikon
Registrering og værdisætning**

Dispositionsforslag
DGNB | SOCIAL 2.1.1.1
PAN_K01_C07_ZVærdisætning

Dato 2026.01.22

Registrering og værdisætning DGNB | SOCIAL 2.1.1.1

Af Nichlas Moos
Dato: 2026.01.23

Udarbejdet af:

Over Byen Arkitekter
Kløvermarksvej 70A
2300 København S



Udarbejdet for:

AKF
Bispevej 2
2400 København NV



Indholdsfortegnelse

1.	Introduktion	1
1.1.	Formål	1
1.2.	Læsevejledning	1
1.3.	Kilder	1
1.4.	Værdisætningsmetode	2
1.5.	Forstudie metode	3
2.	Registrering	5
2.1.	Bygningsoplysninger	6
2.2.	Kontekst	8
2.3.	Bygningshistorie	14
2.4.	Bygningsbeskrivelse	18
3.	Analyse og værdisætning	21
3.1.	Miljømæssig værdi	22
3.2.	Kulturhistorisk værdi	24
3.3.	Arkitektonisk værdi	28
3.4.	Immateriel værdi	32
4.	Bærende værdier	36
	Bygningsvolumener	
	Facaden	
	Reklamesøjlen	
	Relationen til Københavns tårne	
	Interiøret	
	Trapperne	
5.	Forstudie af sociale tilbud	44
5.1.	Brugergrupper	44
	Primære brugergrupper	
	Sekundære brugergrupper	
5.2.	Gruppering af tilbud i byen for hotelbrugere	45
5.3.	Nuværende sociale tilbud	48
5.4.	Planlagte sociale tilbud	52
5.5.	Planlagte bygningstiltag & byens tilbud	54

1. Introduktion

1.1. Formål

Dokumentet har til formål at dokumentere DGNB indikatoren **'SOCIAL 2.1.1 Registrering og værdisætning'** pkt. 1 og 2.

Det gøres ved at registrere og kortlægge bygningens eksisterende forhold og dennes nærområde. Dette sker ved fysiske besigtigelser, gennemgang af arkivmateriale, relevante myndighedsdokumenter og andet relevant materiale. Bygningen vil blive værdisat ud fra Over Byens værdisætningsmetode, som sammenholdes og udvides med manglende emner fra 'Bilag 1 - Registrerings-skematik for renovering, DGNB SOCIAL 2.1.1 Registrering og værdisætning'. Kortlægning suppleres af et forstudie af eksisterende samt planlagte sociale tilbud i nærområdet for bygningen, for at afdække behov for tiltag.

1.2. Læsevejledning

Dokumentet er delt op i fem dele; introduktion, registrering, analyse og værdisætning, bærende værdier og forstudie for sociale tilbud. I introduktionen rammesættes dokumentet for derefter at gå til registrering, der kortlægger kontekst, bygningens historie og nutidige forhold. Derefter analyseres bygningen på baggrund af registreringen med værdisætningsmetoden, som kan læses om i kap. 1.5. På baggrund heraf fremhæves de bærende værdier for bygningen.

Dokumentets sidste del indeholder en registrering af nuværende og planlagte sociale tilbud i bygningens nærområde.

1.3. Kilder

I udarbejdelsen af dette dokument er der benyttet følgende kilder og metoder:

Hjemmesider:

- byggesagsarkiv.dk
- arkiv.dk
- københavnerkortet.dk
- historisk kort.dk
- OIS.dk
- ainoworld

1.4. Værdisætningsmetode

Værdisætningen tager delvist udgangspunkt i Kulturarvsstyrelsens SAVE-metode fra 2011, hvor arkitektonisk-, kulturhistorisk- og miljømæssig værdi er repræsenteret. Derudover har Over Byen Arkitekter tilføjet immateriel værdi og indlejrede ressourceværdier, som to aktuelle punkter i nutidig og fremtidig værdisætning, hvor emner som bæredygtighed og funktionalitet i højere grad varetages. Denne metode er yderligt sammenstillet med DGNB-systemets 'Registreringskematik for renovering'.

DGNB skematikken bruges til at afdække bygningens Landskabelige og by-rumsmæssige kvaliteter, Historisk og social identitet samt Bygningsmæssige og kulturhistoriske kvaliteter, på tre niveauer; Konteksten, Byggeriet udefra og Byggeriet indefra.

I SAVE-metoden tilskrives bygningen point for hver kategori; arkitektonisk, kulturhistorisk, miljømæssig, tilstand og originalitet. Bygningen får højere point, hvis den er særlig vigtig eller unik. Tallene for hver kategori samles til et enkelt tal, som giver bygningen én samlet score.

Denne værdisætning adskiller sig fra SAVE-metoden, idet vægtningen af værdierne ikke samles til ét tal. I stedet fremhæves flere bærende værdier for bygningen, som både kan være af arkitektonisk-, miljømæssig- eller immateriel værdi etc, der tilsammen kortlægger de umistelige værdier i bygningen.

Over Byen Arkitekters (OBA) værdisætningsmetode og DGNB registreringsskematik har en delvist differencieret opdeling i fokusområder. Denne værdisætning benytter sig af OBA fokusområder. Der henvises til 'Registreingskematik for renovering' for oversigt over sammenhængen mellem OBA og DGNB metoderne.

På næste side oplyses, hvilket fokus de forskellige værdier tilskrives.

ARKITEKTONISK VÆRDI

Fokus på stilart, proportioner, komposition, materialer og detaljer.

KULTURHISTORISK VÆRDI

Fokus på brugsformål, begivenheder og kulturbærende historie.

MILJØMÆSSIG VÆRDI

Fokus på bygningens relation til omgivelser; byen/landskabet.

IMMATERIEL VÆRDI

Fokus på atmosfære og lokal forankring.

INDLEJREDE RESSOURCE VÆRDIER

Udgår af denne værdisætning da det afdækkes i øvrigt som en del af DGNB

BÆRENDE VÆRDIER

Udpegning af vigtigste værdier for bygningen, som skal sikres.

1.5. Forstudie metode

Der er gennemført et forstudie af sociale tilbud i byen inden for en radius på 500 meter fra bygningen. Metoden tager udgangspunkt i en identificering af bygningens forventede brugergrupper, som danner grundlag for analysens fokus og afgrænsning.

På denne baggrund er der foretaget en kortlægning af områdets eksisterende sociale og bymæssige tilbud. Kortlægningen er efterfølgende suppleret med en gennemgang af kendte og planlagte fremtidige tiltag, der vurderes at have relevans for bygningens brugere.

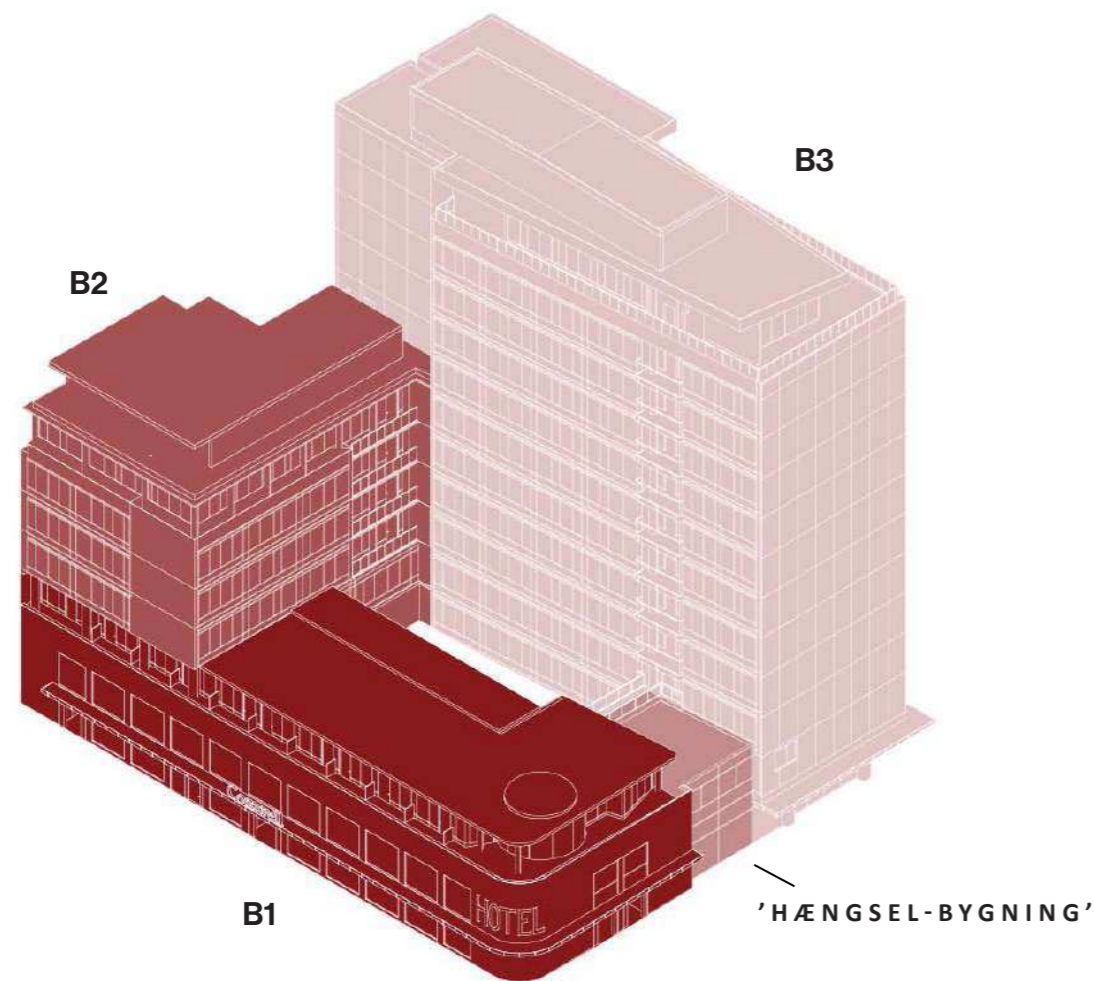
Afslutningsvis er der udarbejdet en sammenfattende analyse, der peger på sammenhænge mellem bygningens planlagte program og nærkontekstens udbud af sociale tilbud. Formålet er at synliggøre de forventede samspil og potentielle symbioser mellem bygningen og det omkringliggende byområde.

►
BILAG 1
Registreingskematik for renovering

BILAG 1 – Registeringskematik for renovering

	Landskabelige og byrumsmæssige kvaliteter	Historisk og social identitet	Bygningmæssige og kulturhistoriske kvaliteter
Kontekst Fysisk kontekst. Lovgivningsmæssig kontekst (lokalplaner, helhedsplaner mm.)	I hvilken by- og landskabsmæssig kontekst indskrives projektet? Hvilke by- og landskabsmæssige hensyn skal tages? Hvordan indskrives projektet sig i landskabets typografi, natur, biodiversitet, flora og fauna?	Hvilke historiske rammer sættes i dette område? Hvad har der tidligere været her? Har der tidligere været et bestemt erhverv/brug/befolkning her? Hvilke brugere færdes i området og hvilke sociale tilbud findes i nærområdet?	Hvilke arkitektoniske kvaliteter findes der i det omkringliggende byggeri? Er der en særlig byggestil som er særegen for denne kontekst?
Byggeriet udefra Fysisk fremtræden/stand. Materialer.	Hvordan placerer byggeriet sig i landskabet? Hvilke landskabelige kvaliteter afspejles og inkluderes i byggeriet? Og hvilke kvaliteter giver byggeriet til landskabet omkring? Hvordan fungerer adgangsveje til og fra byggeriet gennem landskabet?	Hvilken byggestil er dette byggeri opført efter? Hvilke funktioner har dette byggeri historisk haft? Hvem er byggeriet tiltænkt? Hvem har opført byggeriet oprindeligt og hvad var tanken bag? Står bygningen som originalt, eller der foretaget ændringer på bygningen?	Er bygningen en del af en bestemt arkitektonisk stil? Hvem er den oprindelige bygmester eller arkitekt? Hvordan vurderes bygningens proportioner, facaderytme og graden af den arkitektonisk bearbejdning, samt samspillet mellem form, materiale og funktion? Hvordan opleves bygningen, herunder dens tidligere funktion, af de brugere der færdes i området?
Indre rumligheder Rum, detaljer, flow, indre materialer, lys	Hvordan opleves landskabet fra byggeriets rumligheder? Hvilke sigtelinjer, kig og lysindfald opleves? Hvilke landskabelige kvaliteter opleves fra det indre i bygningen og hvordan?	Hvilken byggestil er dette byggeri opført efter og hvordan afspejler det sig i byggeriets disponering og rumligheder? Hvilke funktioner har hver af rummene i byggeriet haft og har de ændret funktion og karakter over tid? Hvilken stand fremstår de indre materialer i? Hvilke sociale kvaliteter findes i byggeriet for nuværende og fremtidige brugere?	Hvordan opleves sammenhæng i rumligheder(flow)? Hvordan understøtter detaljevalget de arkitektoniske kvaliteter og ønskede oplevelsmæssige indtryk? Hvordan medvirker lysætning, lysindfald og vinduesplacering ift. rumlighederne?
BÆRENDE VÆRDIER Udpegning af vigtigste værdier for bygningen, som skal sikres			

2. Registrering



◀
Illustration, defination af
bygningsevolumener

2.1. Bygningsoplysninger

Panoptikonbygningen

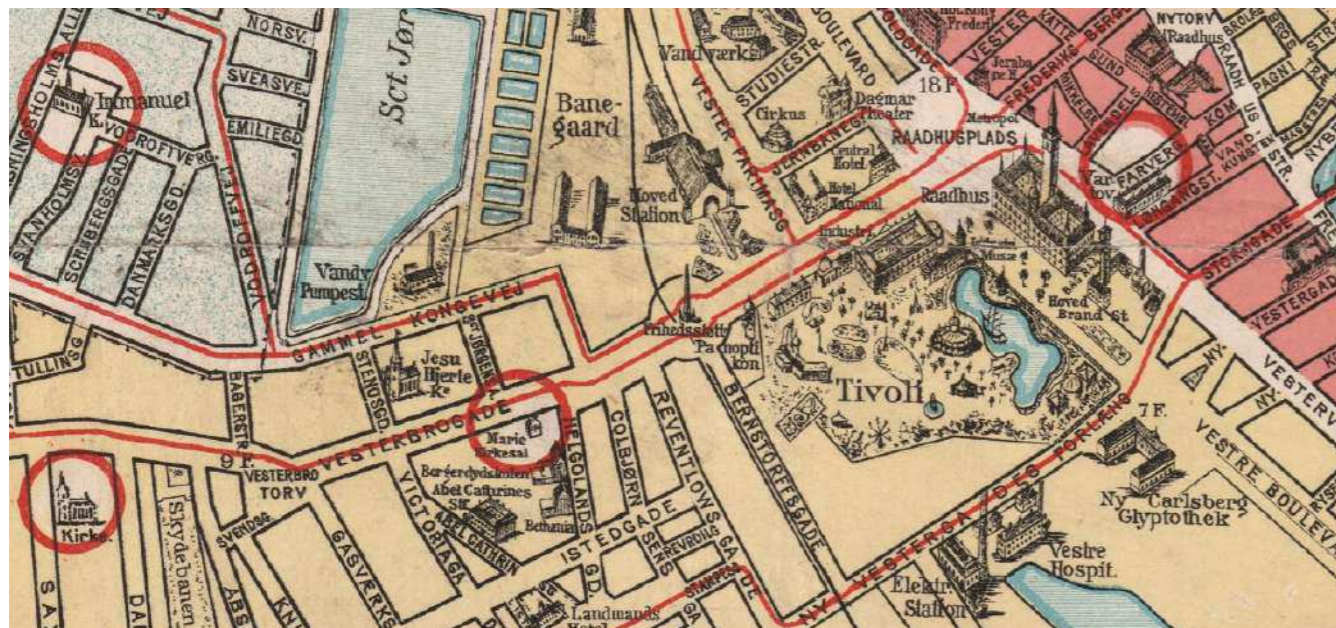
Adresse:	Vesterbrogade 5/Banegårdspladsen 1, 1502 København V
Kommune:	Københavns Kommune
Opførselsår:	1883-85, ved Arkitekt Henrik Hageman
Væsentlig ombygning:	1950-52, ved arkitekterne Mogens Jacobsen og Alex Poulsen
Bevaringsværdi:	4 (ikke bevaringsværdig)
Type/funktion:	Erhvervsmæssige formål
Etager:	11 etager
Bygningshøjde:	Ca. 47 m (inkl. ventilation på tag)
Samlet areal	8950 m ² (BBR)
Matrikel nr. og areal	118, Vestervold Kvarter, København, Bebyggelsesprocent 541%

Tekniske oplysninger

Energiforsyning:	Kollektiv fjernvarme
Installationer:	Hovedforsyning ved lodrette føringer i teknisk- kate centralt placeret ifm. toiletkerne. Ventilati- onsanlæg på tag.
Indeklima:	Huset er forsynet med mekanisk ventilation
Tektonik:	Bygningen består af tre optrappede volume- ner på 3, 7 og 12 etager. Basen (B1) på 3 etager, er opført som klassisk muret Københavnsk karrebebyggelse, men senere ombygget hvor de øvrige volumener (B2 og B3) kom til. Disse er overvejende opført som in-situ støbt jernbeton efter søjle-bjælke-plade princippet.



◀ 1888 Vesterbro Passage. Den oprindelige Panoptikonbygning (khhbilleder.dk)



◀ 1899 Sognekort København (Historisk Atlas.dk)

2.2. Kontekst

Historisk kontekst

Panoptikonbygningen ligger på kanten af Københavns voldanlæg ved Vesterport og Indre by. Vesterport, opført i 1583, var en af Københavns fire byporte, beliggende på det nuværende Rådhuspladsen. Vesterport var den mest befærdede af byens porte, da det var denne der anvendtes til almindelig kørsel af varer fra Sjælland. Desuden vendte den ud til den landevej der krydsede Sjælland og endte i Korsør, hvor rejsende fra Fyn og Jylland oftest ankom fra.

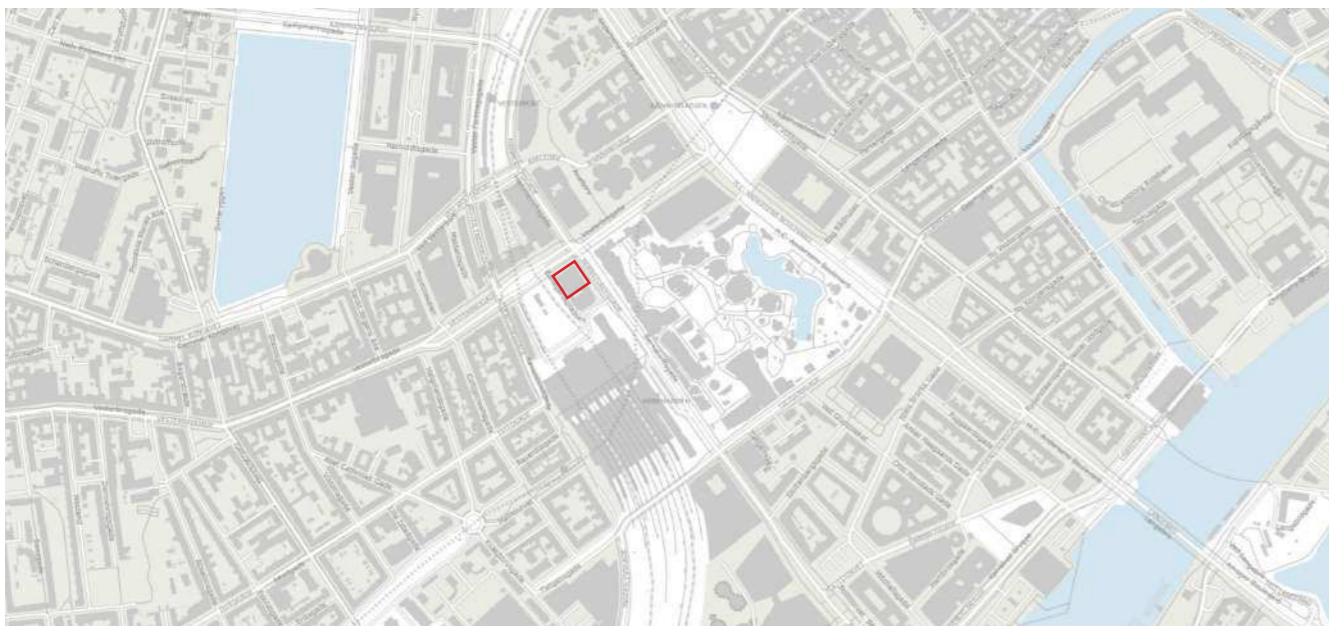
Med voldanlæggets fald i midten af 1800-tallet, og nedlæggelsen af Vesterport byport i 1857, ændrede området sig fra at være et landligt område uden for voldene til et livligt centrum for transport og forlystelse. Byen voksede og nye brokvarterer blomstrede op. Med byudviklingen blev voldene inddraget til rekreative og kulturelle grønne parker i byen som fx. Botanisk Have og Tivoli.

Den første Hovedstation fra 1847 lå ved Tivolis udkant, men den blev erstattet af en større station, den nuværende hovedbanegård fra 1864-1911, der lå tættere på det voksende København.

København voksede fra at være byen bag voldene mod at blive en moderne metropol i tidens tegn, med telefonlinier, sporvogne og rigt dekorede bygninger.



◀
Luftfoto 2023



◀
Kort 2025

Nutidig kontekst

Bygningen er beliggende i Københavns Kommune i et centralt og tæt urbaniseret byområde i umiddelbar nærhed af Hovedbanegården. Området fungerer som et væsentligt infrastrukturelt knudepunkt.

Områdets bebyggelsesstruktur er kendetegnet ved en blanding af historiske etageejendomme, modernistiske efterkrigsbygninger og nyere højere bygningsvolumener. Området fremstår som et overgangsområde mellem den historiske bykerne og nyere byudviklingsområder, hvor skala, materialer og arkitektoniske udtryk varierer betydeligt.

Kommuneplanmæssigt er området udlagt til center- og erhvervsformål med fokus på byliv, tilgængelighed og fortætning. Der stilles krav til stueetagens udformning, facadebearbejdning og samspil med byrummet, særligt langs de overordnede gader. Området indgår i kommunens strategier for en tæt, funktionsblandet by med høj mobilitet og aktivt byliv.

Landskabelig kontekst

Bygningen er beliggende i en fuldt urbaniseret by, hvor landskabelige og naturmæssige elementer er begrænsede og primært integreret som en del af byens infrastruktur og offentlige rum. Området er kendetegnet ved hårde flader, gader, pladser og fortove, med et meget begrænset indslag af egentlige landskabselementer.

Den eksisterende beplantning i nærområdet består hovedsageligt af gadetræer langs Vesterbrogade og Bernstorffsgade samt spredte plantebede i tilknytning til fortove og byrum. Beplantningen har overvejende karakter af funktionel bygrøn struktur og bidrager primært med visuelle og mikroklimatiske kvaliteter snarere end egentlige rekreative eller økologiske funktioner. Mod nord ligger Københavns søer som kan ses som sammenhængende grønt naturprægede landskab.

Biodiversiteten i området er begrænset og domineres af arter tilpasset bymiljøer, herunder almindelige træ- og buskarter samt bytypisk fauna som fugle og insekter.

1954, Vestfacaden set fra Vesterbrogade, (Kbhbilleder.dk)



WOLFF
KUNST
KUNST
KUNST

INDUSTRIELLE KREDITERENING

INDUSTRIELLE KREDITERENING

INDUSTRIELLE KREDITERENING

nor wull

PATENT KONTOR URANIA
RADI HØYBYE EJRNST
DAMEFRIBØR Mollie Monsig

A/S BOLIND

INDUSTRIELLE KREDITERENING

SKOLE
KLEDER
Skrive maskiner
Reklamemaskiner

nor wull
Garage

HOTEL TERMINUS
HOTEL TERMINUS



1889
'En regnvejrsdag i maj' af Paul Fischer (byvandring.nu)



1954
Vestfacaden set fra Vesterbrogade (Kbh billeder.dk)



1900 ca.
Oprindelig Panoptikonbygning (Kbh billeder.dk)



1996
Indgangsparti og facade ændres (Arkitekturbilleder.dk)



1913-19
Udvidelse af tageetage (kilde og år ukendt)

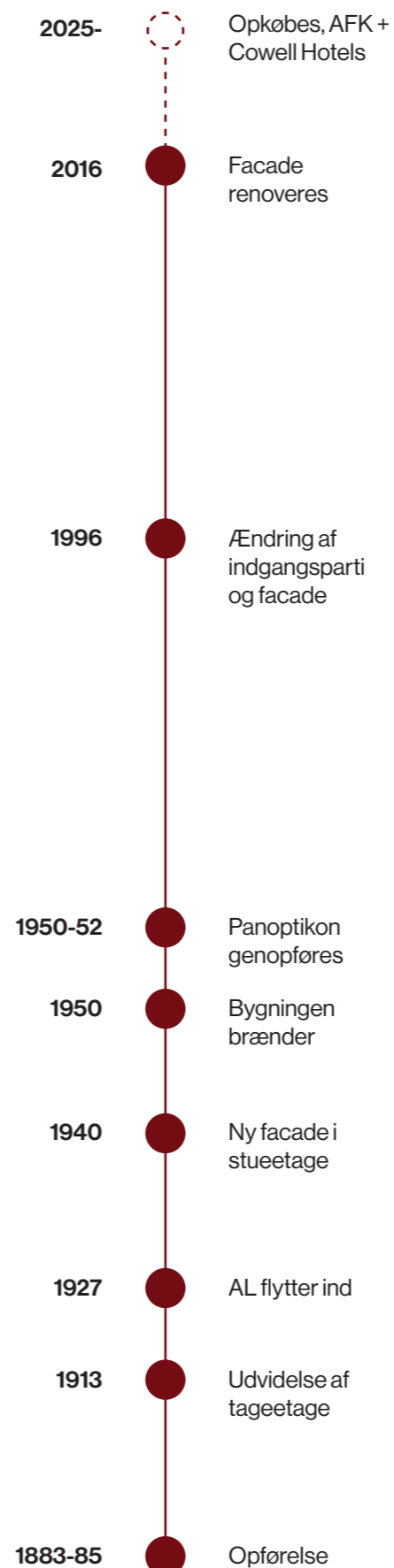


2024
Bygningen set fra Hammerichsgade (Arkitekturbilleder.dk)



1919-27
Bank, ombygning og brand

2.3. Bygningshistorie



Historicismens Panoptikon - 1883-85

Panoptikonbygningen ligger centralt i København mellem Tivoli og Hovedbanegården. På hjørnet af Vesterbrogade og Bernstorffsgade blev den oprindelige rektangulære karré rejst i 1883-1885 som en stor beboelsejendom på fem etager og udnyttet tageetage tegnet af arkitekten var Henrik Hageman

I den nyopførte bygning indrettede Tivoli et vokskabinet, 'Skandinavisk Panoptikon', som endnu lægger navn til karréen. Siden flyttede også to biografer ind og understregede Panoptikon-bygningens store betydning for Københavns forlystelsesliv.

Bank, ombygning og brand - 1919-27

I 1927 blev Panoptikon-bygningen solgt til Arbejdernes Landsbank, der samtidig flyttede ind i stueetagens attraktive hjørnelokaler mod Tivoli. Her indrettedes den nye hovedafdeling, som omkring 1940 blev moderniseret til en tidssvarende, moderne virksomhed i tråd med tiden

Panoptikonbygningen 'Genopføres' - 1950-52

I 1950 indtraf katastrofen – kort efter nytår brændte halvdelen af panoptikon-bygningen med bankens lokaler. En genopbygning af den historicistiske ejendom blev opgivet til fordel for en næsten total nedrivning og nybyggeri.

Til genopførelsen faldt valget på arkitekterne Mogens Jacobsen og Alex Poulsen, der sammen udviklede en moderne etageejendommen tydeligt præget af Efterkrigstidsmodernisme og internationale strømninger. Genopførelsen indledtes i 1950 og bygningen stod færdig til indvielse i efteråret 1952.



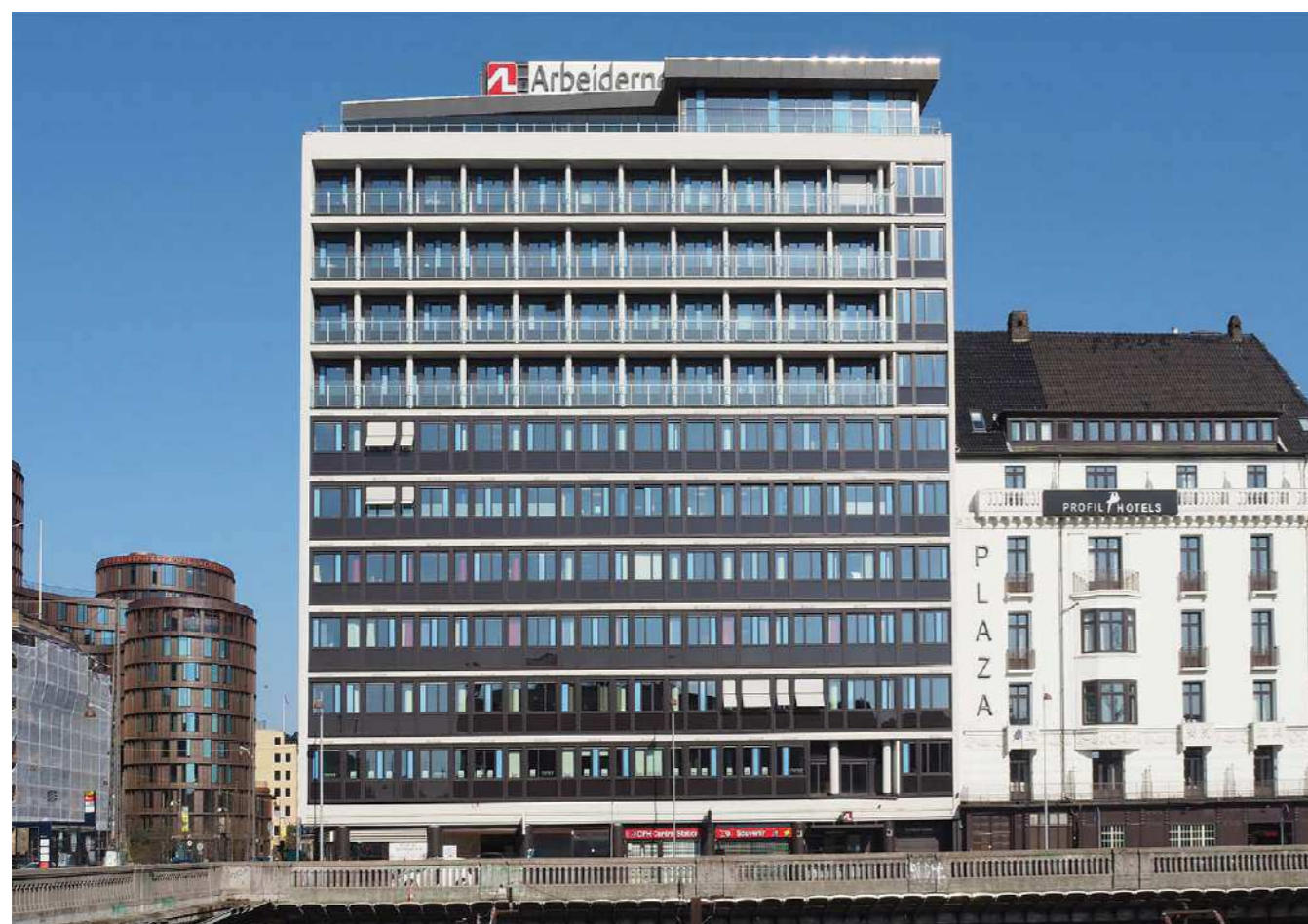
◀ Illustration, Skitserforslag fra 1950

Senere tiltag - 1996

Siden opførelsen er den genopførte Panoptikonbygning ombygget og moderniseret gentagne gange. I 1996 fik det krumme bankhjørne erstattet stenpladebeklædningen med nye, sorte granitfliser. I samme facaderenovering blev de oprindelige takkede facadeparti i stuen mod Banegraven ligeledes rettet op. Renoveringen lukker i højere grad facaden af mod offentligheden og byrummet omkring

Seneste tiltag - 2016

I 2016 blev de oprindelige vinduespaneler udskiftet med nye paneler, som overordnet følger de oprindelige forskrifter; vandrette vinduesbånd over faste brystninger dog med kraftigere, mørke rammer og større variation i vinduesinddelingen. Gavlene er flere steder blevet malet sorte. Stueetagens facader er blev ligeledes udskiftet til partier med kraftige rammer og høje brystningsplader.



◀ Panoptikonbygningen set fra Banegårdspladsen, arkitekturbilleder.dk



2.4. Bygningsbeskrivelse

Bygningen anvendes i dag primært til kontor- og erhvervsformål med tilhørende servicefunktioner og fungerer som en del af det tætte, urbane erhvervs miljø omkring Vesterbrogade og Hovedbanegården.

Bygningen er placeret i det centrale København, direkte ud til Vesterbrogade og Bernstorffsgade. Omgivelserne er præget af høj bymæssig intensitet med markante trafikårer, stor fodgængeraktivitet og nærhed til centrale byfunktioner som Hovedbanegården, Tivoli og større kontor- og hotelbyggerier.

Bygningen er et modernistisk etagebyggeri opført i efterkrigstiden, kendetegnet ved et modernistisk formsprog med horisontale linjer, flade tage og gentagende facadeelementer. Den består af tre hovedvolumener, der er trinvist opbygget i højden med henholdsvis 3, 7 og 12 etager.

Indvendigt er bygningen disponeret med en rationel planstruktur baseret på søjle-bjælke-plade-princippet. Etagene består af større, sammenhængende kontorarealer med sekundære gangzoner og servicefunktioner. Rumforløbene er logiske og overskuelige, med klare interne forbindelser.

◀
Historiske og nutidige bygningsudsnit



3. Analyse og værdisætning



3.1. Miljømæssig værdi

Fysisk kontekst

Bebyggelsesstrukturen består af en kombination af historiske etagebyggerier og nyere højhuse, hvilket skaber et komplekst og dynamisk gadebillede. Bygningen indgår som et modernistisk volumen i forskudte højder, der bidrager til områdets horisontale og vertikale rytmer.

Projektområdet er et fuldt urbaniseret miljø domineret af trafik, bevægelse og høj eksponering men uden egentlige landskabselementer. Den byrumsmæssige kontekst præges af tydelige visuelle forbindelser. Bygningen placerer sig centralt i sigtelinjer mellem centrale byfunktioner, herunder Rådhuspladsen, Vesterbrogade-aksen og Banegårdspladsen. Dens placering giver høj eksponering og synlighed i bylandskabet.

Terrænet har et let fald væk fra projektgrunden, som udgør et lokalt højdepunkt, om end at terrænet overordnet opleves fladt. Overfladeterrænet brydes af banegraven på bygningens vestside, hvorved der opstår et markant skalspring som forstærker bygningens højde mod vest. Derved danner bygningen i sammenhæng med byrum og de omkringliggende bygninger, mærkbart forskellige byrum mod henholdsvis øst og vest.

Vestsiden fremstår skalamæssigt dynamisk men også tilbagetrukket og rolig. Østsiden opleves i kontrast som mindre skalamæssigt overvældende, men som konsekvens af sin nærhed til byrummets færdselsarealer direkte relateret til byens puls. Nordsiden bygger bro mellem de to byrum og der dannes her en mikropads i samspil mellem fortorv og hovedindgang, som i dag primært faciliterer cykelparkering. Fortovsarealerne er funktionelle men uden særlige opholds- eller overgangszoner.

Adgangsveje og mobilitet

Generelt fremstår de eksisterende facadeåbninger forholdsvis lukkede og understøtter ikke i nævneværdig grad interaktion mellem inde- og uderum. Adgangen sker primært fra Vesterbrogade og Banegårdspladsen. Den tætte placering ved Hovedbanegården indskrives bygningen i et trafikalt knudepunkt, hvilket giver høj tilgængelighed for gående, og let adgang til tog, bus og metro samt cykelstier. Indgangspartierne fremstår dog som relativt diskrete og er ikke stærke orienteringspunkter i byrummet.

◀
Vesterbrogade, set mod Rådhuspladsen
engang i 1960'erne.
(Per B. Pedersen)



◀ Dronebillede over Vesterbrogade set mod Rådhuspladsen. estatemedia.dk



◀ Natbillede, bygningen set fra Bernstorffsgade

Udsyn

I de nedre etager er udsynet præget af den direkte relation til byrummet og gadelivets puls. Bygningen er omgivet af relativt udstrakte gaderum, men grundet bygningens egen højde og samt SAS-bygningen nordfor er de nedre etager også præget af skyggekast. Bygningens nordfacade er kun åben i de nederste etager.

I de øvre etager fremstår sigtelinjerne mere åbne. Udsynet orienterer sig øst-vest, hvor der tilbydes langstrakte kig langs Vesterbrogade-aksen, hvorfra der opleves en større rumlighed mod byens skyline, herunder tårne, højhuse og karakteristiske bygningssilhouetter. Helt øverst findes en markant udsynsoplevelse over københavner-tagryggen, der tilbyder et panoptisk panorama over centrum og Vesterbro.

Fra bygningens rumligheder opleves primært et urbant landskab, hvor udsynet i høj grad er defineret af de omkringliggende bygningers volumener, gadehierarkiet og den tætte bystruktur. Bygningens åbne facader med udikig til Vesterbrogade og Bernstorffsgade gaderum tilbyder langstrakte udsigtssnit, hvor gadeforløb, trafikstrømme og bevægelsesmønstre dominerer bybilledet.

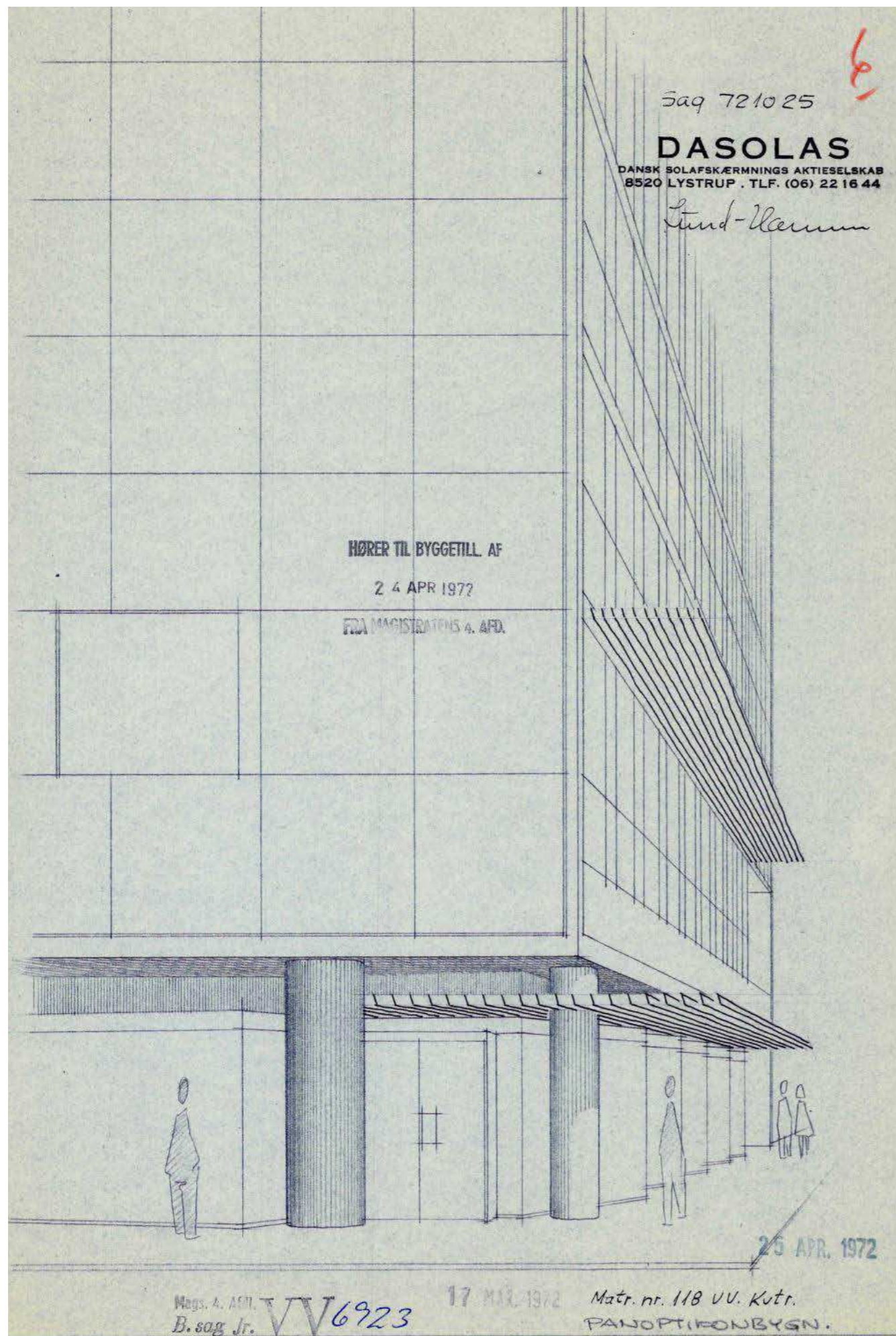
Lysindtaget følger generelt udsynet og øges som man bevæger sig op i bygningen. I bygningens nederste etager bringes lyset delvis ind gennem facaden og delvist fra oven gennem den centralt placerede lysgård med ovenlysatrium. Det skaber et diffust og jævnt fordelt funktionelt arbejdslys, men reducerer oplevelsen af det direkte lysindfald som opleves fra bygningens øvre etager, hvor der er frit kig til himmelrummet.

Bygningen er opført med en velovervejet håndtering af det naturlige lysindfald, der i høj grad er knyttet til disponering og funktioner. Der er ovenlys samt vægge i glasbyggesten som skaber varierende og filtrerede lysindtag.

3.2. Kulturhistorisk værdi

Historiske rammer og udviklingslag

Området hvor Panoptikonbygningen ligger, lå oprindeligt udenfor Københavns Vestervold i hvad der var kendt som Dronningens Enghave. Tivoli åbnede i området op mod volden i 1843, fulgt op af Københavns første jernbanestation i 1847 (senere erstattet af en ny station nord for Vesterbrogade i 1864). Området var i de tidlige år dels præget af forlystelses- og underholdningstilbud i byen. Her huserede gøglere og andet godfolk. Men området rummede også boligbebyggelser for Københavns voksende befolkning.



Den oprindelige rektangulære karré som ligger grundstenene, ikke kun for bygningen, men også dens navn, bliver rejst i 1883-1885 som en stor historicistisk beboelsesejendom på fem etager og udnyttet tagetage, tegnet af arkitekten Henrik Hageman.

I stueetagen indrettes Skandinavisk Panoptikon af daværende direktør for Tivoli Bernhard Olsen, en blanding af voksmuseum og et varitetskabinet, i tråd med områdets forlystelses- og oplevelsesprægede karakter.

Panoptikonbygningen har et markant historisk forløb med flere arkitektoniske transformationer. Den oprindelige bygning fra 1952 er resultatet af en modernistisk genopførelse, hvor industrialiseret byggeri og rationalitet var bærende idealer. Kombinationen af disse historiske spor giver bygningen en særlig identitet, der afspejler byens udvikling fra forlystelseskvartar til moderne metropolzone.

Tidligere og nuværende social betydning

Bygningen har rummet funktioner med stærk offentlig tilknytning: voksfigurer, biografdrift, hotel og senere bankvirksomhed. Disse funktioner skabte tidligere en aktiv relation til byrummet, særligt på gadeniveau. Efter ombygningerne i 1990'erne fremstår stueetagen i dag mere lukket og mindre visuelt tilgængelig, hvilket reducerer bygningens sociale tilstedeværelse trods dens centrale placering.

Området omkring bygningen er præget af et intenst og varieret brugerflow: pendlere fra Hovedbanegården, turister, hotelgæster og lokale beboere. Bygningen fungerer primært som kontor- og erhvervsjendom og fremstår i mindre grad som en aktiv deltager i bylivet. Det høje flow omkring bygningen skaber dog fortsat en social intensitet i området, som dens nuværende arkitektoniske fremtoning ikke understøtter.

Bygnings indre

Bygningens indre er som bygningens ydre også karakteriseret af de mange ombygninger og tidsmæssige tilpasninger. Få indre overflader er i dag originale og der er en vis grad af diskrepans mellem bygnings tidsperiode og bygningens indre, som har set en hyppigere opgradering og ændring.

Bygningen som beboelsesejendom hører fortiden til og der findes kun sporadiske tegn fra den oprindelige bygningskrop som indvendige trapper og det afrundede hjørne mod krydset mellem Bernstorffsgade og Vesterbrogade. Om- og tilbygningen fra 1950 til kontorejendom slår særligt igennem på de øvre etager som fremstår rationelt disponerede med moderne fleksible etager til kontordrift.

◀ Skitse af baldakin fra tidligere forhold



◀
Facaderenovering fra 1954



◀
Udsnit af tidligere facade mod Vest

Bygningens grundplan er af mere sammensat karakter og det er også her at de tydeligste historiske præg afsløres. Dog er det mere antydninger end egentlige bevarede rumligheder, overflader og interiør. Da bygningen blev indrettet til bankfilial i 1940 blev der gennemført et udførligt indretningsprojekt som var forankret i bygningens anatomi og i stilistisk sammenhæng med bygningens ydre. Dette billede er i dag sløret.

De originale materialer var - typisk for tiden - enkle, men formgivningmæssigt i kontrast til bygningens rationelle ydre. I takt med den gradvise omdisponering til kontor-aktivitet i bygningen, bliver den også mere afskåret fra offentligheden og har i dag kun få funktioner som er reelt tilgængelige for offentligheden, i et område af byen som ellers er præget af bygninger som, særligt i stueplan, henvender sig til byen og inviterer offentligheden ind.

3.3. Arkitektonisk værdi

Arkitektonisk kontekst og typologi

Bygningen som den står i dag er et eksempel på efterkrigstidens modernisme og var blandt de tidlige danske byggerier baseret på søjle-bjælke-plade-princippet. Den består af tre optrappende volumener på 3, 7 og 12 etager, som tilsammen skaber en markant formmæssig profil. Nederst mod Bernstorffsgade er dele af den historicistiske bankfacade bevaret, hvilket tilføjer et centralt kulturhistorisk lag der danner et unikt sammensat bygningskompleks, som repræsenterer et tværsnit af den danske bygningskultur.

Denne sammensathed findes også i det omkringliggende byggeri; mod syd ligger Københavns Hovedbanegård indviet i 1911, opført i Nationalromantisk stil tegnet af Statsbanernes overarkitekt Heinrich Wenck.

Mod øst ligger Tivoli, som en sammensat bebyggelse der rummer moderne tilføjelser som Tivoli Food Hall, karikerede silhuetter og kulisser fra havens forlystelser.

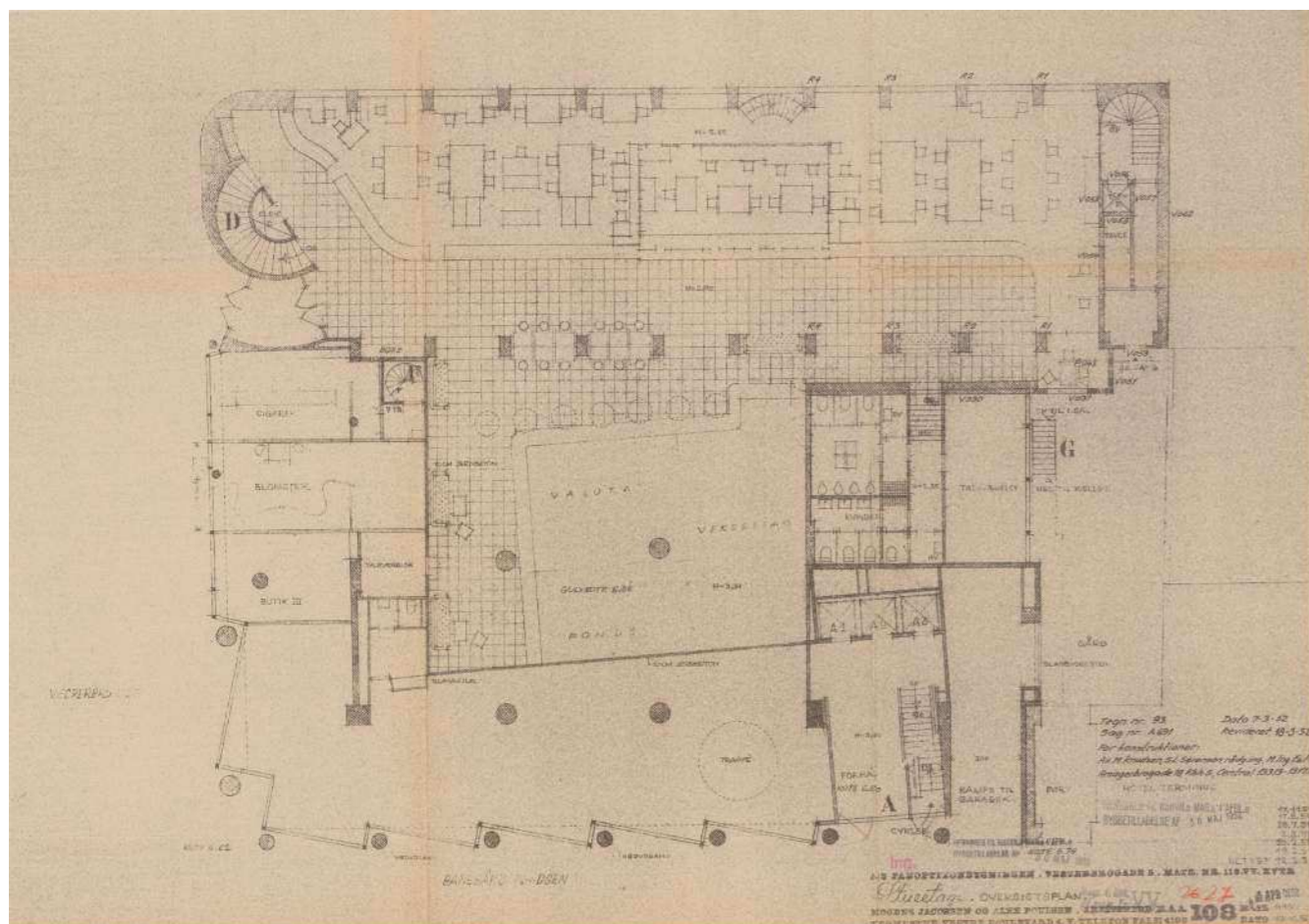
Nordøst for ligger de nyklassicistiske Axelborg fra 1920 af arkitekterne Arthur Wittmaack og V. Hvalsøe overfor det 100 år yngre Axeltowers af Lundgaard & Tranberg

På nordsiden ligger også Arne Jacobsens Gesamtkunstværk SAS-hotellet, opført mellem 1955-60.

Vestfor på den modsatte side af banegraven ligger Hotel Astoria opført i 1934-35 som et tidlig funktionalistisk motiv på et lokomotiv tegnet af arkitekt Ole Falkentorp.



◀ Oprindelig ovenlys, stueetage 1952



◀ Plantegning, stueetage 1952

Materialitet og konstruktive lag

Bygningen som den fremstår i dag er overordnet set som opført i 1952, med oprindelige bygningsdele som betonelementer, horisontale vinduesbånd, glasbyggesten og træpaneler, der fortsat er til stede, men flere steder er modificeret gennem senere ombygninger. Udskiftninger af vinduespartier og introduktion af mørke granitplader i stueetagen har ændret det modernistiske udtryk mod en tungere og mere heterogen facade.

Til trods for de løbende ændringer er facaderne stadig organiseret i en tydelig, modulær rytme med horisontale bånd og skiftende vinduesbredder. Dette udtryk harmonerer med bygningens konstruktionsprincip.

Basens omsluttende sokkel er både stringent og organisk i sit formsprog med det afrundede hjørne i gadeplan har den et stærk karakteristisk udtryk, som gør den imødekommende, samt understreger bygningens sammensathed og historiske udvikling.

En markant skiltning med skriften 'BANK' er på det afrunde hjørne mod nord-øst var i mange år kendetegnende for bygningen i gadebilledet. Originalt var også den nordvendte gavl nærmest opbygget som lærred hvorpå der kunne optegnes reklameskilte. Det gjorde bygning til en stærk visuel markør i bybilledet. Det udtryk er i dag væsentligt reduceret.

Den tidligere brug af facaden til store reklameflader mod Vesterbrogade er et unikt kulturhistorisk fænomen, der understreger bygningens daværende rolle som visuel aktør i byens kommercielle liv.

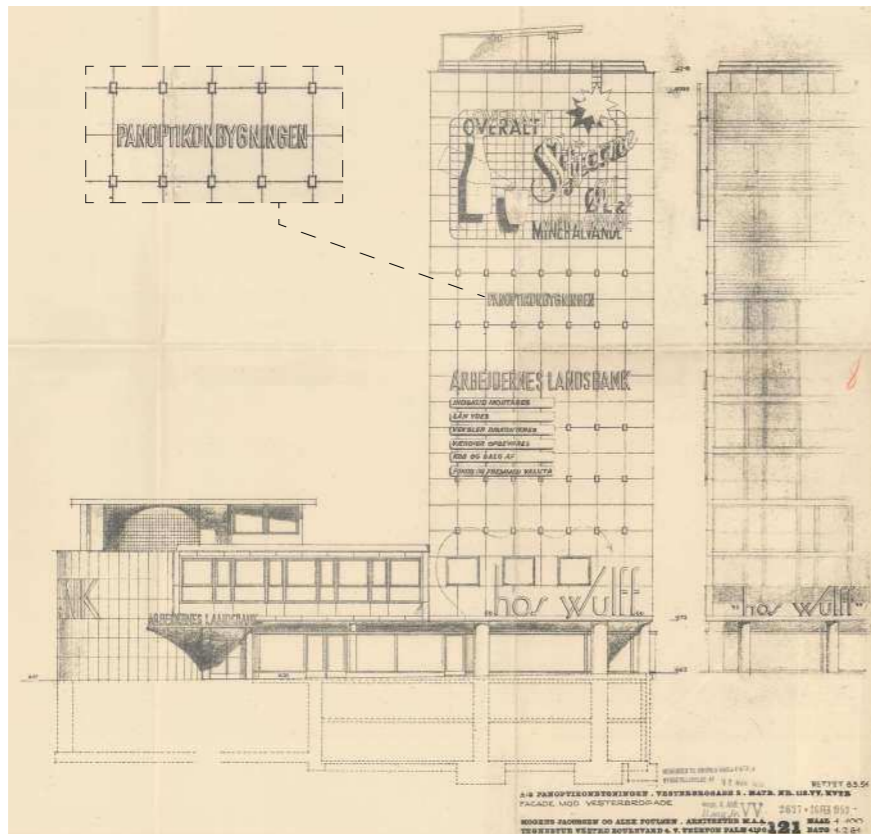
Rumlig disponering og interne kvaliteter

Indvendigt er bygningen struktureret efter et simpelt og funktionelt grid, som skaber klare ganglinjer og fleksible rumdelinger. Der findes stadig kvalitetsmæssig og kulturhistoriske interessante elementer som glasbyggestensvægge og trædetaljer, men deres tilstedeværelse varierer mellem etagerne.

I trappe- og elevatorkerner - de indre vertikale forbindelser opfører sig anderledes organisk, med karakteristiske konkave og konvekse forløb, der til dels også slår igennem i bygningens ydre og er med til at give huset et særpræg der bryder med en ellers stringent opbygning.



◀ 1889, 'En regnvejrsdag i maj'
af Paul Fischer
(byvandring.nu)



◀ 1951, Tegning af facade mod Vesterbrogade
som reklamesøjle

3.4. Immateriel værdi

Panoptikon

Siden bygningen blev rejst i 1885 i udkanten af København har byen vokset sig omkring Panoptikonbygningen, der i dag ligger i den mest centrale del af København et stenkast fra Hovedbanegården.

Bygningens tiltagende centrale placering som afspejler byens udvikling og direkte aflæses i nabobebyggelseernes varierende tidstypiske arkitektur, skaber en sammensat nærmiljø der genspejles i Panoptikons egen bygningskrop som sammenstykket af bygningselementer fra 150 års arkitekturhistorie.

Bygningen er således et billede på vores fortid og samtid på én gang. Derfor virker det på mange måder naturligt at bygningen endnu en gang må følge trop og tilpasse sig til byens behov.

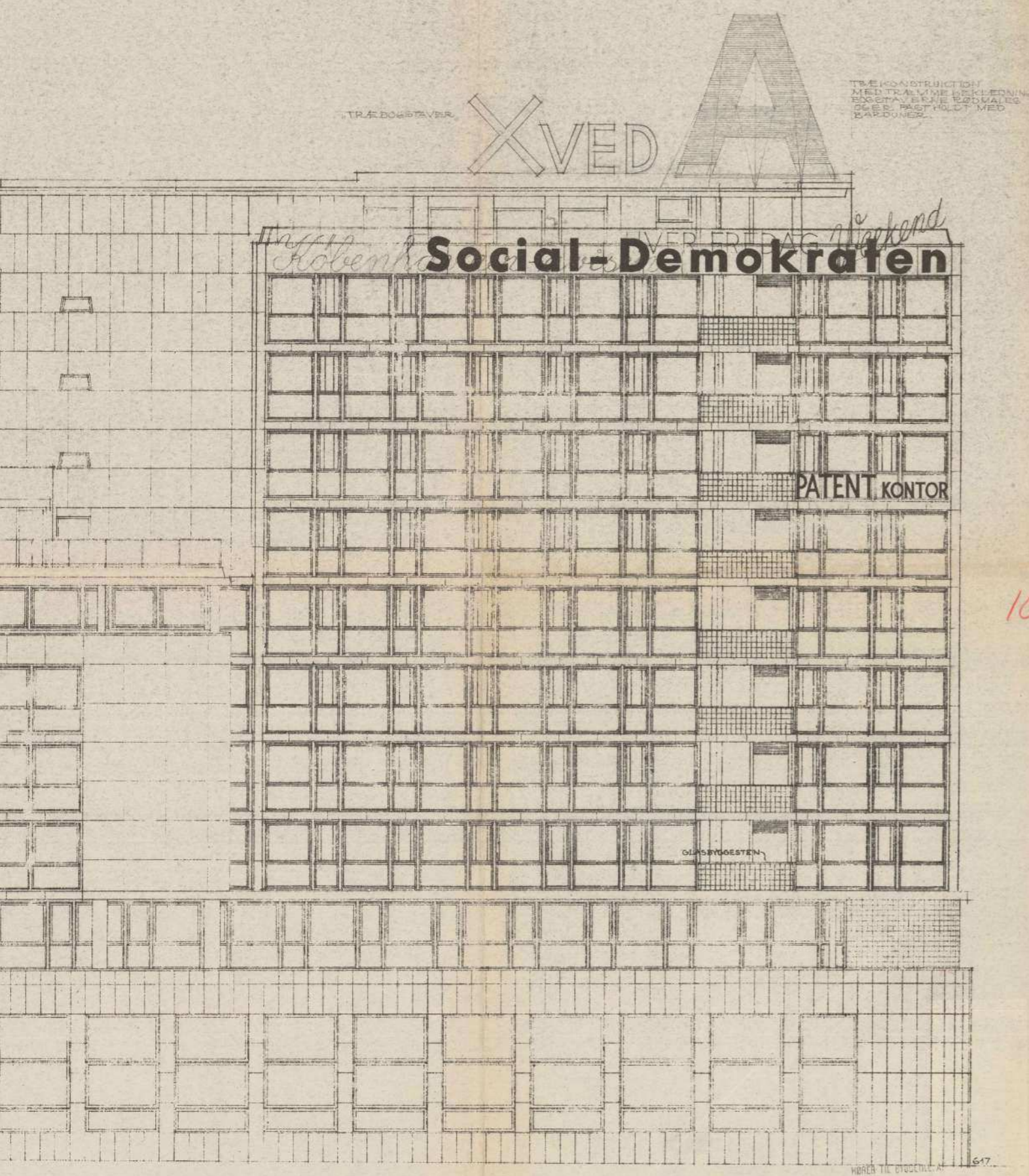
Bygningen var født med en offentlig orientering, men har over tid lukket sig om sig selv. Det næste kapitel i bygningens liv orienterer sig igen mod offentligheden. Der bydes indenfor og op over byens tage, hvorfra udviklingen af byens nye kvarterer, der rejser sig i horisonten - som bygningen selv gjorde i 1950'erne - kan overskues.

Det er oplagt, at dette blik på, og afspejling af, byen fra denne bygning midt i centrum, er uadskilleligt fra bygningens døbenavn: Panoptikon. Panoptikon-navnet har bygningen båret med sig, i folkemunde, såvel som fysisk, manifesteret i navneskiltning med skiftende placeringer på bygningens facader. Navnet fungerer som en identitetsmarkør, der forbinder bygningens nutid med dens fortid. Selvom de tilbageværende elementer fra det oprindelige hus med tiden er blevet sløret, fremstår de fortsat som bærende kendetegn og kvaliteter i bygningens krop.

Panoptikon-navnet er således forankret i bygningen, og bidrager til en lokal forankring blandt naboer der ligeledes står med stærkt genkendelige navne; SAS-hotellet, Tivoli, Hovedbanen, Axelborg, Axel Towers, Cirkusbygningen, Palads, m.fl.



1954, View fra Vesterbrogade om aftenen, facaden som en stor reklamesøjle (Kbh billeder).



TÆKSSTRUKTION
MED TRÆVINE BEKLEDELSE
BEGYNDT PÅ 1953
OBS. FASTHOLDT MED
KARVNER

TRÆBOGSTAVER

XVED

Højnen
Kobenhavn
Social-Demokraten
VER FREDAG
Næstend

PATENT KONTOR

GLASBYGGESEN

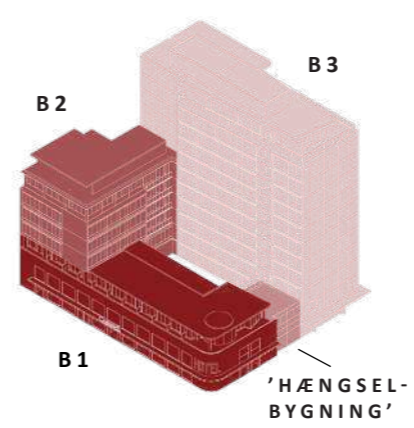
10

647

Mæng. 4. Ark. VV
Bilag Jr. VV 2627 + 23 LITRA MAGISTRATENS NET 21.3.53 17.11.51
-1. APR. 1953
A/S PANOPTIKONBYGNINGEN . VESTERBROGADE 5 . KATE. NR. 118.VV. KYTE
FACADE MOD BERNSTORFFSGADE.
INTERIMISTISK VÆRTEKLADE TIDEN. 1-25 APRIL 1953
HOOGENS JACOBSEN OG ALEK POULSEN . ARKITEKTER K.A.A. MAAL 1:400
BEGYNDT VESTRE BOULEVARD 4. V. TELEFON PALE 4190 160 DATO 9.3.54.

4. Bærende værdier

Bygningsvolumener

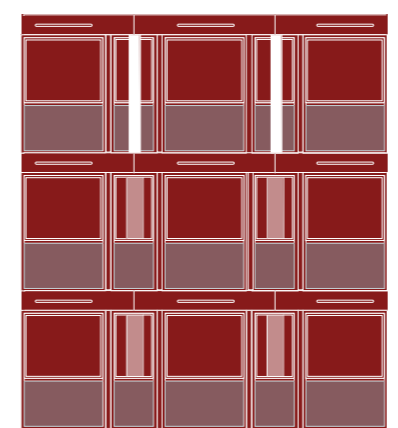


Mod banegraven, Vesterbrogade og karréens ældre del er bygningen opført fra grunden, mens den fjerde facade mod Bernstorffsgade er lukket af den ældre panoptikonbygningens nederste etage med bankens moderniserede hovedfacade og -indgang, som overlevede branden. I denne genanvendelse antydes, at den fornyede bankfacade endnu var et væsentligt aktiv, samt en rationel og økonomisk tilgang til at bevare, hvad der kunne bevares. Resultatet fremstår logisk og helstøbt.

Nybyggeriet domineres af fløjen mod banegraven, B3, der blev rejst i 12 etager og med gavl mod Vesterbrogade. Hertil blev der stødt en lavere fløj, B2, på 7 etager mod karréens ældre del, samt en atter lavere fløj, B1, på 3 etager mod Vesterbrogade. Den ældre, levende underetage blev kronet af en let tilbagetrukket etage med fladt tag, der mimer stuens krumning med en runding oprindeligt udført i glasbyggesten.

I kraft af volumenernes optrapning dannes et dynamisk etagebyggeri, hvor beskuerens øje føres rundt i en spirallignende bevægelse, der giver komplekset fart og lethed.

Facaden



Facaderne af Panoptikonbygningens nyopførte fløje fik gennemgående vinduesbånd over blå-grønmalede paneler, der enkelt er indpasset i elementbyggeriets kassettestruktur. Med vinduernes vekslen mellem brede og smalle felter, indrammet af tynde hvide trærammer, tilførtes eksteriørets stramme konstruktionsprincip tydelig og livlig rytme.

Med søjlernes konsekvente placering bag de smalle vinduesfelter, har disse understøttet facadernes taktfasthed, som mod banen understreges af, at vindueselementer blev trukket ind bag søjlerne i højhusets fire øverste etager. Denne variation skyldtes ikke et ønske om altaner, men i stedet den mere lavpraktiske nødvendighed af flugtvejs gange i bygningens øvre del.

De fremkomne udvendige flugtvejs gange var kantet med trådnæt, der også fandtes på altanerne i den bagvedliggende fløj. Andre altaner har haft enkle, murede værn af glasbyggesten som for en dels vedkommende er udskiftet med nyere glasfelter. På gavlene især mod Vesterbrogade var facaden pudset med underinddelinger som et grid, hvor kvadratiske metalplader stringent var placeret.

1951, Tegning af facade Nord-Øst



Reklamesøjlen

I dag markeres relationen mellem den genrejste Panoptikonbygning og Arbejdernes Landsbank af enkelte firmalogoer på facaderne, som i øvrigt står nøgne – ved opførelsen var situationen anderledes. Oprindeligt bar bygningen lysreklamer, der både kronede højhuset og udfyldte alle facader, set bort fra bankhjørnet. På de transparente trådaltaner, hvor flere reklamer refererede til de bagvedliggende virksomheder, fik lysskiltene et nærmest svævende udtryk, mens de på bygningens høje gavl fik solidt tag i menneskemylderet på den travle Vesterbrogade.

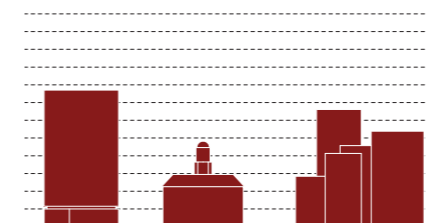
De enkle og stramme facader kunne let rumme funktionen som reklamesøjle for det offentlige rum, som åbenlyst var indtænkt fra opførelsen; samtidige paralleller ses i både København og i storbyer udenfor landets grænser. Som sådan kan Panoptikonbygningen virke anmassende, men det skal tages i betragtning, at datidens lysreklamer kunne have et højt æstetisk niveau. Det kan overvejes, om højhusets ranke facaderejsning kan tilføre den forbigående værdi på samme eller lignende vis fremover.

Relationen til Københavns tårne

Ved indvielsen indtog den nybyggede del af panoptikon-karréen status af Danmarks højeste bygning; en titel der dog kun holdt til opførelsen af højhusene på Bellahøj i 1954.

Siden er både SAS og Axel Towers kommet til, og panoptikonbygningen befinder sig idag i en kontekst af både ældre og nye, signifikante tage og tårne. Denne udsigt repræsenterer en åbenlys værdi, ligesom det også er et aspekt, der skal vises opmærksomhed og omtanke i en videreudvikling og potentiel udvidelse af bygningen.

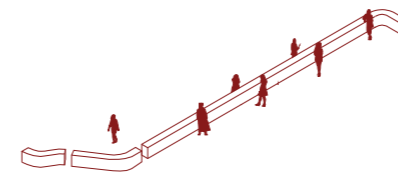
Panoptikonbygningen er placeret i Københavns metropolzone, der også er hjem for nogle af byens øvrige karakteristiske etagebyggerier, som de sidste 70 år er kommet til byens skyline, ellers bestående af historiske spir og tårne. Som rektangulært etagebyggeri bidrager Panoptikonbygningen til Københavns horisontlinje som en modernistisk bygningstypologi, der stadig underlægger sig det historiske København.



◀
Des Asmussens 'Byens Lys'
1954



Interiøret

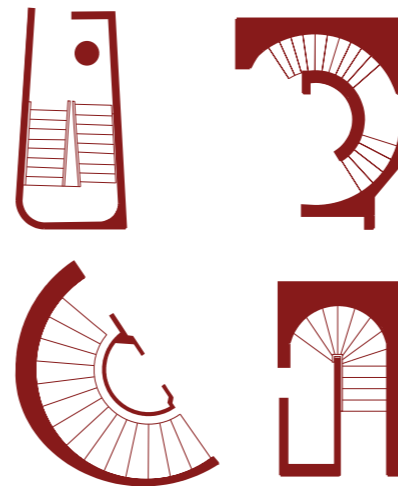


I tråd med elementbyggeriets rationelle udgangspunkt blev der i det indvendige primært arbejdet med formmæssige nedslag på steder, hvor flest muligt havde glæde af tiltagene; dette gælder offentligt tilgængelige rum, samt ganglinjer og trapperum.

I arkivfotos og oprindelige tegningsgrundlag fremgår den lange, buede skranke, man mødte ved indgangen til bankrummet, som sammen med indbyggede mødebord, sofaer og diske imellem søjlerne, er tegnet til huset. Præcist afstemt med ovenlys under lysgården fandtes også en vekselskranke, hvis form også bugter og står i fin kontrast til husets øvrige rationelle og taktfaste udformning.

Sammen med de buede og snoede trappeløb bringer bygningens oprindelige faste inventar et blødere, varieret og mere menneskeligt formsprog ind i husets ellers taktfaste og modulære ramme. Dette modus for husets interiør kan oplagt inddrages som princip i en fremtidig indretning og aptering.

Trapperne



Som et gennemgående træk er der indarbejdet markante krumme trappeløb, der i cirkelslag samles omkring en kraftig spindel, foruden toløbstrapper med enkle, men velovervejede stålværk, undertiden i kombination med en håndliste af træ eller messing.

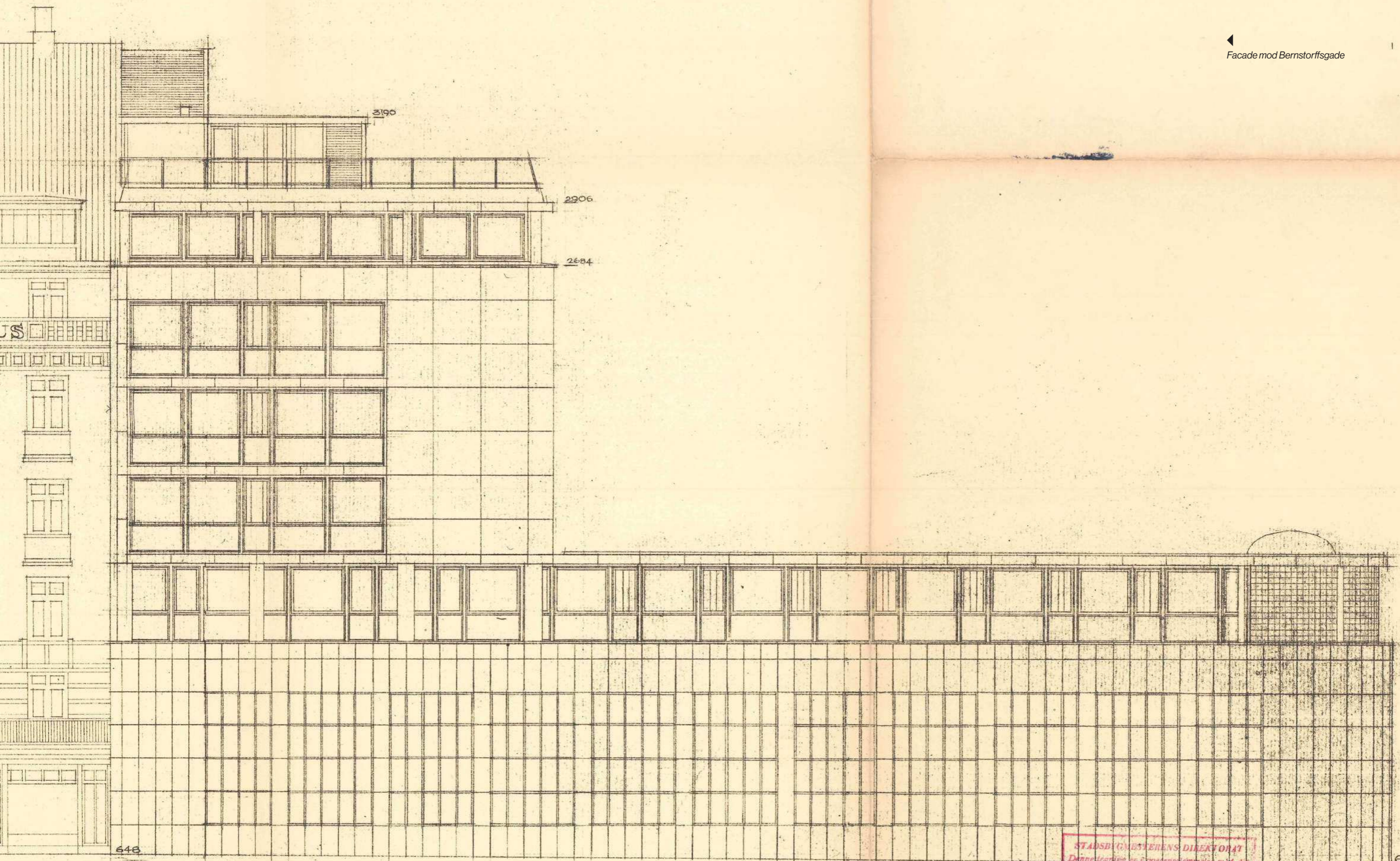
Ved flere trapper er trinnene belagt med oprindeligt linoleum eller travertin – begge tidstypiske valg med lige linje til den samtidige vesttyske bygningskultur, der oplagt stod fadder til det genrejste panoptikon.

Blandt andre tidstypiske detaljer kan fremhæves stedvise kupe-greb af messing.

Husets forskellige trappeløb fremhæves i øvrigt, idet de illustrerer de forskellige tider og ombygninger, huset har været igennem. De er alle tilpasset de rum de forbinder og fungerer i deres form og materialitet som små skulpturer forskellige steder i bygningen.

◀ Bankens oprindelige skranke og det dobbelt-høje rum med mezzanin

Facade mod Bernstorffsgade



648

617

STADSBYGMESTERENS DIREKTORAT
Dokumentation af byggesystemer m.m. af
udførte bygningsarbejde og har dannet grundlag for afgiftsindstilling af
1314 1957
20 FEB 1955
RETJET 17.11.51

A/S PANOPTIKONBYGNINGEN, VESTERBROGADE 5, BATE, NR. 118, VV. KVIE
FACADE MOD BERNSTORFFSGADE.
MOGENS-JACOBSEN OG ALEX POULSEN, ARKITEKTER N.A.A.
BEGNÆSTUE VESTERBOULEVAED 4, V. TELEFON FARE 4190. MAAL 1:100
2627 * 12 JAN. 1955
160 DATO 9.3.54



◀
 Turister i København
 (Billede: TV2 Kosmopol)



◀
 Lokale Københavnerne
 (Billede: TV2 Kosmopol)

5. Forstudie af sociale tilbud

5.1. Brugergrupper

Primære brugergrupper

Fritidsrejsende (Leisure)

Par, familier, venner, solorejsende.

Søger oplevelser; gastronomi, shopping og urbane handelsmiljøer, kulturelle tilbud, aften- og natteliv samt fleksibel mobilitet.

Forretningsrejsende (Business)

Møde- og konferencedeltagere, konsulenter, projektansatte, (korttidsophold)
 Søger effektiv fleksibel mobilitet, gastronomi, og praktiske hverdagsorienterede tilbud

Restaurant- og cafébrugere

Både hotellets egne gæster og eksterne besøgende.
 Oplever hotellet delvist eller helt som et offentligt rum.

Sekundære brugergrupper

Personale

Drifts- og servicepersonale, rengøring og administration (fast personale)
 Søger effektiv fleksibel mobilitet og praktiske hverdagsorienterede tilbud.

Lokalbefolkning og naboer

Benytter café, restaurant, events, eller udearealer.
 Forholder sig til hotellets rolle i det offentlige rum og dets landskabelige integration.

5.2. Gruppering af tilbud i byen for hotelbrugere

■ Gastronomi og cafémiljø

Tilbyder socialt liv, atmosfære og lokale smagsoplevelser. En vigtig del af byens identitet og ofte en central motivator for rejseoplevelsen.

- › Restauranter (lokal, international, gourmet, budget)
- › Caféer og bagerier
- › Street food-områder
- › Vinbarer, cocktailbarer og pubs

■ Kultur og oplevelser

Formidling, fortællinger, identitet og byens unikke oplevelseslag. Giver inspiration, indhold til opholdet og mulighed for fordybelse.

- › Museer, gallerier, udstillingshaller
- › Teatre, biografer, koncertsale, forlystelser
- › Historiske monumenter og bygninger
- › Årstidsbestemte events, markeder og festivaler

■ Natur og rekreation

Tilbyder ro, bevægelse og mulighed for at skifte tempo. En vigtig kontrast til byens intensitet – ofte et trækplaster for både forretnings- og feriegæster.

- › Byparker og grønne lommer
- › Strand, kyst, havneområder
- › Stier til gåture, løb og cykling
- › Udsigtspunkter og rekreative arealer

■ Shopping og urbane handelsmiljøer

Tilbyde indkøb og oplevelsesbaseret byliv. Kombinationen af lokalt særpræg og internationale brands skaber en genkendelig, men unik oplevelse.

- › Butiksstrøg, stormagasiner
- › Lokale specialbutikker, design- og håndværksbutikker
- › Markeder og pop-up shops
- › Shoppingcentre

■ Erhverv og mødeorienterede tilbud

Understøtter business-segmentet og professionelle aktiviteter. Forretningsrejsende orienterer sig mod nærhed til mødesteder, samarbejdspartnere og transportknudepunkter.

- › Kontorklynger, erhvervsområder
- › Conferencecentre, coworking spaces
- › Universitet, innovationsmiljøer og forskningsparker
- › Offentlige institutioner og myndigheder

■ Aften- og natteliv

Tilbyder social orientering og oplevelsesrig identitet efter mørkets frembrud. Giver adgang til byens puls og sociale energi – især relevant for unge og leisure-segmenter.

- › Natklubber, musikscener
- › Barer og lounges
- › Late-night street food
- › Kulturhuse med udvidet åbningstid

■ Byens mobilitet og adgangspunkter

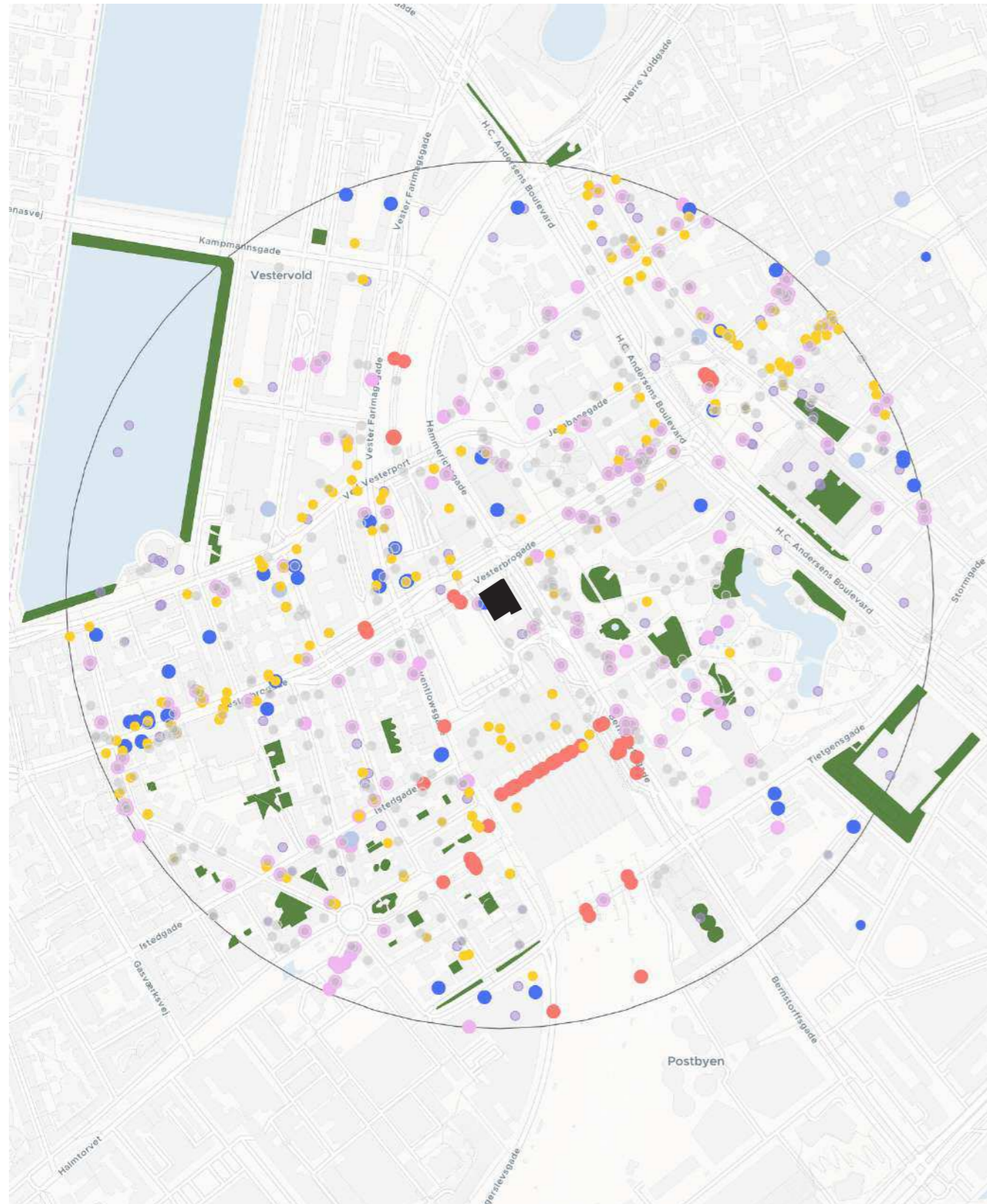
Binder gæstens bevægelsesmønstre sammen. Oplevelsen af at kunne navigere let i byen er afgørende for gæster, en stor værdi for pendlende personale.

- › Stationer, metro, busterminaler, færgeforbindelser
- › Parkeringsfaciliteter og delebilsordninger
- › Cykelleje, scootere og mikromobilitetsløsninger
- › Wayfinding og turistinformation

■ Praktik og hverdag

Understøtter daglige behov, tryghed og komfort, for både gæster og personale. Øger bekvemmelighed og selvstændighed.

- › Dagligvarebutikker og kiosker
- › Apoteker og sundhedstilbud
- › Banker/hæveautomater
- › Servicetilbud som vaskeri, skrædder, frisør, mv.



◀ Kort over sociale tilbud indenfor en radius af 500 meter fra projektgrunden

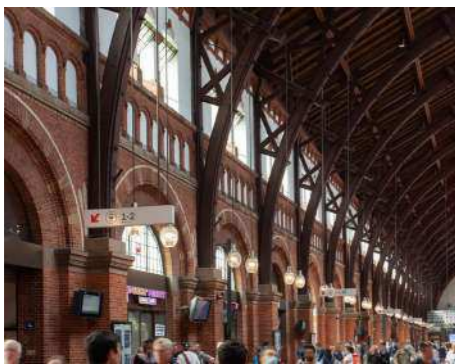
5.3. Nuværende sociale tilbud

Der findes et væld af sociale tilbud i byens nærrområde. Det er en helt naturlig konsekvens af at bygningen er placeret helt centralt i Københavns centrum.

København som by er i høj grad en blandet by i den forstand at bolig, erhverv, serviceerhverv, sociale og kulturelle tilbud, ligger side om side. Det gælder i særdeleshed også for bygningens nærrområde. Derfor findes et meget varieret udbud af tilbud.

Nedenfor, og på kortet til højre, er der opgjort primære tilbud i området. Det skal betragtes som en ufuldstændig liste, da der findes mange flere tilbud, men listen danner overblik over typen og variationen af tilbud.

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ■ Gastronomi og cafémiljø
Rådhuspladsen
Tivoli food hall
SAS | ■ Shopping og urbane handelsmiljøer
Strøget |
| ■ Kultur og oplevelser
Planetarium
DGI-byen
Palads
Cirkusbygningen
Rådhuset
Tivoli
Glyptoteket
Bremen
Imperial
Dagmar teateret | ■ Erhverv og mødeorienterede tilbud
Dansk industri |
| ■ Natur og rekreation
Søerne | ■ Aften- og nattelev
Kødbyen
Pumpehuset
Vestergade |
| | ■ Byens mobilitet og adgangspunkter
Hovedbanegården
Rådhuspladsen metro |
| | ■ Praktik og hverdag
Flere supermarkeder apoteker mv. inden for nærrområdet |





◀
Ny Palads
(Illustration: Cobe)

5.4. Planlagte sociale tilbud

I de kommende år styrkes bymidten gennem en række strategiske byudviklingstiltag, der tilsammen skal øge området attraktivitet, tilgængelighed og opholdskvalitet. Nye kulturelle tilbud, grønne byrum og opgraderede infrastrukturelle knudepunkter vil bidrage til et mere levende og sammenhængende centrum for både borgere, besøgende og pendlere.

■ Kultur og oplevelser - Ny Palads

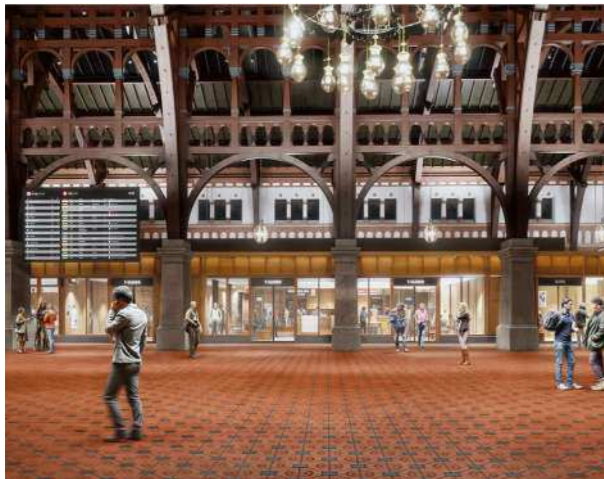
Etablering af et nyt, moderne kultur- og biografitilbud, der samler film, oplevelser og byliv i centrum og styrker områdets kulturelle profil.

■ Natur og rekreation - Bypark Vesterbro Passage

Anlæg af et grønt, offentligt byrum i Vesterbro Passage, der skaber nye opholds- og forbindelsesmuligheder samt øger den rekreative kvalitet i bymidten.

■ Byens mobilitet og adgangspunkter - Renovering af Hovedbanegården

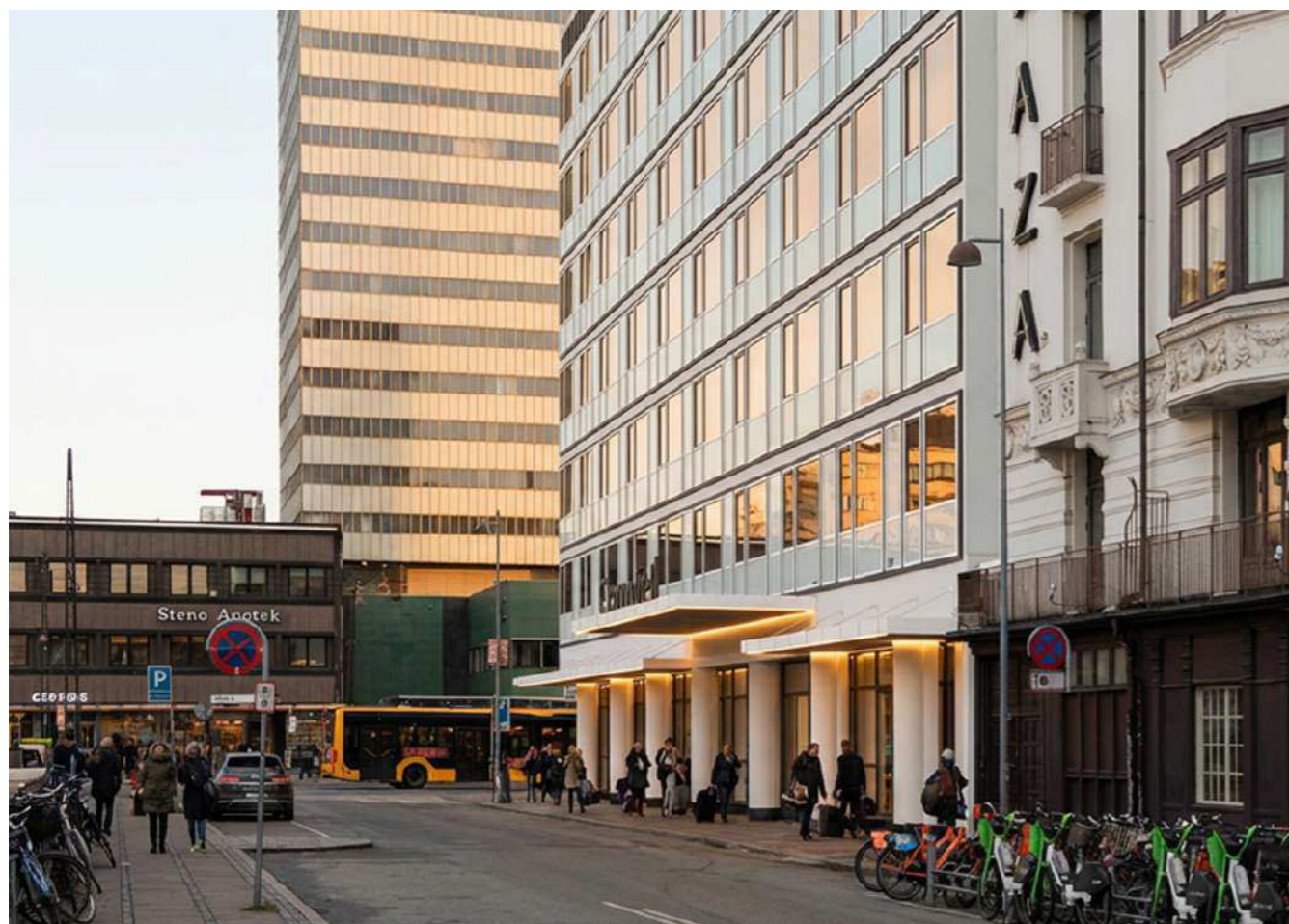
Omfattende modernisering af Hovedbanegården med fokus på bedre passagerflow, forbedrede faciliteter og en mere tidssvarende ramme for rejsende og besøgende.



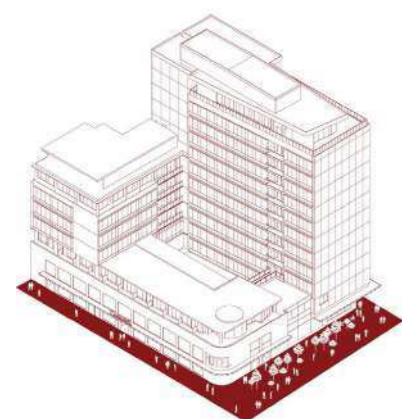
◀
Hovedbanegården Renovering
(Illustration: Gottlieb Paludan Architects)



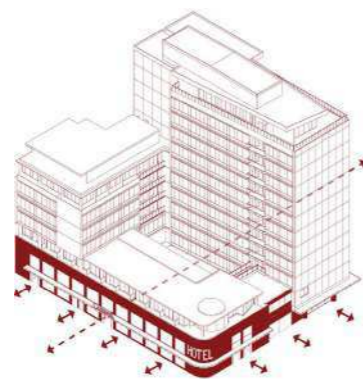
◀
Vesterbro Passage
(Illustration: Gehl Architects)



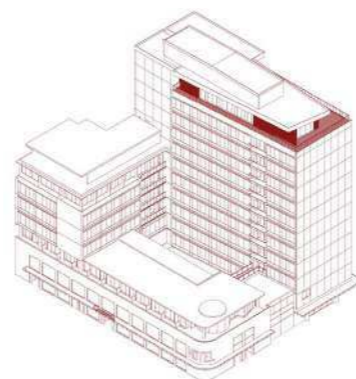
◀ Illustration af ny indgang fra Banegårdspladesen



Etablering af nye attraktive byrum



Forbinde stueetagen med byen



Skybar med udsyn til byen

5.5. Planlagte bygningstiltag & byens tilbud

Panoptikonbygningen transformeres til hotel med udgangspunkt i dens centrale placering mellem Tivoli og Hovedbanegården. Projektet udnytter bygningens kombination af historisk værdi, markant arkitektur og bymæssig eksponering til at skabe et tidssvarende hotel med både turist- og forretningsrejsende som målgruppe.

Transformationen indebærer en gennemgribende indvendig ombygning, hvor eksisterende kontoretager omdannes til hotelværelser og suiter. Facaderne udskiftes, stueetagen åbnes op mod gaden med større glaspartier og baldakiner for at skabe transparens og byliv, der understøtter bygningens nye funktion. Derved aktiveres stueetagen med publikumsorienterede servicefunktioner, herunder restaurant, hotelreception og opholdsarealer, som åbner bygningen op til byen.

Bypark Vesterbro Passage som forventes anlagt i umiddelbar nærhed af bygningen, introducerer et grønt, offentligt byrum som kommer til at gå i samspil med det nye byrum som tænkes etableret i passagen der forbinder Bernstorffsgade med Banegårdspladsen projektet. Her skabes attraktive grønne opholdsarealer med udeservering. Øverst i bygningen etableres en offentligt tilgængelig skybar med udsigt over byen. Tiltag som styrker sammenhængen mellem bygning, byrum og offentlighed.

Bygningen er placeret i et område med et varieret udbud af nuværende og planlagte sociale tilbud, der sammen med de nye tiltag vil styrke bymidten yderligere som et aktivt, tilgængeligt og oplevelsesrigt byområde. Samlet set sigter projektet mod at transformere Panoptikonbygningen til et aktivt, åbent og bylivsskabende knudepunkt, der bidrager til byens rumlige og sociale liv samt viderefører stedets arkitektoniske identitet i en tidssvarende transformation, med en ny imødekommende anvendelse.

Ejendomsselskabet Panoptikon Aps

NOTAT
29.04.2026
NS

Panoptikon - uegnethed som bolig

– bilag 3 til høringsvar vedr. partshøring om § 14-
forbud med særligt fokus på trafik- og mobilitet

Vedrørende ejendommen matr.nr. 118, Vestervold Kvarter (Vesterbrogade 5)



Indhold

Panoptikon - uegnethed som bolig	1
1.1 Indledning	2
1.2 Uforenelighed mellem støjbelastning og krav til boligkvalitet	2
1.3 Trafikale forhold og utilstrækkelig bil- og cykelparkering	3
1.3.1 Bilparkering	3
1.3.2 Cykelparkering	4
1.3.2 Trafikmønster boliger vs. hotel	4
1.4 Drift, logistik og servicefunktioner	4
1.5 Konklusion	5

1.1

Indledning

Dette notat er udarbejdet som bilag til høringssvar vedrørende Københavns Kommunes partshøring om muligt § 14-forbud. Kommunen begrundes bl.a. et potentielt forbud med et ønske om spredning af turismen og en forventet reduktion i støj, trafik og affaldshåndtering. Nedenstående analyse beskriver, hvorfor kommunens antagelser om gener ved hoteldrift ikke er i overensstemmelse med ejendommens fysiske og logistiske forhold, samt hvorfor boligbyggeri på matriklen er teknisk urealistisk.

Notatet redegør for, hvorfor en boligomdannelse i den konkrete sag ikke understøtter en mere bæredygtig byudvikling, hvor støj, trafik og affaldshåndtering reduceres.

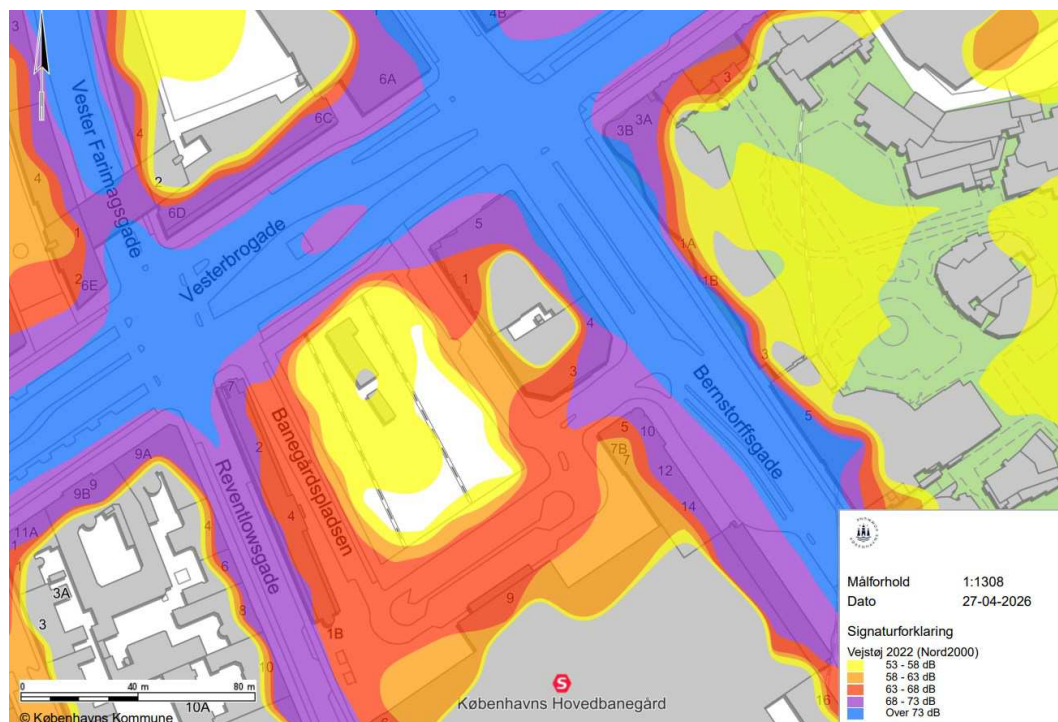
1.2

Uforenelighed mellem støjbelastning og krav til boligkvalitet

Panoptikonbygningen er beliggende i et område præget af massiv infrastruktur, jernbanearealer og intensiv bytrafik. Dette medfører støjmæssige udfordringer, som er uforenelige med boligformål, hvor der stilles skærpede krav til både facadestøj, indendørs støj og kvaliteten af opholdsarealer. Hotelanvendelse er derimod velegnet i sådanne miljøer, da gæsteophold er kortvarige, og vurderingskriterierne for støj adskiller sig markant fra kravene til helårsboliger.

Miljøstyrelsens grænseværdi for vejstøj ved nye boliger er 58 dB. Som det fremgår af figur 1 er denne grænse tydeligt overskredet, jf. Københavns Kommunes egne opgørelser over vejstøjen.

Manglen på private, støjfrie udearealer er en væsentlig hindring for boligbyggeri, hvor adgang til rekreative arealer er et centralt lovkrav. Hotelgæster anvender derimod byens offentlige rum og kulturtilbud som en integreret del af opholdet, hvilket gør fraværet af private friarealer mindre problematisk i en planmæssig kontekst.



Figur 1: Seneste opgørelse af vejstøj fra 2022 - kbhkort.kk.dk

1.3 Trafikale forhold og utilstrækkelig bil- og cykelparkering

1.3.1 Bilparkering

Panoptikonbygningen rummer ca. 9.800 m² etageareal. Ved boligbyggeri i tæt by og byudviklingsområde vil dette udløse et krav om cirka én bilparkeringsplads pr. 250 m² jf. Københavns Kommuneplans bestemmelser om parkering i tæt by og boligområder. Det svarer til 40 parkeringspladser, hvis der alene regnes ud fra etagekvadratmeter og ikke antallet af boliger.

I dag findes der 18 parkeringspladser i bygningens kælder, og der forefindes ikke areal til etablering af yderligere parkeringskapacitet. En boligomdannelse vil derfor nødvendiggøre en væsentlig fravigelse af parkeringskravene. En boliganvendelse vil belaste det eksisterende vejnet og bolig-gaderne på Indre Vesterbro med yderligere parkeringsøgende trafik, hvilket er i direkte modstrid med ønsket om at mindske trafikpresset i de indre bydele.

Panoptikonbygningen er beliggende i Københavns Kommunes tælleområde 4 med en gennemsnitlig parkeringsbelægning på mellem 97 og 112 %¹, afhængigt af tidspunktet på døgnet. De mest oplagte alternative parkeringsmuligheder findes også i tælleområde 4, når der ikke kan etableres tilstrækkelig parkering på egen matrikel. De mest nærliggende offentligt tilgængelige parkeringsarealer i en situation, hvor der opføres boliger, og hvor de nødvendige parkeringspladser ikke kan etableres på matriklen, er Reventlowsgade, Colbjørnsensgade, Helgolandsgade og Trommesalen. Her ligger parkeringsbelægningen i aftentimerne mellem 108 og 210 %. Dette indebærer en væsentlig overbelægning, som risikerer at medføre yderligere belastning til gene for de eksisterende beboere i nærliggende parkeringsområder.

¹ Jf. Københavns Kommunes egne tællinger fra efteråret 2025 - https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_trafik/pdf/HgfHycEFJY.pdf

Hotelanvendelse giver mulighed for at fastlægge parkeringen på baggrund af en konkret vurdering uden et fast minimumskrav jf. kommuneplanens bestemmelser. I den konkrete vurdering lægges særlig vægt på adgangen til kollektiv betjening, som for Panoptikonbygningen må anses for at være optimal.

1.2.2 Cykelparkering

Boligbyggeri udløser desuden et betydeligt krav til cykelparkering. Kommuneplanens bestemmelser fastslår at der skal etableres 4 cykelparkeringspladser pr. 100 etagekvadratmeter. Det svarer til ca. 400 pladser, hvoraf de 20 pladser skal være til ladcykler og andre pladskrævende cykler. Hertil kommer kravet om, at mindst halvdelen af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Disse krav er særdeles vanskelige at imødekomme på rimelig vis indenfor matriklen.

1.3.2 Trafikmønster boliger vs. hotel

Trafikmønstret for boliger er karakteriseret ved et relativt højt og stabilt antal daglige ture genereret af faste beboere. Turene er i høj grad knyttet til faste daglige formål som arbejde, uddannelse, institutioner og indkøb og koncentrerer sig derfor i morgen- og eftermiddagsspidserne. De boligrelaterede ture er svære at påvirke idet rejsemønstrene er bundet op på beboernes hverdag. I et centralt område, hvor vejnet og byrum allerede er belastet i spidsbelastningsperioderne, vil boligtrafik derfor bidrage til et yderligere og gentagende pres netop på de tidspunkter, hvor kapaciteten er mest udfordret.

Vejdirektoratets Turratekatalog angiver antallet af daglige bilture pr. bolig i etagebyggeri til 3,1 (årsdøgn) samt 0,15 lastbilture. Afhængigt af den endelige boligstørrelse svarer det til mellem 300-400 ekstra ture i døgnet. Selvom turraterne for bilture søges reduceret gennem begrænset adgang til parkering, stationsnærhed mv., vil en boliganvendelse med al sandsynlighed medføre en øget trafikbelastning på Vesterbrogade og Bernstorffsgade. Dette gælder særligt i spidstimerne, hvor der allerede i dag er betydelige udfordringer med trafikafviklingen. Ved en eventuel permanent lukning af Vesterbro Passage, hvor der i juni igangsættes et byrumsforsøg, må presset på Bernstorffsgade forventes at stige yderligere.

Det forventede transportmønster for ejendommen understøtter hotelanvendelsen, da trafikken genereres mere jævnt over døgnet og i weekenderne frem for i de kritiske spidstimer. For Panoptikonbygningen, der har direkte adgang til Københavns Hovedbanegård og dermed regionaltoget, S-tog og metro, må det desuden forventes, at gæsternes transport i høj grad baseres på kollektive transportformer og gang. Dette understøttes yderligere af den korte gåafstand til byens centrale attraktioner.

1.4

Drift, logistik og servicefunktioner

Hoteldrift sikrer en centraliseret og styret logistik, der via Banegårdspladsen holdes fuldstændigt adskilt fra de sårbare boligkvarterer på Indre Vesterbro. Driften drager fordel af en logistisk synergi, hvor gårdarealet deles med naboejendommen Hotel Plaza til fælles affaldshåndtering og vareleverancer.

Logistikken omkring hotellet, herunder affaldshåndtering og linnedtransport, er optimeret til at ske via mindre enheder. Affaldshåndtering forventes at ske via mindre containere med afhentning to til tre gange om ugen. Ligeledes vil levering og afhentning af linned ske to til tre gange om ugen.

Da al logistik samt af- og påstigning (taxa og gæster) foregår via Banegårdspladsen, sikres det, at hotellets drift kan håndteres fuldstændigt uden belastning af de omkringliggende boliggger på Indre Vesterbro.

1.5

Konklusion

En omdannelse af Panoptikonbygningen til boliger er hverken teknisk, miljømæssigt eller trafikalt hensigtsmæssig. Den eksisterende støjbelastning overskrider gældende grænseværdier for boligbyggeri, og ejendommens manglende mulighed for at etablere tilstrækkelige friarealer, parkeringspladser og cykelparkering gør boligformål planmæssigt uegnet. En boligomdannelse vil desuden medføre øget trafik og parkeringspres i et i forvejen hårdt belastet område, særligt i spidstimerne.

Hoteldrift er teknisk muligt og hensigtsmæssigt idet parkerings- og cykelparkeringskrav kan fastsættes efter konkret vurdering. Derudover vil trafikmønsteret for hotelvirksomhed belaste den trafikale afvikling i området mindre end boliger. Ved at udnytte synergien med Hotel Plaza og adgangen via Banegårdspladsen kan driften holdes centreret.