



Bilag 3

Bilag 3 Forvaltningens bemærkninger til høringssvar i forbindelse med udsendelse af parthøring om varsel mod etablering af hotel

Nedenfor er høringssvar kort refereret og besvaret af forvaltningen i relation til udsendelse af parthøring – varsel om forbud mod etablering af hotel på adresserne:

1. Matr.nr. 4 Rosenborg Kvarter, København, beliggende Købmagergade 48A
2. Matr.nr. 118, Vestervold Kvarter, beliggende Vesterbrogade 5.

Udsendelsen i parthøring til de enkelte ejendomme er sket i perioden 10. april – 1. maj 2026.

De enkelte høringssvar behandles enkeltvis i relation til den enkelte ejendom nedenfor. Nedenfor gengives de væsentligste punkter i de indkomne høringssvar. Forvaltningens nedenstående bemærkninger til høringssvarene er derfor ikke udtømmende i forhold til de enkelte sager.

Samlet konkluderer forvaltningen efter en gennemgang af høringssvarene, at der ikke er fundet grund til ændringer på baggrund af høringssvarene.

Der henvises til bilag 3, hvor alle indkomne høringssvar er samlet.

01-06-2026

Sagsnummer I F2
2026 - 6664

Dokumentnummer i F2
250420

Sagsnummer eDoc
2026-0112987

Rådhussekretariatet
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009809452

1. Købermagergade 48A

Partshøring vedr. § 14-forbud

Forvaltningen har blandt andet den 28. april 2026 modtaget hørings-svar fra grundejeres repræsentant (bilag 3).

Repræsentanten har i sine bemærkninger bl.a. fremhævet følgende punkter:

- At den ansøgte anvendelse er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og lokalplanernes anvendelsesbestemmelser, idet detailhandlen fastholdes i de nederste etager.
- At projektet vedr. konvertering til hotel er planmæssigt og arkitektonisk velbegrunder og udgør en nænsom og velbe-grundet transformation inden for ejendommens eksiste-rende rammer.
- At det ikke er muligt at etablere boliger på etagerne blandt andet på grund af krav om friarealer.

Forvaltningens bemærkninger:

Gældende plangrundlag og kommuneplanrammer

Forvaltningen bemærker, at der ikke er retlige hindringer for, at kom-munen kan nedlægge forbud mod dispositioner, som umiddelbart er tilladt i henhold til en gældende lokalplan og/eller er i overensstem-melse med de rammer for lokalplanlægningen, der er fastsat i Kom-muneplan 2024 for Københavns Kommune.

Hertil bemærker forvaltningen, at uanset at det ønskede projekt måtte være i overensstemmelse med gældende plangrundlag, afskærer dette ikke forvaltningen fra at nedlægge forbud efter planlovens § 14.

Hensigten med planlovens § 14 er netop at give forvaltningen mulighed for at genoverveje og eventuelt ændre det gældende plangrundlag. Et § 14-forbud kan således anvendes med henblik på at muliggøre tilveje-bringelsen af en ny lokalplan, der ophæver eller ændrer en eksisterende lokalplan. Det er i den forbindelse uden betydning, om det ønskede projekt måtte være i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

Planmæssigt og arkitektonisk velbegrunder projekt

Forvaltningen tager høringssvaret til efterretning og har ingen bemærk-ninger.

Friarealer

Forvaltningen bemærker, at ændret anvendelse af eksisterende bebyg-gelse som udgangspunkt kan udløse krav om etablering af friarealer, herunder ved ændring fra erhverv til bolig. Det bemærkes i den forbin-delse, at kravet kan fraviges på baggrund af en konkret vurdering af ejendommens muligheder. Ved opførelse af ny bebyggelse udløses der krav om etablering af friarealer uden tilsvarende mulighed for fravi-gelse.

Anvendelse til bolig og/eller anden erhvervsanvendelse end hotel

Forvaltningen bemærker, at der i forbindelse med udarbejdelsen af et lokalplanforslag vil blive taget stilling til den fremtidige anvendelse af den konkrete ejendom, herunder blandt andet

- 1) lokalplanbestemmelser om anvendelse til bolig og/eller anden erhvervsanvendelse end hotel i den *eksisterende bebyggelse*, og/eller
- 2) lokalplanbestemmelser om anvendelse til bolig og/eller anden erhvervsanvendelse end hotel ved *ny bebyggelse eller udvidelse af eksisterende*.

I vurderingen vil desuden indgå bevaringsværdien af den eller de eksisterende bebyggelser på ejendommen.

2. Vesterbrogade 5

Partshøring vedr. § 14-forbud

Forvaltningen har blandt andet den 30. april 2026 modtaget hørings-svar fra grundejeres repræsentant (bilag 3).

Repræsentanten har i sine bemærkninger bl.a. fremhævet følgende punkter:

- At der gennem mere end et år er arbejdet på et køb af ejendommen for virkeliggørelse af et hotel på grundlag af forhåndsdialog.
- At der er handlet i tillid til drøftelserne på dialogmøderne gennem en meget lang periode, og det vil medføre et væsentligt økonomisk tab, hvis ikke de kan gennemføre projektet.
- At det ansøgte er i overensstemmelse med anvendelsen i Kommuneplanen.
- At der foreligger berettigede forventninger.
- At der foreligger et bindende forhåndstilsagn om adgang til at etablere hotel på Ejendommen.
- At der foreligger myndighedspassivitet.
- At kommunen har 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.
- At 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.

- *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.
- *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. [...] 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.

Forvaltningens bemærkninger:

Økonomisk hensyn

Økonomiske hensyn udgør et sagligt og anerkendt alment hensyn. Ved udøvelsen af et forvaltningsretligt skøn er det således lovligt at tillægge den berørtes parts økonomiske interesser vægt.

Forvaltningen bemærker i den forbindelse, at der er foretaget en konkret og individuel skønsmæssig vurdering, hvori der er foretaget en afvejning af relevante, saglige og lovlige hensyn. På baggrund af denne afvejning er det vurderet, at andre hensyn, herunder hensynet til planlægning, vejer tungere end de økonomiske hensyn. Forvaltningen bemærker, at der bl.a. derfor ikke foreligger retlige hindringer for at nedlægge et forbud i medfør af § 14.

Gældende plangrundlag og kommuneplanrammer

Forvaltningen bemærker, at der ikke er retlige hindringer for, at kommunen kan nedlægge forbud mod dispositioner, som umiddelbart er tilladt i henhold til en gældende lokalplan og/eller er i

overensstemmelse med de rammer for lokalplanlægningen, der er fastsat i Kommuneplan 2024 for Københavns Kommune.

Hertil bemærker forvaltningen, at uanset at det ønskede projekt måtte være i overensstemmelse med gældende plangrundlag, afskærer dette ikke forvaltningen fra at nedlægge forbud efter planlovens § 14.

Hensigten med planlovens § 14 er netop at give forvaltningen mulighed for at genoverveje mulighederne for ny planlægning, herunder anvendelsesmuligheder, samt udarbejdelse af lokalplanforslag. Et § 14-forbud kan således anvendes med henblik på at muliggøre tilvejebringelsen af en ny lokalplan, der ophæver eller ændrer en eksisterende lokalplan. Det er i den forbindelse uden betydning, om det ønskede projekt måtte være i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

Ingen berettigede forventninger

Forvaltningen bemærker, at der ikke er skabt berettigede forventninger hos adressaten.

Bindende forhåndstilsagn

Forvaltningen bemærker, at der ikke er givet et bindende forhåndstilsagn til at etablere hotel på Ejendommen.

Myndighedspassivitet

Forvaltningen bemærker, at sagsbehandlingstiden i den konkrete sag ikke vil overstige, hvad der må anses for en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid. Dette skyldes blandt andet, at der alene er anmodet om forhåndsdialog, og at der ikke er indsendt ansøgning om byggetilladelse, ligesom der er taget forbehold i relation til den videre byggesag.

Medlemmer af Klima-, Teknik- og Miljøudvalget har mulighed for at anmode forvaltningen om at udarbejde en indstilling, der redegør for mulighederne for at nedlægge et § 14-forbud. Dette gælder uanset, om sagen har været opført på listen benævnt "Oversigt over sager vedr. konvertering fra erhverv til hotel" til Klima-, Teknik- og Miljøudvalget.

Hertil kan bemærkes, at forvaltningen må have mulighed for at indhente en politisk stillingtagen til, hvorvidt der skal udarbejdes en indstilling om nedlæggelse af forbud efter § 14.

Derudover bemærkes, at forvaltningen ikke har pligt til at nedlægge forbud på baggrund af en forudgående forespørgsel (anmodning om forhåndsdialog), da der på dette tidspunkt ikke foreligger en egentlig byggeansøgning, og projektet dermed ikke kan anses for tilstrækkeligt konkretiseret eller aktuelt.

Friarealer samt bilparkering

Forvaltningen bemærker, at ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse som udgangspunkt kan udløse krav om etablering af friarealer, herunder ved ændring fra erhverv til bolig. Det bemærkes i den forbindelse, at kravet kan fraviges på baggrund af en konkret vurdering af ejendommens muligheder. Ved opførelse af ny bebyggelse udløses der krav om etablering af friarealer uden tilsvarende mulighed for fravigelse.

Forvaltningen bemærker, at ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse som udgangspunkt kan udløse krav om bilparkering. Det bemærkes i den forbindelse, at kravet kan fraviges efter en konkret vurdering. Ved opførelse af ny bebyggelse udløses der krav om etablering af bilparkeringspladser uden tilsvarende mulighed for fravigelse efter en konkret vurdering.

Anvendelse til bolig og/eller anden erhvervsanvendelse end hotel

Forvaltningen bemærker, at der i forbindelse med udarbejdelsen af et lokalplanforslag vil blive taget stilling til den fremtidige anvendelse af den konkrete ejendom, herunder blandt andet

- 1) lokalplanbestemmelser om anvendelse til bolig og/eller anden erhvervsanvendelse end hotel i den *eksisterende bebyggelse*, og/eller
- 2) lokalplanbestemmelser om anvendelse til bolig og/eller anden erhvervsanvendelse end hotel ved *ny bebyggelse eller udvidelse af eksisterende*.

I vurderingen vil desuden indgå bevaringsværdien af den eller de eksisterende bebyggelser på ejendommen.

Transformation og bevaring

Muligheden for anvendelsesændring og/eller nedrivning af eksisterende bebyggelse samt opførelse af ny bebyggelse med henblik på etablering af boliger og/eller anden erhvervsmæssig anvendelse end hotel beror på en konkret vurdering. Denne vurdering vil blandt andet indgå i forvaltningens overvejelser i forbindelse med lokalplanprocessen, idet sådanne lokalplanbestemmelser bl.a. skal ses i sammenhæng med bevaringsværdien af den eller de eksisterende bebyggelser på ejendommen. En nærmere vurdering vil dog først blive foretaget i forbindelse med en eventuel senere byggeansøgning herom.