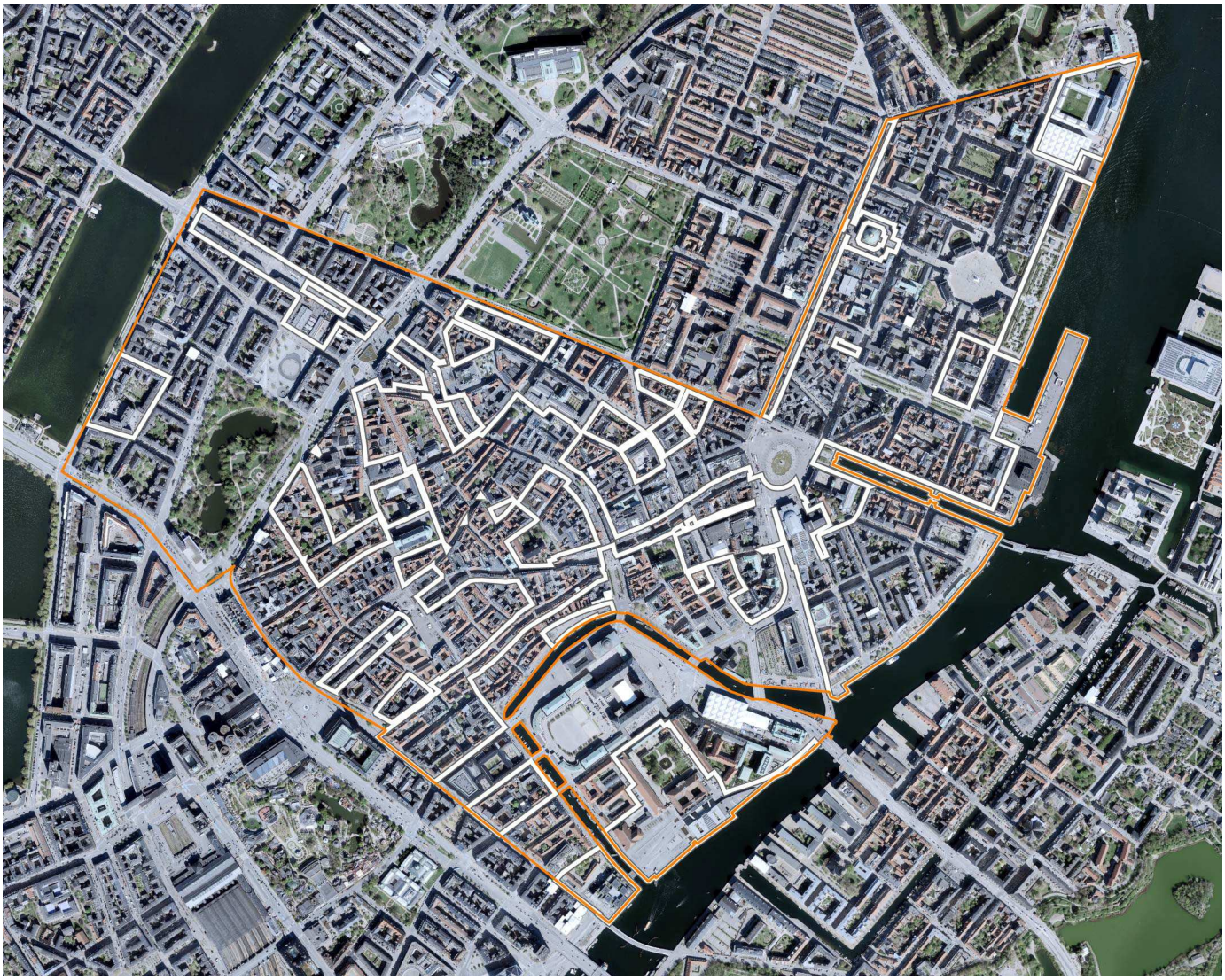


TEMALOKALPLAN FOR STOP AF HOTELLER I INDRE BY

FORSLAG TIL LOKALPLAN OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til temalokalplan for stop af hoteller i Indre By og kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre By.

Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato].

KØBENHAVNS KOMMUNE

Indhold

Redegørelse for lokalplan 3

Temalokalplanen og kommuneplantillæggets baggrund og formål ... 3

Temalokalplanområdet ... 4

Temalokalplanens og kommuneplantillæggets indhold ... 4

Miljøforhold ... 5

Den kystnære del af byzonen ... 6

Fredninger ... 6

Bevaringsværdige bygninger ... 6

Kulturmiljø ... 6

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 7

Overordnet planlægning ... 7

Kommuneplan 2024 ... 7

Lokalplaner i kvarteret ... 8

Københavns Kommunes overordnede strategier ... 9

Tilladelser efter anden lovgivning 10

Bilag IV-arter, herunder flagermus ... 10

Bestemmelser 11

§ 1. Formål ... 11

§ 2. Område ... 11

§ 3. Anvendelse ... 13

§ 4. Retsvirkninger ... 13

§ 5. Ophævelse af lokalplaner og servitutter ... 13

Kommentarer af generel karakter ... 15

Tegning 1 · Områdeafgrænsning ... 16

Forslag til kommuneplantillæg 17

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg 20

Mindretalsudtalelser 22

Praktiske oplysninger Bagsiden

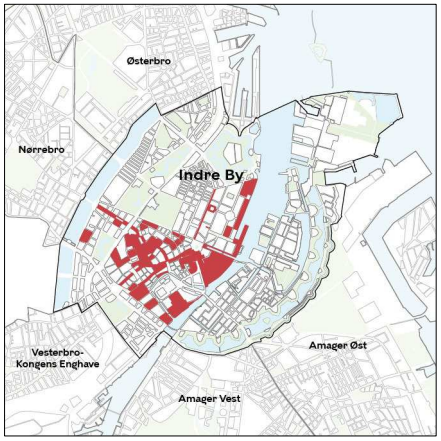
Forsidefoto: @geodanmark, 2025.
Hvis ikke andet er angivet, er fotos og illustrationer af Københavns Kommune.

Redegørelse

Temalokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, lokalplanområdet for lokalplan Hotelforbud på 9 ejendomme i Indre By er indtegnet med røde markeringer og kommuneplantillægget er indtegnet med orange linje. Luftfoto: @geodanmark, 2025.

Temalokalplanen og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Borgerrepræsentationen vedtog den 30. april 2026 et medlemsforslag om regulering af hoteller i Indre By. Reguleringen skal være med til at indfri kommuneplanens mål om at fremme en bæredygtig turisme, der tager hensyn til lokalmiljø og fordeler sig i hele byen og den øvrige hovedstadsregion. Medlemsforslaget pålægger forvaltningen at udarbejde et kommuneplantillæg og en lokalplan for et nærmere afgrænset område i Indre By, hvor ny hotelkapacitet ikke må etableres. Afgrænsningen af området fremgår af kortet ovenfor.



Områdets placering i bydelen.

Forud for indstilling og vedtagelse af medlemsforslaget besluttede Klima-, Miljø- og Teknikudvalget på udvalgsmøde d. 16. marts 2026 at nedlægge forbud efter planlovens § 14 mod etablering af hotel på otte ejendomme i Indre By, som er beliggende inden for den geografiske afgrænsning af medlemsforslaget. Udvalget besluttede samtidigt ikke at nedlægge forbud efter planlovens § 14 på i alt 4 ejendomme inden for den geografiske afgrænsning af medlemsforslaget.

På denne baggrund er der udarbejdet et kommuneplantillæg og en temalokalplan, som tilsammen udgør det planmæssige grundlag for at regulere hotelanvendelsen i det pågældende område.

For ejendomme, der er omfattet af temalokalplanen, aflyses bestemmelser i eksisterende lokalplaner, der muliggør anvendelse til hotel.

For ejendomme, som ikke er omfattet af temalokalplanen, fastlægger kommuneplantillægget rammer for anvendelsen, som kan anvendes til at afvise hotelanvendelse. Dette gælder dog ikke for områder, der er udlagt til offentlige formål.

Af de 4 ejendomme hvor der af Klima-, Miljø- og Teknikudvalget ikke blev nedlagt § 14 forbud mod hotel, har de 3 opnået byggetilladelse. Disse er omfattet af temalokalplan og kommuneplantillæg på linje med øvrige eksisterende hoteller i området for medlemsforslaget.

Kultorvet 14-16, den sidste af de 4 ejendomme der blev undtaget fra §14 forbud mod hotel, har endnu ikke ansøgt om forhåndsdialog eller byggetilladelse ved forvaltningen. Ejendommen er undtaget fra temalokalplanen og forbud mod etablering af hotel.

Lokalplaner tillæg 1 til lokalplan 344 Nørregade og lokalplan 28 d'Angleterre er også undtaget fra teamlokalplanen. Det er begge lokalplaner, hvor hotel er del af lokalplanernes formål, og der aktivt er taget stilling til at muliggøre anvendelse til hotel.

Kommuneplantillæg og en temalokalplan påvirker ikke eksisterende lovlig anvendelse til hotel.

Temalokalplanområdet

Stedet

Temalokalplanområdet omfatter Middelalderbyen, Gammelholm og Nyhavn, dele af Frederiksstaden samt Nansensgade-kvarteret.

Området er kendetegnet ved at være tæt bebygget og rummer værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdig bebyggelse. En tredjedel af bygningsmassen i området anvendes i dag til boliger, mens resten anvendes til erhverv, herunder især kontorer.

Egenart

Temalokalplanområdet omfatter flere historiske kvarterer i København, som hver især er præget af en tæt bystruktur, historisk bebyggelse og værdifulde kulturmiljøer.

Temalokalplanen indeholder ikke bebyggelsesregulerende bestemmelser. De eksisterende bestemmelser herom i de gældende lokalplaner opretholdes.

Temalokalplanen ændrer dermed ikke områdets eksisterende arkitektoniske eller kulturhistoriske karakter.

Temalokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

Indledning

Kommuneplantillægget omfatter kommuneplanrammer indenfor det område, som er omfattet af medlemsforslaget.

Kommuneplantillægget fastlægger, at der ikke må etableres nye hoteller eller ske udvidelse af eksisterende hoteller i området.

Temalokalplanen omfatter lokalplaner indenfor det område, som er omfattet af medlemsforslaget. Undtaget er Kultorvet 14-16 og områder omfattet af de to lokalplaner; Tillæg 1 til lokalplan 344 Nørregade og Lokalplan 208 d'Angleterre.

Temalokalplanen fastlægger, at der ikke kan etableres hotelanvendelse inden for

lokalplanområdet. Temalokalplanen ændrer alene anvendelsesmuligheden for hotel og opretholder øvrigt gældende planmæssige bestemmelser i de allerede gældende lokalplaner.

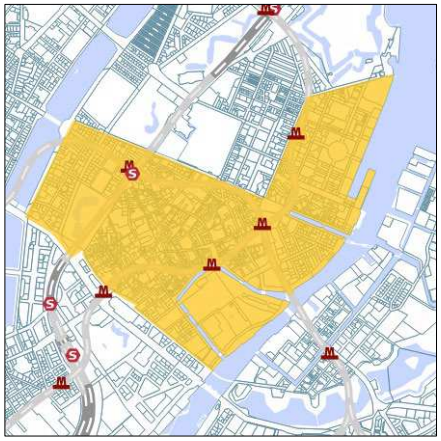
Temalokalplanen ændrer således ikke de gældende bestemmelser om for eksempel bebyggelsens omfang og placering, bygningernes ydre fremtræden, byrum, friarealer eller parkering, medmindre sådanne bestemmelser direkte følger af eller er knyttet til hotelanvendelsen.

Anvendelse

Temalokalplanen fastlægger, at området ikke må anvendes til hotel.

De øvrige anvendelsesmuligheder, der følger af de gældende lokalplaner, opretholdes.

Temalokalplanen medfører ikke ændringer i eksisterende lovlige anvendelser af ejendommene.



Forslag til kommuneplantillæg. Afgrænsning af område med forbud mod etablering af nye hoteller eller udvidelse af eksisterende hoteller.

Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47. Ekspropriation af fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, kan ske, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning. Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation. En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

Kommuneplan 2024

Kommuneplan 2024 fastlægger de overordnede rammer for områdets anvendelse.

Rammeområderne inden for afgrænsningen i Indre By giver i dag mulighed for for bolig- og erhvervsanvendelse, herunder hotelanvendelse. Der er desuden udlagt områder til offentlige formål.

Kommuneplantillæg

Der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2024, som fastlægger, at der ikke må etableres nye hoteller eller ske udvidelse af eksisterende hoteller inden for den afgrænsning, der er fastlagt i medlemsforslaget.

For rammeområder udlagt til Institutioner og fritidsområder (offentligt formål), kan kommuneplanen alene ikke anvendes til at sikre forbud mod etablering af hotel, jf. planlovens bestemmelser.

Miljøforhold

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er endvidere ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen og kommuneplantillægget skal indføre et forbud mod etablering af hoteller inden for en afgrænsning i Indre By. Planen regulerer alene anvendelse af eksisterende ejendomme og vurderes ikke at have nogen væsentlig indvirkning på miljøet.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

Den kystnære del af byzonen

Dele af området ligger i den kystnære del af byzonen. Da planen ikke indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser, er det derfor ikke nødvendigt med en redegørelse for den visuelle påvirkning.

Fredninger

Liste over fredede bygninger kan ses på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside
https://www.kulturarv.dk/fbb/fredningsliste.htm

Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

Bevaringsværdige bygninger kan ses på Københavns kommunes hjemmeside
https://kp24.kk.dk/retningslinjer/kulturarv/bevaringsvaerdige-bygninger

Kulturmiljø

Lokalplanområdet er udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen. Planen indeholder ikke bebyggelsesregulerende bestemmelser og der er ingen påvirkning af kulturmiljøerne.

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til temalokalplanen.

Kommuneplan 2024

Rammeområde for boliger

I Kommuneplan 2024 er dele af området fastlagt til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning, håndværk og værksteder, kollektive anlæg, institutioner, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, sundheds- og uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, forsynings- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Der er behov for et tillæg til kommuneplanen for at muliggøre lokalplanen, se nedenfor.

Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2024 er dele af området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk, værksteder og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Der kan desuden indrettes kollektive anlæg og institutioner, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, sundheds- og uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, forsynings- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Der er behov for et tillæg til kommuneplanen for at muliggøre lokalplanen, se nedenfor.

Rammeområde for serviceerhverv

I Kommuneplan 2024 er dele af området fastlagt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk, værksteder og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Der kan desuden indrettes kollektive anlæg og institutioner, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Der er behov for et tillæg til kommuneplanen for at muliggøre lokalplanen, se nedenfor.

Rammeområde for institutioner og fritidsområder

I Kommuneplan 2024 er dele af området fastlagt til offentlige formål samt private institutioner, faciliteter og funktioner m.v. af almen karakter, som kan indpasses i det pågældende område.

Der er behov for et tillæg til kommuneplanen for at realisere medlemsforslaget, se nedenfor.

Tillæg til Kommuneplan 2024

Kommuneplantillægget fastlægger, at der i området ikke må etableres nye hoteller eller ske udvidelse af eksisterende hoteller. Dette er indarbejdet i kommuneplanforslagets retningslinjer og rammer for lokalplanlægningen.

Bydelsplan

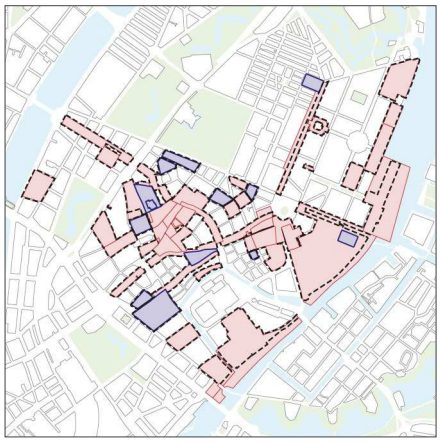
Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Indre By Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at lokalplaner afspejler lokaludvalgets vision om, at Indre By skal være beboet og rumme et mangfoldigt hverdagsliv.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplaner inden for medlemsforslagets afgrænsning:

Lokalplan 25 Larsens Plads
Byplan 33 Universitetskarreerne
Byplan 35 Gammel Mønt
Byplan 36 Åbenrå
Byplan 39 Lavendelstræde
Byplan 41 Amagertorv
Byplan 43 Vingårdstræde
Lokalplan 48 Det Kongelige Teater
Byplan 48 Gothersgade
Byplan 57 Krystalgade
Byplan 59 Rosenborggade
Lokalplan 63 Ny Kongensgade
Byplan 72 Farvergade
Lokalplan 103 Grønnegade
Lokalplan 107 Pilestræde
Lokalplan 110 Det blå og Det gule Pakhus
Lokalplan 126 Bredgade 35
Lokalplan 130 Store Kongensgade
Lokalplan 152 Strøget
Lokalplan 163 Fiolstræde
Lokalplan 164 Købmagergade
Lokalplan 165 Nørrebrogade
Lokalplan 208 d'Angleterre (ikke omfattet af temalokalplan)
Lokalplan 236
Lokalplan 344 Nørregade
Lokalplan 344-1 Nørregade (ikke omfattet af temalokalplan)
Lokalplan 352 Vingårdstræde
Lokalplan 353 Israels Plads
Lokalplan 359 Nikolaj Plads
Lokalplan 368 Amaliegade
Lokalplan 374 Kvæsthusbroen
Lokalplan 374-1 Kvæsthusbroen
Lokalplan 414 Sværtegade/Pilestræde
Lokalplan 427 Frederiksgade II
Lokalplan 437 Bryghusgrunden
Lokalplan 442 Krystalgade 12
Lokalplan 446 Stibroer over Inderhavnen
Lokalplan 481 Gammel Strand (M)
Lokalplan 482 Kongens Nytorv (M)
Lokalplan 483 Marmorkirken (M)
Lokalplan 512 Nyhavn og Gammelholm



Gældende lokalplaner

Byplaner

Temalokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

Lokalplan 512-1 Nyhavn og Gammelholm
Lokalplan 558 Østergade 27
Lokalplan 564 Ny Østergade
Lokalplan 577 Lille Kongensgade-karreen
Lokalplan 579 Laksegade Øst
Lokalplan 630 Amaliegade Nord
Lokalplan 652 Hausers Plads 30-32
Lokalplan 657 Nørre Voldgade 44

Lokalplanerne kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside
www.kk.dk/lokalplaner.

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside
https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv

Tilladelser efter anden lovgivning

Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Temalokalplanen muliggør ikke fældning af træer dermed ikke, at yngle- eller rasteområder for flagermus kan blive beskadiget eller ødelagt.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 521 af 25. marts 2021).

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i jagtloven (lovbekendtgørelse nr. 639 af 26. maj 2023).

Naturbeskyttelsesloven

Tilstanden af områder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 16 om søer og åer, § 17 om skove og § 18 om fortidsminder, må ikke ændres, før Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen meddeler dispensation hertil, jf. lovens § 65, stk. 1 og 2.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med temalokalplanen er

- At fastlægge, at området ikke må anvendes til hotel.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter:

- de dele af ejendommene matr.nr. 185, 215, 220, 223, 224, 225, 229, 230, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244a, 245, 246, 248, 249, 250, 251, 252, 254, 260, 261a, 262, 263a, 263b, 270, 271, 272, 333, 338a, 343, 372, 373 og 376, Sankt Annæ Øster Kvarter, København, der er omfattet af lokalplan 130 Store Kongensgade,
- de dele af følgende ejendomme matr.nr., der er omfattet af lokalplan 152 Strøget
  - matr.nr. 53, 56, 59, 60, 68, 72, 77, 78, 105, 373, 369, 374, 375 og 380, Købmager Kvarter, København,
  - matr.nr. 24, 25, 33, 36 og 37 Øster Kvarter, København,
  - matr.nr. 2, 3, 4, 5, 7, 8 og 9, Frimands Kvarter, København,
  - matr.nr. 90, 98, 106, 134a, 136, 137, 139, 140, 141, 150 og 151, Snarens Kvarter, København,
  - matr.nr. 2, 3, 5, 6, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 32, 33, 38, 54, 275, 276 og 284, Vester Kvarter, København,
- de dele af ejendommene matr.nr. 128a, 128d, 257 og 261, Klædebo Kvarter, København, der er omfattet af lokalplan 163 Fiolstræde,
- de dele af følgende ejendomme matr.nr., der er omfattet af lokalplan 164 Købmagergade:
  - matr.nr. 2, 57, 58, 60, 61, 64, 65, 66, 67, 68, 69 og 70, Frimands Kvarter, København,
  - matr.nr. 7, 10, 11, 12, 13, 28, 40 og 53, Købmager Kvarter, København,
  - matr.nr. 187 og 264, Rosenborg Kvarter, København,
  - matr.nr. 77, 78, 79, 80, 81, 82, 87, 130, 134, 135, 137, 138, 140, 141b, 142, 144, 146, 148, 151 og 259, Klædebo Kvarter, København,
- de dele af ejendommene matr.nr. 98, 99, 101, 102, 103, 104, 105, 107, 114, 117, 118, 120, 121, 122, 123, 124, 127, 128, 141, 146, 157, 174, 211, 212, 219, 226 og 227, Nørrevold Kvarter, København, der er omfattet af lokalplan 165 Nørrebrogade,
- de dele af følgende ejendomme matr.nr., der er omfattet af lokalplan 226 Strædet:
  - 8a, 10, 32a, 42, 43, 49, 50, 51, 52, 55, 57, 60, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 70, 71 og 72, Snarens Kvarter, København,
  - 7, 8, 10, 13, 14, 19, 21 og 51, Strand Kvarter, København,
  - 120 og 294, Vester Kvarter, København,

- de dele af ejendommen matr.nr. 61, Klædebo Kvarter, København, der er omfattet af lokalplan 344 Nørregade, dog ikke den del af matriklen, der er omfattet af tillæg 1 til lokalplan 344 Nørregade,
- de dele af ejendommen matr.nr. 411, Sankt Annæ Øster Kvarter, København, der er omfattet af lokalplan 374 Kvæsthusbroen,
- de dele af ejendommen matr.nr. 428, Øster Kvarter, København, der er omfattet af lokalplan 482 Kongens Nytorv (M),
- de dele af ejendommene matr.nr. 185 og 338a, Sankt Annæ Øster Kvarter, København, der er omfattet af lokalplan 483 Marmorkirken (M),
- de dele af ejendommen matr.nr. 40a, Sankt Annæ Øster Kvarter, København, der er omfattet af lokalplan 512 Nyhavn og Gammelholm,
- ejendommene matr.nr. 1, 17, 19, 20, 21, 25, 27, 28, 35, 37, 39, 41, 42, 47, 48, 50, 51, 52, 56, 71, 73, 74, 76, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 91, 95, 97, 98, 99, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 116, 117, 118, 119, 121, 122, 123, 134, 135, 136, 137, 168, 169, 170, 171, 172, 173 og 174 Frimands Kvarter, København,
- ejendommene matr.nr. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 13, 15, 16, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34a, 34b, 35a, 35b, 36, 43b, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52a, 53, 54, 58, 59, 70, 71, 74, 88, 101, 104, 105, 107, 108, 110, 111, 114, 116, 118, 119, 141a, 145, 174, 177, 179, 182, 184, 187, 189, 195, 196, 197a, 197b, 197c, 198, 200, 209, 211, 212, 215, 216, 217, 218, 221, 222, 224, 229, 230a, 231, 232a, 233, 234, 235a, 236, 237a, 243, 249, 250, 251, 254, 256, 262, 263, 264, 265 og 266 Klædebo Kvarter, København,
- ejendommene matr.nr. 8, 9, 73, 75, 76, 121, 122, 124, 125, 126, 127, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 185, 190, 191, 192, 193, 194, 196, 238, 248, 259, 267, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 334, 335, 336a, 336b, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 381, 393 og 394 Købmager Kvarter, København,
- ejendommene matr.nr. 30, 31, 36f, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 110, 111, 113, 114, 115, 116, 117, 143, 144, 145, 146, 147, 149b, 153, 155, 157, 158, 161, 185, 186, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 224, 246, 253 og 254 Nørre Kvarter, København,
- ejendommene matr.nr. 4, 47, 53, 54, 97, 111, 112, 113, 152, 153, 322, 379, 410 og 414 Nørrevold Kvarter, København,
- ejendommene matr.nr. 1, 2, 4, 6, 7, 8, 129, 130, 131, 132, 134, 137, 138, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 162, 184, 185, 186, 204d, 204e, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216a, 217, 218, 219, 220, 233, 234, 235, 239, 240, 242, 245, 248, 249, 262, 270, 272, 273 og 274 Rosenborg Kvarter, København,
- ejendommene matr.nr. 36, 38, 40a, 40b, 40c,114, 115a, 115b, 115c, 116, 117, 118, 120, 121, 122, 189, 253, 256a, 256b, 299, 300, 301, 302, 309, 335 356, 361, 362, 369, 388, 389, 400, 402, 403, 408 og 410 Sankt Annæ Øster Kvarter, København,
- ejendommene matr.nr. 32b, 47, 48, 52, 56, 58, 59, 61, 64, 91 og 154 Snarens Kvarter, København,
- ejendommene matr.nr. 18, 20, 23, 24, 26, 29, 32a, 32b, 33, 34, 35a, 35b, 36a, 41, 42a, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 83, 111, 113 og 114 Strand Kvarter, København,

- ejendommene matr.nr. 23, 34, 35, 77, 78, 79, 80, 82, 85, 132, 142, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150a, 150b, 156, 160, 162, 164, 169, 170, 172, 176, 177, 178, 181, 182, 183, 186, 187, 189, 190, 213, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 225, 227, 237a, 238, 241, 242a, 242b, 243a, 246a, 246b, 247, 277, 281, 282, 286, 290, 293, 296, 297, 298, 299, 300 og 301 Vester Kvarter, København,
- ejendommene matr.nr. 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 35, 67, 93, 96, 97c, 97d, 97e, 97f, 97g, 97h, 134, 140, 142, 143, 144, 169, 170, 171, 173, 267, 273, 276, 278, 279, 280, 282, 287, 288, 290, 295, 296, 303a, 303b, 306, 309, 310, 317, 320, 324, 325, 327, 328, 331, 332, 333, 335, 336, 338, 340, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 357, 358, 359, 360, 361, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 374, 376, 377, 378, 380, 381, 382, 383, 384, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 426, 427, 428, 429, 430, 435, 436, 437, 438, 439, 440 og 441 Øster Kvarter, København.

§ 3. Anvendelse

Området må ikke anvendes til hotel.

§ 4. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

§ 5. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 63 Ny Kongensgade, bekendtgjort den 25. september 1984, ophæves for så vidt angår § 3, stk. 1, teksten "og hoteldrift".

Lokalplan 103 Grønnegade, bekendtgjort den 15. december 1986, ophæves for så vidt angår § 3, stk. 1, teksten ", hoteldrift".

Lokalplan 107 Pilestræde, bekendtgjort den 19. marts 1987, ophæves for så vidt angår § 3, stk. 1, litra a, teksten ", hoteldrift".

Lokalplan 234 Nansensgade, bekendtgjort den 18. juli 1994, ophæves for så vidt angår § 3, stk. 2, teksten ", hotelvirksomhed".

Lokalplan 234-1 Nansensgade, bekendtgjort den 2. oktober 2025, ophæves for så vidt angår § 3, stk. 1, teksten "Der må ikke etableres hotel." i første afsnit.

Lokalplan 311 Teglgårdstræde, bekendtgjort den 13. januar 2000, ophæves for så vidt angår § 3, stk. 2, teksten ", hoteller".

Lokalplan 314 Store Kannikestræde, bekendtgjort den 13. januar 2000, ophæves for så vidt angår § 3, stk. 2, litra a, teksten ", hoteller".

Lokalplan 315 Lille Kannikestræde, bekendtgjort den 13. januar 2000, ophæves for så vidt angår § 3, stk. 2, litra a, teksten ", hoteller".

Lokalplan 316 Løvstræde, bekendtgjort den 13. januar 2000, ophæves for så vidt angår § 3, stk. 2, litra a, teksten ", hoteller".

Lokalplan 317 Kejsergade II, bekendtgjort den 13. januar 2000, ophæves for så vidt angår § 3, stk. 2, litra a, teksten ", hoteller".

Lokalplan 318 Gråbrødrestræde, bekendtgjort den 13. januar 2000, ophæves for så vidt angår § 3, stk. 2, litra a, teksten ", hoteller".

Lokalplan 319 Gråbrødretorv, bekendtgjort den 13. januar 2000, ophæves for så vidt angår:

- § 3, stk. 2, litra a, teksten ", hoteller", og
- § 3, stk. 4, teksten ", hoteller".

Lokalplan 320 Klosterstræde, bekendtgjort den 13. januar 2000, ophæves for så vidt angår § 3, stk. 2, litra a, teksten ", hoteller".

Lokalplan 321 Dyrkøb, bekendtgjort den 13. januar 2000, ophæves for så vidt angår § 3, stk. 1, teksten ", hoteller".

Lokalplan 344 Nørregade, bekendtgjort den 12. december 2001, ophæves for så vidt angår:

- § 3, stk. 2, litra a, teksten ", hoteller", og
- § 3, stk. 3, litra a, teksten "hoteller, ".

Lokalplan 359 Nikolaj Plads, bekendtgjort den 18. december 2002, ophæves for så vidt angår § 3, stk. 2, litra a, teksten ", hoteller".

Lokalplan 368 Amaliegade, bekendtgjort den 26. november 2003, ophæves for så vidt angår:

- § 3, stk. 1, teksten ", hoteller", og
- § 3, stk. 2, teksten ", hoteller".

Lokalplan 374 Kvæsthusbroen, bekendtgjort d. 14. april 2004, ophæves for så vidt angår § 4, stk. 2, litra a, teksten ", hoteller".

Lokalplan 564 Ny Østergade, bekendtgjort den 5. juli 2018, ophæves for så vidt angår § 3, stk. 1, teksten ", hoteller".

Lokalplan 579 Laksegade Øst, bekendtgjort den 1. oktober 2019, ophæves for så vidt angår § 3, stk. 1, teksten ", hoteller".

For matr.nr.246a, 246b, 297, 299, 300 og 301 Vester Kvarter, København, ophæves lokalplan 437 Bryghusgrunden, bekendtgjort den 28. oktober 2009, for så vidt angår § 4, stk. 1, teksten ", hoteller".

For matr.nr. 273, 276, 278, 279, 280, 282, 287, 288, 290, 295, 296, 303a, 303b, 306, 309, 310, 317, 320, 324, 325, 327, 328, 331, 332, 333, 335, 336, 338, 340, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 357, 358, 359, 360, 361, 363, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 374, 377, 378, 380, 381, 382, 383, 384, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 428, 436 og 440, Øster Kvarter, København, ophæves lokalplan 512 Nyhavn og Gammelholm, bekendtgjort den 10. februar 2015, for så vidt angår § 3, stk. 2, litra a, teksten ", hoteller".

Kommentarer af generel karakter

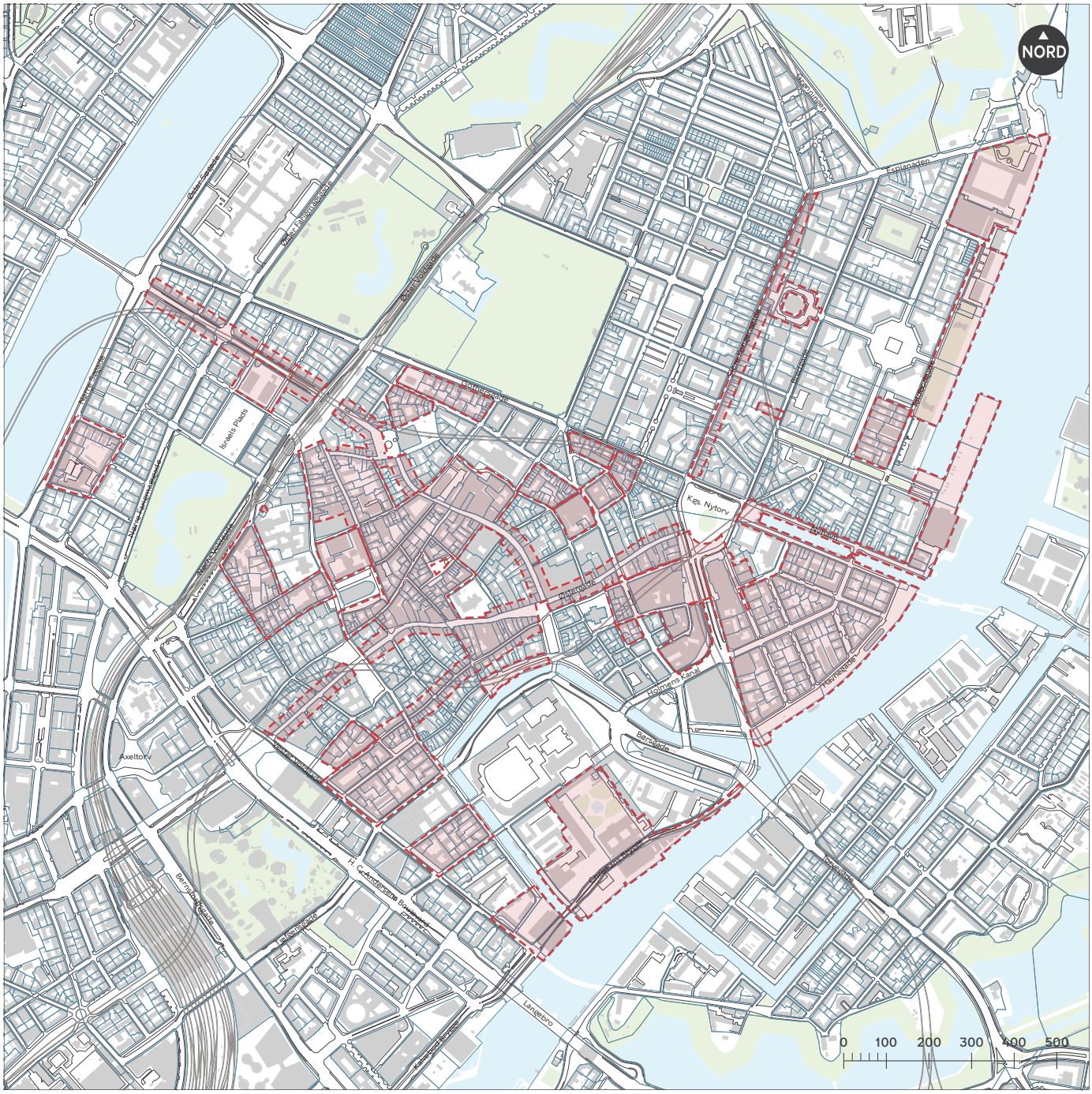
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen ved alle ændringer.

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Klima-, Miljø- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

Tegning 1 • Områdeafgrænsning

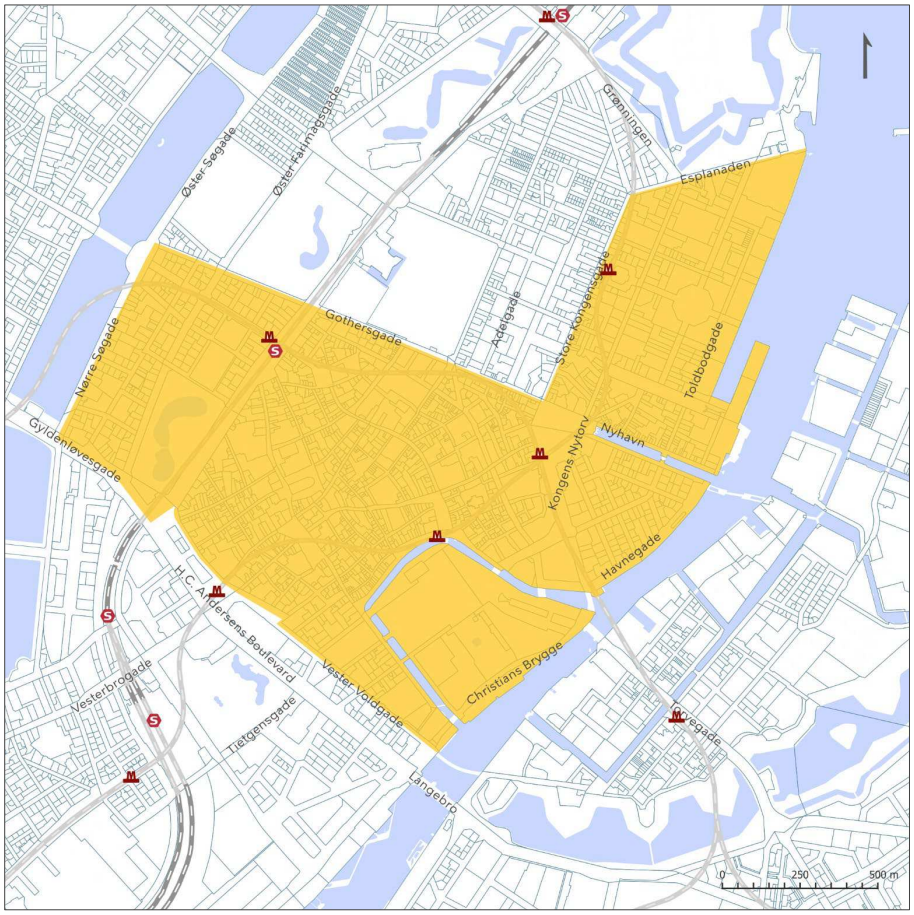


Lokalplanområdets afgrænsning

Matrikel

Eksisterende bygning

Forslag til kommuneplantillæg



Kort: Område i Indre By, hvor der ikke kan placeres nye hoteller eller ske udvidelse af eksisterende hoteller.

I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024) ændres følgende:

Rammer

I Rammer / Generelle bestemmelser tilføjes et nyt afsnit med overskriften "Hoteller" med følgende indhold:

(Manchet:)

"Kommuneplanen fastlægger rammer for etablering af hoteller i Indre By.

Generelle bestemmelser for hoteller

+ Placering af hoteller

Der kan ikke etableres nye hoteller eller ske udvidelse af eksisterende hoteller inden for det på kortet viste område i Indre By.

Københavns Kommunes mål for turismen og redegørelsen til reguleringen af hoteller i Indre By er beskrevet i retningslinjerne for Erhverv."

I Rammer / Områdetyper tilføjes en ny linje til beskrivelsen af områdetyperne Boliger (B), Boliger og serviceerhverv (C) og Serviceerhverv (S):

"I Indre By kan der ikke etableres nye hoteller eller ske udvidelse af eksisterende hoteller inden for det område, som er fastlagt i kommuneplanens generelle bestemmelser for hoteller."

Retningslinjer

I Retningslinjer / Erhverv tilføjes et nyt afsnit med overskriften "Hoteller" med følgende indhold:

(Manchet:)

"Placeringen af hoteller skal være med til at understøtte en spredning af turismen.

Retningslinje

+ Placering af hoteller

Der kan ikke etableres nye hoteller eller ske udvidelse af eksisterende hoteller inden for det på kortet viste område i Indre By.

+ Hotellers indretning

I forbindelse med planlægning for nye hoteller skal der redegøres for, om hotellet kan etablere åbne stueetager og/eller publikumsorienterede funktioner og således understøtte de lokalområder, de er en del af."

Redegørelse

Området med forbud mod etablering af nye hoteller eller udvidelse af eksisterende hoteller omfatter Middelalderbyen, Gammelholm og Nyhavn, dele af Frederiksstaden samt Nansensgade-kvarteret.

En tredjedel af bygningsmassen i området anvendes i dag til boliger, mens resten anvendes til erhverv, herunder især kontorer. I de ejendomme hvor der ikke længere vil være grundlag for anvendelse til erhverv, herunder særligt kontor, vurderes der at være potentiale for konvertering til fx hotel og boliger. Det gælder ikke mindst de mange bygninger, der er opført som boligejendomme, men er konverteret til kontorformål fra især 1950'erne til 1970'erne.

Forbudszonen indebærer, at der ikke vil kunne opføres eller indrettes nyt etageareal til hotel eller tilsvarende anvendelser i området.

Reguleringen skal bidrage til at indfri kommuneplanens mål om at fremme en bæredygtig turisme, der tager hensyn til lokalmiljø og fordeler sig i hele byen og den øvrige hovedstadsregion.

Etablering af nye hoteller i andre dele af byen, fx i byudviklingsområder, kan være med til at udvikle nye funktionsblandede områder og understøtte lokale butikker, cafeer og restauranter.

Hotelkapacitet
Det skønnes, at der medio 2026 var ca. 140 hoteller i Københavns Kommune med i alt ca. 24.400 værelser. I Indre By skønnes der at være ca. 60 hoteller med samlet godt 10.000 værelser.

Området med forbud mod nye hoteller og udvidelse af eksisterende hoteller skønnes at rumme knap halvdelen af hotellerne og ca. en tredjedel af hotelværelserne i Indre By.

Ca. halvdelen af værelserne i Indre By er placeret i Metropolzonen (området mellem Kalvebod Brygge, Vester Voldgade, Gyldenløvesgade, Vester Søgade og Bernstorffsgade), der med sin koncentration af kontor-, service-, kultur- og turistrelaterede funktioner og nærhed til Hovedbanegården og Vesterport vurderes at være robust ift. placering af hoteller.

I Retningslinjer / Erhverv / Lokalisering af erhverv fjernes følgende afsnit, da afsnittet flyttes til den nye retningslinje om Hoteller (se ovenfor):

"+ Planlægning for hoteller

I forbindelse med planlægning for nye hoteller skal der redegøres for, om hotellet kan etablere åbne stueetager og/eller publikumsorienterede funktioner og således understøtte de lokalområder, de er en del af."

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - fx i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til temalokalplan for stop af hoteller i Indre By og forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den [dato] til den [dato].

Alle har ret til at komme med høringssvar til planforslagene.

Alle skriftlige høringssvar om forslagene vil indgå i den videre behandling.

Offentlig høring

Se forslagene og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk.

Vær opmærksom på, at du skal logge på med MitID/MitID Erhverv for at indgive høringssvar.

Hvis du ikke har MitID kan du sende dit høringssvar til:

klimaogbyudvikling@kk.dk

eller

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]