



Besvarelse vedrørende lighedsprincippet og Kultorvet og Løngangsstræde

Medlem af Borgerrepræsentationen Signe Bøgevald (I) har den 11. marts 2026 stillet følgende spørgsmål til Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen i forbindelse med Klima-, Miljø- og Teknikudvalgets behandling af indstillingen Forbud mod etablering af hoteller i Indre By og på Vesterbro på udvalgmødet den 16. marts 2026.

Spørgsmål

1. Forbud mod hoteller i indre by: Der står i indstillingen, at det kan være imod lighedsprincippet, hvis man ikke nedlægger forbud ved samtlige.

Rent hypotetisk: Hvis man ønsker at stemme for forbud i de sager, hvor der samtidig nedlægges boliger, men ikke dem, hvor der ingen boliger er i dag - vil det så også være i strid med lighedsprincippet?

2. Hotelprojektet - Kultorvet: I bedes forklare skelnen ml. C og B-planer - også ift. de to adresser, der måske har forskellige vilkår? Er det muligt at oplyse, om projektet på Kultorvet i overensstemmelse med hhv. lokalplan og kommuneplan for området?

3. Hotelprojektet - Løngangstræde: Det fremgår af høringsvarene, at der i bygningen allerede har været drevet Airbnb. Har forvaltningen kendskab til, om det har været såkaldte "skyggehhoteller" og ulovlig drift? Eller om alt har været efter gældende regler? Det vil sige, såfremt vi ikke nedlægger forbud, vil der så være tale om lovliggørelse af tidligere ulovlig adfærd?

Svar

Ad 1

Det vil efter forvaltningens vurdering være sagligt at inddrage ejendommens nuværende anvendelse i vurderingen af et eventuelt § 14-forbud.

Selv om sagerne med indstillingen lægges op under ét, forudsætter et § 14-forbud en konkret vurdering i forhold til hvert enkelt projekt. I denne konkrete vurdering skal indgå saglige hensyn.

Lighedsgrundsætningen betyder, at overvejelserne om et § 14-forbud i de enkelte sager må vurderes ud fra de samme kriterier.

Ligebehandlingsprincippet betyder ikke, at disse samme kriterier ikke kan udgøre pejlemærker for de enkelte sager på tværs. Det er efter forvaltningens vurdering et sagligt hensyn at lægge vægt på en

13-03-2026

Sagsnummer i F2
2025 - 25488

Dokumentnummer i F2
248839

Sagsnummer i eDoc
2025-0392215

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

ejendoms nuværende anvendelse, ligesom det også vil være sagligt at lægge vægt på fx projektets planlagte beliggenhed i forhold til andre hoteller i området eller på projektets størrelse (antal forventede nye hotelværelser) og på den baggrund træffe en anden beslutning i den enkelte sag. Lighedsgrundsætningen er således ikke i sig selv til hinder for, at der ud fra saglige hensyn i nogle af de sager, som forvaltningen indstiller, træffes afgørelse om § 14-forbud, mens der i andre af sagerne ikke nedlægges forbud.

Ad 2

B-områder i Kommuneplan 2024 er områder til boliger. Områderne anvendes til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, 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. Hoteller er ikke omfattet af B-områder.

C-områder i Kommuneplan 2024 er områder til boliger og serviceerhverv. Områderne anvendes 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. Hoteller er omfattet af C-områder.

Gældende bestemmelser for Kultorvet 14 og 16

Kultorvet 14 ligger i et B-område, og hoteldannelse er derfor ikke i overensstemmelse med kommuneplan 2024. Kommuneplanen er dog ikke bindende for borgerne. Det betyder, at kommuneplanen ikke i sig selv forhindrer etablering af hotel efter en konkret vurdering.

Kultorvet 16 ligger i et C-område, og hoteldannelse er derfor helt i overensstemmelse med kommuneplanen.

Begge ejendomme er omfattet af lokalplan 164 Købmagergade (bekendtgjort november 1990). Lokalplanen regulerer ikke anvendelsen af etagerne over stueetagen. Lokalplanen har til formål at sikre butiksgader ved at fastlægge stueetage og kælder til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker og restauranter. Lokalplanen har ligeledes til formål at sikre, at bygningernes ydre fremtræden bevares. Lokalplanen regulerer ikke anvendelsen af de enkelte bygninger over stueetageniveau og er derfor ikke til hinder for etablering af hotel.

Ad 3

Såkaldte skyggehoteller er som udgangspunkt defineret som uregistrerede overnatningssteder, som i praksis fungerer som hoteller. Dette kan typisk være på lokationer, hvor der findes helårsboliger.

Forvaltningen er gennem indkomne høringsvar fra to lejere blevet gjort opmærksom på oplysninger om, at der muligvis foregår ulovlig udlejning af ulovligt etablerede hotellejligheder. På den baggrund kan det ikke udelukkes, at grundejeren har indrettet sig i strid med gældende regler.

Hvorvidt der nedlægges et § 14-forbud, har ikke i sig selv betydning for en efterfølgende lovliggørelsessag.

Forvaltningen har ikke haft kendskab til en mulig ulovlig etablering af hotel på ejendommen, idet der ikke er ansøgt om lovliggørende byggetilladelse, hvorfor der på nuværende tidspunkt ikke er tale om en lovliggørelsessag. De indkomne høringssvar giver dog anledning til, at forvaltningen må iværksætte et tilsyn med henblik på at vurdere, om byggesagen i stedet skal overgå til en lovliggørelsessag, uanset om der nedlægges et § 14-forbud eller ej.

Hertil bemærkes, at hvis der ikke nedlægges et §14-forbud, vil der skulle ske enten retlig lovliggørelse, dvs. ejer får tilladelse/dispensation til etablering af hotel eller faktisk lovliggørelse, dvs. anvendelsen skal ophøre.

Svaret er offentligt tilgængeligt på Klima-, Miljø og Teknikudvalgets dagsorden tilknyttet indstillingen, som svaret vedrører.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør