



Bilag 2 Hensyn, historik og procesrisiko i forhold til de enkelte ejendomme

Bilaget beskriver indledningsvis hensynene for områderne Indre By samt Vesterbro, hvor de konkrete ejendomme er beliggende, samt hver enkelt sags historik og forvaltningens vurdering af procesrisiko, der er forbundet med at nedlægge et forbud efter planlovens § 14.

Hensyn

Forvaltningen har foretaget en konkret vurdering af muligheden for at nedlægge et midlertidigt forbud efter planlovens § 14 på de nedenfor nævnte ejendomme. Planlovens § 1 afgrænser de formål og hensyn, der kan og skal varetages ved administrationen af planloven. Der er lagt vægt på de hensyn, der relaterer sig til de konkrete ejendommers arealmæssige dispositioner. Forvaltningen har på baggrund heraf vurderet, at der foreligger planlægningsmæssige relevante og saglige hensyn, som lovligt kan varetages ved et sådant forbud mod anvendelse til hotel/hotellejlighed på samtlige af de ejendomme, der fremgår af indstillingen.

Københavns Kommune har ifølge kommuneplan 2024 en række mål for erhvervsudviklingen, hvilket bl.a. omfatter at fremme en bæredygtig turisme, der tager hensyn til lokalmiljø og fordeler sig i hele byen og den øvrige hovedstadsregion. Analysen af udviklingen i hotelkapaciteten i Københavns Kommune fra 2022 viste, at antallet af hotelværelser i overvejende grad er koncentreret i Indre By og de indre dele af Vesterbro.

Der kan gennem lokalplanlægning sikres en mere balanceret turismeudvikling, således at presset på de indre bydele reduceres, og at disse fortsat kan fastholde deres karakter som egentlige byområder med en blanding af boliger og serviceerhverv, herunder butikker, restauranter og øvrige centerfunktioner, der harmonerer med københavnernes hverdagsliv. Herved søges også at undgå negative følgevirkninger af overturisme, herunder øget støj, trafik og affald. Øvrige områder i kommunen vurderes i højere grad at være egnede til etablering af yderligere hotelkapacitet, hvilket samtidig kan understøtte turismeudviklingen i disse områder.

Det vurderes, at ny lokalplanlægning - der fastsætter bestemmelser om anvendelsen, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 2, og 8 - for de konkrete ejendomme beliggende i Indre By og på Vesterbro vil bidrage til en sammenhængende planlægning, der forener samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og understøtter en bæredygtig byudvikling med respekt for menneskers livsvilkår.

05-02-2026

Sagsnummer I F2
2025 - 25488

Dokumentnummer i F2
231989

Sagsnummer eDoc
2025-0392215

Klima og Byudvikling

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

I nærværende sammenhæng skal begrebet bæredygtighed forstås som social bæredygtighed, der udgør hovedhensynet. Begrebet omfatter til-
lige miljømæssig bæredygtighed.

Social bæredygtighed omfatter bl.a. hensynet til en afbalanceret sam-
mensætning af områdets langsigtede funktioner, gode bolig- og ar-
bejdsmiljøer samt stabile rammer for erhvervsmæssig og bosætnings-
mæssig udvikling, der understøtter borgernes hverdagsliv. Dette er i
overensstemmelse med planlovens § 1 om at fremme en bæredygtig
udvikling.

Miljømæssig bæredygtighed omfatter bl.a. hensynet til at undgå foru-
rening, herunder støj.

I det følgende redegøres der for de enkelte ejendomme i forhold til en
vurdering af, om der er givet bindende forhåndstilsagn og om der er
tale om myndighedspassivitet.

1. Adelgade 15-19, 1304 København K

Forvaltningen modtog den 1. september 2025 en anmodning om for-
håndsdialog vedrørende ønske om anvendelsesændring på adressen
Adelgade 15-19, 1304 København K. Ejendommene fungerer i dag som
erhvervslejemål og ansøger ønsker at ændrer anvendelsen til hotel.

Der blev indledt en forhåndsdialog telefonisk i september 2025. Den
derefter planlagte forhåndsdialog blev dog annulleret, da ansøger ikke
var langt nok med deres konkrete projekt.

Forvaltningen oplyste den 26. januar 2026 bygherre og rådgiver om, at
sagen vil skulle forelægges udvalget til beslutning om, hvorvidt der skal
nedlægges forbud mod etablering af hotel.

Ejendommene er omfattet af lokalplan 323 Kronprinsessegade be-
kendtgjort juni 2000, som muliggør at bygninger kan anvendes til ser-
viceerhverv, herunder hotel.

Lokalplanen forhindrer ikke nedrivning eller ændringer i facaden på
Adelgade 15-19.

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen vurderer, at der i den konkrete sag
ikke foreligger retlige hindringer for at nedlægge et eventuelt forbud
efter planlovens § 14. Dette begrundes bl.a. med, at der ikke er meddelt
bindende forhåndstilsagn, at der ikke foreligger myndighedspassivitet,
samt at der ikke er skabt berettigede forventninger hos adressaten. End-
videre er et eventuelt forbud planlægningsmæssigt sagligt begrundet
og vedrører forhold, som kan reguleres ved lokalplan i medfør af planlo-
vens § 15, stk. 2 (jf. ovenstående afsnit om hensyn).

2. Frederiksberggade 14, 1459 København K

Forvaltningen modtog den 20. november 2025 en ansøgning om byg-
getilladelse til anvendelsesændring fra kontor til indretning af hotelen-
heder. Det fremgår af ansøgningen, at der søges om anvendelsesæn-
dring af 1., 2. og 3. sal. De pågældende etager er i dag godkendt til er-
hverv (kontor), og der ansøges om godkendelse til anvendelse som ho-
tellejligheder. Ansøgningen omfatter indretning af hotelenheder i eksis-
terende erhvervslejemål (kontor) beliggende på følgende adresser:
Frederiksberggade 14, 1. sal, Frederiksberggade 14, 2. sal og Frederiks-
berggade 14, 3. sal. I dag er etagerne godkendt til kontor.

I dag er etagerne godkendt til kontorformål.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 152, Strøget. Ejendommen er placeret i en S-ramme i henhold til Københavns Kommuneplan 2024, som muliggør anvendelse til hotel.

Der er hverken indgivet anmodning om forhåndsdialog eller afholdt forhåndsdialog. Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er givet bindende forhåndstilsagn.

Forvaltningen vurderer desuden, at der ikke er udvist myndighedspassivitet i sagen, og at der er begrænset procesrisiko forbundet hermed. Dette bl.a. fordi der er ansøgt om byggetilladelse til anvendelsesændring den 20. november 2025, at ansøger den 16. december er orienteret om, at sagen sættes i bero, samt at der er sket varsling og partshøring den 26. januar 2026.

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen vurderer, at der i den konkrete sag ikke foreligger retlige hindringer for at nedlægge et eventuelt forbud efter planlovens § 14. Dette begrundes bl.a. med, at der ikke er meddelt bindende forhåndstilsagn, at der ikke foreligger myndighedspassivitet, samt at der ikke er skabt berettigede forventninger hos adressaten. Endvidere er et eventuelt forbud planlægningsmæssigt sagligt begrundet og vedrører forhold, som kan reguleres ved lokalplan i medfør af planlovens § 15, stk. 2 (jf. ovenstående afsnit om hensyn).

3. Halmtorvet 20, 1700 København

Forvaltningen modtog den 6. februar 2025 anmodning om konvertering af erhvervsbygning til hotel. Forhåndsdialogen blev afholdt den 5. marts 2025. På møde blev lokalplanens rammer drøftet, herunder muligheden for at omdanne den eksisterende erhvervsbygning til hotel med restaurant i stueetagen. Forvaltningen modtog den anden anmodning om forhåndsdialog den 30. juli 2025 og mødet blev afholdt den 10. september 2025. På dette møde blev mulighederne for anvendelsesændring til hotel med restaurant i stueetagen drøftet nærmere, herunder krav til parkeringspladser for bil og cykel, med mere. I begge møderne har kommunen formidlet at anvendelsesændring synes at være i overensstemmelse med lokalplan.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 259 "Lille Istedgade". Ifølge kommuneplan 2024 er ejendommen placeret i en C-ramme (boliger og serviceerhverv), som muliggør anvendelse til hotel.

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er givet bindende forhåndstilsagn eller er tale om berettigede forventninger. Forvaltningen vurderer desuden, at der ikke er udvist passivitet i sagen, da der er indledt forhåndsdialog 6. februar 2025 og 30. juli 2025. Forvaltningen modtog ansøgning om indretning af hotel den 18. december 2025. Partshøring og varsling blev foretaget den 2. februar 2026.

Forvaltningen oplyste den 16. december 2025 bygherre og rådgiver om, at sagen vil skulle forelægges udvalget til beslutning om, hvorvidt der skal nedlægges forbud mod etablering af hotel.

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen vurderer, at der i den konkrete sag ikke foreligger retlige hindringer for at nedlægge et eventuelt forbud efter planlovens § 14. Dette begrundes bl.a. med, at der ikke er meddelt bindende forhåndstilsagn, at der ikke foreligger myndighedspassivitet, samt at der ikke er skabt berettigede forventninger hos adressaten.

Endvidere er et eventuelt forbud planlægningsmæssigt sagligt begrundet og vedrører forhold, som kan reguleres ved lokalplan i medfør af planlovens § 15, stk. 2 (jf. ovenstående afsnit om hensyn).

4. Kultorvet 14-16, 1175 København K

Forvaltningen modtog den 10. juli 2025 en planmæssig forespørgsel om konvertering af kontor til hotel i hjørnebygningerne i forhusene i etagerne over stueetagen for Kultorvet 14-16.

Forvaltningen har ikke haft kendskab til et mere konkret projekt, da der ikke har været indsendt oplysninger om et mere detaljeret projekt. Der er ikke blevet afholdt forhåndsdialog.

Forvaltningen har drøftet en tidshorisont for tilbagemelding på den planmæssige forespørgsel, og rådgiver er blevet orienteret om, at forvaltningen afventer intern afklaring før den planmæssige forespørgsel kan besvares.

Forvaltningen oplyste den 16. december 2025 bygherre og rådgiver om, at sagen vil skulle forelægges udvalget til beslutning om, hvorvidt der skal nedlægges forbud mod etablering af hotel.

Begge ejendomme er omfattet af lokalplan 164 Købmagergade bekendtgjort november 1990. Lokalplanen regulerer ikke anvendelsen af etagerne over stueetagen.

Lokalplanen regulerer, at bygningernes ydre fremtræden ikke må ændres uden tilladelse fra Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen.

Kultorvet 14 ligger i et B-område. Hotelanvendelse er i strid med kommuneplanens anvendelse for B-områder.

Kultorvet 16 ligger i et C-område. Hotelanvendelse er i overensstemmelse med C-områder i KP24. Det er dog fastsat at boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 pct. af etagearealet, men vil efter nærmere vurdering kunne nedsættes til 25 pct.

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen vurderer, at der i den konkrete sag ikke foreligger retlige hindringer for at nedlægge et eventuelt forbud efter planlovens § 14. Dette begrundes bl.a. med, at der ikke er meddelt bindende forhåndstilsagn, at der ikke foreligger myndighedspassivitet, samt at der ikke er skabt berettigede forventninger hos adressaten. Endvidere er et eventuelt forbud planlægningsmæssigt sagligt begrundet og vedrører forhold, som kan reguleres ved lokalplan i medfør af planlovens § 15, stk. 2 (jf. ovenstående afsnit om hensyn).

5. Løngangstræde 37B, 1468 København K

Forvaltningen modtog den 15. september 2025 en ansøgning om byggetilladelse til anvendelsesændring fra kontor til indretning af hotelenheder. Af ansøgningen fremgår det, at ansøger ønsker at etablere hotelenheder (hotelerhverv) i den eksisterende ejendom. Hotelenheder ønskes indrettet i følgende enheder/adresser (baghuset): Løngangstræde 37B, st.th, Løngangstræde 37B, 1.th, Løngangstræde 37B, 5.mf. Ejendommen er i dag godkendt til kontor. I dag er etagerne godkendt til kontorformål.

Ejendommen er omfattet af Byplan 72, Farvergade. Ejendommen er placeret i en C-ramme i henhold til Københavns Kommuneplan 2024, som muliggør anvendelse til hotel.

Der er hverken indgivet anmodning om forhåndsdialog eller afholdt forhåndsdialog. Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er givet bindende forhåndstilsagn.

Forvaltningen vurderer desuden, at der ikke er udvist myndighedspassivitet i sagen, og at der er begrænset procesrisiko forbundet hermed. Dette bl.a. fordi der er ansøgt om byggetilladelse til anvendelsesændring den 15. september 2025, at ansøger den 16. december er orienteret om, at sagen sættes i bero, samt at der er sket varsling og partshøring den 26. januar 2026.

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen vurderer, at der i den konkrete sag ikke foreligger retlige hindringer for at nedlægge et eventuelt forbud efter planlovens § 14. Dette begrundes bl.a. med, at der ikke er meddelt bindende forhåndstilsagn, at der ikke foreligger myndighedspassivitet, samt at der ikke er skabt berettigede forventninger hos adressaten. Endvidere er et eventuelt forbud planlægningsmæssigt sagligt begrundet og vedrører forhold, som kan reguleres ved lokalplan i medfør af planlovens § 15, stk. 2 (jf. ovenstående afsnit om hensyn).

6. Niels Juels Gade 5 og 7, 1059 København K

Forvaltningen modtog den 28. februar 2025 ansøgning om istandsættelse samt ombygning af kontorbygning til hotel på ejendommen Niels Juels Gade 7 med 81 hotelværelser mm. Projektets vision er at transformere Niels Juels Gade 7 fra kontor til 81 nye hotelværelser, samtidig med at gården og bygningerne istandsættes og fremtidssikres. Forud for ansøgningen blev der afholdt forhåndsdialog den 9. januar 2024, hvor det blev drøftet, at anvendelse til hotel er i overensstemmelse med gældende plangrundlag. Sagsbehandlingen af ansøgningen er fremskreden.

Forvaltningen modtog videre den 13. oktober 2025 ansøgning om konvertering fra kontor til hotel på ejendommen Niels Juels gade 5 med 42 hotelværelser samt opførelse af en bagbygning, som tidligere har været på ejendommen. Projektets vision er at transformere Niels Juels Gade 5 fra kontor til nye hotelværelser, samtidig med at gården og bygningerne istandsættes og fremtidssikres. Forud for ansøgningen blev der afholdt forhåndsdialog den 21. februar 2025, hvor det blev drøftet, at anvendelse til hotel er i overensstemmelse med gældende plangrundlag. Sagsbehandlingen af ansøgningen er endnu ikke påbegyndt.

Ejendommene Niels Juels Gade 5 og Niels Juels Gade 7, som henholdsvis er ejet af Jeudan og Pensionskassen P Plus, er begge solgt til udviklingsselskabet Gefion Group A/S, som udvikler et samlet hotelprojekt i de to ejendomme. På baggrund deraf skal de to ejendomme betragtes som et projekt.

Ejendommene er omfattet af lokalplan 512 "Nyhavn og Gammelholm" bekendtgjort den 10. februar 2015. Ejendommene er beliggende i lokalplanens område II, hvor hotelanvendelse er muligt. Ifølge kommuneplan 2024 er ejendommene omfattet af en S-ramme (serviceerhverv), der bl.a. giver mulighed for hotel.

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er givet bindende forhåndstilsagn eller er tale om berettigede forventninger. Forvaltningen vurderer dog, at der er tale om myndighedspassivitet, da der er gået næsten 10 måneder fra modtagelsen af den første ansøgningen, og til ansøger blev oplyst, om at sagen skulle forelægges udvalget, ligesom et

eventuelt forbud først forventes at kunne meddeles ca. 13 måneder efter modtagelsen af ansøgningen. Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen vurderer derfor, at der i den konkrete sag ikke bør nedlægges et eventuelt forbud efter planlovens § 14.

7. Nyropsgade 6, 1602 København V

Forvaltningen modtog den 30. september 2025 en anmodning om forhåndsdialog om konvertering af parkeringshus til hotel. Forhåndsdialogen blev afholdt den 28. oktober 2025, hvor forhold om kommuneplanen blev drøftet, og at anvendelsen som hotel er i overensstemmelse denne. Projektet blev også drøftet i forhold til bygningsreglementet (BR18).

Forvaltningen oplyste den 16. december 2025 bygherre og rådgiver om, at sagen vil skulle forelægges udvalget til beslutning om, hvorvidt der skal nedlægges forbud mod etablering af hotel.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan. Ifølge kommuneplan 2024 er ejendommen omfattet af en S-ramme (serviceerhverv), der bl.a. giver mulighed for hotel.

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er givet bindende forhåndstilsagn eller er tale om berettigede forventninger. Forvaltningen vurderer desuden, at der ikke er udvist passivitet i sagen, da der alene er indledt en forhåndsdialog i oktober 2025. Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen vurderer, at der i den konkrete sag ikke foreligger retlige hindringer for at nedlægge et eventuelt forbud efter planlovens § 14. Endvidere er et eventuelt forbud planlægningsmæssigt sagligt begrundet og vedrører forhold, som kan reguleres ved lokalplan i medfør af planlovens § 15, stk. 2 (jf. ovenstående afsnit om hensyn).

8. Nytorv 15, 1450 København K

Københavns Kommune har den 29. september 2025 givet afslag på ansøgning om etablering af hotel på adressen Nytorv 15, 1450 København K. Afslaget var begrundet med, at det fremsendte projekt ikke opfyldte væsentlige tilgængelighedskrav i BR18.

Forvaltningen har herefter den 11. november 2025 afholdt en forhåndsdialog med ejer og ansøger om krav til etablering af hotel og forvaltningen modtog den 5. januar 2026 en planmæssig forespørgsel om anvendelsesændring fra boliger til hotellejligheder på adressen Nytorv 15, 1450 København K. Ejendommen er i dag indrettet med 9 boliger med eget bad og køkken og har status som erhverv med kontorlejemål. På mødet den 11. november 2025 blev ansøger orienteret om den politiske interesse for hotelsager.

Forvaltningen oplyste den 2. februar 2026 bygherre og rådgiver om, at sagen vil skulle forelægges udvalget til beslutning om, hvorvidt der skal nedlægges forbud mod etablering af hotel.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

Nytorv 15 ligger i et S-område i Kommuneplanen 2024 hvilket betyder, at område er udlagt til serviceerhverv og anvendelse til hotel er dermed i overensstemmelse med kommuneplanen.

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen vurderer, at der i den konkrete sag ikke foreligger retlige hindringer for at nedlægge et eventuelt forbud

efter planlovens § 14. Dette begrundes bl.a. med, at der ikke er meddelt bindende forhåndstilsagn, at der ikke foreligger myndighedspassivitet, samt at der ikke er skabt berettigede forventninger hos adressaten. Endvidere er et eventuelt forbud planlægningsmæssigt sagligt begrundet og vedrører forhold, som kan reguleres ved lokalplan i medfør af planlovens § 15, stk. 2 (jf. ovenstående afsnit om hensyn).

9. Nørregade 30-32, 1165 København K

Forvaltningen modtog den 18. november 2025 en anmodning om forhåndsdiallog om konvertering fra erhvervslejemål til hotellejligheder

Der er ikke afholdt forhåndsdiallog.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 344 Nørregade bekendtgjort maj 2015. Lokalplanen muliggør at ejendommen anvendes til boligformål og serviceerhverv, herunder mulighed for hoteldannelse.

Lokalplanen regulerer bebyggelsens ydre fremtræden, således at enhver ombygning eller ændring kun kan ske med tilladelse fra Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen.

Ejendommen er placeret i en C-ramme, som muliggør anvendelse til hotel. I Kommuneplan 2024 er ejendommen i en C-ramme, hvorefter anvendelse som hotel er tilladt.

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen vurderer, at der i den konkrete sag ikke foreligger retlige hindringer for at nedlægge et eventuelt forbud efter planlovens § 14. Dette begrundes bl.a. med, at der ikke er meddelt bindende forhåndstilsagn, at der ikke foreligger myndighedspassivitet, samt at der ikke er skabt berettigede forventninger hos adressaten. Endvidere er et eventuelt forbud planlægningsmæssigt sagligt begrundet og vedrører forhold, som kan reguleres ved lokalplan i medfør af planlovens § 15, stk. 2 (jf. ovenstående afsnit om hensyn).

10. Nørre Voldgade 82, 1358 København K

Forvaltningen modtog den 4. november 2025 en anmodning om forhåndsdiallog om konvertering af erhvervslejemål til boliger og/eller hotel. Af ansøgningen fremgår det, at ansøger ønsker at etablerer hotelværelser på de tre øverste etager. I dag anvendes etagerne til kontor.

Ejeren af Nørre Voldgade 82 har den 16. januar 2026 trukket sin ansøgning om etablering af hotel tilbage, da de i stedet ønsker at etablerer kontor eller boliger. De er i denne sammenhæng blevet oplyst, at de kan indlede forhåndsdiallog med forvaltningen omkring anden anvendelsesændring end hotel.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan. I Kommuneplan 2024 er ejendommen en kategori S, hvorefter anvendelse som hotel er tilladt.

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen vurderer, at der i den konkrete sag ikke foreligger retlige hindringer for at nedlægge et eventuelt forbud efter planlovens § 14. Dette begrundes bl.a. med, at der ikke er meddelt bindende forhåndstilsagn, at der ikke foreligger myndighedspassivitet, samt at der ikke er skabt berettigede forventninger hos adressaten. Endvidere er et eventuelt forbud planlægningsmæssigt sagligt begrundet og vedrører forhold, som kan reguleres ved lokalplan i medfør af planlovens § 15, stk. 2 (jf. ovenstående afsnit om hensyn). Men forvaltningen indstiller, at der ikke nedlægges forbud for Nørre Voldgade 82, da ansøger har trukket sin ansøgning om etablering af hotel tilbage.

11. Rådhuspladsen 55, 1550 København V

Forvaltningen modtog den 24. september 2025 en ansøgning om at konvertere kontorer til beboelseslejligheder. Den 28. november 2025 blev ansøgningen revideret, så ansøger herefter ønskede konvertering fra kontor til hotel. Ansøgningen vedrører 2. og 3. sal på Rådhuspladsen 55, 1550 København V.

Der er ikke afholdt forhåndsdialog.

Forvaltningen oplyste den 2. februar 2026 bygherre og rådgiver om, at sagen vil skulle forelægges udvalget til beslutning om, hvorvidt der skal nedlægges forbud mod etablering af hotel.

Ejendommene er omfattet af lokalplan 152 Strøget bekendtgjort juni 1990. Lokalplanen regulerer ikke, om bygningen må anvendes til hotel-drift. Lokalplanen regulerer bebyggelsens ydre fremtræden, som ikke må ændres uden tilsagn fra Københavns Kommune.

Ifølge kommuneplan 2024 er ejendommen placeret i en S-ramme (serviceerhverv), som muliggør anvendelse til hotel.

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen vurderer, at der i den konkrete sag ikke foreligger retlige hindringer for at nedlægge et eventuelt forbud efter planlovens § 14. Dette begrundes bl.a. med, at der ikke er meddelt bindende forhåndstilsagn, at der ikke foreligger myndighedspassivitet, samt at der ikke er skabt berettigede forventninger hos adressaten. Endvidere er et eventuelt forbud planlægningsmæssigt sagligt begrundet og vedrører forhold, som kan reguleres ved lokalplan i medfør af planlovens § 15, stk. 2 (jf. ovenstående afsnit om hensyn).

12. Store Kongensgade 52D, 1254 København K

Forvaltningen modtog den 22. juni 2018 ansøgning om byggetilladelse til anvendelsesændring fra erhvervsareal til boligareal. Forvaltningen meddelte afslag på ansøgningen den 14. september 2018.

Forvaltningen modtog den 2. december 2025 en anmodning om forhåndsdialog vedr. etablering af ferielejligheder til erhvervsmæssig udlejning. Af anmodningen fremgår det, at ansøger ønsker at etablere ferielejligheder til erhvervsmæssig udlejning.

I dag anvendes baghuset til erhverv. Baghusets eksisterende anvendelse er dog ikke godkendt til erhvervsareal, men godkendt til udenomsrum (pulterrum). Byggetilladelsen fra den 18. juni 1981 gav tilladelse til at nedlægge beboelsen i baghuset og i stedet benytte dette til udenomsrum (pulterrum).

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 130, Store Kongensgade. Ejendommen er bl.a. placeret i en C-ramme i henhold til Københavns Kommuneplan 2024, som muliggør anvendelse til hotel.

Der var anmodet om forhåndsdialog den 2. december 2025. Forhåndsdialog er ikke afholdt. Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er givet bindende forhåndstilsagn.

Forvaltningen vurderer desuden, at der ikke er udvist myndighedspassivitet i sagen, og at der er begrænset procesrisiko forbundet hermed. Dette bl.a. fordi der ikke er ansøgt om byggetilladelse til anvendelsesændring til etablering af hotellejligheder, at ansøger den 18. december

2025 er orienteret om, at sagen sættes i bero, samt at der er sket varslings- og partshøring den 26. januar 2026

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen vurderer, at der i den konkrete sag ikke foreligger retlige hindringer for at nedlægge et eventuelt forbud efter planlovens § 14. Dette begrundes bl.a. med, at der ikke er meddelt bindende forhåndstilsagn, at der ikke foreligger myndighedspassivitet, samt at der ikke er skabt berettigede forventninger hos adressaten. Endvidere er et eventuelt forbud planlægningsmæssigt sagligt begrundet og vedrører forhold, som kan reguleres ved lokalplan i medfør af planlovens § 15, stk. 2 (jf. ovenstående afsnit om hensyn).

13. Toldbodgade 13, 1253 København K

Forvaltningen modtog den 14. oktober 2025 ansøgning om anvendelsesændring af kontor til hotel fra stueetagen til 4. sal. 5. og 6. sal bibeholdes som bolig. Forud for ansøgningen blev der afholdt forhåndsdialog den 21. august 2025, hvor det blev drøftet, at anvendelse til hotel er i overensstemmelse med kommuneplan 2024. Sagsbehandlingen af ansøgningen er endnu ikke påbegyndt.

Forvaltningen oplyste den 16. december 2025 bygherre og rådgiver om, at sagen vil skulle forelægges udvalget til beslutning om, hvorvidt der skal nedlægges forbud mod etablering af hotel.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan. Ifølge kommuneplan 2024 er ejendommen omfattet af en C-ramme (boliger og serviceerhverv), der bl.a. giver mulighed for hotel. Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 procent, men kan nedsættes til 25 procent efter nærmere vurdering.

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er givet bindende forhåndstilsagn eller er tale om berettigede forventninger. Forvaltningen vurderer desuden, at der ikke er udvist passivitet i sagen, da der alene gik 2 måneder fra modtagelsen af ansøgning og til ansøger blev oplyst, om at sagen skulle forelægges udvalget, ligesom et eventuelt forbud forventes at kunne meddeles senest 6 måneder efter modtagelsen af ansøgningen.

14. Vestergade 4, 6 og 6A, 1456 København K

Forvaltningen modtog den 13. november 2025 en ansøgning om anvendelsesændring i dele af bygninger der i dag rummer kontorer og boliger. Ansøgeren ønsker at ændre store dele af bygningerne til hotel. Der er i dag placeret en restaurant i den høje kælder i nr. 4, hvilket ansøgeren ikke ønsker at ændre på. Facaden på nr. 4 ønskes ændret, så den efter anvendelsesændringen vil fremstå som en restaurant.

Der er ikke blevet afholdt en forhåndsdialog. Forvaltningen oplyste den 17. december 2025 ansøgeren om, at sagen havde politisk interesse og at forhåndsdialogen derfor ville blive udskudt, til sagen var behandlet politisk.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan. Ifølge kommuneplan 2024 er ejendommen omfattet af en S-ramme (serviceerhverv), der bl.a. giver mulighed for hotel.

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen vurderer, at der i den konkrete sag ikke foreligger retlige hindringer for at nedlægge et eventuelt forbud efter planlovens § 14. Dette begrundes bl.a. med, at der ikke er meddelt bindende forhåndstilsagn, at der ikke foreligger myndighedspassivitet, samt at der ikke er skabt berettigede forventninger hos adressaten.

Endvidere er et eventuelt forbud planlægningsmæssigt sagligt begrundet og vedrører forhold, som kan reguleres ved lokalplan i medfør af planlovens § 15, stk. 2 (jf. ovenstående afsnit om hensyn).

15. Vingårdstræde 18, 1070 København K

Forvaltningen modtog den 18. december 2025 en anmodning om forhåndsdialog vedrørende anvendelsesændring fra kontor til hotellejligheder på adressen Vingårdstræde 18, 1070 København K. Der er ikke afholdt en forhåndsdialog.

Ansøger ønsker en anvendelsesændring af den eksisterende ejendom, hvor de nuværende kontorarealer fra 1. – 4. sal indrettes til hotellejligheder med tilhørende fælles- og servicefunktioner. Projektet baseres på ejendommens eksisterende bygningsvolumen, og der forventes ingen eller kun begrænsede ændringer af bygningens ydre fremtræden.

Forvaltningen oplyste videre den 2. februar 2026 bygherre og rådgiver om, at sagen vil skulle forelægges udvalget til beslutning om, hvorvidt der skal nedlægges forbud mod etablering af hotel/hotellejligheder.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 359 Nikolaj Plads. Lokalplanen muliggør anvendelse til serviceerhverv, herunder hoteller.

Lokalplanen muliggør ikke, at der kan ske ombygning eller ændring af bygningens facade ikke må ændres uden tilladelse fra Københavns Kommune. Bygningen har desuden en høj bevaringsværdi (1-3 på SAVE).

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen vurderer, at der i den konkrete sag ikke foreligger retlige hindringer for at nedlægge et eventuelt forbud efter planlovens § 14. Dette begrundes bl.a. med, at der ikke er meddelt bindende forhåndstilsagn, at der ikke foreligger myndighedspassivitet, samt at der ikke er skabt berettigede forventninger hos adressaten. Endvidere er et eventuelt forbud planlægningsmæssigt sagligt begrundet og vedrører forhold, som kan reguleres ved lokalplan i medfør af planlovens § 15, stk. 2 (jf. ovenstående afsnit om hensyn).

16. Østergade 40, 1100 København K

Forvaltningen modtog den 9. november 2025 en ansøgning om byggetilladelse til anvendelsesændring fra kontor til indretning af ferieejligheder/hotelenheder. Af ansøgningen fremgår det, at ejendommens 1.-4. sal ønskes ombygget og indrettet som 4 selvstændige separate ferieejligheder/hotelenheder, fordelt uafhængig af hinanden, med 1 lejlighed på hver etage. I dag er etagernes godkendt til kontor.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 152, Strøget. Ejendommen er placeret i en S-ramme i henhold til Københavns Kommuneplan 2024, som muliggør anvendelse til hotel.

Der var anmodet om forhåndsdialog den 24. juni 2025, og forhåndsdialogen var afholdt den 12. august 2025. Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er givet bindende forhåndstilsagn.

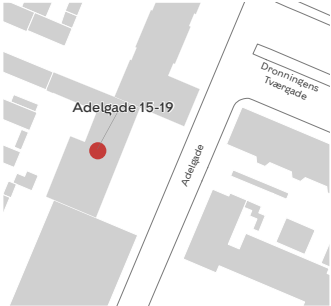
Forvaltningen vurderer desuden, at der ikke er udvist myndighedspassivitet i sagen, og at der er begrænset procesrisiko forbundet hermed. Dette bl.a. fordi der er ansøgt om byggetilladelse til anvendelsesændring den 9. november 2025, at ansøger den 16. december er orienteret om, at sagen sættes i bero, samt at der er sket varsling og partshøring den 26. januar 2026.

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen vurderer, at der i den konkrete sag ikke foreligger retlige hindringer for at nedlægge et eventuelt forbud efter planlovens § 14. Dette begrundes bl.a. med, at der ikke er meddelt bindende forhåndstilsagn, at der ikke foreligger myndighedspassivitet, samt at der ikke er skabt berettigede forventninger hos adressaten. Endvidere er et eventuelt forbud planlægningsmæssigt sagligt begrundet og vedrører forhold, som kan reguleres ved lokalplan i medfør af planlovens § 15, stk. 2 (jf. ovenstående afsnit om hensyn).

Vurdering af bevaringsværdi



Adelgade 15-19



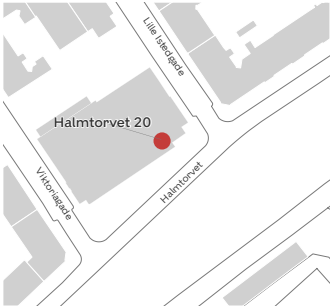
Matr.nr.	665, Sankt Annæ Vester Kvarter
Byggeår:	1966
SAVE-værdi:	Uden bevaringsvurdering
Kommuneplan 2024:	Område til serviceerhverv
Gældende lokalplan:	323 Kronprinsessegade
Bevaringsvurdering til ny lokalplan:	Bygning i modernistisk stil. Godt og tidstypisk eksempel på 60'ernes modernisme. Sammenbygget med ældre bagbygning.
Anbefaling til ny lokalplan:	Er ikke udpeget som bevaringsværdig i gældende LP 323. Anbefales som bevaringsværdig i ny lokalplan (evt. med mulighed for transformation).

Frederiksberggade 14



Matr.nr.	32, Vester Kvarter
Byggeår:	1900
SAVE-værdi:	3 (vurderet i 1995)
Kommuneplan 2024:	Område til serviceerhverv. Del af Kulturmiljø Middelalderbyen. Udpeget som bevaringsværdig i KP 24
Gældende lokalplan:	152 Strøget - strøggade-lokalplan
Bevaringsvurdering til ny lokalplan:	Bygning i historicistisk stil. Del af bevaringsværdig sammenhæng. Stor miljømæssig værdi. Utilpasset butiksfacade, dog renoveret ift. SAVE-registrering 1995. Nye vinduesformater i bagfacader.
Anbefaling til ny lokalplan:	Er ikke udpeget i gældende LP 152, hvilket i princippet ophæver udpegningen i KP 24. Anbefales som bevaringsværdig i ny lokalplan.

Halmtorvet 20



Matr.nr.	169, Udenbys Vester Kvarter
Byggeår:	1961
SAVE-værdi:	5 (vurderet i 1990)
Kommuneplan 2024:	Område til boliger og serviceerhverv.
Gældende lokalplan:	259 Lille Istedgade
Bevaringsvurdering til ny lokalplan:	Bygning i modernistisk stil. Godt og tidstypisk eksempel på 60'ernes modernisme. Fremstår velbevaret.
Anbefaling til ny lokalplan:	Er ikke udpeget som bevaringsværdig i gældende LP 259. Anbefales som bevaringsværdig i ny lokalplan (evt. med mulighed for transformation).

Kultorvet 14



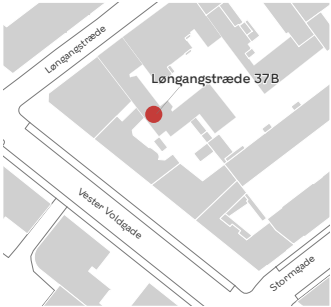
Matr.nr.	149, Klædebo Kvarter
Byggeår:	1735
SAVE-værdi:	4 (vurderet i 1995)
Kommuneplan 2024:	Område til boliger. Del af Kulturmiljø Middelalderbyen.
Gældende lokalplan:	164 Købmagergade - strøggadelokalplan
Bevaringsvurdering til ny lokalplan:	Bygning i klassicistisk stil. Del af bevaringsværdig sammenhæng. Stor miljømæssig værdi. Fremstår velbevaret. Bagfacade velbevaret. Stueetage delvist ændret/renoveret ift. SAVE-registrering 1995.
Anbefaling til ny lokalplan:	Er ikke udpeget i gældende LP 164. Anbefales som bevaringsværdig i ny lokalplan.

Kultorvet 16



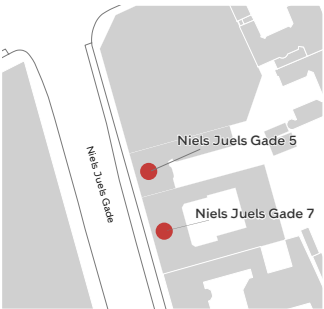
Matr.nr.	150, Klædebo Kvarter
Byggeår:	1877
SAVE-værdi:	5 (vurderet i 1995)
Kommuneplan 2024:	Område til boliger og serviceerhverv. Del af Kulturmiljø Middelalderbyen.
Gældende lokalplan:	164 Købmagergade - strøg-gadelokalplan
Bevaringsvurdering til ny lokalplan:	Bygning i klassicistisk stil. Del af bevaringsværdig sammenhæng. Stor miljømæssig værdi. Fremstår velbevaret. Bagfacader velbevaret. Stueetage delvist ændret/renoveret ift. SAVE-registrering 1995.
Anbefaling til ny lokalplan:	Er ikke udpeget i gældende LP 164. Anbefales som bevaringsværdig i ny lokalplan.

Løngangstræde 37B



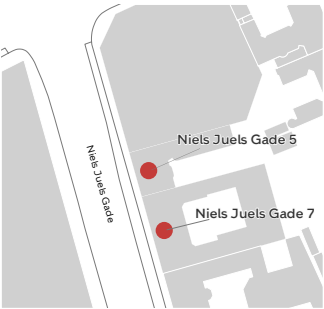
Matr.nr.	164, Vester Kvarter
Byggeår:	1789
SAVE-værdi:	3 (vurderet i 1995)
Kommuneplan 2024:	Område til boliger og serviceerhverv. Udpeget som bevaringsværdig.
Gældende byplan:	72 Farvergade
Bevaringsvurdering til ny lokalplan:	Bygning i enkel klassicistisk stil. Stor miljømæssig værdi. Bevaringsværdigt gårdmiljø med flere bevaringsværdige bygninger (SAVE 3). Velbevaret.
Anbefaling til ny lokalplan:	Anbefales som bevaringsværdig i ny lokalplan.

Niels Juels Gade 5



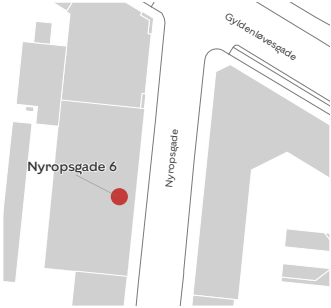
Matr.nr.	309, Øster Kvarter
Byggeår:	1867
SAVE-værdi:	4 (vurderet i 1995)
Kommuneplan 2024:	Område til serviceerhverv
Gældende lokalplan:	512 Nyhavn og Gammelholm med tillæg
Bevaringsvurdering til ny lokalplan:	Bygning i senklassicistisk stil. Del af bevaringsværdig sammenhæng. Stor miljømæssig værdi. Fremstår velbevaret. Bagfacader velbevarede.
Anbefaling til ny lokalplan:	Udpeget som del af bevaringsværdig sammenhæng i gældende LP 512. Anbefales som bevaringsværdig i ny lokalplan.

Niels Juels Gade 7



Matr.nr.	335, Øster Kvarter
Byggeår:	1870
SAVE-værdi:	3 (vurderet i 1995)
Kommuneplan 2024:	Område til serviceerhverv. Udpeget som bevaringsværdig.
Gældende lokalplan:	512 Nyhavn og Gammelholm med tillæg
Bevaringsvurdering til ny lokalplan:	Bygning i historicistisk stil. Del af bevaringsværdig sammenhæng. Stor miljømæssig værdi. Fremstår velbevaret. Bagfacader velbevarede. Meget fint bevaret gårdmiljø.
Anbefaling til ny lokalplan:	Er udpeget som bevaringsværdig i gældende LP 512. Udpegnings anbefales bibeholdt i ny lokalplan.

Nyropsgade 6



Matr.nr.	382, Vestervold Kvarter
Byggeår:	1958
SAVE-værdi:	5 (vurderet i 1995)
Kommuneplan 2024:	Område til serviceerhverv. Del af byarkitektonisk helhed.
Gældende lokalplan:	Ikke lokalplanlagt
Bevaringsvurdering til ny lokalplan:	Fastholdelse af facadehøjde og facadelinje. Fastholdelse af vandrette vinduesbånd ift. nabo-ejendomme og lodrette opdelinger. Kan transformeres under hensyntagen til det byarkitektoniske helhedspræg i området og naboejendommenes modernistisk disponerede facader. Middel bevaringsværdi.
Anbefaling til ny lokalplan:	Udpeges ikke som bevaringsværdig. (Bærende betonkonstruktion er velegnet til transformation, også af bæredygtighedshensyn).

Nytorv 15



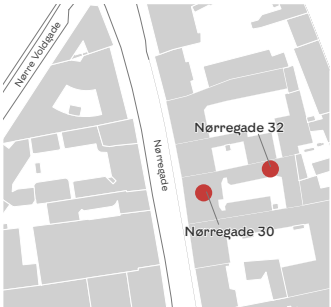
Matr.nr.	118, Vester Kvarter
Byggeår:	1797
SAVE-værdi:	1 (vurderet i 1995) (fredet)
Kommuneplan 2024:	Område til serviceerhverv. Del af kulturmiljø Middelalderbyen. Udpeget som bevaringsværdig.
Gældende lokalplan:	Ikke lokalplanlagt
Bevaringsvurdering til ny lokalplan:	Bygning i klassicistisk stil. Del af bevaringsværdig sammenhæng. Stor miljømæssig værdi. Fremstår velbevaret.
Anbefaling til ny lokalplan:	Anbefales som bevaringsværdig i ny lokalplan.

Nørre Voldgade 82



Matr.nr.	167a, Klædebo Kvarter
Byggeår:	1880
SAVE-værdi:	3 (vurderet i 1995)
Kommuneplan 2024:	Område til serviceerhverv. Del af Kulturmiljø Middelalderbyen. Udpeget som bevaringsværdig.
Gældende lokalplan:	Ikke lokalplanlagt
Bevaringsvurdering til ny lokalplan:	Bygning i historicistisk stil. Del af bevaringsværdig sammenhæng. Stor miljømæssig værdi. Uheldige vindueslukninger på 1. sal. Utilpasset butiksfacade, dog ændret ift. SAVE-registrering 1995. Fremstår velbevaret. Bagfacader velbevarede. Velbevarede gårdfacader.
Anbefaling til ny lokalplan:	Anbefales som bevaringsværdig i ny lokalplan.

Nørregade 30-32



Matr.nr.	223, Klædebo Kvarter
Byggeår:	1750
SAVE-værdi:	4 (vurderet i 1995)
Kommuneplan 2024:	Område til boliger og serviceerhverv. Del af Kulturmiljø Middelalderbyen.
Gældende lokalplan:	344 Nørregade - bevarende lokalplan
Bevaringsvurdering til ny lokalplan:	Bygning i klassicistisk stil. Fint proportioneret. Del af bevaringsværdig sammenhæng. Stor miljømæssig værdi. Utilpasset butiksfacade, dog delvist renoveret ift. SAVE-registrering 1995. Ellers fin harmonisk, velbevaret facade. Fremstår velbevaret.
Anbefaling til ny lokalplan:	Er udpeget som bevaringsværdig i gældende LP 344. Udpegnings anbefales bibeholdt i ny lokalplan

Rådhuspladsen 55



Matr.nr.	17, Vester Kvarter
Byggeår:	1890
SAVE-værdi:	3 (vurderet i 1995)
Kommuneplan 2024:	Område til serviceerhverv. Del af kulturmiljø Middelalderbyen. Udpeget som bevaringsværdig.
Gældende lokalplan:	152 Strøget - strøggade-lokalplan
Bevaringsvurdering til ny lokalplan:	Bygning i historicistisk stil. Del af bevaringsværdig sammenhæng. Stor miljømæssig værdi. Fremstår velbevaret.
Anbefaling til ny lokalplan:	Er ikke udpeget i gældende LP 152, hvilket i princippet ophæver udpegningen i KP 24. Anbefales som bevaringsværdig i ny lokalplan.

Store Kongensgade 52D



Matr.nr.	240, Sankt Annæ Øster Kvarter
Byggeår:	1850
SAVE-værdi:	Uden bevaringsvurdering
Kommuneplan 2024:	Område til boliger og serviceerhverv. Del af byarkitektonisk helhed.
Gældende lokalplan:	Ikke lokalplanlagt
Bevaringsvurdering til ny lokalplan:	Fint bevaret baghus og gårdmiljø.
Anbefaling til ny lokalplan:	Anbefales som bevaringsværdig i ny lokalplan.

Toldbodgade 13



Matr.nr.	54, Sankt Annæ Øster Kvarter
Byggeår:	1964
Kommuneplan 2024:	Område til boliger og serviceerhverv. Del af byarkitektonisk helhed.
SAVE-værdi:	Ingen bevaringsvurdering
Gældende lokalplan:	Ikke lokalplanlagt
Bevaringsvurdering til ny lokalplan:	Del af bevaringsværdig sammenhæng. Stor miljømæssig værdi. Ombygning i 2012, der vurderes vellykket som nutidig arkitektur med et moderne udtryk, der fint indpasser sig i et historisk bymiljø. Fine velbevarede bagfacader og gårdmiljø.
Anbefaling til ny lokalplan:	Anbefales som bevaringsværdig i ny lokalplan.

Vestergade 4



Matr.nr.	8, Nørre Kvarter
Byggeår:	1796 (vurderet i 1995)
Kommuneplan 2024:	Område til serviceerhverv. Del af kulturmiljø Middelalderbyen. Udpeget som bevaringsværdig.
SAVE-værdi:	3
Gældende lokalplan:	Ikke lokalplanlagt
Bevaringsvurdering til ny lokalplan:	Bygning i klassicistisk stil. Del af bevaringsværdig sammenhæng. Stor miljømæssig værdi. Fremstår velbevaret, dog med ændret kælderetage med stort butiksvindue.
Anbefaling til ny lokalplan:	Anbefales som bevaringsværdig i ny lokalplan.

Vestergade 6-6A



Matr.nr.	8, Nørre Kvarter
Byggeår:	1796 (vurderet i 1995)
Kommuneplan 2024:	Område til serviceerhverv. Del af kulturmiljø Middelalderbyen. Udpeget som bevaringsværdig.
SAVE-værdi:	3
Gældende lokalplan:	Ikke lokalplanlagt
Bevaringsvurdering til ny lokalplan:	Bygning i klassicistisk stil. Del af bevaringsværdig sammenhæng. Stor miljømæssig værdi. Fremstår velbevaret, dog med ændrede vinduer i stue- og kælderetage.
Anbefaling til ny lokalplan:	Anbefales som bevaringsværdig i ny lokalplan.

Vingårdstræde 18



Matr.nr.	97h, Øster Kvarter
Byggeår:	1850
SAVE-værdi:	2 (vurderet i 1995)
Kommuneplan 2024:	Område til serviceerhverv. Del af kulturmiljø Middelalderbyen. Udpeget som bevaringsværdig.
Gældende lokalplan:	359 Nikolaj Plads
Bevaringsvurdering til ny lokalplan:	Bygning i senklassicistisk stil. Del af bevaringsværdig sammenhæng. Stor miljømæssig værdi. Fremstår velbevaret.
Anbefaling til ny lokalplan:	Er udpeget som bevaringsværdig i gældende LP 359. Udpegning anbefales bibeholdt i ny lokalplan.

Østergade 40



Matr.nr.	59, Købmager Kvarter
Byggeår:	1780
SAVE-værdi:	3 (vurderet i 1995)
Kommuneplan 2024:	Område til serviceerhverv. Del af Kulturmiljø Middelalderbyen. Udpeget som bevaringsværdig.
Gældende lokalplan:	152 Strøget - strøggade-lokalplan
Bevaringsvurdering til ny lokalplan:	Bygning i klassicistisk stil. Del af bevaringsværdig sammenhæng. Stor miljømæssig værdi. Stueetage ændret ift. 1995
Anbefaling til ny lokalplan:	Er ikke udpeget i gældende LP 152, hvilket i princippet ophæver udpegningen i KP 24. Anbefales som bevaringsværdig i ny lokalplan.