Bilag 3 • Høringssvar - bemærkninger

Sag	Svarnummer	Dato	Navn
Adelgade 15-19	1	23.02.2026	AkademikerPension
Frederiksberggade 14	2a	16.02.2026	Husen Advokater
	2b	03.03.2026	Husen Advokater
Halmtorvet 20-22	3	23.02.2026	Slättö
Kultorvet 14-16	4	16.02.2026	W16 Kultorvet Aps
Løngangstræde 37	5a	27.12.2025	Hansen Thomsen & Birkenfeldt Advokater
	5b	09.02.2026	Hansen Thomsen & Birkenfeldt Advokater
	5c	15.02.2026	Beboer Løngangstræde 37
	5d	15.02.2026	Beboer Løngangstræde 37
Niels Juels Gade 5-7	6a	16.02.2026	ADVORA Advokatanpartsselskab
	6b	16.02.2026	Andersen Partners Advokatfirma
Nyropsgade 6	7	16.02.2026	Catella Group
Nytorv 15	8	23.02.2026	Accura
Nørregade 30-32	9a	15.02.2026	Beboere Nørregade 30
	9b	19.02.2026	LLO på vegne af beboer Nørregade 30
	9c	09.02.2026	Beboer Nørregade 30
Rådhuspladsen 55	10	09.02.2026	Forma
Store Kongensgade 52D	11	16.02.2026	Pears Global Real Estate Denmark ApS
Toldbodgade 13	12	09.02.2026	Holscher Nordberg
Vestergade 4-6A	13	18.02.2026	Copenhagen Capital
Vingårdstræde 18	14	06.02.2026	Salon Shala
Østergade 40	15a	23.12.2025	Juratech Advokatfirma
	15b	30.01.2026	Juratech Advokatfirma
	15c	25.02.2026	Juratech Advokatfirma

Sendt pr. e-mail

AkademikerPension

Akademikernes
Pensionskasse
Smakkedalen 8
DK-2820 Gentofte

Tlf.: +45 3915 0102
akademikerpension.dk
CVR-nr. 20766816

HØRINGSSVAR I SAG NR. 2026-0037569

UNIP Ejendomme P/S, CVR nr. 35403159 ("UNIP Ejendomme") fremsender hermed vores høringssvar til Københavns Kommunes partshøringsbrev af 2. februar 2026 vedrørende kommunens overvejelser om nedlæggelse af § 14-forbud imod vores hotelprojekt for ejendommen Adelgade 15–19, 1304 København K.

1. Indledning

På baggrund af vores hidtidige dialog om projektet med Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen stiller vi os helt uforstående over for dette mulige skridt fra kommunens side. Vi har således udtrykkeligt fået oplyst fra forvaltningen, at der intet var til hinder for at arbejde videre med hotelplanerne for ejendommen. Vi har derfor arbejdet videre i god tro og anvendt betydelige ressourcer på planlægning af hotelprojektet, som fuldt ud lever op til kommunens eksisterende planlægning, og som vi er overbeviste om repræsenterer den mest hensigtsmæssige anvendelse af ejendommen p.t.

Vi er herudover – på grundlag af vores hidtidige erfaringer med samarbejde med Københavns Kommune og vores kendskab til anvendelsen af planlovens bestemmelser i andre danske kommuner – meget forundrede over den påtænkte anvendelse af det markante forvaltningsredskab, som et § 14-forbud er. Vi forstår således fra medieomtale, at der er tilsvarende overvejelser om at nedlægge § 14-forbud mod en lang række andre hotelprojekter i eller tæt på Københavns centrum. Et § 14-forbud er hidtil forstået som "en nødbremse", som en kommune kan anvende i en meget konkret situation, hvor der er et politisk eller administrativt ønske om at afbøde uheldige konsekvenser af et specifikt byggeprojekt, som kommunens hidtidige planlægning ikke har taget højde for. Dette kriterium lever et generelt forbud imod en lang række aktuelle hotelprojekter afgjort ikke op til, og da mange af de involverede ansøgere allerede har afholdt betydelige udgifter til projektering m.m., kan vi frygte, at Københavns Kommune vil blive mødt med betydelige erstatningskrav, såfremt projekterne ikke kan realiseres. Det vil derfor af flere årsager være tilrådeligt, at projekterne vurderes individuelt og ikke som et samlet hele.

Vi kan i den forbindelse endvidere frygte, at det store antal nye lokalplaner, som et sådant generelt forbud mod hotelprojekter jf. planloven vil nødvendiggøre inden for et år, vil indebære en meget voldsom administrativ belastning for Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen. Dette vil indebære en risiko for blokering af en lang række andre politisk efterspurgte planprocesser i Københavns Kommune. Som udviklere med stor interesse i investerings- og udviklingsmulighederne i Københavns Kommune finder vi dette meget bekymrende og anser det desuden for åbenlyst at være

i strid med kommunens egne interesser, herunder den bredt forankrede politiske ambition om at danne rammerne for at bygge flere boliger i København.

Vi har desuden den helt grundlæggende opfattelse, at der er en efterspørgsel efter øget hotelkapacitet i Københavns centrum, som sagtens vil kunne sameksistere med et ønske om mere liv i byen, og som derudover vil kunne bidrage til at opfylde de politiske intentioner bag det indgreb mod mere omfattende korttidsudlejning i private beboelser, som regeringen har varslet at ville gennemføre, og som der har været udtrykt stor politisk opbakning til fra Københavns Kommunes side. Den efterspørgsel, som den omfattende korttidsudlejning, der i dag ses visse steder i København, repræsenterer, vil det således være hensigtsmæssigt – helt eller delvist – at dirigere i retning af det legitime hotelmarked i København. I modsat fald kan det nævnte indgreb frygtes at få negative konsekvenser for vækst og beskæftigelse inden for turismeerhvervet i København, ligesom det vil kunne føre til et opadgående prispres på de eksisterende hoteller i byen, hvilket risikerer at reducere diversiteten blandt byens besøgende.

I forhold til vores eget projekt gør vi helt overordnet gældende, at der ikke foreligger det fornødne faktuelle eller retlige grundlag for et § 14-forbud, ligesom forvaltningens fremstilling af både projektets forudsætninger og sagens tidsforløb er mangelfuld og fejlagtig.

Vi forstår, der er et politisk ønske om at anvende ejendomme i Københavns indre by til boligformål, fremfor at indrette dem til hotelbrug. Men ejendommen i Adelgade er i realiteten uegnet til boligformål, og derfor fastholder vi, at den optimale fremtidige anvendelse af ejendommen er som hotel. Anvendelse til hotelformål vil således – i modsætning til boligformål – understøtte ejendommens fysiske udformning, herunder indretning med rum med ensidig belysning, friarealer, parkering, mv. Endvidere muliggør hotelanvendelsen med en restaurant i stueetagen – i modsætning til kontorformål – at ejendommen får en udadvendt karakter og bliver en aktiv del af bylivet i København til glæde og gavn for byens borgere og besøgende. Alternativet til hotelprojektet vil således ikke være boligformål, men fortsat anvendelse som kontorejendom, hvilket ikke vil bidrage til udvikling af bylivet. Hertil kommer, at hotellets gæster kun i meget begrænset omfang benytter bil, hvorfor ejendommens parkeringsarealer vil kunne bidrage positivt til at afhjælpe eksisterende parkeringsudfordringer i Indre By, hvilket ligeledes adskiller sig væsentligt fra kontoranvendelse.

Partshøringsbrevet samt sagen i øvrigt giver anledning til følgende bemærkninger:

2. Ejendommen

Ejendommen er beliggende Adelgade 15-19, 1304 København K., bestående af to bygninger: Et forhus orienteret mod Adelgade og et baghus orienteret mod gården.

Hele ejendommen anvendes i dag som flerbruger kontorhus til liberalt erhverv.

Til ejendommen hører 23 parkeringspladser på ejendommen, som anvendes i fuldt omfang hver dag af kontorlejerne til medarbejdere samt gæsteparkering.

3. Hotelprojektet

Ejendommen ønskes konverteret til et hotel med 117 værelser samt en restaurant i stueetagen med en publikumsorienteret funktion med bl.a. udeservering og en grøn og indbydende oase mod Adelgade. Forvaltningen har modtaget tegninger af hotelprojektet i forbindelse med forhåndsdialogen, idet det fremhæves, at forvaltningen ikke har set projektets i dets endelig form, da byggeandragendet endnu ikke er fremsendt. Københavns Kommune har således ikke haft kendskab til det

konkrete projektgrundlag, hvilket er helt afgørende for vurderingen af et § 14-forbud.

4. Aktørerne bag hotelprojektet i Adelgade

Ejendommen ejes af UNIP Ejendomme, som er ejet af en kreds af danske pensionskasser, herunder Akademiker Pension, der ejer 80 %. Akademiker Pension forvalter ejendommen og træffer alle væsentlige investeringsbeslutninger vedrørende ejendommen, herunder større ændringer eller ombygninger af ejendommen.

Akademiker Pension er medlemsejet og investerer med et klart fokus på klima, miljø og menneskerettigheder. En central del af pensionskassens investeringsstrategi er udvikling og opkøb af udlejningsboliger i København. Akademiker Pension konverterer derfor eksisterende ejendomme i porteføljen fra erhverv til bolig, hvor det er hensigtsmæssigt henset til beliggenhed og bygningernes fysiske rammer. Dette gælder blandt andet ejendommen Gl. Kongevej 3–5 i København K, hvor tre erhvervslejemål omdannes til otte nye boliger. Herudover investeres i større nyopførte boligprojekter og byudviklingsområder og har en betydelig ejendomsportefølje i Københavns Kommune. Det omfatter blandt andet Teglholmsgade i København S med forventeligt 177 nye boliger, Bryggervangen i København Ø med forventeligt 422 nye boliger, heraf 161 almene boliger og 77 ejerboliger, samt Bellakvarter i København S, hvor der over hele udviklingsperioden opføres i alt 2.405 nye boliger, heraf 177 almene boliger og 71 ejerboliger. Hotelprojektet i Adelgade er Akademiker Pensions eneste hotelprojekt.

Arkitekt og projekteringsrådgiver er Arcgency, der har specialiseret sig i transformation og bevaring af eksisterende bygningsmasse med fokus på ressourceeffektivitet og bæredygtighed.

Hovedentreprenør er LOGIK & CO., som er et københavnsk byggefirma. De har specialiseret sig i renoveringer og ombygninger, med fokus på genanvendelse, biogene materialer og miljømæssig ansvarlighed. Desuden er virksomheden socialt engageret både i branchen og i lokalsamfundet.

Alle ovennævnte aktører har bidraget til dette høringssvar, herunder bl.a. baggrunden for hotelprojektet, jf. nærmere i afsnit 5.

5. Baggrunden for hotelprojektet i Adelgade

Ikke egnet til boliganvendelse

Vi har i projekteringsfasen omhyggeligt undersøgt alternative anvendelser af ejendommen, herunder til boligformål. På baggrund af en samlet vurdering af både planmæssige og bygningsmæssige forhold er det vores klare konklusion, at ejendommen ikke er egnet til boligformål, navnlig ikke på grundlag af de kvalitetskriterier for nye boliger, som Københavns Kommune normalt tillægger stor betydning.

Planmæssige forhold

- Boligandel over 25 % vil kræve udarbejdelse af ny lokalplan eller tillæg til gældende lokalplan, da den eksisterende planramme ikke muliggør en så væsentlig ændring af anvendelsen. En sådan proces er både tidskrævende og forbundet med betydelig planmæssig og politisk usikkerhed.

- Parkering: En boligomdannelse vil nødvendiggøre dispensation fra gældende parkeringsnormer, da det ikke er muligt at etablere det krævede antal parkeringspladser på egen matrikel. En reduktion vil forudsætte en

særskilt planmæssig begrundelse og vil kunne medføre øget pres på områdets i forvejen belastede parkeringsforhold.

- Friarealer: Ved boligformål vil der som udgangspunkt skulle etableres op mod 30 % friareal. Dette kan ikke realiseres inden for ejendommens fysiske rammer uden omfattende og uhensigtsmæssige indgreb i den eksisterende bebyggelsesstruktur.

- Principiel anvendelsesændring: En omdannelse fra erhverv til helårsbeboelse udgør en væsentlig og principiel ændring af ejendommens anvendelse, som planretligt ikke kan gennemføres ved dispensation, men kræver fornyet planlægning.

- Usikker planproces: En lokalplanproces med henblik på bolig vil indebære nabohøring og politisk behandling uden garanti for vedtagelse, hvilket skaber betydelig retlig og økonomisk usikkerhed for projektets realisering.

Bygningens fysiske forhold

- Begrænset dagslys som følge af manglende gennemlysning: Baghuset har dagslys fra kun én side, hvilket udelukker etablering af gennemlyste boliger i overensstemmelse med gældende praksis i Københavns Kommune og anbefalingerne i Håndbog for kvalitetsbestemmelser i boligbyggeri.

- Begrænset dagslys som følge af bygningsdybde: Forhuset har en bygningsdybde på ca. 18 m, hvilket gør det vanskeligt at etablere boliger med tilstrækkeligt dagslys og udsyn. Dette vil kræve dispensation fra BR18, kapitel 18 om lys og udsyn.

- Boligstørrelser: Det er vanskeligt at disponere boliger i hensigtsmæssige størrelser på ca. 95–110 m², som anbefalet i Kommuneplan 2024, herunder kravet om at 50 % af boliger i nybyggeri skal være mindst 95 m², og at ingen må være under 50 m².

- Adgangs- og flugtveje: Bygningens udformning med trapper, der ender i kælderen uden direkte udgang til det fri, gør det særdeles vanskeligt at etablere tidssvarende adgangs- og flugtvejsforhold. Kompenserende brandtekniske løsninger vil være omfattende og vanskelige at forene med boligformål.

- Ressourceforbrug: En boligomdannelse vil kræve omfattende indgreb og et uforholdsmæssigt stort ressourceforbrug, uden at dette skaber tilsvarende merværdi for bygningen eller dens brugere.

Selv hvis alle nødvendige dispensationer opnås, og samtlige tekniske tiltag gennemføres, vil resultatet være boliger med begrænset funktionalitet og ringe kvalitet, som ikke står mål med de betydelige investeringer – hverken anlægsøkonomisk eller ud fra en samlet totaløkonomisk vurdering. Dette står endvidere i et markant modsætningsforhold til Københavns Kommunes normale ambitioner i forhold til kvaliteten af nye boliger.

Egnet til hotelanvendelse

Ejendommens centrale beliggenhed og særlige arkitektoniske karakter taler i stedet entydigt for en hotelanvendelse, som er væsentligt bedre forenelig med bygningens fysiske og planmæssige rammer.

Planmæssige forhold

- Lokalplan & Kommuneplan, friarealer & parkering: Hotelanvendelse er i overensstemmelse med gældende lokalplan og er endvidere i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for Indre By, hvor serviceerhverv, herunder hotel, er en tilladt anvendelse. Anvendelsen fastholder områdets erhvervsmæssige karakter og medfører ikke øget beboelsespres, idet hotelgæster er midlertidige brugere og ikke skaber behov for kommunal service som skoler, daginstitutioner og fritidsfaciliteter. Krav til parkering og friarealer kan opfyldes inden for egen matrikel uden yderligere belastning af det offentlige vejnet, og der sker således ingen planmæssig forringelse af områdets parkeringsforhold.

Bygningens fysiske forhold

- Dagslys & mere udadvendt og byvenlig anvendelse: Hotelanvendelsen udnytter bygningens rumlige kvaliteter optimalt, herunder rum med ensidig belysning, og muliggør udadvendte funktioner i stueetagen. Restauranten i stueetagen, med en publikumsorienteret funktion, bidrager til at aktivere byrummet og styrke bylivet.

I tillæg til ovenstående kan tilføjes at hotelanvendelsen ikke medfører øget trafikbelastning sammenlignet med den nuværende kontoranvendelse. Tværtimod viser erfaringerne, at hotelgæster i Indre By primært ankommer med kollektiv transport, taxa eller til fods, mens kontoranvendelse genererer daglig pendling i myldretiden.

Endelig understøtter projektet kommunens bylivs- og klimapolitiske målsætninger ved at basere sig på transformation og genanvendelse af den eksisterende bygningsmasse frem for nedrivning. Projektet har modtaget støtte fra Realdania, som skal bidrage til endnu større anvendelse af biogene materialer i byggeriet, og projektet bliver hermed et eksempelbyggeri i denne sammenhæng. Som led i udviklingsprojektet undersøges fugtforhold i biogene materialer over en periode på minimum to år. Der indbygges fugtmålere i forskellige konstruktioner for at analysere, hvordan materialet hempcrete (som anvendes som isolering på/af alle facader) håndterer fugt under skiftende klimatiske forhold. Resultaterne skal bidrage med ny viden og danne grundlag for en bredere anvendelse af biogene materialer i fremtidigt byggeri.

6. Væsentlige faktuelle og materielle mangler i partshøringsbrevet

Partshøringsbrevet indeholder væsentlige faktuelle fejl, herunder:

- At ejendommen er bevaringsværdig i lokalplan 323, hvilket er ukorrekt.

- At bygningsejer har ansøgt om anvendelsesændring den 6. januar 2026, hvilket ligeledes er ukorrekt. Københavns Kommune har således ikke haft kendskab til det konkrete projektgrundlag, hvilket er afgørende for vurderingen af et § 14-forbud.

Herudover indeholder partshøringsbrevet væsentlige udeladelser, herunder:

- At kommunen gennem længere tid har været bekendt med hotelprojektet via forhåndsdialog, jf. nærmere lige nedenfor.

- At kommunen tidligt og skriftligt oplyste, at der ikke forelå planmæssige udfordringer ved anvendelsesændring til hotel, og at yderligere forhåndsdialog ikke var nødvendig, jf. nærmere lige nedenfor.

- At projektet omfatter restaurant i stueetagen, hvilket understøtter de bylivsmæssige hensyn, som fremhæves i partshøringsbrevet som et væsentligt forhold i argumentationen for at nedlægge § 14 forbud, hvis dette ikke er til stede.

7. Forkert gengivelse af tidsforløbet

Forvaltningens gengivelse af sagens tidsforløb er ikke korrekt. Det faktiske forløb er følgende:

1. september 2025	Anmodning til KK om forhåndsdialog vedrørende hotelprojekt;
2. september 2025	Kvittering fra KK på forhåndsdialog vedrørende hotelprojekt;
22. september 2025	E-mail fra KK, hvor det klart og tydeligt oplyses, at der ikke er planmæssige udfordringer for en anvendelsesændring til hotel (indsat direkte i høringssvaret i afsnit 8)
Fra 22. september til 19. januar 2026	Bygningsejer handler og disponerer i tillid til ovennævnte e-mail fra KK og udarbejdelser på denne baggrund myndighedsprojekt, inkl. projektering samt indgår hotellejekontakt med hotellejer.
17. november 2025	Anmodning om opfølgende forhåndsdialog den 6. januar 2026;
12. december 2025	Underskrift af hotel lejekontrakt af både ejendomsejer/udlejer og lejer;
6. januar 2026	Planlagt forhåndsdialogmøde aflyses af KK pga. (oplyses det af KK) af intern fejl i KK;
19. januar 2026	Ny forhåndsdialogmøde bookes til den 30. januar 2026, og ejendomsejer oplyses om ny politisk bevågenhed på hoteller samt om mødet i KTU den 26. januar 2026;
28. januar 2026	Forhåndsdialogmøde den 30. januar 2026 aflyses efter udfaldet af mødet i KTU den 26. januar 2026;
2. februar 2026	Ejendomsejer modtaget partshøringsbrev med frist for høringssvar den 23. februar 2026;

Det fremhæves særligt, at bygningsejer i perioden fra 22. september 2025 til 19. januar 2026 disponerede i berettiget tillid til kommunens klare og utvetydige skriftlige udmelding.

8. Bygningsejer har disponeret i tillid til klar og tydelig e-mail fra Københavns kommune

Bygningsejer modtog den 22. september 2025 e-mail fra KK, hvoraf følgende fremgår:

Fra: Stine Bonde Bendixen <YS7E@kk.dk>
Dato: 22. september 2025 kl. 11.30.16 CEST
Til: kofod@arcgency.com
Emne: Anmodning om forhåndsdialog vedr. Adelgade 15...

Kære David Kofod.

Jeg skriver til dig, fordi jeg har fået tildelt forhåndsdialogen om Adelgade 15, og jeg har forsøgt at ringe til dig.

Jeg har gennemgået materialet og vurderer, at vi kan klare det over telefonen, da der ikke er medsendt detaljeret materiale og I gerne vil have svar på, om det er muligt at ændre ejendommens anvendelse til hotel, hvilket I allerede selv har fundet svaret på.
Jeg kan bekræfte, at der ikke umiddelbart er noget planmæssigt til hinder for at der kan etableres hotel på ejendommen.

Jeg vil gerne ringe dig op på et tidspunkt, der passer og drøfte projektet, men tænker at det vil give bedre mening at holde et møde, når I er kommet lidt længere med projektet.

Hvad siger du til det?

Med venlig hilsen

Stine Bonde Bendixen
Byggesagsbehandler
Byggesager Øst, Skole og Daginstitution

E-mailen oplyser klart og tydeligt og uden ethvert forbehold, at bygningsejer kan anvende ejendommen til hotel.

Bygningsejer disponerede herefter i fuld tillid hertil og har udarbejdet et fuldt myndighedsprojekt, inkl. projektering af brand, statik og teknik samt indgået en lejeaftale med (hotel)lejer med de væsentlige rådgiveromkostninger, som er forbundet hermed i perioden fra 22. september 2025 til 19. januar 2026. Beløbet udgør DKK 3.056.406,25 inkl. moms.

Bygningsejer modtog efter ovennævnte e-mail ingen information eller øvrige oplysninger fra forvaltningen om evt. udfordringer med plangrundlaget for hotelprojektet før den 19. januar 2026, hvor alle ovennævnte omkostninger var afholdt.

9. Erstatningsansvar

Såfremt Københavns Kommune vælger at nedlægge § 14-forbud, tager bygningsejer udtrykkeligt forbehold for at rejse krav om erstatning for det tab, der er lidt som følge af dispositioner foretaget i berettiget tillid til kommunens klare udmelding; DKK 3.056.406,25 inkl. moms.

Erstatningskravet omfatter de dokumenterede omkostninger afholdt i perioden fra kommunens udmelding om manglende planmæssige hindringer den 22. september 2025 til oplysningen om politisk bevågenhed på hoteller den 19. januar 2026.

10. Afslutning

På baggrund af ovenstående gøres det sammenfattende gældende, at der ikke foreligger grundlag for nedlæggelse af § 14-forbud, og at et sådant forbud vil være uproportionalt samt i strid med bygningsejers berettigede forventninger samt de hensyn, som Københavns Kommune såvel administrativt som politisk med rimelighed kan forventes at ville varetage. Hvis forbuddet nedlægges, vil Københavns kommune blive erstatningsansvarlig for et større millionbeløb.

Bygningsejer anmoder derfor om, at sagen afsluttes uden yderligere planmæssige indgreb.

Venlig hilsen

Søren Møller-Larsson (Feb 23, 2026 13:10:02 GMT+1)
Søren Møller-Larsson
Ejendomschef

Høringssvar_2026.02.23

Final Audit Report 2026-02-23

Created:	2026-02-23
By:	BO SPANDING (bos@akademikerpension.dk)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAA31BzCu1SKpZxrlDIcAFMScfIHm0Pm74j

"Høringssvar_2026.02.23" History

Document created by BO SPANDING (bos@akademikerpension.dk)
2026-02-23 - 11:55:16 AM GMT

Document emailed to Søren Møller-Larsson (sml@akademikerpension.dk) for signature
2026-02-23 - 11:55:19 AM GMT

Email viewed by Søren Møller-Larsson (sml@akademikerpension.dk)
2026-02-23 - 12:09:35 PM GMT

Document e-signed by Søren Møller-Larsson (sml@akademikerpension.dk)
Signature Date: 2026-02-23 - 12:10:02 PM GMT - Time Source: server

Agreement completed.
2026-02-23 - 12:10:02 PM GMT

Adobe Acrobat Sign

Frederiksberggade 14

Svarnummer 2a

HUSEN ADVOKATER

Bryggernes Plads 17, 2.
1799 København V
+45 33 32 26 26

Københavns Kommune
Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

København
16. februar 2026
Sagsnr.: 21136 ALH/LN

Susanne Andréa Roug
Partner, Advokat
sa@husenadvokater.dk

2025-25488 – Vedrørende varslet § 14-forbud – Frederiksberggade 14, 1., 2. og 3. sal, 1459 København K

På vegne af min klient, Triangelhus A/S, fremsendes hermed bemærkninger til kommunens høringsbrev af 26. januar 2026 vedrørende varslet forbud efter planlovens § 14 mod anvendelse til hotellejligheder.

Ejendommen blev erhvervet med overtagelsesdag den 1. oktober 2021.

Der anmodes om, at der med henvisning til bemærkningerne nedenfor ikke nedlægges § 14-forbud på ejendommen.

Ejendommens nuværende anvendelse

Min klient har ansøgt den 20. november 2025 om anvendelsesændring fra kontor til hotellejligheder. Tilsvarende ansøgning blev indsendt i 2023, men blev ikke realitetsbehandlet, idet forvaltningen ønskede den generelle ombygningssag afsluttet først.

Ansøgningen om anvendelsesændring kommer på baggrund af, at den nuværende funktion som kontoranvendelse ikke er eftertragtet længere. Denne efterspørgsel opleves ikke længere på denne placering, særligt ikke i enheder af denne størrelse.

Ejendommen er opdelt i ejerlejligheder og anvendes i dag udelukkende til erhverv. Ejerlejlighed nr. 1 (Frederiksberggade 14, st.) er registreret anvendelse til detailhandel, mens ejerlejligheder nr. 2, 3 og 4 (Frederiksberggade 14, 1., 2. og 3.) er registreret til kontor.

Et § 14-forbud mod anvendelse til hotellejligheder af denne ejendom vil således ikke skabe flere boliger, ligesom det gældende plangrundlag i øvrigt ikke udlægger ejendommen eller området, hvori ejendommen er beliggende, til boligformål.

Det er derfor vores opfattelse, at et § 14-forbud, såfremt det overvejes nedlagt med henvisning til et politisk ønske om omdannelse af potentielle hotelejendomme til private boliger, ikke kan finde anvendelse i relation til Frederiksberggade 14.

Gældende plangrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 152 (Strøget), der ikke regulerer anvendelsen af etagerne over stueetagen. Ejendommen er desuden beliggende i et område, der ved Kommuneplan 2024 er fastlagt som serviceerhverv (”Kategori S”), hvor anvendelse til hotel er i overensstemmelse med ”serviceerhverv”.

Tillige fremgår det udtrykkeligt af forvaltningens oversigt over sager vedrørende konvertering fra erhverv til hotel til udvalget af 5. december 2025, at ejendommen ikke er omfattet af en lokalplan, der hindrer anvendelse til hotel.

Et § 14-forbud bør kun anvendes, når der foreligger konkrete og vægtige planlægningsmæssige grunde, som ikke allerede er håndteret i det eksisterende plangrundlag.

Ved høringsbrev af 26. januar 2026 anføres turisme som hensynet bag det varslede forbud, hvilket dog vurderes allerede at være håndteret i det eksisterende plangrundlag, der tillader den ønskede anvendelse af 1., 2. og 3. sal til hotellejligheder.

Min klients fortsatte anvendelse af stueetagen til detail og de øvrige etager til hotellejligheder må anses for at understøtte Kommuneplan 2024’s mål for Københavns Udvikling om ”*at understøtte spredning af turisme i hele byen ved at udvikle tætte og funktionsblandende bykvarterer, som er attraktive at besøge for danske og udenlandske turister, og som kan tiltrække investeringer i hoteller*.”

Tillige fremgår af kommuneplanen, at der ved etablering af nye hoteller skal ”*redegøres for, om hotellet kan etablere åbne stueetager og/eller publikumsorienterede funktioner m.m.*”, hvilket gør sig gældende for nærværende ejendom for denne ejendom, hvor stueetagen allerede anvendes til og fortsat ønskes anvendt til detailhandel.

Som det videre fremgår af kommuneplanen, har den markante stigning i antallet af turister i København medført, at beboere i visse områder har oplevet, at turismen også kan få negative konsekvenser for hverdagslivet, bl.a. som følgende af den kraftige stigning af overnatninger via platforme som Airbnb. Udviklingen i turismen, herunder etablering af hoteller, må indgå i en samlet planlægningsmæssig afvejning af disse hensyn. Dette hensyn vurderes dog ikke som aktuelt for nærværende ejendom, der udelukkende be-

står af erhvervsenheder og således ikke omfatter beboelse. Det kan endvidere bemærkes, at tal fra Wonderful Copenhagen viser, at 92 % af københavnerne ikke oplever gener som følge af turisme.

Dette hensyn må indgå med betydelig vægt i vurderingen af, om der er grundlag for at nedlægge et § 14-forbud, idet et sådant forbud forudsætter et konkret og sagligt planlægningsmæssigt behov for at afvente tilvejebringelsen af et nyt plangrundlag, som kan regulere den pågældende anvendelse.

Der foreligger ikke i nærværende sag sådanne konkrete og væsentlige planlægningsmæssige hensyn, som kan begrunde nedlæggelsen af et § 14-forbud.

Berettigede forventninger

Min klient indgav første gang ansøgning om ombygning af ejendommen den 20. november 2023, og siden 2023 har der været løbende dialog med forvaltningen, hvor det klart har været tilkendegivet, at formålet var konvertering til hotel, herunder:

- Ansøgning om ombygning af ejendommen af 20. november 2023

- Notat af 15. januar 2023 vedrørende ejendommens brandsikkerhed udarbejdet af brandrådgiver Maged Masri til kommunen med oplysning om, at ejendommens "*øverste tre etager på ca. 276 m2 er ændret fra kontor til hotellejligheder med maksimalt 10 soverum*."

- Byggetilladelse til ombygning af ejendommen af 22. marts 2024

- Mail af 17. december 2024 fra rådgiver Rodein Al-Hadid til kommunen med oplysning om, at "*Mhp. anvendelsesændring til hotel lejligheder, så har bygherren for en del tid siden sikret sig at dette er muligt brandmæssigt, idet den certificeret brandrådgiver som er tilknyttet projektet har udarbejdet vedhæftet, hvor det fremgår at der 1., 2. og 3. sal benyttes til hotellejligheder*."

- Ansøgning af 19. december 2024 om bl.a. anvendelsesændring af 1., 2., og 3. sal fra kontor til hotellejligheder. Kommunen afviste, at der kunne indgives en ansøgning om anvendelsesændring på sagen af 20. november 2023, hvorfor kommunen oprettede en særskilt sag og opfordrede min klient først at ansøge om anvendelsesændring, når den første sag var færdigmeldt.

Ombygningen er foretaget på dette grundlag og i berettiget tillid til, at ejendommen ville kunne anvendes til hotel.

Ombygningen har, bl.a. som følge af de krav, der gælder for hotelanvendelse, medført betydelige meromkostninger og har samlet beløbet sig til kr. 16.557.914,81 Investeringerne er foretaget med henblik på og i forventning om hotelanvendelse.

Ejendommen er således ombygget med bl.a. ABA-anlæg, sprinkleranlæg mv., hvilket ikke er påkrævet ved kontoranvendelse men nødvendigt ved hoteldrift. Endvidere er der fra forvaltningens side stillet krav til ombygningen under forudsætning af hotelanvendelse. Alene i 2025 har min klients udgifter til brandsyn og kontrol, i overensstemmelse med de gældende standarder for hoteller, udgjort 50.517,50 kr.

Forvaltningen har i sin oversigt til udvalget af 5. december 2025 lagt vægt på fraværet af bindende forhåndstilsagn, berettigede forventninger og passivitet. Denne oversigt har dannet grundlag for udvalgets indstilling om nedlæggelse af det varslede § 14-forbud.

Uanset at der ikke foreligger et bindende forhåndstilsagn, har forvaltningen i samme oversigt gentagne gange konstateret, at hotelanvendelse i tilsvarende centrale byområder er i overensstemmelse med det gældende plangrundlag: Ifølge forvaltningens oversigt af 5. december 2025 er hotelanvendelse i overensstemmelse med plangrundlaget for 12 ejendomme, og ifølge oversigt af 13. januar 2026 gør det samme sig gældende for yderligere 5 ejendomme. Samtlige 17 ejendomme er beliggende i Indre By.

Det har på den baggrund været nærliggende for ejere af ejendomme i området at indrette sig i overensstemmelse med det gældende plangrundlag. Dette har dannet grundlag for en berettiget forventning om, at en ansøgning om ændret anvendelse til hotel ville kunne imødekommes.

Min klient har derudover ved møde på ejendommen konkret fået tilkendegivet, at såfremt de omhandlede ombygninger blev gennemført, ville der kunne meddeles godkendelse til anvendelsesændring til hotel (hotellejligheder). De pågældende ombygninger blev herefter gennemført.

På baggrund af disse tilkendegivelser samt det foreliggende plangrundlag har min klient, som tidligere anført, investeret kr. 16.557.914,81 i en gennemgribende istandsættelse med henblik på hoteldrift. Ejendommen er i dag planmæssigt godkendt til hoteldrift og klar til ibrugtagning, idet der alene udestår meddelelse af ibrugtagningstilladelse.

Nedlæggelse af et § 14-forbud på dette tidspunkt vil indebære et betydeligt økonomisk tab for min klient og rejser spørgsmål om tilsidesættelse af de berettigede forventninger, som forvaltningens tilkendegivelser og praksis har givet anledning til.

Dette må indgå i vurderingen af, om betingelserne for at nedlægge et § 14-forbud er opfyldt i nærværende sag.

Manglende mulighed for konvertering til bolig

Såfremt der nedlægges et § 14-forbud mod hotelanvendelse, og idet ejendommen, jf. det tidligere anførte, ikke kan anvendes rentabelt til kontorformål, må det antages, at ejendommen fremover alene vil kunne søges anvendt til boligformål.

En sådan anvendelsesændring er imidlertid ikke mulig efter gældende byggelovgivning. Ejendommen råder ikke over tilstrækkelige friarealer til bl.a. affaldshåndtering og cykelparkering. Hertil kommer, at kravene til friarealer og cykelparkering efter Kommuneplan 2024 ikke vil kunne opfyldes ved boligomdannelse.

En nedlæggelse af § 14-forbud vil dermed indebære, at ejendommen reelt ikke vil kunne anvendes til hverken hotel eller bolig og således efterlades uden reel anvendelsesmulighed.

Det kan endvidere ikke anses for sagligt at begrunde et § 14-forbud med henvisning til potentielle fremtidige dispensationer, hvis opnåelse er usikker. Der er under sagens behandling ikke fra forvaltningens side givet tilkendegivelser om mulighed for dispensation til boligformål, ligesom min klient ikke er blevet opfordret til at ansøge om bolig i stedet for hotel.

En eventuel dispensation vil desuden kunne påklages af tredjemand, hvilket ikke udgør et forretningsmæssigt forsvarligt eller retligt sikkert grundlag for at indrette sig efter.

Retligt grundlag: Planlovens § 14

Det anerkendes, at kommunen efter planlovens § 14 kan nedlægge forbud mod forhold, der kan reguleres ved lokalplan, herunder anvendelsen af bygninger og arealer, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 2 og 8.

Det er imidlertid en forudsætning, at forbuddet har til formål at sikre gennemførelsen af en påtænkt, men endnu ikke vedtaget, lokalplan. Et § 14-forbud skal endvidere være sagligt begrundet og proportionalt, og der skal foretages en konkret vurdering med udgangspunkt i den eksisterende ejendom og den ansøgte anvendelse.

I nærværende sag er det varslede forbud begrundet i hensynet til at fremme en bæredygtig turisme fordelt over hele byen samt at modvirke koncentration i de indre bydele. Det anføres endvidere, at området ønskes fastholdt som et egentligt byområde med en blanding af boliger og serviceerhverv.

Det bemærkes hertil, at der efter gældende byggelovgivning ikke kan etableres boliger i ejendommen Frederiksberggade 14, jf. det ovenfor anførte. En eventuel fremtidig mulighed for boligomdannelse forudsætter ændrede retlige rammer og kan ikke indgå som et aktuelt planlægningsmæssigt hensyn.

Kommunens begrundelse fremstår som et overordnet planpolitisk mål. Sådanne hensyn bør, hvis de ønskes gennemført, tilvejebringes gennem generel planlægning og vedtagelse af nyt plangrundlag og ikke ved et enkeltstående § 14-forbud i en sag, hvor den ansøgte anvendelse er i overensstemmelse med det gældende plangrundlag.

Forvaltningen har i oversigt af 5. december 2025 anført generelle kriterier for anvendelsen af § 14-forbud, herunder ansøgningstidspunkt, fravær af bindende forhåndstilsagn og manglende berettigede forventninger. Sådanne generelle kriterier kan imidlertid ikke erstatte den konkrete og planfaglige vurdering, som skal foretages i den enkelte sag.

Der skal foreligge en dokumenteret og konkret begrundelse for, at netop den ansøgte anvendelse på denne ejendom vil vanskeliggøre gennemførelsen af en påtænkt, men endnu ikke vedtaget, lokalplan, og hvorfor dette ikke kan håndteres inden for rammerne af det gældende plangrundlag.

En sådan konkret og dokumenteret begrundelse fremgår ikke af høringsbrevet af 26. januar 2026. Det varslede § 14-forbud ses derfor på det foreliggende grundlag ikke at være tilstrækkeligt sagligt begrundet eller proportionalt.

Ejendomsvurdering og beskatningsgrundlag

Som kommunen selv anfører i sin oversigt af 5. december 2025, vil et § 14-forbud mod hotelanvendelse få konsekvenser for min klients dispositionsmuligheder over ejendommen.

Et sådant forbud vil tillige kunne få væsentlige økonomiske konsekvenser. Efter det nye ejendomsvurderingssystem beskattes erhvervsejendomme på grundlag af ejendommens fulde udnyttelsespotentiale, uafhængigt af den faktiske anvendelse.

Udlejningsejendomme som den foreliggende kvalificeres vurderingsmæssigt som erhvervsejendomme, jf. ejendomsvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4. For erhvervsejendomme fastsættes grundværdien som grundens værdi i ubebygget stand under forudsætning af den økonomisk bedst mulige anvendelse, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 17 og 18.

Hvis flere anvendelsesmuligheder er planretligt mulige, lægges den økonomisk mest fordelagtige anvendelse til grund ved værdiansættelsen. Min klient beskattes således på grundlag af ejendommens maksimale planmæssige udnyttelsesmulighed.

Et § 14-forbud, der afskærer realiseringen af en ellers planretligt mulig anvendelse, vil dermed kunne skabe en væsentlig ubalance mellem det skattemæssige beskatningsgrundlag og de faktiske retlige dispositionsmuligheder.

Dette forhold bør indgå med betydelig vægt i vurderingen af, om betingelserne for at nedlægge et § 14-forbud er opfyldt i nærværende sag.

Bevaringsværdig bebyggelse
Ved høringsbrev af 26. januar 2026 gør kommunen opmærksom på, at ejendommen er udpeget som bevaringsværdig og underlagt bevarende bestemmelser i lokalplan 152, hvortil bygningsændringer kræver særskilt tilladelse/dispensation.

Vi er naturligvis opmærksomme herpå, og anvendelsesændringen til hotellejligheder er foretaget i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser herom samt byggelovgivningen i øvrigt.

Bevaringshensyn og tekniske forhold varetages således allerede på forsvarlig vis gennem det eksisterende plangrundlag, byggelovgivningen og den sædvanlige byggesagsbehandling, hvorfor dette heller ikke kan begrunde, det varslede forbud, så længe det gældende plangrundlag tillader den påtænkte anvendelse.

Det er først efter den omfattende renovering og istandsættelse af ejendommen, at forvaltningen har påpeget eventuel bevaringsværdig. Det er i øvrigt først efter overvejelsen om nedlæggelse af § 14-forbud, at ejendommen er blevet fotograferet og vurderet som eventuelt bevaringsværdig. Dette stemmer ikke overens med det tidsmæssige forløb og ejers berettigede forventninger, jf. ovenfor.

Opsummering

Det er vores opfattelse, at et § 14-forbud vedrørende Frederiksberggade 14 vil være retligt og faktisk problematisk på fire væsentlige punkter:

1. Berettigede forventninger

Gennem den løbende dialog med kommunen er det tilkendegivet, at omdannelse til hotel var mulig inden for rammerne af det gældende plangrundlag. Kommunen har i den forbindelse præciseret de krav, der gælder for hotelanvendelse, og disse er indarbejdet i den gennemgribende renovering af ejendommen, hvortil der er investeret kr. 16.557.914,81

Investeringen er foretaget på baggrund af det gældende plangrundlag og de tilkendegivelser, der er givet under sagens behandling.

Herudover har min klient i 2025 opretholdt brandklasse 3 med tilhørende kontrol og inspektioner, hvilket ikke ville være påkrævet ved kontoranvendelse. Disse omkostninger udgjorde i 2025 i alt 50.517,50 kr.

2. Manglende rentable alternativer

En nedlæggelse af § 14-forbud vil reelt efterlade ejendommen uden rentable anvendelsesmuligheder. Den tidligere kontoranvendelse er ikke længere markedsmæssigt bæredygtig, bl.a. som følge af lejemålenes størrelse og indretning.

Omdannelse til bolig er efter gældende bygningsreglement ikke mulig som følge af manglende friarealer. Ejendommen vil således stå uden realistiske alternative anvendelsesmuligheder.

3. Retligt grundlag

Anvendelsen af § 14-forbud i den foreliggende sag fremstår begrundet i et overordnet planpolitisk hensyn. Sådanne hensyn bør tilvejebringes gennem ændring af plangrundlaget og ikke ved et enkeltstående forbud.

Der skal foreligge en konkret og dokumenteret begrundelse for, at netop den ansøgte anvendelse på denne ejendom vil vanskeliggøre gennemførelsen af en påtænkt, men endnu ikke vedtaget, lokalplan, samt hvorfor dette ikke kan håndteres inden for rammerne af det gældende plangrundlag. En sådan begrundelse foreligger ikke.

4. Økonomiske konsekvenser ved et § 14-forbud

Ejendommen beskattes som erhvervsejendom på grundlag af dens fulde planmæssige udnyttelsespotentiale. Et § 14-forbud, der afskærer realisering af en planretligt mulig anvendelse, vil derfor medføre en betydelig økonomisk belastning.

De færdigrenoverede og ibrugtagningsegnede hotellejligheder vil i givet fald skulle ombygges på ny for at kunne anvendes til andet formål, hvilket vil påføre yderligere omkostninger ud over de allerede investerede kr. 16.557.914,81.

På baggrund af ovenstående skal jeg anmode kommunen om at undlade at nedlægge et § 14-forbud mod etablering af hotellejligheder på Frederiksberggade 14, 1., 2. og 3. sal, 1459 København K.

Med venlig hilsen

Susanne Andréa Roug

Frederiksberggade 14

Svarnummer 2b

Fra: Susanne Andréa Roug
Sendt: 3. marts 2026 15:14
Til:
Cc:
Emne: [EKSTERN] Husen 21136 - 2025-25488 - vedrørende varslet § 14-forbud - Frederiksberggade 14, 1.,2., 3. sal, 1459 København K

Kære

På vegne af min klient skal jeg hermed vende med svar på nedenstående anmodning om supplerende oplysninger.

Indledningsvis skal jeg henvise dig til materialet på kommunens byggesagsnr. 983685 og S2025-9749, der netop angår dette.

Supplerende kan jeg oplyse, at der faktisk er etableret hotellejligheder på 1., 2. og 3. sal.

Min klient har åbent oplyst kommunen herom i flere af sine henvendelser til kommunen vedrørende den generelle byggesag på ejendommen (kommunens byggesagsnr. 983685).

Kommunen er f.eks. ved vedlagte notat af 15. januar 2023 blevet oplyst, at ejendommens tre øverste etager ville blive ændret fra kontor til hotellejligheder med maksimalt 10 soverum, og at dette var godkendt ved certificeret brandrådgiver.

Kommunen har på intet tidspunkt i dialogen med min klient gjort gældende, at det ikke var muligt med anvendelsesændring fra kontor til hotellejligheder, ligesom kommunen ikke har påbudt min klient at stoppe anvendelsesændringen, velvidende at denne var iværksat.

Kommunen har derimod alene ageret med henstillinger omkring brandsikkerhed m.m. i relation til overnattende gæster.

Min klient har tillige fået en mundtlig bekræftelse på, at der ville blive givet tilladelse til indretning af hotellejligheder under forudsætning af overholdelse af bygningsreglementets krav til brandsikkerhed

m.m., hvilket min klient netop har indrettet sig i tillid til.

Det er således på baggrund af kommunens ageren i sagen over en mere ned tre-årig periode, at min klient har haft en berettiget forventning om, at anvendelsesændringen ville blive tilladt, hvorfor min klient med rette har indrettet sig i tillid hertil, herunder afholdt betydelige omkostninger for at kunne opnå den endelige ibrugtagningstilladelse.

Med venlig hilsen / Best regards

Susanne Andréa Roug
Partner, Advokat (H) / Attorney-at-Law

HUSEN
ADVOKATER

M: +45 20 28 69 73
D: +45 88 33 17 07
E: sar@husenadvokater.dk
I: vCard

Bryggernes Plads 17, 2. | 1799 København V
+ 45 33 32 26 26 | www.husenadvokater.dk |

Denne e-mail og eventuelle vedhæftede dokumenter kan indeholde fortroligt materiale, som kun er beregnet for den angivne modtager. Har du ved en fejltagelse modtaget denne e-mail, beder vi dig venligst omgående underrette afsenderen samt slette e-mailen.
This e-mail and files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this e-mail in error, please notify the sender and delete the e-mail.

Vi behandler en række personoplysninger om dig for at kunne korrespondere med dig og for at kunne levere vores ydelser. Du finder vores privatlivspolitik på http://husenadvokater.dk/om-husen/privatlivspolitik
We process certain personal information about you in order to correspond with you and provide our services. You can find our privacy policy at https://husenadvokater.dk/about-husen/privacypolicy

Notat til Københavns Kommune vedrørende brandsikkerhed på Frederiksberggade 14, 1459 København K

Emne: Inspektion og midlertidige brandsikkerhedsforanstaltninger

Dato: 20.12.2024

Baggrund: I forbindelse med inspektion af bygningen på Frederiksberggade 14, matrikelnummer 32, er der udarbejdet forslag til midlertidige brandsikkerhedsforanstaltninger i henhold til kapitel 7.4.7 i Bygningsreglementets vejledning til kapitel 5 – Brand. Dette sker for at sikre brandsikkerheden indtil klarmelding af sprinkleranlægget foreligger fra et akkrediteret brandrådgiverfirma.

Forslagene er blevet diskuteret og godkendt af brandrådgiver Maged Masri fra firmaet ARKIN Design.

Projektbeskrivelse: Bygningen består af 5 etager: kælder, stueetage og 1.-3. sal. De øverste tre etager på ca. 276 m² er ændret fra kontor til hotellejligheder med maksimalt 10 soverum. Stueetagen på ca. 92 m² benyttes som café/butik, og kælderen på 80 m² anvendes som teknikrum, lager/depot og kundetoilet.

Brandsikkerhedstiltag:

Information:

- Der udarbejdes en informationsfolder på dansk og engelsk til brugerne, hvor der orienteres om, at brandmelderen ikke fungerer samt nødvendig information om flugtveje, redningsåbninger og telefonnumre til brandvæsenet. Er udført og kommunikeret til kunderne.

Røgalarmsanlæg:

- Hver hotellejlighed forsynes med røgalarmer tilsluttet strømforsyningen med batteribackup. Er etableret og godkendt af aut. El-installatør.
- Trappeopgangen forsynes med røgalarmer på alle etager. (mangler og skal etableres) Monteres på mandag d. 23. dec. 2024

Flugtveje og redningsåbninger:

- Hver hotellejlighed har redningsåbninger mod vejen. Er etableret er og er funktionsdygtig. RH godkender.
- Centralplaceret trætrappe inddækkes eller sprinkles. Er etableret.
- Baggården kan ikke benyttes som flugtvej grundet den tætte bebyggelse, og der monteres dørlukkere på relevante døre. Dørpumper monteres mandag d. 23. dec. 2024.

Brandslukningsudstyr:

- Hver etage udstyres med en ildslukker. (mangler og skal etableres) Leveres mandag d. 23. dec. 2024.

Bygningens konstruktion:

- Alle renoveringsarbejder i kælder og stueetage stoppes, indtil brandgodkendelse foreligger.

  Der foretages ingen arbejder, hverken i stueetage eller kælder pt. og der er heller ikke planer om det i hele januar måned.

Brandovervågning:

- Der etableres en ordning, hvor personalet mindst én gang dagligt gennemfører brandovervågning i bygningen. **Christian Schou som kan kontaktes på 60167655**. påbegyndt. d.d.
- Der monteres en brandalarm tilsluttet et vagtfirma, som reagerer ved alarmudløsning. Røgalarmen som monteres på trapperne på mandag giver besked til Christian Schou, således at han reagere på det med det samme.
- Personalet udfylder dagligt et inspektionsskema for at kontrollere flugtveje og brandinstallationer. Det sørger Christian for. Har du et eksempel, som Christian kan bruge?

Tilsyn med brandtekniske installationer:

- Der udføres gennemgående tilsyn med eksisterende brandinstallationer. Dette er udført d.d. Sprinklerfirmaet kommer igen mandag d. 23. dec. 2024 og tester systemet.

Sprinkleranlæg:

- Sprinkleranlægget installeres og forventes at fungere korrekt ifølge installationsfirmaets bekræftelse, selvom ABA-anlægget endnu ikke er godkendt. Sprinklerfirmaet har været d.d. på ejendommen og kommer igen mandag d. 23. dec. 2024.

Funktionsafprøvning af røgventilation:

Installatør: Lyders og Svend G. A/S, Damhus Boulevard 63, 2610 Rødovre. Aut. El-installatør: Morten Duus Bargholz.

- Anlægsadresse: Frederiksberggade 14, 1459 København K.
- Anlægget er afprøvet og idriftsat d. 26/4-2024 tilfredsstillende.
- Anlægget er herefter virksomt.
- Anlægget kan aktiveres ved RU-tryk i stueetagens indgang.
- Anlægget kan komfortbetjenes fra styring i kælderen.

Konklusion: De foreslåede foranstaltninger vurderes at være tilstrækkelige til at opretholde en forsvarlig brandsikkerhed, indtil det permanente sprinkleranlæg er godkendt og klarmeldt. Vi anmoder om kommunens godkendelse af disse midlertidige forhold.

Maged Masri

2024.12.20

Brandrådgiver

Arkin Design

+45 30 20 75 03

mag@arkin.dk ■

www.Arkin.dk

Svarnummer 3
23. februar 2026

Høringssvar vedr. Halmtorvet 20-22

Dette høringssvar afgives i anledning af Københavns Kommunes partshøring om muligt § 14-forbud mod etablering af hotel og mod ombygning/nedrivning på ejendommen Halmtorvet 20-22.

Udover at gøre opmærksom på, at vi har investeret i god tro og efter længere dialog med kommunen, håber vi, at Københavns Kommune vil skelne mellem gode og mindre hensigtsmæssige hotelprojekter. Et bredt § 14-forbud risikerer at ramme projekter, der faktisk understøtter byens udvikling og lokale liv. Hotellet på Halmtorvet er ét, der understøtter byens værdier og som udvikles med tanke på projektets placering mellem Mændenes Hjem, fixerummet H17 og Café Dugnad.

Vi har etableret pilotsamarbejder med Mændenes Hjem om inddragelse af udsatte borgere på byggepladsen via den sociale frikortsordning, samt med Go-For-It om praktikpladser til udsatte unge. Der vil blive indeholdt en social klausul i kontrakten med entreprenøren, som sikrer ansættelse af minimum 6 lærlinge. Dertil deltager vi i nærområdets nabogruppe.

Omdannelsen til hotel sker med respekt for ejendommens betydelige arkitektoniske værdi og dets funktionalistiske udtryk. Kunst og keramik på værelserne og i fællesarealer indkøbes fra lokale kunstnere/keramikere og hotellet vil dermed blive et udstillingsvindue for Vesterbro. Ejendommens nordvendte gavle vil blive udsmykket af lokale kunstnere.

Vi er også åbne for at indgå i en dialog med kommunen omkring hvordan vi bedst udvikler hotellet, så det understøtter byen og lokalområdet bedst muligt.

Men sagen rejser grundlæggende spørgsmål om retssikkerhed, proportionalitet og planmæssig realitet.

Vi skal for god ordens skyld bemærke, at der forud for indgivelsen af høringssvaret er anmodet om partsaktindsigt i sagen. Anmodningen er sendt til Københavns Kommune den 5. februar 2026, og Københavns Kommune har derfor overskredet fristen på 7 arbejdsdage til behandling heraf. Materialet er fortsat ikke modtaget på tidspunktet for indsendelsen af dette høringssvar trods skriftlig opfølgning den 17. og 20. februar samt personligt fremmøde hos Københavns Kommune den 20. februar. Vi tager derfor forbehold for at indsende eventuelle supplerende bemærkninger til nærværende høringssvar, hvis aktindsigtsmaterialet giver anledning hertil.

SLÄTTÖ

Høringssvaret indeholder:

1. Sagens baggrund og forløb
2. Kommunen har fortabt retten til at nedlægge et §14 forbud
3. Ensartet sagsbehandling? Hotellet ligger ikke i Indre By
4. Ejendommen er uegnet til boligformål
5. Planmæssig realitet: Alternativet er kontor, ikke bolig
6. Proportionalitet
7. Ejerskab, økonomi og erstatningsansvar
8. Ønske om dialog
9. Konklusion
10. Bilag

1. Sagens baggrund og forløb

Projektet blev første gang forelagt kommunen den 4. februar 2025 med fremsendelse af samlet projektmateriale og anmodning om forhåndsdialog. Projektet angik entydigt konvertering af ejendommen til hotel.

Der blev afholdt forhåndsdialogmøder den 4. marts 2025 og den 10. september 2025. I begge referater meddeles, at anvendelsen til hotel med restaurant i stueetagen er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser. I det seneste referat skrives, at der vil blive givet tilladelse til hotel anvendelse ved evt. ansøgning om byggetilladelse.

I perioden siden februar 2025 har Københavns Kommune arbejdet for en realising af projektet sammen med os, herunder forholdt sig til og kommenteret på udformningen af hotellet og restauranten, som ønskes placeret i ejendommens stueetage. Anvendelsen til hotel er ikke blevet problematiseret.

Først i november 2025 blev det oplyst, at projektet skulle forelægges politisk, dog uden varsling om at kommunen påtænkte et §14 forbud. Varsel om muligt § 14-forbud er først fremsendt 2. februar 2026.

Der er således forløbet et år minus to dage fra kommunens fulde kendskab til projektet til varsling af § 14-forbud.

Det er også vigtigt at gøre klart, at vi i juni 2025 erhvervede ejendommen i god tro på baggrund af blandt andet:

1. Københavns Kommuneplan 2024 vedtaget 12. december 2024, som fsva. hoteller bl.a. på baggrund af Økonomiforvaltningens 'Analyse af udviklingen i hotelkapaciteten i Københavns Kommune' fra December 2022
2. Gældende lokalplan
3. Forhåndsdialog 4. marts 2025, samt dialoger i februar/marts 2025 med KTU politikere, ledelsen i KTF, Vesterbro Lokaludvalg og Kødbyens Lejerforening

SLÄTTÖ

2. Kommunen har fortabt retten til at nedlægge et §14 forbud

Planlovens § 14 giver mulighed for midlertidigt at forhindre realisering af et projekt, der ellers er lovligt efter gældende plangrundlag. Bestemmelsen forudsætter imidlertid, at kommunen 1) reagerer inden for rimelig tid efter at være blevet bekendt med projektet og 2) ikke har givet ejer en berettiget forventning om at projektet kan realiseres.

I bilagte notat fra advokatfirmaet Gorrissen Federspiel vurderes det *overvejende sandsynligt*, at Københavns Kommunen har fortabt retten til at nedlægge et §14 forbud. Dette fordi kommunen sandsynligvis a) har udvist retsfortabende passivitet i sagsbehandlingen og b) har skabt en berettiget forventning samt afgivet bindende forhåndstilsagn om, at ejendommen kan anvendes til hotel.

Dertil, vurderes det *overvejende sandsynligt*, at kommunen vil ifalde erstatningsansvar, hvis kommunen nedlægger et § 14-forbud, og dette forbud efterfølgende ved Planklagenævnet eller en domstol findes ugyldigt.

2.1 Passivitet i sagsbehandlingen

En kommune skal nedlægge § 14-forbud inden for rimelig tid efter, at kommunen er blevet bekendt med, at ejeren ønsker at udnytte sin ejendom til et formål, som kan rummes inden for det for ejendommen gældende plangrundlag.

I denne sag har kommunen haft fuldt kendskab til ønsket om at anvende ejendommen til hotel siden 4. februar 2025. Der er forløbet ca. ét år herfra, før kommunen fremsendte partshøringsbrev om § 14-forbud den 2. februar 2026.

I perioden har kommunen ikke alene forholdt sig passivt – den har aktivt indgået i dialog om realisering af projektets detaljer. Kommunen har flere gange utvetydigt, også på skrift, tilkendegivet at den ved ansøgning herom vil give byggetilladelse til anvendelse af ejendommen til hotel.

I praksis fra Planklagenævnet ses perioder på 8–11 måneder mellem anmodning og meddelelse af § 14-forbud som tilstrækkelige til at føre til retsfortabende passivitet. Dette særligt i tilfælde, hvor kommunen har tilkendegivet at ønsket anvendelse kan opnås. Tidsforløbet i nærværende sag ligger inden for denne praksis og kommunen må derfor anses for at have forholdt sig passivt så længe, at kommunen har fortabt retten til at nedlægge et § 14-forbud mod anvendelsen af ejendommen til hotel.

2.2 Berettigede forventninger og bindende forhåndstilsagn

En kommune kan ved sine tilkendegivelser, særlige omstændigheder eller passivitet have skabt sådanne berettigede forventninger hos ejeren, at det afskærer kommunen fra at nedlægge § 14-forbud.

Referaterne fra forhåndsdialogerne af 4. marts og 10. september 2025 indeholder ty-

delige skriftlige tilkendegivelser fra kommunen om, at anvendelsen til hotel er i overensstemmelse med lokalplanen. Derudover har kommunen utvetydigt tilkendegivet, at der vil blive givet tilladelse til hotelanvendelse ved evt. ansøgning om byggetilladelse. Se citat fra referatet af mødet d. 10. september 2025:

"*Forvaltningen vurderer fortsat, at anvendelsen til hotel med restaurant i stueetagen er i overensstemmelse med lokalplanens §3, stk. 1 om anvendelser.*

Ved en eventuel ansøgning om byggetilladelse, vil vi give tilladelse til konvertering af eksisterende erhvervsbygning til kontorer til en fremtidig anvendelse til hotel."

Kommunen har samtidig forholdt sig konkret til projektets detaljer og har arbejdet for projektets realisering i perioden siden februar 2025, i hvilken periode kommunen har haft fuldt kendskab til ønsket om at anvende ejendommen til hotel.

På denne baggrund vurderes det, at der er skabt berettiget forventning og afgivet et bindende forhåndstilsagn om, at ejendommen kan anvendes til hotel.

3. Ensartet sagsbehandling? Hotellet ligger ikke i Indre By

Hotelprojektet på Halmtorvet ligger ikke i Indre By, som har været fokusområdet for problematikken omkring turisme i København - både i Kommuneplan 2024, i gentagne oversigter over hotelkonverteringer forelagt TMU, samt i udtalelser fra TMU-politikere.

Vores projekt er, så vidt vi ved, det eneste hoteludviklingsprojekt udenfor Indre By, som er blevet varslet et potentielt § 14 forbud. Der er hoteludviklingsprojekter undervejs på Vesterbro og omkring Indre by med omstændigheder og historik som minder meget om vores, som kommunen ikke virker interesseret i at bremse. Som eksempel kan nævnes Panoptikon bygningen. Vi er ikke overbevist om, at der foretages en ensartet sagsbehandling ift. disse ejendomsudviklingsprojekter af Københavns Kommune.

4. Ejendommen er ikke velegnet til boligformål

Det er vores forståelse, at kommunen ved eventuel nedlæggelse af et § 14-forbud vil overveje at tilvejebringe et nyt plangrundlag, som muliggør boliger på ejendommen.

Ejendommen er efter vores opfattelse ikke anvendelig som en boligejendom.

4.1 Friareal

Ejendommen har ca. 4 % friareal, mens kravet for boliger i C3-områder er 30 %. Friareal kan ikke etableres i nødvendigt omfang ved hævede opholdsarealer.

Tagterrasser kan ikke fungere som fælles friareal, blandt andet på grund af redningsarealkrav og manglende niveaufri adgang.

SLÄTTÖ

4.2 Dagslys

Slättös rådgivere har anslået at bygningens geometri ville medføre ~15% ensidigt belyste boliger og ~35-40% lejligheder med dårlige dagslysforhold, som ikke lever op til BR18 krav.

Det vil kræve store indgreb i ejendommens facade at skabe BR18 godkendt dagslys i de øvrige 60-70% lejligheder: 50 ekstra vinduer i de bevaringsværdige Kolmården-marmor facader, samt at de arkitektonisk karakteristiske lameller foran de to luftsluser fjernes.

Dette er i modstrid med kommunens samtidige bevaringshensyn.

4.3 Konstruktion og CO_2

Boligindretning vil kræve etablering af tre nye trappe- og elevatorkerner samt gennemgående bærende konstruktioner.

Eksisterende betontrapper skal nedrives og erstattes. Disse indgreb vil øge projektets CO_2-aftryk markant sammenlignet med hotelprojektet.

Hotelkonverteringen indebærer væsentligt færre indgreb i konstruktionen og er klimamæssigt mindre belastende.

5. Planmæssig realitet: Alternativet er kontor, ikke bolig

Det planmæssige alternativ til hotel er altså ikke boliger, men kontor.

Ejendommen har tidligere været anvendt som kontor og politistation. Kontoranvendelse kan rummes inden for ejendommens eksisterende struktur uden væsentlige indgreb.

Et hotel med café eller restaurant i stueplan skaber en åben og levende facade, der bidrager til tryghed - både dag og aften - i området mellem Mændenes Hjem, fixerummet H17 og Café Dugnad.

Et kontorhus kan ikke levere den samme tilstedeværelse, særligt ikke om aftenen og på alle fridage. Med andre ord vil anvendelse til kontor medvirke til oplevelsen af en ”kulisse-by”, som fra politisk hold er blevet problematiseret.

6. Proportionalitet

Når lokalplanen udtrykkeligt tillader hotel, samt når kommunen i et år har behandlet og kommunikeret projektet som realiserbart fremstår et § 14-forbud uproportionalt.

Indgrebet vil ikke understøtte den politiske målsætning flere boliger i København, men vil få betydelige økonomiske og retssikkerhedsmæssige konsekvenser.

SLÄTTÖ

En udbredt brug af §14 mod et større antal hoteller i København vil også belaste forvaltningen med udarbejdelsen af nye lokalplaner på disse ejendomme. Det vil mindre kapacitet til at udarbejde nye lokalplaner til boliger og dermed vil det ikke understøtte den politiske målsætning om flere boliger i København.

Vi mener heller ikke, at man som investor i byen kunne have nogen forventning om, at § 14 ville blive anvendt til noget, der ligner en omgørelse af den nyligt vedtagne kommuneplan.

7. Ejerskab, økonomi og erstatningsansvar

Vi (Slättö), som ejer Halmtorvet 20-22, repræsenterer alt overvejende nordiske pensionskasser og investorer. En af vores største investorer er en dansk pensionskasse.

Hvis et §14-forbud meddeles os, er vi blevet rådgivet om, at kommunen med overvejende sandsynlighed blive erstatningspligtig, hvis et sådant forbud efterfølgende ved Planklagenævnet eller en domstol findes ugyldigt. Størrelsen på Slättös tab er en oplysning som vi betragter som forretningskritisk og dermed fortrolig. Vi indgår gerne i en dialog med kommunen herom og oplyser hvordan vi ville se på det anliggende, hvis kommunen vælger at nedlægge et paragraf 14-forbud. Forudsætningen er at vi forsikres om at forretningskritiske oplysninger behandles fortroligt og undtages aktindsigt.

8. Ønske om dialog

Vi forstår godt, at der er overordnede hensyn, som de folkevalgte er nødt til at varetage, og at turisme er en strategisk udfordring for alle storbyer.

Vi finder det også relevant at fremhæve, at manglende hotelkapacitet kan skabe et endnu større marked for privat AirBnB udlejning, og at den form for overnatning, vi tilbyder, bidrager til større beskæftigelse. Hoteldrift er desuden særligt egnet til at skabe beskæftigelse for de grupper, der historisk har haft sværest ved at opnå fodfæste på arbejdsmarkedet.

Vi er også åbne for at indgå i en dialog med kommunen omkring hvordan vi bedst udvikler hotellet, så det understøtter byen og lokalområdet bedst muligt.

9: Konklusion

Kommunen har haft kendskab til og behandlet projektet i ca. ét år, og der er sandsynligvis skabt berettigede forventninger om, at ejendommen kan anvendes til hotel. Kommunen har derfor formentligt fortabt retten til at nedlægge et §14 forbud.

Kommunen vil sandsynligvis kunne ifalde et betydeligt erstatningsansvar, hvis den nedlægger et §14 forbud, som sidenhen findes ugyldigt af Planklagenævnet eller en domstol.

Projektets status som eneste udenfor Indre By, der er varslet potentielt §14 forbud, rejser spørgsmålstegn omkring ensartet sagsbehandling.

Ejendommen er ikke egnet til boligformål, og alternativet til hotel er kontor. Et hotel og restaurant vil bidrage til mere tryghed i nærområdet end en kontorbygning.

Projektet søger at bidrage positivt til lokalområdet og vi er åbne overfor en dialog med kommunen omkring projektets udvikling, så det bidrager bedst muligt til byen.

På denne baggrund bør kommunen afstå fra at nedlægge § 14-forbud mod projektet på Halmtorvet 20-22.

10: Bilag

Vi vedlægger bilag fra advokater Gorrissen Federspiel med deres vurdering af kommunens brug af paragraf 14 i dette tilfælde samt vurdering af erstatningsspørgsmålet. Der vedlægges også renderinger af det planlagte hotel projekt, samt billeder fra sommeren 2025, hvor Slättö overtog ejendommen.

Halmtorvet 20-22

Notat om nedlæggelse af § 14-forbud mod etablering af hotel

1 Baggrund og formål[1]

1.1 Selskabet Halmtorvet 20-22 ApS, CVR-nr. 45 63 49 57, der er ejet af den svenske ejendomsinvestor Slättö (samlet herefter "Slättö") ejer ejendommen beliggende Halmtorvet 20-22, 1700 København V ("Ejendommen"), som Slättö erhvervede i juni 2025.

1.2 Ejendommen har tidligere været anvendt til politistation, men Slättö erhvervede Ejendommen med henblik på at anvende denne til hotel ("Projektet").

1.3 Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 259 for Københavns Kommune med tilhørende tillæg 1 (samlet "Lokalplanen"). I henhold til Lokalplanens anvendelsesbestemmelse kan Ejendommen blandt andet anvendes til serviceerhverv, herunder til hotel.

1.4 Slättö indledte i februar 2025 – dvs. forud for erhvervelsen - en forhåndsdialog med Københavns Kommune ("Kommunen") med henblik på anvendelse af Ejendommen til et hotel. Kommunen har gennem forhåndsdialogen flere gange utvetydigt meddelt Slättö, at der vil blive givet tilladelse til anvendelse af Ejendommen til hotel, men har i februar 2026 varslet, at den påtænker at nedlægge et forbud mod anvendelsen til hotel med henvisning til planlovens § 14 ("§ 14-forbud").

1.5 Slättö har derfor anmodet os om at vurdere, hvorvidt Kommunen på baggrund af sagens forløb lovligt kan nedlægge et § 14-forbud mod Slättös anvendelse af Ejendommen til et hotel, eller om Kommunen ved sin adfærd gennem forløbet må anses at have fortabt retten til at nedlægge et sådant § 14-forbud.

1.6 Notatet forholder sig ikke nærmere til formkravene for tilblivelsen af et § 14-forbud og for indholdskravene hertil, idet der på tidspunktet for udarbejdelsen af notatet ikke er nedlagt et § 14-forbud, men alene til, om Kommunens ret til at nedlægge et § 14-forbud kan være fortabt på grund af Kommunens adfærd. Tilsvarende forholder notatet sig ikke til hverken Kommunens pligt til at vedtage nyt plangrundlag efter meddelelse af et § 14-forbud eller til Slättös mulighed for at påklage et eventuelt § 14-forbud.

1.7 Notatet behandler derudover ikke Kommunens risiko for at ifalde erstatningsansvar ved uberettiget nedlæggelse af et § 14-forbud. Det bemærkes dog, at et sådant erstatningsansvar imidlertid i henhold til gældende retspraksis er statueret i tilfælde, hvor en kommune påfører bygherre et tab ved meddelelse af ulovlige afgørelser[2], og det må derfor anses for overvejende sandsynligt, at Kommunen vil ifalde erstatningsansvar over for Slättö, hvis Kommunen nedlægger et § 14-forbud, og dette forbud efterfølgende ved Planklagenævnet eller en domstol findes ugyldigt. Slättö vurderer, at der

[1] Forud for indgivelse af høringssvar til kommunens varsel om § 14-forbud har Slätto anmodet om partsaktindsigt i sagen. Anmodning blev sendt til Københavns Kommune den 5. februar 2026 og er, uagtet skriftlig opfølgning den 17. og 20. februar samt personligt fremmøde hos Københavns Kommune den 20. februar 2026, fortsat ubesvaret pr. 23. februar 2026. Såfremt der ved modtagelse af aktsigtsmaterialet fremkommer nye oplysninger, tages der forbehold for opdatering af nærværende notat på baggrund heraf.

[2] Det er generelt tydeligt statueret i retspraksis, at kommuner kan pådrage sig ansvar for udstedelse af ugyldige forvaltningsakter, herunder også i tilfælde, hvor kommuner udsteder disse på baggrund af forkerte vurderinger af, om kommunen var berettiget til at udstede afgørelsen samt i tilfælde, hvor kommuner til trods for, at de ved deres adfærd har givet borgeren berettigede forventninger, udsteder en forvaltningsakt, som strider mod denne berettigede forventning. Der anvendes ved denne vurdering en culpanorm. Tilsvarende findes eksempler på, at kommuner selv har erkendt erstatningsansvar i sådanne tilfælde, se f.eks. Østre Landsrets dom af 16. april i sagsnr. BS-17587/2024-OLR.

kan være tale om et betydeligt tab og dermed et erstatningsansvar af en betydelig størrelse, hvis der ikke opnås tilladelse til at anvende Ejendommen til hotel.

2 Opsummering og konklusion

2.1 Det følger af planlovens § 14, at en kommune kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan, idet forbuddet dog højst kan nedlægges for et år. Kommunen skal i denne periode vedtage en ny lokalplan.

2.2 Kommunens ret til at nedlægge et § 14-forbud kan dog bortfalde ved Kommunens adfærd. For at vurdere, om Kommunen er berettiget til at forhindre realiseringen af Projektet ved nedlæggelse af et § 14-forbud, er det i henhold til nævnspraksis afgørende at fastlægge

(i) om Kommunen efter at have opnået kendskab til Projektet, har forholdt sig passivt så længe, at Kommunens rimelige undersøgelses- og overvejelsestid er overskredet (myndighedspassivitet),
(ii) om Kommunen ved sine løbende tilkendegivelser over for Slättö har givet Slättö en berettiget forventning om, at Projektet kunne realiseres og derved afskåret sig fra at kunne nedlægge et § 14-forbud (berettigede forventninger).

2.3 <u>Myndighedspassivitet</u>
En kommune skal inden for rimelig tid efter, at kommunen er blevet bekendt med, at ejeren ønsker at udnytte sin ejendom til et formål, som kan rummes inden for det for ejendommen gældende plangrundlag, træffe beslutning om nedlæggelse af §14-forbud, idet kommunen i modsat fald fortaber retten hertil ved passivitet.

2.4 Vi vurderer på baggrund af nævnspraksis, at det er overvejende sandsynligt, at Kommunen ved:

(i) først cirka et år efter opstart af forhåndsdialog, på hvilket tidspunkt det var klart for Kommunen, at Ejendommen ønskedes anvendt til hotel, at have varslet, at man overvejer et § 14-forbud mod anvendelsen af Ejendommen til hotel, og
(ii) ikke at have meddelt et § 14-forbud foreløbigt cirka et år efter opstart af forhåndsdialog, under hvilken periode, der har været afholdt to forhåndsdialogsmøder og betydelig yderligere skriftlig og mundtlig korrespondance, hvori Kommunen entydigt har tilkendegivet, at Ejendommen kan anvendes til hotel, jf. nedenfor i pkt. 2.5.

har forholdt sig passivt så længe, at Kommunen er afskåret fra at nedlægge et § 14-forbud mod Slättös anvendelse af Ejendommen til hotel.

2.5 <u>Berettigede forventninger og bindende forhåndstilsagn til anvendelse af hotel</u>
En kommune kan derudover ved sine tilkendegivelser, særlige omstændigheder eller passivitet have skabt sådanne berettigede forventninger hos ejeren, at det kan begrunde, at kommunen ikke kan nedlægge et forbud efter planlovens § 14.

2.6 Vi vurderer, at Kommunen kan have skabt sådanne berettigede forventninger hos

Slättö. Vi lægger i den forbindelse særlig vægt på;

(i) Kommunen utvetydigt har tilkendegivet at ville tillade anvendelse af Ejendommen til hotel på både forhåndsdialogsmødet af 4. marts 2025 og forhåndsdialogsmødet af 10. september 2025 (referat dateret den 8. december 2025), hvilket Kommunen også har gengivet skriftligt i referaterne af de to forhåndsdialogsmøder, jf. nedenfor i pkt. 5.6-5.7.
(ii) at Kommunens forbehold anført i referaterne fra forhåndsdialogmøderne ikke omfatter Kommunens tilkendegivelse om at ville tillade anvendelse til hotel, idet der af relevans herfor ikke er sket ændringer i hverken lovgrundlaget, lokalplanen, praksis eller politiske retningslinjer, og
(iii) at Kommunen i en længere periode på næsten et år har arbejdet for en realisering af Projektet sammen med Slättö, herunder forholdt sig til og kommenteret på udformningen af hotellet og restauranten, som ønskes placeret i Ejendommens stueetage.

2.7 Konklusion

Ud fra en samlet betragtning af forløbet vurderer vi, at det er overvejende sandsynligt, at Kommunen ved sin adfærd må anses at have fortabt retten til at nedlægge et § 14-forbud mod at anvende Ejendommen til hotel, idet vi vurderer at (i) Kommunen mest nærliggende har udvist retsfortabende myndighedspassivitet ved i en periode på cirka et år efter at være blevet bekendt med Projektet ikke at have nedlagt § 14-forbud, hvilket forbud Kommunen først har varslet cirka et år efter opstart af forhåndsdialogen, og (ii) da Kommunen må antages at have givet Slättö berettigede forventninger og et bindende forhåndstilsagn om at kunne anvende Ejendommen som hotel ved sin klare og entydige tilkendegivelse heraf, der endda er blevet gentaget flere gange både skriftligt og mundtligt igennem en længerevarende periode.

3 Retsgrundlag

3.1 Ejere har som udgangspunkt ret til at udnytte deres ejendom til en anvendelse, der kan rummes inden for det gældende plangrundlag.

3.2 Kommuner har imidlertid i visse tilfælde, uanset ovenstående, mulighed for ved anvendelse af planlovens § 14 at hindre et forhold, herunder en konkret anvendelse, som ejeren ellers som udgangspunkt har ret til at udnytte sin ejendom til. Vilkårene for kommuners anvendelse af planlovens § 14 er beskrevet nedenfor i pkt. 3.1.

3.1 Planlovens § 14

3.1.1 Det følger af planlovens § 14, at en kommune kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan, idet forbuddet højst kan nedlægges for et år. Planlovens § 14 har følgende ordlyd:

> *"Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. (...)"*

3.1.2 Forud for en kommunes nedlæggelse af forbud efter planlovens § 14 tilkommer der kommunen en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid. Tidsfristen og vurderingen af myndighedspassivitet skal ses i lyset af, at der er tale om en for ejeren ganske vidtgående indskrænkning, hvor en anvendelse, som i øvrigt er lovlig efter gældende

plangrundlag, forhindres. Kommunen skal derfor reagere rimeligt hurtigt, hvis kommunen bliver opmærksom på et forhold, som ønskes forhindret med et § 14-forbud.[3]

3.2 For at vurdere, om Kommunen er berettiget til at forhindre realiseringen af Projektet ved nedlæggelse af et § 14-forbud, er det derfor afgørende at fastlægge;

(i) om Kommunen efter at have opnået kendskab til Slättös ønske om at anvende Ejendommen til hotel, har forholdt sig passivt så længe, at Kommunens rimelige undersøgelses- og overvejelsestid er overskredet, og
(ii) om Kommunen ved sine løbende tilkendegivelser over for Slättö har givet Slättö en berettiget forventning om, at Ejendommen kan anvendes til hotel og derved afskåret sig fra at kunne nedlægge et § 14-forbud herom.

Ovennævnte er behandlet nedenfor i henholdsvis punkt 4 og 5.

4 Myndighedspassivitet

4.1 Såfremt en kommune ønsker at nedlægge et § 14-forbud, skal dette ske inden for rimelig tid efter, at kommunen er blevet bekendt med, at ejeren ønsker at udnytte sin ejendom til et formål, som er lovligt i henhold til det for ejendommen gældende plangrundlag. Dette med henblik på at sikre, at en ejer inden for en rimelig tid fra det tidspunkt, hvor kommunen bliver bekendt med projektet, kan få en afklaring af, om ejerens projekt kan gennemføres, eller om kommunen vil forhindre projektet ved at nedlægge et § 14-forbud og efterfølgende vedtage en (ny eller revideret) lokalplan.[4]

4.2 Slättö anmodede den 4. februar 2025 om forhåndsdialog for Projektet. Slättö vedlagde ved anmodningen et samlet projektmateriale, der helt entydigt i både illustrationer og tekst angav, at Ejendommen i sin helhed ønskedes anvendt til hotel. Der er således forløbet cirka et år, siden Kommunen første gang blev fuldt ud bekendt med Slättös ønske om at anvende Ejendommen til hotel.

4.3 Siden Slättös anmodning om forhåndsdialog i februar 2025 har der været afholdt flere møder mellem Slättö og Kommunen, herunder forhåndsdialogsmøder af 4. marts 2025 og 10. september 2025, hvorpå parterne i detaljer har drøftet Projektet. Der har herudover løbende været dialog mellem parterne i perioden fra opstart af forhåndsdialogen i februar 2025 og frem til dags dato, inklusiv mundtlige dialoger, hvori Kommunen har bekræftet, at der kan etableres hotel på Ejendommen, og at der vil blive givet byggetilladelse hertil.

I løbet af dialogen mellem parterne har Kommunen således på ingen måde problematiseret anvendelsen af Ejendommen til hotel, men derimod klart og tydeligt tilkendegivet (både skriftligt og mundtligt), at en anvendelse til hotel er mulig i henhold til Lokalplanen.

Der henvises i øvrigt til afsnit 5 for så vidt angår det konkrete indhold af dialogen mellem parterne og til den som bilag 1 vedlagte tidslinje over forløbet, hvori hele processen i perioden fra Slättös anmodning om forhåndsdialog den 4. februar 2025 til dags dato

[3] Som opsummeret af Planklagenævnet i Planklagenævnet Orienterer nr. 39 – Forbud efter planlovens § 14 – passivitet af 14. november 2023.
[4] Som fastslået af Planklagenævnet i blandt andet Planklagenævnets afgørelse af 20. februar 2023 i sagsnr. 22/15875

er opsummeret.

4.4 Først i november 2025 har Kommunen meddelt, at der skal ske politisk behandling af Projektet, dette dog uden at anføre, at denne behandling omfattede overvejelser om nedlæggelse af § 14-forbud. Slättö modtager således først ved telefonsamtale og e-mail den 3. november 2025, dvs. cirka 9 måneder efter at Kommunen blev bekendt med Projektet, en tilkendegivelse fra Kommunen tilsendt Slättös arkitekt, ACT Architects, hvori Kommunen oplyser, at ønsket om at anvende Ejendommen til hotel skal forelægges Teknik- og Miljøudvalget i Kommunen med henblik på politisk godkendelse:

> *"Kære Ida*
>
> *Som oplyst under vores telefonsamtale tidligere i dag, skal vi gøre opmærksom på, at en eventuel ansøgning om byggetilladelse til ombygning og konvertering til hotel på Halmtorvet 20 vil skulle forelægges Teknik- og Miljøudvalget med henblik på politisk godkendelse.*
>
> *Dette skyldes, at der på nuværende tidspunkt er et skærpet politisk fokus på sager vedrørende konvertering af erhvervsejendomme til hotelvirksomhed i Københavns Kommune.*" (...)

4.5 Som det fremgår af citatet ovenfor, indeholder Kommunens meddelelse af 3. november 2025 ikke et varsel om, at Kommune påtænker at nedlægge et § 14-forbud mod anvendelsen af Ejendommen til hotel, men alene at det vil skulle forelægges til politisk behandling. Kommunen har således ikke på dette tidspunkt meddelt Slättö, at Slättö risikerer at blive mødt af et § 14-forbud.

4.6 Hertil skal det dog fremhæves, at Kommunen gennem processen flere gange har understreget over for Slättö, at der skal gennemføres en egentlig byggesagsbehandling, og at Kommunens tilkendegivelser er udtryk for et øjebliksbillede. Kommunen har dog ikke før i november 2025 oplyst, at der kunne være en udfordring med den ønskede anvendelse af Ejendommen til hotel.

4.7 Slättö har efterfølgende den 18. december 2025 indsendt byggeansøgning. Ansøgningen er pt. under behandling, idet Kommunen dog har oplyst, at den har sat behandlingen af byggeansøgningen i bero som følge af det påtænkte § 14-forbud.

4.8 Den 2. februar 2026, dvs. cirka et år efter opstart af forhåndsdialogen, hvor Kommunen fuldt ud blev oplyst om, at Slättö ønskede at anvende Ejendommen til et hotel, har Kommunen varslet, at den agter at nedlægge et § 14-forbud mod (i) etablering af hotel på Ejendommen, og (ii) nedrivning og ombygninger, der ændrer bebyggelsens ydre udformning.

4.9 Planklagenævnet har i et stort antal sager taget stilling til, hvornår kommuner har overskredet sin rimelige undersøgelses- og overvejelsestid og som følge heraf er blevet afskåret fra at nedlægge § 14-forbud. Det følger af Planklagenævnets praksis, at kommuners rimelige undersøgelses- og overvejelsestid kan være oversteget allerede ved en

periode på 8 til 11 måneder mellem ejerens anmodning om forhåndsdialog og kommunens meddelelse af forbud efter planlovens § 14.

4.9.1 Det er for eksempel tilfældet i Planklagenævnets afgørelse af 3. oktober 2022 i sagsnr. 22/08566[5], hvor Planklagenævnet fandt, at kommunen havde fortabt retten til at nedlægge forbud efter planlovens § 14 som følge af passivitet. I sagen var der forløbet cirka 9 måneder fra ejers ansøgning til varsling af § 14-forbud og efterfølgende yderligere cirka 7 måneder, før Kommunen nedlagde § 14-forbud. Dette blev anset for at udgøre passivitet med den virkning, at Kommunen var afskåret fra at nedlægge § 14-forbud.

4.9.2 Derudover har Planklagenævnet i en lang række øvrige sager med sammenlignelige tidsperioder og forløb fundet, at kommunens sagsbehandlingstid oversteg en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid med den virkning, at kommunerne har været afskåret fra at nedlægge et § 14-forbud.[6]

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

4.11 Forløbene i de nævnte sager er i vidt omfang sammenlignelige med forløbet og forhåndsdialogen vedrørende Projektet, hvor der er forløbet et år (perioden fra februar 2025 til februar 2026), før Kommunen varsler, at den påtænker at nedlægge et § 14-forbud mod anvendelsen af Ejendommen til hotel. Der er dermed forløbet cirka et år, fra Kommunen blev fuldt ud bekendt med Slättös ønske om at anvende Ejendommen til hotel, før Kommunen har varslet § 14- forbud mod anvendelsen til hotel, og uden at Kommunen endnu har nedlagt et § 14-forbud mod denne anvendelse.

4.12 Ud fra en samlet betragtning af forløbet vurderer vi, at det er overvejende sandsynligt, at Kommunen ved sin adfærd må anses at have fortabt retten til at nedlægge et § 14-forbud mod Slättös anvendelse af Ejendommen til hotel, som følge af udvist retsfortabende myndighedspassivitet fra Kommunens side ved i en periode på cirka et år efter at være blevet bekendt med Projektet ikke at have varslet § 14-forbud og ved endnu ikke at have nedlagt et § 14-forbud.

4.13 Vurderingen skal sammenholdes med det nedenfor i punkt 5 behandlede spørgsmål om berettigede forventninger og bindende forhåndstilsagn, idet indholdet af parternes dialog også har betydning for den samlede vurdering af, om Kommunen er afskåret fra at nedlægge et § 14-forbud.

5 Berettigede forventninger og bindende forhåndstilsagn til etablering af hotel

5.1 I tillæg til den forløbne tid i perioden mellem Slättös anmodning om forhåndsdialog vedrørende Projektet er det afgørende, hvilke tilkendegivelser Kommunen har givet i løbet af perioden, idet en kommunes tilkendegivelser, særlige omstændigheder eller

[5] Planklagenævnets afgørelse af 3. oktober 2022 i sagsnr. 22/08566
[6] Der henvises især til Planklagenævnets afgørelse af 19. april 2022 i sagsnr. 22/03146, Planklagenævnets afgørelse af 17. august 2023 i sagsnr. 23/04714 og Planklagenævnets afgørelse af 29. november 2022 i sagsnr. 22/09287

passivitet kan skabe sådanne berettigede forventninger hos ejeren, at det kan begrunde, at kommunen ikke kan nedlægge et forbud efter planlovens § 14.[7]

Såfremt Kommunen ved sådan adfærd har givet Slättö en berettigede forventning om, at Projektet vil kunne realiseres, kan Kommunen være bundet af disse tilkendegivelser og dermed afskåret fra at nedlægge et § 14-forbud.

5.2 Udgangspunktet er i henhold til Planklagenævnets praksis, at kommunens tilkendegivelser alene i særlige tilfælde skaber en sådan berettigede forventning hos bygherre, at det kan medføre, at der ikke kan nedlægges et § 14-forbud mod det pågældende forhold. Dette forudsætter således, at kommunen har taget stilling til forholdet på et fuldt oplyst grundlag. Det er endvidere en betingelse, at det nøjagtige indhold af forhåndsbeskeden skal være klart, for at den kan betragtes som bindende for myndigheden og dermed udelukke et § 14-forbud.[8]

5.3 Generelt må praksis således anses for ganske lempelig på dette punkt, idet fortabelse af retten til at nedlægge et § 14-forbud med henvisning til, at der er givet bindende forhåndstilsagn kræver, at kommunen på et fuldt oplyst grundlag har taget konkret stilling til den konkrete disposition, som kommunen ønsker at nedlægge et § 14-forbud mod, og at indholdet af den pågældende disposition er klart og dokumenterbart.[9]

5.4 Slättö indsendte ved sin anmodning om forhåndsdialog den 4. februar 2025 en samlet projektbeskrivelse med tilhørende tegningsmateriale for Projektet, der utvetydigt viste, hvilke planer Slättö havde med Ejendommen, herunder at Slättö havde til hensigt at omdanne Ejendommen til hotel. Kommunen kendte således allerede på dette tidspunkt Projektets samlede omfang, og i særdeleshed at Ejendommen ønskedes anvendt til hotel, uanset at der først den 18. december 2025 er indsendt ansøgning om byggetilladelse til Projektet.

5.5 Kommunen har efterfølgende som led i forhåndsdialogen flere gange forholdt sig konkret til Slättös ønske om at anvende Ejendommen til hotel og givet Slättö positive tilkendegivelser vedrørende Projektet, herunder konkret vurdering af muligheden for at anvende Ejendommen til hotel.

5.6 Kommunen forholder sig i forhåndsdialogsreferat af møde af 4. marts 2025 konkret til anvendelsen af Ejendommen til hotel, hvori Kommunen tilkendegiver, at:

> *"Transformering af eksisterende erhvervsbyggeri til hotel med restaurant i stueetagen er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelse (...)."*

5.7 Kommunen har senest i forhåndsdialog af 10. september 2025, hvortil Kommunen den 8. december 2025 har udgivet referat, anført følgende, hvori Kommunen ganske konkret og uden yderligere forbehold genbekræfter, at Kommunen vil meddele tilladelse til

---

[7] Som opsummeret af Planklagenævnet i blandt andet Planklagenævnets afgørelse af 11. december 2023 i sagsnr. 23/11775

[8] Som opsummeret af Planklagenævnet i blandt andet Planklagenævnets afgørelse af 27. september 2022 i sagsnr. 22/06055

[9] Der henvises for eksempel til Planklagenævnets afgørelse af 24. juni 2024 i sagsnr. 24/00682 og Planklagenævnets afgørelse af 20. marts 2020 i sagsnr. 18/05801, hvor diverse vejledning og positive tilkendegivelser ikke ansås for bindende forhåndstilsagn.

en anvendelse af Ejendommen til hotel:

"*Forvaltningen vurderer fortsat, at anvendelsen til hotel med restaurant i stueetagen er i overensstemmelse med lokalplanens §3, stk. 1 om anvendelser.*

Ved en eventuel ansøgning om byggetilladelse, vil vi give tilladelse til konvertering af eksisterende erhvervsbygning til kontorer til en fremtidig anvendelse til hotel."

5.8 Kommunen har således på forhåndsdialogsmøderne utvetydigt tilkendegivet, at Slättö vil opnå byggetilladelse til anvendelsen af Ejendommen til et hotel, når der indsendes et byggeandragende herom.

Dertil kommer at referatet af 8. december 2025, er udfærdiget på et tidspunkt, hvor der var opstartet politiske drøftelser i Kommunen om nedlæggelse af § 14-forbud mod hoteller i dele af Kommunen, og hvor forvaltningen havde undersøgt og udarbejdet notat til Klima- Miljø- og Teknikudvalget med vurdering af muligheden for at nedlægge § 14-forbud mod en række hotelprojekter i Kommunen, hvilket notat ikke omfattede Projektet.

5.9 Da muligheden for at anvende Ejendommen til hotel således måtte anses for endeligt afklaret, blev der ikke afholdt yderligere forhåndsdialogsmøder herom, og de efterfølgende drøftelser mellem Kommune og Slättö omhandlede således alene den nærmere udformning af hotellet, herunder etableringen af restaurant i hotellet.

5.9.1 Som eksempel herpå er ganske konkrete forhold som etablering af restaurant i stueetagen under hotellet, sprinklerreservoir og placering af dæksler[10] blevet drøftet. Som led i denne dialog og Kommunens tilkendegivelser sender ACT Architects den 24. oktober 2025 også en Vision for synergi mellem hotel og restaurant, hvori Slättö på baggrund af Kommunens bemærkninger har tilpasset udformningen af restauranten.

5.10 Det har gennem hele dialogen mellem Kommunen og Slättö, der har foregået løbende siden februar 2025, været kendt for Kommunen, at Slättö ønskede at anvende Ejendommen til hotel, hvilken anvendelse Kommunen både direkte og indirekte har bekræftet Slättö i vil være mulig.

5.11 Det bemærkes dog, at Kommunen i sine tilkendegivelser, herunder i forhåndsdialogsreferat af møde af 4. marts 2025 mellem Slättö og Kommunen har understreget, at:

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

5.12 I tillæg hertil har Kommunen i forhåndsdialogsreferaterne taget forbehold for, at:

[10] Se for eksempel e-mailkorrespondance mellem Ida Kragh fra ACT Architects og Klaus Wahid Zwicky fra Københavns Kommune af september 2025, hvor disse forhold drøftes.

"Kommunen har ikke hermed truffet afgørelse i sagen.

"Kommunen udtaler sig kun vejledende om vores umiddelbare vurdering af byggemuligheder og om eventuelle udfordringer ved projektet. Kommunen giver ikke bindende forhåndstilsagn, principgodkendelse eller andre former for bindende tilkendegivelser. (...)

I nogle tilfælde skal et projekt forelægges for Teknik- og Miljøudvalget."

5.13 Kommunen har således gennem forhåndsdialogen taget forbehold for, at Kommunens tilkendegivelser i dialogen med Slättö ikke har kunnet anses for bindende tilkendegivelser. Der er ikke i forhåndsdialogen eller i øvrigt taget forbehold for hverken nedlæggelse af § 14-forbud, herunder oplyst om en risiko for, at Kommunen også vil modsætte sig selve anvendelsen til hotel.

5.14 Kommunens generelle forbehold angår derimod alene det tilfælde, at der sker ændringer som følge af for eksempel "*ny lovgivning, nye afgørelser fra domstole eller klagemyndigheder, nyt plangrundlag eller nye politiske retningslinjer*".

Der ses ikke at være sket sådanne ændringer, idet der ikke i perioden siden opstart af forhåndsdialogen er sket ændringer af hverken praksis, plangrundlag eller politiske retningslinjer. For så vidt angår sidstnævnte er der på nuværende tidspunkt alene tale om, at enkelte politikere i Kommunen har varslet et opgør med etableringen af nye hoteller i Kommunen, men der er ikke vedtaget politiske retningslinjer herom, herunder i form af administrationsgrundlag eller anden konkret instruks til forvaltningen.

Forbeholdet anses derfor ikke for at omfatte muligheden for at anvende Ejendommen til hotel.

5.15 Dertil kommer, at forbeholdene i referaterne har karakter af standardtekst, som står i modsætning til især den meget konkrete tilkendegivelse i forhåndsdialogsreferatet af møde af 10. september 2025, hvor Kommunen meget klart og konkret har tilkendegivet, at den vil meddele tilladelse til anvendelsen af Ejendommen til hotel, når Slättö indsender byggeansøgning herom. Denne tilkendegivelse ses imidlertid, uanset de generelle forbehold, at have karakter af et bindende forhåndstilsagn.

5.16 Denne vurdering støttes af Naturklagenævnets afgørelse af 10. juni 2009 i sagsnr. NKN-33-02770[11], hvor Københavns Kommune ved sine tilkendegivelser om vilje til medvirken til etablering af et underjordisk parkeringshus havde givet så stærke tilkendegivelser ved over for ejeren at tilkendegive at ville medvirke til tilblivelsen af et parkeringsanlæg, at disse måtte betragtes som et bindende forhåndstilsagn.

5.17 Tilsvarende fandt Naturklagenævnet i sin afgørelse i sagsnr. 1996-07907-160[12], hvor kommunen havde tilkendegivet over for ejer, at denne ville kunne opføre et enfamilieshus, såfremt ejer foretog en række tilpasninger af projektet. Naturklagenævnet fandt i sagen, at den utvetydige tilkendegivelse om anvendelsen var et bindende

[11] Afgørelsen er tilgængelig her
[12] Afgørelsen er tilgængelig her

forhåndstilsagn, selvom kommunen havde taget klart forbehold for, at der skulle ske tilpasninger af projektet. Dette forhold er ganske sammenligneligt med Projektet, hvor Kommunen løbende har tilkendegivet, at der skal ske tilpasninger, herunder i forhold til restauranten i stueetagen, men i øvrigt klart tilkendegivet, at Ejendommen kan anvendes til hotel.

5.18 På baggrund af ovenstående vurderer vi, at Kommunen med overvejende sandsynlighed må anses for at have givet et bindende forhåndstilsagn om, at Slättö kan anvende Ejendommen til hotel, og at Kommunen herved må anses at have fortabt retten til at nedlægge et § 14-forbud herom. Dette særligt henset til, at der ikke er sket ændringer i lovgrundlaget, lokalplanen, praksis eller politiske retningslinjer efter, at Kommunen ad flere omgange har vurderet, at anvendelse af Ejendommen til hotel var mulig.

6 Bilag

Bilag 1: Tidslinje for forløb siden igangsættelse af forhåndsdialog

---ooOoo---

København, den 23. februar 2026

Steen Puch Holm-Larsen

ACT Architects foreslåede transformation af bevaringsværdige Halmtorvet 20-22 med respekt for ejendommens betydelige arkitektoniske værdi og dets funktionalistiske udtryk.







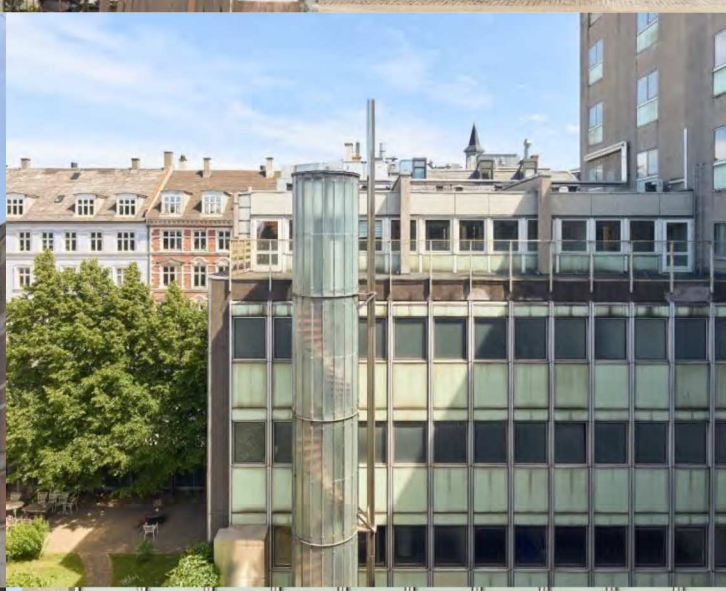
Rendering: ACT Architects

Renderinger: ACT Architects

Billeder af ejendommen fremtoning og stand i sommeren 2025







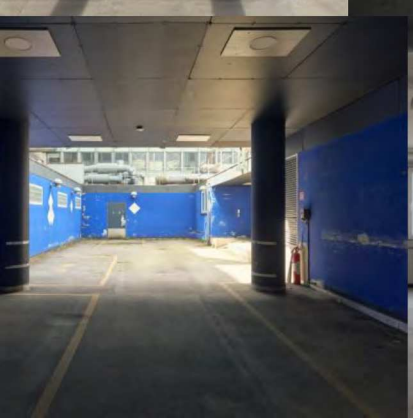
















Billeder: Mads Frederik, ACT Architects

Kultorvet 14-16

Svarnummer 4

Københavns Kommune

Klima og byudvikling

Njalsgade 13

2300 København S

Aarhus, den 16. februar 2026

Varsel om forbud mod etablering af hotel – matr.nr. 150 og 149, beliggende Kultorvet 14 og 16, København K

1 Baggrund og konklusion

Københavns Kommune har den 26. januar 2026 varslet forbud efter planlovens § 14 om forbud mod etablering af hotel på de to matrikler.

Vi finder Københavns Kommunes ageren yderst problematisk. Der er tale om en for os ganske vidtgående indskrænkning, hvor en anvendelse, som i øvrigt er lovlig efter planloven, forhindres. Vi skal derfor inden for en rimelig tid fra det tidspunkt, hvor kommunen bliver bekendt med projektet, kunne få en afklaring af, om projektet kan gennemføres, eller om kommunen vil forhindre projektet ved at nedlægge et § 14-forbud og efterfølgende vedtage en (ny eller revideret) lokalplan. Denne forpligtelse har Københavns Kommune ikke opfyldt.

Det er grundlæggende vores opfattelse, at København Kommunes mulighed for at nedlægge forbud mod at omdanne Ejendommen til hotel efter planlovens § 14 er bortfaldet ved passivitet, eller i det mindste at 1. årsfristen for udarbejdelse og vedtagelse af ny lokalplan regnes fra den 12. november 2025.

2 De faktiske omstændigheder

2.1 Købet af ejendommen

Ejendommene Kultorvet 14, matr.nr. 150 Klædebo Kvarter, og Kultorvet 16, matr.nr. 149 Klædebo Kvarter, (herefter: ”Ejendommen”) har siden 1. maj 2025 været ejet af W16 Kultorvet ApS, CVR nr. 45530027.

Ejendommen blev erhvervet af os med henblik på at etablere hotelerhverv i de øverste etager af Kultorvet 16, samt - om muligt - i de dele af Kultorvet 14. Københavns Kommune har tidligere godkendt at dele af Kultorvet 14 fysisk sammenlægges med Kultorvet 16. Kultorvet 14, martr. nr. 150, og 16, matr.nr. 149, er således internt forbundet over matrikelskel på etagerne over stueetagen.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanen KP24, idet Ejendommen dog hører under to forskellige områder i henhold til kommuneplanen. Den del af Ejendommen, som er beliggende på Kultorvet 14, matr. nr. 150, er i kommuneplanen placeret i et B-område, mens den anden del af Ejendommen, som er beliggende på Kultorvet 16, matr.nr. 149, i kommuneplanen er placeret i et C-område.

Ejendomme placeret i kommuneplanens C-område kan som udgangspunkt anvendes til hotelerhverv, og der var således ikke anledning til en planmæssig forespørgsel for denne ejendom isoleret set.

Ejendomme placeret i et B-område kan imidlertid ikke umiddelbart anvendes til hotelerhverv. Idet Kultorvet 16 og 14 dog allerede er godkendt fysisk sammenlagt og internt forbundet, var det derfor oplagt at afklare, om 14 og 16 som helhed kunne anvendes til hoteldrift.

Den umiddelbare ret til og mulighed for etablering og drift af hotelerhverv var en afgørende faktor for os ved beslutningen om køb af Ejendommen.

Særligt i lyset af, at der i forbindelse med behandling af kommuneplan 2024 for Københavns Kommune blev fremsat forslag om indskrænkning af mulighederne for at etablere hotel, bl.a. ved stop for hoteller og nul-kvoter, og dette forslag blev nedstemt og derfor ikke er indeholdt i kommuneplanen, forekom det oplagt at etablere hotel i Ejendommen.

Vi har tidligere erfaring og succes med målrettet erhvervelse af ejendomme med en særlig historisk værdi, som kan restaureres og bringes tilbage til deres oprindelige arkitektoniske og historiske udtryk.

Herunder har vi tidligere gennemført en tilsvarende proces i forbindelse med erhvervelsen og udviklingen af Saxild Badehotel, hvilket gjorde Ejendommen på Kultorvet særlig relevant for os, idet vi ser samme udviklingsmuligheder for Ejendommen på Kultorvet.

Med Ejendommens placering mod Kultorvet og bylivet der, vil en hotelanvendelse være optimal, modsat f.eks. en boliganvendelse.

Det bemærkes i den forbindelse, at Ejendommen hidtil har været drevet med og indrettet til kontorerhverv. Der vil således ikke skulle nedlægges boliger i forbindelse med etablering af hotel.

For Kultorvet 16 gælder desuden, at ejendommen er fuldt bebygget helt uden friareal. En eventuel konvertering til boligformål vil derfor være udfordret.

Vi har imidlertid forudsat, at der ved en samlet konvertering af de 2 Ejendomme, kan etableres yderligere bolig ved nr. 14 mod den mere fredelige del af ejendommen mod Sankt Gertruds Stræde, som derved kan bidrage til fastboende liv i bymidten.

2.2 Forespørgsel om konvertering af Ejendommen

Som led i vores ønske om etablering af hotelerhverv i Ejendommen, indsendte vi derfor allerede den 10. juli 2025 en planmæssig forespørgsel om konvertering af kontorerhverv til hotelerhverv i Ejendommen, jf. Bilag ”20250710_Kultovet 14-16_Ansoegning_Gaeldende (kvittering)” og ”20250710_Kultorvet 14-16_Byg og Miljø Kvittering”. Forespørgslen blev som det fremgår indsendt til Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune.

Der blev alene forespurgt fordi Ejendommen nr. 14 var beliggende i B-område, men på grund af den tidligere sammenbygning og fælles drift af 14 og 16 var der behov for en afklaring denne mulighed. Nr. 16 kunne af de anførte grunde uden videre omdannes til hotelformål.

Da vi allerede ved vores køb af Ejendommen vidste, at lejer i Ejendommen ville fraflytte, og der således var udsigt til omkostningstung tomgang i Ejendommen, hastede en afklaring allerede da.

Uden svar på den planmæssige forespørgsel, rykkede vi derfor af flere omgange for svar, bl.a. ved telefoniske henvendelser af følgende datoer:

02.09.2025: Telefonisk henvendelse til TMF

07.10.2025: Telefonisk henvendelse til TMF

08.10.2025: Telefonisk henvendelse med sagsbehandler, kan ikke oplyse nærmere dato for tilbagemelding

21.10.2025: Telefonisk henvendelse

samt opfølgning på e-mails følgende datoer:

21.10.2025: Skriftlig opfølgning: TMF kan fortsat ikke oplyse, hvornår de forventer afklaring

29.10.2025: Skriftlig opfølgning TMF

30.10.2025: Skriftlig opfølgning: TMF afventer fortsat afklaring og kan ikke oplyse, hvornår det bliver

Først den 12. november 2025 vendte Teknik- og Miljøforvaltningen tilbage med en opfølgning på mail, hvor forvaltningen orienterede om, at der var politisk interesse for hotelsager, og at den planmæssige forespørgsel vedr. Ejendommen ville komme på som orienteringspunkt til næste møde i Teknik- og Miljøudvalget.

Den planmæssige forespørgsel for Ejendommen blev behandlet på møde i Teknik- og Miljøudvalget den 24. november 2025. Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejdede til mødet en oversigt over alle foreliggende sager i Indre By, som vedrører omdannelse af lokaler til hotelanvendelse, jf. Bilag ”20251124_Oversigt over hotelsager til Teknik- og Miljøudvalget 24. november 2025”.

Af oversigten fremgår også den planmæssige forespørgsel vedrørende Ejendommen, som Miljø- og Teknikforvaltningen modtog den 10. juli 2025. Forvaltningen anfører følgende om forespørgslen, jf. Bilag ”20251124_Oversigt over hotelsager til Teknik- og Miljøudvalget 24. november 2025” s. 2:

”Forvaltningen vurderer ikke, at der er givet bindende forhåndstilsagn eller er tale om berettigede forventninger i sagen, ligesom der ikke er udvist passivitet. Det er derfor forvaltningens vurdering, at det er muligt at nedlægge et § 14 forbud i sagen, bl.a. fordi procesrisikoen vurderes at være lav, da der alene er tale om en foreløbig forespørgsel.”

Det fremgår af Bilag ”20251124_Oversigt over hotelsager til Teknik- og Miljøudvalget 24. november 2025”, at hvis udvalget eller et udvalgsmedlem ønskede at nedlægge et § 14 forbud, skulle sagen løftes senest den 15. december 2025.

Teknik- og Miljøforvaltningen besigtigede Ejendommen den 6. januar 2026. Trine Sørensen var til stede som repræsentant for os, hvor Københavns Kommune igen blev informeret om vores planer for Ejendommen.

2.3 Varsel om forbud mod etablering af hotel

Først den 26. januar 2026 vendte Teknik- og Miljøforvaltningen tilbage på den planmæssige forespørgsel, som blev indsendt den 10. juli 2025, idet forvaltningen udsendte et varsel om at nedlægge forbud mod etablering af hotel i henhold til planlovens § 14, jf. ”20260126_Varsel om forbud mod etablering af hotel”.

Baggrunden for varslet var, at Enhedslisten (Ø) den 1. december 2025 havde anmodet Københavns Kommune om at udarbejde indstilling til udvalget om muligheden for at nedlægge et § 14-forbud mod hotelprojekter, idet hotelprojekterne (angiveligt) vanskeliggør gennemførelsen af Københavns Kommunes påtænkte, men endnu ikke vedtagne planer. Af varslet fremgår det således som begrundelse:

"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. Det er desuden et mål at understøtte spredning af turismen i hele byen.

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

Vores største erhvervslejer står over for at fraflytte Ejendommen, idet vi har disponeret over Ejendommen i tillid til, at den netop kunne omdannes til hotelanvendelse.

Som følge af den forestående tomgang i Ejendommen, har vi derfor et akut behov for at kunne planlægge den umiddelbare fremtid, herunder eventuelle midlertidige anvendelser mm., som evt. kan forudsætte byggetilladelse, for at sikre, at Ejendommen fortsat kan holdes udlejet.

Det vil betyde væsentlige økonomiske tab for os, hvis forbuddet pålægges Ejendommen, der forstærkes yderligere i begrænsninger i kommunal sagsbehandling i lokalplanperioden for arbejder der forudsætter byggetilladelser, både midlertidige anvendelser og udvikling af de udadvendte funktioner i stueetagerne mod Kultorvet.

3 Vurdering i henhold til planlovens § 14

Vi medgiver, at der efter planlovens § 14 kan nedlægges forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan.

Det er desuden en forudsætning, at Københavns Kommune på tidspunktet for nedlæggelse af forbuddet har til hensigt at udarbejde en lokalplan.

Forbuddet skal udtrykkeligt angive sin gyldighedsperiode, der ikke kan være længere end 1 år. Forbuddet kan ikke senere forlænges eller gentages med virkning ud over 1 år fra den oprindelige meddelelse.

Tidsfristen skal dog ses i lyset af, at der er tale om en for os af de pågældende ejendomme ganske vidtgående indskrænkning, hvor en anvendelse, som i øvrigt er lovlig efter planloven, forhindres. Vi skal derfor inden for en rimelig tid fra det tidspunkt, hvor kommunen bliver bekendt med projektet, kunne få en afklaring af, om projektet kan gennemføres, eller om kommunen vil forhindre projektet ved at nedlægge et § 14-forbud og efterfølgende vedtage en (ny eller revideret) lokalplan.

Hvis der nedlægges forbud mod et projekt, der har været længe under behandling i kommunen, må forbuddets gyldighedsperiode – efter Planklagenævnets faste praksis - derfor fastsættes under hensyn til den tid, der allerede er medgået til sagens behandling, i hvert fald, hvis manglende sagsbehandling skyldes kommunens forhold. Desuden vil der i visse tilfælde ikke kunne nedlægges et forbud, hvis kommunen bruger meget lang tid på undersøgelsen.

Det er vores opfattelse, at Københavns Kommune siden den 10. juli 2025 har haft konkret kendskab til projektets karakter og den påtænkte hotelanvendelse. Det er således vores opfattelse, at Københavns Kommune senest på dette tidspunkt anses for at have haft et tilstrækkeligt grundlag for at overveje, om der var planlægningsmæssige hensyn, der kunne begrunde et § 14-forbud.

Dette særligt under hensyntagen til, at det varslede § 14 forbud ikke retter sig til et isoleret hotelprojekt, men handler om en politisk beslutning, der tager sigte på hele Indre By i København, hvor der gælder en lang række forskellige lokalplaner. Baggrunden for varslet om § 14-forbud er, at Enhedslisten har anmodet forvaltningen om at undersøge muligheden for at nedlægge forbud mod hotelprojekter generelt i området, idet projekterne ansås for at vanskeliggøre gennemførelsen af kommunens påtænkte, endnu ikke vedtagne planer.

Ejendommen indgår i denne større sammenhæng.

Det indebærer, at Københavns Kommune i en længere periode havde hotelprojekter til behandling, der igangsatte kommunens rimelige undersøgelses- og overvejelsestid, uden at Københavns Kommune har iværksat planlægningsmæssige tiltag.

En reaktionstid på 6 måneder i denne situation er ikke en rimelig reaktionstid.

Vurderingen heraf skærpes yderlige af det forhold, at Københavns Kommune i forbindelse med den nyligt vedtagne kommuneplan 2024 tog stilling til spørgsmålet, og da besluttede ikke at gennemføre et generelt forbud mod nye hoteller.

Det bemærkes, at Københavns Kommune ikke i varslet har fastsat forbuddets gyldighedsperiode. Københavns Kommune anfører dog i relation hertil i begge varsler:

> ”Gyldighedsperioden for et § 14-forbud fastsættes ud fra en konkret vurdering og ikke længere end et år fra den dato, hvor forbuddet meddeles. Kommunen vil inden for dette tidsrum udarbejde et forslag til lokalplan for ejendommen. Når den endelige lokalplan er bekendtgjort, vil der foreligge et nyt plangrundlag, der udgør grundlaget for behandling af eventuelle ansøgninger om byggetilladelse.”

Hertil bemærkes, at hvis Københavns Kommune måtte meddele et § 14-forbud må 1. årsfristen forkortes væsentligt.

Københavns Kommune må i nærværende sag beregne 1-års-fristen fra 12. november 2025, hvor Københavns Kommunes sagsbehandler meddeler os, at der er øget politisk fokus på byggesager vedrørende etablering af hoteller i København.

Med venlig hilsen



Trine Sørensen

Direktør

W16 Kultorvet ApS (Ejer)

hansen thomsen birkenfeldt_

Anders Birkenfeldt
Frank Hansen

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen

Advokat Anders Birkenfeldt
abi@htbadvokater.dk
Direkte tlf. 27807009

Advokatsekretær Anders Birkenfeldt

27. december 2025
J.nr. 50821

Vedr. Indgåelse af lejekontrakt - Løngangstræde 37 - st. th., 1. th. og 5. sal

Jeg retter henvendelse på vegne af Daniel&Jacob's ApS, som lejere af ejendommen Løngangsstræde 37, hvor der den 15. september 2025 er indsendt ansøgning om endelig planretlig afklaring af anvendelsen af ejendommen Løngangstræde 37 til hotel.

Min klient er ved mail af 16. december 2025 blevet orienteret om, at kommunen påtænker at nedlægge et midlertidigt forbud efter planlovens §14, som led i overvejelser om regulering af hotelkapacitet i indre by. Jeg skal i den anledning bestride at kommunen kan nedlægge et sådan forbud og reserverer min klients retstilling i enhver henseende, herunder tager jeg forbehold for at rejse erstatningskrav mod kommunen, hvis forbuddet nedlægges, da det efter min opfattelse vil være uhjemlet.

En anvendelse af forbudsbestemmelsen forudsætter, at kommunalbestyrelsen på forbudstidspunktet har en reel og konkret hensigt om at udarbejde en lokalplan, som kan regulere den påtænkte anvendelse. Bestemmelsen kan ikke anvendes som en midlertidig stopforanstaltning alene for at give rum til generelle politiske overvejelser.

Jeg bemærker i den forbindelse, at anvendelse af ejendommen til hotellejligheder er i overensstemmelse med både gældende lokalplan 72 "Farvergade" og Kommuneplan 2024. Et eventuelt § 14-forbud vil derfor forudsætte en konkret og individuelt begrundet planlægningsmæssig vurdering knyttet specifikt til ejendommen Løngangsstræde 37B, eksempelvis hensyn til bymiljø, naboforhold, bevaringsinteresser eller tilsvarende forhold. En generel politisk interesse i at begrænse hotelkapaciteten i Indre By kan ikke i sig selv udgøre et tilstrækkeligt planlægningsmæssigt grundlag.

Forvaltningen oplyser i varslingen af 16. december 2025 at have sat mine klienters byggeansøgning i bero indtil der er truffet en politisk beslutning i sagen. Det bestrides at forvaltningen kan standse sagsbehandlingen på denne måde, når der ikke samtidig konkret er angivet hvilke planlægningsmæssige hensyn, der begrunder at ansøgningen er sat i bero. Jeg bemærker at kommunen ved sin genoptagelse af ansøgningen tilbage i efteråret har anerkendt at det nuværende plangrundlag kan rumme anvendelsen til hotellejligheder.

Jeg skal desuden fremhæve at et forbud ikke vil iagttage proportionalitetshensynet. Et § 14-forbud vil få væsentlige og direkte konsekvenser for min klient som lejer af ejendommen, idet forbuddet vil gribe

ind i dispositioner og forventninger, som er foretaget i tillid til det gældende plangrundlag. Min klient har ikke haft mulighed for at påvirke planforholdene, og et forbud vil derfor være særligt indgribende i forhold til det formål, der søges opnået. Min klient har indgået lejeaftale og betaler deraf følgende leje, har afsat investeringer, indretning mv. i tillid til plangrundlaget og anvendelsesmulighederne, som kommunen nu reelt nedlægger forbud mod ved at sætte ansøgningen i bero og videre varsler et egentligt § 14 forbud.

Det konkrete projekt på Løngangstræde 37 er ligeledes meget begrænset i omfang. Projektet drejer sig samlet om 15 sovepladser. Til sammenligning har kommunen kendskab til to større projekter i indre by, med sammenlagt over 250 sovepladser, hvor der ikke er nedlagt §14-forbud. Det fremstår derfor også af denne årsag ganske disproportionalt, både at standse sagsbehandlingen og potentielt nedlægge et forbud, når der ingen indgreb er foretaget mod tidligere projekter, som er 15-20 gange så store som nærværende projekt. En standsning af byggesagsbehandlingen og nedlæggelse af forbud er derfor både disproportionalt, vil have uforholdsmæssige påvirkning af min klient over for andre og øvrige kendte projekter i indre by og samtidig have en minimal indvirkning på hvad kommunen anfører som politisk overvejelse om at begrænse turismen i indre by, hvilket dog bestrides som lovlig grund for at anvende § 14.

Anvendelsen, som er i overensstemmelse med det eksisterende plangrundlag, er ligeledes projekteret og gennemført med bistand fra certificeret brandrådgiver og godkendt i forhold til gældende brandkrav for hotelanvendelse. Standsningen af sagsbehandlingen og et eventuelt forbud får derfor også karakter af et indgreb rettet mod én konkret ejendom og en konkret sag og hindrer reelt en afklaring af den eksisterende anvendelsesmulighed.

Jeg skal anmode om, at kommunen;

1. præciserer, hvilket konkret planlægningsmæssigt hensyn, der begrunder et eventuelt §14-forbud, og
2. begrunder proportionaliteten i indgrebet og
3. forholder sig eksplicit til, om den eksisterende ansøgte anvendelse anses for ulovlig, og i givet fald med henvisning til konkret hjemmel.

Jeg og min klient ønsker en konstruktiv dialog og står naturligvis til rådighed for et møde med henblik på at drøfte sagen nærmere, inden der træffes beslutning om eventuelle planretlige skridt.

Med venlig hilsen

Anders Birkenfeldt

Løngangstræde 37

Svarnummer 5b

Fra: Anders Birkenfeldt
Til:
Cc: [EKSTERN] SV: Partshøring - varsel om forbud i henhold til planlovens § 14
Emne: 9. februar 2026 15:33:48
Dato:
Vedhæftede filer: image001.png

Kære

Jeg henviser til partshøringsbrev af 16. januar 2026, i hvilken anledning jeg har følgende supplerende bemærkninger udover de i forvejen afgivet.

Med udgangspunkt i, at anvendelsen til hotellejligheder er lovlig i henhold til det gældende plangrundlag, er der allerede investeret ca. 3,65 mio. kr. i at omdanne de tre lokaler til servicerede hotellejligheder, hvilket ønskes inddraget i den samlede vurdering.

De pågældende lokaler har i en længere periode stået tomme som kontorarealer, idet de ikke lever op til nutidens krav til moderne kontorindretning. Samtidig kan en egentlig omdannelse til boliger ikke gennemføres, da en række tekniske og bygningsmæssige forhold ikke kan løses inden for de eksisterende rammer. Anvendelse til servicerede hotellejligheder muliggør derfor en hensigtsmæssig og bæredygtig udnyttelse af ellers ubenyttede lokaler og bidrager til at aktivere eksisterende bygningsmasse uden at skabe pres på boligmarkedet.

Hotellejlighederne ønskes drevet som fuldt serviceredе, professionelt administrerede enheder, der harmonerer med ejendommen og det omkringliggende lokalområde. Driften er reguleret, skattepligtig og baseret på faste procedurer for sikkerhed, kvalitet, drift og hensyn til naboer.

Anvendelsen adskiller sig fra både klassiske hoteller og privat korttidsudlejning. Der etableres ikke et samlet hoteldomicil med lobby, restaurant, fitnessfaciliteter eller andre fælles funktioner, som koncentrerer aktivitet ét sted. I stedet indgår enhederne diskret i den eksisterende bystruktur og fungerer som en naturlig del af kvarteret, uden at skabe øget trafik, støj eller belastning.

Ambitionen er at sprede ophold og aktivitet ud i byen frem for at samle brugere i lukkede hotelmiljøer. De personer, der benytter hotellejlighederne, betragtes ikke som traditionelle turister, men som midlertidige københavnere, der bor i byen for kortere eller længere perioder og tager del i dens hverdag. Opholdene understøttes gennem lokale anbefalinger, der leder brugerne mod nærområdets caféer, butikker, initiativer og byliv, så færden fordeles naturligt og lokalt forankres.

Brugerprofilen omfatter både kortere ophold og længerevarende ophold, eksempelvis projektansatte, konsulenter, internationale medarbejdere samt danske familier med behov for midlertidig genhusning i forbindelse med renovering, flytning eller forsikringssager. Mange fungerer reelt som midlertidige beboere og benytter byens eksisterende tilbud fremfor interne hotelservices.

Driften prioriterer samarbejder med lokale aktører og mindre erhverv fremfor internationale kæder, hvilket understøtter lokaløkonomien og bidrager til et levende, varieret bymiljø. Samtidig guides brugerne aktivt rundt i forskellige dele af byen, så belastningen ikke koncentreres ét sted, men fordeles på tværs af kvarterer.

Hotellejlighederne tilfører dermed liv uden at larme, bevægelse uden at slide og værdi uden at fortrænge. Anvendelsen bidrager til en mere effektiv og bæredygtig udnyttelse af den eksisterende bygningsmasse, med højere kontinuerlig anvendelse, bedre grundlag for vedligeholdelse og en ansvarlig udvikling af København – uden at øge det klassiske turistpres.

Med venlig hilsen

Anders Birkenfeldt
Partner
Advokat (L)
M. +45 27 80 70 09



Løngangstræde 37

Svarnummer 5c

Fra:
Til:
Emne: [EKSTERN] Vedr. Partshøring – varsel om forbud mod etablering af hotellejligheder på matr.nr. 164
Dato: 15. februar 2026 10:29:00

Jeg har som lejer i ejendommen matr.nr. 164, beliggende Løngangsstræde 37 og 37A-B, 1468 København K modtaget brev fra Københavns Kommune om partshøring vedr. forbud mod hotellejligheder på matriklen.

Jeg opfordrer hermed Københavns Kommune til at nedlægge forbud mod etablering af hotellejligheder på matriklen.

Matr.nr. 164 lider allerede på nuværende tidspunkt under overturisme, da flere lejemål på matriklen allerede anvendes som hotellejligheder. Etablering af hotellejligheder i ejendommen bidrager til den overturisme, der i forvejen kendetegner Indre By, og som sætter det almindelige boligmarked under massivt pres. Dertil kommer en række andre negative følger for de lejemål, der benyttes som boliger på matriklen, herunder kan fx nævnes voldsomme støjgener ikke mindst i sene aftentimer/om natten/tidlige morgenstunder, svineri i opgange/gårdområde, rygning på trappeopgange, usorteret affald, manglende respekt for, at port/opgangsdøre skal holdes aflåst.

Venlig hilsen

Løngangstræde 37

1468 København K

Løngangstræde 37

Svarnummer 5d

Fra:
Til: [EKSTERN] Partshøring
Emne: 15. februar 2026 10:50:51
Dato:

Vedr. Partshøring – varsel om forbud mod etablering af hotellejligheder på matr.nr. 164

Jeg er lejer i ejendommen matr.nr. 164, beliggende Løngangsstræde 37 og 37A-B, 1468 København K og har modtaget brev fra Københavns Kommune om partshøring vedr. forbud mod hotellejligheder på matriklen.

Jeg skal hermed opfordre Københavns Kommune til at nedlægge forbud mod etablering af hotellejligheder på matriklen.

Som beboere på matriklen lider vi allerede på nuværende tidspunkt voldsomt under overturisme, da adskillige lejemål på matriklen allerede idag anvendes som hotellejligheder, dvs. udlejes permanent året rundt via booking platforme. Indre By er allerede idag præget af massiv overturisme, og etablering af hotellejligheder i ejendommen vil kun accelerere dette og yderligere fortrænge almindelige beboere.

De negative følger ved ved hotellejligheder kender vi som beboere kun al for godt:

- voldsomme støjgener ikke mindst i sene aftentimer/om natten/tidlige morgen

- svineri i opgange/gårdområde

- rygning på trappeopgange,

- usorteret affald / svineri i skralderum

- manglende respekt for aflåsning af port- og opgangsdøre

Venlig hilsen

Løngangstræde 37 1468

København K

ADVORA

Via e-mail: klimaogbyudvikling@kk.dk
Københavns Kommune
Klima- og Byudvikling

København
Dato: 16. februar 2026

Vedrørende: Partshøring – varsel om forbud mod etablering af hotel på matr.nr. 309 Øster Kvarter, København

ADVORA Advokatanpartsselskab er lejer i ejendommen Niels Juels Gade 5, 1059 København K, og afgiver hermed høringssvar i anledning af kommunens varslede §14-forbud mod etablering af hotel på ejendommen.

Vi tilslutter os kommunens intention om at nedlægge forbuddet og finder, at det er planretligt sagligt og velbegrundet.

Kommunens begrundelse hviler på planlægningsmæssige hensyn, som efter praksis anerkendes som saglige, herunder ønsket om at modvirke overkoncentration af turisme i Indre By, sikre en balanceret byudvikling og beskytte områdets funktion som blandet bykvarter med bolig- og serviceerhverv. Disse hensyn er i overensstemmelse med kommuneplanens mål om bæredygtig turisme og geografisk spredning af hotelkapacitet.

Det er endvidere relevant, som Københavns Kommune fremhæver, at ejendommen er udpeget som bevaringsværdig i lokalplan 512 Nyhavn og Gammelholm. Dette taler for en restriktiv tilgang til anvendelsesændringer, som kan medføre væsentlige driftsmæssige eller bygningsmæssige konsekvenser, der ikke harmonerer med lokalplanens bevarende formål.

Dette hensyn gør sig efter vores opfattelse gældende, selv hvis bygningen i princippet måtte kunne tilbageføres til sin oprindelige stand, idet selve anvendelsen til hotel indebærer en anden intensitet og karakter af brug, som kan påvirke bygningens funktionelle rolle i bymiljøet og områdets samlede anvendelsesbalance.

Som et yderligere planlægningsmæssigt hensyn bør det indgå i vurderingen, at der tillige er ansøgt om og potentielt etableres hotel i naboejendommen Niels Juels Gade 7. Såfremt hotelanvendelse allerede tillades i den umiddelbart tilstødende ejendom, taler hensynet til en balanceret arealanvendelse og begrænsning af koncentrationen af turistrelaterede funktioner for, at der ikke samtidig etableres hotel i Niels Juels Gade 5.

En sådan kumulation vil kunne forstærke de samlede følgevirkninger i lokalområdet og bidrage til overturisme – herunder øget aktivitetspres, støj og trafik – og dermed modvirke kommunens planlægningsmæssige målsætning om at bevare Indre By som et blandet og velfungerende byområde.

Som erhvervslejer i ejendommen, hvor der drives advokatvirksomhed, finder vi det væsentligt at fremhæve, at områdets karakter som blandet byområde med permanente arbejdspladser og ikke-turistbaserede erhverv udgør et centralt planlægningsmæssigt hensyn. Kontorer og øvrige videnserhverv bidrager til stabil aktivitet i dagtimerne, lokal forankring og et byliv, der understøtter områdets funktion som egentligt bykvarter frem for et monofunktionelt turistområde.

På denne baggrund finder vi, at et §14-forbud fremstår som nødvendigt og proportionalt til at sikre, at den fremtidige planlægning kan ske på et helhedsorienteret grundlag og i overensstemmelse med kommuneplanens mål om en balanceret byudvikling.

Med venlig hilsen

ADVORA Advokatanpartsselskab

Frank Jørgensen

Advokat (H)

Niels Juels Gade 5-7

Svarnummer 6b

ANDERSEN | PARTNERS

ADVOKATFIRMA

Andersen Partners
Advokatpartnerselskab

Filosofgangen 18
5000 Odense C

Telefon 76 22 22 22
Fax 76 22 22 23

mail@andersen-partners.dk
www.andersen-partners.dk

CVR-nr. 34 71 78 50

Københavns Kommune
Klima, Teknik- og Miljøforvaltningen

Sendt via E-mail til klimaogbyudvikling@kk.dk

16. februar 2026
Journalnr. 342201-SOL

Martin Holm Land
Advokat
Direkte 20201968
mal@andersen-partners.dk

Susan Olsen/MAL
Sagsbehandler
Direkte 20 20 19 68
sol@andersen-partners.dk

Martin Holm Land
Ansvarlig partner

Høringssvar vedrørende Københavns Kommunes varsel om § 14-forbud i forbindelse med et ansøgt hotelprojekt beliggende Niels Juels Gade 5 og Niels Juels Gade 7, 1069 København K

Som advokat for ansøgerne på ejendommene Niels Juels Gade 5 og Niels Juels Gade 7 sender jeg herved høringssvar vedrørende de af Københavns Kommune ved E-mails af den 26. januar 2026 fremsendte varsler om forbud mod etablering af hotel på matr.nr. 309 samt matr.nr. 335, Øster Kvarter, København, i Sagerne 2026-0005488 og 2026-0005482.

Som der redegøres for nedenfor, er det min og ansøgers vurdering, at Københavns Kommune i begge tilfælde er afskåret fra at nedlægge et § 14-forbud mod etablering af et hotel på ejendommene, og at varslerne således skal tilbagekaldes.

1. Sammenfatning – executive summary

1.1. Overordnet konklusion

Det er ansøgers samlede vurdering, at Københavns Kommune ikke har hjemmel til at nedlægge § 14-forbud mod det ansøgte hotelprojekt beliggende i Niels Juels Gade 5 og 7.

Projektet er i fuld overensstemmelse med gældende lokalplan, understøtter kommunens strategiske mål om ansvarlig turismespredning og skaber ikke de negative følgevirkninger, som § 14-varslet henviser til.

Derudover foreligger der både berettigede forventninger hos ansøger og passivitet fra kommunens side, som hver for sig og samlet afskærer kommunen fra at nedlægge de varslede forbud.

1.2. Projektets indhold og bymæssige kontekst

Projektet omfatter omdannelse af 6.251 m² kontorareal til 123 hotelværelser uden væsentlige ændringer af bygningernes volumen eller arkitektoniske udtryk.

Ejendommene ligger i en stærkt trafikeret erhvervskorridor uden boligkarakter og tæt på metro (ca. 260–270 meter til Kongens Nytorv). Niels Juels Gade fungerer i dag primært som kontorgade med begrænset liv uden for normal arbejdstid.

Hotelprojektet vil tilføre området aktivitet, tryghed og økonomisk bæredygtighed uden at fortrænge boliger eller ændre områdets grundlæggende karakter.

1.3. Lokalplansmæssig hjemmel og politisk forankring

Ejendommene er omfattet af Lokalplan nr. 512 (Nyhavn og Gammelholm) og placeret i delområde II, hvor hoteller udtrykkeligt er tilladt i et mindre og specifikt afgrænset område inden for lokalplanen. Kommunen har således politisk og konkret taget stilling til, at netop denne karré er egnet til hotelanvendelse. Lokalplanen er vedtaget efter offentlig høring uden indsigelser mod hotelformål.

Planlovens § 14 er en undtagelsesbestemmelse og kan ikke anvendes til at tilsidesætte en nyligt vedtaget lokalplan uden tungtvejende planlægningsmæssige hensyn.

1.4. Strategisk turismepolitisk perspektiv

Hvis målet er at sprede turismen ansvarligt og reducere presset på boligområder i Middelalderbyen, er Niels Juels Gade et eksempel på den rigtige type placering:

- Placering i eksisterende erhvervskorridor
- Tæt på kollektiv trafik
- Ingen restaurantdrift eller natteliv

Projektet bidrager til balanceret turisme ved at placere hotelkapacitet dér, hvor den planlægningsmæssigt og funktionelt giver bedst mening.

1.5. Manglende planlægningsmæssig begrundelse

Ingen af de hensyn, kommunen har henvist til:

- Risiko for fortrængning af boliger
- Konflikt med boligkvarterer og naboer
- Risiko for forøget støjbelastning af boligområder
- Risiko for forøget trafik
- Risiko for forøget affaldsmængde

gør sig gældende i denne konkrete sag.

Ejendommene er beliggende i et erhvervsområde og anvendes ikke til bolig. Hotellet etableres uden parkeringskapacitet og gæster forventes primært at ankomme via metroen. Affalds- og støjbelastning forventes ikke at komme til at overstige den eksisterende kontoranvendelse.

Der foreligger således hverken samfundsmæssige, funktionelle eller miljømæssige hensyn, der kan begrunde § 14-forbud.

1.6. Berettigede forventninger og proportionalitet

Sagsforløbet har strakt sig over en periode på mere end 2 år med positive tilkendegivelser fra kommunen og uden indsigelser mod anvendelsen.

Ansøger har investeret ca. 13,5 mio. kr. i projektudvikling og myndighedsbehandling i tillid til gældende lokalplan og kommunens sagsbehandling.

Et § 14-forbud på dette sene tidspunkt vil ikke være proportionalt og vil være i strid med det forvaltningsretlige indrettelseshensyn, samt klagenævnspraksis.

1.7. Kommunens passivitet

Kommunen har haft konkret kendskab til hotelprojektet i mere end 2 år før varslingen af § 14-forbud.

Ifølge fast praksis kan retten til at nedlægge § 14-forbud fortabes ved passivitet, særligt når myndigheden i længere tid har behandlet projektet uden at rejse planmæssige indvendinger. Det er ansøgers opfattelse, at denne situation foreligger her.

1.8. Retssikkerhed og signalværdi

Forudsigelighed og retssikkerhed er afgørende for ansvarlig byudvikling.

Hvis politiske prioriteringer ændres, bør dette ske gennem fremadrettet planlægning – f.eks. via ændring af kommuneplan eller generelle rammer – og ikke gennem indgriben i konkrete projekter, der allerede er planmæssigt hjemlede og langt fremskredne.

En fastholdelse af de varslede § 14-forbud vil sende et signal om manglende stabilitet i den kommunale planlægning.

1.9. Samlet vurdering

Hotelprojektet i Niels Juels Gade 5 og 7:

- Er i overensstemmelse med gældende lokalplan
- Fortrænger ikke boliger
- Skaber ikke øget miljøbelastning
- Understøtter byliv og lokal handel
- Bidrager til ansvarlig turismespredning
- Er udviklet i tæt dialog med kommunen

Der foreligger ikke saglige planlægningsmæssige hensyn, der kan begrunde § 14-forbud.

***

Nedlæggelse af § 14-forbud vil blive indbragt for Planklagenævnet, og der tages i samme forbindelse forbehold for ansøgers retsstilling i videst muligt omfang, herunder i forhold til at pålægge kommunen erstatningsansvar for ansøgers økonomiske tab.

I det følgende redegøres der nærmere for ovenstående.

2. Faktum og baggrund

2.1 Baggrund for etableringen af hotel i Niels Juels Gade 5 og 7

Ejendommene beliggende Niels Juels Gade 5 og 7, 1059 København K, anvendes i dag til kontorformål. Markedsforholdene for umoderne kontorlejemål i området har de sidste årtier ændret sig markant, og der ses en stigende tomgang (f.eks. har Niels Juels Gade 7 stået tom i adskillige år) samt begrænset efterspørgsel på de eksisterende rammer.

Dette er bl.a. en konsekvens af etableringen af nye, moderne kontorfaciliteter med bedre trafikale forbindelser og parkeringsforhold uden for Københavns centrum, som i højere grad end de gamle ejendomme opfylder moderne kontorbehov.

Der er samtidig en dokumenteret og stigende efterspørgsel på fleksible overnatningsformer i København, herunder hoteller, som særligt er målrettet erhvervsrejsende, projektansatte, internationale specialister og turister.

Formålet med det ansøgte hotelprojekt i Niels Juels Gade 5 og 7 er at revitalisere de lidt hensygnede og triste ejendomme gennem en transformation, der sikrer aktiv anvendelse, nyt byliv og en økonomisk bæredygtig drift, samtidig med, at områdets funktionelle og arkitektoniske kvaliteter respekteres og styrkes, og den mørke gade tilføres nyt lys og liv.

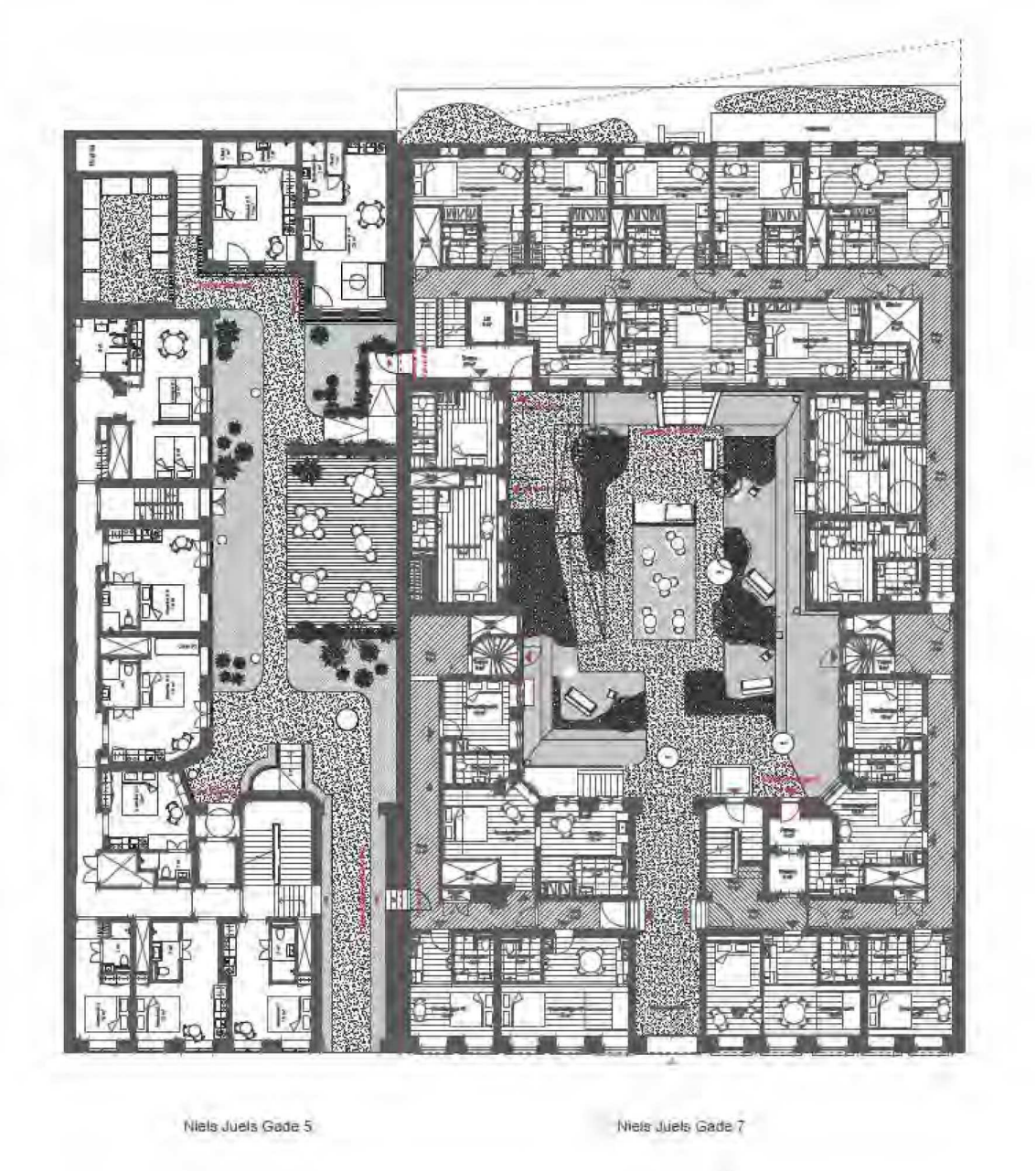
2.2 Projektets hovedindhold

Projektet omfatter overordnet set:

- Omdannelse af i alt 6.251 m² eksisterende kontorareal
- Indretning af 123 hotelværelser. Gæsterne forventes at booke ophold, der fortrinsvist varer mellem 1-3 døgn
- Etablering af fællesfaciliteter såsom opholdsarealer i gårdene og sædvanlige hotelrelaterede servicefunktioner i ejendommene
- Nødvendige tekniske og indretningsmæssige tilpasninger med respekt for ejendommenes arkitektoniske kvaliteter

Der planlægges ikke væsentlige ændringer af hverken bygningernes volumen, højde eller overordnede arkitektoniske udtryk udover de udvidelsesmuligheder, som lokalplanen og tidligere bebyggelse muliggør og indbyder til. Der reetableres forbindelse mellem de to ejendomme, hvilket fremgår af situationsplanen

nedenfor. Der etableres en ny forbindelse i baghuset og i forhuset genetableres en tidligere forbindelse fra porten til stueetagen. Som det fremgår af situationsplanen nedenfor, er ejendommenes gårde lukket om sig selv, og hotellets udearealer vil således være helt afskærmet fra såvel gaden som naboejendommene.



Fremtidig situationsplan for Niels Juels Gade 5 og 7

Som Bilag 1 er vedlagt en præsentationsmappe vedr. hotelprojektet inkl. visualiseringer af de kommende værelser, facader mod gårdene mv.

2.3 Niels Juels Gades historie

Niels Juels Gade er en del af bydelen *Gammelholm* i Indre By i København og blev anlagt i forbindelse med byens udvidelse i slutningen af 1800-tallet. Området blev udviklet efter nedlæggelsen af Orlogsværftet omkring 1859, og mange bygninger langs gaden stammer fra denne periode (1860'erne–1870'erne).

Ejendommene i Niels Juels Gade 5 og 7 har i tæt på en menneskealder været anvendt udelukkende til erhverv af bl.a. Den Kongelige Danske Hypotekbank, Østasiatisk Kompagni (ØK), Nationalbanken, Danske Bank samt til lagerfunktioner.

Beboelse i ejendommene har været meget begrænset, og der ses ikke at have været registreret boliger i ejendommene i nyere tid, formentlig på grund af gadens karakter som erhvervsområde og stærkt trafikeret indfaldsvej med begrænset dagslys.

2.4 Tidslinje for sagsbehandlingen hos Københavns Kommune

Begge ejendomme har været genstand for omfattende sagsbehandling og dialog med København Kommune i forbindelse med den påtænkte transformation og revitalisering til hotelformål, som er overensstemmende med lokalplanens rammer og kommunens hidtidige ønsker og målsætninger for området.

Nedenfor er en gennemgang af historikken for begge de igangværende byggesager. Byggesagerne er formelt set oprettet som to separate sager med forskellige ansøgningstidspunkter, men som det fremgår af materialet og specifikt byggeandragendet for Niels Juels Gade 5, er der tale om et sammenhængende hotelprojekt omfattende begge ejendomme.

Niels Juels Gade 7 - Sagsnummer S2025-1826

- Den 28. november 2023 anmodede ansøger om forhåndsdialogmøde med henblik på omdannelse af ejendommen fra kontor til hotel.
- Forhåndsdialogmøde blev afholdt med kommunen den 9. januar 2024.
- Referat af forhåndsdialogmødet blev af kommunen fremsendt til ansøger den 10. januar 2024 med bekræftelse på, at det er i overensstemmelse med lokalplanen at anvende ejendommen som hotel (Bilag 2a).
- Den 20. februar 2024 fremsendte ansøger på baggrund af kommunens feedback på forhåndsdialogmødet et revideret projekt vedr. etablering af hotel.

- Den 1. marts 2024 fremsendte Københavns Kommune en positiv skriftlig tilbagemelding vedr. ansøgningen om etablering af hotel i ejendommen (Bilag 2b).
- Ansøger indsendte herefter den 28. februar 2025 byggeandragende via Byg og Miljøportalen (Bilag 2c).
- Københavns Kommune fremsendte den 9. april 2025 et "mangelbrev" til ansøger. Mangelbrevet angik udelukkende forhold for betydning af etablering af hotel i ejendommen. (Bilag 2d).
- Den 28. april 2025 deltog kommunens sagsbehandler i et Teams-møde med ansøger og ansøgers arkitekt vedr. forhold, som ansøger ønskede at drøfte. Københavns Kommune sendte et mødenotat til ansøger den 6. maj 2025 (Bilag 2e).
- Ansøger indsendte den 30. juni 2025 svar på mangelbrevet via Byg og Miljøportalen (Bilag 2f).
- Københavns Kommune sendte den 12. september 20025 nyt mangelbrev til ansøger, som udelukkende omhandlede tekniske forhold i relation til det ansøgte hotelprojekt (Bilag 2g).
- Ansøger sendte den 10. oktober 2025 svar på mangelbrevet via Byg og Miljøportalen (Bilag 2h).
- Ansøger modtog den 14. november 2025 en E-mail fra bygesagsbehandleren hos kommunen vedr. et opstået øget politisk fokus på byggesager vedrørende etablering af hoteller i København. Det fremgik af E-mailen, at sagen var sat i bero, indtil udfaldet af den politiske behandling var kendt.
- I en telefonsamtale den 18. november 2025 oplyste kommunens sagsbehandler til ansøger, at sagsbehandlingen af byggesagen var meget fremskreden, og at der blot udestod en afklaring omkring ejendommens vinduer inden, at der kunne udstedes en byggetilladelse [min fremhævning].
- Ansøger modtog den 16. december 2025 en E-mail fra en chefkonsulent hos Københavns Kommune vedr. ønske om besigtigelse af ejendommen den 6. januar 2026. Det fremgik af E-mailen, at sagsbehandlingen var sat i bero.
- Ansøger modtog den 26. januar 2026 partshøringsbrev fra Københavns Kommune vedr. et påtænkt § 14-forbud.

Niels Juels Gade 5 - Sagsnummer S2025-8444

- Ansøger anmodende den 18. januar 2025 om forhåndsdialogmøde med henblik på omdannelse af ejendommen fra kontor til hotel (Bilag 3a).
- Forhåndsdialogmøde med Københavns Kommune blev afholdt den 21. februar 2025.

- Referat af forhåndsdialogmødet blev af kommunen fremsendt til ansøger den 21. februar 2025 med bekræftelse på, at det er i overensstemmelse med lokalplanen at anvende ejendommen som hotel (Bilag 3b).
- Ansøger fremsendte herefter den 30. september 2025 byggeandragende via Byg og Miljøportalen (Bilag 3c).
- Københavns Kommune afviste byggeansøgningen den 10. oktober 2025 med henvisning til manglende dokumentation for indplacering i brandklasse (BK), men uden kommentarer om anvendelsesændringen til hotel.
- Ansøger genindsendte byggeandragende via Byg og Miljøportalen den 13. oktober 2025.
- Ansøger modtog den 16. december 2025 en E-mail fra en chefkonsulent hos Københavns Kommune vedr. ønske om besigtigelse af ejendommen den 6. januar 2026. Det fremgik at E-mailen, at sagsbehandlingen var sat i bero.
- Ansøger modtog den 26. januar 2026 partshøringsbrev fra Københavns Kommune vedr. et påtænkt § 14-forbud.

Som det fremgår, har der i begge sager været en aldeles omfattende og fremskreden sagsbehandling i overensstemmelse med kommunens ønsker og visioner for Niels Juels Gade som udtrykt i den i 2015 (revideret 2020) vedtagne lokalplan for området. I den gældende lokalplan er der fra kommunens side specifikt taget aktiv og positiv stilling til, at Niels Juels Gade - som en af de få gader i Indre By og som følge af de helt særlige forhold, som gør sig gældende for Niels Juels Gade - ønskes anvendt til hotelformål.

Særligt er det vigtigt at bemærke, at der i forbindelse med kommunens dialog med ansøger ikke på noget tidspunkt i sagsbehandlingen har været sået tvivl om, stillet spørgsmål til, eller i øvrigt været dialog om selve anvendelsesændringen til hotelformål. Dialogen, som både har foregået mundtligt og skriftligt, har alene vedrørt spørgsmål af arkitektonisk og teknisk karakter, hvor kommunen har givet anvisninger om hotellets udformning og indretning, f.eks. i forhold til taghældning, kvistes udformning, materialevalg, niveaufrihed, brand, konstruktioner og installationer m.m.

3. Kravet om tilstrækkelig planlægningsmæssig begrundelse

3.1. Planlovens § 14

Kommunen har efter planlovens § 14 mulighed for at nedlægge forbud mod forhold, der kan hindres ved en lokalplan. Bestemmelsen gælder forhold, der kan

reguleres efter en lokalplan, jf. planlovens § 15, og som varetager relevante planlægningsmæssige hensyn.

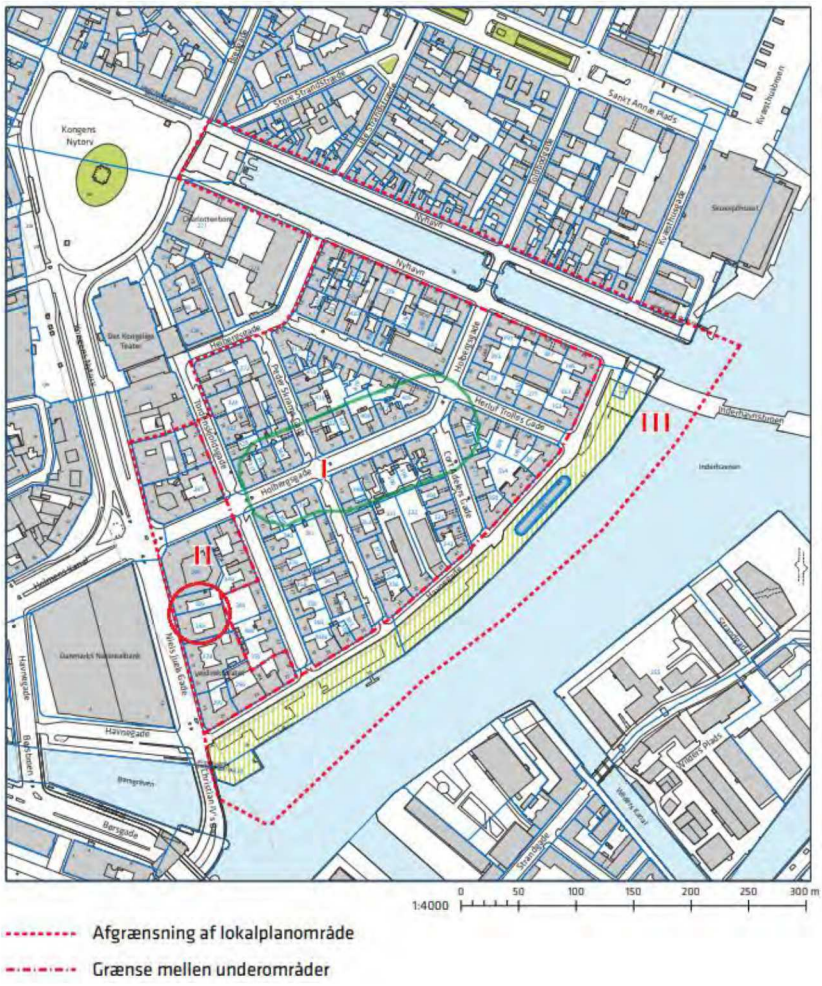
Det er en grundlæggende betingelse for udstedelse af et § 14-forbud, at dette er planmæssigt begrundet, dvs. at indgrebet sigter mod varetagelsen af relevante planlægningsmæssige hensyn.

Dette skal ses i sammenhæng med det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip, som indebærer, at der skal vægtige hensyn til at foretage en så indgribende disposition, som vil umuliggøre et projekt, der allerede er tilpasset adskillige gange efter kommunens anvisninger, ønsker og krav.

3.2 Planmæssigt grundlag

3.2.1 Nuværende lokalplan

Niels Juels Gade 5 og 7 er omfattet af Delområde II i Lokalplan nr. 512 for Nyhavn og Gammelholm.



Delområde I, som omfatter stort set hele området, indeholder følgende anvendelsesbestemmelsen i § 3, stk. 1:

> *"Område I fastlægges til **helårsboliger**. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Der kan endvidere tillades serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk." [min fremhævning]*

Delområde II, som ejendommene Niels Juels Gade 5 og 7 er omfattet af, har derimod *en særligt afgrænset* anvendelsesbestemmelse, jf. § 3, stk. 2, som lyder som følger:

> *"Område II fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, **hoteller**, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Der kan endvidere indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv." [min fremhævning]*

Det bemærkes, at delområdet II, hvor ansøger har ansøgt om omdannelse til kontor, består af én karré – og det er altså denne ene karré inden for det store lokalplanområde, der specifikt er udlagt til blandt andet hoteller, mens den resterende del af lokalplansområdet primært er udlagt til boligformål. For delområde II er det desuden bestemt, at maksimalt 50% må anvendes til boliger, som i givet fald skal placeres i ejendommenes øverste etager

3.2.2 Kommuneplan 2024

Niels Juels Gade 5 og 7 er omfattet af Rammeområde R24.S.1.8, der udlægger området til serviceerhverv.

Da Forslag til Kommuneplanstrategi 2023 blev sendt i offentlig høring, indgik overvejelser om et administrationsgrundlag for placering af nye hoteller, der kunne indarbejdes i Kommuneplan 2024.

I den endeligt vedtagne Kommuneplanstrategi 2023 blev der imidlertid ikke indarbejdet et administrationsgrundlag for placering af nye hoteller eller lignende i Kommuneplan 2024.

De eneste retningslinjer i forhold til hoteller i Kommuneplan 2024 lyder:

"Retningslinje for lokalisering af erhverv:
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."

De eneste i Kommuneplan 2024 beskrevne mål, som er relevante i forhold til hoteller, er følgende:

- *At fremme bæredygtig turisme, der tager hensyn til lokalmiljø og fordeler sig i hele byen og den øvrige hovedstadsregion.*
- *At understøtte spredning af turismen i hele byen ved at udvikle tætte og funktionsblandende bykvarterer, som er attraktive at besøge for danske og udenlandske turister og som kan tiltrække investeringer i hoteller.*

Da Borgerrepræsentationen den 12. december 2024 vedtog Kommuneplan 2024 blev der stillet ændringsforslag om en nul-kvote for udvidelse af hotelkapaciteten i Indre By og forbud mod tilladelse til nye hoteller eller anvendelsesændring til hotel i Indre By.

Begge ændringsforslag blev imidlertid forkastet, da et flertal stemte imod.

Der blev således i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2024 taget politisk stilling til netop den holdning, der nu ligger til grund for de fremsendte varsler om § 14 forbud, og som er i modstrid hermed.

Som Bilag 4 er vedlagt en oversigt over baggrunden for og indholdet af Kommuneplanstrategi 2023 og Kommuneplan 2024 i relation til etablering af hoteller i København.

3.2.3 Mulighed for nedlæggelse af § 14-forbud

Muligheden for nedlæggelse af § 14-forbud er en undtagelsesbestemmelse til planlovens helt grundlæggende princip, at en borger har krav på at få en byggetilladelse, hvis ansøgningen er i overensstemmelse med lokalplanen.

Niels Juels Gade er allerede positivt og aktivt politisk udpeget til hotelanvendelse, baseret på at kvarteret er erhvervspræget og ikke et boligområde. Den gældende og meget specifikke lokalplan nr. 512 for Nyhavn og Gammelholm er vedtaget i 2015 og tillæg til lokalplanen er vedtaget i 2020.

I forbindelse med den offentlige høring forud for lokalplanens vedtagelse, var der ingen negative høringssvar vedrørende anvendelsesmuligheden til hotel på ejendommene, som falder godt i tråd med områdets og gadens karakter som rent erhvervsområde.

Ejendommene er således beliggende i en gade, som *udelukkende* anvendes til erhvervsformål, og der vil ved omdannelse af ejendommene til hotel ikke være risiko for, at gaden ændrer karakter til en kulisseby, som det ellers frygtes at kunne ske i flere andre områder af Indre By.

Ansøgers ansøgninger om omdannelse fra kontor til hotel er i overensstemmelse med den gældende lokalplan og kommuneplan, og ejendommene er ikke beliggende på en placering, hvor nedlæggelse af § 14-forbud vil tilgodese de politiske ønsker og formål, som kommunen har anført i varslerne.

Som det fremgår af ovenstående, har kommunen allerede i lokalplanen fra 2015 (revideret i 2020) positivt taget stilling til, at netop Niels Juels Gade er egnet til etablering af hotel. Kommunen har således vurderet, at placeringen i Niels Juels Gade – stærkt trafikeret og omgivet af erhverv og tæt på metro – er velegnet til hotelformål, i modsætning til mange andre mikrolokationer i Indre By, og i Middelalderbyen specifikt.

Derved adskiller § 14-sagerne vedr. Niels Juels Gade sig væsentligt fra flere andre ansøgte eller potentielt kommende hotelprojekter i Indre by, hvor der kun findes generelle kommuneplanrammer og ingen konkret lokalplansmæssig afvejning om anvendelsen til hotel, som tilfældet er for Niels Juels Gade.

I sagerne vedr. Niels Juels Gade har den gældende lokalplan for nylig været genstand for politisk behandling og nabohøring i forbindelse med vedtagelsen. Der er

i forbindelse med lokalplanens vedtagelse og den i forbindelse hermed gennemførte nabohøring (høringssvarene fra lokalplansprocessen forefindes på høringsportalen) ikke konstateret hverken naboer eller øvrige interessenter, som var imod muligheden for etablering af hotel i Niels Juels Gade.

Hvis målet er at sprede turismen på en ansvarlig måde, er projektet i Niels Juels Gade et godt eksempel på den rigtige placering. Hotellet vil være beliggende på en af de mest trafikbelastede gader, tæt på kollektiv trafik, uden boligkonflikt, uden for Middelalderbyen og med mulighed for at løfte et område, der i dag mangler byliv.

En beslutning om *ikke* at nedlægge § 14-forbud vil derfor ikke modarbejde den generelle politiske opmærksomhed på en balanceret turismestrategi, men derimod understøtte den ved at vise, at spredning handler om at vælge de rigtige steder frem for at nedlægge et generelt forbud.

Ansøger har indrettet sig efter og i tillid til den gældende lokalplan og kommuneplan, og de helt specifikke anvendelsesbestemmelser, der gælder for netop denne karré, som blev politisk besluttet efter forudgående nabohøring og i overensstemmelse med både kommuneplanen og kommunens ønsker til placeringen af fremtidige hotelfunktioner i Indre By.

3.4 Varsel om nedlæggelse af § 14-forbud

Ansøger er enig i Københavns Kommunes ønske om at sikre en mere balanceret turisme i Indre By, og specifikt i Middelalderbyen.

Debatten i Teknik- og Miljøudvalget handler efter ansøgers opfattelse imidlertid ikke alene om et generelt stop for hoteller, som næppe er et politisk ønske, men mere specifikt om, *hvor* i byen nye hoteller skal placeres, så presset på de eksisterende boligkvarterer mindskes, og det sikres, at Indre By ikke ændrer karakter fra et levende bymiljø til en kulisseby.

Netop i dette perspektiv skiller Niels Juels Gade 5 og 7 sig positivt ud, hvilket der redegøres for i det følgende.

I varslet om nedlæggelse af § 14-forbud af den 26. januar 2026, anføres følgende:

"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. Det er desuden et mål at understøtte spredning af turismen i hele byen.

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

Faktum er imidlertid, at et forbud mod omdannelse af ejendommene i Niels Juels Gade fra kontor til hotel ikke opfylder det formål, som kommunen angiver som begrundelse for nedlæggelse af et § 14-forbud. Bevarelse af ejendommene som kontorejendomme vil ikke opfylde kommunens mål om at fastholde de indre bydeles karakter af egentlige byområder med en blanding af bolig og serviceerhverv, herunder butikker og restauranter og andre centerfunktioner.

For Niels Juels Gade 7 er virkeligheden, at bygningen i adskillige år har stået tom uden lejere. Moderne virksomheder efterspørger andre typer kontorer end det, som ejendommene i Niels Juels Gade kan tilbyde. Det samme gælder for Niels Juels Gade 5, selvom denne ejendom ikke har stået tom, men generelt set er udfordret i forhold til anvendelse som effektiv kontorejendom grundet ejendommens planløsning og begrænsede parkeringsfaciliteter.

Et hotel vil derimod netop understøtte de funktioner, som kommunen ønsker at fastholde, herunder blandt andet restauranter, butikker og andre serviceerhverv. Ejendommene har vist sig vanskelige at udleje til kontor og er uegnede til boligformål, hvorfor omdannelse til hotel umiddelbart synes at være den eneste levedygtige anvendelse.

Boliger på denne placering er generelt set ikke oplagt grundet ejendommenes begrænsede friareal og dagslysforhold, samt den meget markante

trafikbelastning, der er i Niels Juels Gade, hvilket også er årsagen til, at Niels Juels Gade karréen i lokalplanens delområde II er specifikt udlagt til erhvervsformål og kun i begrænset omfang til boliger.

Heller ikke de negative følgevirkninger, som kommunen angiver at ville undgå, herunder støj, trafik og affald, påvirkes negativt ved omdannelse af ejendommene til hotel, idet gæsterne primært forventes an ankomme via metroen. Ejendommene tilbyder heller ikke parkeringsfaciliteter til hotelgæsterne, hvorfor anvendelse som hotel - i modsætning til kontor - vil bidrage til en reduktion af den trafikale belastning af nærmiljøet. Hverken ejendommene eller Niels Juels Gade egner sig til restaurationsformål, så affaldsmængden ved en ændret anvendelse af ejendommene fra kontor til hotel vil være yderst begrænset.

Ejendommenes placering er uden for Middelalderbyen og er allerede præget af erhverv og gennemgående trafik – ikke af tæt boligliv.

Med 12.200–26.100 køretøjer i døgnet er Niels Juels Gade en trafik- og erhvervskorridor, ikke et stille beboelsesmiljø. Området er således hårdt trafikalt belastet og egnet til publikumsorienterede funktioner snarere end boliger. Naboejendommene er da også alle erhvervsejendomme.

Som Bilag 5 er vedlagt et kort, der viser antallet af køretøjer og anvendelse af ejendommene på Niels Juels Gade.

Et hotel i Niels Juels Gade vil derfor ikke fortrænge boliger, men tværtimod tilføre liv til et område, der i dag primært fungerer som kontorby i dagtimerne, og er en mørk og ikke-indbydende gade uden for normal kontortid. Etablering af et hotel i gaden vil medføre, at gaden bliver en mere integreret del af lokalområdet med mere lys og liv til glæde og gavn for byens borgere og erhvervsliv.



Hverdagstrafik ved Niels Juels Gade 5 og 7

Placeringen af et hotel i Niels Juels Gade er samtidig ideel i forhold til den kollektive trafik. Der er kun 260–270 meter til metrostationen ved Kongens Nytorv, og området betjenes af mange buslinjer. Gæster kan ankomme uden bil, hvilket understøtter kommunens klimaambitioner og mindsker pres på parkering. Hvis turismen skal spredes klogt, bør nye hoteller netop ligge sådanne steder – tæt på kollektiv trafik og væk fra de mest følsomme boligområder. 260–270 meter til metro sikrer således lav bilafhængighed og begrænset pres på byen.
Som Bilag 6 er vedlagt et kort, der viser afstanden fra Niels Juels Gade 5 og 7 til metrostationen på Kongens Nytorv.

Det er også væsentligt, at ejendommene ikke i nyere tid har været anvendt til boligformål og aldrig har været brugt til Airbnb eller andre skyggehotellignende formål. Projektet fjerner derfor ingen boliger fra markedet og bidrager ikke til den problematik, som mange københavnere med rette er bekymrede for.

Hvis målet er at sprede turismen på en ansvarlig måde, er dette projekt et godt eksempel på den rigtige placering: beliggende på en af de mest trafikbelastede gader, tæt på kollektiv trafik, uden boligkonflikt og med mulighed for at løfte et område, der i dag mangler byliv.

En beslutning om ikke at nedlægge § 14-forbud vil derfor ikke modarbejde den generelle politiske opmærksomhed på en balanceret turismestrategi, men derimod understøtte den ved at vise, at spredning handler om at vælge de rigtige steder til hotelplaceringer i København.

I tillæg til det netop ovenfor anførte, kan der fremsættes nogle generelle betragtninger angående de varslede § 14-forbud, som ikke vil kunne begrundes tilstrækkeligt ud fra relevante planlægningsmæssige hensyn i nærværende sag.

3.5 Planlægningsmæssige hensyn

De planlægningsmæssige hensyn, som kan begrunde et § 14-forbud, kan grundlæggende opdeles i;

1) samfundsmæssige og funktionelle hensyn,
2) æstetiske og kulturhistoriske hensyn, og
3) natur og miljøhensyn.

Som nærmere redegjort for i det følgende, kan ingen af disse hensyn tillægges så afgørende vægt, at et § 14-forbud kan udstedes. Dette skal ses i sammenhæng med det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip.

Ad 1) samfundsmæssige og funktionelle hensyn

Ansøger har i samråd med kommunen løbende revideret og tilrettet projektet, på en sådan måde, at ansøger har imødekommet kommunens udmeldte anmodninger og ønsker. Således har man f.eks. ved de som Bilag 2f og 2h vedlagte besvarelser og projektændringer imødekommet kommunens ønsker og krav til bl.a. tagform, dagslys mv., som anført i kommunens mangelbreve.

Niels Juels Gade har karakter af en transportkorridor mellem Kongens Nytorv og kanalerne, herunder Havnegadeparken. Der er som følge af Niels Juels Gades særlige karakter af trafikeret transportkorridor med begrænset direkte sollys alene kontorejendomme i gaden.

Nationalbanken, som er beliggende direkte overfor ejendommene, bevirker, at ejendommene i Niels Juels Gade ligger i skygge store dele af dagen med begrænset dagslys og lysindfald i ejendommene til følge, som gør ejendommene uegnede til beboelsesformål. Som Bilag 7 er vedlagt fotos som viser skyggeforhold på Niels Juels Gade.

Tilføjelsen af et hotel vil netop skabe den servicefunktion på gaden, som kommunen efterspørger i varslerne af 26. januar 2026, og vil kunne bibringe det pågældende centralt beliggende - men desværre ret hensygnende – lokalområde, et længe ønsket løft.

Som redegjort for ovenfor, vil en omdannelse til hotel yderligere skabe en positiv påvirkning af nærområdet, idet et hotel vil understøtte de restauranter og butikker, der allerede er i nærområdet.

Der forefindes et meget begrænset antal parkeringspladser på ejendommene (der er alene et ganske lille antal parkeringspladser i gården til Niels Juels Gade 5, som vil blive nedlagt i forbindelse med hotelprojektet, og ingen i Niels Juels Gade 7), men ejendommene er til gengæld beliggende i kort gåafstand til en metrostation med direkte linje til lufthavnen, som forventes at være den primære transportvej for hotellets gæster.

Sammenfattende kan det konstateres, at der hverken er samfundsmæssige eller funktionelle hensyn, der påvirkes negativt af omdannelsen – tværtimod.

Ad 2) æstetiske og kulturhistoriske hensyn

Bebyggelsens arkitektoniske udtryk er løbende afstemt med kommunen for at efterleve eventuelle æstetiske hensyn. I den forbindelse har der ikke af kommunen været rejst spørgsmål angående kulturhistoriske hensyn. Det påtænkte hotelprojekt tilsigter at bevare ejendommens udtryk ud mod Niels Juels Gade, men samtidig gennemføre en nænsom renovering af ejendommene med respekt for ejendommenes klassiske stilart, så ejendommene kan blive et lyspunkt i den ellers mørke og indesluttede gade.

Projektet opfylder den nugældende lokalplans formål om at *"sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse, dels de bevaringsværdige enkeltbygninger, dels de bevaringsværdige sammenhængende facaderækker og sigtelinjer […]"*.

Ad 3) natur og miljøhensyn

Ved hensynet bag varetagelse af natur og miljø tilsigtes, at der navnlig lægges vægt på at forebygge en negativ påvirkning heraf. I varslerne af den 26. januar 2026 anføres det, at man ønsker at undgå negative følgevirkninger i form af støj, trafik og affald. Ansøger er som aktiv erhvervsdrivende i og daglig bruger af Indre By enig i, at der skal værnes om disse relevante hensyn i forbindelse med fastlæggelsen af de fremtidige rammer for hoteller i Indre By.

Ejendommene i Niels Juels Gade er oprindeligt opført således – og bevares således - at der forefindes to "indvendige" gårde. Udeophold for hotellets gæster vil således alene have støjpåvirkning for hotellet selv, og ikke for naboer eller lignende. Støjpåvirkning af Niels Juels Gade findes ikke relevant allerede af den grund, at der i hotelprojektet (som følge af støj, trafik, skygge og begrænset

fortovsareal) ikke er opholdsarealer ud mod Niels Juels Gade. Ejendommenes disponering med meget høje stueetager ud mod Niels Juels Gade muliggør heller ikke anvendelse til restaurationsformål eller andre mere publikumsorienterede anvendelser.

Hotel uden tilhørende restauration er en erhvervsform, der ikke skaber yderligere affald i forhold til en kontorejendom, hvorfor der ikke kan forventes en negativ påvirkning af hverken natur eller miljø.

3.6 Sammenfatning vedr. den planmæssige begrundelse for de varslede § 14-forbud

En omdannelse af ejendommene fra kontor til hotel vil understøtte kommunens ønske om at bevare de indre bydele som egentlige byområder, og vil med sin servicefunktion desuden understøtte nærområdets butikker, restauranter mv.

Hotellet kan etableres uden negativ påvirkning af støj, trafik og affald, og der ses sammenfattende således ikke at være hverken 1) samfundsmæssige og funktionelle hensyn, 2) æstetiske og kulturhistoriske hensyn, eller 3) natur og miljøhensyn, der taler for nedlæggelse af et § 14-forbud.

Som følge bl.a. af de ovenstående og helt konkrete forhold, som gør sig gældende specifikt i forhold til ejendommene beliggende i Niels Juels Gade 5 og Niels Juels Gade 7, samt de nedenfor angivne forhold, er det min opfattelse, at der ikke kan tilvejebringes en planlægningsmæssig begrundelse for udstedelse af et § 14-forbud i nærværende sager.

4. Ansøgers berettigede forventning og indrettelseshensyn

4.1 Generelt om princippet

Det gælder som et helt generelt princip på linje med hensynet til borgerens retsbeskyttelse, at forvaltningen altid skal inddrage hensynet til borgerens berettigede forventninger (også kaldet indrettelseshensynet) i konkrete forvaltningsakter, herunder påtænkte afgørelser om udstedelse af § 14-forbud. Dette forventningsprincip er udtryk for, at borgerne skal kunne handle i tillid til forvaltningens udsagn og anvisninger.

4.2 Sagsforløbet med Københavns Kommune

Sagsforløbet med kommunen har for begge ejendommes vedkommende været langstrakt, detaljeret, specifikt og meget konkret og udelukkende omhandlende

ændring af anvendelsen af ejendommene fra kontor til hotel. Sagerne har været under behandling i kommunen i henholdsvis ca. 1 og mere end 2 år. Der henvises herved til de ovenfor refererede sagsforløb.

Kommunen har på intet tidspunkt i løbet af byggesagsbehandlingerne drøftet med, endsige varslet, overfor ansøger, at der kunne opstå en omdannelsesproblematik i forbindelse med det påtænkte hotelprojekt. Kommunen har som anført ovenfor behandlet ansøgers hotelprojekt siden november 2023, hvorfor kommunen nu igennem mere end 2 år har haft lejlighed til at rejse eventuelle spørgsmål om anvendelsen. Dette har kommunen ikke gjort.

Det er derfor højst overraskende, at kommunen i januar 2026 pludselig fremsendte varsler om nedlæggelse af § 14-forbud, på et grundlag, som ikke tidligere har været rejst på trods af rig mulighed herfor. Dette således efter mere end 2 års sagsbehandling, hvor ansøger har efterfulgt og har indrettet sig i god tro efter kommunens anvisninger, den nyligt vedtagne Kommuneplan 2024 samt den gældende lokalplan for ejendommene.

Den nuværende lokalplan angiver helt specifikt, at der i denne karré på Niels Juels Gade kan etableres hoteller, og det var en kendt forudsætning i den kommunale sagsbehandling gennem hele forløbet, at ansøgers projekt vedrørte en anvendelsesændring af de eksisterende (og ikke fungerende) kontorejendomme, til hotel.

Herudover har det langvarige sagsforløb med Københavns Kommune givet ansøger et klart indtryk af, at anvendelsesændringen var et spørgsmål om formalitets- og projekttilpasninger med henblik på at opfylde lokalplanen og kommunens dispensationspraksis, som projektet derfor i byggeansøgninger løbende er tilpasset.

Under byggesagsprocessen har ansøger modtaget flere vejledende bemærkninger fra kommunen, som der er rettet ind efter. Ansøger kan herved uden den mindste tvivl anses for at have en begrundet og berettiget forventning om, at projektet ville kunne gennemføres, hvilket særligt bestyrkes af kommunens sagsbehandlers mundtlige tilkendegivelse af, at der alene udestod et enkelt teknisk forhold vedr. ejendommens vinduer, inden kommunen var klar til at udstede byggetilladelse.

Ansøger har investeret betydelige ressourcer i processen med kommunale godkendelser, udarbejdelse af byggeandragender og projekttilpasninger. Helt konkret har ansøger til dato anvendt ca. kr. 13,5 mio. på udarbejdelse af

projektmateriale samt byggeandragender for ejendommene, som kommunen vil være erstatningsansvarlig for i tilfælde af uberettiget nedlæggelse af § 14-forbud.

Hensynet til de af sagsforløbet skabte berettigede forventninger hos ansøger skal veje særligt tungt under samtidig hensyntagen til den manglende planlægningsmæssige begrundelse.

Ansøger har som angivet ovenfor tilpasset projektet efter de retningslinjer, der er givet fra kommunen og imødekommet en lang række krav i den forbindelse. Dette har haft betydelig økonomisk betydning for ansøger, hvilket også skal inddrages af kommunen i vurderingen af udstedelse af § 14- forbuddet. Disse økonomiske hensyn sammenholdt med ansøgers berettigede forventninger om projektets gennemførelse bør føre til, at § 14-forbuddet frafaldes. En proportionalitetsafvejning af hensynene i sagen understøtter således også dette synspunkt.

Jeg henleder opmærksomheden på sagen MAD 2009.1339 NKN/KFE 2009.469 NKN refereret s. 367 i Planloven med kommentarer (Helle Tegner Anker, 2013), hvor klagenævnet med henvisning til kommunens klare tilkendegivelser i sagen fandt, at kommunen var afskåret fra at nedlægge et § 14-forbud.

Ansøgers berettigede forventninger vil i givet fald kunne danne grundlag for et erstatningskrav mod kommunen, hvis § 14-forbuddet fastholdes.

5. Københavns Kommunes passivitet

Efter planlovens § 14 kan kommunen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Det er en forudsætning, at Københavns Kommune på tidspunktet for nedlæggelse af forbuddet har til hensigt at udarbejde en ny lokalplan for ejendommene.

Forbuddet skal udtrykkeligt angive sin gyldighedsperiode, der ikke kan være længere end 1 år. Forbuddet kan ikke senere forlænges eller gentages med virkning ud over 1 år fra den oprindelige meddelelse. I sager, hvor kommunen har været bekendt med projektet i længere tid, skal der i tilfælde af nedlæggelse af et § 14-forbud, fastsættes en forkortet gyldighedsperiode, som tager hensyn til den periode, hvor kommunen allerede har været bekendt med sagen, men ikke har taget skridt til at nedlægge § 14-forbud. I sagerne vedrørende Niels Juels Gade 5 og 7 har kommunen været bekendt med ansøgers ønske om omdannelse fra kontor til hotel i henholdsvis 1 og mere end 2 år.

Det er bredt anerkendt i teori og praksis, at en kommune kan fortabe retten til at nedlægge et § 14-forbud ved passivitet, jf. hertil MAD1997.1134NKN.

I den ovenfor refererede afgørelse lagde klagenævnet, vægt på, at kommunen havde haft viden om den påtænkte anvendelse af et areal i mere end seks måneder, før muligheden for at skride ind blev omtalt for de implicerede, og der gik herefter yderligere fire måneder, før kommunen nedlagde forbuddet. Klagenævnet fandt derfor, at kommunen havde fortabt retten til at nedlægge § 14-forbud i sagen ved passivitet.

Tidsfristen skal således ses i lyset af, at der for ansøger i forhold til ejendommene er tale om en ganske vidtgående indskrænkning, hvor en anvendelse, som i øvrigt er lovlig efter planloven, forhindres. Ansøger skal inden for en rimelig tid fra det tidspunkt, hvor kommunen bliver bekendt med projektet, kunne få en afklaring af, om projektet kan gennemføres, eller om kommunen vil forhindre projektet ved at nedlægge et § 14-forbud og efterfølgende vedtage en (ny eller revideret) lokalplan. Denne forpligtelse har Københavns Kommune ikke opfyldt i relation til ejendommene i Niels Juels Gade.

Der foreligger en ganske omfattende nyere praksis fra Planklagenævnet vedrørende anvendelsen af planlovens § 14. I henhold til praksis er det afgørende, hvorvidt kommunen i sin sagsbehandling har forholdt sig passivt i forhold til det konkrete emne, hvor kommunen efterfølgende beslutter at nedlægge et § 14-forbud. I tilfælde, hvor kommunen har været bekendt med ansøgers ønske i mere end 7 måneder, er det i henhold til Planklagenævnets praksis klart, at kommunen har fortabt muligheden for at nedlægge et § 14-forbud.

Nærværende sager vedr. Niels Juels Gade 5 og 7 har som ovenfor beskrevet været bekendt hos kommunen i henholdsvis 1 og mere end 2 år.

Selv i sager, hvor der er gået *mindre* end 7 måneder siden kommunen blev bekendt med en ansøgers ønske, har Planklagenævnet tilsidesat § 14-forbud, hvis kommunen igennem processen har forholdt sig passiv i forhold til det pågældende spørgsmål, som det efterfølgende § 14-forbud vedrører.

I forhold til Niels Juels Gade 7 blev der afholdt forhåndsdialogmøde den 9. januar 2024 og byggeandragende blev indsendt via Byg og Miljøportalen den 28. februar 2025. Ansøger modtog først varslet efter planlovens § 14 den 26. januar 2026. Der gik således mere end 2 år fra forhåndsdialogmødet og ca. 11 måneder fra ansøgers indsendelse af byggeandragende til § 14-varslet blev modtaget af

ansøger. Niels Juels Gade 7 ligger således tidsmæssigt *væsentligt* ud over de tidmæssige intervaller, som Planklagenævnet tidligere har accepteret som rimelige.

Københavns Kommune har i hvert fald som absolut minimum siden byggeansøgningens indlevering i februar 2025 aktivt sagsbehandlet projektet inden for byggelovgivningens rammer. Dette understøttes af, at der allerede i januar–marts 2024 forelå detaljeret projektmateriale og dialog om realisering.

I februar 2024 blev der, efter et opfølgende forhåndsdialogmøde, af ansøger udarbejdet et revideret projektmateriale, som tog hensyn til de af kommunen på forhåndsdialogmødet i januar 2024 konkret påpegede forhold. Det projekt, der senere blev ansøgt om ved indsendelse af byggeandragendet i februar 2025, fremstår også som en videreførelse heraf. Københavns Kommune har dermed også haft planlægningsmæssigt relevant kendskab væsentligt tidligere end tidspunktet for den formelle byggeansøgning.

Det er derfor vores klare opfattelse, at Københavns Kommune som følge af passivitet har fortabt muligheden for at nedlægge et § 14 påbud for så vidt angår hotelprojektet på Niels Juels Gade 7.

Det bemærkes for en god ordens skyld, at det fremgår af "Oversigt over hotelsager til Teknik- og Miljøudvalget 24. november 2025", at det også er Københavns Kommunes egen vurdering, at det ikke er muligt at nedlægge et § 14 påbud som følge af passivitet.

Københavns Kommune anfører således selv i oversigten dateret 24. november 2025, at

> *"på grund af sagens varighed og forløb er der risiko for passivitet pga. kendskab til ønske om hotel siden 2023. På baggrund deraf er det forvaltningens vurdering, at det ikke er muligt at nedlægge § 14 forbud i sagen."*

Det er således helt tydeligt, at Københavns Kommune – ligesom ansøger selv - har vurderet, at det ikke er muligt at nedlægge et gyldigt § 14-forbud. Så meget desto mere forekommer det ejendommeligt, at kommunen nu har valgt at iværksætte en proces om § 14-forbud.

For så vidt angår Niels Juels Gade 5 blev det egentlige byggeandragende indsendt den 30. september 2025.

Københavns Kommune fik imidlertid allerede ved forhåndsdialogen den 21. februar 2025 (og altså for ca. 1 år siden) et konkret kendskab til projektets karakter og den påtænkte hotelanvendelse og sammenkædning med det tidligere ansøgte hotelprojekt i Niels Juels Gade 7. Kommunen bekræftede, at også hotelprojektet i Niels Juels Gade 5, var i overensstemmelse med lokalplanen. Københavns Kommune havde allerede på dette tidspunkt et tilstrækkeligt grundlag for at overveje, om der var planlægningsmæssige hensyn, der kunne begrunde et § 14-forbud, men vurderede ikke, at dette var tilfældet.

Generelt set for begge ejendomme bemærkes, at der ikke er tale om et isoleret hotelprojekt, men om en politisk beslutning, der tager sigte på hele Indre By, hvor der gælder en lang række forskellige planmæssige rammer. Baggrunden for varslerne om § 14-forbud fremsendt til ansøgerne den 26. januar 2026 var, at Klima, Teknik- og Miljøforvaltningen var blevet anmodet om at undersøge muligheden for generelt set at nedlægge forbud mod nye hotelprojekter i Indre By.

Det bemærkes herved, at Københavns Kommune, i forbindelse med den seneste kommuneplanrevision i 2024 specifikt, og efter dybdegående debat, aktivt besluttede *ikke* at ændre den administrative praksis for etablering af hoteller i hovedstadsregionen, jf. pkt. 3.2.2 ovenfor og i vedhæftede Bilag 4.

Ansøger har i sagerne vedr. Niels Juels Gade 5 og 7 ageret i tillid til de nyligt af Københavns Kommune i såvel Kommuneplan 2024 som den specifikt vedtagne lokalplan, som er gældende for ejendommene, besluttede og udstukne politiske ønsker og retningslinjer.

De varslede § 14-sager for Niels Juels Gade 5 og Niels Juels Gade 7 indgår i en større sammenhæng med en række øvrige og muligt kommende hotelprojekter i Indre By. Niels Juels Gade skiller sig imidlertid ud fra de øvrige mulige hotelprojekter ved, at kommunen ad flere omgange for nylig aktivt har taget stilling til, at Niels Juels Gade er et område, som kommunen finder egnet til etablering af hotel, samt at kommunen igennem flere år har kendt til det ønskede hotelprojekt i Niels Juels Gade, som også er et af de mest fremskredne af de igangværende projekter.

Den af kommunen nu iværksatte proces med en generel massenedlæggelse af § 14-forbud mod en række mulige hotelprojekter, uden at dette er specifik møntet på eller begrundet i den enkelte ejendoms særegne forhold, strider imod planlovens intention og formål i forhold til en kommunes mulighed for nedlæggelse af § 14-forbud.

Det er ikke hensigten med planlovens § 14, at en kommune skal udføre generel kommuneplanlægning via massenedlæggelse af § 14-forbud, når kommunen ved en netop politisk behandlet kommuneplan har vedtaget, og dermed også aktivt kommunikeret til borgerne, hvad kommunens politik og byudviklingsmæssige ønsker er. Nedlæggelse af § 14-forbud skal være baseret på en konkret vurdering i den enkelte sag.

Hvis kommunen nu har en ændret byudviklingspolitisk holdning, end det var tilfældet ved den seneste kommuneplanrevision i 2024, burde denne holdning give sig til kende i forbindelse med udarbejdelse af en ny kommuneplan, evt. sammenholdt med indførelse af hotelkvoteordninger eller lignende, så relevante interessenter, som investerer i og kæres om udvikling af byens rum, har de nødvendige pejlingsmærker og redskaber at styre efter.

Det er på ovenstående baggrund vores opfattelse, at Københavns Kommune ikke i forhold til hverken Niels Juels Gade 5 eller Niels Juels Gade 7 har mulighed for lovligt at meddele forbud mod omdannelsen af ejendommene til hotel efter planlovens § 14.

***

Som det fremgår ovenfor, er der en række forhold i sagen, der – hver for sig og tilsammen – bør føre til, at Københavns Kommune frafalder de varslede § 14-forbud for ejendommene i Niels Juels Gade 5 og Niels Juels Gade 7.

Vedlagte bilag:

Bilag 1	Præsentationsmappe vedr. hotelprojektet inkl. visualiseringer af de kommende værelser, facader mod gården
Bilag 2a	Referat af forhåndsdialogmødet vedr. Niels Juels Gade 7 blev af kommunen fremsendt til ansøger den 10. januar 2024
Bilag 2b	Brev af den 1. marts 2024 fra Københavns Kommune med positiv tilbagemelding vedr. ansøgningen om etablering af hotel i ejendommen Niels Juels Gade 7.
Bilag 2c	Byggeandragende vedr. Niels Jules Gade 7 indsendt den 28. februar 2025 via Byg og Miljøportalen.
Bilag 2d	Mangelbrev af den 9. april 2025 fra Københavns Kommune vedr. Niels Juels Gade 5.
Bilag 2e	Niels Juels Gade 7 Mødenotat 28-04-2025.

Bilag 2f	Niels Juels Gade 7 Besvarelse af mangelbrev.
Bilag 2g	Niels Juels Gade 7 Mangelbrev 12-09-2025 - sagsnr. S2025-1826.
Bilag 2h	Niels Juels Gade 7 – Myndighedsandragende.
Bilag 3a	Niels Juels Gade 5 Anmodning om forhåndsdialog.
Bilag 3b	Niels Juels Gade 5 Mødenotat 21-02-2025.
Bilag 3c	Niels Juels Gade 5 - Myndighedsandragende
Bilag 4	Kommuneplan 2024 Kommuneplanstrategi 2023
Bilag 5	Trafiktal og anvendelse af ejendomme – Niels Juels Gade
Bilag 6	Afstand til metrostation på Kongens Nytorv
Bilag 7	Skyggeforhold på Niels Juels Gade

***

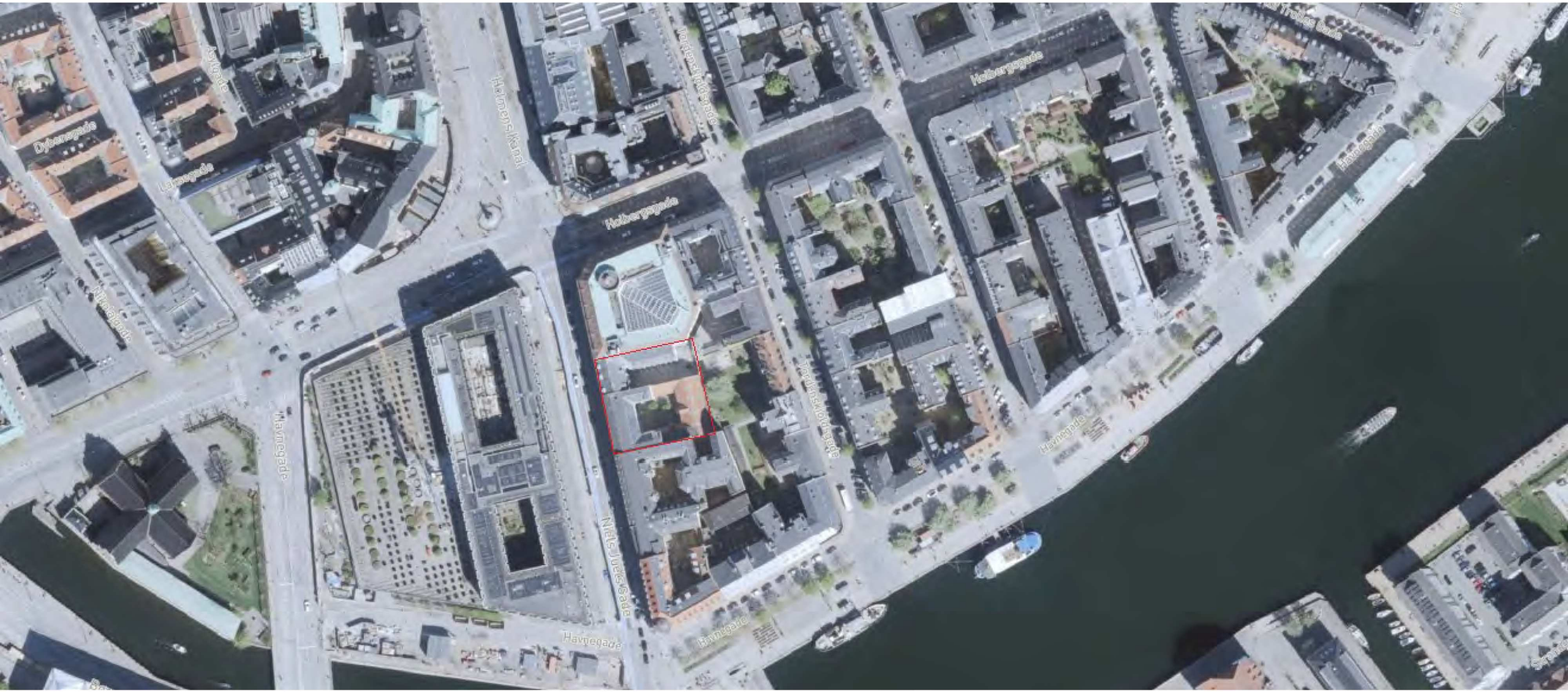
Jeg imødeser venligst kommunens bemærkninger til ovenstående samt en tilbagekaldelse af de varslede § 14-forbud.

Med venlig hilsen

Martin Holm Land
Advokat (H)

Bilag 1




Helsingørgade
Havnegade
Havnegade
Havneg






HOTEL OPERA

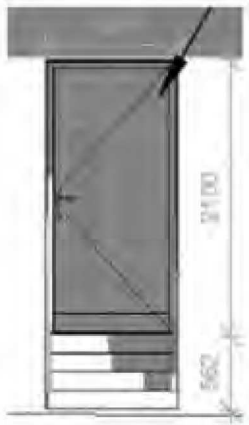
I porten genetableres den dør, der i 1956 blev givet tilladelse til. Døren udføres i overensstemmelse med de krav, der fremgår af den oprindelige tilladelse. Se journal nr. ØS 2166.

I gavlmuren mod baghuset på Niels Juels Gade 7 etableres en ny forbindelse, der sikrer niveaufri adgang mellem de to ejendomme. Bygningerne tænkes samlet til et hotel, hvor forbindelsen vil forbedre flowet mellem dem. Begge døre betragtes ikke som flugtveje, hvilket sikrer, at de to ejendomme ikke bliver gensidigt afhængige.

Begge døre udføres med profilering i samme stil som den nuværende dør til bagtrappen. Farven er hvid, svarende til døre og vinduer mod baggården.



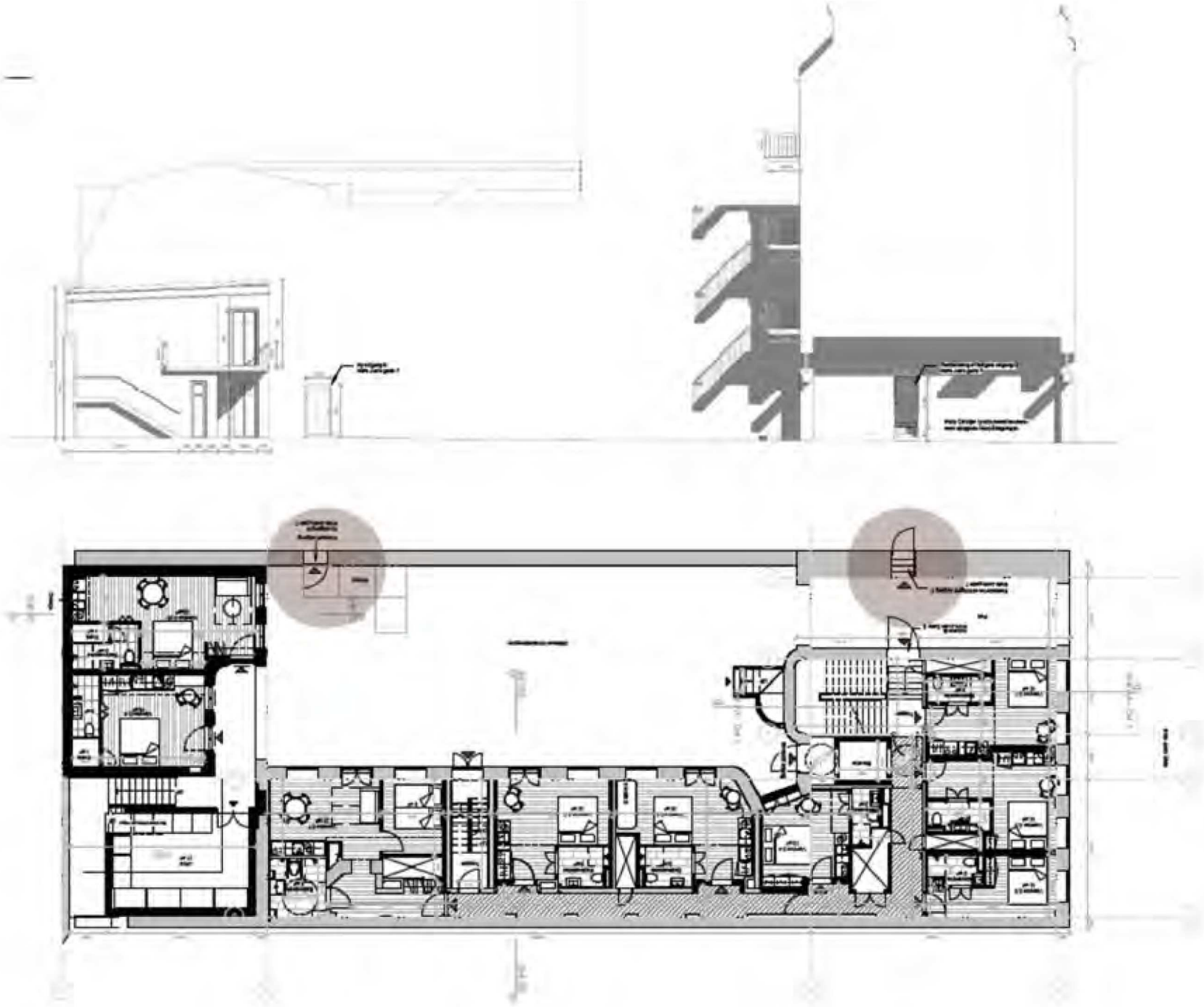
+ Forbindelse til baghuset i nr. 7



+ Forbindelse til forhuset i nr. 7



+ Indgangen til bagtrappen bevares



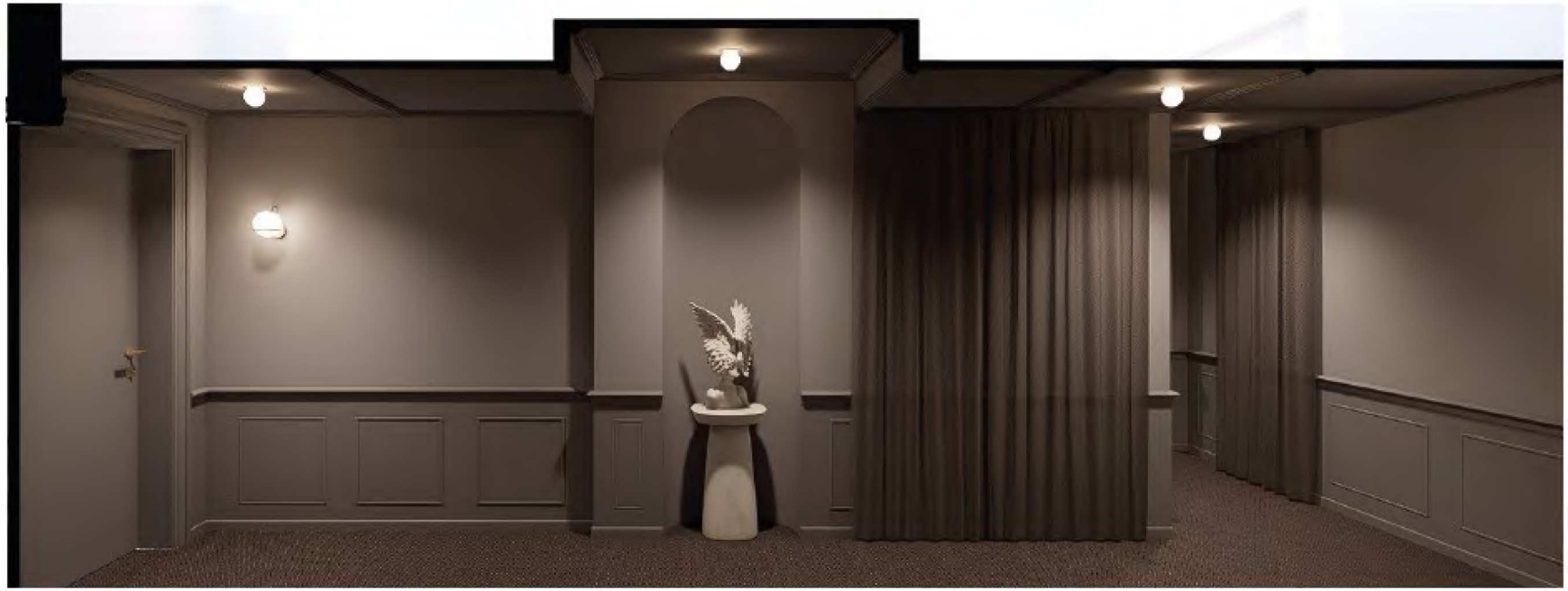









10



Bilag 2a

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed
Teknik- og Miljøforvaltningen

Anders Refvik Tindbæk

10. januar 2024

Sagsnummer:
983900

eDoc:
2023-0459043

Matrikelnummer:
335 ØS, Kbh.

Ejendomsadresse:
Niels Juels Gade 7

Ejendomsnummer:
391906

Forhåndsdialog om et byggeprojekt

Mødedato: 9. januar 2024

Deltagere udefra:

- Anders Refvik Tindbæk, Gefion Group
- Carsten Lygum, Gefion Group
- Esben Thorlacius, Over Byen Arkitekter
- Anders Grimm, Over Byen Arkitekter

Deltagere fra kommunen:

- Kathrine Geismar

Grundlag for afholdelse af møde er materiale dateret den 13. november 2023, herunder:

- Beskrivelse af projektet, herunder spørgsmål til lokalplan nr. 512 "Nyhavn og Gammelholm".
- Tegningsmateriale der skitserer udvendige ændringer af tag og vist som scenarie 1, 2 og 3.

Område for Bygninger

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

TMF Kontaktcenter
33 66 56 00

E-mail
bygninger@kk.dk

www.kk.dk

Sagsnummer:
983900

Matrikelnummer:
335 ØS, Kbh.

Ejendomsadresse:
Niels Juels Gade 7

Ejendomsnummer:
391906

Dagsorden

1. Introduktion af mødedeltager
2. Mødets formål, herunder rammerne for en forhåndsdialog
3. Ansøger fortæller kort om projektet
4. Drøftelse af ansøger dagsorden
5. Afrunding og konklusion

Rammerne for forhåndsdialogen

En forhåndsdialog er ansøgers mulighed for at få afklaret væsentlige spørgsmål, inden der indsendes en konkret byggeansøgning om større eller særligt udfordrende byggeprojekter. Det betragtes derfor ikke som en egentlig byggesag og der laves derfor ikke udtømmende sagsbehandling.

Forhåndsdialogen skal give ansøger en forventning om der vil kunne gives umiddelbar tilladelse til og oplyse om hvor projektet eventuelt har udfordringer. Vi giver ikke forhåndstilsagn/godkendelser til et projekt.

Der afholdes ét møde over Microsoft Teams/pr. telefon/fysisk, hvorefter kommunen sender en opfølgende mail med de emner og forhold, der blev drøftet på mødet. Derefter kan ansøger arbejde videre med projektet.

Når ansøger indsender en konkret byggeansøgning, vil den som udgangspunkt fortsætte på aktuelt sagsnummer. Herefter vil der blive foretaget konkret sagsbehandling og hvis det er nødvendigt kan der også her afholdes møder mellem ansøger og kommune.

Sagsnummer:
983900

Matrikelnummer:
335 ØS, Kbh.

Ejendomsadresse:
Niels Juels Gade 7

Ejendomsnummer:
391906

Mødets formål

I ønsker at konvertere en erhvervsejendom til et hotel, og har i den forbindelse behov for afklaring af hvilke tagændringer og kviste, der er i overensstemmelse med lokalplanen.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 512 "Nyhavn og Gammelholm", der er bekendtgjort den 10. februar 2015.

Ejendommen er beliggende i lokalplanens område II og registreret som en bevaringsværdig bygning.

Ansøger dagsorden

Bygningens ydre udformning i relation til § 7 i lokalplan nr. 512 "Nyhavn og Gammelholm"

Ansøger har fremsendt 3 scenarier af en ændret tagform og kviste:

Scenarie 1:
Fladt tag hæves 70 cm og de skrå tagflader mod gade- og gårdsiden forlænges med eksisterende hældning. Der etableres kviste/kvistaltaner mod gade og gård.

Scenarie 2:
Fladt tag hæves 70 cm og den skrå tagflade mod gadesiden forlænges med eksisterende hældning. Der etableres kviste/kvistaltaner mod gadesiden og skrå tagflade mod gårdsiden rettes op til lodret og der etableres en altangang.

Scenarie 3
Tagfladerne får nye taghældninger og "knæk" mod både gade- og gårdside.

1. Mulighed for at hæve den flade del af tagene med op til 70 cm. (Gældende for scenarie 1+2+3)
Lokalplanen giver i Blad 2, Tage bullet nr. 1 mulighed for at hæve den flade del af tagene med op til 70 cm. *" Tagets oprindelige tagmateriale (skifer, tegl og pap), hældning og form skal fastholdes. Dog kan det ved udnyttelse af tagetagen til bolig godkendes at hæve den flade del af tagfladen på københavnertaget maksimalt 70 cm, så længe mansardtagets hældning fastholdes"*

Vi tolker at denne bestemmelse også gælder for erhverv selvom der i bestemmelsen står "til bolig", da bestemmelsen vedrører den ydre udformning generelt og ikke anvendelsen (på samme måde som kommunens retningslinjer tagboliger også gælder for erhverv).

Vi ønsker en afklaring af, om bestemmelsen også gælder ved indretning af erhverv i de eksisterende tage.

Svar:
Det kræver dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b at hæve den flade del af taget med op til 70 cm, når ejendommen indrettes til hotel.

Vi er ikke afvisende overfor en dispensation til at hæve den flade del af taget med op til 70 cm, såfremt den nye tagudformning tilpasses bygningen og omgivelserne.

Ved øgning af taghøjden, skal I være opmærksomme på at overholde dagslyskrav for naboejendommen på Niels Juels Gade 5 matrikel nr. 309.

Sagsnummer:
983900

Matrikelnummer:
335 ØS, Kbh.

Ejendomsadresse:
Niels Juels Gade 7

Ejendomsnummer:
391906

2. Mulighed for at ændre de eksisterende taghældninger (scenarie 3)
Lokalplanen forudsætter i Blad 2, bullet nr. 1, at tages hældning fastholdes; "Tagets oprindelige tagmateriale (skifer, tegl og pap), hældning og form skal fastholdes". Da de eksisterende tage, primært forhuset, har en meget flad taghældning på kun ca. 29 grader, vil der være udfordringer ved at udnytte de eksisterende tagetager, hvilket vi tænker er bæredygtigt.

Lokalplanen giver i § 7, stk. 2, litra b mulighed for, at der kan dispenseres for ændringer i den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse der ikke iagttager blad 2 "Vedligeholdelse af bevaringsværdig bebyggelse" og blad 3 "Ændring af bevaringsværdig bebyggelse og altaner mod gård".

Vi ønsker en afklaring af, om der kan dispenseres til, at taghældningen for de eksisterende tage under 45 grader ændres i begrænset omfang, f.eks. + 10 grader. Vi er bekendt med, at der kan være begrænsninger i forhold til dispensationsmulighederne i lokalplanen medmindre de er af underordnet betydning (for den ydre udformning), hvilket vi mener vil være tilfældet.

Svar:
Det kræver dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b at ændre tagformen.

Vi er ikke afvisende overfor en dispensation til at ændre tagformen, såfremt den nye tagudformning tilpasses bygningen og omgivelserne.

Ved vurdering af de viste scenarier, tager vi forbehold for, at der ikke er fremsendt et snit af den eksisterende tagform, og at vi derfor kun på et spinkelt grundlag, har kunnet vurdere ændringerne i forhold til de eksisterende forhold.

Scenarie 1:
Vi er ikke afvisende overfor at dispensere til den viste løsning, hvor eksisterende taghældning (29 grader) bevares og den skrå tagflade forlænges op til maks. 70 cm hævede flade del af taget.

Scenarie 2:
Se besvarelse af punkt 5

Scenarie 3:
Vi er ikke umiddelbart indstillet på at dispensere til den viste ændring af tagformen, idet vi vurderer, at tagformens form er fremmede for sine omgivelser.

Vi er ikke afvisende overfor at dispensere til at de skrå taghældninger rettes op til ca. 42 grader (som delvist vist i scenarie 3)

3. Kviste (scenarie 1+2+3)
Lokalplanen giver i Blad 3 mulighed for, at der kan etableres nye tagkviste, der skal udføres som traditionelle kviste. Lokalplanen giver i Blad 3 mulighed for, at der kan etableres nye kvistaltaner. Lokalplanen detailregulerer ikke kvistenes omfang. Vi ønsker en afklaring af, om der i forhold til kvistes omfang kan arbejdes ud fra de vejledende bestemmelser i kommunens retningslinjer for tagboliger.

Svar:
I forhold til omfang og placering af kviste og kvistaltaner, kan der tages udgangspunkt i kommunens "Retningslinjer for Tagboliger". Omfang og placering af kviste og kvistaltaner skal dog, efter en konkret vurdering, være tilpasset bygningen og omgivelserne.

Ud over at kvistene skal udføres med malede træfronter og zinkinddækkede flunker, så beskriver lokalplanen områdets oprindelige kviste som høje og smalle. Vi mener, at de viste kviste er meget brede og bastante og de skal reduceres i bredden/omfang for at være tilpasset bygningen og omgivelserne.

OBS: Evt. kviste bør placeres inde på tagfladen og ikke i facadeflugt som vist på snit.

4. Tagterrasser (scenarie 1+2+3)
Lokalplanen giver i Blad 3 mulighed for at etablere en ny tagterrasse, som mindre udskæringer i taget på gårdsiden på baghuset. Dette vedrører ikke bebyggelsens gadefacade.

Vi ønsker afklaring, om hvorvidt der kan etableres en mindre udskæring i tag, som kan bruges som flugtvej, for at undgå at etablere et trappetårn i facaden mod gården?

Svar:
Lokalplanen giver mulighed for at etablere tagterrasser udført som mindre udskæringer i taget mod gårdsiden. Etablering af tagterrasse kræver en dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b.

Tegningsmaterialet er for upræcist til at vi kan tage stilling til det adspurgte. Vi mener dog at udskæringen i tagfladen på baghuset, hverken er placeret harmonisk på tagfladen eller i forhold til frontispicen, og at der som udgangspunkt skal arbejdes med at integrere flugtvejstrappen i det eksisterende bygningsvolumen.

5. Lodrette facadepartier (scenarie 2)
Lokalplanen giver i Blad 2, Tage bullet nr. 1 mulighed for at hæve den flade del af tagene med op til 70 cm. I 'Retningslinjer for Tagboliger' under Retningslinje 2 beskrives muligheden for at etablere et lodret facadeparti i et københavnertag. En mulig måde at inddrage tagetagen ville være ved etableringen af et lodret facadeparti, der udvider arealet med en rimelig loftshøjde en lille smule.

Vi ønsker en afklaring af, om det kan tillades, hvis principperne fra Blad 3 omkring 'adgang til tagterrasser skal ske fra huset, at rygning, tagfod og brandmur beholdes' overholdes?

Svar:
Lokalplanen giver mulighed for at etablere tagterrasser udført som mindre udskæringer i taget mod gårdsiden. Etablering af tagterrasse kræver en dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b.

Sagsnummer:
983900

Matrikelnummer:
335 ØS, Kbh.

Ejendomsadresse:
Niels Juels Gade 7

Ejendomsnummer:
391906

Tagterrasser skal udføres som *"mindre udskæringer i taget mod gårdsiden"* og som *"veldefineret åbninger"*. Vi mener derfor ikke, at den viste altangang, der strækker sig på størstedelen af tagfladen mod gårdsiden, er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse.

Det vurderes derfor ikke at være i overensstemmelse med lokalplanen at benytte Retningslinje 2 fra "Retningslinjer for Tagboliger".

6. Vinduer i gårdfacade (scenarie 1+2+3)
I lokalplanens Blad 2, Jf. § 7. Ydre fremtræden Stk. 2 litra b 'Bevaringsværdig bebyggelse' beskrives mulighederne for vinduer i stk. 8, deriblandt at "Nye vinduer mod gården skal have samme oplukkemåde, opdeling og dimensioner som oprindeligt."

Facaden mod øst er ikke som en del af det samlede bygningsanlægs facadeudtryk og farvesætning. Det ønskes at forbedre dagslysforholdene i den høje kælder ved omdannelse fra kontor til hotelerhverv ved en lille udvidelse af vinduerne i baghusets høje kælder på østfacaden (Baghusets gårdfacade?)

Vi ønsker en afklaring af, om hvorvidt en lille forøgelse af vinduernes størrelse er tilladt (som vist på snittegninger og isometri mod øst i scenarie 1+2+3)?

Dette vil kræve en lille udgravning, som vist på tegningerne. Udgravningen vil være tættere på skel end 2,5 meter. Derudover ønsker vi afklaring på om tidligere eksisterende vinduer må genetableres?

Svar:
Nye vinduer mod gården skal have samme oplukkemåde, opdeling og dimensioner som oprindeligt, og det kræver derfor dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, at ændre vinduesformater på baghusets Øst-facade.

Materialet er for upræcist til, at vi kan tage stilling til, om vi vil dispensere.

Øvrige bemærkninger

Anvendelse
Det er i overensstemmelse med lokalplanens § 3, stk. 2, at anvende ejendommen som hotel.

Hotelbegreb
På mødet har ansøger oplyst, man ønsker at hotelværelserne indrettes som hotellejligheder med køkken. Af tegningsmateriale fremgår det, at hotellet indrettes med en reception og en bar.

I skal ved ansøgningstidspunktet definere præcist hvad I søger om, og redegøre for antal sengepladser samt mulighed servering af mad.

Hvis værelserne udlejes til erhvervsmæssigt til ferieformål, og der ikke er mulighed for servering, kræver det en tilladelse til udlejning efter sommerhusloven. Traditionelle hoteller med mulighed for servering er undtaget fra kravet om tilladelse til udlejning. Det er Plan- og Landdistriktsstyrelsen, der giver tilladelser til udlejning efter sommerhusloven.

Det er ikke en betingelse, at det er hotellet selv, som skal forestå serveringen, men at serveringskravet vil være opfyldt, hvis der er indgået aftale herom mellem hotellet og en restauration, der er placeret i tilknytning til hotellet.

Hvis der ikke er servering på hotellet – medtager vi i byggetilladelsen et vilkår om, at ejer, enten skal indgå aftale om servering med en restaurant, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 5, jf. § 1, stk. 1, nr. 1, eller indhente tilladelse fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen, jf. sommerhuslovens § 2, jf. § 1, stk. 1, nr. 1.

Glasbygning i gårdområde:
På mødet har ansøger oplyst, at man evt. ønsker at nedrive en nyere glasgang i gårdområdet, og i stedet opføre en ny glasoverdækning med tilsvarende areal et andet sted i gården.

Forholdene er uafhængige af hinanden. Nedrivning af en eksisterende glasoverdækning giver ikke nødvendigvis mulighed for at opføre en ny og arealmæssig tilsvarende glasoverdækning et andet sted på ejendommen.

Vi kan oplyse, at der jf. lokalplanens § 6, stk. 5, kan opføres nødvendige småbygninger, herunder mindre skure eller halvtage til cykler, renovation og lignende.

Ønsker I at opføre et orangeri/drivhus med ophold for hotellets gæster, kan vi på det foreliggende grundlag ikke tage stilling til lokalplanens bestemmelser herom. For nærmere afklaring, kan I enten indsende en planmæssig forespørgsel, hvor I redegør for omfang, placering o. lign, eller lade det indgå i byggeansøgningen.

Naboorientering
I skal være opmærksom på, at inden kommunen giver dispensation fra en lokalplan, skal det vurderes, om der skal foretages naboorientering, jf. planlovens § 20. Naboer orienteres i det omfang de har interesse i sagen, herunder det lokale kulturmiljøråd.

Hvis vi modtager mange og vægtige indsigelser mod det ansøgte, kan vi beslutte at foreligge sagen for Teknik- og Miljøudvalget (TMU).

Sagsnummer:
983900

Matrikelnummer:
335 ØS, Kbh.

Ejendomsadresse:
Niels Juels Gade 7

Ejendomsnummer:
391906

Konklusion

Som udgangspunkt kræver alle udvendige ændringer, der ikke udføres som beskrevet i Blad 2 og Blad 3 dispensation fra lokalplanens § 7. Ydre fremtræden, Stk. 2, litra b.

Vi er ikke afvisende over for at dispenseres til at ændre taghøjden eller tagformen, såfremt den vurderes at være tilpasset bygningen og omgivelserne og overholder dagslyskrav.

Da der ikke er fremsendt et snit eller andre tegninger af den eksisterende tagform, har vi svært ved at vurdere ændringerne -særligt scenarie 3 – i forhold til de eksisterende forhold.

Det videre forløb

Det er aftalt på mødet, at ansøger kan fremsende en revideret snittegning af tagformen samt en snittegning af den eksisterende tagform, til vores kommentering.

Der afholdes ikke yderligere møder forud for indsendelse af en forskriftsmæssig byggeansøgning.

Forbehold

Der er ikke hermed truffet afgørelse i sagen.
Når forskriftsmæssig byggeansøgning indsendes, vil vi tage konkret til projektet. Vi vil desuden træffe afgørelse om de øvrige spørgsmål, som sagen måtte rejse.

Sagsnummer:
983900

Matrikelnummer:
335 ØS, Kbh.

Ejendomsadresse:
Niels Juels Gade 7

Ejendomsnummer:
391906

Øvrige oplysninger

Københavns Kommunes retningslinjer og lign.:
Tagboliger: kk.dk/tagbolig
Bygningsbevaring og arkitekturpolitik: kk.dk/artikel/bevaring-og-ombygning
Skilte: kk.dk/indhold/reklamer-og-skilte-på-bygninger

Planforhold:
Københavnerkortet: kbhkort.kk.dk/spatialmap?
Planportal: Planportal (kk.dk)
Kommuneplan 2019, KP19: kp19.kk.dk/
Lokalplaner: kk.dk/lokalplaner
Bevaringsværdi: kulturarv.dk/fbb

Byggeansøgning:
Servicemål: www.kk.dk/sagsbehandlingstid-byggeri
Ansøgningsproces, Københavns Kommune: kk.dk/byggetilladelse
Det nationale ansøgningsmodul Byg og Miljø: bygogmiljoe.dk/
Oversigt over certificerede rådgivere statikere og brandrådgivere: certificering.tbst.dk/

Blanketter
Fuldmagt: kk.dk/fuldmagt-byggeri
Oplysninger til BBR: kk.dk/bbr-blanketter
Byggeskadeforsikring: kk.dk/byggeskadeforsikring
Erklæring om frivillig fraflytning: kk.dk/sites/default/files/friv-fraflyt_03-07-2017.pdf

Byggearbejde i København:
Bygge- og anlægsforskrift: kk.dk/artikel/byggearbejde-uden-for-normal-arbejdstid
Byggearbejde på forurenet jord: kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg

Lovgivning:
Bygningsreglementet 2018, BR18: Bygningsreglementet.dk
Beregning af arealer: retsinformation.dk/eli/lta/1983/311

Politik
Arkitekturpolitik København 2017-2025: https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/?mode=detalje&id=1646
Byudvikling i København: kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv
Trafik og fremkommelighed: kk.dk/indhold/trafik-og-fremkommelighed
Klima og Miljø: kk.dk/klima
Træpolitik: kk.dk/artikel/koebenhavns-kommunes-traepolitik-2018-2025

Tilskud
Tilskud til renovering: kk.dk/byfornyelse

Bilag 2b

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed
Teknik- og Miljøforvaltningen

Anders Refvik Tindbæk

1. marts 2024

Sagsnummer:
983900

eDoc:
2023-0459043

Matrikelnummer:
335 ØS, Kbh.

Ejendomsadresse:
Niels Juels Gade 7

Ejendomsnummer:
391906

Forhåndsdialog om et byggeprojekt

I forlængelse af forhåndsdialog den 9. januar 2024, har I fremsendt en mail den 20. februar 2024 med et revideret projekt vedr. etablering af hotel i ejendom på adressen Niels Juels Gade 7.

Vi giver hermed en kort tilbagemelding inden der søges om byggetilladelse via Byg og Miljø portalen.

Ændringer på forhus og sidehus:
På forhuset ønsker I at hæve den flade del af taget med 70 cm og rette den skrå taghældning fra 29 grader til 45 grader. På sidehuset ønsker I at hæve tagryggen med ca. 40 cm.

Det kræver dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, at ændrer tagformen, herunder at hæve den flade del af taget med op til 70 cm og at ændre de skrå taghældninger.

Vi er umiddelbart ikke afvisende overfor en dispensation til de viste tagformer. Vi vil tage endelig stilling til udformning af tagformerne ved indsendelse af en forskriftsmæssig ansøgning.

OBS. Ved øgning af taghøjden på forhuset, skal I være opmærksomme på at overholde dagslyskrav for naboejendommen på Niels Juels Gade 5 matrikel nr. 309.

Ændringer af baghus:
På baghusets øst-facade ønsker I at udvide samtlige vindueshuller ved at sænke vinduesbrystningerne.

Det kræver dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, at ændre vinduesdimensioner på baghusets Øst-facade, idet *"vinduer mod gården skal have samme oplukkemåde, opdeling og dimensioner som oprindeligt."*

Vi er umiddelbart ikke indstillet på at dispensere fra den bevarende lokalplan til den viste udvidelse af vindueshullerne på baghusets øst-facade, idet vi vurderer, at udvidelsen af vindueshullerne efterlader for lidt facademur og sokkel, og udvisker pakhusets arkitektoniske udtryk, der bl. a. kommer til udtryk i de mindre vinduesformater.

Kviste
På samtlige af ejendommens tagflader ønsker I at etablere 2- og 3-fagskviste med malede træfronter og zinkinddækkede flunker.

Det kræver dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, at etablere nye kviste, idet lokalplanen ikke detailregulerer kvistenes omfang.

Vi anbefaler, at kvistenes flunker holdes smalle og at kvistene får et smalt format, samt at kvistenes udformning i højere grad er tilpasset den enkelte ejendom (forhus, sidehus, baghus). Vi vil tage endelig stilling til kvistenes udformning og placering ved indsendelse af den forskriftsmæssig ansøgning -herunder detailtegninger af kvistene.

Område for Bygninger

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

TMF Kontaktcenter
33 66 56 00

E-mail
bygninger@kk.dk

www.kk.dk

Sagsnummer:
983900

Matrikelnummer:
335 ØS, Kbh.

Ejendomsadresse:
Niels Juels Gade 7

Ejendomsnummer:
391906

Forbehold
Der er hermed ikke truffet afgørelse i sagen.

Når forskriftsmæssig byggeansøgning indsendes, vil vi tage konkret til projektet. Vi vil desuden træffe afgørelse om de øvrige spørgsmål, som sagen måtte rejse.

Bilag 2c

Niels Juels Gade 7

Myndighedsadrangende, den 28. februar 2025

AART

INTRO | INDHOLD

Projektets vision er at transformere Niels Juels Gade 7 fra kontor til 82 nye hotelværelser (198 sengepladser), samtidig med at gården og bygningerne istandsættes og fremtidssikres. Dette vil ske med respekt for bygningens arkitektur og historicistiske træk. Projektet tager afsæt i en analyse og værdisætning af husets eksisterende overflader, materialer samt de styrende bevaringsværdier.

1. Eksisterende forhold S. 3
   - Analyse og værdisætning

2. Transformation S. 6
   - Ændring af tagform i forhus
   - Tilføjelse af kviste i forhus
   - Altaner
   - Ændring af tagform i baghus og sidehus
   - Tilføjelse af kviste og franske altaner i baghus og sidehus
   - Ændring af dobbeltdøre ved frontkviste
   - Plantegninger og sengepladser
   - Arealer

3. Tilgængelighed S. 21
   - Gode inkluderende værelser
   - Niveaufri adgang
   - Entreer i hotelværelser

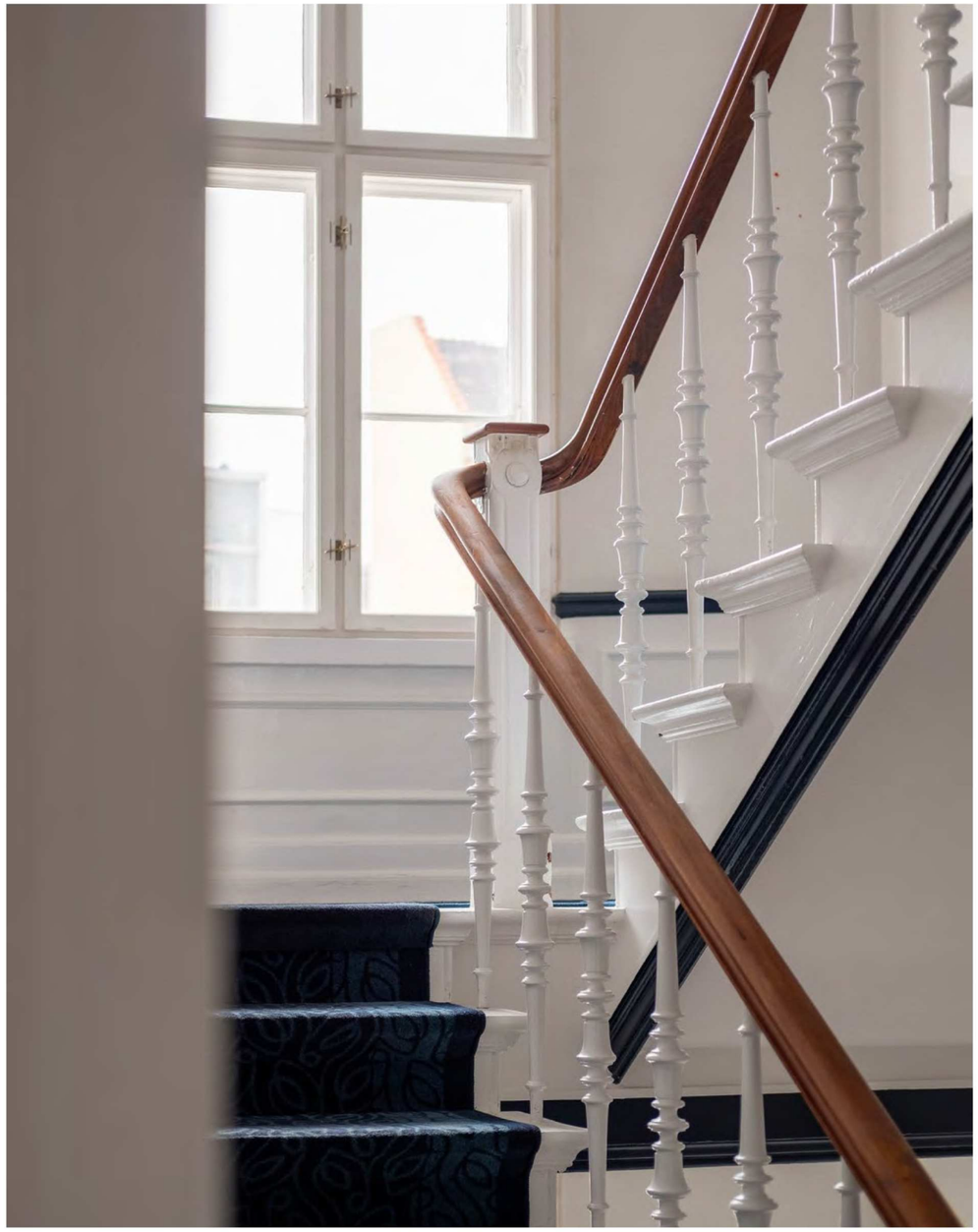
4. Dagslys i hotelværelser S. 24

5. Mulighed for hotelværelser i kælderen S. 25

6. Gårdrum S. 27
   - Principper for landskab
   - Affaldshåndtering
   - Lokal håndtering af regnvand frem til kloakken

7. Teknik på tag og facade S. 30

8. Dispensation fra bygningsreglemenet og lokalplan S. 31



OMRÅDET | Gammelholm

Niels Juels Gade 7 ligger på Gammelholm – et kvarter i Indre By kendetegnet ved store, regulære karreer med homogene og markante facader. I nærområdet findes Nationalbanken, Slotsholmen og Knippelsbro mod syd.

Området omkring Niels Juels Gade er præget af historicismens byggestil (1850-1925). I denne periode hentede arkitekter og murermestre inspiration fra kunsthistoriens store epoker og kulturlande i Europa, især Italien. Dette ses i valg af farver, materialer, detaljer og facadekompositioner.

Bygningerne er opført i tegl med pudsede facader. Hoveddørene er ofte rigt dekorerede, og mange steder ses de oprindelige vinduer malet i afdæmpede farver, der harmonerer med murværket. Kvaliteten i både boliger og bagbygninger afspejler datidens omhyggelige håndværk.



HISTORISK | ARKITEKTONISK

Som led i Gammelholms omdannelse til beboelsesområde blev Niels Juels Gade anlagt omkring 1870. Forhuset blev bygget til boliger, mens side- og baghus oprindeligt fungerede som stald og vinlager.

Senere blev ejendommen anvendt som kontorlokaler for Nationalbanken, hvilket forklarer eksistensen af en hemmelig tunnel, der forbinder Nationalbankens hovedsæde med Niels Juels Gade 7. Tunnelen blev anvendt som personalegang mellem de to bygninger.

Niels Juels Gade 7 består af et forhus, et baghus og to sidehuse, hver med individuelle arkitektoniske karakteristika. Bygningerne er velbevarede og repræsenterer den historicistiske stil fra slutningen af 1800-tallet.

Facaden mod Niels Juels Gade er bygget op omkring lodrette skulpturelle søjler, en dekorativ tagfod og en markeret sokkel. Vinduerne er malet i afdæmpede nuancer af hvid og blå og har både rektangulære og fladbuede former. Underetagen er udsmykket med kvaderpuds, der imiterer tilhugne sten med vandrette markeringer, og afsluttes af en gesims, der skaber en tydelig overgang til de øvre etager.

Bygningens facader er klart defineret i en repræsentativ gadefacade og mere anonyme gårdfacader. Baggården fremstår i dag som en lokal oase bag Niels Juels Gade.



+ S. L. Langhoffs vinlager på Niels Juels Gade 7

VÆRDISÆTNING

Gammelholms identitet er velbevaret og fremstår som en homogen helhed.

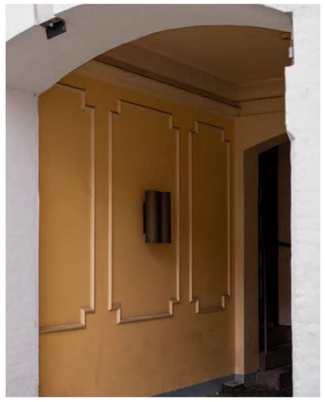
Bygningerne er tidstypiske og har bevaret deres oprindelige udtryk med originale vinduer, døre, dekorationer og tagbelægning. De markante facader og karrestrukturen afgrænser gaderummet og skaber sigtelinjer fra Indre By mod havnen.

De bærende bevaringsværdier for Niels Juels Gade 7 knytter sig til forhuset og dets integration i det omkringliggende kulturmiljø. Den rigt dekorerede og symmetriske facade med historicistiske træk, proportioner, detaljer og farver er velbevaret og har derfor stor bevaringsværdi.

Baghusets og sidehusenes bevaringsværdi knytter sig til baggårdsmiljøet, pakhusets arkitektoniske udtryk og de kulturhistoriske spor.



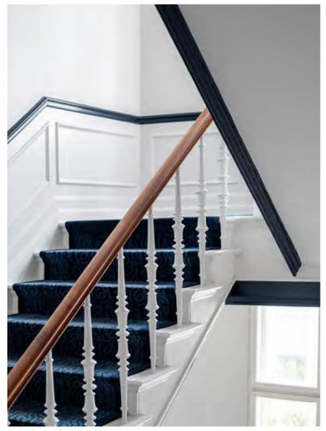
+ Homogen helhed



+ Udsmykket portåbning



+ Kulturhistoriske spor



+ Detaljeret trapperum



+ Kulturhistoriske spor



+ Særlige nedslag i bygningen

TRANSFORMATION

FRA KONTOR TIL HOTEL

Der er en tydelig bygningsmæssig helhed og et særligt kulturmiljø på stedet, som vi ønsker at synliggøre. Transformationen af Niels Juels Gade 7 fra erhverv til hotel vil ske med respekt for bygningens arkitektur og historicistiske træk.

Vi har fokus på at bygge med – og ikke imod – huset.

For at fremtidssikre bygningen og udnytte de uudnyttede kvadratmeter i tagetagerne etableres en ny tagform i for- og baghuset samt kviste på for- og baghuset.

Kvistene udføres i dimensioner og materialer, der passer til bygningens arkitektoniske udtryk. Kvistens udformning er tilpasset den enkelte ejendom, så forskellen mellem forhus og pakhus bevares. De placeres diskret, så de ikke forringer de bærende bevaringsværdier.

For at give adgang til tagetagen i baghuset tilføjes en ny trappekerne og elevatorlift. Elevatorliften integreres i baghuset og hæves kun i nødvendigt omfang. Tekniske anlæg placeres primært inden for bygningens volumen. Hvor dette ikke er muligt, dækkes installationerne med materialer, der harmonerer med taget.

Ældre ændringer, der skæmmer bygningen – som glasoverdækningen i gårdrummet og nyere døre og trapper – fjernes.

Vi efterstræber at bevare det oprindelige udtryk. Dette gælder især hovedtrappen, den fine fyldingsport samt de gamle hejseværker og kroge på bag- og sidehuset.

Bygningens mange arkitektoniske detaljer bevares og integreres i transformationen fra kontor til hotel. Dette vil bidrage til at skabe et hotel med både stemning og karakter.



ÆNDRING AF TAGFORM | FORHUS

Det nye tagprofil er nøje udformet for at respektere bygningen og dens omgivelser.

Den eksisterende taghældning ændres til 42 grader som nabotag (Niels Juels gade 9) og den flade del af taget hæves med 70 cm.

På den måde bevares det karakteristisk københavnertag, samtidig med at tagprofilet hæves.

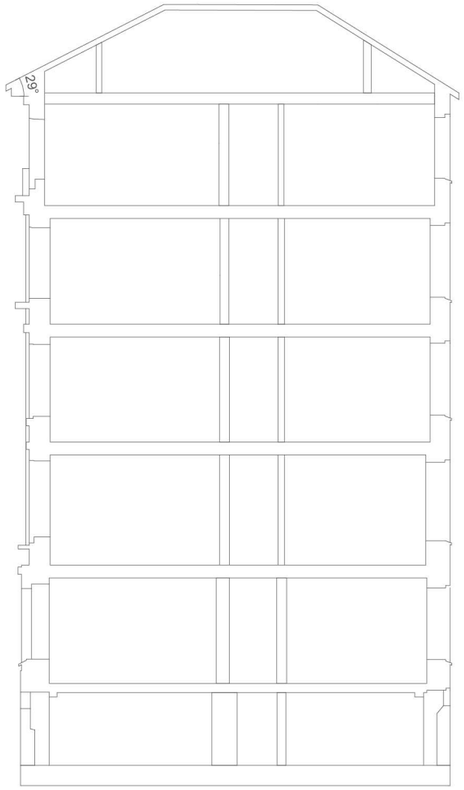
Den oprindelige tagfod bevares.

I notat fra forhåndialog 1. marts 2024 står der følgende:

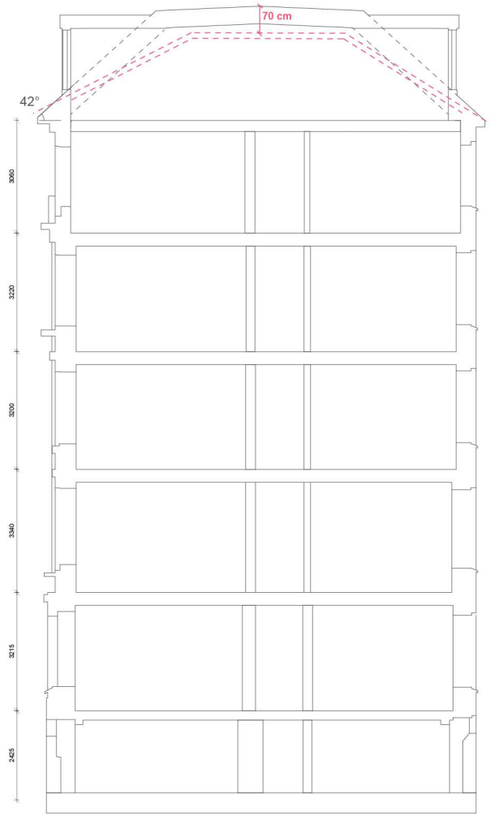
"På forhuset ønsker I at hæve den flade del af taget med 70 cm og rette den skrå taghældning fra 29 grader til 45 grader. På sidehuset ønsker I at hæve tagryggen med ca. 40 cm.

Vi er umiddelbart ikke afvisende overfor en dispensation til de viste tagformer. Vi vil tage endelig stilling til udformning af tagformerne ved indsendelse af en forskriftsmæssig ansøgning."

Vi søger dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, vedrørende ændring af tagform for forhus

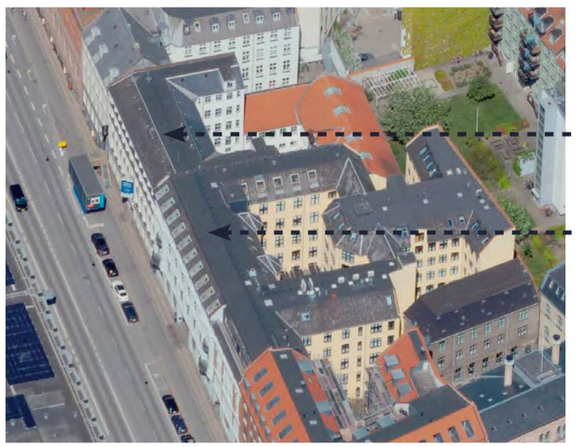


Eksisterende forhold



Ændring af tagform

Den røde stiplede linje angiver den nuværende tagprofil



Niels Juels gade 7

Den nye taghældning på tagform ændres til 42 grader som Niels Juels gade 9

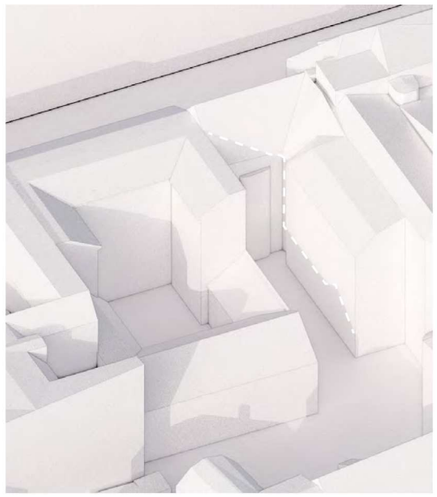
SKYGGEDIAGRAM | FORHUS

Den nye tagprofil er nøje udformet, så det respekterer de eksisterende skyggelinjer.

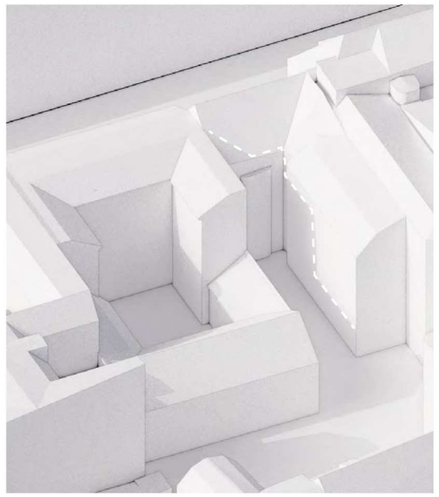
Dagslysstudier illustrerer, at ændring af tagformen kun vil påvirke nabobygningen, Niels Juels gade 5, med en marginal lysforskel.

Den nye tagprofil skaber ikke indbliksgener i forhold til nabobebyggelse.

Nuværende forhold
Forårsjævndøgn D. 20.03.24



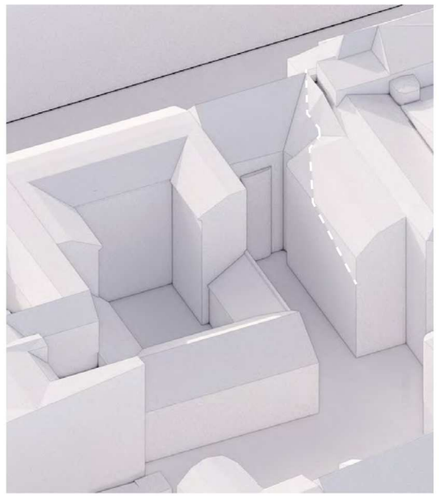
Kl. 09.00



Kl. 12.00

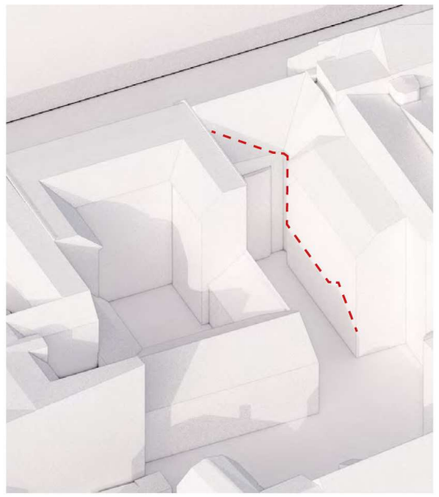


Kl. 14.00

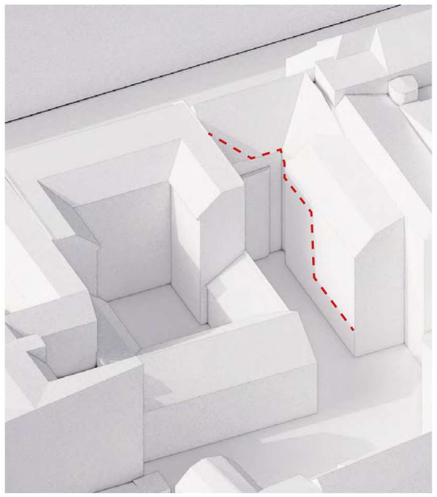


Kl. 16.00

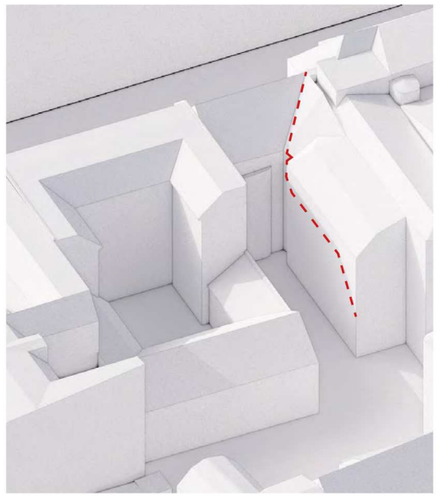
Ændring af tagform
Forårsjævndøgn D. 20.03.24
Eksisterende skygge



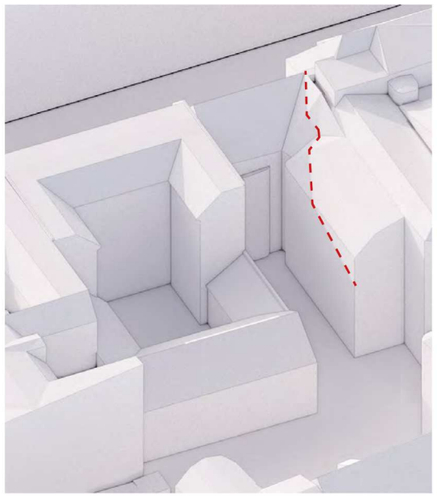
Kl. 09.00



Kl. 12.00



Kl. 14.00



Kl. 16.00

KVISTE | FORHUS

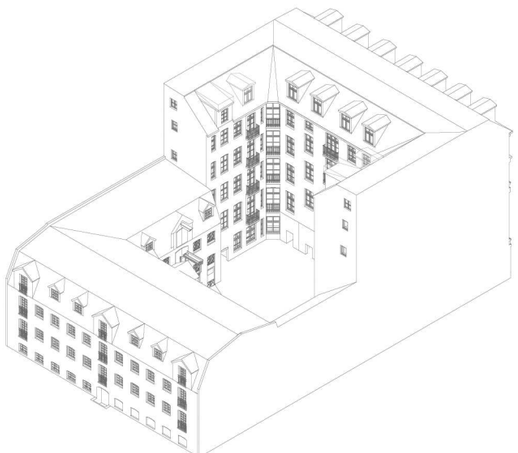
Kvistene udføres i dimensioner og materialer, der harmonerer med bygningens arkitektoniske udtryk. Kvistede har malede træfronter og zinkinddækkede flunker

Kvistene er placeret inde på tagfladen og placeres diskret, så de ikke forringer de bærende bevaringsværdier, der knytter sig til forhuset.
Vi har valgt at arbejde med den såkaldte københavnerkvist, da dette klassiske design er inspireret af historicismen.

Kvistenes flunker holdes smalle, så kvistenes format forbliver slankt og passer ind i det omkringliggende kulturmiljø.

Der ansøges om dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, for at etablere nye kviste, idet lokalplanen ikke detailregulerer kvistenes omfang.

Efter samme princip som for facaden mod gaden etableres ligeledes kviste mod gården - se isometri.

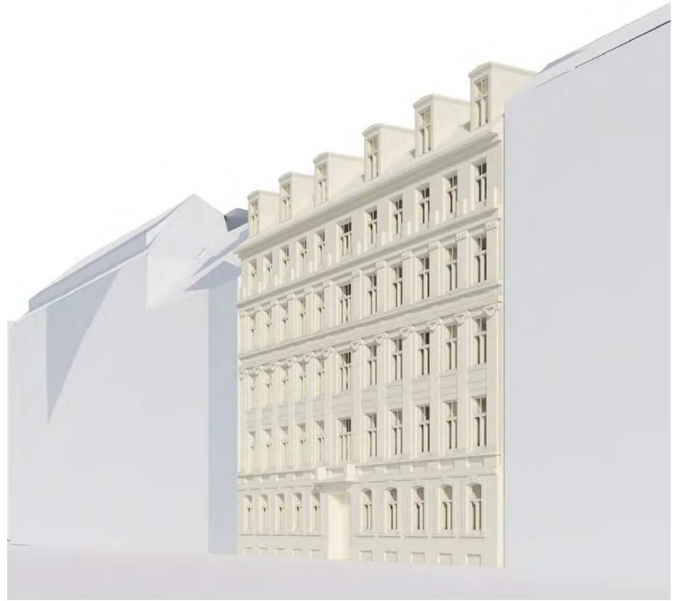


Isometri over nye kviste





Eksisterende forhold
Eksisterende taghældning 29⁰





Nye forhold
Ændret tagform og tilføjelse af kviste

ALTANER | FORHUS

For at forbedre dagslysforholdene i hotelværelserne i forhuset mod baggården planlægges etablering af spanske- og franske altaner ud mod gården.

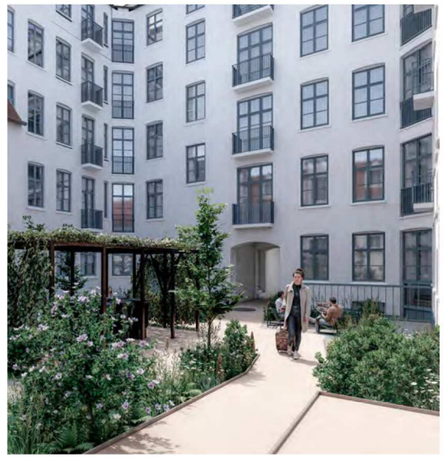
Altanerne udføres med hvide forkanter og bund. Værn udføres som balustreværn i samme farve som vinduer.

De bærende bevaringsværdier for Niels Juels Gade 7 er knyttet til forhuset og dets samspil med det omkringliggende kulturmiljø. Etableringen af spanske- og franske altaner på den mere anonyme bagfacade vil derfor ikke forringe bygningens bevaringsværdier.

Vi søger dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, vedrørende ændring af vinduesdimensioner i forbindelse med etablering af franske- og spanske altaner



Eksisterende forhold



+ Visualisering af facade af forhus mod gården



+ Visualisering af facade af forhus mod gården

ÆNDRING AF TAGFORM | BAGHUS

Baghusets og sidehusenes bevaringsværdi knytter sig til baggårdsmiljøet og de kulturhistoriske spor.

Baghuset østfacade har gennem årene gennemgået en række renoveringer som har forringet huset bevaringsværdi. Vi har fokus på at forskønne baghuset og skabe sammenhæng mellem baghusets øst- og vestfacade.

Den nuværende tagprofil (sadeltag) på baghuset begrænser mulighederne for at indrette tagetagen til hotelværelser. For at udnytte tagetagen bedre foreslås det at ændre tagprofilen i forbindelse med en planlagt tagudskiftning. Denne ændring vil øge bruttoarealet med cirka 90 m^2 (*arealet skal verificeres af en landmåler)

Den nye tagprofil for baghuset ændres til et mansardtag, der er nøje udformet, så det respekterer de eksisterende skyggelinjer fra den nuværende tagflade. Projektet vil derfor kun påvirke dagslysforholdene i de omkringliggende bygninger marginalt.

Sidehuset, der allerede har et mansardtag, tilpasses til samme tagform som baghuset. Se snittegning.

Bygningens topkote på kip fastholdes, og højden vil ikke overstige den nuværende højde på 11,7 meter. Baghusets nye tagform er ikke fremmed for omgivelserne, da tilsvarende baghuse og pakhuse i nabolaget har mansardtag og frontkviste.

Byggeriet kan derfor karakteriseres som passende og ønskeligt i området.

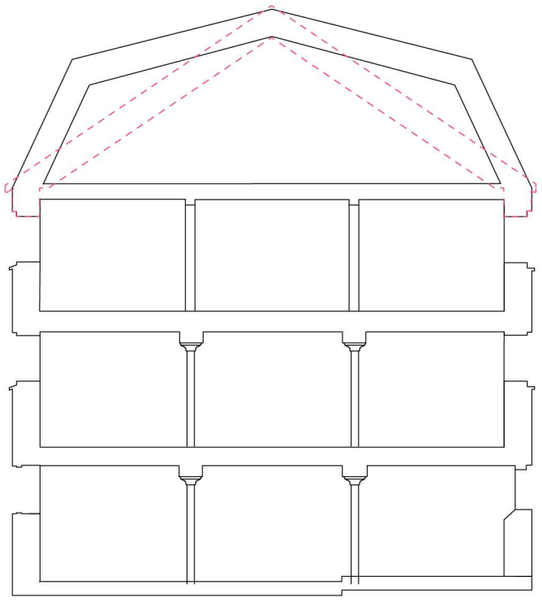
Vi søger dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, vedrørende ændring af tagform for baghus og sidehus



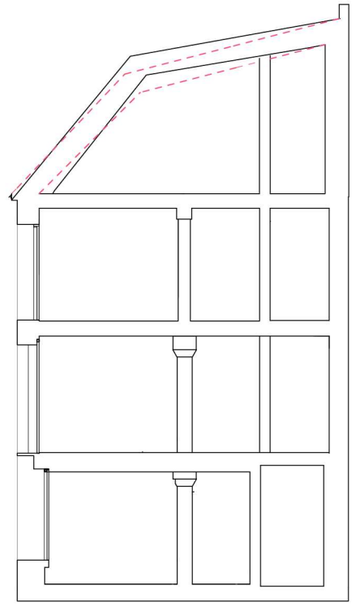
+ Billede af baghus mod øst



+ Billede af baghus mod vest



+ Snit i Baghus
Den røde stiplede linje angiver den nuværende tagprofil.



+ Snit i sidehus
Den røde stiplede linje angiver den nuværende tagprofil

KVISTE OG FACADE | BAGHUS

Kvistene udføres i dimensioner, der harmonerer med pakhusets arkitektoniske udtryk. Modsat forhuset vil der i baghuset blive indarbejdet rytterkviste for at fremhæve pakhusets fortælling og karakteristika. Kvistene udføres med malede træfronter og zinkinddækkede flunker.

Bagbygningen østfacade fremstår i dag en anelse fremmed for bagbygning og er ikke som en del af det samlede bygningsanlægs facadeudtryk og farvesætning. Inspireret af gårdfacaden tilføjes tre frontkviste, der flugter med facaden. Dette styrker pakhusets karakter, fremtidssikrer bygningen og udnytter de uudnyttede kvadratmeter i tagetagerne.

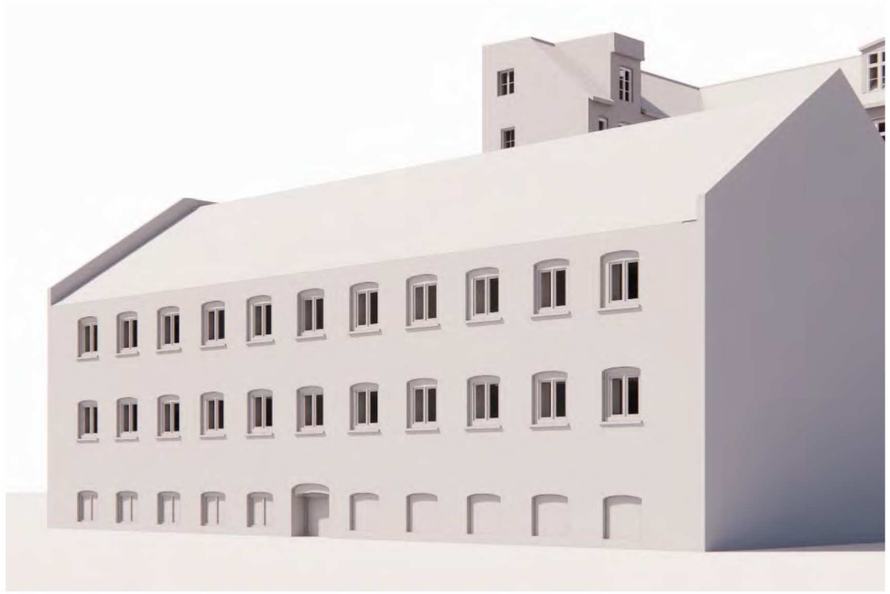
De mindre vinduesformater bevares i vid udstrækning. Franske altaner etableres under frontkvistenes underliggende akser – tilsvarende facaden mod baggården. Dette skaber større åbninger i facaden og forbedrer dagslysforholdene i hotelværelserne.

De nye kviste og franske altaner medfører ikke indbliksgener for nabobebyggelsen. Som skyggediagrammet og skråfotoet på side 14 viser, er der god afstand til nabobygningen

Ændringen af tagformen, tilføjelsen af kviste og de franske altaner under frontspidserne vil samlet set styrke baghustypologien uden at forringe bygningens bevaringsværdi. Derudover vil hotelværelsernes indre kvaliteter blive markant forbedret.

Lokalplanen detailregulerer ikke kvistenes omfang.

Vi søger dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, vedrørende etablering af frontkviste og ændring af vinduesdimensioner







Eksisterende forhold



Nye forhold
Ændret tagform og tilføjelse af kviste

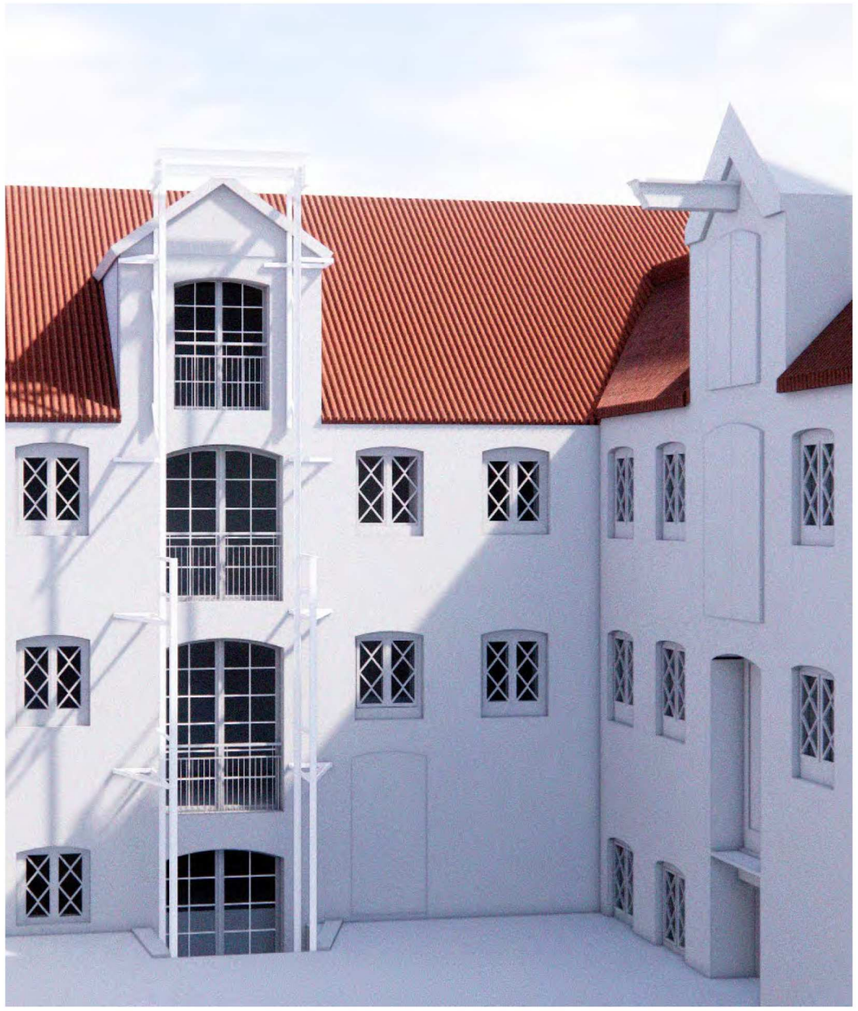
Den nye tagprofil er nøje udformet for at respektere de eksisterende skyggelinjer.

Baghuset er en del af en karrebebyggelse, der overvejende består af fem etager med udnyttede tagetager.

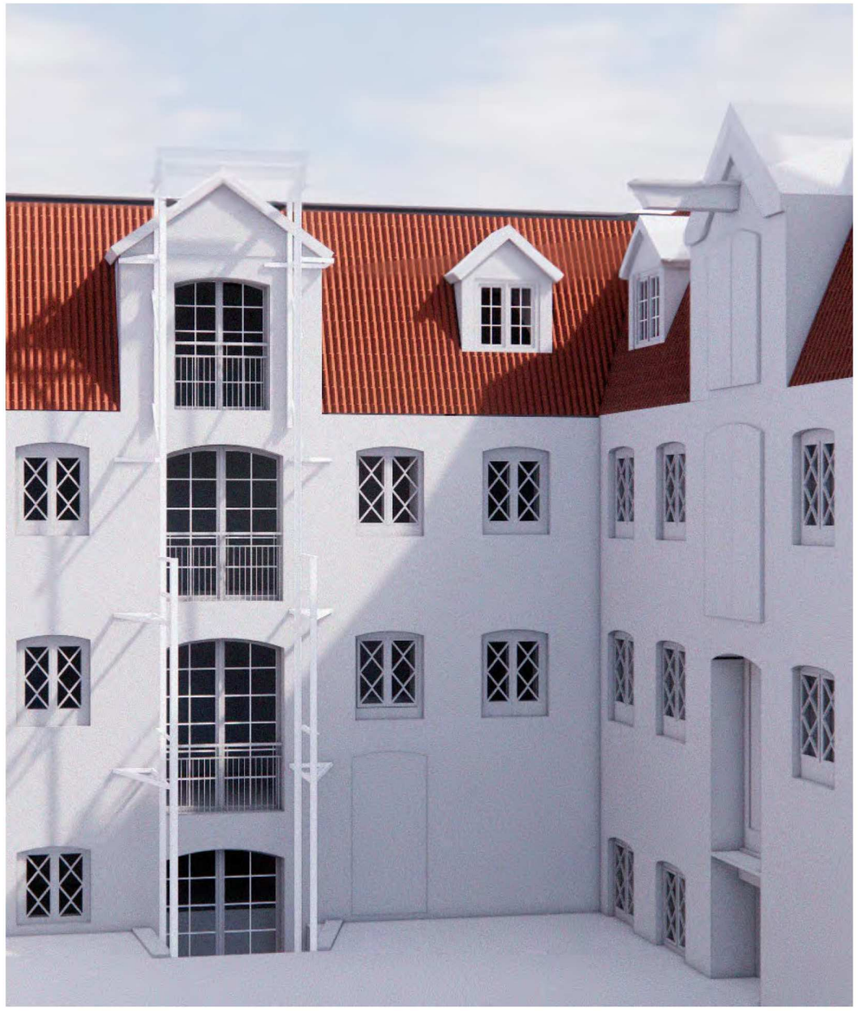
Bygningens lave højde og dens orientering mod nord sikrer, at dagslysforholdene i nabobebyggelsen forbliver uændrede.

Desuden medfører den nye tagprofil ingen indbliksgener i forhold til nabobebyggelsen.

Som de to illustrationer viser, forbliver den nye tagprofil tro mod baghusets oprindelige udtryk og ændrer ikke dets karakter.



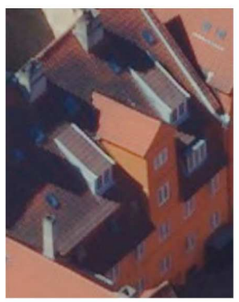
+ Ændring af tagprofil og tilføjelse af kvist



+ Nye forhold, Ændring af tagprofil og tilføjelse af kvist

+ Pakhuse og baghuse i nærområdet











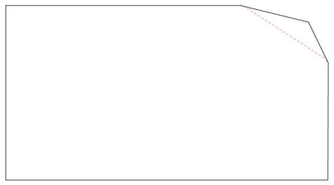


SKYGGEDIAGRAM | BAGHUS

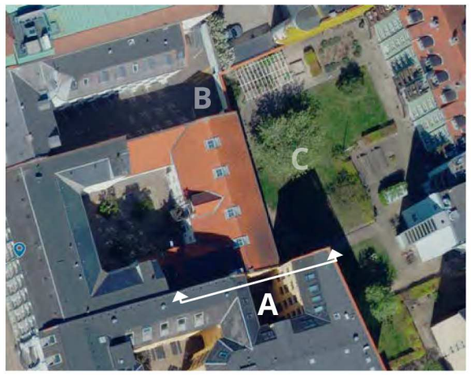
I gårdrum A varierer afstanden til nabobebyggelsen mellem 0 og 9 meter.

Som skyggediagrammerne illustrerer, medfører den nye tagform kun en marginal reduktion af lys.

Dette skyldes baghusets placering i forhold til solen. Det er primært naboens egen bebyggelse, der kaster skygge.



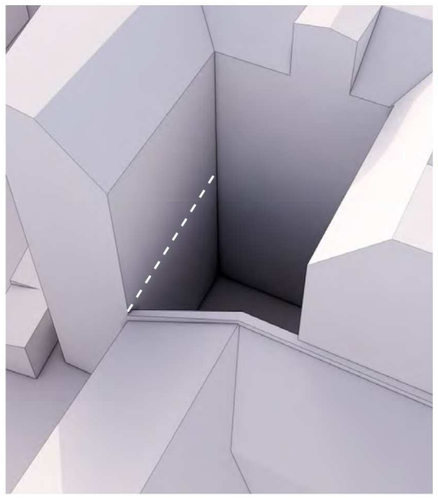
+ Opstalt af gavl mod syd
Den røde stiplede linje angiver den nuværende tagprofil



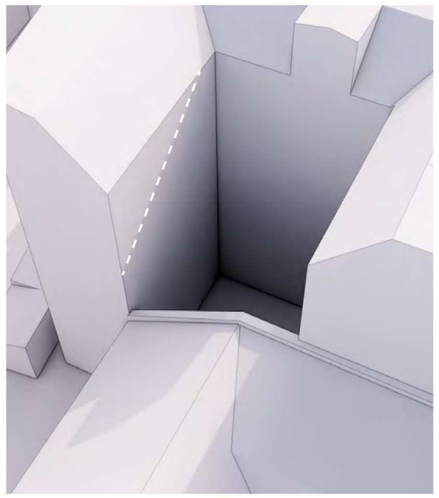
Gårdrum A

Nuværende forhold

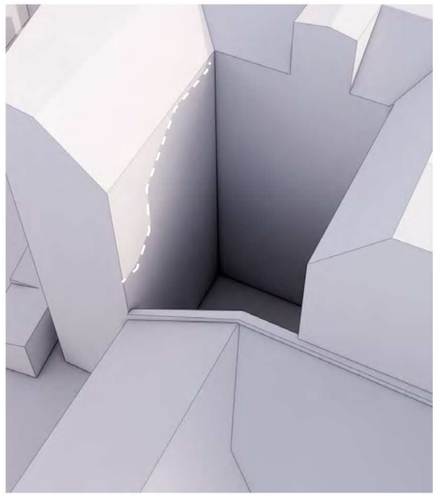
Forårsjævndøgn D. 20.03.24



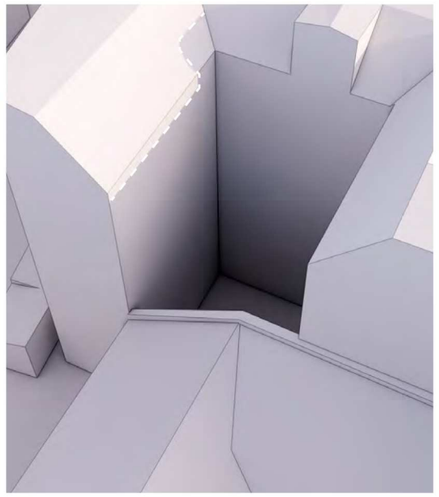
Kl. 09.00



Kl. 12.00



Kl. 14.00

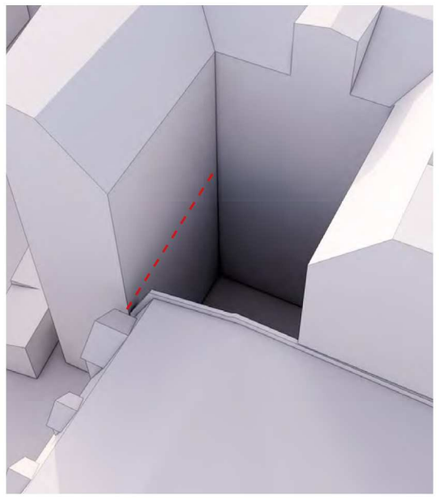


Kl. 16.00

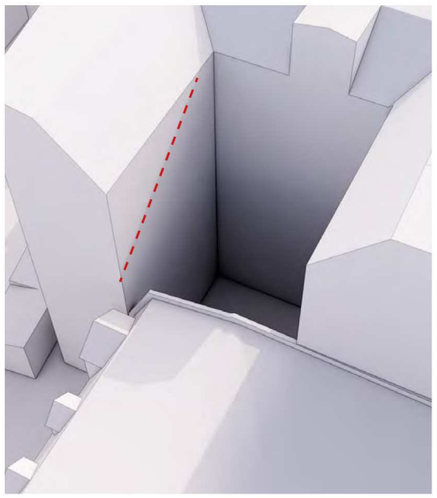
Gårdrum A

Ændring af tagform

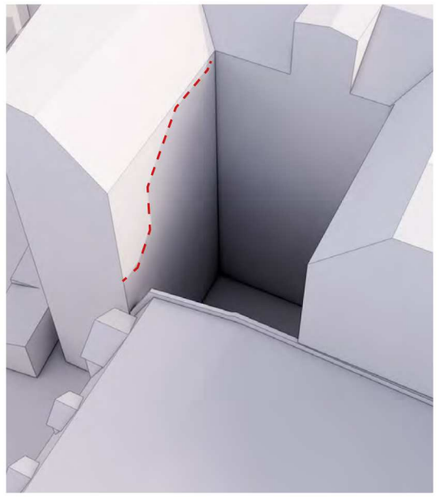
Forårsjævndøgn D. 20.03.24
Eksisterende skygge



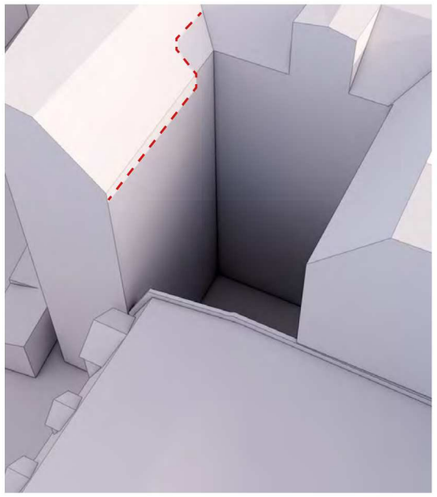
Kl. 09.00



Kl. 12.00



Kl. 14.00

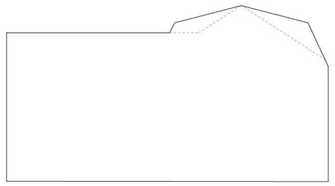


Kl. 16.00

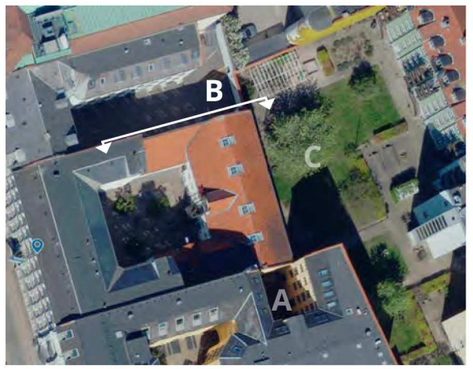
SKYGGEDIAGRAM | BAGHUS

Afstanden til nabobebyggelsen i gårdrum B er cirka 8 meter.

Som det fremgår af skyggediagrammet, påvirker den ændrede tagform ikke dagslysforholdene i nabobebyggelsen væsentligt. Dog ses en mindre reduktion af lys ved et lille facadeudsnit omkring klokken 9.



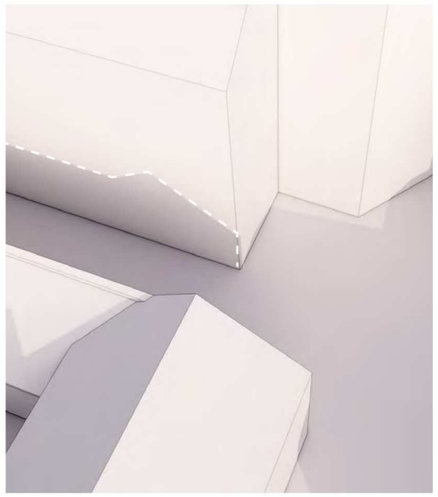
+ Opstalt af gavl mod nord
Den røde stiplede linje angiver den nuværende tagprofil



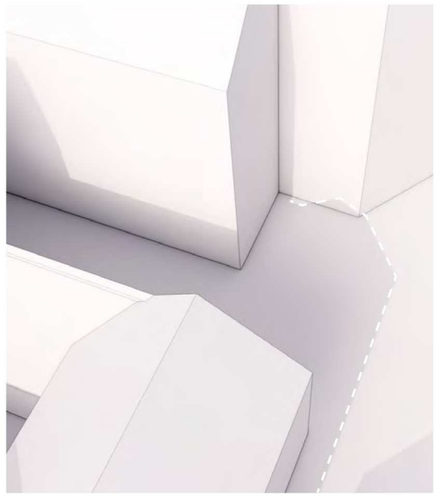
Gårdrum B

Nuværende forhold

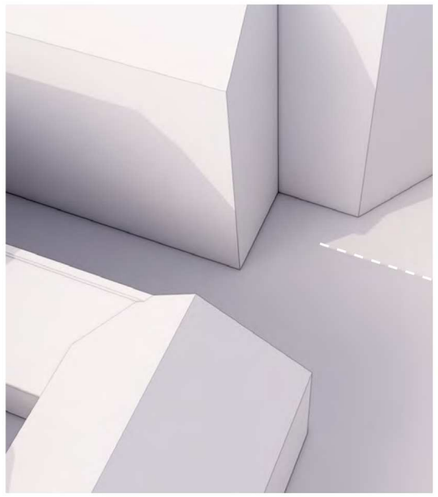
Forårsjævndøgn D. 20.03.24



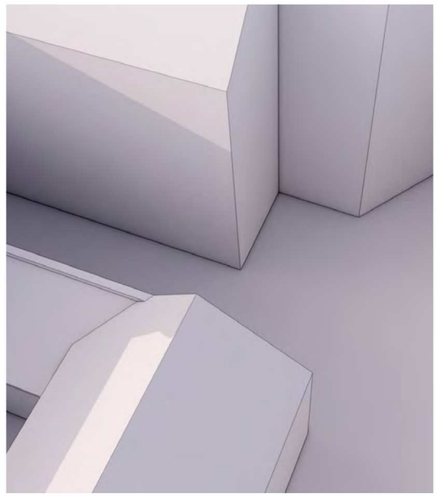
Kl. 09.00



Kl. 12.00



Kl. 14.00

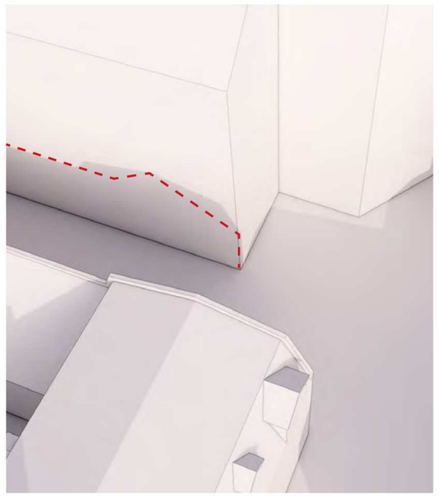


Kl. 16.00

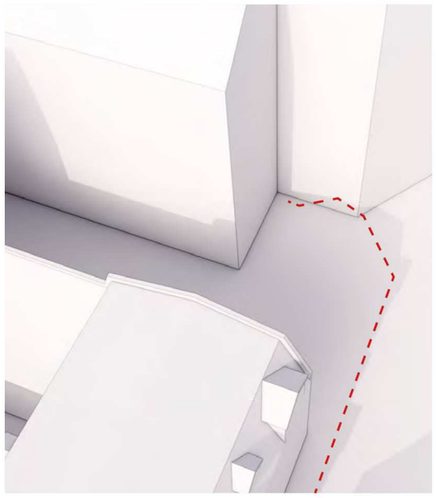
Gårdrum B

Ændring af tagform

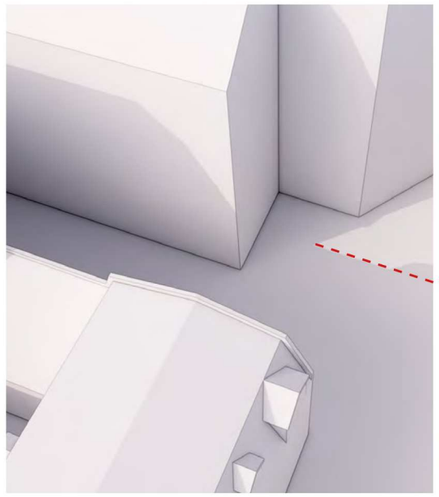
Forårsjævndøgn D. 20.03.24
Eksisterende skygge



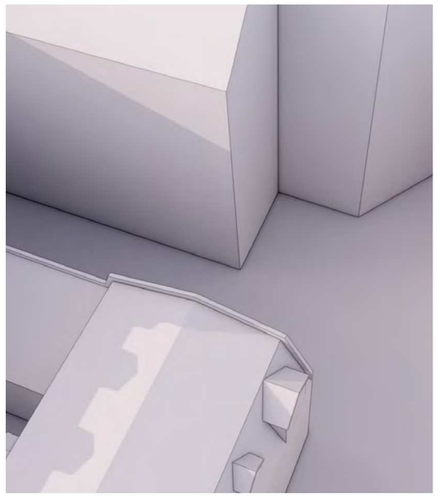
Kl. 09.00



Kl. 12.00



Kl. 14.00



Kl. 16.00

SKYGGEDIAGRAM | BAGHUS

Afstanden til nabobebyggelsen i gårdrum C varierer mellem cirka 27 og 30 meter mod øst.

Den ændrede tagform påvirker ikke dagslysforholdene i nabobebyggelsen væsentligt. Der ses en mindre reduktion af lys i gårdrummet samt ved nabobebyggelsens sokkel om eftermiddagen.

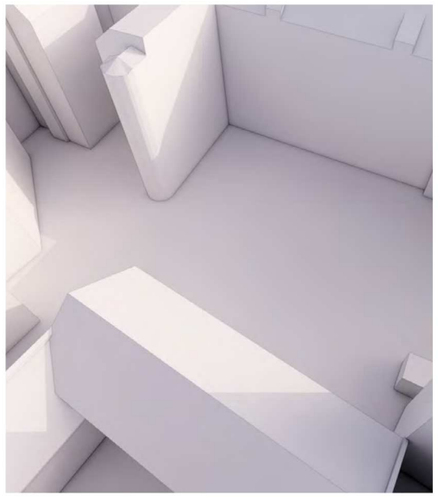
Gårdrum



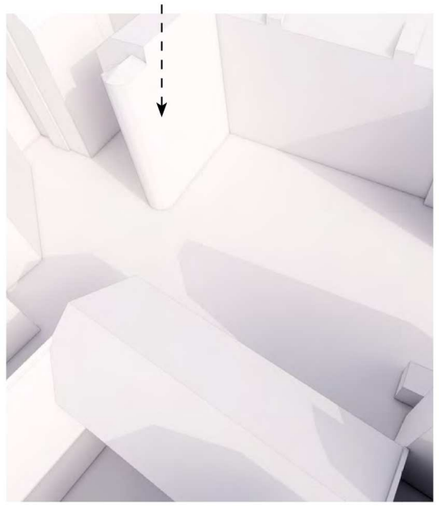
Gårdrum C

Nuværende forhold

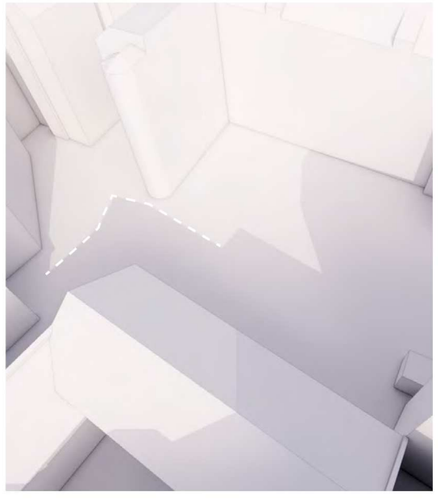
Forårsjævndøgn D. 20.03.24



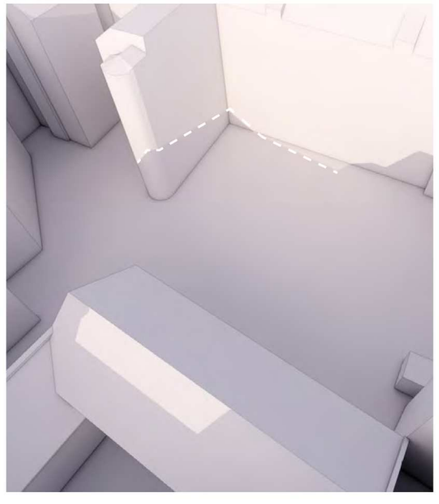
Kl. 09.00



Kl. 12.00



Kl. 14.00



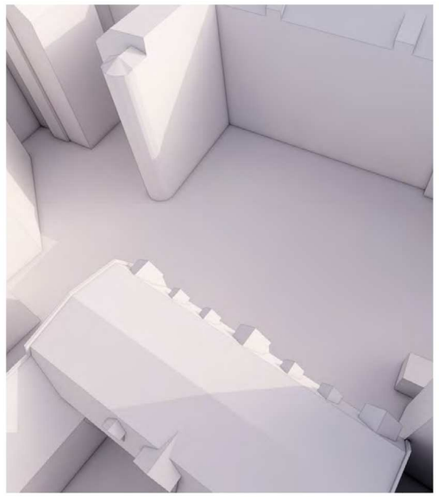
Kl. 16.00

Gårdrum C

Ændring af tagform

Forårsjævndøgn D. 20.03.24

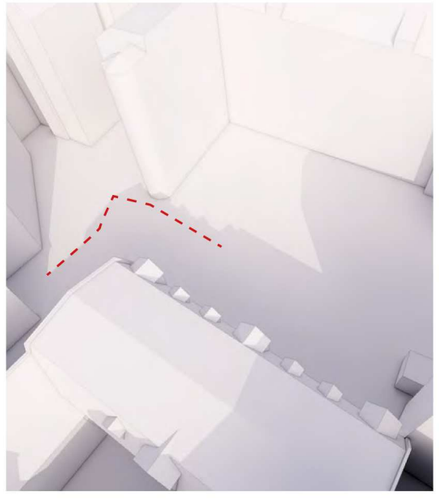
Eksisterende skygge



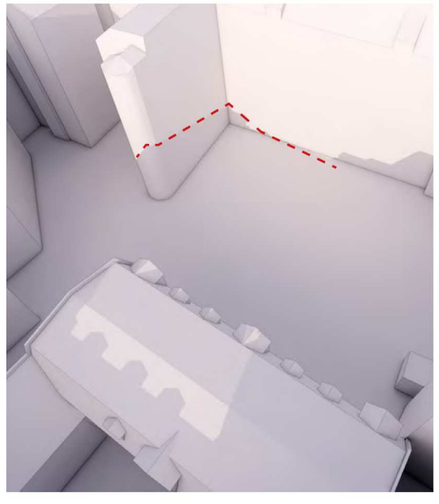
Kl. 09.00



Kl. 12.00



Kl. 14.00



Kl. 16.00

FACADE | BAGHUS

I forbindelse med nedrivning af to eksisterende trapper tilmures de tilhørende døråbninger og erstattes henholdsvis med et vindue og et recesfelt. Derudover forhøjes de to øverste franske døre ved frontkvistene for at forbedre tilgængeligheden til de franske altaner.

Vi søger dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, vedrørende etablering af ændring af dørdimensioner

For at give adgang til tagetagen i baghuset tilføjes en ny trappekerne og en elevatorlift.

Elevatortårnet integreres i baghuset. Projektet anvender en elevatorlift i stedet for en almindelig elevator, så det bliver muligt at skjule elevatoren under den nye tagform.

Den nye tagform gør det muligt at skjule elevatoren. Hvis det ikke er muligt at ændre tagform vil elevatortårnet være synligt.



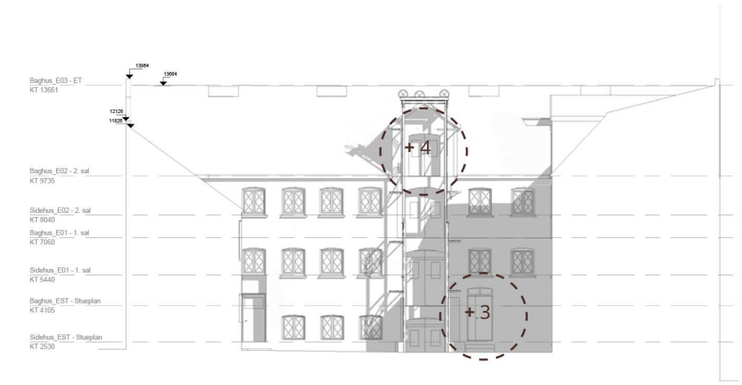
+ Visualisering af facade af baghus mod gården



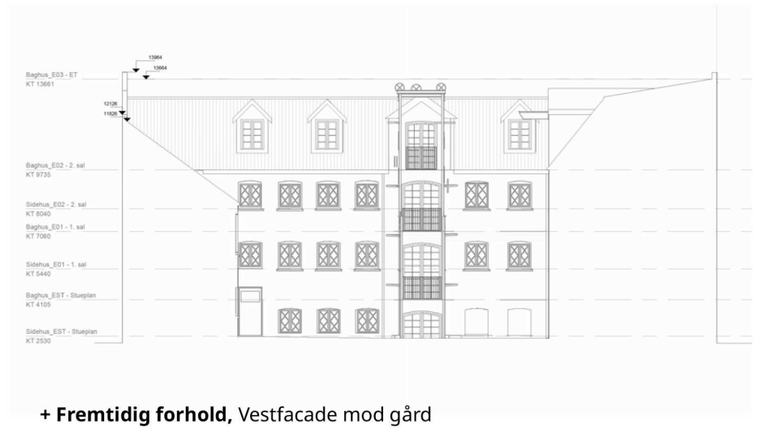
+ Eksistrende forhold, Nordfacade mod gård



+ Fremtidig forhold, Nordfacade mod gård

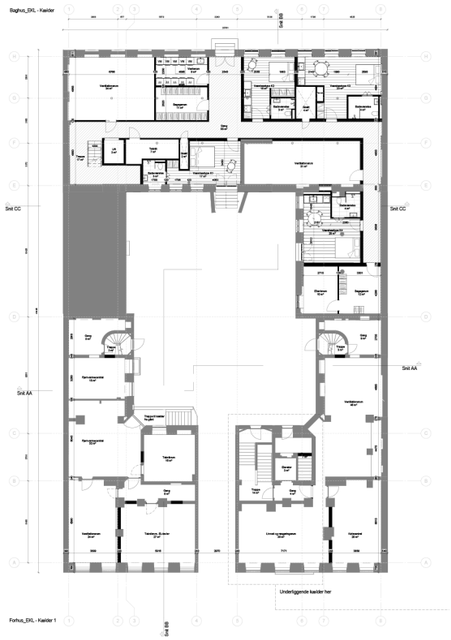


+ Eksistrende forhold, Vestfacade mod gård



+ Fremtidig forhold, Vestfacade mod gård

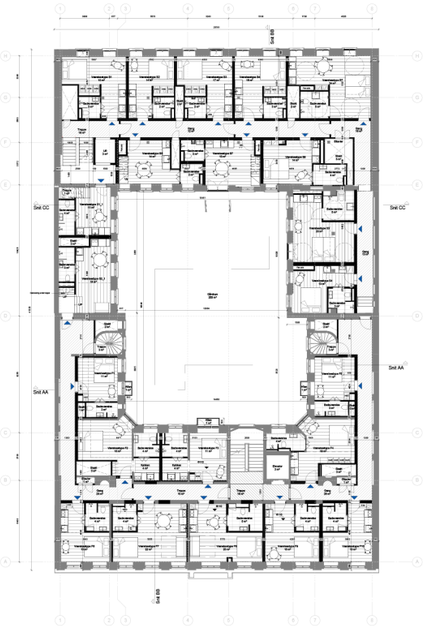
PLANTEGNINGER | HOTELVÆRELSER



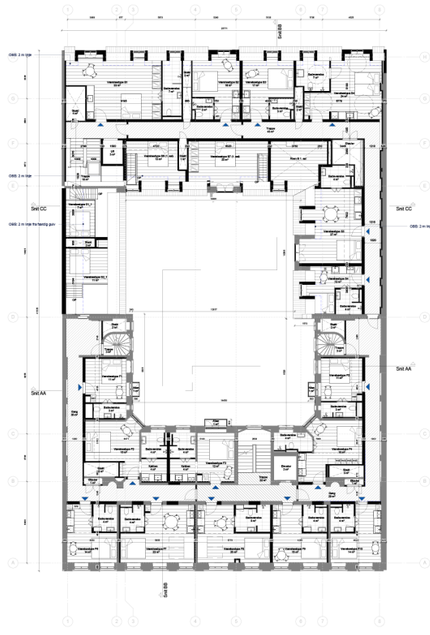
Placering	Small	Medium	Large	HC	Sengepladser
Kælder					
Baghus	1	2			6
H. Sidehus		1			2



Placering	Small	Medium	Large	HC	Sengepladser
Stuen					
Forhus	2	4	2	1	20
Baghus	1	6			16
V. Sidehus	1	1			4
H. Sidehus		1		1	4



Placering	Small	Medium	Large	HC	Sengepladser
1. Sal					
Forhus	2	6	2		24
Baghus		7		1	16
V. Sidehus		2			4
H. Sidehus		1		1	4



Placering	Small	Medium	Large	HC	Sengepladser
2. Sal					
Forhus	2	6	2		24
Baghus		3		1	8
H. Sidehus		2			4

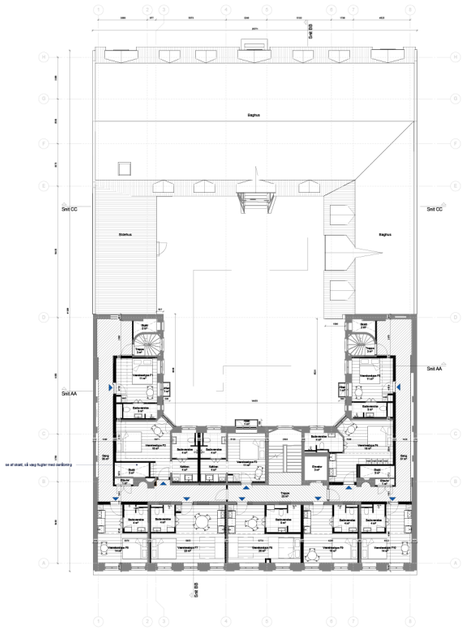
+ SAMLET ANTAL

Placering	Small	Medium	Large	HC	Sengepladser
Antal m. kælder	*11*	*50*	*16*	*5*	*198*

Total antal lejligheder m. kælder	**82**

Small: Hotelværelser med to sengepladser uden køkken
Medium: Hotelværelser med to sengepladser med køkken
Large: Hotelværelser med 4 eller flere sengepladser med køkken

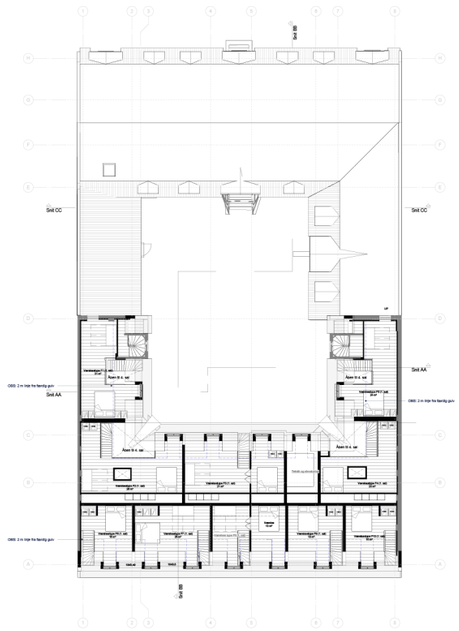
PLANTEGNINGER | HOTELVÆRELSER



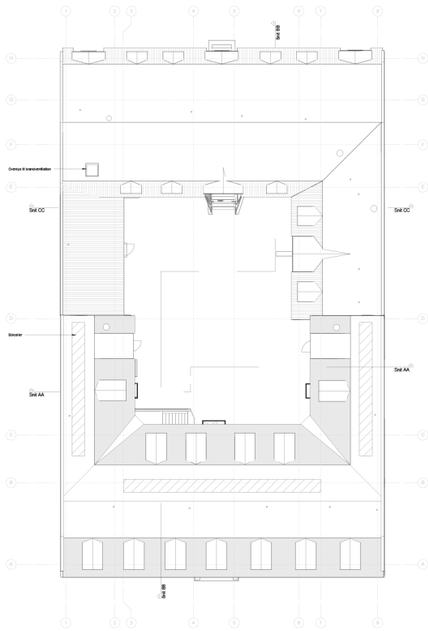
Placering	Small	Medium	Large	HC	Sengepladser
3. Sal					
Forhus	2	6	2		24



Placering	Small	Medium	Large	HC	Sengepladser
4. Sal/ 5. sal					
Forhus			2	8	38



Placering	Small	Medium	Large	HC	Sengepladser
4. Sal/ 5. sal					
Forhus			2	8	38



+ SAMLET ANTAL

Placering	Small	Medium	Large	HC	Sengepladser
Antal m. kælder	*11*	*50*	*16*	*5*	*198*

Total antal lejligheder m. kælder	**82**

Small: Hotelværelser med to sengepladser uden køkken
Medium: Hotelværelser med to sengepladser med køkken
Large: Hotelværelser med 4 eller flere sengepladser med køkken

AREALER

Eksisterende bygningsarealer
Kælder: 411 m² (Loft lavere end 1.25 meter over terræn)
Kælder: 365 m² (Loft højere end 1,25 meter over terræn)
Stueplan: 798 m²
1. sal: 808 m²
2. sal: 686 m²
3. sal: 397 m²
4. sal: 397 m²
5. sal: 276 m²

I alt: 4138 m²

Fremtidige bygningsarealer
Kælder: 43,2 m²
Kælder: 175 m²
Kælder: 554 m²
Stueplan: 777 m²
1. sal: 808 m²
2. sal: 764 m²
3. sal: 398 m²
4. sal: 395 m²
5. sal: 324 m²

I alt: 4238 m²

Differencen på 100 m² på hidtil oplyste arealer, skyldes ændring af tagform i forhus og baghus, samt nedrivning af glasoverdækning i gårdrum.

Glasoverdækningen i gårdrummet nedrives, da den forringer bygningens bevaringsværdi.



+ Glasoverdækning



+ Billede af Niels Juels gade fra i dag

INKLUDERENDE HOTELVÆRELSER

Projektet omfatter 82 nye hotelværelser, hvoraf fem indrettes som hotelværelser med god tilgængelighed i overensstemmelse med bygningsreglementet BR18 § 233.

De fem værelser er placeret i baghuset og har gode adgangsforhold via elevator.

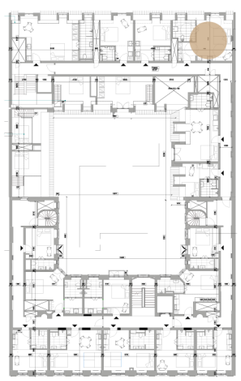
Disse værelser er større end standardværelserne, hvilket gør dem særligt attraktive og imødekommer samtidig kravene til tilgængelighed.

De handicapvenlige værelser er udstyret med franske altaner, hvilket sikrer optimale dagslysforhold og udsigt til gården og baghaven.

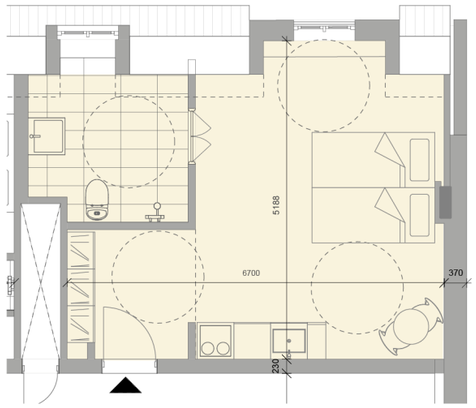
Værelserne har tilstrækkelig gulvplads til nem manøvrering med kørestole, rollatorer eller andre hjælpemidler. Der er desuden mulighed for at indrette værelserne med enten en dobbeltseng eller to enkeltsenge.



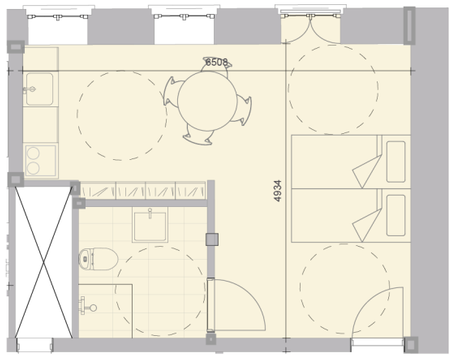
+ Stue og 1. sal



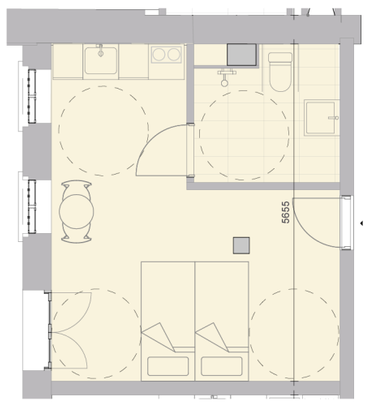
+ 2. sal



+ Hotelværelse god tilgængelighed, antal: 1 stk



+ Hotelværelse god tilgængelighed, antal: 2 stk



+ Hotelværelse god tilgængelighed, antal: 2 stk



+ Stemningsbillede, Interiør hotelværelse - AI illustration

NIVEAUFRI ADGANG

Projektet omfatter 82 hotelværelser. I fem af værelserne er det ikke muligt at etablere niveaufri adgang iht BR18f. §49. Dette gælder fire hotelværelser på stueetagens nordlige fløj, hvor hovedindgangen er placeret i portrummet samt et hotelværelse på 1. sal.

Det er ikke muligt at etablere en rampe i passagen uden at konflikte med BR18 (§ 49, nr. 2), som kræver en fri passagebredde på 1,3 meter mellem rampen og fløjen mod syd. En rampe i passagen og videre ind i gårdrummet vil desuden kræve omfattende terrænregulering og samtidig blokere adgangen til kældertrappen i gårdrummet.

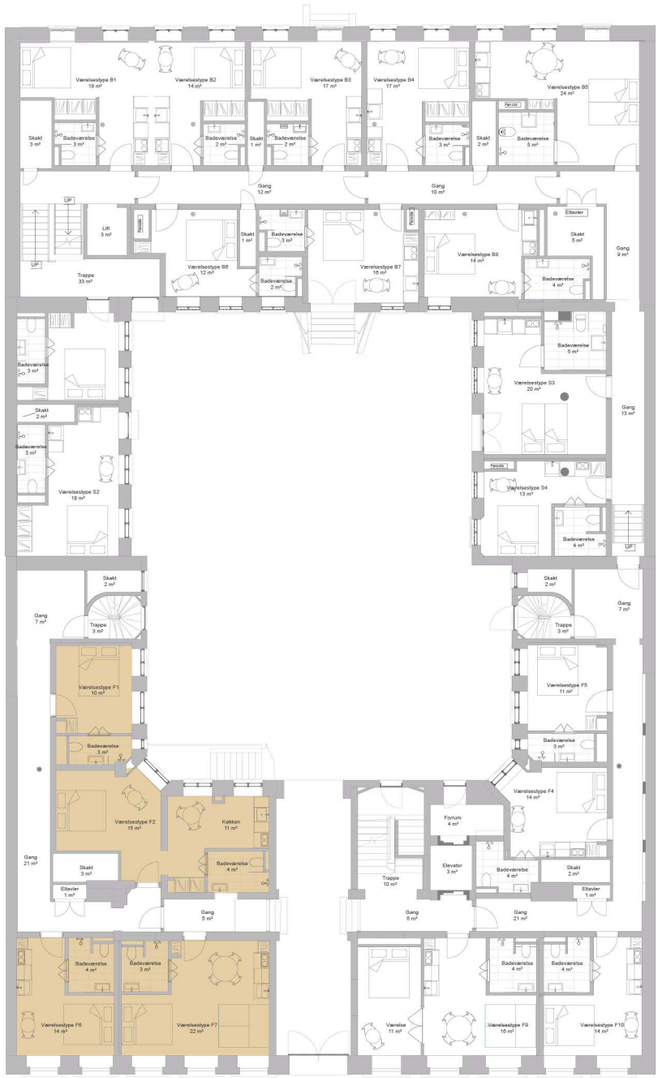
Derudover udgør det særligt udsmykkede portrum en af de bærende bevaringsværdier for forhuset. En eventuel rampe i portrummet vil forringe denne bevaringsværdi væsentligt.

Det er heller ikke muligt at etablere niveaufri adgang til hotelværelset på 1. sal i sidehuset mod nord på grund af de eksisterende niveauforskelle mellem sidehus og forhus. Hotelværelset indrettes med en intern trappe.

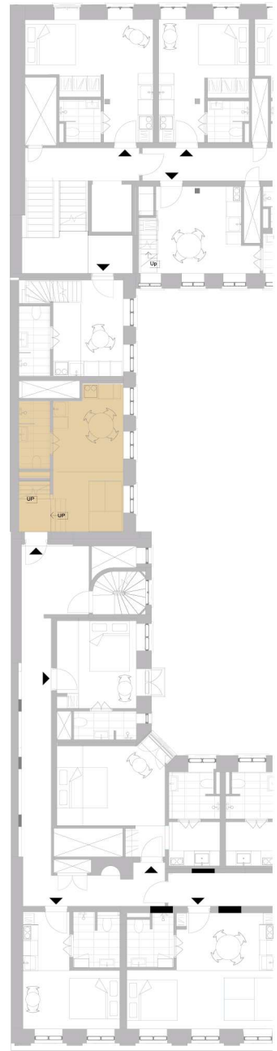
Vi søger dispensation fra § 49, nr. 3 og 4, vedrørende kravet om niveaufri adgang til hotelværelser



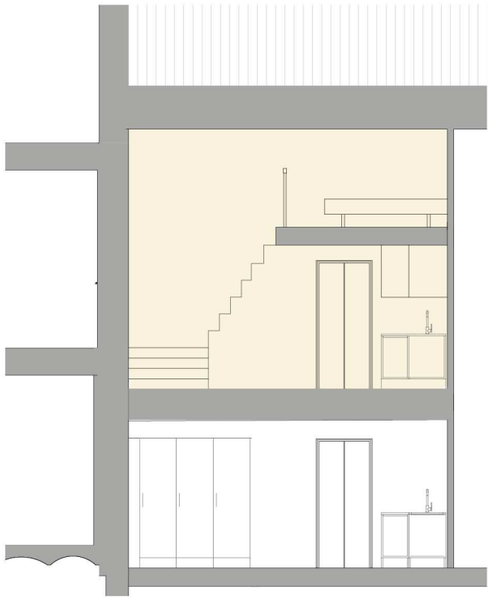
+ Udsmykket portåbning



+ Stue



+ 1.sal



+ Snit gennem forhus og sidehus

ENTRE | HOTELVÆRELSER

Der er enkelte steder, hvor det er udfordrende at opfylde kravene i BR18, jf. § 56, nr. 5, om en minimumsafstand på 0,5 meter fra døråbninger i fælles adgangsveje.

Denne udfordring gælder for 13 ud af de i alt 82 hotelværelser. Afstanden fra døråbning varierer mellem 100 mm (2 hotelværelser pga søjle) og op til 460 mm.

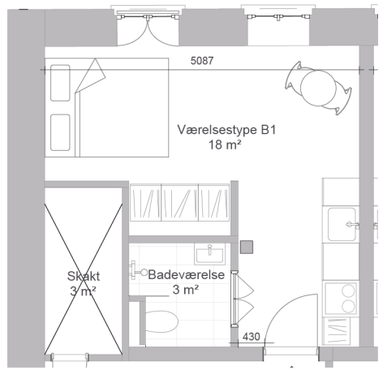
Vi søger om dispensation fra BR18 Jf. § 56, nr. 5. om krav om plads på 0,5 m, fra åbning af døre i fællesadgangsveje i hotelværelser

I henhold til BR18 § 210 stilles der krav om en minimum gangbredde på 1,30 meter i boliger. Projektet omfatter imidlertid hotelværelser med mindre køkkener, som kun forventes anvendt lejlighedsvis, blandt andet på grund af hotellets placering i nærheden af restauranter. I fem af hotelværelserne er gangbredden reduceret til henholdsvis cirka 1100 mm og 1200 mm. Se eksempler på hotelværelser.

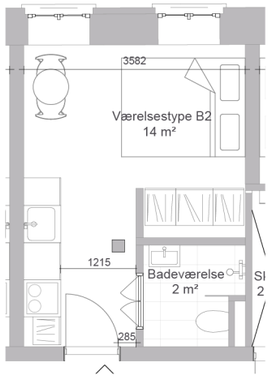
Projektet tilstræber at anvende dobbeltdøre i badeværelser for at skabe mere plads i entréen og sikre god tilgængelighed.

Projektet kompenserer for disse afvigelser ved at skabe yderst velfungerende tilgængeligheds værelser, der opfylder høje standarder for tilgængelighed og funktionalitet. Hotelgæsterne har mulighed for selv at vælge deres værelser, hvilket gør det muligt for brugeren at vælge det værelse som passer til ens ønsker.

Vi ansøger om dispensation fra BR18, jf. § 210, nr. 5, vedrørende kravet om en fribredde på 1,3 meter i gangarealer ved entréer inde i hotelværelser

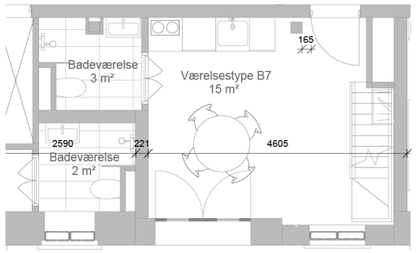


+ Hotelværelse, antal: 2 stk

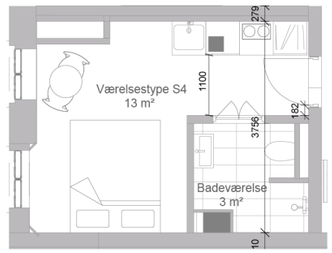


+ Hotelværelse, antal: 2 stk

(Gangbredde 1200mm)

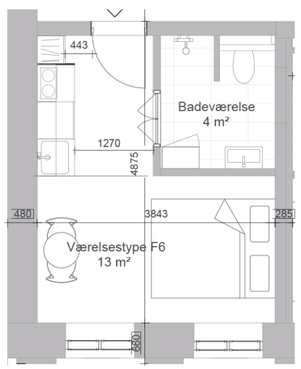


+ Hotelværelse, antal: 2 stk

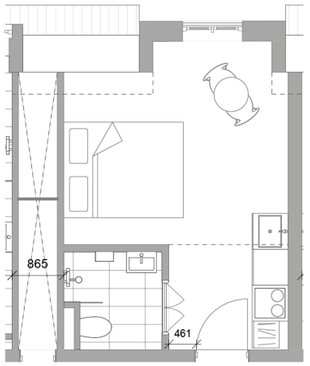


+ Hotelværelse, antal: 3 stk

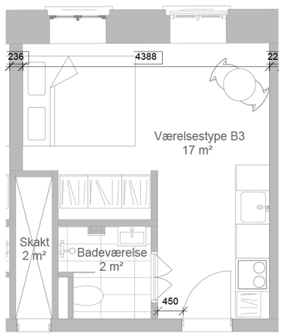
(Gangbredde 1100mm)



+ Hotelværelse, antal: 1 stk



+ Hotelværelse, antal: 1 stk



+ Hotelværelse, antal: 2 stk



+ Stemningsbillede, Interiør hotelværelse - AI illustration

DAGSLYS | HOTELVÆRELSER

I nogle af hotelværelserne er mængden af dagslys begrænset af bygningens eksisterende geometri med hensyn til indadgående hjørner og størrelsen på vinduesåbningerne.

Energiberegner har udarbejdet et dagslysnotat, som indeholder en afgrænset dagslysscreening af 28 hotelværelser. Dagslysdokumentationen er baseret på klimabaserede dagslyssimuleringer, der er udført efter 300 lux-reglen jf. BR18 §379-381.

Se: Dagslysnotat – Niels Juels Gade 7, 1059 København K

Udfordringerne omkring dagslysforholdene i hotelværelserne skyldes dels, at de eksisterende vinduesåbninger, som er karakteristiske for baghuse i Gammelholm, er små. Dette gælder også for baghuset og sidehuset på Niels Juels Gade 7.

Derudover har de værelser, hvis vinduer er orienteret mod gårdspladsen, generelt et lavere niveau af dagslys på grund af skygge fra sin egen bygningsmasse.

I respekt for bygningens bevaringsværdier og med ønsket om en bæredygtig udnyttelse af de eksisterende kvadratmeter søger vi dispensation fra dagslyskravene.

Vi søger om dispensation for BR18 § 379 omkring nedsat krav jf. 300 lux reglen til dagslys i hotelværelser



+ Billede af baghus mod vest

HOTELVÆRELSE | KÆLDER

Kælderen i baghuset har en gulvkote på 900-1200 mm under terræn. Som det fremgår af snittet, er vinduernes placering i kælderværelserne samt etagehøjden tilsvarende stueetagen og 1. sal. Inspireret af hotel Kanalhuset og med ønsket om at udnytte de eksisterende kvadratmeter, der allerede findes i bygningen, etableres fire større hotelværelser i kælderen. To af værelserne er udstyret med store franske døre med direkte adgang til gården.

Adgangsforholdene er gode, og der etableres niveaufri adgang via elevator. Den effektive udnyttelse af de eksisterende kvadratmeter i kælderen bidrager ikke blot til at fremtidssikre bygningens anvendelse, men er også en bæredygtig løsning, da projektet fokuserer på at omdanne eksisterende bebyggelse fremfor at bygge nyt.

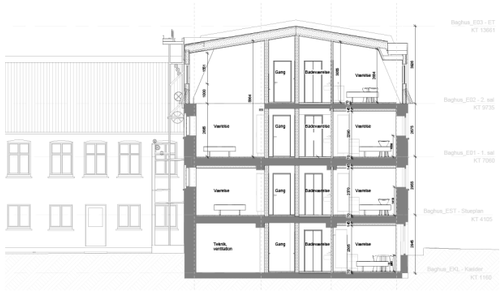
Projektet vil sikre, at der foreligger dokumentation for isolering, fugtbeskyttelse, brandsikring og ventilation.

De fire hotelværelser i kælderen gør det muligt at tilbyde en større variation i prislejet for hotelværelserne, samtidig med at projektet imødekommer den stigende efterspørgsel på hotelværelser i området omkring Gammelholm.

For at forbedre dagslysforholdene i baghusets høje kælder på østfacaden ønskes en mindre udvidelse af vinduerne. Vinduerne udvides med 700 mm, hvilket kræver en begrænset udgravning, som illustreret på tegningerne. Udgravningen foretages udelukkende på egen matrikel, da matrikellinjen ligger 2,5-4,5 meter fra facaden. Brystningshøjden under vinduet reduceres dermed fra 1500 mm til 800 mm. Se eksisterende og fremtidige facadetegninger på side 12.

Vi søger dispensation for BR18 § 206 at gulv i beboelsesrum er under terræn

Vi søger dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, vedrørende en forøgelse af kældervinduernes størrelse mod øst

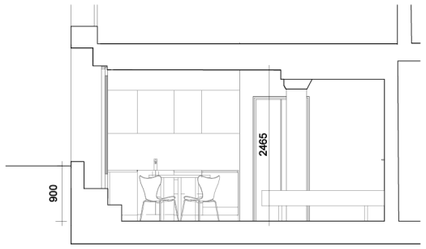


+ Snit af baghus

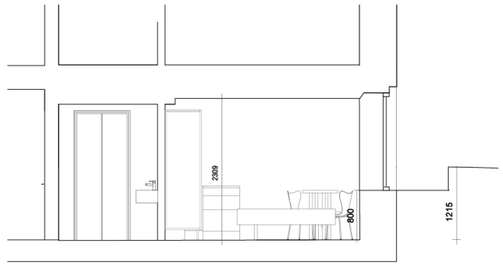


+ Stemningsbillede, Interiør hotelværelse i kælder - AI illustration

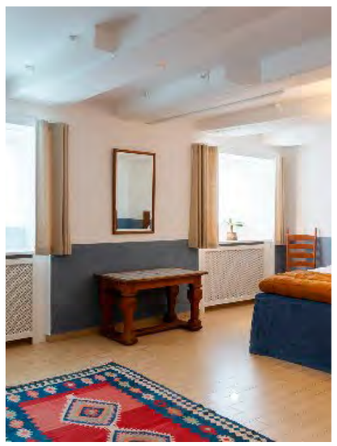
HOTELVÆRELSE | KÆLDER

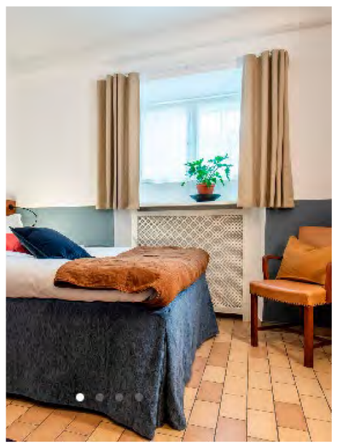


+ Snit i sidehus



+ Snit i baghus





+ Værelser i kælder,
Kanalhuset



+ kælderplan i baghus/ sidehus

GÅRDRUM | SITUATIONSPLAN

Belægning
Eksisterende chaussésten optages og genlægges i et nyt mønster.
En sti af gummigranulat etableres for at skabe forbindelse til de forskellige indgange og bidrage til støjdæmpning fra containere og kufferter.
Eksisterende betonfliser fjernes og bortskaffes.

Beplantning
Der beplantes med små flerstammede prydtræer og lette buske i en varieret bund-beplantning af robuste stauder og græsser, med en høj grad af stedsegrønne og vintergrønne arter, så anlægget er attraktivt året rundt

Tilgængelighed
For at få niveaufri adgang til de to adgangsdøre bagerst i gården er det nødvendigt med en rampe.

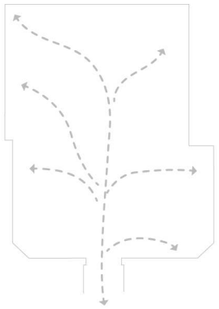
Affaldshåndtering
Affaldshåndtering udføres jf Københavns kommunes retningslinjer. Containere afskærmes under en pergola af træ eller stål, der giver mulighed for beplantning, som kan vokse op og skjule dem.
Afhentning varetages af privat leverandør.

Fraktionsfordeling og antal:

- Restaffald 4 x 600 liter
- Pap 1 x 600 liter
- Bio 1 x 240 liter
- Plast 1 x 240 liter
- Metal x 1 x 240 liter
- Glas 1 x 240 liter
- Tekstil1 x 240 liter
- Farlig affald



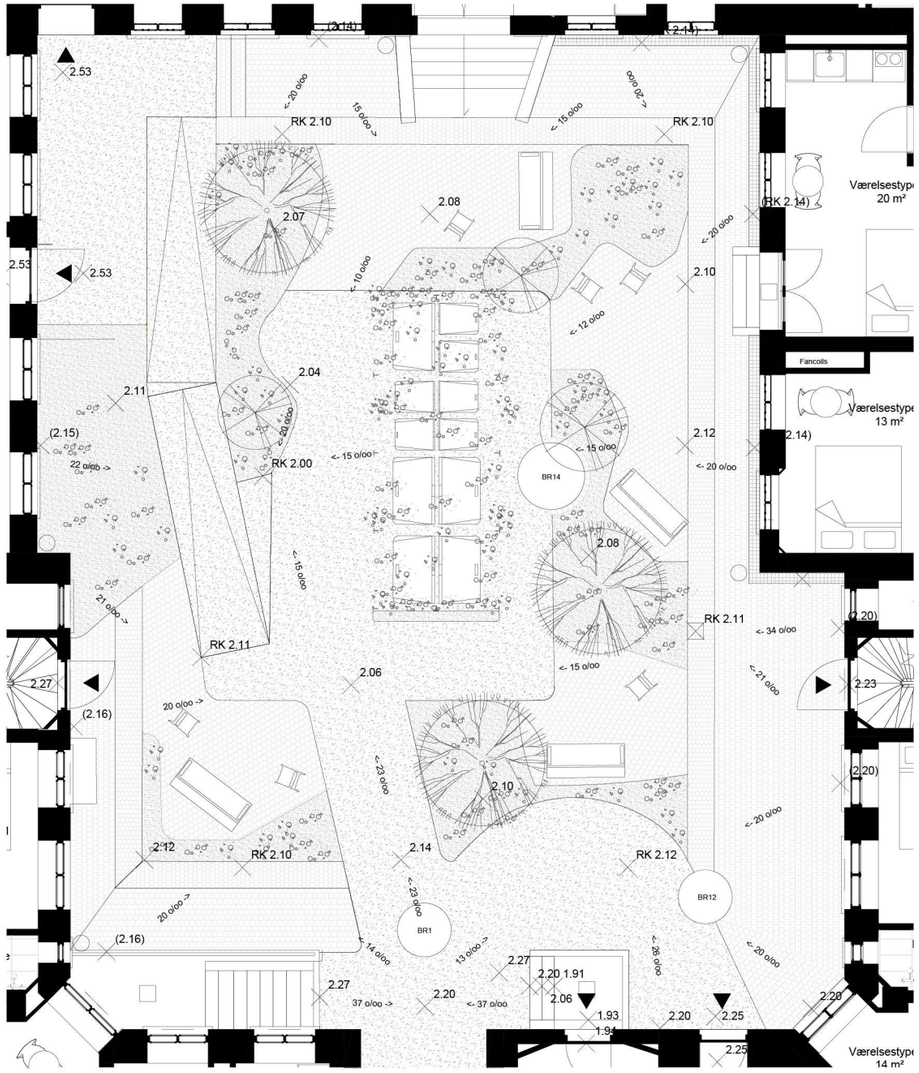
+Attraktive opholdssteder for hotelgæster



+Forbindelser på tværs og god tilgængelighed

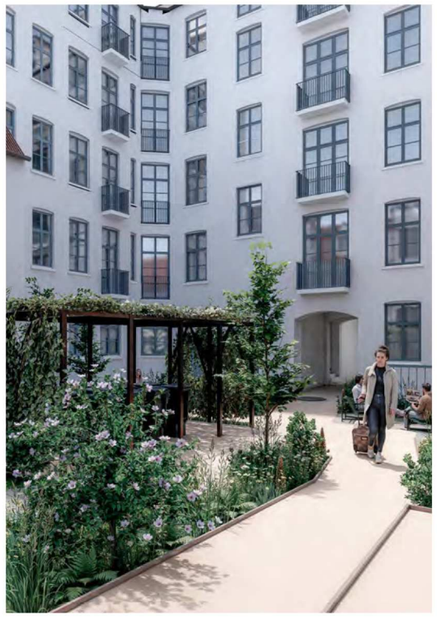


+Inviterende og grøn ankomst

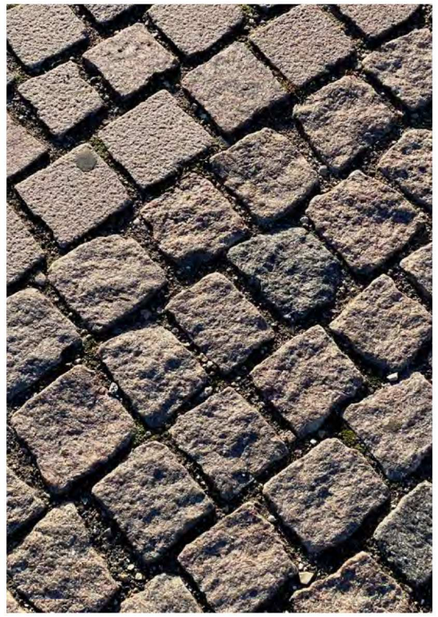


Landskabsprojektet arbejder med tre primære hovedgreb

GÅRDRUM | DESIGNELEMENTER



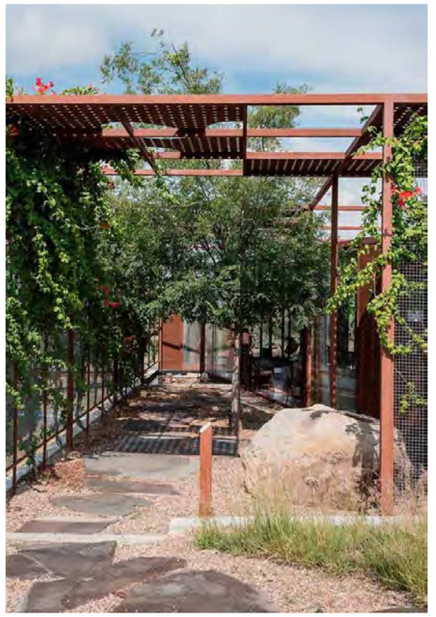
+ Frodig beplantning
Gården beplantes med træer, buske, varieret bundbeplantning samt evt. facadebeplantning for at fremstå så frodig som muligt. Beplantningen holdes i hvide og grønne toner for et roligt udtryk i harmoni med bygningerne.



+ Stoflig brolægning
Gårdrummets smukke, gamle kløvede chaussésten bevares og suppleres med et mindre antal savskårne chaussésten for at sikre bedre tilgængelighed.
Granit-chaussésten er et holdbart kvalitetsmateriale, der bevarer sin værdi over tid og samtidig understøtter den historiske stemning i gårdrummet



+ Lyddæmpende belægning
En sti af gummigranulat etableres for at skabe forbindelse til de forskellige indgange og bidrage til støjdæmpning fra containere og kufferter.
Farve i grålige, beige eller jordfarve toner.



+ Pergola
Containere afskærmes under en pergola af træ eller stål, som giver mulighed for beplantning, der kan vokse op og skjule dem. Pergolaen designes, så den harmonerer med den synlige elevatorlift i baghuset.



+ Porten
Porten markerer ankomsten og definerer overgangen mellem gade og gård. Vi ser en mulighed for at skabe en mindeværdig og identitetsstærk ankomstoplevelse, der tilføjer karakter og naturligt leder hotelgæsterne ind i gårdrummet.

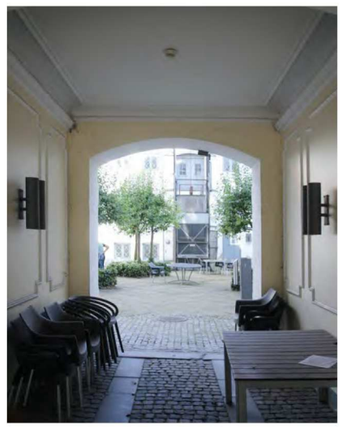
Håndtering af regnvand

Det lille gårdrum forskønnes som en del af projektet. Der lægges vægt på at genbruge beplantning og belægning, så vidt det er muligt, samtidig med at skabe et godt uderum for hotellets gæster. Gårdens begrænsede areal gør det imidlertid udfordrende at implementere lokal afledning af regnvand (LAR).

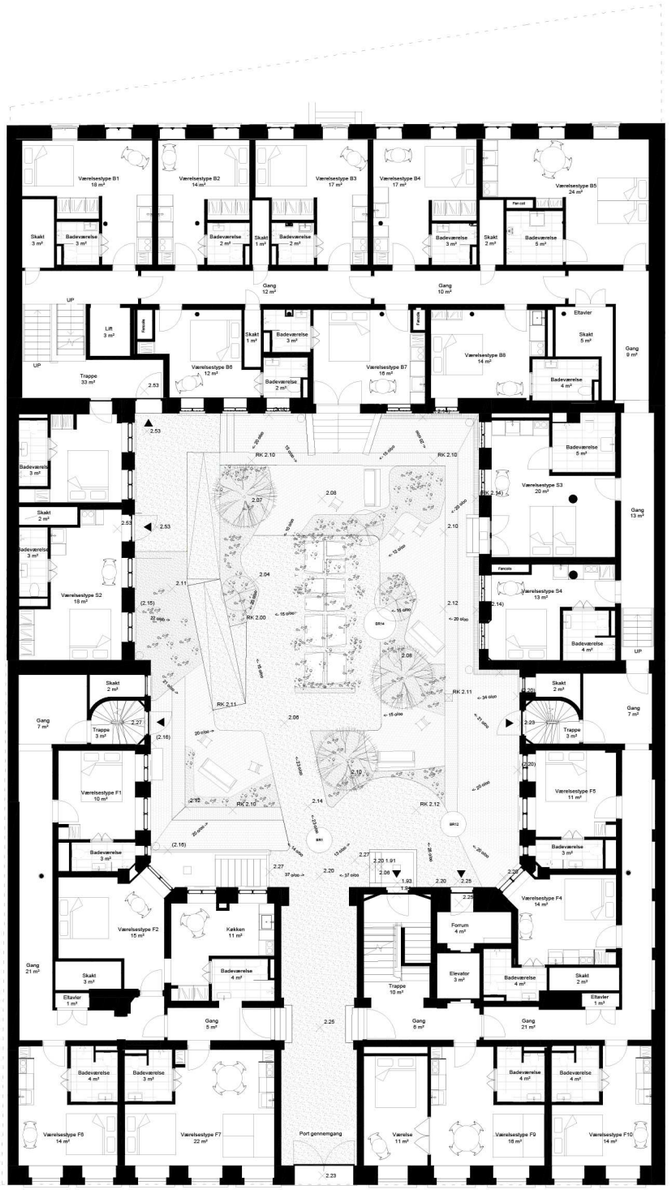
Vi søger dispensation fra lokalplan vedrørende kravet om lokal håndtering af regnvand, så der alene kræves en separation af spildevand og regnvand frem til tilslutningen til kloakken



+ Billede af eksisterende elevatorlift



+ Billede af portåbning og gårdrum i dag



TEKNIK | FORHUS OG BAGHUS

Tekniske anlæg placeres primært i kælderen og inden for bygningens volumen.

Hvor dette ikke er muligt, dækkes installationerne med materialer, der harmonerer med taget.

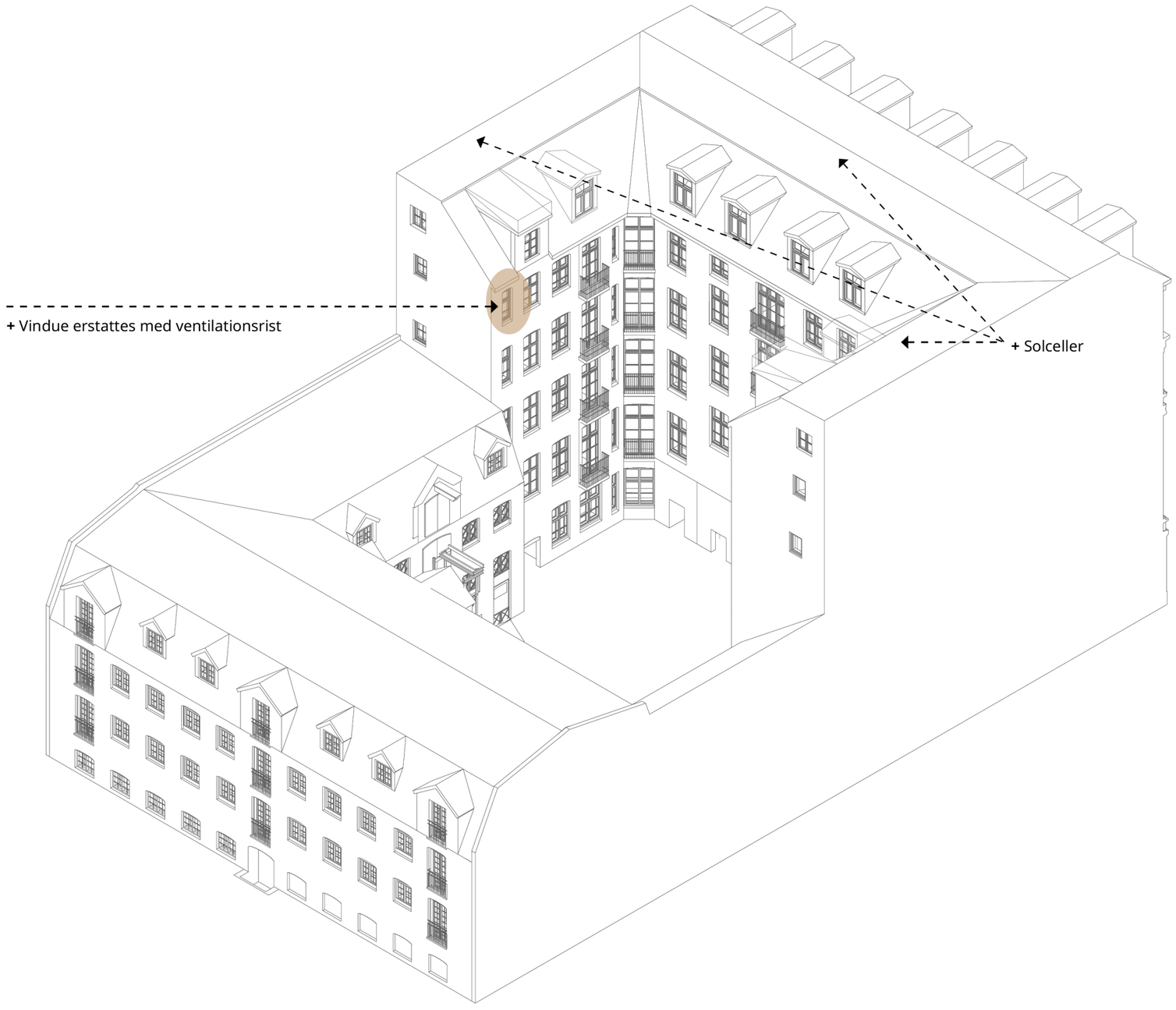
Installationer i forhuset placeres på den flade del og ved siden af eksisterene kvist til trapperum.

Bygningen har behov for at forsynes med el fra solcelleanlæg ifølge energirammenotat. Solceller placeres på den flade del af taget på forhuset, så det ikke er synligt fra gaden. Se energirammenotat udarbejdet af Energiberegner.

I det øverste etfagsvindue ved siden af trappeopgangen i forhuset udskiftes et vindue med en ventilationsrist. Der foretages ingen øvrige bygningsændringer. Samme princip anvendes på den modsatte facade.

Denne løsning gør det muligt at undgå afkastningshætter på taget af forhuset, samtidig med at hotelværelserne ikke forringes som følge af lange rørføringer inde i værelserne.

Vi søger dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, vedrørende at erstatte et vindue med en ventilationsrist.



DISPENSATION| LP OG BR18

ÆNDRING AF TAGFORM | FORHUS (S.7)
Vi søger dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, vedrørende ændring af tagform for forhus

KVISTE | FORHUS (S9)
Der ansøges om dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, for at etablere nye kviste, idet lokalplanen ikke detailregulerer kvistenes omfang.

ALTANER | FORHUS (S. 10)
Vi søger dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, vedrørende ændring af vinduesdimensioner i forbindelse med etablering af franske- og spanske altaner

ÆNDRING AF TAGFORM| BAGHUS (S. 11)
Vi søger dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, vedrørende ændring af tagform for baghus og sidehus

KVISTE OG FACADE| BAGHUS (S. 12)
Vi søger dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, vedrørende etablering af frontkviste og ændring af vinduesdimensioner

FACADE | BAGHUS (S. 17)
Vi søger dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, vedrørende etablering af ændring af dørdimensioner?

NIVEAUFRIADGANG (S. 23)
Vi søger dispensation fra § 49, nr. 3 og 4, vedrørende kravet om niveaufri adgang til hotelværelser

ENTRE | HOTELVÆRELSER (S. 24)
Vi søger om dispensation fra BR18 Jf. § 56, nr. 5. om krav om plads på 0,5 m, fra åbning af døre i fællesadgangsveje i hotelværelser

ENTRE | HOTELVÆRELSER (S. 24)
Vi ansøger om dispensation fra BR18, jf. § 210, nr. 5, vedrørende kravet om en fribredde på 1,3 meter i gangarealer ved entréer inde i hotelværelser

DAGSLYS (S. 25)
Vi søger om dispensation for BR18 § 379 omkring nedsat krav jf. 300 lux reglen til dagslys i hotelværelser

HOTELVÆRELSER | KÆLDER (S. 26)
Vi søger dispensation for BR18 § 206 at gulv i beboelsesrum er under terræn

FACADE | BAGHUS (S. 26)
Vi søger dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, vedrørende en forøgelse af kældervinduernes størrelse mod øst

GÅRDRUM | REGNVAND (S. 30)
Vi søger dispensation fra lokalplan vedrørende kravet om lokal håndtering af regnvand, så der alene kræves en separation af spildevand og regnvand frem til tilslutningen til kloakken

VENTILATIONSRIST| FORHUS (S. 31)
Vi søger dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, vedrørende erstatte et vindue med en ventilationsrist.

Bilag 2d

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed
Teknik- og Miljøforvaltningen

Anders Refvik Tindbæk
Store Regnegade 17,4. -mf
1110 København K

Vi mangler oplysninger i din byggesag

Kære Anders Refvik Tindbæk

Vi har modtaget din ansøgning fra den 28. februar 2025 om konvertering af kontor til hotel på adressen Niels Juels Gade 7.

Vi har brug for flere oplysninger for at vi kan fortsætte sagsbehandling af din ansøgning. På næste side finder du en liste over de oplysninger, vi mangler.

Det skal du gøre

- Upload de manglende oplysninger og eventuelle bemærkninger på din byggesag i Byg og Miljø **senest den 9. maj 2025**.

- **Materialet skal uploades samlet**, da vi vurderer ansøgningen umiddelbart efter indsendelse.

Der sendes som udgangspunkt **ikke** yderligere mangelbreve i den konkrete sag. Hvis du indsender materiale, der fortsat ikke er fyldestgørende, vil vi træffe afgørelse på det foreliggende grundlag og sagen vil muligvis blive afvist og lukket.

Hvis du ikke har besvaret dette mangelbrev ved fristens udløb, går vi ud fra, at du har valgt at trække ansøgningen tilbage og sagen vil blive lukket.

Det er **ikke** muligt at få en lukket sag genåbnet, men du kan arbejde videre med dit projekt og indsende en ny fyldestgørende ansøgning senere via Byg og Miljø.

9. april 2025

Sagsnummer
S2025-1826

Dokumentnummer
D2025-88107

Matrikelnummer
335 Øster Kvarter, København

Ejendomsadresse
Niels Juels Gade 7

BFE nummer
6033825

Byggesager Øst, Skole og Daginstitution

Postboks 416
1504 København V

TMF Kontaktcenter
33 66 56 00

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

www.kk.dk

E-mail
bygninger@kk.dk

Bemærkninger til din ansøgning

I har den 3. februar 2025 oprettet en forhåndsdialog (uden mødedato) på sagsnr. S2025-1270. Vi har forholdt os til spørgsmålene i forhåndsdialogen i nærværende mangelbrev, og derfor er forhåndsdialogen blevet annulleret.

Der har været afholdt forhåndsdialog om projektet den 9. januar 2024 samt sendt notat til ansøger den 1. marts 2024.

Bemærkninger til udvendige ombygninger i forhold til lokalplan:

Planforhold
Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 512 "Nyhavn og Gammelholm", der er bekendtgjort den 10. februar 2015.

Ejendommen er beliggende i lokalplanens område II og registreret som en bevaringsværdig bygning.

Ændring af tagform på forhus
I søger dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, vedrørende ændring af tagformen på forhus.

Vi har ingen bemærkninger til den ansøgte ændring.

Etablering af kviste i forhus
I søger om dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, til at etablere kviste.

For at opnå et arkitektoniske hierarki bygningsdelene imellem vurderer vi, at kvistene bør reduceres i højden, så kvistvinduerne får et mindre format end facadevinduerne.

I bedes fremsende et revideret omfang af kviste og kvistvinduer på forhus samt detailtegninger af kviste.

Etablering af altaner på forhus mod baggård
I søger om at etablere franske og udkragende altaner på forhusets gårdfacade.

I skal fremsende detailtegninger af altaner -herunder værn, altanbund og altandøre samt redegøre for farve og materialitet. I skal desuden oplyse dybden på de udkragende altaner.

Jf. lokalplanens §7, stk. 3 skal *"Etablering af altaner udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse af*

Sagsnummer
S2025-1826

Dokumentnummer
D2025-88107

Matrikelnummer
335 Øster Kvarter, København

Ejendomsadresse
Niels Juels Gade 7

BFE nummer
6033825

Teknik- og Miljøudvalget, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne om altaner i Lokalplan nr. 512 Nyhavn og Gammelholm Københavns Kommune 21 blad 3 "Ændring af bevaringsværdig bebyggelse og altaner mod gård".

Vi henviser i øvrigt til Københavns kommunes altanretningslinjer
Altanretningslinjer 2024 2024

Ændring af tagflade på baghus og sidehus
Ændring af tagform i baghus og sidehus kræver dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b.

Som udgangspunkt fastslår lokalplanen, at tagets oprindelige hældning og form skal fastholdes.

Baghus
Vi er umiddelbart ikke indstillet på at dispensere til at ændre baghusets tagform fra et sadeltag til et mansardtag.

Vi vurderer at mansardtaget som tagform er fremmed for baghuset, der er udført som pakhus/lagerbygning, der både i det konkrete tilfælde og sædvanligvis blev udført med sadeltag.

Vi er desuden enige i jeres registrering af gavlkvisten med hejseværk på bebyggelsens facade mod vest som et kulturhistorisk spor der skal bevares, og vurderer, at gavlkvisten vil "forsvinde" i tagfladen, hvis den rejses som ansøgt.

Sidehus
I ønsker at tilrette sidehuset, der er udført som mansardtag til det nye tag.

Vi er ikke afvisende for den mindre justering af sidehusets mansardtag. Dette forhold er dog afhængig af baghusets tagform.

Kviste og facade baghus og sidehus
Etablering af kviste på baghuset kræver dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b.

I søger om at etablere tre rytterkviste tilbagetrukket på baghusets vestvendte tagflade samt to rytterkviste på sidehusets tagflade. På baghusets østvendte facade søger I om tre gavlkviste med franske altaner der flugter med facaden, franske altaner på facaden og fire rytterkviste tilbagetrukket på baghusets østvendte tagflade.

Vi har umiddelbart ingen bemærkninger til omfang og placering af de ansøgte gavlkviste med franske altaner samt øvrige franske altaner på baghuset østvendte facade, I skal dog beskrive materialer og farver.

Vi er umiddelbart ikke indstillet på at dispensere til de ansøgte rytterkviste på baghusets skrå tagflader. Vi vurderer, at de i kombination med frontkvistene medvirker til en uharmonisk tagflade. For at lade frontkvistene komme til deres ret, anbefaler vi, at der i stedet for rytterkviste etableres tagvinduer i et tilpasset format.

Lokalplanen foreskriver, at *"Tagvinduer skal placeres rytmisk, på samme linje og med samme størrelse for at skabe en rolig tagflade. Placeringen kan være uafhængig af den underliggende facade."*

Ændrede dørformater på facade mod gård på baghus og sidehus.

Ændringer af dørhuller i facaden (murhuller) kræver dispensation fra 7, stk. 2, litra b.

I søger om at udvide de øverste murhuller i begge gavlkviste mod gårdrummet.

Vi er umiddelbart ikke indstillet på at dispensere til at fjerne de buede stik over murhullerne. I bedes fremsende et revideret forslag, hvor de buede murstik genskabes ved de mindre udvidelser af murhullerne og oplyse hvor meget de udvides.

I søger desuden om at fjerne døre i ydermuren.

I bedes beskrive hvordan murhullerne reduceres og fremtidig facade behandles, og om det er muligt at etablere vinduerne i stedet for recesser.

Udskiftning af vinduer i frontkviste

I søger om at udskifte "portlåger" i gavlkvistene mod baggården og i stedet etablere glasudfyldte altandøre.

Vi er ikke indstillet på at dispensere til det ansøgte, men anbefaler, at I reviderer udtrykket på altandørene så portlågerne, der vurderes at være et kulturhistorisk spor, i højere grad bevares.

Bemærkninger til byggelovsforhold:

Tilgængelighed vedrørende bekendtgørelse 1250
Dit projekt er omfattet af BEK 1250.

Lift baghus
I søger om at etablere en lift i baghuset, hvor der bl.a. er etableret hotelværelser med god tilgængelighed.

For at god tilgængelighed kan opnås, vil der være krav om at etablere en type 2 elevator som beskrevet i BR18, § 246.

Niveaufri adgang
I søger om dispensation fra BR18, § 49, nr. 3 og 4, vedrørende kravet om niveaufri adgang til 6 hotelværelser.

I bedes fremsende en tilgængelighedsstrategi, der giver et visuelt overblik over niveaufri adgang ved bygningen og inde i bygningen.

Dagslys hotelværelser
I søger om dispensation for BR18 § 379 omkring nedsat krav jf. 300 lux reglen til dagslys i hotelværelser.

Fremsendte dagslysberegningen redegør for, at det er et begrænset antal af de udvalgte værelser i stueetagen og 1. sal, som opfylder kravet om 300 lux i 50% af arealet i halvdelen af dagslystimerne.

Vi er umiddelbart ikke indstillet på at dispensere til det lave niveau af dagslys og vi anbefaler, at ruminddeling og/eller anvendelse i de mørkeste områder revideres ved f.eks. at:

- nedlægge de dårligst belyste hotelværelser og i stedet inddrage dem til servicefunktioner uden krav om dagslys.

- Indrette fælles opholdsrum for hotellets gæster i lokaler der overholder dagslyskrav og samtidig indrette de dårligste belyste værelser uden køkken, så længerevarende ophold i værelserne begrænses.

Hotelværelser i kælder

I søger om at etablere hotelværelser i kælderetagen.

Bygningsstyrelsen har siden forhåndsdialogen afholdt den 9. januar 2024 samt notat sendt den 1. marts 2024 udmeldt, at hotelværelser skal sidestilles med boliger i forhold til dagslys, og I kan derfor ikke forvente tilladelse til

(dispensation fra BR18 § 206) til at etablere hotelværelser i kælder delvist under terræn.

Teknik – Forhus og baghus

Installationer
I oplyser, at installationer der ikke kan etableres indenfor bygningens volumen, vil blive placeret på tag og dækkes med materialer, der harmonerer med taget.

I bedes redegøre for omfang og placering af installationer på tag.

Solceller
I oplyser og viser, at I ønsker at etablere solceller på forhusets skrå tagflader mod gårdsiden.

Jf. Lokalplanens Blad 3 – Ændringer af bevaringsværdig bebyggelse og altaner mod gård, § 7, stk. 2 b) pkt. 7 Udformning af bæredygtige elementer mod gård, skal solceller integreres i facadens/tagfladens arkitektur mod gård.

I skal redegøre for, hvordan solcellerne integreres i tagfladerne, herunder for solcellepanellers overflade, farve og format.

Ventilationsrist
I søger om dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, for at erstatte et vindue på 4. sal mod gårdsiden med en ventilationsrist.

Vi er umiddelbart ikke indstillet på at give dispensation til at føre afkast gennem vinduesrist.

Vi gør yderligere opmærksom på, at jf. BR18, § 424 skal afkast være placeret og udformet under hensyntagen til udeluftens renhed og temperaturforhold og således, at ventilationsluften tilføres og bortkastes på en for ventilationssystemet hensigtsmæssig måde og uden gene for omgivelserne. Aftrækskanaler fra naturlig ventilation skal føres over tag og have en sådan højde og udformning, at der sikres tilfredsstillende funktion uden gener for omgivelserne.

Anden lovgivning:

Hotelbegreb
I søger om at indrette et hotel med 82 værelser uden en reception eller mulighed for servering af mad.

Som oplyst på forhåndsdialogmødet den 10.januar 2024, skal i ved ansøgningstidspunktet redegøre for muligheden for servering af mad.

Når værelserne udlejes erhvervsmæssigt til ferieformål, og der ikke er mulighed for servering, kræver det en tilladelse til udlejning efter sommerhusloven (hos Plan- og Landdistriktsstyrelsen). Traditionelle hoteller med mulighed for servering er derimod undtaget fra kravet om tilladelse til udlejning.

I bedes fremsende aftale om servering med en nærliggende restauration. Vi gør opmærksom på, at vi i byggetilladelsen vil stille vilkår om, at aftalen overholdes.

Sagsnummer
S2025-1826

Dokumentnummer
D2025-88107

Matrikelnummer
335 Øster Kvarter, København

Ejendomsadresse
Niels Juels Gade 7

BFE nummer
6033825

Liste over manglende materiale

1. **Konstruktionsforhold**
   I skal være opmærksomme på, om vores kommentarer giver anledning til et revideret konstruktionsmateriale.

2. **Brandforhold**
   I skal være opmærksomme på, om vores kommentarer giver anledning til en revideret brandstrategi.

3. **Tegningsmateriale**
   Upload følgende tegninger:

   a. **Revideret tegningsmateriale**
      Upload et revideret tegningsmateriale jf. vores bemærkninger til det ansøgte projekt.

4. **Revideret projektbeskrivelse**
   Upload en revideret projektbeskrivelse i overensstemmelse med det revideret projekt.

Sagsnummer
S2025-1826

Dokumentnummer
D2025-88107

Matrikelnummer
335 Øster Kvarter, København

Ejendomsadresse
Niels Juels Gade 7

BFE nummer
6033825

Hvis du har spørgsmål

- Ved spørgsmål, kan du kontakte byggesagsbehandler Kathrine Geismar på:
    - e-mail GX7K@kk.dk
    - du kan også ringe til vores kontaktcenter på telefon 3366 5200
- Husk at oplyse sagsnummeret, som du finder øverst til højre i dette brev.

- Du kan også få vejledning i vores Kundecenter på Njalsgade 13, 2300 København S. Læs mere og se åbningstider på www.kk.dk/kundecenter-byggeri.

- Du kan finde materiale over senest godkendte forhold i kommunens digitale byggesagsarkiv på public.filarkiv.dk.

- På www.kk.dk/byggetilladelse kan du finde svar på de mest almindelige spørgsmål om byggeansøgninger og sagsbehandling.

- Ved spørgsmål om brug af ansøgningsportalen Byg og Miljø, kontakt Københavns Erhvervshus på tlf. 33 66 33 33, på hverdage mellem 8-17.

Venlig hilsen

Område for Bygninger

Sagsnummer
S2025-1826

Dokumentnummer
D2025-88107

Matrikelnummer
335 Øster Kvarter, København

Ejendomsadresse
Niels Juels Gade 7

BFE nummer
6033825

Bilag 2e

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed
Teknik- og Miljøforvaltningen

Anders Refvik Tindbæk
Store Regnegade 17, 4. -mf
1110 København K

Mødenotat

Mødedato: 28. april 2025 (via Teams)

Deltagere udefra:

- Nikolaj Piechnik Brandt nb@gefiongroup.com
- Martin Schjørring msc@gefiongroup.com
- Carsten Lygum cl@gefiongroup.com
- Jan Suhr jsu@aart.dk
- Ida Richter Brændstrup irbr@aart.dk
- Helene Anker Kure hak@aart.dk

Deltagere fra kommunen:

- Kathrine Geismar, Byggesager Øst,

Grundlag for afholdelse af møde er dagsorden fremsendt den xx i forlængelse af mangelbrev dateret den xx

Dagsorden

- Introduktion af mødedeltagere
- Rammerne for en forhåndsdialog
- Ansøger fortæller kort om projektet
- Forhold ansøger ønsker drøftet, jf. fremsendt dagsorden:

1. **Aflevering af mangelsvar**
   Drøftelse af afleveringsdato for besvarelse. Er det muligt at søge om udsættelse af svarfristen på mangelbrevet?

2. **Dagslys i hotelværelser – herunder kælderetagen**
   I mangelbrevet sidestiller I hotelværelser med almindelige beboelsesrum og henviser til, at Bygningsstyrelsen skulle have

6. maj 2025

Sagsnummer
S2025-1826

Dokumentnummer
D2025-121440

Matrikelnummer
335 Øster Kvarter, København

Ejendomsadresse
Niels Juels Gade 7

BFE nummer
6033825

Byggesager Øst, Skole og Daginstitution

Postboks 416
1504 København V

TMF Kontaktcenter
33 66 56 00

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

www.kk.dk

E-mail
bygninger@kk.dk

tilkendegivet denne tolkning. Vi ønsker en nærmere dialog om denne fortolkning og dens konsekvenser.

3. **Ændring af tagform på baghus**
   I vurderer, at mansardtaget er en fremmed tagform for baghuset, der betegnes som et pakhus/lagerbygning. Vi ønsker at drøfte grundlaget for denne vurdering nærmere.

4. **Kviste på baghus og sidehus**
   I udtrykker umiddelbart ikke vilje til at dispensere for rytterkviste på baghusets skrå tagflader. Gælder denne vurdering også for sidehuset?

5. **Ventilationsrist i forhus**
   Et vindue ved trappeopgangen i forhuset ønskes udskiftet med en ventilationsrist. Der foretages ingen yderligere bygningsændringer. Ventilationsristen anvendes udelukkende til luftindtag; afkast føres over tag.

- **Opmærksomhedspunkter fra kommunen:**
  Opsprosning af vinduer på baghusets øst-facade.

- Det videre forløb

Sagsnummer
S2025-1826

Dokumentnummer
D2025-121440

Matrikelnummer
335 Øster Kvarter, København

Ejendomsadresse
Niels Juels Gade 7

BFE nummer
6033825

Rammerne for en forhåndsdialog

En forhåndsdialog giver ansøger mulighed for at få afklaret rammerne for et byggeprojekt, inden der indsendes en byggeansøgning.

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

Kort præsentation af projektet

Projektet omfatter konvertering af kontor til hotel på adressen Niels Juels Gade 7.

Dialog om projektet

1. **Aflevering af mangelsvar**
   Drøftelse af afleveringsdato for besvarelse. Er det muligt at søge om udsættelse af svarfristen på mangelbrevet?

   Svar pkt. 1
   Grundet den omfattende revidering af projektmaterialet, er svarfristen udsat til den 9. juni 2025.

2. **Dagslys i hotelværelser – herunder kælderetagen**
   I mangelbrevet sidestiller I hotelværelser med almindelige beboelsesrum og henviser til, at Bygningsstyrelsen skulle have tilkendegivet denne tolkning. Vi ønsker en nærmere dialog om denne fortolkning og dens konsekvenser.

   Svar pkt. 2
   Som oplyst har kommunen været i kontakt med Social- og Boligstyrelsen vedrørende dagslyskrav for hotelanvendelse i bygningsreglementet (BR18). Vi kan ikke dele detaljerne fra den konkrete dialog, men forsat oplyse, at styrelsen meget klart har meldt ud, at hotelværelser skal sidestilles med beboelsesrum i, og dermed som udgangspunkt overholde krav i BR18, § 378 om Udsyn og § 379 om Dagslys.

   Jeres dagslysberegninger viser umiddelbart, at dagslyskravene ikke kan overholdes, og vi anbefaler derfor, at ruminddeling og/eller anvendelse i de mørkeste områder revideres jf. vores bemærkninger i mangelbrev fra den 9. april 2025.

3. ***Ændring af tagform på baghus***
   I vurderer, at mansardtaget er en fremmed tagform for baghuset, der betegnes som et pakhus/lagerbygning. Vi ønsker at drøfte grundlaget for denne vurdering nærmere.

   Svar pkt. 3
   På mødet blev der spurgt ind til, om der kan forventes dispensation fra lokalplanen til at udføre taget som et mansardtag med tilsvarende hældning som på sidehuset – en lavere hældning der giver mere "plads" til gavlkvisten.

   Vi vurderer som udgangspunkt at baghusets oprindelige tagform bør bevares. Vi er dog ikke afvisende overfor at se et forslag, hvor taget udføres med en lavere hældning.

4. **Kviste på baghus og sidehus**
   I udtrykker umiddelbart ikke vilje til at dispensere for rytterkviste på baghusets skrå tagflader. Gælder denne vurdering også for sidehuset?

   Svar pkt. 4
   Ja denne vurdering gælder også sidehuset, der tilsvarende baghuset har en gavlkvist, som nye rytterkviste vil konflikte med.

5. **Ventilationsrist i forhus**
   Et vindue ved trappeopgangen i forhuset ønskes udskiftet med en ventilationsrist. Der foretages ingen yderligere bygningsændringer. Ventilationsristen anvendes udelukkende til luftindtag; afkast føres over tag.

   Svar pkt. 5
   Vi er ikke afvisende overfor at dispensere til en ventilationsrist til luftindtag. Ventilationsristen bør i udformning og opdeling være tilpasset facadens vinduer. I bedes fremsende detailtegninger.

6. **Lift /type 2 elevator**
   På mødet oplyste ansøger, at de af hensyn til en reduceret samlet højde, ønsker at etablere en lift i stedet for en type 2 elevator i baghuset.

   Svar pkt. 6
   Hvis liften opfylder kravene til en type 2 elevator, har vi ingen bemærkninger. Ved færdigmelding skal I redegøre for at liften opfylder kravene jf. BR18, Kap. 10.

- **Opmærksomhedspunkter fra kommunen:**
  Vi anbefaler, at vinduerne på baghusets øst-facade i højere grad bevarer deres uopsprossede format eller udføres med tilsvarende vinduer som på baghusets vest-facade.

Det videre forløb

Der afholdes ikke yderligere møder forud for indsendelse af et revideret projekt jf. kommunens bemærkninger i nærværende notat og mangelbrev fra den 9. april 2025.

Forbehold

Kommunen har ikke hermed truffet afgørelse i sagen.

Kommunen udtaler sig kun vejledende om vores umiddelbare vurdering af byggemuligheder og om eventuelle udfordringer ved projektet. Kommunen giver ikke bindende forhåndstilsagn, principgodkendelse eller andre former for bindende tilkendegivelser.

Når forskriftsmæssig byggeansøgning er indsendt, foretager kommunen den nødvendige sagsbehandling, herunder kontrol med anden lovgivning og eventuel høring om projektet. Ansøger skal typisk partshøres om indkomne indsigelser. Kommunen skal inddrage berettigede indsigelser i vurderingen af byggeprojektet.

I nogle tilfælde skal et projekt forelægges for Teknik- og Miljøudvalget.

Sagsnummer
S2025-1826

Dokumentnummer
D2025-121440

Matrikelnummer
335 Øster Kvarter, København

Ejendomsadresse
Niels Juels Gade 7

BFE nummer
6033825

Bilag 2f

Niels Juels Gade 7

Besvarelse af mangelbrev fra den 9. april, Sagsnummer S-2025-1826

AART

Indhold | Besvarelse på mangelbrev fra d. 9. april

Med henvisning til ovenstående mangelbrev og på vegne af bygherre Gefion fremsendes svar på de oplistede punkter i mangelbrevet. Med nærværende supplerende besvarelse ser vi frem til at modtage byggetilladelse på sagen – på forhånd tak.

1. **Bemærkninger til udvendige ombygninger i forhold til lokalplan:** S. 3
   - Etablering af kviste i forhus
   - Etablering af altaner på forhus mod baggård
   - Ændring af tagflade på baghus og sidehus
   - Kviste og facade baghus og sidehus
   - Ændrede dørformater på facade mod gård på baghus og sidehus.
   - Udskiftning af vinduer i frontkviste

2. **Bemærkninger til byggelovsforhold:** S. 12
   - Lift baghus
   - Niveaufri adgang
   - Dagslys hotelværelser
   - Hotelværelser i kælder
   - Teknik – Forhus og baghus
     Installationer
     Solceller
     Ventilationsrist

3. **Anden lovgivning:** S. 23
   - Hotelbegreb

Se revideret tegningsmateriale og projektbeskrivelse:



1 | Etablering af kviste i forhus

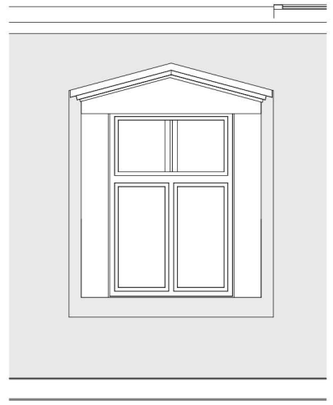
For at imødekomme ønsket om et tydeligere hierarki mellem bygningsdelene er kvisthøjden reduceret, således at kvistvinduerne fremstår mindre end facadevinduerne.

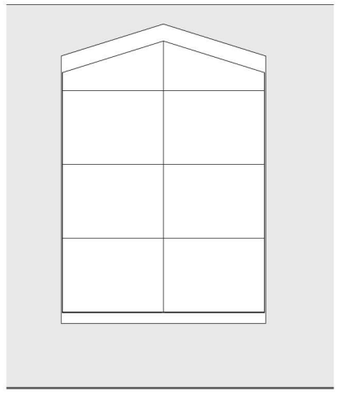
Kvistene på forhuset er opbygget som isolerede træskeleter. Front-flunker og front spejl er udført i beklædt træ, som er malet.

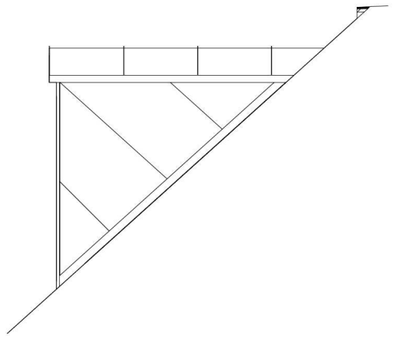
Siderne består af ventilerede hulrum, beklædt med zinkplader med ombukssamlinger. Taget er ligeledes udført i zink med mindre udhæng på front og sider, og pladerne samles også her med ombuk.

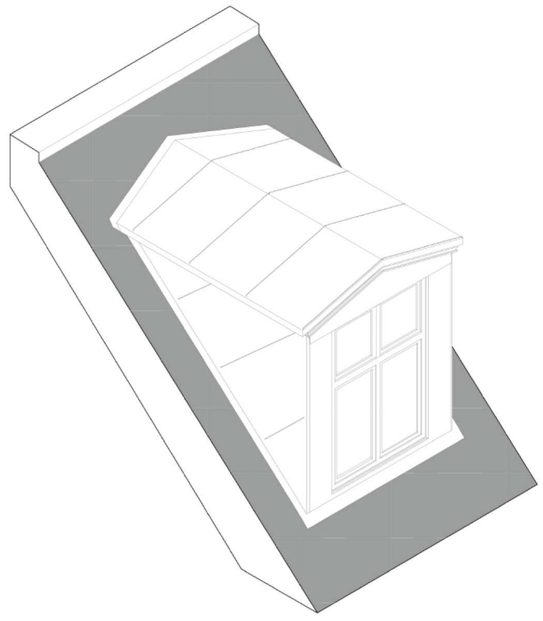
Under udhænget afsluttes kvistene med en malet pynteliste i træ.

Vinduerne er udført i træ med sprosseinddeling i overensstemmelse med den medfølgende illustration.









1 | Etablering af altaner på forhus mod baggård

De spanske altanerne udføres iht lokalplanen retningslinjer for at altaner samt Københavns kommunens retningslinjer for altaner.

Altanerne udføres med hvide forkanter og bund. Altanens underside består af en stålbundplade udført i ét stykke uden samlinger. Bundpladen er mekanisk fastgjort.

Værn udføres som balustreværn i samme farve som vinduer.

Værnet er hævet fra altandækket og punktvist fastmonteret med bolte fra vinkelflanger til altanrammen.

Balustrene udføres i rundstål og fastgøres i rammer af fladstål. Ved toppen skabes der et mellemrum mellem balustrene og det øverste fladstål, som udgør den afsluttende kant.

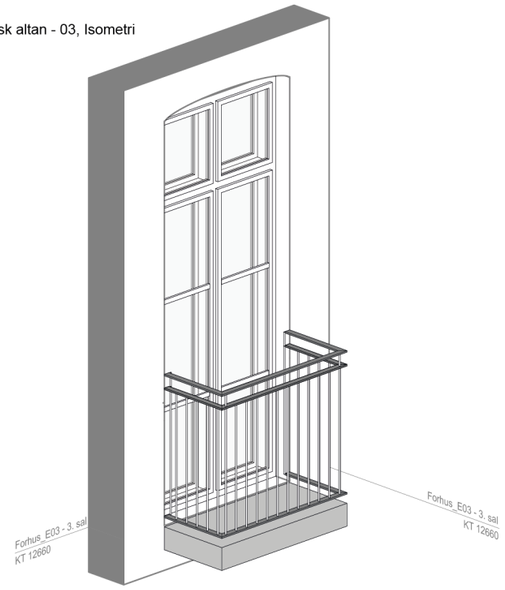
Værnet er udført som én samlet enhed uden hjørnesamlinger.

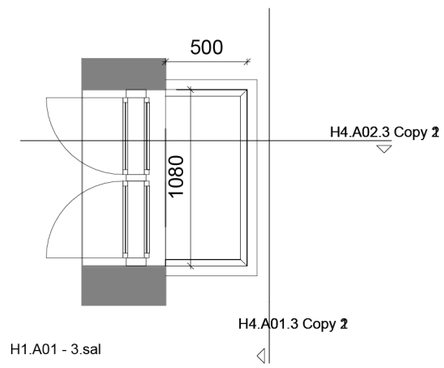
Gulvet er terrassebrædder, som er mekanisk fastgjort til altanens underliggende stålprofiler.

De bærende bevaringsværdier for Niels Juels Gade 7 er knyttet til forhuset og dets samspil med det omkringliggende kulturmiljø. Etableringen af spanske- og franske altaner på den mere anonyme bagfacade vil derfor ikke forringe bygningens bevaringsværdier.

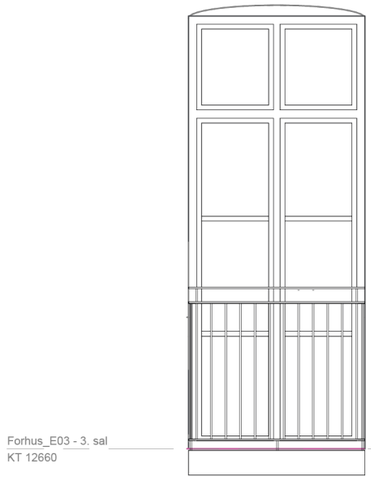
Altanen er opbygget af stålprofiler og mekanisk fastgjort til beslag, som er monteret fra facaden. Den er forsynet med indbyggede afvandingsplader, der leder regnvand mod fronten af altanen.

Spansk altan - 03, Isometri

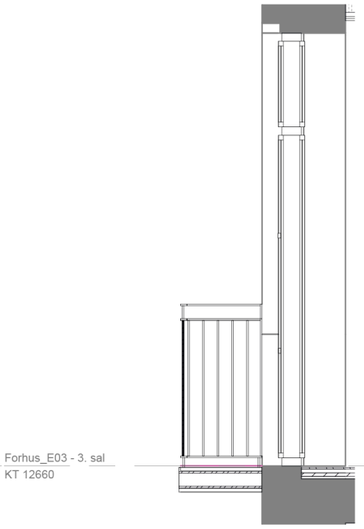




H4.A01.3



H4.A02.3



Udarbejdet af: Author

16.06.2025 11:55:47

AART

1 | Ændring af tagflade på baghus og sidehus

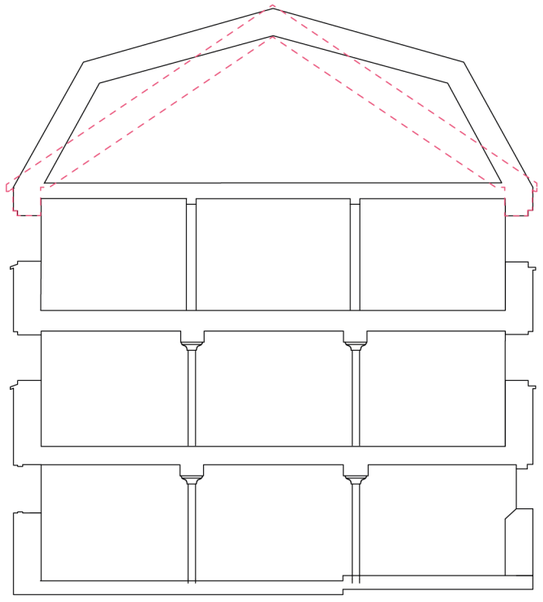
Sidehuset og baghuset er opført som én samlet bygning og opleves også som en helhed, når man opholder sig i gårdrummet.

For at imødekomme kommunens bekymring om, at frontkviste kan "forsvinde" i tagfladen, er projektet revideret, så taghældningen i højere grad svarer til den eksisterende hældning på sidehuset.

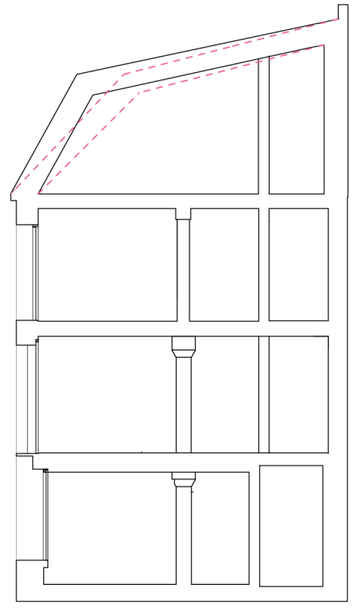
Vi har vurderet bygningens ydre fremtræden som det primære hensyn sammenholdt med de bagvedliggende rumhøjder med nødvendig plads til tekniske installationer og primære funktioner, som skal sikre bygningens fremtidige anvendelsesmuligheder. Vi har derfor valgt at reducere fra 67 grader til 61 grader, da vi her ramte den rigtige balance for hensyn til den ydre fremtræden og de indre funktioner. Se plantegning under vedhæftede tegninger

Den lavere hældning sikrer, at frontkviste fremstår tydeligt – som det også er tilfældet på sidehuset i dag.

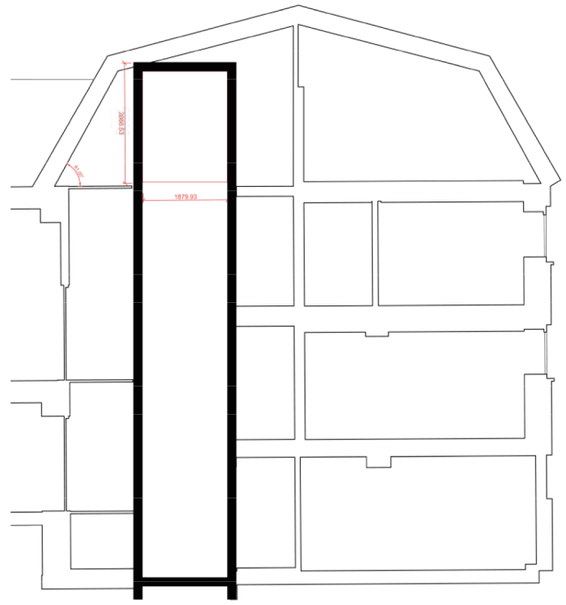
En taghældning på 61 grader muliggør, at det stadig er muligt at integrere elevatorliften under tagfladen.



+ Snit i Baghus
Den røde stiplede linje angiver den nuværende tagprofil.



+ Snit i sidehus
Den røde stiplede linje angiver den nuværende tagprofil



Den nye tagform muliggør, at elevatorliften kan integreres under tagfladen.



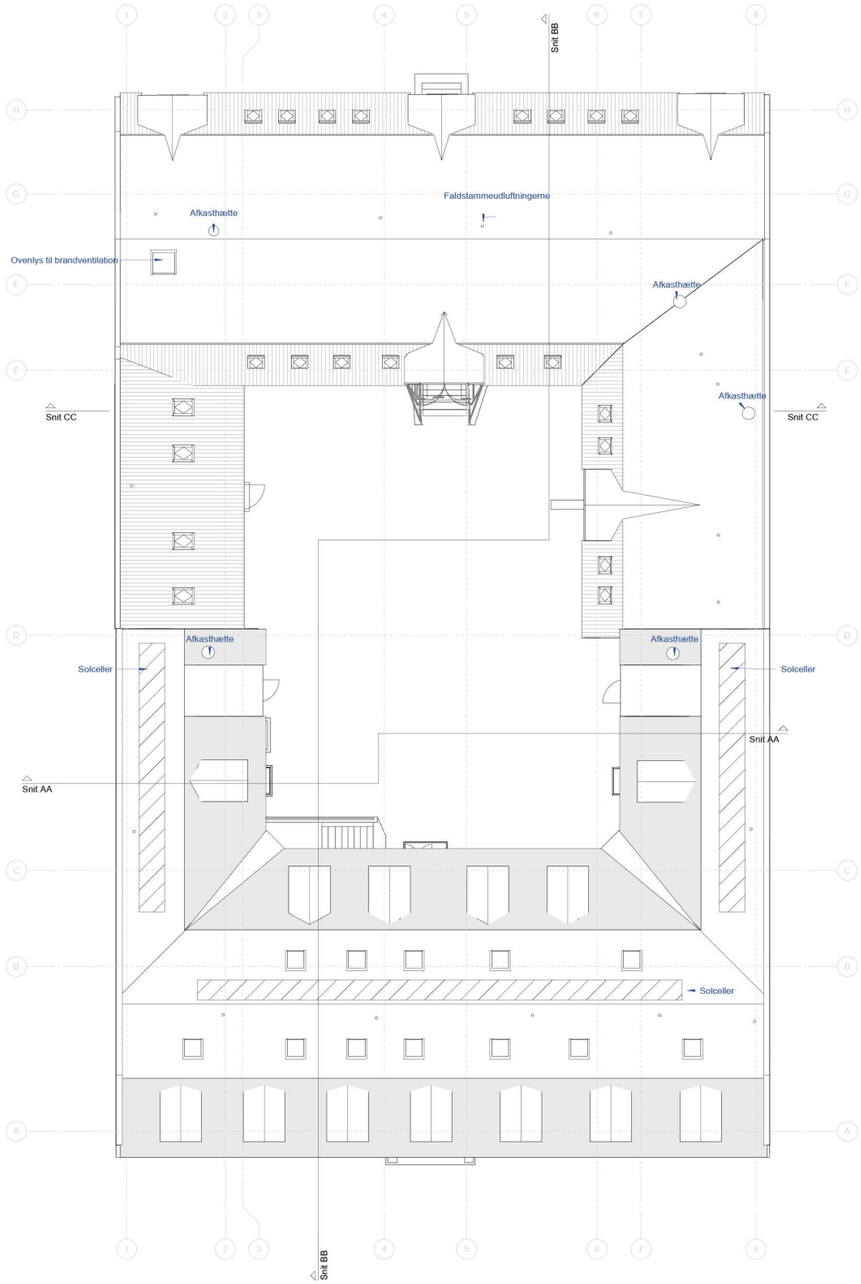
Foreløbig visualisering

1 | Kviste og facade baghus og sidehus

I mangelbrevet skriver I, at I umiddelbart ikke er indstillet på at dispensere til de ansøgte rytterkviste på baghusets skrå tagflader, da I vurderer, at de i kombination med frontkvistene medvirker til en uharmonisk tagflade.

For at imødekomme jeres ønske om at erstatte kviste med ovenlys har vi tilpasset vores projekt heraf. Tagvinduerne er 660x1000 mm og er placeret iht facaden og de indre funktioner.

Tagvinduerne er placeret på samme linje og med samme størrelse for at skabe en rolig tagflade.



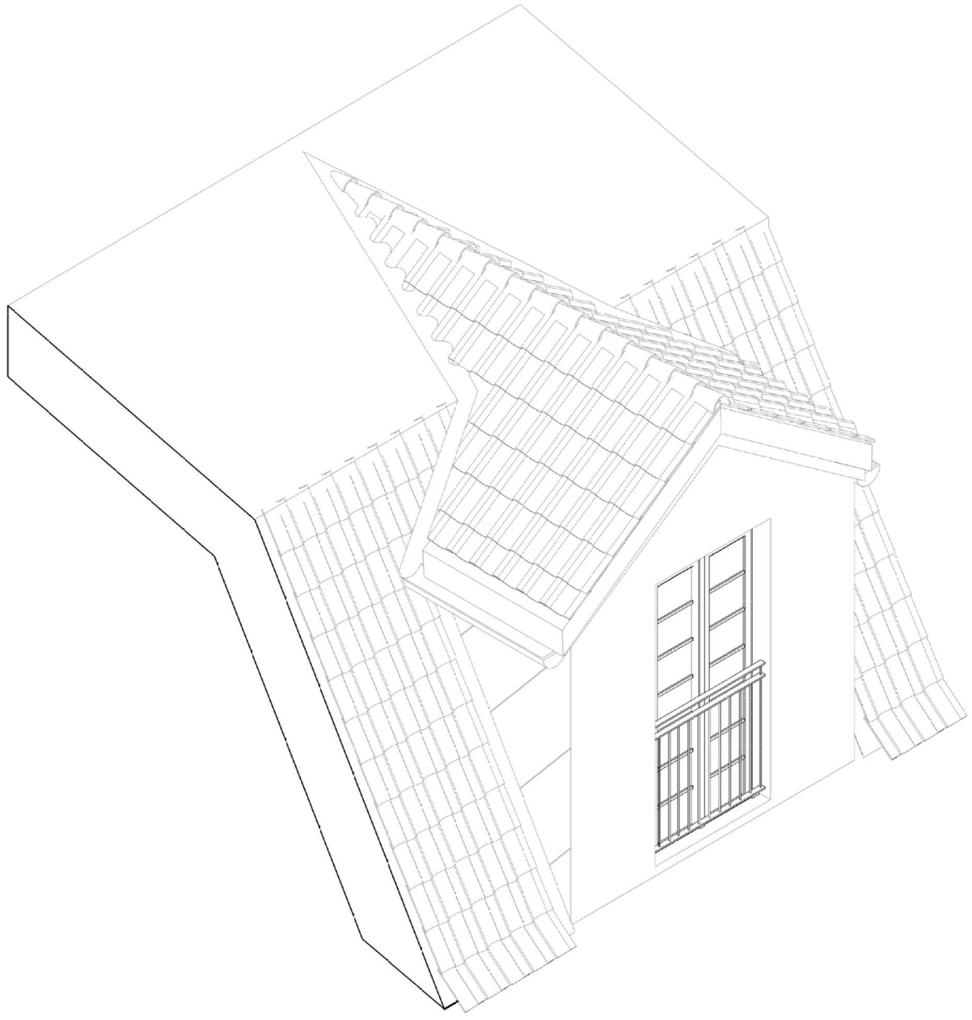
1 | Kviste og facade baghus og sidehus

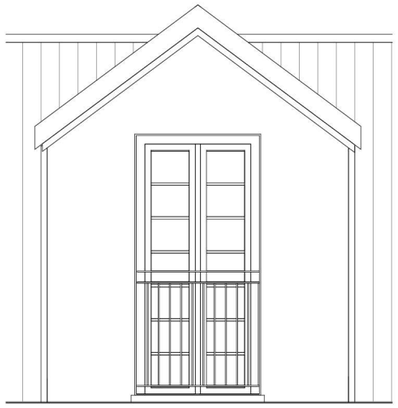
Frontspidsen/kvisten er i fronten opmuret og pudset med udgangspunkt i den eksisterende formur. Den bagvedliggende konstruktion består af et isoleret træskelet med lodrette ribber til fastgørelse af formuren.

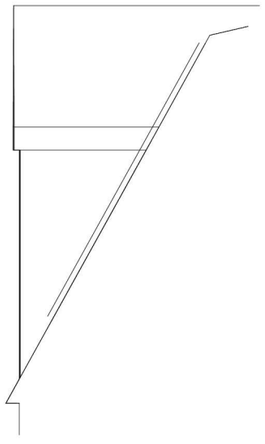
Siderne er udført som isolerede træskeletter med ventilerede hulrum, beklædt med zinkplader samlet med ombuk.

Taget er belagt med røde teglsten og har fast undertag samt et mindre udhæng mod fronten.

Dør- og vinduespartiet er udført i træ med sprosseinddeling i overensstemmelse med den medfølgende illustration.







1 | Ændrede dørformater på facade mod gård på baghus og sidehus

I det reviderede myndighedsprojekt fastholdes de øverste murhuller i gavlkvistene, og den tidligere dispensationsansøgning trækkes tilbage.

Vedrørende bemærkning om 'hvordan murhullerne reduceres og den fremtidige facade behandles'

Som beskrevet i myndighedsansøgningen vil de tilhørende døråbninger blive tilmuret i forbindelse med nedrivningen af to eksisterende trapper. Disse åbninger erstattes henholdsvis af et vindue og et recessfelt.

I baghuset udskiftes døren med et recessfelt, da der er etableret teknikrum i kælderen.

Murværket genskabes med pudsede overflader, så det flugter med den eksisterende planoverflade mellem vinduerne. Der etableres murpap/fugtspærre og anvendes murbindere, hvor det er byggeteknisk nødvendigt.

Recesser, som er markeret på facadetegningerne, udføres i dimensioner og udformning svarende til de eksisterende vinduer.

Ved nye vinduer etableres der buede overliggere i samme udtryk som de øvrige eksisterende vinduesbuer på facaden.

Vedligeholdelsen af de pudsede overflader vil ske i henhold til den anvendte leverandørs anvisninger. Interval for besigtigelse samt håndtering af skader, revnedannelser og fugtskjolder vil ligeledes følge leverandørens forudsætninger og retningslinjer.



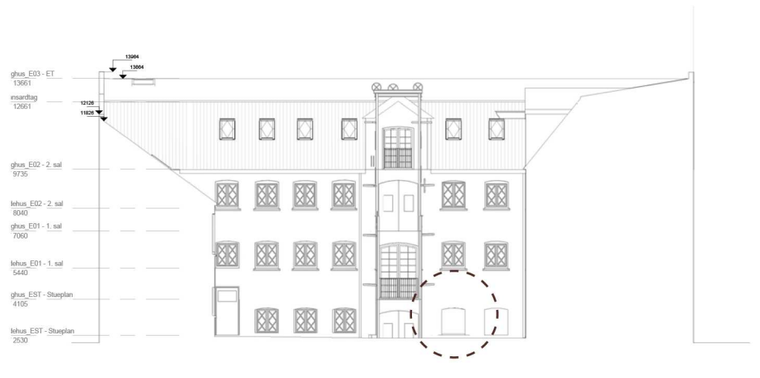
+ Nuværende forhold, Nordfacade mod gård



+ Fremtidige forhold, Nordfacade mod gård



+ Nuværende forhold, Vestfacade mod gård



+ Fremtidig forhold, Vestfacade mod gård

1 | Udskiftning af vinduer i frontkviste

Portlågerne i gavlkvistene mod baggården bevares i videst muligt omfang. De omdannes til skodder foran en ny, glasudfyldt altandør, hvilket giver mulighed for at trække dagslys ind i hotelværelset.

På denne måde bevares et kulturhistorisk spor, samtidig med at bygningen fremtidssikres og får tilført naturligt dagslys.



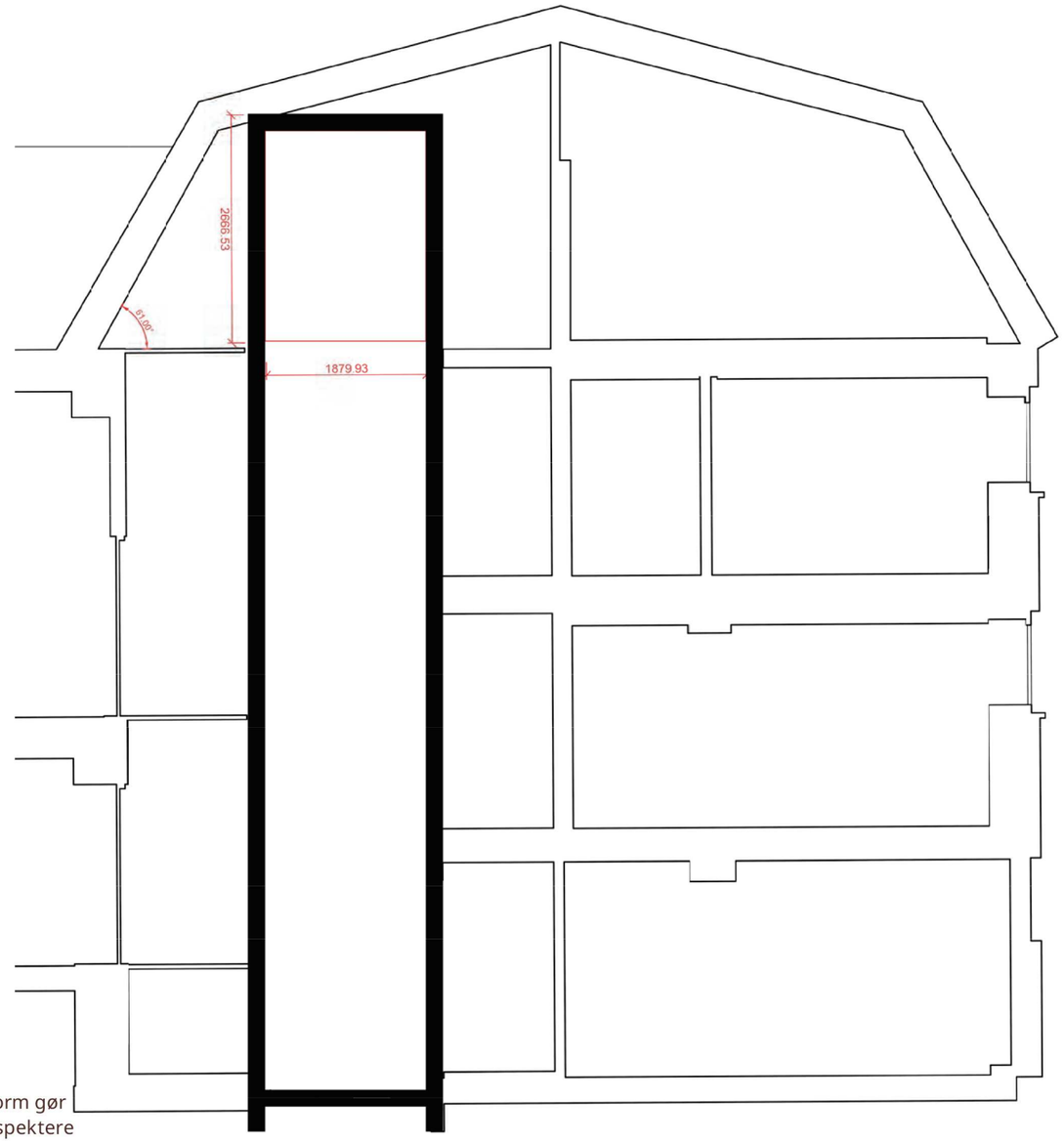
Foreløbig visualisering

2 | Lift baghus

I baghuset placeres en lift i stedet for en type 2 elevator.

Elevatorliften vil være i overensstemmelse med krav til en type 2 elevator jf. elevatordirektivet & DS/EN 81-70 på nær hastigheden som er 0.15 m/s.

Betjening i Elevatorliften er som en traditionel elevator med impulstryk.





+ Valget af en elevatorlift kombineret med den nye tagform gør det muligt at skjule den under tagfladen og dermed respektere bygnings bevaringsværdier.

2 | Niveaufri adgang

TILGÆNGELIGHEDSSTRATEGI
Denne strategi beskriver de samlede tiltag for at sikre ligeværdig adgang i transformationen af Niels Juels Gade 7 fra erhverv til hotel. Projektet omfatter 81 nye hotelværelser, hvoraf fem opføres med forhøjet tilgængelighed i henhold til BR18 § 233.

Brugere og målgruppe
Bygningens primære brugere er hotellets gæster, hvilket inkluderer personer med eller uden bevægelses-, sanse- eller mentale funktionsnedsættelser. Strategien har til formål at sikre alle gæster en tryg og værdig adgangsoplevelse. Hver gæst har mulighed for selv at booke det hotelværelse, der bedst matcher deres individuelle behov og præferencer.

OVERORDNET TILGÆNGELIGHEDSSTRATEGI
Adgangen til hotellet sker via to hovedindgange – fra forhus og baghus – som begge tilgodeser niveaufri adgang. De bevaringsværdige facader respekteres gennem en rampebaseret løsning, der integreres uden at kompromittere de arkitektoniske kvaliteter.

Fem hotelværelser opfylder ikke kravene til niveaufri adgang jf. BR18 § 49:
Dette gælder fire hotelværelser på stueetagens nordlige fløj, hvor hovedindgangen er placeret i portrummet samt et hotelværelse på 1. sal.

Det er ikke muligt at etablere en rampe i passagen uden at konflikte med BR18 (§ 49, nr. 2), som kræver en fri passagebredde på 1,3 meter mellem rampen og fløjen mod syd. En rampe i passagen og videre ind i gårdrummet vil desuden kræve omfattende terrænregulering og samtidig blokere adgangen til kældertrappen i gårdrummet. Derudover udgør det særligt udsmykkede portrum en af de bærende bevaringsværdier for forhuset. En eventuel rampe i portrummet vil forringe denne bevaringsværdig væsentligt. Det er heller ikke muligt at etablere niveaufri adgang til hotelværelset på 1. sal i sidehuset mod nord på grund af de eksisterende niveauforskelle mellem sidehus og forhus. Hotelværelset indrettes med en intern trappe

Det nærværende projekt tager udgangspunkt i de grundlæggende kriterier for gældende tilgængelighedskrav i BR18. Der indarbejdes ikke yderligere tiltag for tilgængelighed.

Relevante paragraffer vedr. tilgængelighed, adgang og brug fra BR18 gennemgås nedenfor.

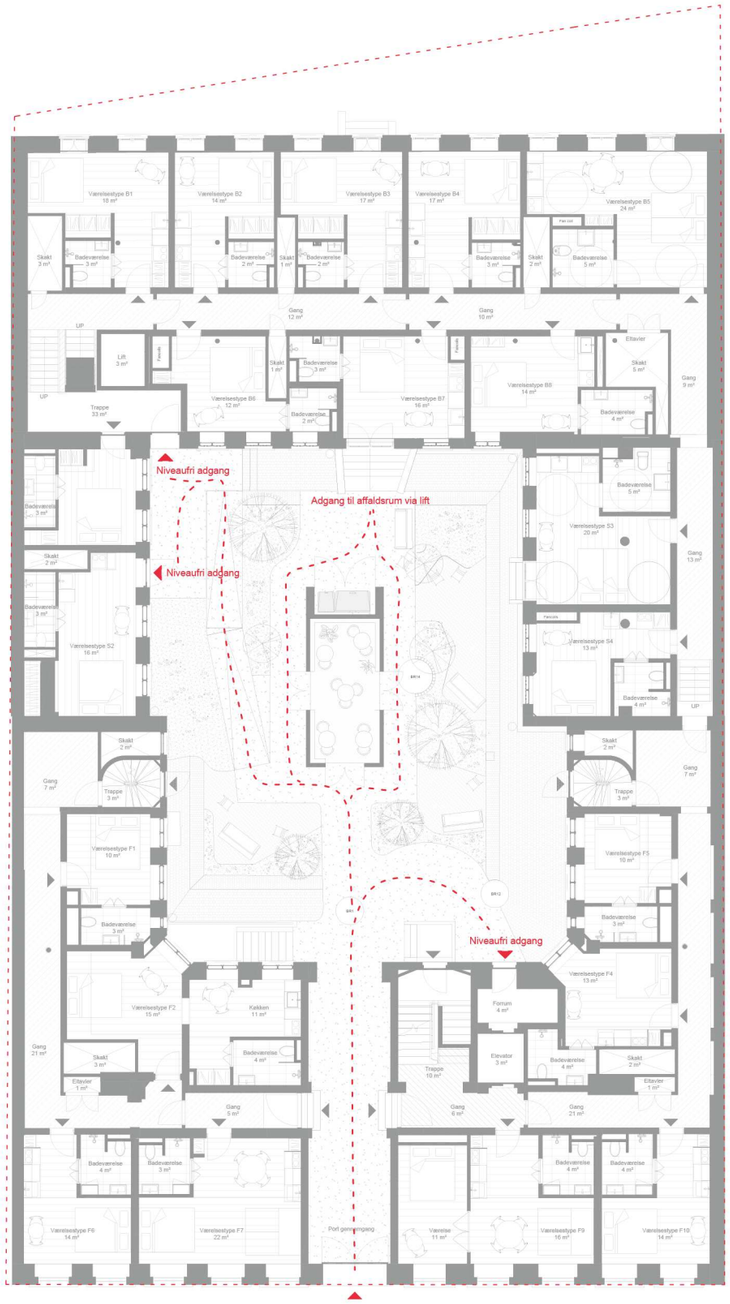
§49 ADGANGSFORHOLD FREM TIL BYGNINGEN
Adgangsforhold frem til bebyggelsen udføres jf. BR18. Adgangen til alle hotelværelser (på nær 5 hotelværelser) kan ske niveaufrit fra bebyggelsens centrale gårdrum. I gårdrummet ledes besøgende imod indgangspartierne via gårdrummets befæstede gangstier af gummigranulat. Fra selve indgangen sikres der niveaufriadgang til de fælles trapperum. De to hovedtrapperum indeholder en elevator og en lift der stopper på samtlige etager og kælder.

På denne måde sikres det, at alle brugere og besøgende ved egen hjælp kan komme frem til bebyggelsen.

§51 ADGANGSFORHOLD VED BYGNINGEN
Niveaufri adgang etableres ved to hovedindgange i gårdrummet. Trapperum giver adgang til alle etager og kælder via elevator/ elevatorlift og trappe.

Adgangsdørene, både fra det centrale gårdrum og fra bebyggelsens portrum, markerer sig i bebyggelsen. Adgangsdørene markeres med skiltning og belysning.

Alle døre mod altan etableres ligeledes niveaufrit.



§52 & §53 ADGANGSFORHOLD VED BYGNINGEN
Alle yderdøre har en minimums fribredde på 0,77 meter, samt en friplads ved siden af døren på 0,5 meter modsat hængselsiden på den side af døren, der åbner imod personen.

§54 ADGANGSFORHOLD VED BYGNINGEN
Arealer for ophold, affald mv. omkring bebyggelsen udføres jf. landskabsprojekt. Alle disse arealer samt de planlagte arealer i kælder til bagageopbevaring og vaskerum udføres således at hotelgæsten let kan anvende arealerne og selv komme til diverse funktioner og områder.

§55 FÆLLES ADGANGSVEJE I BYGNINGEN
Alle trapperum etableres med elevator eller lift, der servicerer adgang til samtlige etager og sikrer at kommende besøgende kan komme niveaufrit fra terræn og kælder til alle etager i boligbebyggelsen.

§56 FÆLLES ADGANGSVEJE I BYGNINGEN
For hele bebyggelsen gælder det at der forekommer en direkte og uhindret adgang til elevator/ lift samt til alle hotelværelser – på nær fem hotelværelser. Gældende krav til ramper overholdes og etableres i det fælles gårdrum.

Bebyggelsens fælles faciliteter udgøres primært af det rekreative gårdrum samt det tilhørende fælles orangeri. Fælleshuset etableres som et elegant orangeri med plads til ophold. Øvrige fællesfaciliteter, såsom bagageopbevaring og vaskeri er i bebyggelsens kælderetage. Adgangen til kælderen kan ske niveaufrit via elevatorlift.

§57 TRAPPER
Der er en eksisterende hovedtrappe samt to eksisterende bagtrapper i forhuset. I baghuset etableres en ny hovedtrappe som har en fribredde på mindst 1 m. Trappens stigning overstiger ikke 0,18 meter og grunden er ikke mindre end 0,25 meter.

§58-59 VÆRN
Alle værn ved altaner udføres med en højde på mindst 1 meter over færdigt gulv.

Ved alle nye trappeløb i de fælles adgangsveje monteres håndliste i passende højde.

I gårdrummet er ramper designet med en hældning på 1:25, så der ikke er behov for værn

§65 AFFALDSSYSTEMER
Det fælles og samlede affaldssystem for hele bebyggelsen sker i gårdrummet samt i kælderetage.

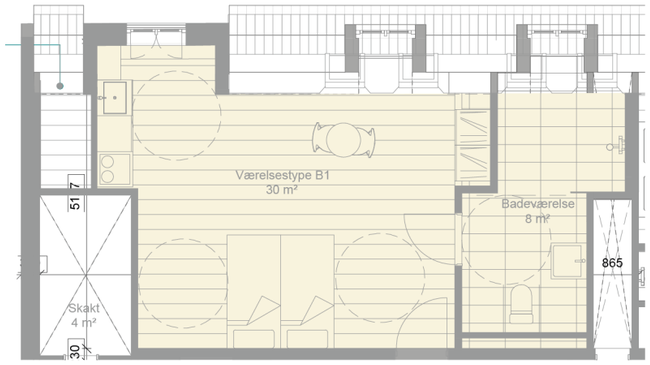
Håndteringen af alle affaldstyper kan derfor klares af de kommende gæster på egen hånd.

§160 BRUGERBETJENTE ANLÆG
Hotellet har automatiseret check-in-proces uden reception.

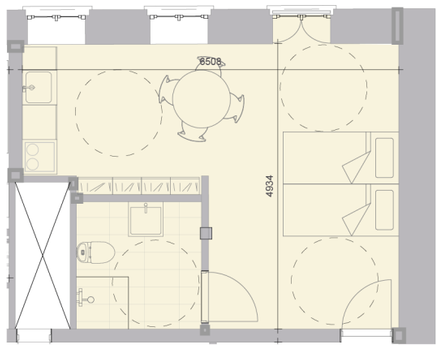
Før ankomst modtager hotelgæsten en adgangskode, som gør det nemt og bekvemt at tjekke ind. Koden kan deles med familie og venner, så man undgår at skulle udveksle fysiske nøgler eller adgangskort.

§244, 246 ELEVATORER
Der er en elevator og en lift i projektet. Den ene er en eksisterende elevator i forhuset og den anden er en elevatorlift i baghuset som overholder DS/EN 81-70 og er type 2 elevatorer.

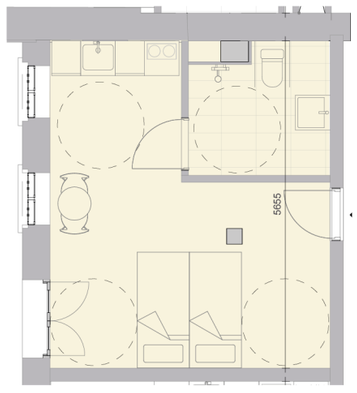
§196 BYGNINGENS INDRETNING
Der er for hotelværelser generelt lagt stor vægt på disponering, indretning og god anvendelse for alle. Hotelværelserne får bedst mulig udnyttelse af rumlighederne, dagslys og udsyn.



+ Hotelværelse god tilgængelighed, antal: 1 stk



+ Hotelværelse god tilgængelighed, antal: 2 stk



+ Hotelværelse god tilgængelighed, antal: 2 stk

§232-237 INDRETNING AF HOTELLER

Alle indvendige døre etableres som 9M døre, der sikrer en minimums fribredde på 0,77 m.

Projektet omfatter 81 nye hotelværelser, hvoraf fem indrettes som hotelværelser med god tilgængelighed i overensstemmelse med bygningsreglementet BR18 § 233.

Disse værelser er større end standardværelserne, hvilket gør dem særligt attraktive og imødekommer samtidig kravene til tilgængelighed.

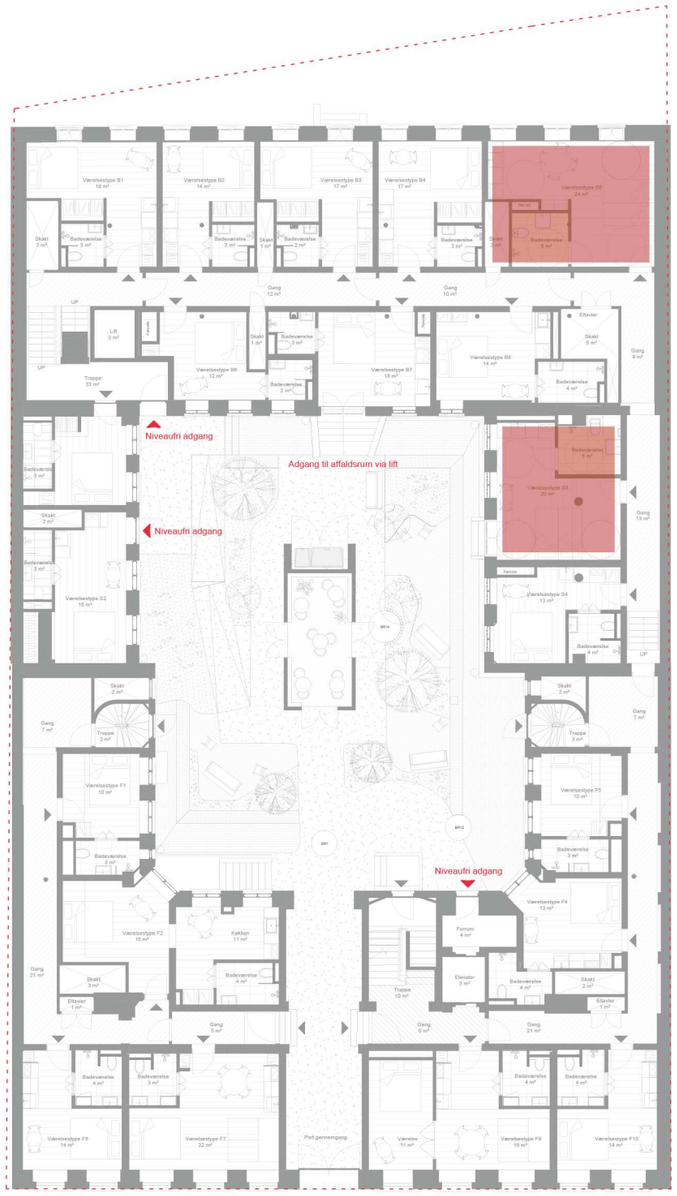
De handicapvenlige værelser er udstyret med franske altaner, hvilket sikrer optimale dagslysforhold og udsigt til gården og nabogårdens grønne gårdrum.

Værelserne har tilstrækkelig gulvplads til nem manøvrering med kørestole, rollatorer eller andre hjælpemidler. Der er desuden mulighed for at indrette værelserne med enten en dobbeltseng eller to enkeltsenge

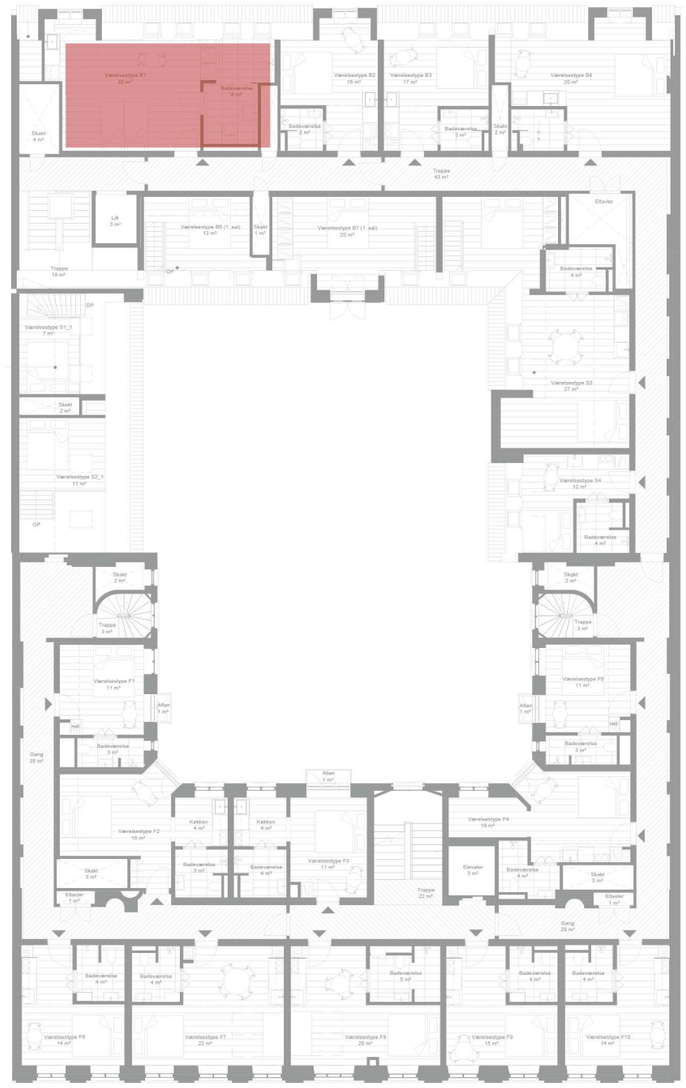
Der er niveaufri adgang frem til wc-rum og en fri passagebredde i dør til wc-rum på mindst 0,77 m. Der vil være et frit manøvreareal med en diameter på 1,5 m foran wc'et og fri af dørens opslagsareal.

Håndvask og wc placeres i et hjørne på hver sin sammenstødende væg, så håndvask kan nås af person siddende på wc'et. Der sikres en fri afstand på mindst 0,90 m ved den side af wc'et, der vender bort fra håndvask. Toiletsæde placeres i en højde på 0,48 m.

Der vil være opklappelige armstøtter i en højde på 0,80 m på begge sider af wc'et og håndvask placeres i en højde på ca. 0,80 m med afløb under vask trukket tilbage.



+ Stue og 1.sal



+ 2.sal

2 | Dagslys hotelværelser

Nogle af hotelværelserne har mere dagslys end andre som følge af bygningens eksisterende geometri.

Som tidligere oplyst, har kommunen været i kontakt med Social- og Boligstyrelsen vedrørende dagslyskrav for hotelanvendelse og sidestiller hotelværelser med boliger og henholder sig til bygningsreglementet (BR18). Selvom detaljerne fra den konkrete dialog ikke kan deles, er det fortsat kommunens opfattelse, at styrelsen har meldt meget klart ud: *Hotelværelser skal sidestilles med beboelsesrum og skal som udgangspunkt overholde BR18 § 378 (Udsyn) og § 379 (Dagslys). Se mangelbrev fra 9. april 2025*

Bygherre er ikke enig i at kommunen har hjemmel til at sidestille hotelværelser med boliger da der ikke er en paragraf i gældende Bygningsreglement eller anden lovgivning der siger at man skal sidestille hotelværelser med boliger.

En fortolkning, hvor dagslyskrav for hotel sidestilles med boliger, står også i konflikt med kommunens eget ønske om at bevare og fremtidssikre Københavns bevaringsværdige bygninger. Det er således ikke muligt både at bevare vinduer og tilvejebringe tilstrækkeligt dagslys til at overholde kravene til dagslys i boliger.

Udfordringerne omkring dagslysforholdene i hotelværelserne skyldes dels, at de eksisterende vinduesåbninger, som er karakteristiske for baghuse i Gammelholm, er små. Dette gælder også for baghuset og sidehuset på Niels Juels Gade 7. Derudover har de værelser, hvis vinduer er orienteret mod gårdspladsen, generelt et lavere niveau af dagslys på grund af skygge fra sin egen bygningsmasse

Det er stort set ikke muligt at anvende eksisterende ejendom til noget hvis man skal overholde dagslyskrav for boliger eller kontor med de nuværende vinduers placeringer og størrelser.

I forbindelse med besvarelsen af mangelbrevet har vi gennemgået de hotelværelser, hvor dagslysniveauet tidligere ikke har overholdt kravene til dagslys i boliger. På baggrund heraf har vi identificeret mulige ændringer i ruminddelingen med henblik på at tilnærme os dagslyskravene for boliger. Disse tilpasninger har medført en reduktion i antallet af hotelværelser, som ikke overholder dagslys krav for boliger, sammenlignet med det tidligere indsendte myndighedsprojekt.

En ny dagslysberegning er udarbejdet med anvendelse af 10 %-reglen som metode. Beregningen viser at antallet af rum som ikke opfylder dagslyskrav er reduceret til blot 14%, hvis korrektionsfaktoren medregnes. (Se dagslysnotat)

Resultaterne af dagslysberegningerne uden anvendelse af korrektionsfaktor viser, at alle hotelværelser opfylder dagslyskravene, som gælder for boliger. Det indikerer, at vinduesarealet generelt er passende.

Dog medfører bygningens placering at enkelte værelser får en reduceret mængde dagslys. I fire ud af de 15 tilfælde er der tale om soveværelser, hvor gæsten samtidig har adgang til et tilstødende opholdsrum med tilstrækkeligt dagslys.

Vi vurderer, at bygningens bevaringsværdige karakter og arkitektoniske kvaliteter bør vægte tungere end fortolkningen af, at hotelværelser nødvendigvis skal sidestilles med egentlige beboelsesrum.

I de følgende eksempler illustreres, hvor omfattende ændringer der skulle foretages på vinduesarealerne for at overholde dagslyskravene for boliger – ændringer, som vil være i direkte modstrid med bevaringshensynene.

For at give hotellets gæster adgang til et lyst og attraktivt opholdsrum, foreslår det reviderede myndighedsprojekt at etablere et orangeri i midten af gårdrummet – i stedet for det oprindeligt planlagte affaldsskur. Arealet på orangeriet er tilsvarende den glasoverdækning i gårdrummet som nedrives.

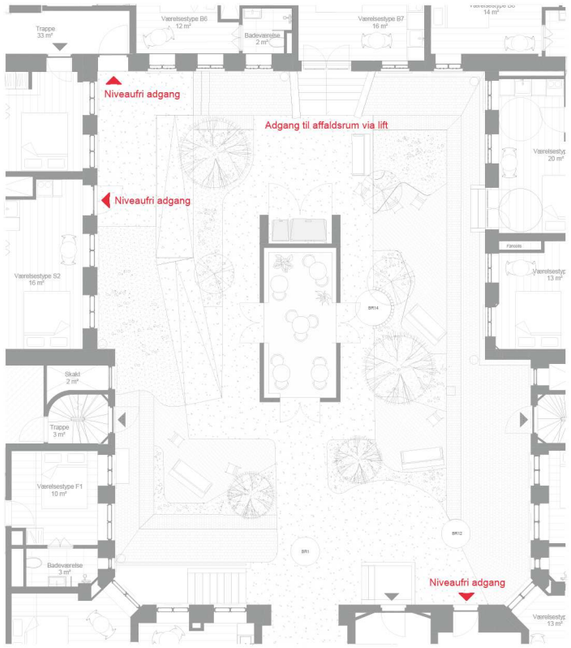
Affaldssorteringen flyttes til kælderen, hvor der etableres en lift mellem kælder og gårdrum.
I forlængelse af orangeriet opføres et mindre affaldsskur til de mest basale fraktioner.

2 | Dagslys hotelværelser

Orangeriets udformning er inspireret af den omkringliggende arkitektur – både forhusets historicistiske stil og pakhusets industrielle karakter.

Det placeres centralt i gårdrummet med en afstand på 5.000 mm til hver af de omkringliggende facader. Orangeriet sikrer et lyst og behageligt opholdsrum for alle gæster.

Orangeriet er udført med en muret eller pudset sokkel, og farven holdes i blålige eller grålige nuancer – eller i farvetoner, der harmonerer med hejseværket i gårdrummet.




Foreløbig visualisering

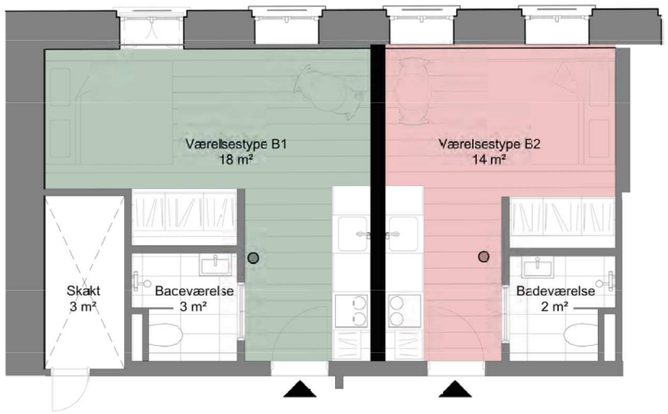
Sammenlægning af hotelværelser

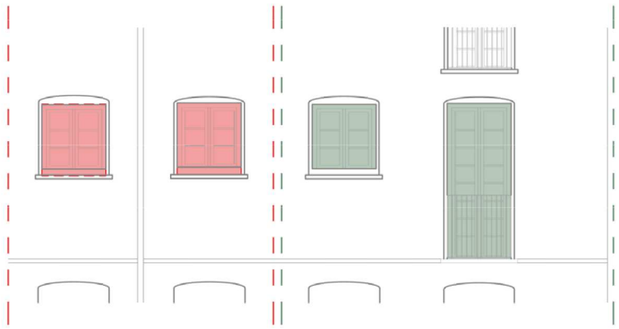
I mangelbrevet foreslår I en sammenlægning af hotelværelser for at imødekomme dagslyskravene til boliger. Dette forslag kan være meningsfuldt i tilfælde, hvor man arbejder med en anden eksisterende bygningsvolumen, hvor det er muligt at ændre på vinduesstørrelser og -placering.

Som det fremgår af det viste eksempel, vil en sammenlægning af to hotelværelser i vores tilfælde resultere i, at et værelse, der oprindeligt opfyldte dagslyskravene til en bolig, sammenlægges med et, der ikke gør – hvilket samlet set vil føre til ét stort værelse, der heller ikke opfylder dagslyskravene til en bolig.

Derfor har vores tilgang i det reviderede myndighedsprojekt været at arbejde med løsninger, hvor gulvarealet i det enkelte værelse reduceres en smule, f.eks. ved at optimere badeværelsets størrelse, med henblik på at forbedre dagslysforholdene uden at kompromittere indretningen.

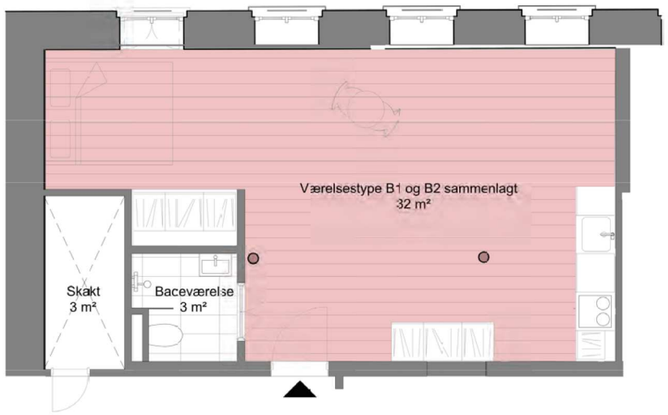
- Opfylder dagslys
- Opfylder ikke dagslys

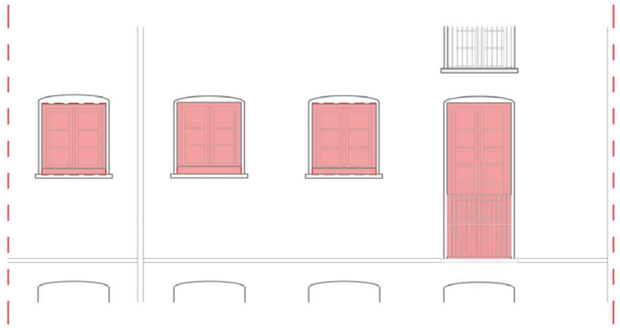




Sammenlægning

- Opfylder dagslys
- Opfylder ikke dagslys





Dagslys vs bevaringsværdier

Af respekt for bygningens bevaringsværdige kvaliteter og med ønsket om en bæredygtig udnyttelse af de eksisterende kvadratmeter, har vi arbejdet målrettet med at sikre en god dagslystilførsel i alle hotelværelser.

Det er vores klare vurdering, at hotelværelser – også selvom de indeholder mindre køkkenfaciliteter – ikke er omfattet af dagslyskravene for boliger, jf. Bygningsreglementet BR18 og gældende lovgivning. Hotelværelser anvendes til midlertidigt ophold og betragtes ikke som egentlige boliger, hvorfor kravene til f.eks. glasareal ikke finder anvendelse.

På trods heraf har vi bestræbt os på at sikre et højt niveau af dagslys i alle værelser. Det er lykkedes os at sikre, at 86 % overholder dagslyskrav for boliger. For de resterende værelser, der ligger under denne grænse, vurderes dagslysforholdene stadig at være tilfredsstillende.

De to illustrationer på denne side og efterfølgende side viser, hvilken væsentlig påvirkning det vil have på facadens udtryk, hvis dagslyskravene til boliger i bygningsreglementet skal efterleves selvom det ikke er boliger men hotelværelser der etableres i ejendommen.

Hotelværelse B2, B4 og B5
For at sikre tilstrækkelige dagslysforhold til boliger i hotelværelset beliggende i baghuset mod øst, er der behov for at udvide vinduerne. Den eksisterende vindueshøjde skal øges fra 1000 mm til 1700-1900 mm, mens vinduets bredde forbliver 1000 mm.

For værelse B6 skal vinduerne udvides tilsvarende vinduerne på østfacaden, med en højde på 1700 mm. I værelse B8 er der kun et enkelt vindue, og det antages, at dette skal fordobles i størrelse eller mere for at opfylde dagslyskravene for boliger.

Dette anbefales ikke, da det vurderes at være i strid med bygningens bevaringsværdier

Hotelværelse K3
Glasarealet i vinduet skal justeres til en højde på 1400 mm og bredden forbliver 1140 mm. For at forbedre dagslysforholdene i baghusets kælder på østfacaden ønskes udvidelsen af vinduerne. Der etableres en begrænset udgravning, som foretages udelukkende på egen matrikel.

Hotelværelse S2:
Den nuværende dør i sidehuset er ikke original og har et mindre vinduesglas. Vi ønsker at udvide glasarealet for døren, da hotelværelset således opfylder dagslyskravet til boliger.







2 | Hotelværelser i kælder

Som tidligere nævnt anvendes hotelværelser til midlertidigt ophold og betragtes ikke som egentlige boliger.

Som nævnt i projektbeskrivelsen (28.02.2025) har kælderen i baghuset en gulvkote på 900-1200 mm under terræn. Som det fremgår af snittet, er vinduernes placering i kælderværelserne samt etagehøjden tilsvarende stueetagen og 1. sal.

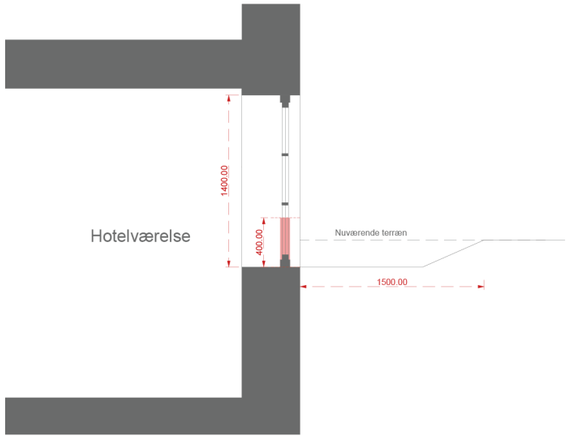
Inspireret af hotel Kanalhuset og med ønsket om at udnytte de eksisterende kvadratmeter, der allerede findes i bygningen, etableres tre større hotelværelser i kælderen. Et værelse er udstyret med store franske døre med direkte adgang til gården.

Adgangsforholdene er gode, og der etableres niveaufri adgang via elevator. Den effektive udnyttelse af de eksisterende kvadratmeter i kælderen bidrager ikke blot til at fremtidssikre bygningens anvendelse, men er også en bæredygtig løsning, da projektet fokuserer på at omdanne eksisterende bebyggelse fremfor at bygge nyt.

I forbindelse med besvarelse af mangelbrev er et hotelværelse i kælder udgået. Vi bestræbt os på at sikre et højt niveau af dagslys i de tre øvrige hotelværelser.

For at forbedre dagslysforholdene i baghusets høje kælder på østfacaden ønskes en mindre udvidelse af vinduerne. Vinduerne udvides med 500 mm, hvilket kræver en begrænset udgravning, som illustreret på tegningerne. Udgravningen foretages udelukkende på egen matrikel, da matrikellinjen ligger 2,5-4,5 meter fra facaden. Se snit

De tre hotelværelser i kælderen gør det muligt at tilbyde en større variation i prislejet for hotelværelserne, samtidig med at projektet imødekommer den stigende efterspørgsel på hotelværelser i området omkring Gammelholm



+ Snit af baghus



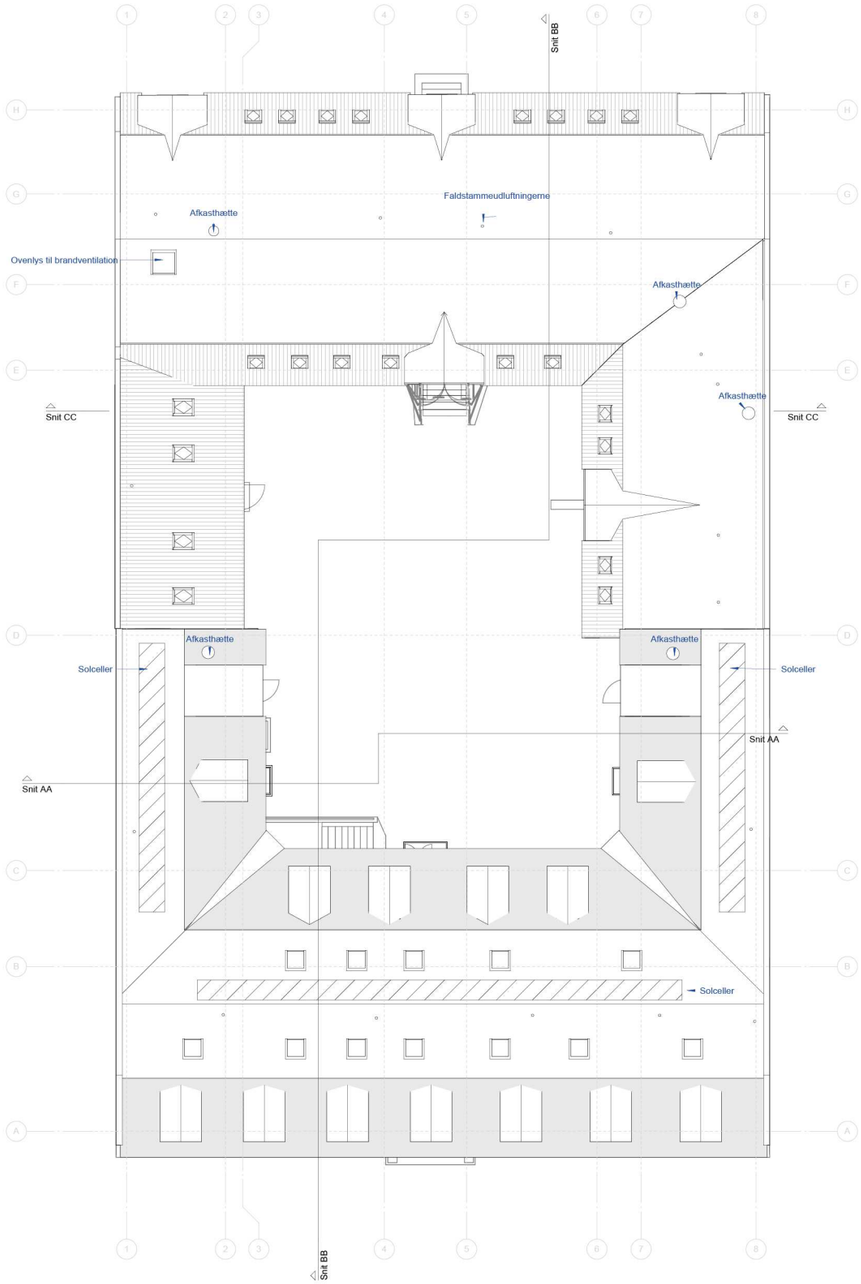
+ Stemningsbillede, Interiør hotelværelse i kælder - AI illustration

2 | Teknik - forhus og baghus

Tekniske anlæg placeres primært i kælderen og inden for bygningens volumen.

Det eneste, der føres over tag, er afkasthætter som vist på tagplanen samt udluftninger fra faldstammer.

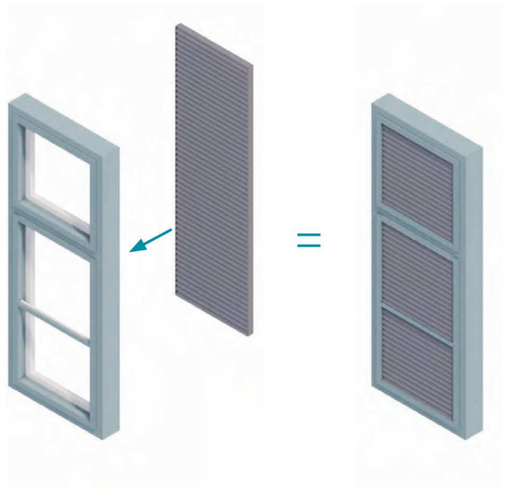
I mangelbrevet henviser I til, at vi skulle have oplyst, at solceller etableres på den skrå tagflade mod gården. Dette er ikke korrekt. Solcellerne placeres på den flade tagdel ind mod gården og vil derfor ikke være synlige fra hverken gaden eller gårdrummet.



2 | Ventilationsrist

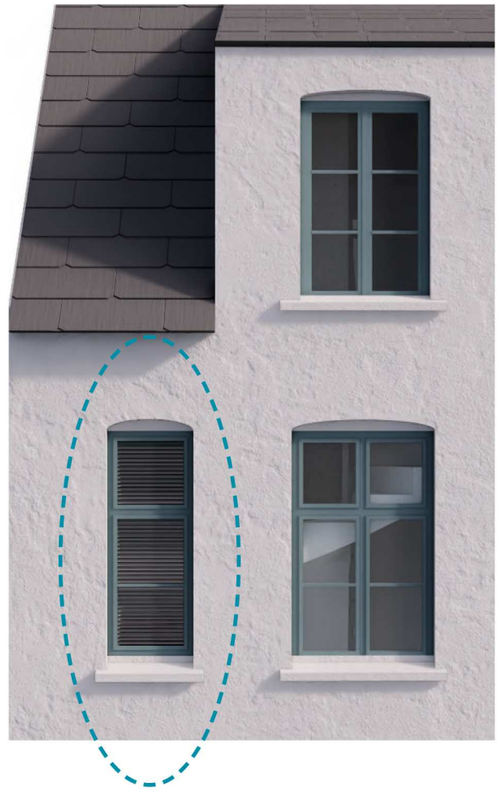
Et vindue ved trappeopgangen i forhuset ønskes udskiftet med en ventilationsrist. Der foretages ingen yderligere bygningsændringer. Risten integreres i bygnings eksisterende design.

Ventilationsristen anvendes udelukkende til luftindtag; afkast føres over bygningens tag.









3 | Hotelbegreb

I forbindelse med ibrugstagning vil der blive fremsendt en aftale om servering med en nærliggende restaurant.



Foreløbig visualisering

+ Eksisterende detaljer i portrum bevares
Farver og lyssætning afklares senere

Foreløbig visualisering

Niels Juels Gade 7 // 30.06.2025

Foreløbig visualisering

Bilag 2g

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed
Teknik- og Miljøforvaltningen

Anders Refvik Tindbæk
Store Regnegade 17, 4. mf
1110 København K

Vi mangler oplysninger i din byggesag

Kære Anders Refvik Tindbæk

Vi har modtaget din ansøgning fra den 28. februar 2025 med supplerende materiale senest fra den 30. juni 2025 om etablering af hotel på adressen Niels Juels Gade 7.

Vi har brug for flere oplysninger for at vi kan fortsætte sagsbehandling af din ansøgning. På næste side finder du en liste over de oplysninger, vi mangler.

Det skal du gøre

- Upload de manglende oplysninger og eventuelle bemærkninger på din byggesag i Byg og Miljø **senest den 12. oktober 2025**.

- **Materialet skal uploades samlet**, da vi vurderer ansøgningen umiddelbart efter indsendelse.

Der sendes som udgangspunkt **ikke** yderligere mangelbreve i den konkrete sag. Hvis du indsender materiale, der fortsat ikke er fyldestgørende, vil vi træffe afgørelse på det foreliggende grundlag og sagen vil muligvis blive afvist og lukket.

Hvis du ikke har besvaret dette mangelbrev ved fristens udløb, går vi ud fra, at du har valgt at trække ansøgningen tilbage og sagen vil blive lukket.

Det er **ikke** muligt at få en lukket sag genåbnet, men du kan arbejde videre med dit projekt og indsende en ny fyldestgørende ansøgning senere via Byg og Miljø.

Vi har med dette mangelbrev ikke taget stilling til, om der kan gives byggetilladelse til det projekt, du søger om tilladelse til. Vi har heller ikke vurderet dit projekt i forhold til anden lovgivning.

12. september 2025

Sagsnummer
S2025-1826

Dokumentnummer
D2025-234797

Matrikelnummer
335 Øster Kvarter, København

Ejendomsadresse
Niels Juels Gade 7

BFE nummer
6033825

Byggesager Øst, Skole og Daginstitution

Postboks 416
1504 København V

TMF Kontaktcenter
33 66 56 00

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

www.kk.dk

E-mail
bygninger@kk.dk

Bemærkninger til udvendige ombygninger:

Planforhold
Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 512 "Nyhavn og Gammelholm", der er bekendtgjort den 10. februar 2015.

Ejendommen er beliggende i lokalplanens område II og registreret som en bevaringsværdig bygning.

Etablering af kviste i forhus
I søger om dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, til at etablere kviste.

Lokalplanen giver mulighed for at der kan etableres nye tagkviste, der skal udføres som traditionelle kviste. Vi vurderer, at de ansøgte kviste har nogle meget brede flunker (ca. 22 cm), og at disse skal reduceres i bredden, for at være tilpasset bebyggelsens øvrige arkitektoniske udtryk og detaljering.

I skal undersøge, om der kan anvendes et isoleringsprodukt, der kan opfylde energikrav og samtidig reducere flunkernes bredde. Hvis det ikke er muligt, kan I søge om dispensation fra BR18, Kap.11, § 271-273(energikrav ved tilbygninger). Vi gør opmærksom på, at hensynet bag energibestemmelserne forsat skal være opfyldt.

Solceller
I søger om at etablere solceller på forhusets flade del af taget mod gårdsiden.

Jf. Lokalplanens Blad 3 – Ændringer af bevaringsværdig bebyggelse og altaner mod gård, § 7, stk. 2 b) pkt. 7 *Udformning af bæredygtige elementer mod gård*, skal solceller integreres i tagfladens arkitektur mod gård.

I skal redegøre for solcellepanellers overflade, farve og format. Fremsend evt. produktdatablad.

I skal desuden redegøre for anlæggets kapacitet, samt oplyse det samlede areal på solcellepanelerne.

Ændring af tagflade på baghus og sidehus
I søger om at ændre tagformen fra sadeltag til et mansardlignende tag på baghuset, hvor den skrå hældning på den nederste tagflade er 61 grader. I har vist og beskrevet, at I ønsker at beklæde den nederste tagflade med tagsten og den øverste med tagpap.

Sagsnummer
S2025-1826

Dokumentnummer
D2025-234797

Matrikelnummer
335 Øster Kvarter, København

Ejendomsadresse
Niels Juels Gade 7

BFE nummer
6033825

Ejendommen er udpeget med en høj bevaringsværdi (SAVE 3) – hvilket betyder, at ejendommen herunder baghuset, er en markant kulturhistorisk og arkitektonisk repræsentant for sin tid.

Vi er ikke indstillet på at dispensere til, at den øverste del af mansardtaget beklædes med tagpap. Hele mansardtaget skal beklædes med tegl.

Gavlkvist/Frontkviste
Vi anbefaler, at gavlkvistenes flunker bør have samme (pudsede)overflade som kvistenes fronter og ikke zinkinddækkes som ansøgt. Således vil de fremstå med mere tyngde og som de eksisterende gavlkviste.

Kældervinduer på baghusets øst-facade
I søger om at udvide kældervinduerne nedad til med ca. 50 cm på baghusets øst-facade i kælderetagen.

Det kræver dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, at ændre vinduesdimensioner på baghusets Øst-facade, idet *"vinduer mod gården skal have samme oplukkemåde, opdeling og dimensioner som oprindeligt."*

Vi er ikke indstillet på at dispensere til at udvide vinduerne under terræn, idet vi vurderer, at den manglende sokkel udvisker baghusets base og klare overgang mellem bygning og terræn.

Dagslysforhold
I har fremsendt dagslysberegninger jf. Dagslysnotat 4. juni 2025, hvoraf det fremgår, at 15 værelser ikke overholder dagslyskrav, grundet bygningens udformning og facadeudformning -herunder vinduesarealer.

I har i henhold til vores mangelbrev justeret ruminddelingerne og opnået forbedrede dagslysforhold for flere hotelværelser. Vi ser positivt på de ændrede forhold.

Vi er dog ikke indstillet på at give dispensation til at udvide kældervinduerne på baghusets øst-facade, (se ***Kældervinduer på baghusets øst-facade*** for uddybning) og I skal derfor revidere beregningen med udgangspunkt i de eksisterende vinduesarealer.

Vi vil på baggrund af beregningen tage stilling til, om der kan etableres hotelværelser i de to kælderværelser.

Orangeri/opholdsrum
I ansøger om at etablere et orangeri/opholdsrum for hotellets gæster i midten af gårdrummet. I har ikke redegjort for bebyggelsens omfang og

areal, men oplyser, at den erstatter et eksisterende affaldsskur og vil få samme omfang som en eksisterende glasgang i baggården.

Lokalplanen giver jf. § 6, stk. 5, mulighed for, at:
"Der kan opføres nødvendige småbygninger, herunder mindre skure eller halvtage til cykler, renovation og lignende"

Idet lokalplanen ikke angiver præcise mål for en mindre bebyggelse, vil den ansøgte bebyggelse skulle helhedsvurderes i forhold til friareal og om et orangeri/opholdsrum i baggården er sædvanligt for området.

Vi vurderer, at den ansøgte bebyggelse hverken er nødvendig for ejendommens drift eller umiddelbart en mindre bebyggelse, og derfor ikke i overensstemmelse med lokalplanen.

Vi vurderer i øvrigt, at et uopvarmet, fritliggende orangeri, ikke vil udgøre et reelt opholdsrum for hotellets gæster.

Farver
I bedes oplyse RAL/NCS farvekoder på nye vinduer, skodder, døre, altandøre og altanværn.

Indretning af handikapvenlige hotelværelser
I oplyser, at projektet omfatter 81 nye hotelværelser, hvoraf fem indrettes som hotelværelser med god tilgængelighed i overensstemmelse med bygningsreglementet BR18 § 233.

Vi gør opmærksom på, at der jf. §235 skal etableres 6 hotelværelser der er i overensstemmelse med BR18, § 233.

Liste over manglende materiale

1. **Revideret projektbeskrivelse**
   Upload en revideret projektbeskrivelse i overensstemmelse med det revideret projekt jf. vores bemærkninger.

2. **Konstruktionsforhold**
   I skal være opmærksomme på, om vores kommentarer giver anledning til et revideret konstruktionsmateriale.

3. **Brandforhold**
   I skal være opmærksomme på, om vores kommentarer giver anledning til en revideret brandstrategi.

4. **Tegningsmateriale**
   Upload følgende tegninger:

   a. **Revideret tegningsmateriale**
      Upload et revideret tegningsmateriale jf. vores bemærkninger til det ansøgte projekt.

Sagsnummer
S2025-1826

Dokumentnummer
D2025-234797

Matrikelnummer
335 Øster Kvarter, København

Ejendomsadresse
Niels Juels Gade 7

BFE nummer
6033825

Hvis du har spørgsmål

- Ved spørgsmål, kan du kontakte byggesagsbehandler Kathrine Geismar på:
    - e-mail GX7K@kk.dk
    - du kan også ringe til vores kontaktcenter på telefon 3366 5200
- Husk at oplyse sagsnummeret, som du finder øverst til højre i dette brev.

- Du kan også få vejledning i vores Kundecenter på Njalsgade 13, 2300 København S. Læs mere og se åbningstider på www.kk.dk/kundecenter-byggeri.

- Du kan finde materiale over senest godkendte forhold i kommunens digitale byggesagsarkiv på public.filarkiv.dk.

- På www.kk.dk/byggetilladelse kan du finde svar på de mest almindelige spørgsmål om byggeansøgninger og sagsbehandling.

- Ved spørgsmål om brug af ansøgningsportalen Byg og Miljø, kontakt Københavns Erhvervshus på tlf. 33 66 33 33, på hverdage mellem 8-17.

Venlig hilsen

Område for Bygninger

Sagsnummer
S2025-1826

Dokumentnummer
D2025-234797

Matrikelnummer
335 Øster Kvarter, København

Ejendomsadresse
Niels Juels Gade 7

BFE nummer
6033825

Niels Juels Gade 7

Myndighedsadrangende, den 7. oktober 2025

Vejledende visualisering

AART

INTRO | INDHOLD

Projektets vision er at transformere Niels Juels Gade 7 fra kontor til 81 nye hotelværelser (198 sengepladser), samtidig med at gården og bygningerne istandsættes og fremtidssikres. Dette vil ske med respekt for bygningens arkitektur og historicistiske træk. Projektet tager afsæt i en analyse og værdisætning af husets eksisterende overflader, materialer samt de styrende bevaringsværdier.

1. Eksisterende forhold S. 3
   - Analyse og værdisætning

2. Transformation S. 6
   - Ændring af tagform i forhus
   - Tilføjelse af kviste i forhus
   - Altaner
   - Ændring af tagform i baghus og sidehus
   - Tilføjelse af kviste og franske altaner i baghus og sidehus
   - Ovenlys i baghus og sidehus
   - Plantegninger og sengepladser

3. Tilgængelighed S. 30
   - Gode inkluderende værelser
   - Niveaufri adgang
   - Entreer i hotelværelser

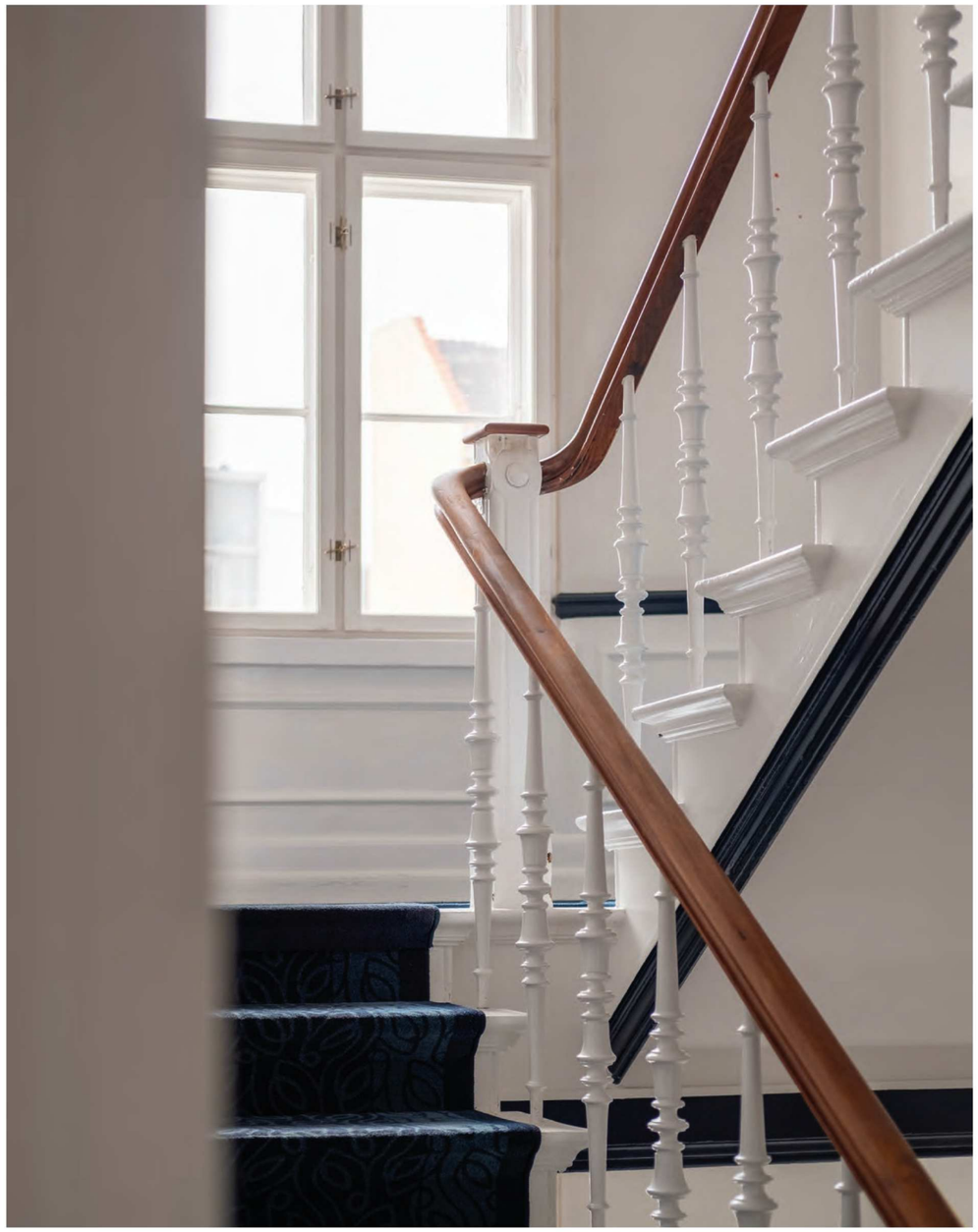
5. Mulighed for hotelværelser i kælderen S. 32

6. Gårdrum S. 33
   - Principper for landskab
   - Affaldshåndtering
   - Lokal håndtering af regnvand frem til kloakken

7. Teknik på tag og facade S. 37

8. Dispensation fra bygningsreglemenet og lokalplan S. 38

Se tegningsmateriale og besvarelse af mangelbrev fra den 12 september 2025



OMRÅDET | Gammelholm

Niels Juels Gade 7 ligger på Gammelholm – et kvarter i Indre By kendetegnet ved store, regulære karreer med homogene og markante facader. I nærområdet findes Nationalbanken, Slotsholmen og Knippelsbro mod syd.

Området omkring Niels Juels Gade er præget af historicismens byggestil (1850-1925). I denne periode hentede arkitekter og murermestre inspiration fra kunsthistoriens store epoker og kulturlande i Europa, især Italien. Dette ses i valg af farver, materialer, detaljer og facadekompositioner.

Bygningerne er opført i tegl med pudsede facader. Hoveddørene er ofte rigt dekorerede, og mange steder ses de oprindelige vinduer malet i afdæmpede farver, der harmonerer med murværket. Kvaliteten i både boliger og bagbygninger afspejler datidens omhyggelige håndværk.



HISTORISK | ARKITEKTONISK

Som led i Gammelholms omdannelse til beboelsesområde blev Niels Juels Gade anlagt omkring 1870. Forhuset blev bygget til boliger, mens side- og baghus oprindeligt fungerede som stald og vinlager.

Senere blev ejendommen anvendt som kontorlokaler for Nationalbanken, hvilket forklarer eksistensen af en hemmelig tunnel, der forbinder Nationalbankens hovedsæde med Niels Juels Gade 7. Tunnelen blev anvendt som personalegang mellem de to bygninger.

Niels Juels Gade 7 består af et forhus, et baghus og to sidehuse, hver med individuelle arkitektoniske karakteristika. Bygningerne er velbevarede og repræsenterer den historicistiske stil fra slutningen af 1800-tallet.

Facaden mod Niels Juels Gade er bygget op omkring lodrette skulpturelle søjler, en dekorativ tagfod og en markeret sokkel. Vinduerne er malet i afdæmpede nuancer af hvid og blå og har både rektangulære og fladbuede former. Underetagen er udsmykket med kvaderpuds, der imiterer tilhugne sten med vandrette markeringer, og afsluttes af en gesims, der skaber en tydelig overgang til de øvre etager.

Bygningens facader er klart defineret i en repræsentativ gadefacade og mere anonyme gårdfacader. Baggården fremstår i dag som en lokal oase bag Niels Juels Gade.



+ S. L. Langhoffs vinlager på Niels Juels Gade 7

VÆRDISÆTNING

Gammelholms identitet er velbevaret og fremstår som en homogen helhed.

Bygningerne er tidstypiske og har bevaret deres oprindelige udtryk med originale vinduer, døre, dekorationer og tagbelægning. De markante facader og karrestrukturen afgrænser gaderummet og skaber sigtelinjer fra Indre By mod havnen.

De bærende bevaringsværdier for Niels Juels Gade 7 knytter sig til forhuset og dets integration i det omkringliggende kulturmiljø. Den rigt dekorerede og symmetriske facade med historicistiske træk, proportioner, detaljer og farver er velbevaret og har derfor stor bevaringsværdi.

Baghusets og sidehusenes bevaringsværdi knytter sig til baggårdsmiljøet, pakhusets arkitektoniske udtryk og de kulturhistoriske spor.

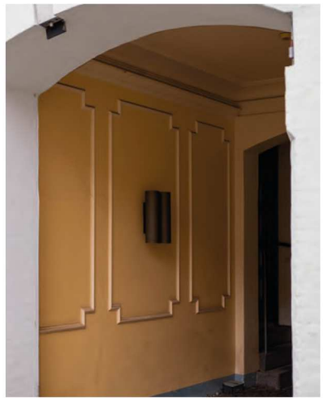
Bygningen er registreret efter SAVE-metoden med følgende vurderinger:

Arkitektonisk værdi: 5
Kulturhistorisk værdi: 5
Miljømæssig værdi: 3
Originalitetsværdi: 4
Tilstandsværdi: 2
Bevaringsmæssig værdi: 3

Registreringen fremhæver, at de bærende bevaringsværdier for Niels Juels Gade 7 er knyttet til forhuset og dets integration i det omkringliggende kulturmiljø.



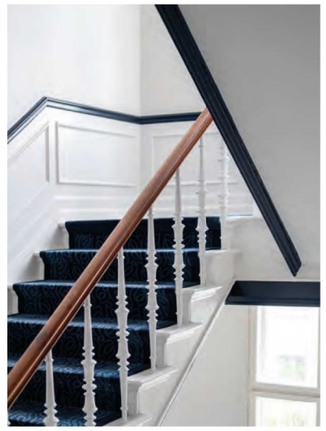
+ Homogen helhed



+ Udsmykket portåbning



+ Kulturhistoriske spor



+ Detaljeret trapperum



+ Kulturhistoriske spor



+ Særlige nedslag i bygningen

TRANSFORMATION

FRA KONTOR TIL HOTEL

Der er en tydelig bygningsmæssig helhed og et særligt kulturmiljø på stedet, som vi ønsker at synliggøre. Transformationen af Niels Juels Gade 7 fra erhverv til hotel vil ske med respekt for bygningens arkitektur og historicistiske træk.

Vi har fokus på at bygge med – og ikke imod – huset.

For at fremtidssikre bygningen og udnytte de uudnyttede kvadratmeter i tagetagerne etableres en ny tagform i for- og baghuset samt kviste på for- og baghuset.

Kvistene udføres i dimensioner og materialer, der passer til bygningens arkitektoniske udtryk. Kvistens udformning er tilpasset den enkelte ejendom, så forskellen mellem forhus og pakhus bevares. De placeres diskret, så de ikke forringer de bærende bevaringsværdier.

For at give adgang til tagetagen i baghuset tilføjes en ny trappekerne og elevatorlift. Elevatorliften integreres i baghuset og hæves kun i nødvendigt omfang. Tekniske anlæg placeres primært inden for bygningens volumen. Hvor dette ikke er muligt, dækkes installationerne med materialer, der harmonerer med taget.

Ældre ændringer, der skæmmer bygningen – som glasoverdækningen i gårdrummet og nyere døre og trapper – fjernes.

Vi efterstræber at bevare det oprindelige udtryk. Dette gælder især hovedtrappen, den fine fyldingsport samt de gamle hejseværker og kroge på bag- og sidehuset.

Bygningens mange arkitektoniske detaljer bevares og integreres i transformationen fra kontor til hotel. Dette vil bidrage til at skabe et hotel med både stemning og karakter.

Alle hotelværelser i projektet er velbelyste og har gode dagslysforhold. På grund af bygningens eksisterende form er 16 hotelværelser dog udfordret i forhold til at opfylde dagslyskravene for boliger, idet korrektionsfaktoren påvirker beregningen. Se notatet om dagslys.



ÆNDRING AF TAGFORM | FORHUS

Det nye tagprofil er nøje udformet for at respektere bygningen og dens omgivelser.

Den eksisterende taghældning ændres til 42 grader som nabotag (Niels Juels gade 9) og den flade del af taget hæves med 70 cm.

På den måde bevares det karakteristisk københavnertag, samtidig med at tagprofilet hæves.

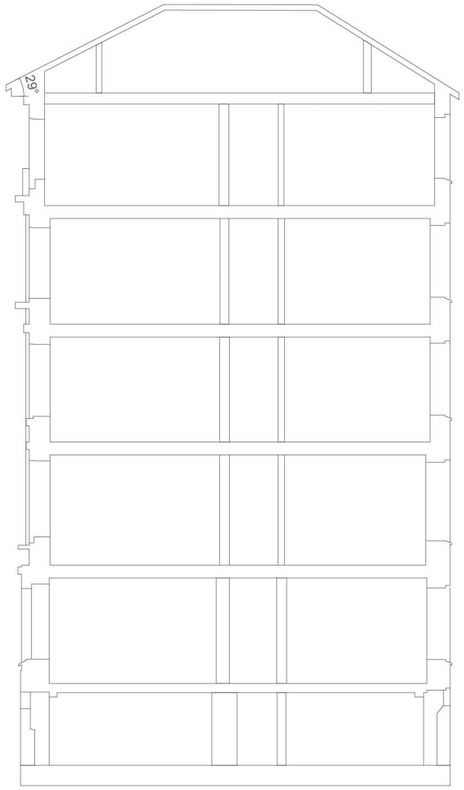
Den oprindelige tagfod bevares.

I notat fra forhåndialog 1. marts 2024 står der følgende:

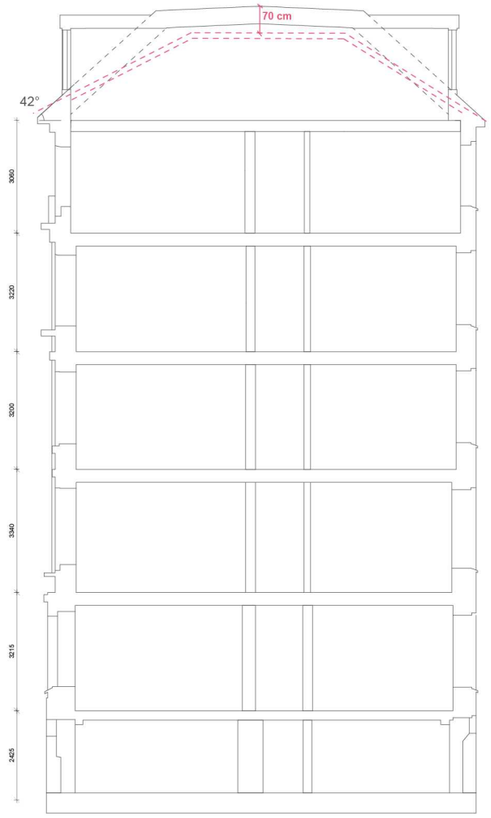
"På forhuset ønsker I at hæve den flade del af taget med 70 cm og rette den skrå taghældning fra 29 grader til 45 grader. På sidehuset ønsker I at hæve tagryggen med ca. 40 cm.

Vi er umiddelbart ikke afvisende overfor en dispensation til de viste tagformer. Vi vil tage endelig stilling til udformning af tagformerne ved indsendelse af en forskriftsmæssig ansøgning."

Vi søger dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, vedrørende ændring af tagform for forhus



Nuværende forhold



Ændring af tagform

Den røde stiplede linje angiver den nuværende tagprofil



Niels Juels gade 7

Den nye taghældning på tagform ændres til 42 grader som Niels Juels gade 9

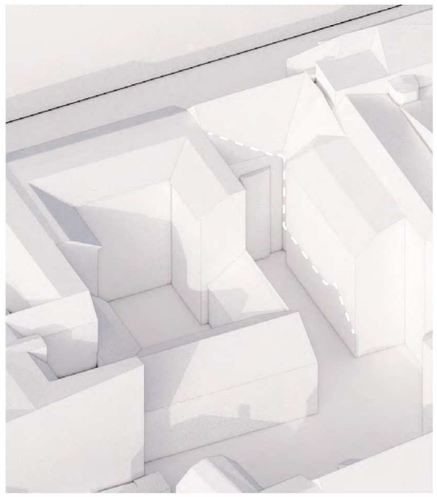
SKYGGEDIAGRAM | FORHUS

Den nye tagprofil er nøje udformet, så det respekterer de eksisterende skyggelinjer.

Dagslysstudier illustrerer, at ændring af tagformen kun vil påvirke nabobygningen, Niels Juels gade 5, med en marginal lysforskel.

Den nye tagprofil skaber ikke indbliksgener i forhold til nabobebyggelse.

Nuværende forhold
Forårsjævndøgn D. 20.03.24



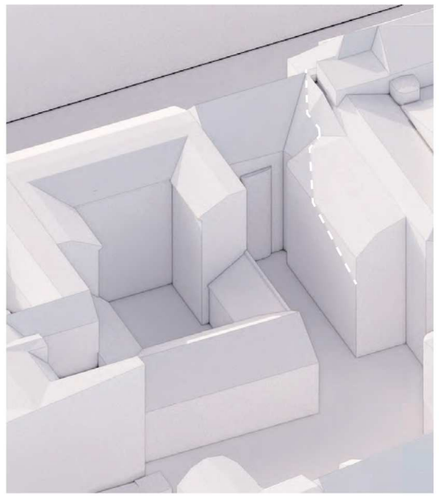
Kl. 09.00



Kl. 12.00

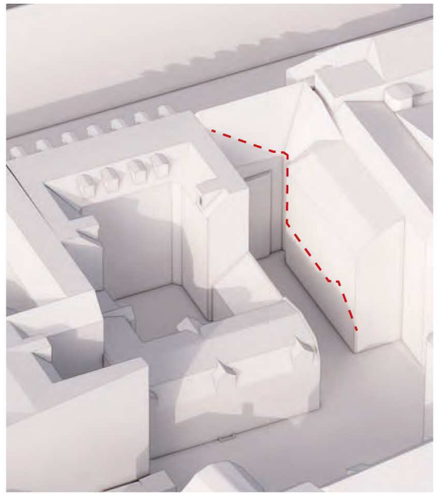


Kl. 14.00

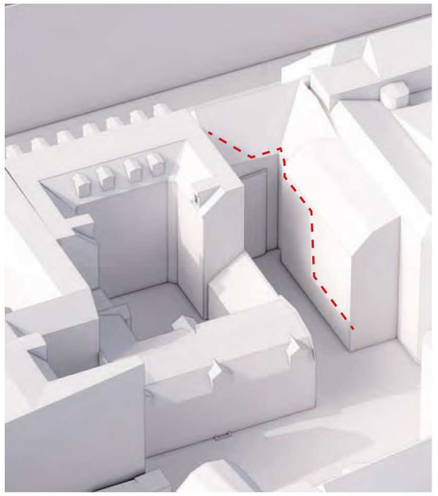


Kl. 16.00

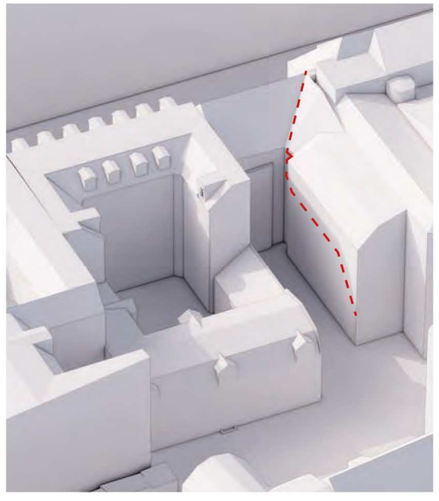
Ændring af tagform
Forårsjævndøgn D. 20.03.24
Eksisterende skygge



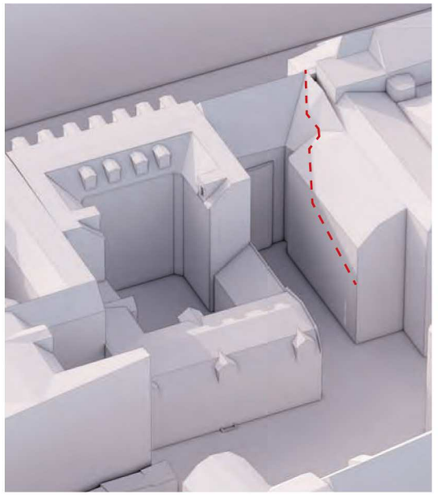
Kl. 09.00



Kl. 12.00



Kl. 14.00



Kl. 16.00

FACADE | FORHUS

Facaden mod Niels Juels Gade bevares. Vinduerne udskiftes 1:1, således at sprosseopdeling og vinduesfarve fastholdes uændret.

Farven på vinduerne er samme hvide farve som nuværende vinduer (lignende med NCS S 0300-N eller RAL 9003)

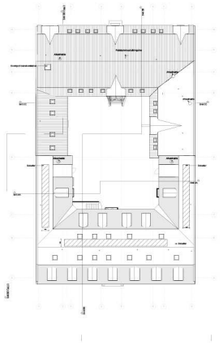
Kvistene udføres i dimensioner og materialer, der harmonerer med bygningens arkitektoniske udtryk. Kvistede har malede træfronter og zinkinddækkede flunker

Kvistene er placeret inde på tagfladen og placeres diskret, så de ikke forringer de bærende bevaringsværdier, der knytter sig til forhuset.
Vi har valgt at arbejde med den såkaldte københavnerkvist, da dette klassiske design er inspireret af historicismen.

Kvistenes flunker holdes smalle, så kvistenes format forbliver slankt og passer ind i det omkringliggende kulturmiljø.

Der ansøges om dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, for at etablere nye kviste, idet lokalplanen ikke detailregulerer kvistenes omfang.

Efter samme princip som for facaden mod gaden etableres ligeledes kviste mod gården - se tagplan



+Tagplan



KVISTE | FORHUS

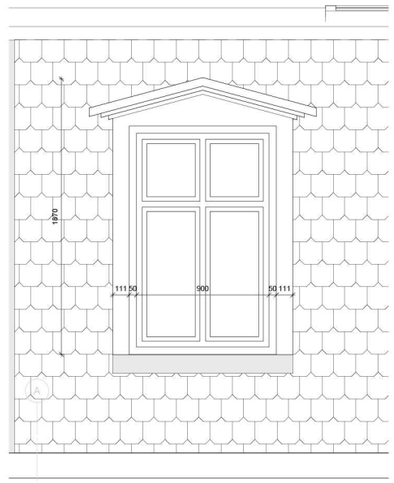
Kvistenes flunkere blevet reduceret, så de fremstår mere slanke end tidligere vist.

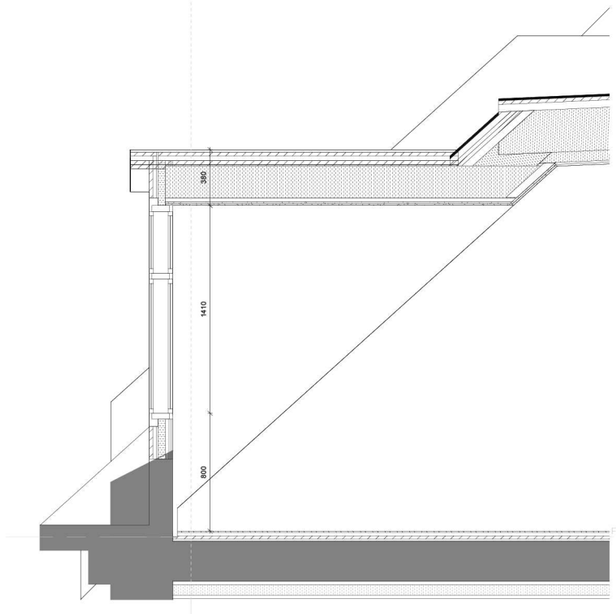
Kvistene på forhuset er opbygget som isolerede træskeleter. Front-flunker og front spejl er udført i beklædt træ, som er malet hvidt.

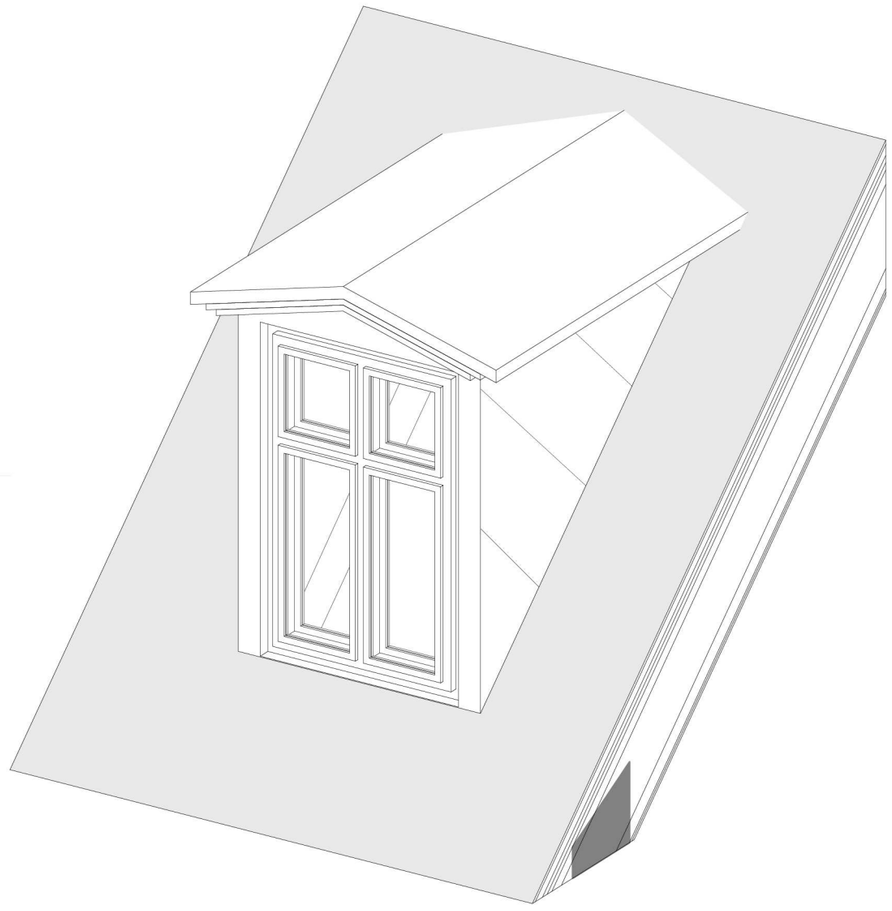
Siderne består af ventilerede hulrum, beklædt med zinkplader med ombukssamlinger. Taget er ligeledes udført i zink med mindre udhæng på front og sider, og pladerne samles også her med ombuk.

Under udhænget afsluttes kvistene med malede pyntelister i træ.

Vinduerne er udført i træ med sprosseinddeling i overensstemmelse med den medfølgende illustration. Mod gaden er de malet i den samme hvide farve som vinduerne og mod gården er farven blå-grå tilsvarende med NCS S 2010-R90B. Begge farver svarer til de nuværende vinduers farve, som er på facaden.



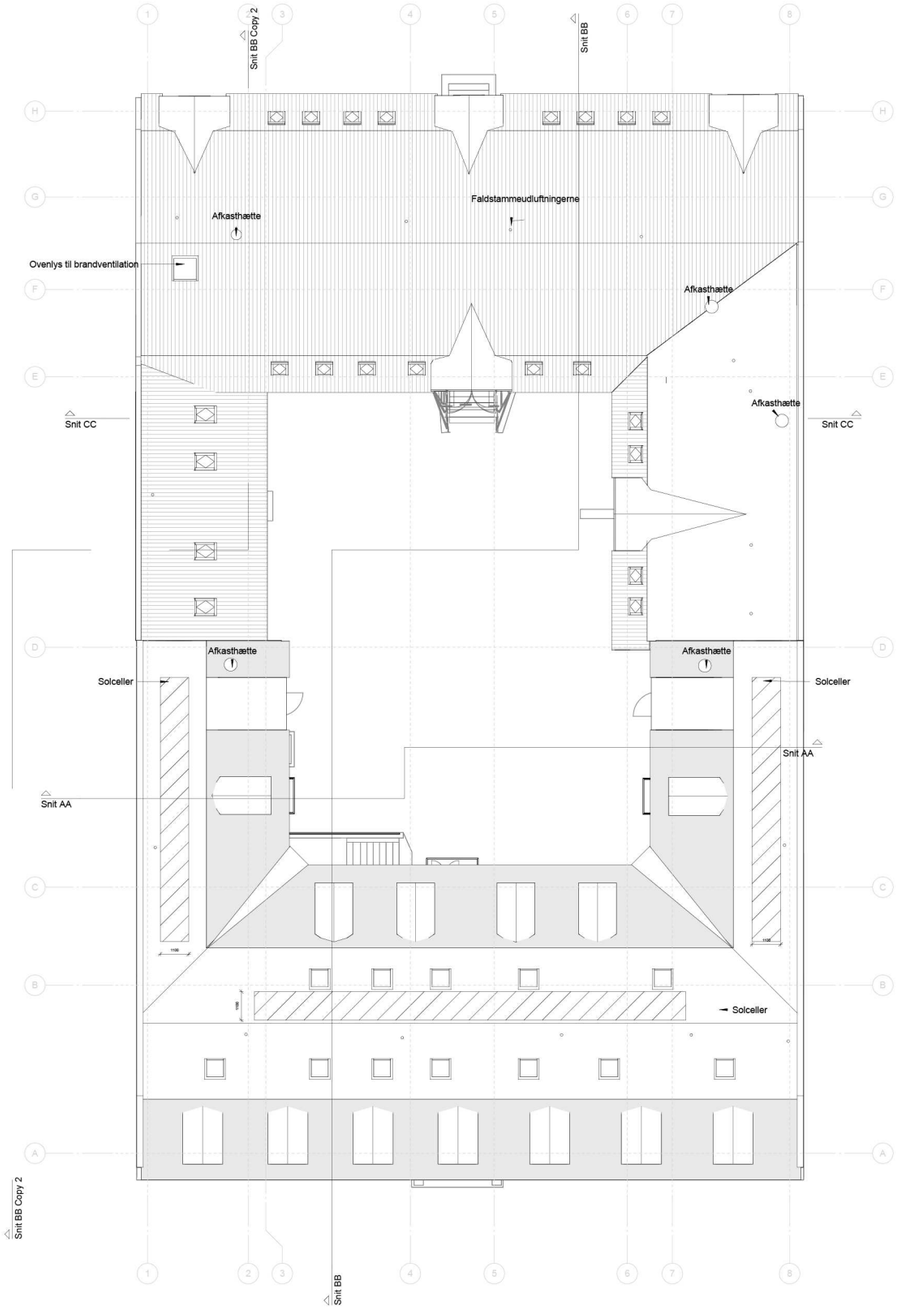




OVENLYS| FORHUS

For at forbedre dagslysforholdene for hotelværelserne i tagetagen etableres 12 nye ovenlysvinduer (800x800mm) på den flade del af taget på forhuset.

Tagvinduerne er placeret i rytmisk, på samme linje og med samme størrelse for at skabe en rolig tagflade.



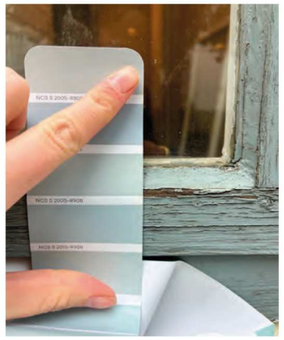
FACADE MOD GÅRD | FORHUS

For at forbedre dagslysforholdene i hotelværelserne i forhuset mod baggården planlægges etablering af spanske- og franske altaner ud mod gården.

Den eksisterende vinduesåbning i trappeopgangen genetableres i forbindelse med nedrivningen af glasoverdækningen i gårdrummet.

De bærende bevaringsværdier for Niels Juels Gade 7 er knyttet til forhuset og dets samspil med det omkringliggende kulturmiljø. Etableringen af spanske- og franske altaner på den mere anonyme bagfacade vil derfor ikke forringe bygningens bevaringsværdier.

Vinduerne udskiftes 1:1, på samme måde som mod gaden, således at sprosseopdeling og farve fastholdes uændret. Farven er blå-grå tilsvarende med NCS S 2010-R90B



+ De nuværende farver mod gården og gaden bevares.



Nuværende forhold
Eksisterende vindue i trappeopgang genetableres



Fremtidig forhold

Vejledende visualisering

Niels Juels Gade 7 // 07.10.2025

ALTANER | FORHUS

De spanske altanerne udføres iht lokalplanen retningslinjer for at altaner samt Københavns kommunens retningslinjer for altaner.

Altanerne udføres med hvide forkanter og bund. Altanens underside består af en stålbundplade udført i ét stykke uden samlinger. Bundpladen er mekanisk fastgjort.

Værn udføres som balustreværn i samme blå-grå farve som vinduer. Værnet er hævet fra altandækket og punktvist fastmonteret med bolte fra vinkelflanger til altanrammen.

Balustrene udføres i rundstål og fastgøres i rammer af fladstål. Ved toppen skabes der et mellemrum mellem balustrene og det øverste fladstål, som udgør den afsluttende kant. Værnet er udført som én samlet enhed uden hjørnesamlinger.

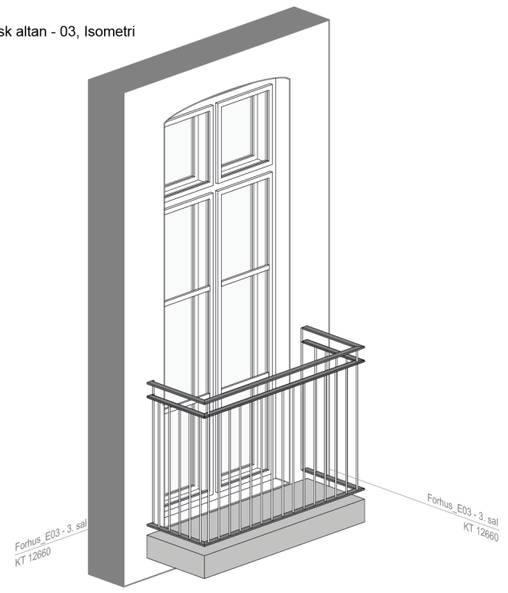
Gulvet er terrassebrædder, som er mekanisk fastgjort til altanens underliggende stålprofiler.

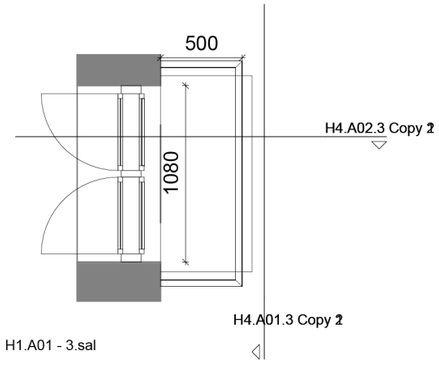
Altanen er opbygget af stålprofiler og mekanisk fastgjort til beslag, som er monteret fra facaden. Den er forsynet med indbyggede afvandingsplader, der leder regnvand mod fronten af altanen.

Vi søger dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, vedrørende ændring af vinduesdimensioner i forbindelse med etablering af franske- og spanske altaner

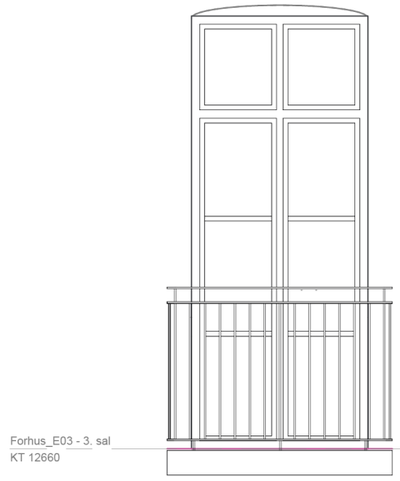
Derudover ansøger vi om dispensation fra samme bestemmelse til at udføre altanens håndliste i stål i stedet for træ, idet dette vil give et mere enkelt og rent arkitektonisk udtryk.

Spansk altan - 03, Isometri

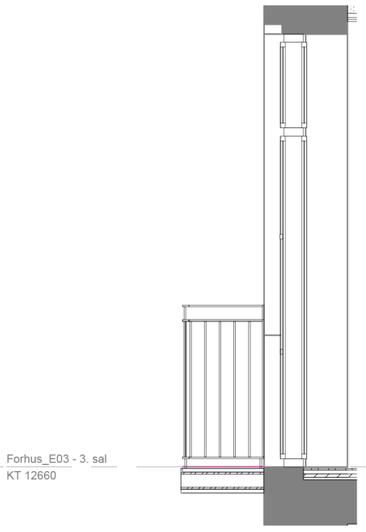




H4.A01.3



H4.A02.3



Udarbejdet af: Author

30.06.2025 15:10:35

AART

ÆNDRING AF TAGFORM | BAGHUS

Baghusets og sidehusenes bevaringsværdi knytter sig til baggårdsmiljøet og de kulturhistoriske spor. Sidehuset og baghuset er opført som én samlet bygning og opleves også som en helhed, når man opholder sig i gårdrummet.

Baghuset østfacade har gennem årene gennemgået en række renoveringer som har forringet huset bevaringsværdi. Vi har fokus på at forskønne baghuset og skabe sammenhæng mellem baghusets øst- og vestfacade.

Den nuværende tagprofil (sadeltag) på baghuset begrænser mulighederne for at indrette tagetagen til hotelværelser. For at udnytte tagetagen bedre foreslås det at ændre tagprofilen i forbindelse med en planlagt tagudskiftning.

Den nye tagprofil for baghuset ændres til et mansardtag, der er nøje udformet, så det respekterer de eksisterende skyggelinjer fra den nuværende tagflade. Projektet vil derfor kun påvirke dagslysforholdene i de omkringliggende bygninger marginalt.

Sidehuset, der allerede har et mansardtag, tilpasses til samme tagform som baghuset. Se snittegning.

Mansardtaget beklædes med tegl. Af byggetekniske årsager medfører dette, at den øverste del af taget ændres til en hældning på 17 grader.

I den forbindelse er taget og brandmurene hævet med 10 cm. Ændringen sikrer de bagvedliggende rumhøjder med tilstrækkelig plads til tekniske installationer og primære funktioner, som er nødvendige for bygningens fremtidige anvendelse. Denne tilpasning gør det muligt at integrere elevatorliften under tagfladen. Herved undgås, at liften stikker op over taget, og samtidig bevares frontkvistens fremtoning. På den måde sikres det, at den nye elevatorlift indgår diskret i helheden, og at bygningens bærende bevaringsværdi omkring frontkvisten fastholdes.

Baghusets nye tagform er ikke fremmed for omgivelserne, da tilsvarende baghuse og pakhuse i nabolaget har mansardtag og frontkviste. Byggeriet kan derfor karakteriseres som passende og ønskeligt i området.

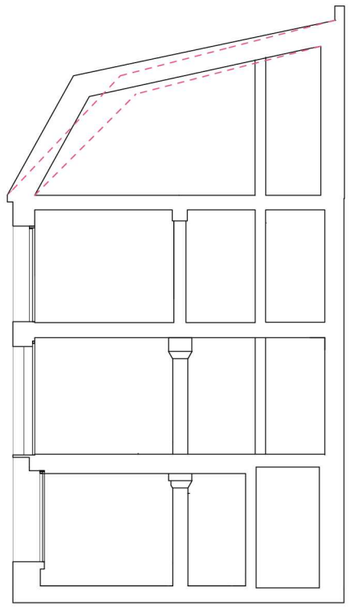
Vi søger dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, vedrørende ændring af tagform for baghus og sidehus



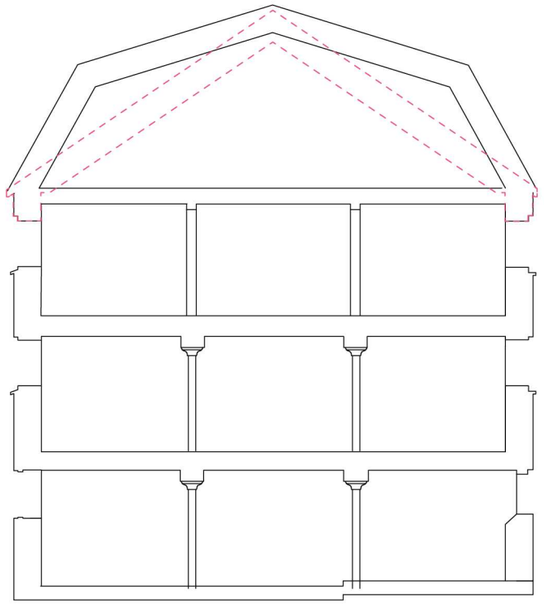
+ Billede af baghus mod øst



+ Billede af baghus



+ Snit i sidehus
Den røde stiplede linje angiver den nuværende tagprofil



+ Snit i Baghus
Den røde stiplede linje angiver den nuværende tagprofil.

KVISTE OG FACADE | BAGHUS

Bagbygningen østfacade fremstår i dag en anelse fremmed for bagbygningens og er ikke som en del af det samlede bygningsanlægs facadeudtryk og farvesætning. Inspireret af gårdfacaden tilføjes tre frontkviste, der flugter med facaden. Dette styrker pakhusets karakter, fremtidssikrer bygningen og udnytter de uudnyttede kvadratmeter i tagetagerne.

De mindre vinduesformater bevares i vid udstrækning. Franske altaner etableres under frontkvistenes underliggende akser – tilsvarende facaden mod baggården. Dette skaber større åbninger i facaden og forbedrer dagslysforholdene i hotelværelserne.

De nye frontkviste og franske altaner medfører ikke indbliksgener for nabobebyggelsen. Som skyggediagrammet og skråfotoet på side 14 viser, er der god afstand til nabobygningen

Ændringen af tagformen, tilføjelsen af kviste og de franske altaner under frontspidserne vil samlet set styrke baghustypologien uden at forringe bygningens bevaringsværdi. Derudover vil hotelværelsernes indre kvaliteter blive markant forbedret.

For at sikre en harmonisk tagflade og samtidig sikre dagslys i hotelværelser etableres tagvinduer. De placeret iht facaden og de indre funktioner. (se besvarelse på mangelbrev)

Vi søger dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, vedrørende etablering af frontkviste og ændring af vinduesdimensioner



Vejledende visualisering

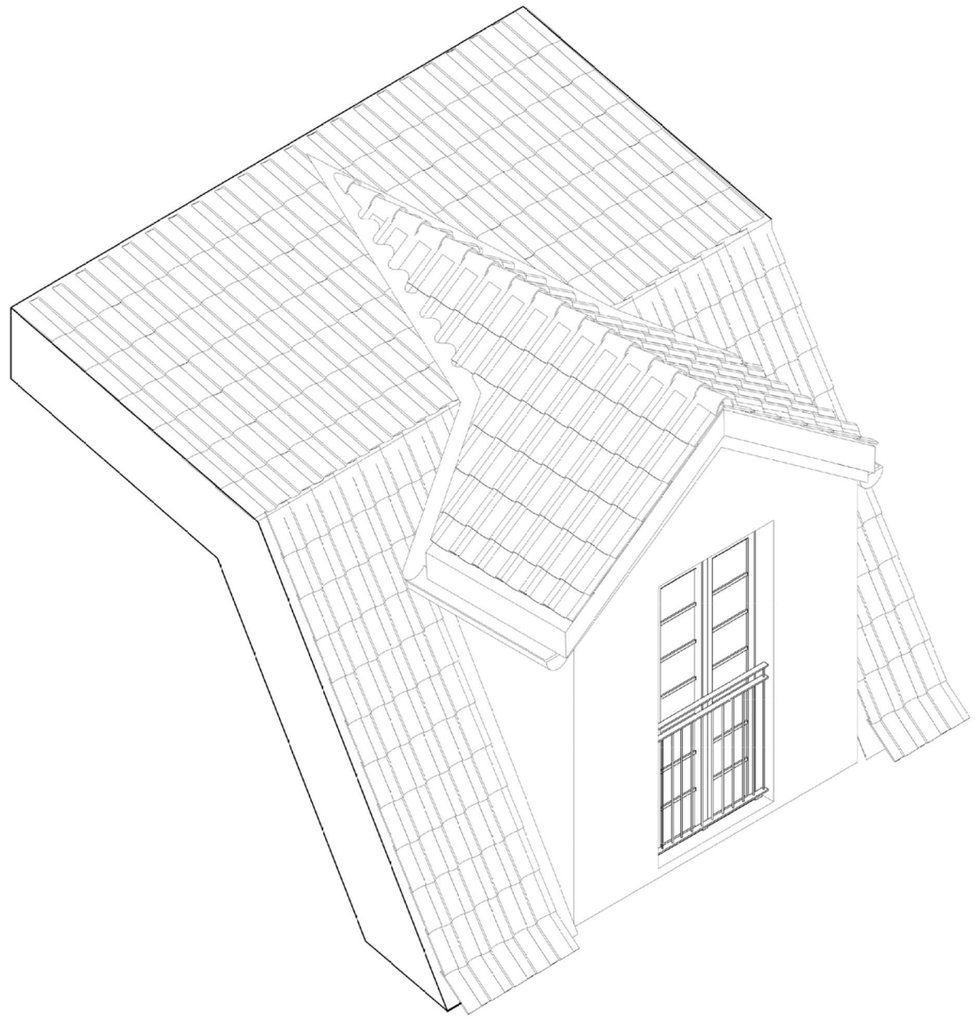
KVISTE OG FACADE | BAGHUS

Frontspidsen/kvisten er i fronten opmuret og pudset med udgangspunkt i den eksisterende formur. Den bagvedliggende konstruktion består af et isoleret træskelet med lodrette ribber til fastgørelse af formuren.

Gavlkvistenes flunker udføres som pudsede overflader

Taget er belagt med røde teglsten og har fast undertag samt et mindre udhæng mod fronten.

Dør- og vinduespartiet er udført i træ med sprosseinddeling i overensstemmelse med den medfølgende illustration.



KVISTE OG FACADE | BAGHUS

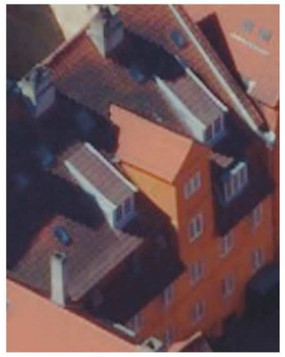
Den nye tagprofil er nøje udformet for at respektere de eksisterende skyggelinjer.

Baghuset er en del af en karrebebyggelse, der overvejende består af fem etager med udnyttede tagetager.

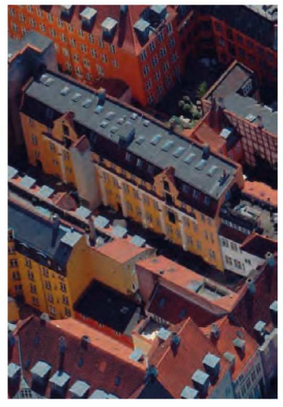
Bygningens lave højde og dens orientering mod nord sikrer, at dagslysforholdene i nabobebyggelsen forbliver uændrede.

Desuden medfører den nye tagprofil ingen indbliksgener i forhold til nabobebyggelsen.

















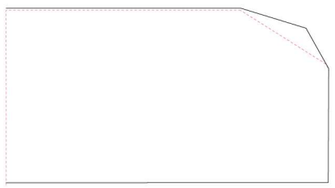
+ Pakhuse og baghuse i nærområdet

SKYGGEDIAGRAM | BAGHUS

I gårdrum A varierer afstanden til nabobebyggelsen mellem 0 og 9 meter.

Som skyggediagrammerne illustrerer, medfører den nye tagform ikke reduktion af dagslys forhold i gårdrummet.

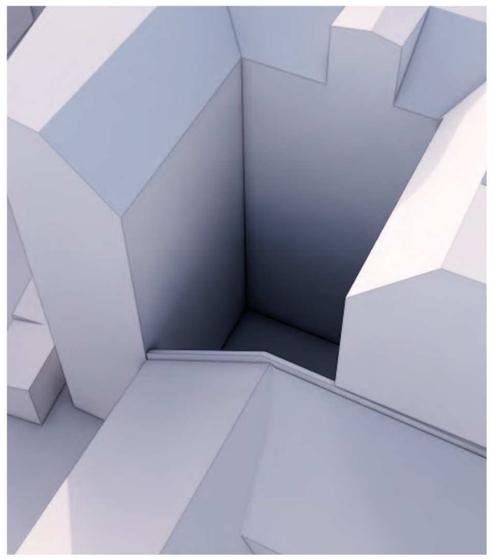
Dette skyldes baghusets placering i forhold til solen. Det er primært naboens egen bebyggelse, der kaster skygge.



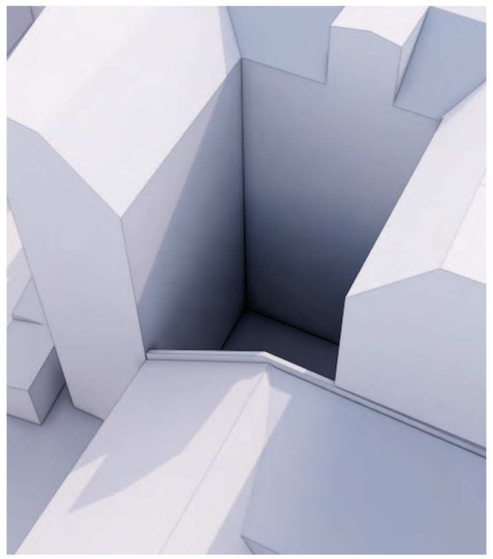
+ Opstalt af gavl mod syd
Den røde stiplede linje angiver den nuværende tagprofil



Gårdrum A
Nuværende forhold
Forårsjævndøgn D. 20.03.24



Kl. 09.00

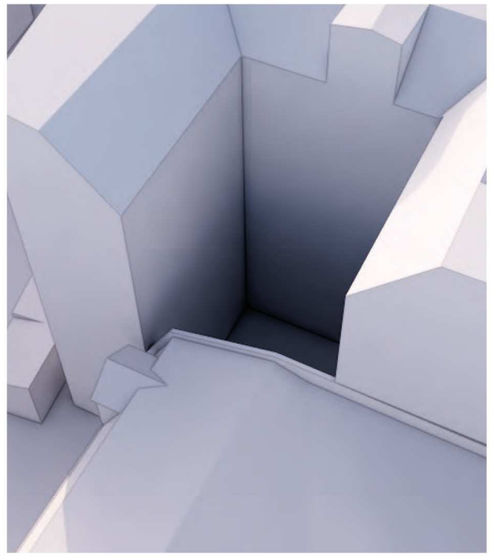


Kl. 12.00



Kl. 15

Gårdrum A
Ændring af tagform
Forårsjævndøgn D. 20.03.24
Eksisterende skygge - - - - - -



Kl. 09.00



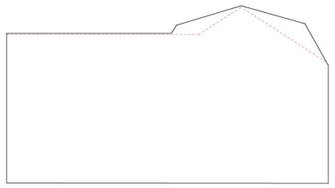
Kl. 12.00



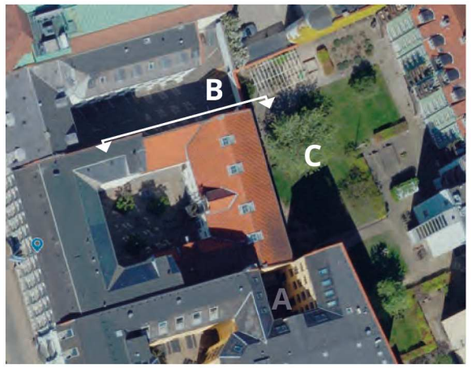
Kl. 15

SKYGGEDIAGRAM | BAGHUS

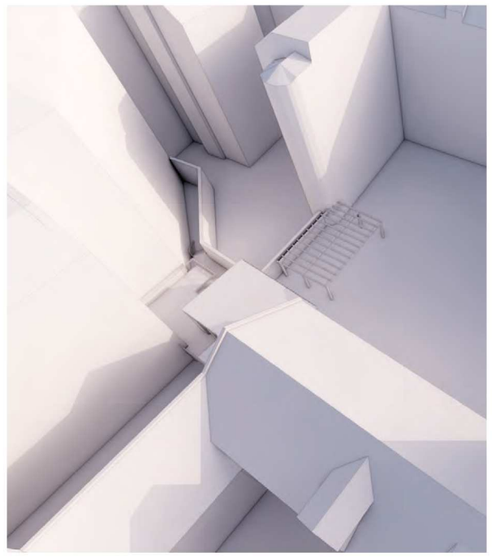
Som det fremgår af skyggediagrammet, har den ændrede tagform kun marginalt indflydelse på dagslysforholdene i nabobebyggelsen. Den røde stiplede linje markerer grænsen for den eksisterende skygge.



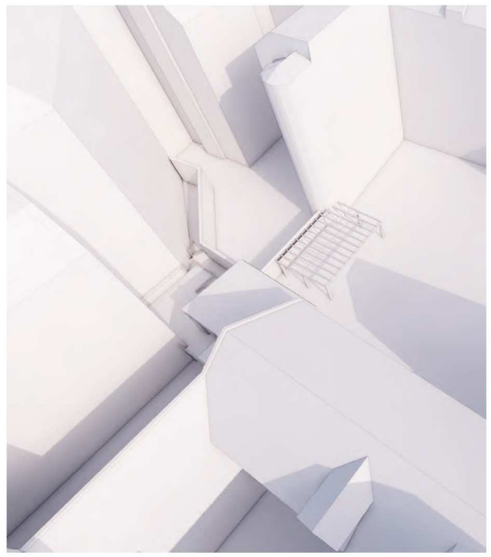
+ Opstalt af gavl mod nord
Den røde stiplede linje angiver den nuværende tagprofil



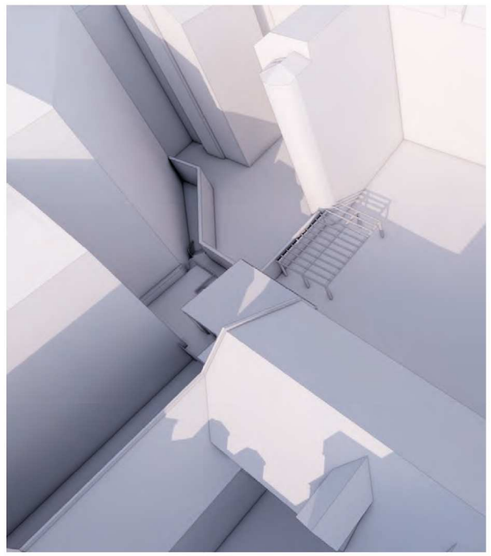
Gårdrum B og C
Nuværende forhold
Forårsjævndøgn D. 20.03.24



Kl. 09.00

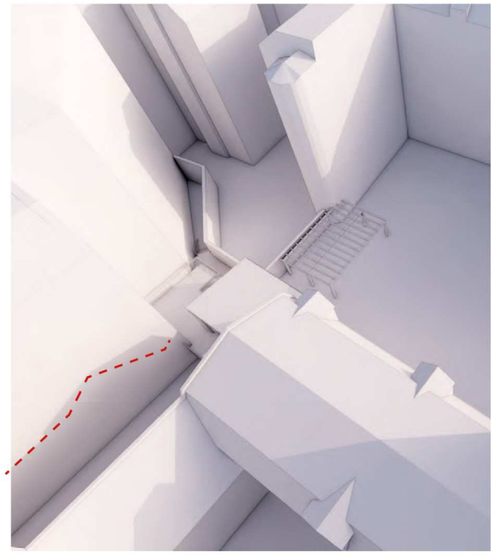


Kl. 12.00

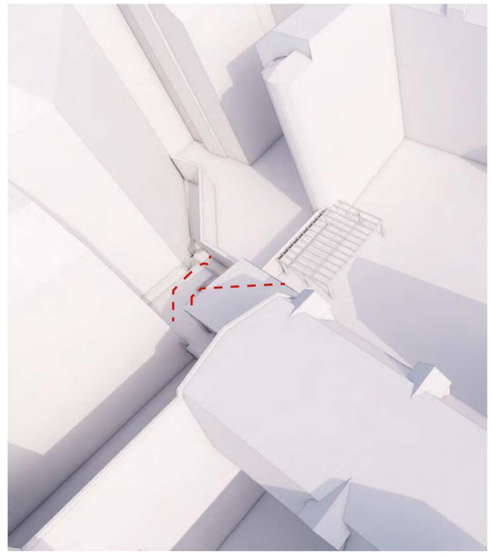


Kl. 15

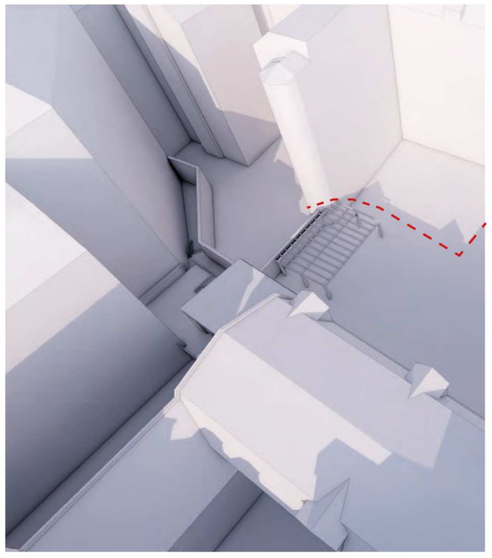
Gårdrum B og C
Ændring af tagform
Forårsjævndøgn D. 20.03.24
Eksisterende skygge - - - - - -



Kl. 09.00



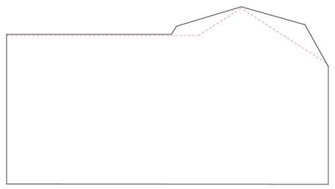
Kl. 12.00



Kl. 15

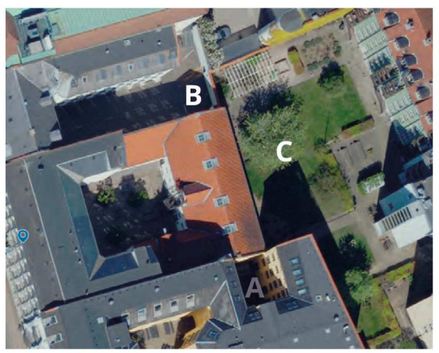
SKYGGEDIAGRAM | BAGHUS

Som det fremgår af skyggediagrammet, har den ændrede tagform kun marginalt indflydelse på dagslysforholdene i nabobebyggelsens gårdrum. Den røde stiplede linje markerer grænsen for den eksisterende skygge

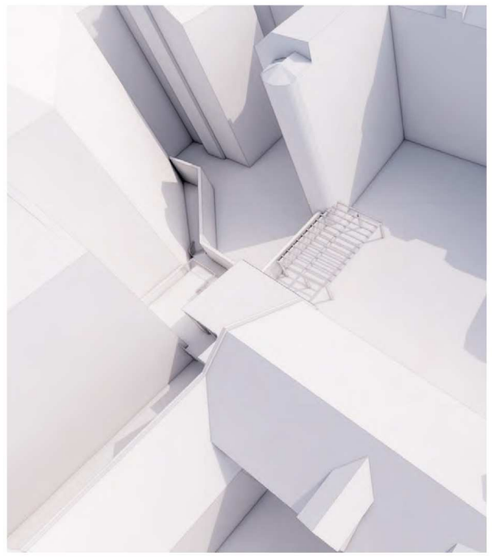


+ Opstalt af gavl mod nord
Den røde stiplede linje angiver den nuværende tagprofil

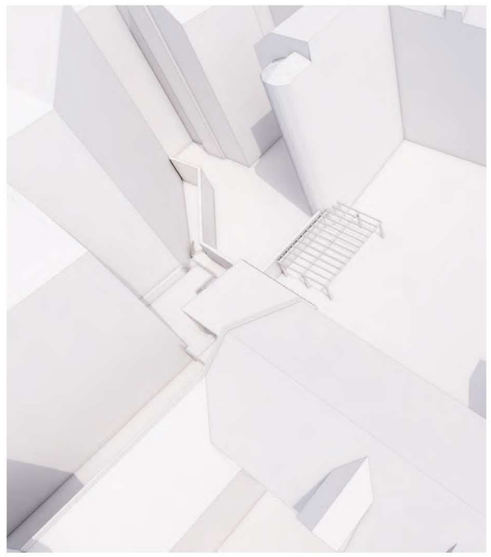
Gårdrum



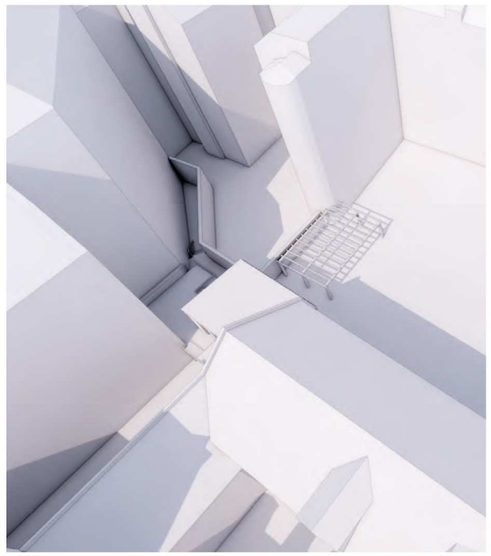
Gårdrum B og C
Nuværende forhold
Sommerjævndøgn D. 20.06.24



Kl. 09.00

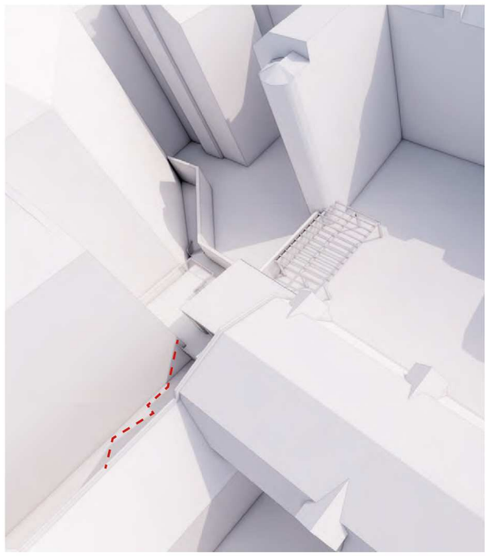


Kl. 12.00

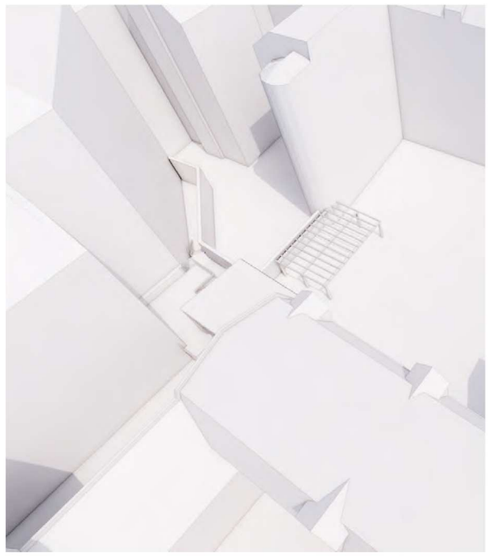


Kl. 15

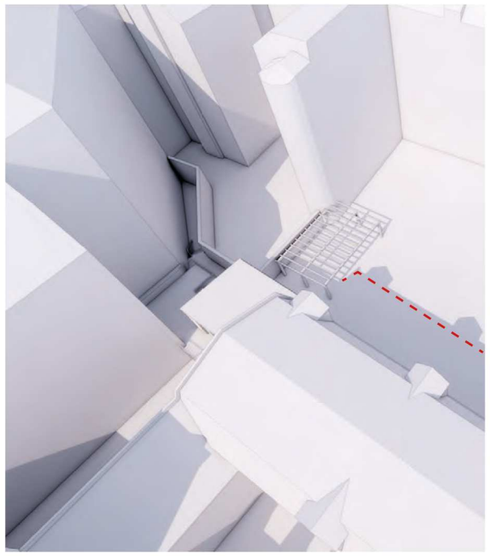
Gårdrum B og C
Ændring af tagform
Sommerjævndøgn D. 20.06.24
Eksisterende skygge - - - - -



Kl. 09.00



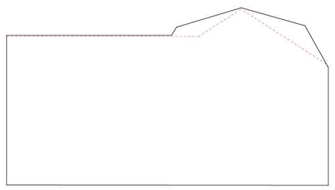
Kl. 12.00



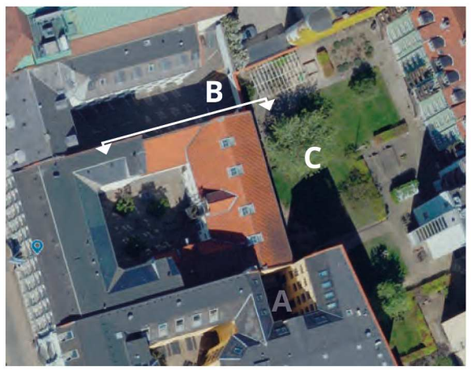
Kl. 15

SKYGGEDIAGRAM | BAGHUS

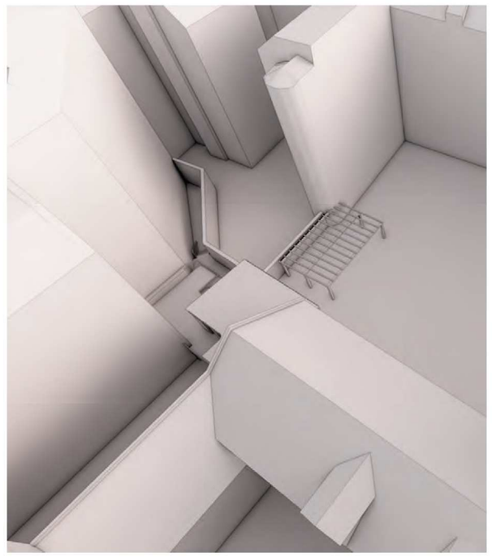
Som det fremgår af skyggediagrammet, har den ændrede tagform ingen væsentlig indflydelse på dagslysforholdene i nabobebyggelsen.



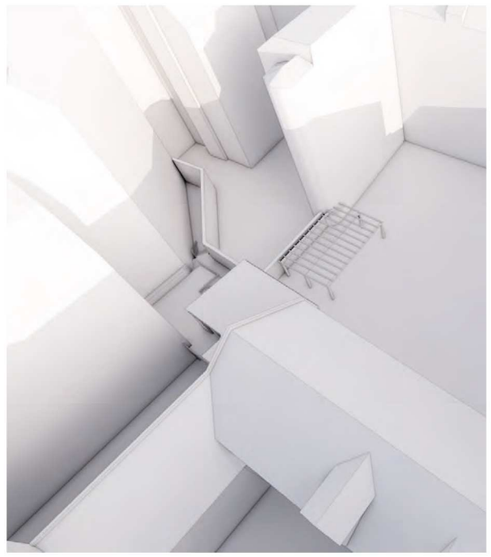
+ Opstalt af gavl mod nord
Den røde stiplede linje angiver den nuværende tagprofil



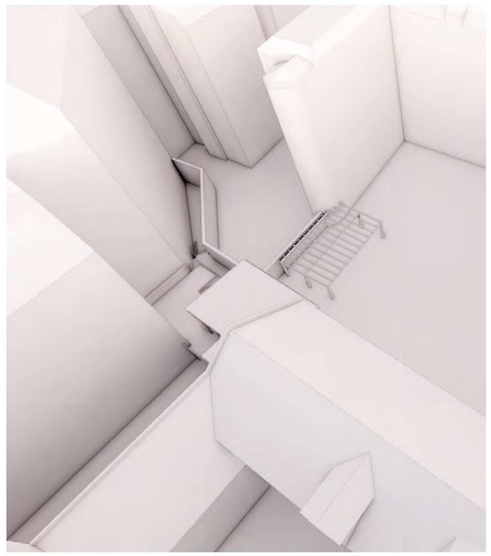
Gårdrum B og C
Nuværende forhold
Vinterjævndøgn D. 20.12.24



Kl. 09.00

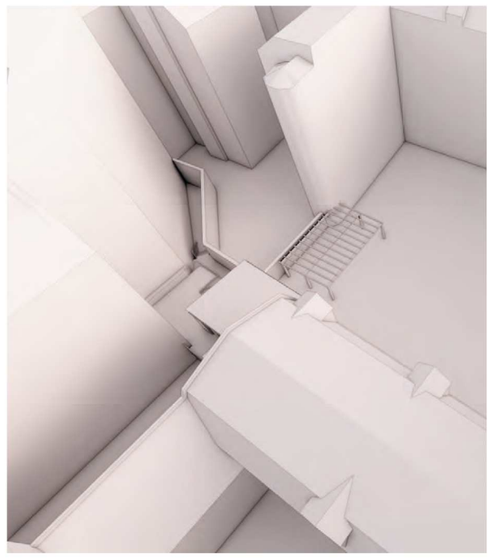


Kl. 12.00

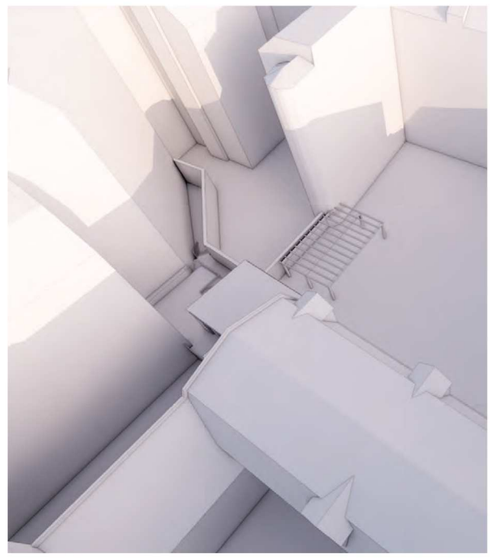


Kl. 15

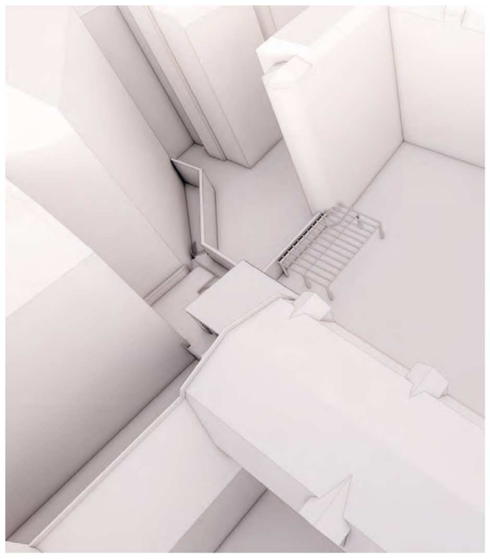
Gårdrum B og C
Ændring af tagform
Vinterjævndøgn D. 20.12.24
Eksisterende skygge - - - - - -



Kl. 09.00



Kl. 12.00



Kl. 15

FACADE | BAGHUS

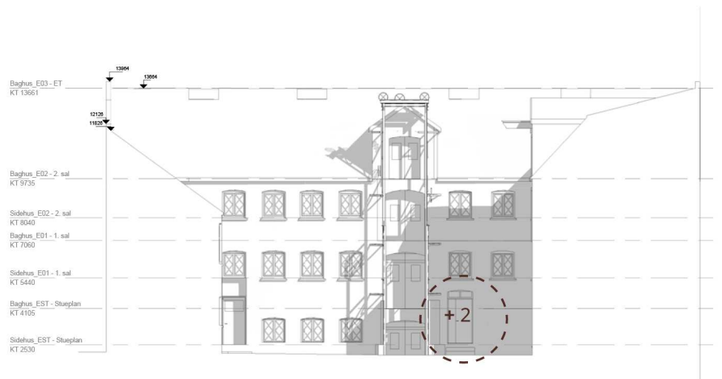
I forbindelse med nedrivning af to eksisterende trapper tilmures de tilhørende døråbninger og erstattes henholdsvis med et vindue og et recesfelt. Derudover forhøjes de to øverste franske døre ved frontkvistene for at forbedre tilgængeligheden til de franske altaner.

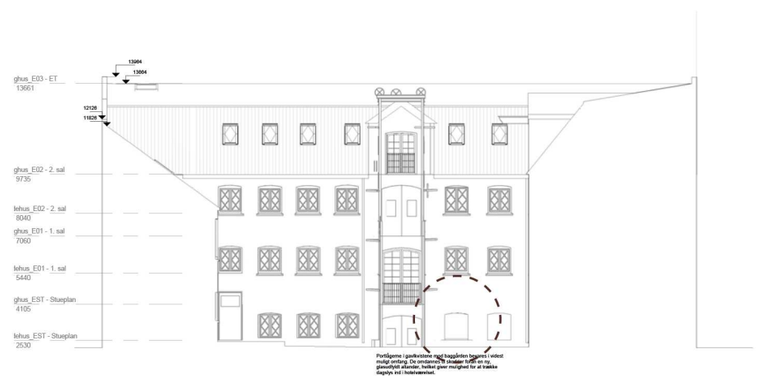
Vi søger dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, vedrørende etablering af ændring af dørdimensioner





+ Nuværende forhold, Nordfacade mod gård





+ Nuværende forhold, Vestfacade mod gård

FACADE | BAGHUS

Portlågerne i gavlkvistene mod baggården bevares i videst muligt omfang. De omdannes til skodder foran en ny, glasudfyldt altandør, hvilket giver mulighed for at trække dagslys ind i hotelværelset.

På denne måde bevares et kulturhistorisk spor, samtidig med at bygningen fremtidssikres og får tilført naturligt dagslys.

ADGANGSDØR I DET LILLE SIDEHUS
Den nuværende dør i sidehuset er ikke original og har et mindre vinduesglas. Vi ønsker at udvide glasarealet for døren justeres, da hotelværelset således opfylder dagslyskravet til boliger.

Vi søger dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, vedrørende anden sprosseinddeling af dør.

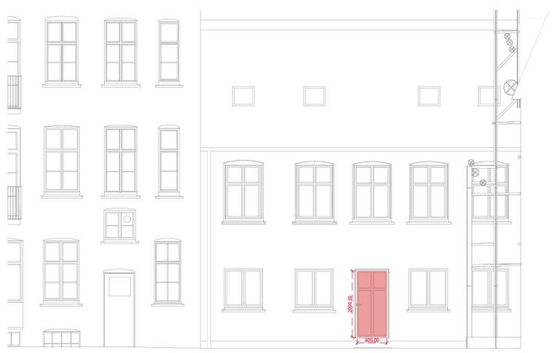
For at give adgang til tagetagen i baghuset tilføjes en ny trappekerne og en elevatorlift.

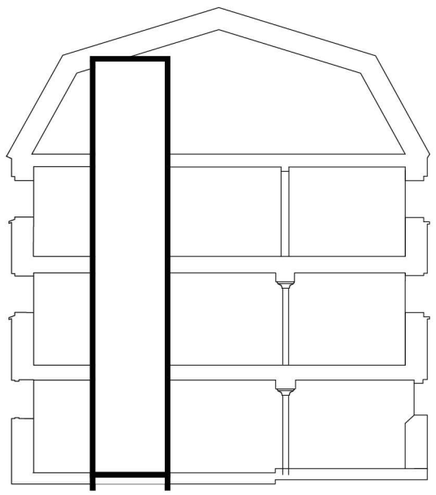
Elevatortårnet integreres i baghuset. Projektet anvender en elevatorlift i stedet for en almindelig elevator, så det bliver muligt at skjule elevatoren under den nye tagform.

Den nye tagform gør det muligt at skjule elevatoren. Hvis det ikke er muligt at ændre tagform vil elevatortårnet være synligt.

Elevatorliften vil være i overensstemmelse med krav til en type 2 elevator jf. elevatordirektivet & DS/EN 81-70 på nær hastigheden som er 0.15 m/s.

Betjening i Elevatorliften er som en traditionel elevator med impulstryk.



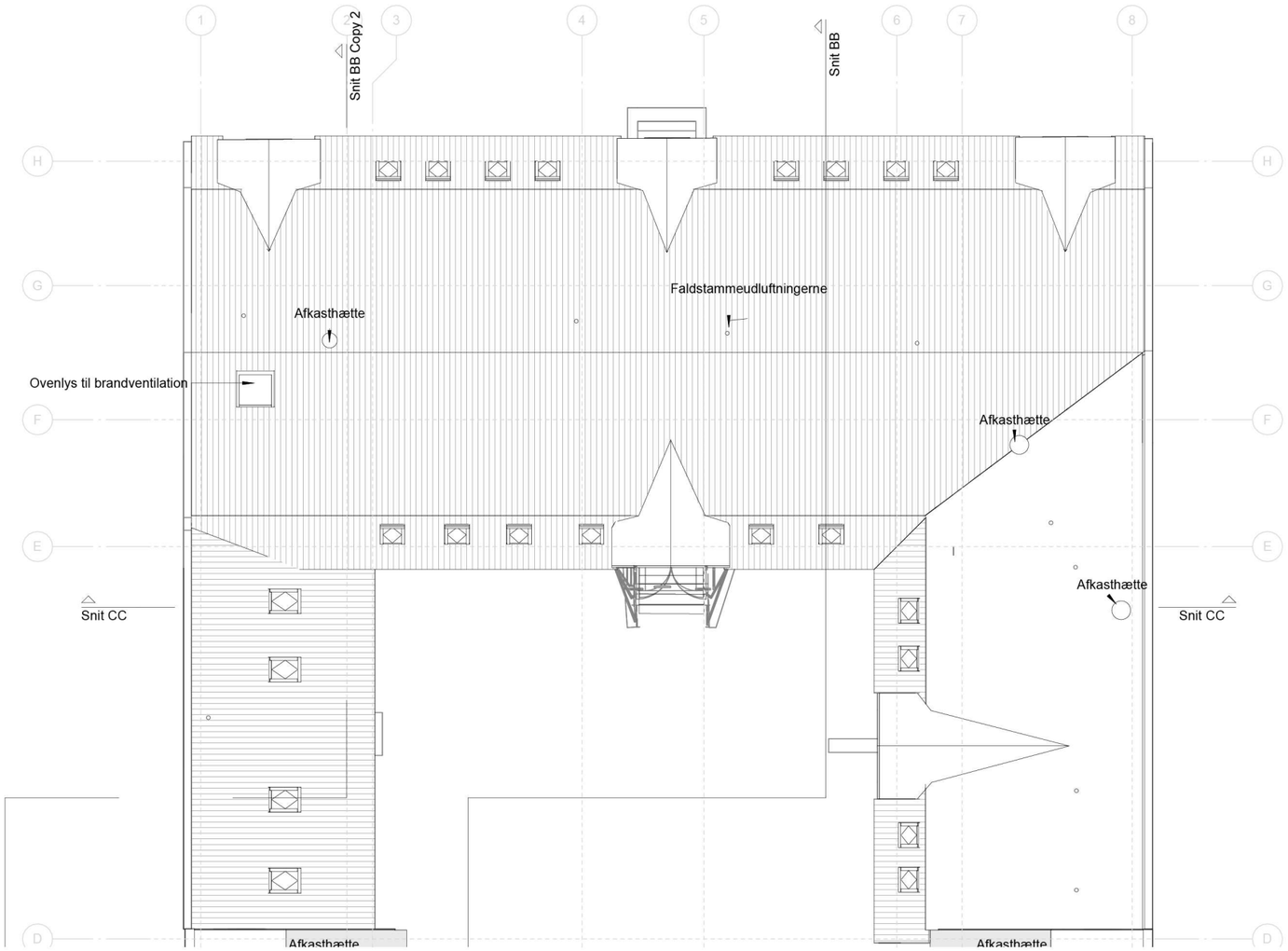



Vejledende visualisering

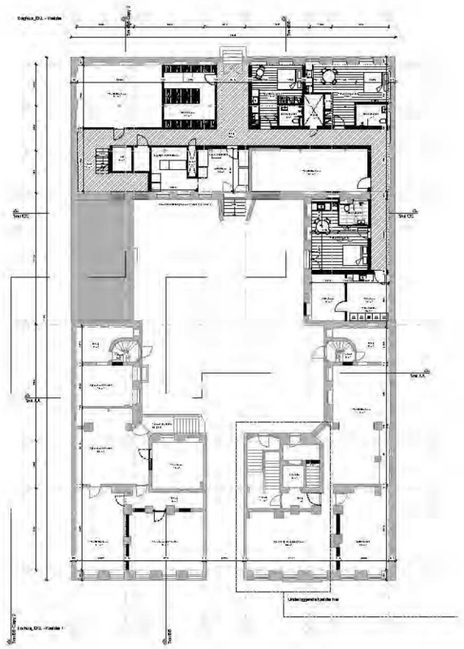
OVENLYS | BAGHUS + SIDEHUS

I baghuset og i det lille sidehus ønskes etableret mindre ovenlys i størrelsen (660 mmx1000 mm). Tagvinduerne er placeret med respekt for tagets form og bygningens helhed.

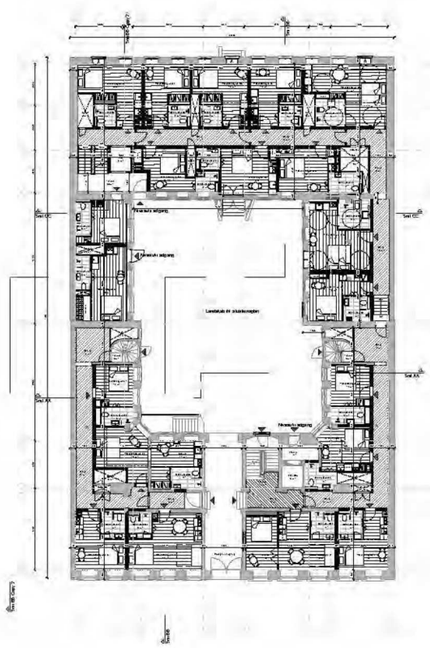
Tagvinduer er placeret på samme linje og med samme størrelse for at skabe en rolig tagflade.



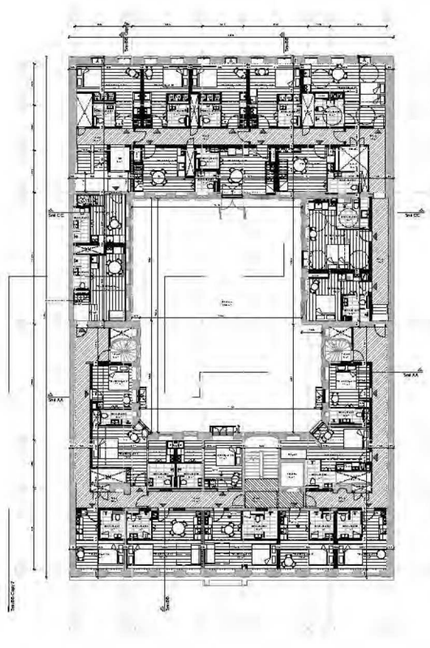
PLANTEGNINGER | HOTELVÆRELSER



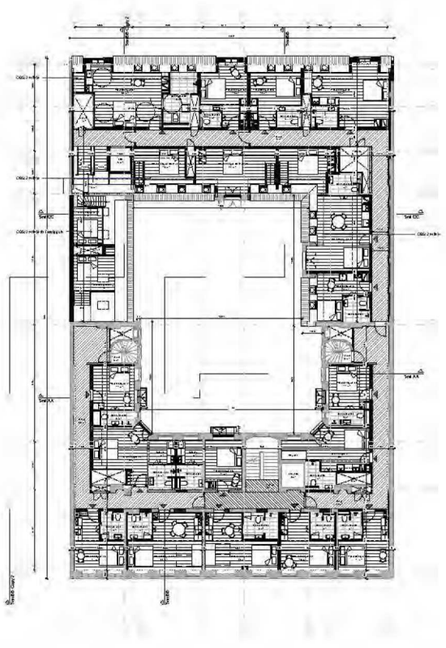
Kælder	Small	Medium	Large	HC	Sengepladser
Baghus			2		4
H. Sidehus			1		2



Stuen	Small	Medium	Large	HC	Sengepladser
Forhus	2	4	3		20
Baghus	1	6		1	16
V. Sidehus	1	1			4
H. Sidehus		1		1	4



1. Sal	Small	Medium	Large	HC	Sengepladser
Forhus	2	6	2		26
Baghus		7		1	16
V. Sidehus		2			4
H. Sidehus		1		1	4



2. Sal	Small	Medium	Large	HC	Sengepladser
Forhus	2	6	2		24
Baghus		3		1	8
H. Sidehus		2			4

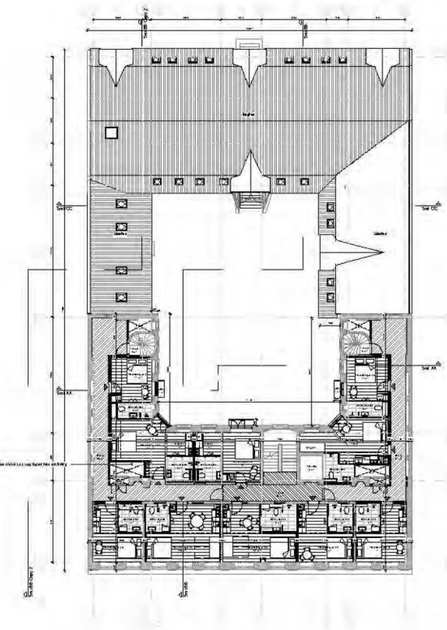
+ SAMLET ANTAL

	Small	Medium	Large	HC	Sengepladser
Antal	11	50	16	5	198

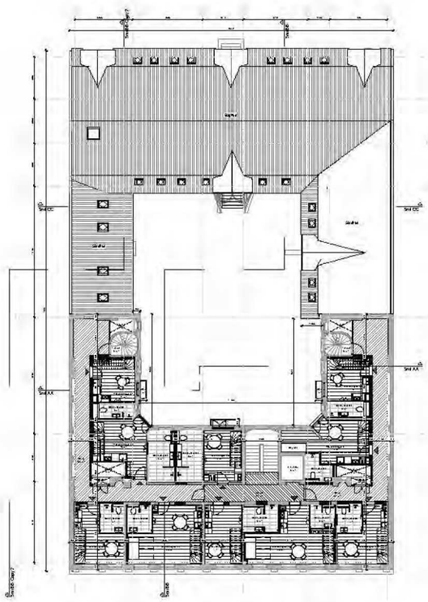
Hotelværelser i alt	81

Small: Hotelværelser med to sengepladser uden køkken
Medium: Hotelværelser med to-tre sengepladser med køkken
Large: Hotelværelser med 4 eller ßere sengepladser med køkken

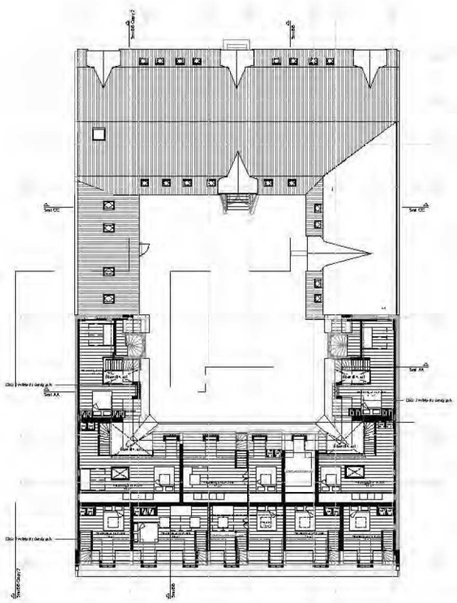
PLANTEGNINGER | HOTELVÆRELSER



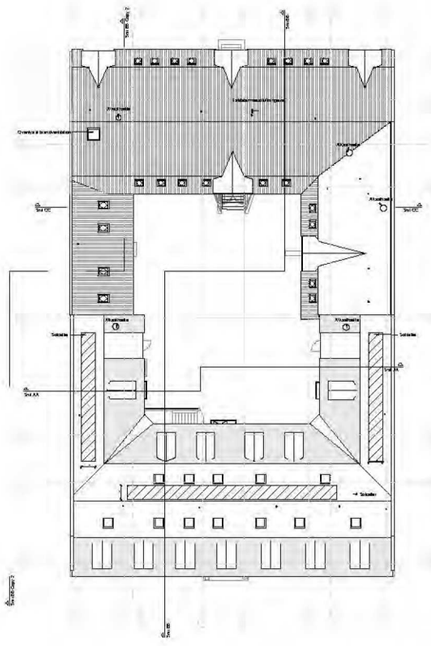
Placering	Small	Medium	Large	HC	Sengepladser
3. Sal					
Forhus		2	6	2	24



Placering	Small	Medium	Large	HC	Sengepladser
4. Sal/ 5. sal					
Forhus			2	8	38



Placering	Small	Medium	Large	HC	Sengepladser
4. Sal/ 5. sal					
Forhus			2	8	38



+ SAMLET ANTAL

Placering	Small	Medium	Large	HC	Sengepladser
Antal	11	50	16	5	198

Hotelværelser i alt	81

Small: Hotelværelser med to sengepladser uden køkken
Medium: Hotelværelser med to-tre sengepladser med køkken
Large: Hotelværelser med 4 eller flere sengepladser med køkken

INKLUDERENDE HOTELVÆRELSER

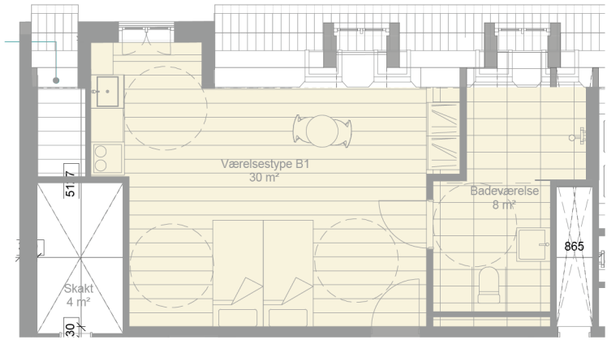
Projektet omfatter 81 nye hotelværelser, hvoraf fem indrettes som hotelværelser med god tilgængelighed i overensstemmelse med bygningsreglementet BR18 § 233.

De fem værelser er placeret i baghuset og har gode adgangsforhold via elevator.

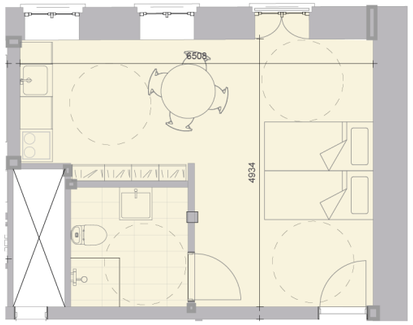
Disse værelser er større end standardværelserne, hvilket gør dem særligt attraktive og imødekommer samtidig kravene til tilgængelighed.

De handicapvenlige værelser er udstyret med franske altaner, hvilket sikrer optimale dagslysforhold og udsigt til gården og baghaven.

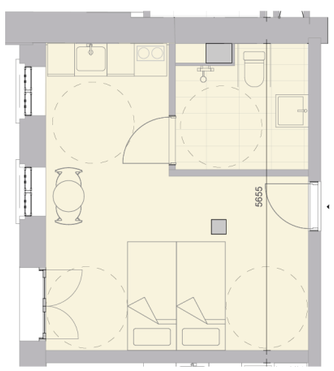
Værelserne har tilstrækkelig gulvplads til nem manøvrering med kørestole, rollatorer eller andre hjælpemidler. Der er desuden mulighed for at indrette værelserne med enten en dobbeltseng eller to enkeltsenge.



+ Hotelværelse god tilgængelighed, antal: 1 stk



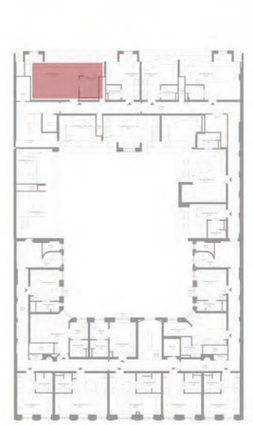
+ Hotelværelse god tilgængelighed, antal: 2 stk



+ Hotelværelse god tilgængelighed, antal: 2 stk



+ Stue og 1. sal



+ 2. sal



+ Stemningsbillede, Interiør hotelværelse - AI illustration

NIVEAUFRI ADGANG

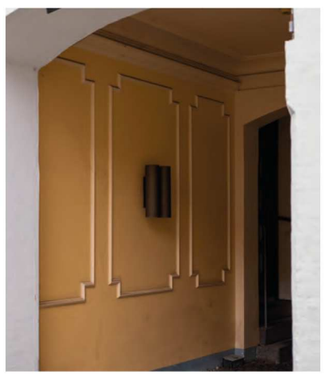
Projektet omfatter 81 hotelværelser. I fem af værelserne er det ikke muligt at etablere niveaufri adgang iht BR18f. §49. Dette gælder fire hotelværelser på stueetagens nordlige fløj, hvor hovedindgangen er placeret i portrummet samt et hotelværelse på 1. sal.

Det er ikke muligt at etablere en rampe i passagen uden at konflikte med BR18 (§ 49, nr. 2), som kræver en fri passagebredde på 1,3 meter mellem rampen og fløjen mod syd. En rampe i passagen og videre ind i gårdrummet vil desuden kræve omfattende terrænregulering og samtidig blokere adgangen til kældertrappen i gårdrummet.

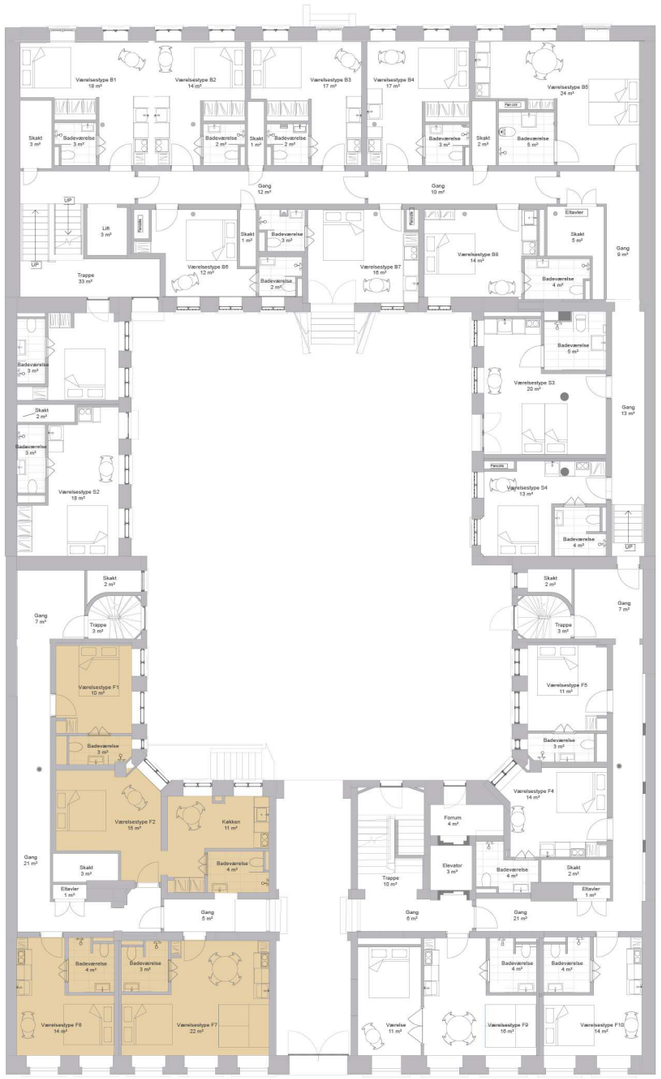
Derudover udgør det særligt udsmykkede portrum en af de bærende bevaringsværdier for forhuset. En eventuel rampe i portrummet vil forringe denne bevaringsværdi væsentligt.

Det er heller ikke muligt at etablere niveaufri adgang til hotelværelset på 1. sal i sidehuset mod nord på grund af de eksisterende niveauforskelle mellem sidehus og forhus. Hotelværelset indrettes med en intern trappe. Se tilgængelighedsstrategi i besvarelse af mangelbrev.

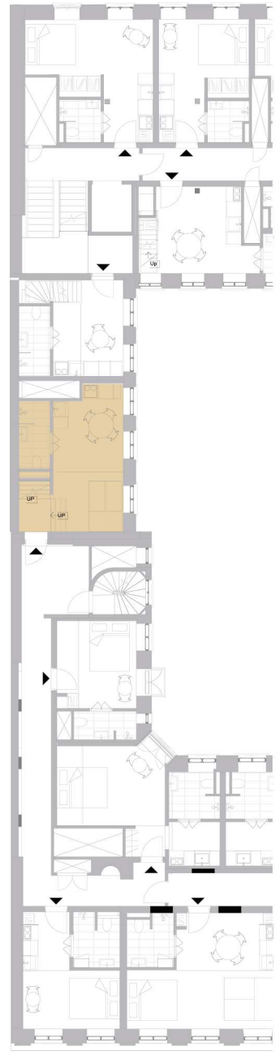
Vi søger dispensation fra § 49, nr. 3 og 4, vedrørende kravet om niveaufri adgang til hotelværelser



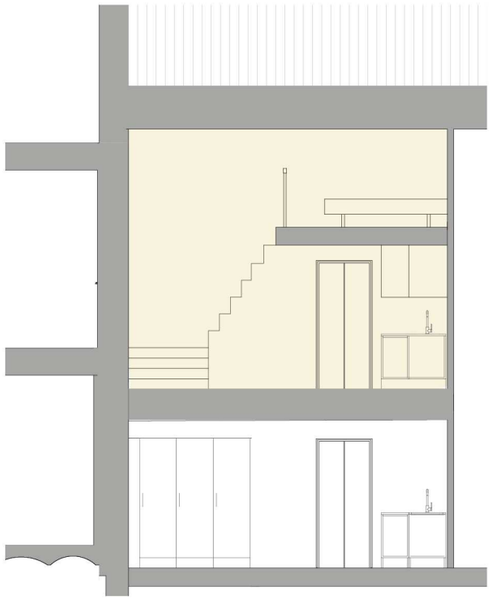
+ Udsmykket portåbning



+ Stue



+ 1.sal



+ Snit gennem forhus og sidehus

ENTRE | HOTELVÆRELSER

Der er enkelte steder, hvor det er udfordrende at opfylde kravene i BR18, jf. § 56, nr. 5, om en minimumsafstand på 0,5 meter fra døråbninger i fælles adgangsveje.

Denne udfordring gælder for 13 ud af de i alt 81 hotelværelser. Afstanden fra døråbning varierer mellem 100 mm (2 hotelværelser pga søjle) og op til 460 mm.

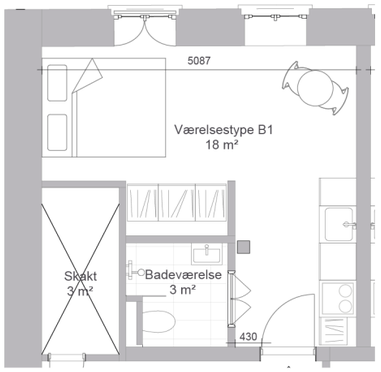
Vi søger om dispensation fra BR18 Jf. § 56, nr. 5. om krav om plads på 0,5 m, fra åbning af døre i fællesadgangsveje i hotelværelser

I henhold til BR18 § 210 stilles der krav om en minimum gangbredde på 1,30 meter i boliger. Projektet omfatter imidlertid hotelværelser med mindre køkkener, som kun forventes anvendt lejlighedsvis, blandt andet på grund af hotellets placering i nærheden af restauranter. I fem af hotelværelserne er gangbredden reduceret til henholdsvis cirka 1100 mm og 1200 mm. Se eksempler på hotelværelser.

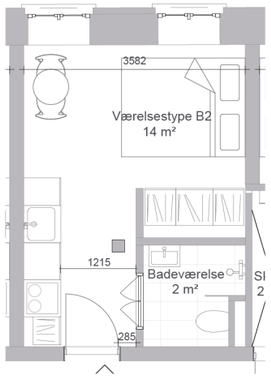
Projektet tilstræber at anvende dobbeltdøre i badeværelser for at skabe mere plads i entréen og sikre god tilgængelighed.

Projektet kompenserer for disse afvigelser ved at skabe yderst velfungerende tilgængeligheds værelser, der opfylder høje standarder for tilgængelighed og funktionalitet. Hotelgæsterne har mulighed for selv at vælge deres værelser, hvilket gør det muligt for brugeren at vælge det værelse som passer til ens ønsker.

Vi ansøger om dispensation fra BR18, jf. § 210, nr. 5, vedrørende kravet om en fribredde på 1,3 meter i gangarealer ved entréer inde i hotelværelser

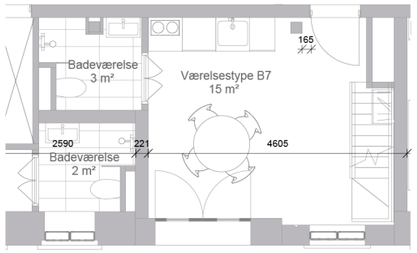


+ Hotelværelse, antal: 2 stk

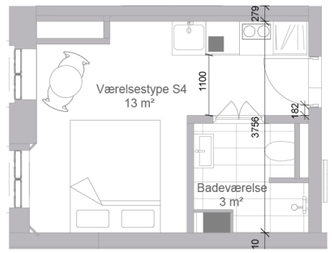


+ Hotelværelse, antal: 2 stk

(Gangbredde 1200mm)

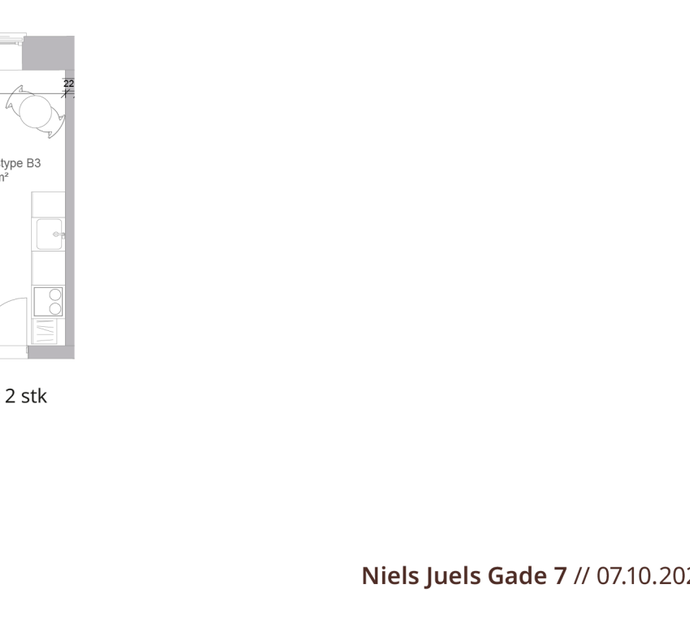


+ Hotelværelse, antal: 2 stk

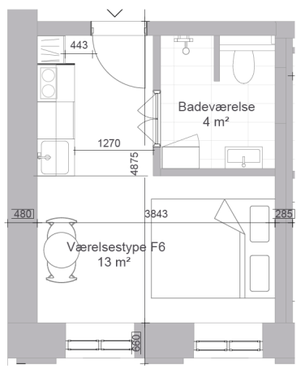


+ Hotelværelse, antal: 3 stk

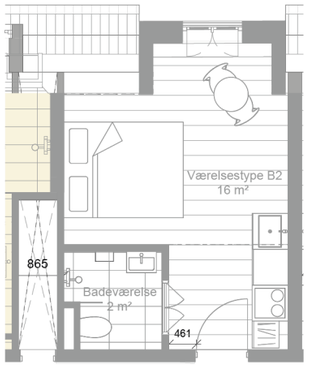
(Gangbredde 1100mm)



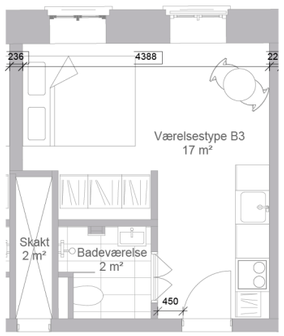
+ Stemningsbillede, Interiør hotelværelse - AI illustration



+ Hotelværelse, antal: 1 stk



+ Hotelværelse, antal: 1 stk



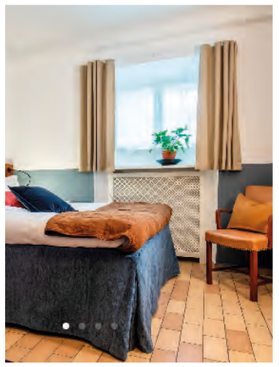
+ Hotelværelse, antal: 2 stk

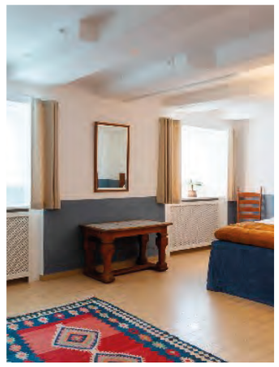
HOTELVÆRELSE | KÆLDER

Kælderen i baghuset har en gulvkote på 900-1200 mm under terræn. Inspireret af hotel Kanalhuset og med ønsket om at udnytte de eksisterende kvadratmeter, der allerede findes i bygningen, etableres tre større hotelværelser i kælderen.

Adgangsforholdene er gode, og der etableres niveaufri adgang via elevator. Den effektive udnyttelse af de eksisterende kvadratmeter i kælderen bidrager ikke blot til at fremtidssikre bygningens anvendelse, men er også en bæredygtig løsning, da projektet fokuserer på at omdanne eksisterende bebyggelse fremfor at bygge nyt.

De tre hotelværelser i kælderen gør det muligt at tilbyde en større variation i prislejet for hotelværelserne, samtidig med at projektet imødekommer den stigende efterspørgsel på hotelværelser i området omkring Gammelholm.





+ Værelser i kælder, Kanalhuset



+ Stemningsbillede, Interiør hotelværelse i kælder - AI illustration

GÅRDRUM | SITUATIONSPI AN

Belægning
Eksisterende chaussésten optages og genlægges i et nyt mønster.
En sti af gummigranulat etableres for at skabe forbindelse til de forskellige indgange og bidrage til støjdæmpning fra containere og kufferter.
Eksisterende betonfliser fjernes og bortskaffes.

Beplantning
Der beplantes med små flerstammede prydtræer og lette buske i en varieret bund-beplantning af robuste stauder og græsser, med en høj grad af stedsegrønne og vintergrønne arter, så anlægget er attraktivt året rundt

Tilgængelighed
For at få niveaufri adgang til de to adgangsdøre bagerst i gården er det nødvendigt med en rampe.

Porten
Porten markerer ankomsten og definerer overgangen mellem gade og gård. Vi ser en mulighed for at skabe en mindeværdig og identitetsstærk ankomstoplevelse, der tilføjer karakter og naturligt leder hotelgæsterne ind i gårdrummet.

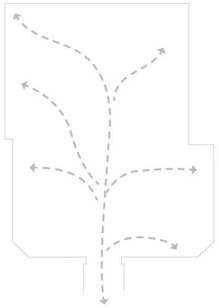
Affaldshåndtering
Affaldshåndtering udføres jf Københavns kommunes retningslinjer. Afhentning varetages af privat leverandør.

Fraktionsfordeling og antal:

- Restaffald 4 x 600 liter
- Pap 1 x 600 liter
- Bio 1 x 240 liter
- Plast 1 x 240 liter
- Metal x 1 x 240 liter
- Glas 1 x 240 liter
- Tekstil1 x 240 liter
- Farlig affald



+Attraktive opholdssteder for hotelgæster

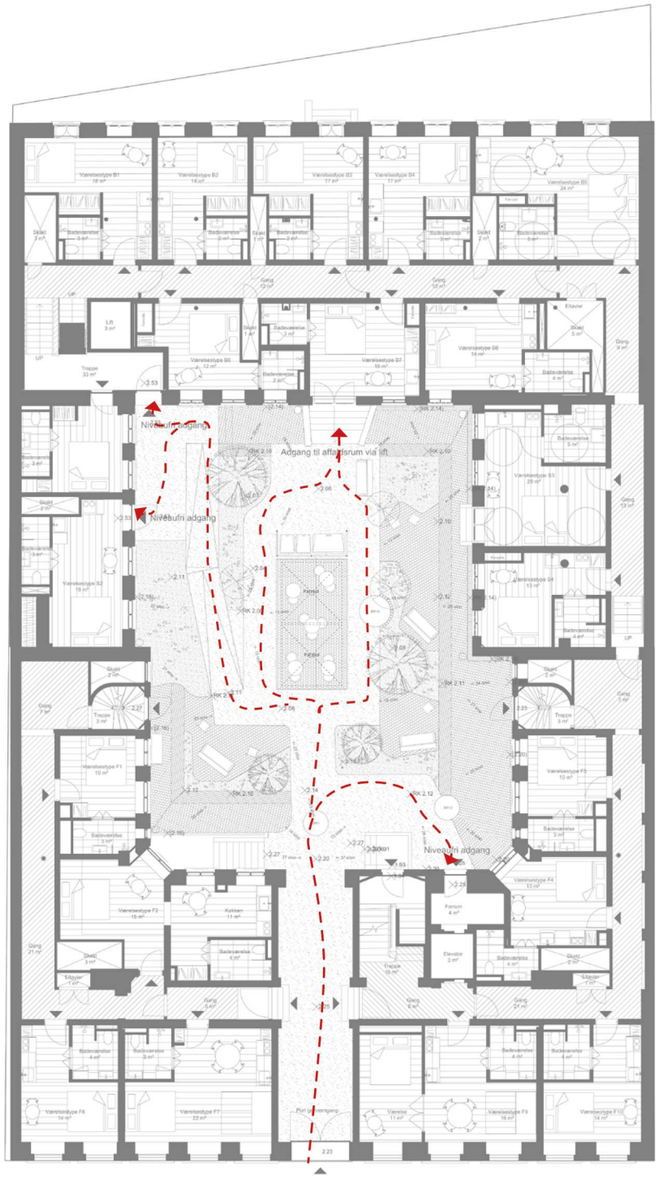


+Forbindelser på tværs og god tilgængelighed



+Inviterende og grøn ankomst

Landskabsprojektet arbejder med tre primære hovedgreb

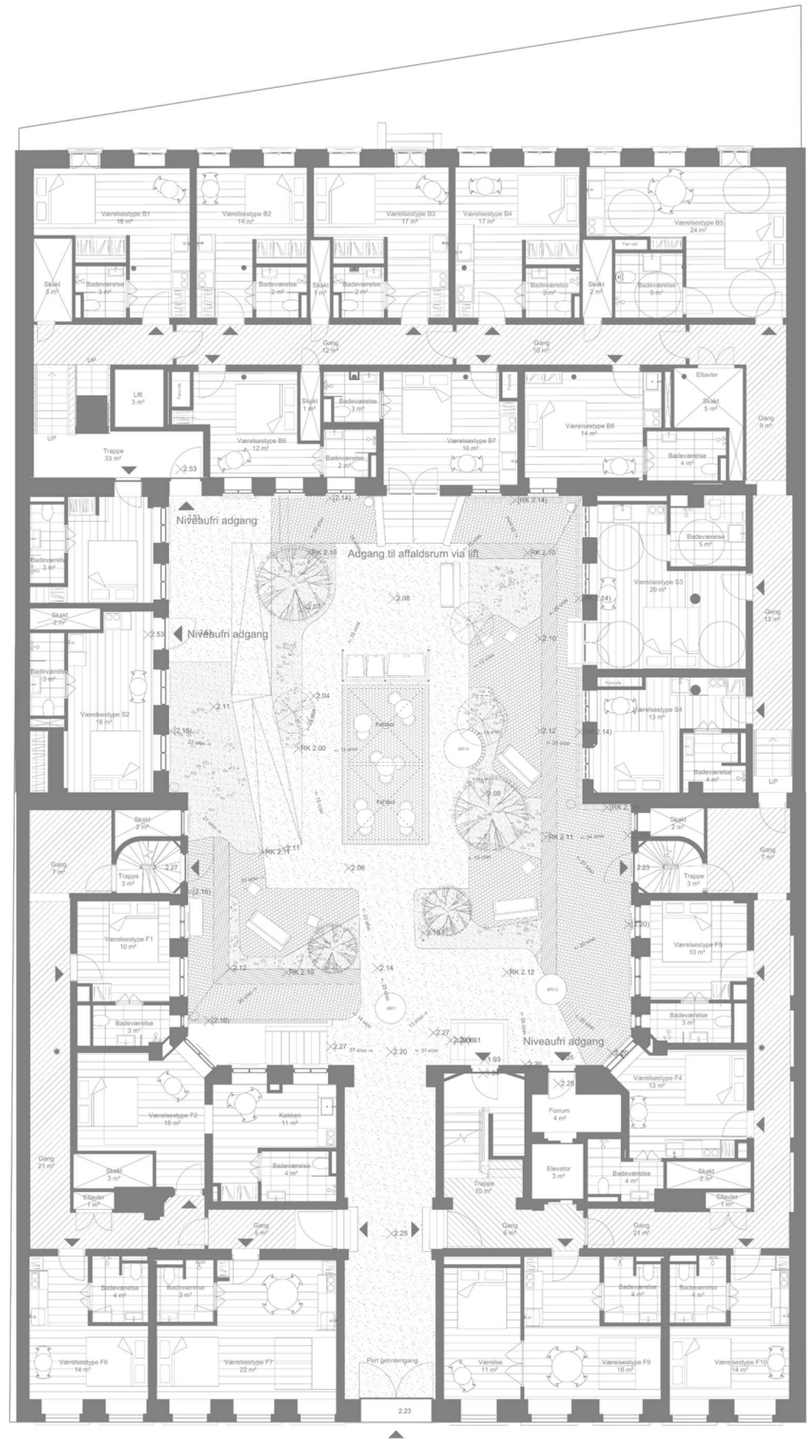


Vejledende visualisering

Håndtering af regnvand

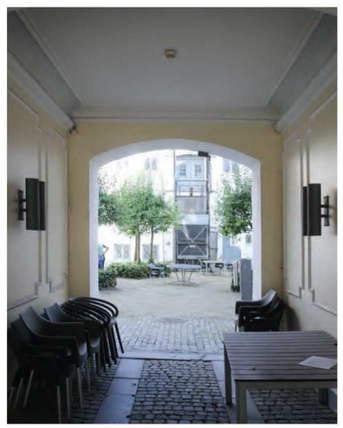
Det lille gårdrum forskønnes som en del af projektet. Der lægges vægt på at genbruge beplantning og belægning, så vidt det er muligt, samtidig med at skabe et godt uderum for hotellets gæster. Gårdens begrænsede areal gør det imidlertid udfordrende at implementere lokal afledning af regnvand (LAR).

Vi søger dispensation fra lokalplan vedrørende kravet om lokal håndtering af regnvand, så der alene kræves en separation af spildevand og regnvand frem til tilslutningen til kloakken





+ Billede af eksisterende elevatorlift



+ Billede af portåbning og gårdrum i dag

TEKNIK | FORHUS OG BAGHUS

Tekniske anlæg placeres primært i kælderen og inden for bygningens volumen.

Det eneste, der føres over tag, er afkasthætter som vist på tagplanen samt udluftninger fra faldstammer.

Bygningen har behov for at forsynes med el fra solcelleanlæg ifølge energirammenotat. Omfanget af solceller er kan ses på tagplanen.
Solcellerne placeres på den flade del af taget ind mod gården.

Anlægget udføres med sorte paneler i mat finish, monteret parallelt med tagfladen tagfladen på den flade del af københavnertaget.
Placeringen sikrer, at panelerne ikke er synlige fra gårdrummet eller gaden.

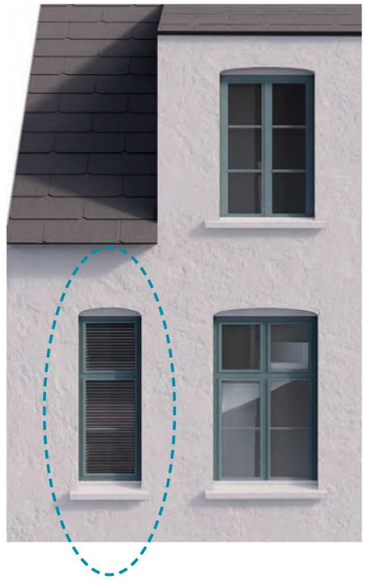
Solcelleanlægget skal levere mindst 6,8 kWp.
Solceller placeres parallelt med tagfladen på den "flade" del af københavnertaget og vil derfor være meget lidt synlige. Der anvendes paneler af typen Full-black med en mat-finish coating og antirefleksbehandlet glas.

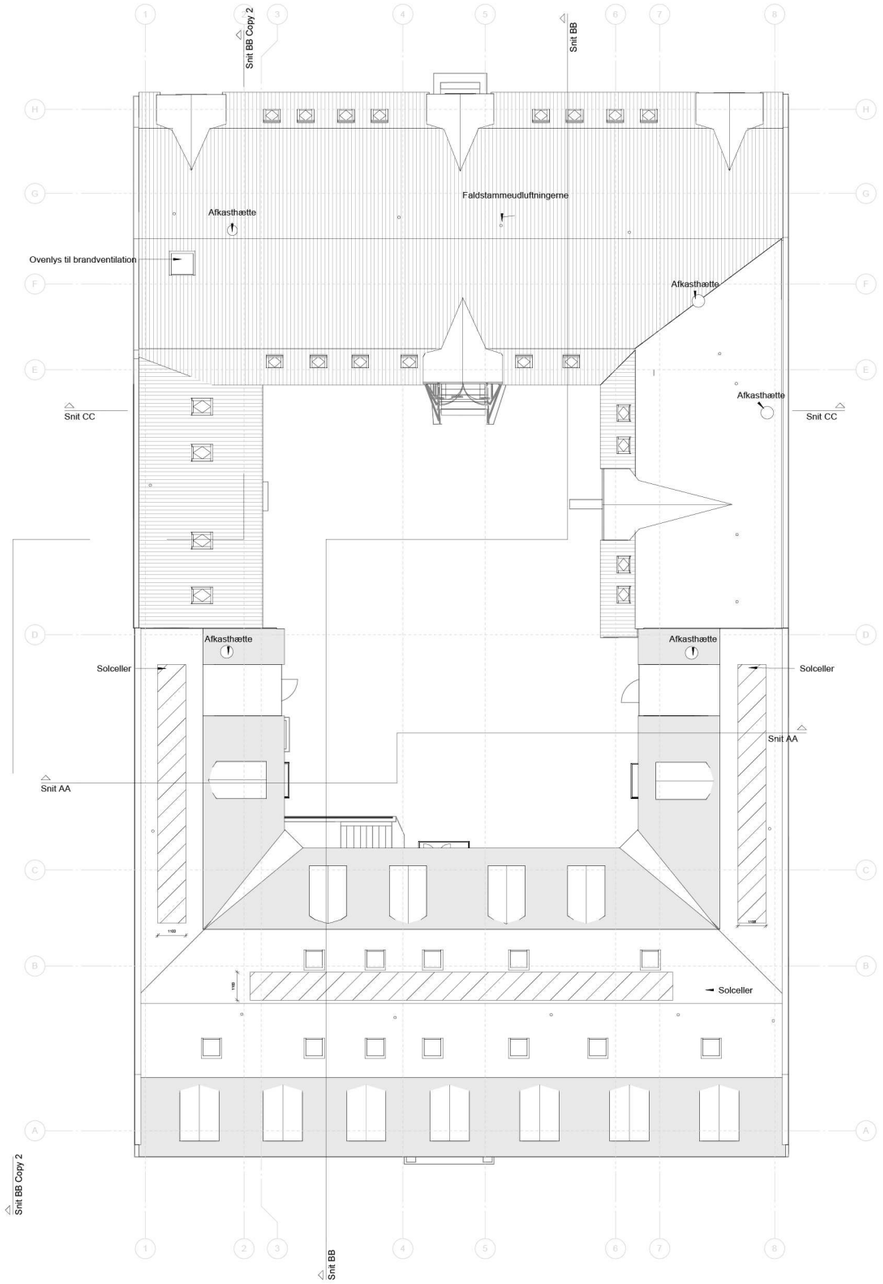
Det enkelte panel måler ca. 1,1 x 1,8 m oghar en tykkelse på 30 mm. Panelerne monteres på en ramme, der hæver dem ca. 50-60 mm, fra underlaget. Hvert panel leverer 200 W/m^2.
Den samlede flade, som anlægget dækker, er 35,6 m^2 (18 paneler).

Et vindue ved trappeopgangen i forhuset ønskes udskiftet med en ventilationsrist. Der foretages ingen yderligere bygningsændringer. Risten integreres i bygnings eksisterende design.

Ventilationsristen anvendes udelukkende til luftind-tag; afkast føres over bygningens tag.

Vi søger dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, vedrørende at erstatte et vindue med en ventilationsrist.





DISPENSATION| LP OG BR18

ÆNDRING AF TAGFORM | FORHUS (S.7)
Vi søger dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, vedrørende ændring af tagform for forhus

KVISTE | FORHUS (S9)
Der ansøges tilladelse til ud fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, at etablere nye kviste, idet lokalplanen ikke detailregulerer kvistenes omfang.

ALTANER | FORHUS (S. 12)
Vi ansøger om tilladelse jf. lokalplanens § 7, stk. 2, litra b til etablering af spanske- og franske altaner samt til ændring af vinduesdimensioner i den forbindelse.

Derudover ansøger vi om dispensation fra samme bestemmelse til at udføre altanens håndliste i stål i stedet for træ, idet dette vil give et mere enkelt og rent arkitektonisk udtryk.

ÆNDRING AF TAGFORM| BAGHUS (S. 15)
Vi søger dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, vedrørende ændring af tagform for baghus og sidehus

KVISTE OG FACADE| BAGHUS (S. 16)
Vi søger dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, vedrørende etablering af frontkviste og ændring af vinduesdimensioner

FACADE | SIDEHUS (S. 22-23)
Vi søger dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, vedrørende etablering af ændring af dørdimensioner Vi søger dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, vedrørende ny sprosseinddeling af dør.

NIVEAUFRIADGANG (S. 30)
Vi søger dispensation fra § 49, nr. 3 og 4, vedrørende kravet om niveaufri adgang til hotelværelser

ENTRE | HOTELVÆRELSER (S. 31)
Vi søger om dispensation fra BR18 Jf. § 56, nr. 5. om krav om plads på 0,5 m, fra åbning af døre i fællesadgangsveje i hotelværelser

ENTRE | HOTELVÆRELSER (S. 32)
Vi ansøger om dispensation fra BR18, jf. § 210, nr. 5, vedrørende kravet om en fribredde på 1,3 meter i gangarealer ved entréer inde i hotelværelser

GÅRDRUM | REGNVAND (S. 36)
Vi søger dispensation fra lokalplan vedrørende kravet om lokal håndtering af regnvand, så der alene kræves en separation af spildevand og regnvand frem til tilslutningen til kloakken

VENTILATIONSRIST| FORHUS (S. 37)
Vi søger dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, vedrørende erstatte et vindue med en ventilationsrist.



Vejledende visualisering

Bilag 3a

Anders Refvik Tindbæk

Fra: TMFKP BPM OBY Forhåndsdialog <forhaandsdialog-byggeri@kk.dk>
Sendt: 22. januar 2025 12:51
Til: Anders Refvik Tindbæk
Cc: TMFKP BPM OBY Bygninger
Emne: Kvittering//Niels Juels Gade 5, 1059 København K, 18-02-2025 11:30, 18-02-2025 12:00 - booket
Vedhæftede filer: Fuldmagt.pdf; 2025.pdf; 2-2025.pdf; Niels Juels Gade 5 1.pdf; Calendar_Invitation.txt; Niels Juels Gade 5 st.pdf; 2-Niels Juels Gade 5 st.pdf; Blanket.pdf; flettefelter.txt

Kvittering

Kære Anders Refvik Tindbæk

Vi har modtaget din henvendelse fra den 18. januar 2025. Du anmoder om forhåndsdialog om indretning og anvendelsesændring fra kontor til hotel samt etablering af kviste og altaner på adressen Niels Juels Gade 5, 1059 København K.

Med afsæt i din henvendelse, opretter vi en sag der bliver fordelt til en byggesagsbehandler, som snarest muligt vil tage kontakt til dig.

Du har booket et fysisk møde den 18. februar 2025, kl. 11.30-12.00.
Vi gør opmærksom på, at du skal afvente en endelig bekræftelse fra byggesagsbehandleren vedrørende dit anmodede mødetidspunkt.

Ved en forhåndsdialog kan du og sagsbehandleren, med afsæt i det fremsendte materiale, drøfte rammerne for projektet, herunder krav til dokumentation, planforhold og anden lovgivning med relevans for projektet. I nogle tilfælde kan din anmodning afklares ved et telefonmøde.

Formålet med forhåndsdialogen er at komme godt fra start, inden du eventuelt skal indsende ansøgning om byggetilladelse, og vi skal sagsbehandle dit projekt.

Vær opmærksom på at Forhåndsdialogteamet opretter, men forestår ikke din forhåndsdialog. Du vil blive kontaktet af den sagsbehandler, der tildeles din forhåndsdialog. Du skal derfor ikke besvare denne mail.

Med venlig hilsen

Område for Bygninger

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13,
Postboks 416
2300 København S

Telefon 3366 5200
E-mail forhaandsdialog-byggeri@kk.dk
EAN 5798009809452

-----Oprindelig meddelelse-----
Fra: KFFKP Digitale Blanketter <noreply-digitaleblanketter@kk.dk>
Sendt: 18. januar 2025 00:50

Bilag 3b

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed
Teknik- og Miljøforvaltningen

Anders Refvik Tindbæk

Notat fra forhåndsdialog

Mødedato: fredag den 21. februar, kl. 14:00-14:30

Mødested: Teknik- og Miljøforvaltningens mødecenter på Njalsgade 13, mødelokalet "Nikolaj Plads".

Deltagere udefra:

- Anders Refvik Tindbæk, Projektudvikler, Gefion Group
- Carsten Lygum, vicedirektør, Gefion Group

Deltagere fra kommunen:

- Javier Corvalán, byggesagsbehandler

Grundlag for afholdelse af møde er materiale modtaget den 18. januar 2025, herunder fuldmagt, dagsorden, projektbeskrivelse og relevant tegningsmateriale.

Dagsorden

- Introduktion af mødedeltagere
- Rammerne for en forhåndsdialog
- Ansøger fortæller kort om projektet
- Forhold ansøger ønsker drøftet, jf. fremsendt dagsorden:
  - Anvendelsesændring fra kontor til hotel
  - Ny elevatorplacering med elevatortårn (kvist) mod gården
  - Omfang af kviste
  - Altaner mod gården
- Opmærksomhedspunkter fra kommunen:
  - Konstruktions- og brandklasse
  - Helhedsvurdering
  - BEK1250
  - Servitutter
  - Trafikstøj
- Det videre forløb

21. februar 2025

Sagsnummer
S2025-637

Dokumentnummer
D2025-53517

Matrikelnummer
309 Øster Kvarter, København

Ejendomsadresse
Niels Juels Gade 5

BFE-nummer
6033811

Byggesager Øst, Skole og Daginstitution

Postboks 416
1504 København V

TMF Kontaktcenter
33 66 56 00

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

www.kk.dk

E-mail
bygninger@kk.dk

Rammerne for en forhåndsdialog

En forhåndsdialog giver ansøger mulighed for at få afklaret rammerne for et byggeprojekt, inden der indsendes en byggeansøgning.

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

Sagsnummer
S2025-637

Dokumentnummer
D2025-53517

Matrikelnummer
309 Øster Kvarter, København

Ejendomsadresse
Niels Juels Gade 5

BFE-nummer
6033811

Kort præsentation af projektet

Projektet omfatter anvendelsesændring fra kontor til hotel og ombygning på adressen Niels Juels Gade 5, 1059 København K. Elevatorens placering ændres og der opføres et trappetårn, skjult i en falsk kvist. Der opføres traditionelle kviste og kvistaltaner samt altaner mod gården.

Der er ikke redegjort for øvrige forhold som bebyggelsesprocent, friarealer, parkering i det fremsendte materiale.

Dialog om projektet

Projektet er drøftet i henhold til bestemmelserne i Bygningsreglement 2018 (BR18), udgave af dato 1/1 2024 - d. d..

Projektet er derudover drøftet i henhold til bestemmelserne i lokalplan nr. 512 "Nyhavn og Gammelholm", bekendtgjort den 10. februar 2020 og de generelle rammebestemmelser og retningslinjer i Kommuneplan 2024.

Anvendelsesændring fra kontor til hotel
Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 512, "Nyhavn og Gammelholm", der er bekendtgjort den 10. februar 2020. Anvendelsen som hotel er i overensstemmelse med lokalplanens § 3, Stk. 2, litra a. Hotelfunktionen forudsætter dog en reception og serveringslokaler i forbindelse med overnatningsfaciliteter.
Forhuset er udpeget som "bebyggelse, der indgår i en bevaringsværdig sammenhæng"

Anvendelsesændringen kræver byggetilladelse. Montering af altaner, montering af elevator og ændringer i tagkonstruktioner kræver indplacering i

konstruktionsklasse af en certificeret statiker. Ændring i anvendelseskategori kræver brandklasseindplaceringen af en certificeret brandrådgiver. Ændringer i etagebyggeriets omfang og indbliksforhold samt ændrede parkeringskrav og affaldshåndteringsarealer skal helhedsvurderes. Og der vil være skærpede tekniske krav såsom ventilation, vådrum, dagslys og udsyn samt til lydtransmitans mellem rummene og fra andre bygninger.

Ny elevatorplacering med elevatortårn (kvist) mod gården
Elevatortårn skal helhedsvurderes. Ved helhedsvurderingen og evt. anvendelse af byggelovens § 6d, stk. 1, vil lokalplanens blad 3, pkt. *3. Nye tagkviste* og pkt. *6. Tekniske anlæg* indgå i vores vurderingen sammen med tagboligretningslinjerne.
Den nye elevator skal overholde de gældende standarder, bl.a., mht. tilgængelighed.

Omfang af kviste
Kviste og kvistaltaner skal også helhedsvurderes. Ved helhedsvurderingen og evt. anvendelse af byggelovens § 6d, stk. 1, vil lokalplanens blad 3, pkt. *3. Nye tagkviste* og pkt. *4. Nye kvistaltaner mod gade og gård* indgå i vores vurderingen sammen med altan- og tagboligretningslinjerne.

Altaner mod gården
Opførelse af altaner kræver dispensation fra lokalplanens § 7, Stk. 3. Altaner, som fastlægger, at "*Etablering af altaner skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse af Teknik- og Miljøudvalget, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne om altaner i blad 3 "Ændring af bevaringsværdig bebyggelse og altaner mod gård*".
Dispensationer kræver som udgangspunkt forudgående naboorientering.

Sagsnummer
S2025-637

Dokumentnummer
D2025-53517

Matrikelnummer
309 Øster Kvarter, København

Ejendomsadresse
Niels Juels Gade 5

BFE-nummer
6033811

Opmærksomhedspunkter fra kommunen

Konstruktions- og brandklasse
Byggearbejdet omfatter en væsentlig anvendelsesændring som ændrer forudsætningerne for de brandmæssige forhold og udføres i en etageejendom som henføres til brandklasse 2-4 (BK2-4). Ved byggeri i brandklasse 2-4 (BK2-4), skal du have en certificeret brandrådgiver til at indplacere byggeriet og udarbejde den nødvendige dokumentation, jf. BR18, § 20. Læs mere i BR18, § 10 og kap. 27 og 29.

Læs mere om brandklasser og dokumentation på kk.dk/brandklasse-byggeri

Byggearbejdet omfatter montering af altaner, montering af elevator og ændringer i tagkonstruktionen, som påvirker/ændrer de bærende konstruktio-

ners virkemåde. Ved ansøgning om byggeri i KK2-4 skal en certificeret statiker indplacere byggeriet og udarbejde den nødvendige dokumentation.

Læs mere om konstruktionsklasser og dokumentation på kk.dk/konstruktionsklasse-byggeri

Helhedsvurdering
Ved ansøgning om byggetilladelse skal forvaltningen foretage en helhedsvurdering af projektet under hensyn til følgende generelle kriterier i BR18, § 188) samt de bebyggelsesregulerende forhold i §189-195 og de ubebyggede arealers indretning, jf. §393-402, hvor disse forhold ikke reguleres af lokalplanen.

1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.
2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.
3) Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393.
4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.
5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399- 402.
6) Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalbelagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

Kviste, kvistealtaner og elevatortårn skal helhedsvurderes. Ved helhedsvurderingen og evt. anvendelse af byggelovens § 6d, stk. 1, vil lokalplanens blad 3, pkt. *3. Nye tagkviste*, pkt. *4. Nye kvistaltaner mod gade og gård* og pkt. *6. Tekniske anlæg* indgå i vores vurderingen sammen med altan- og tagboligretningslinjerne.

BEK1250
Dit projekt er omfattet af BEK1250.
I forbindelse med et konkret byggeandragende skal du indsende forslag til etablering af eller redegørelse for:

Sagsnummer
S2025-637

Dokumentnummer
D2025-53517

Matrikelnummer
309 Øster Kvarter, København

Ejendomsadresse
Niels Juels Gade 5

BFE-nummer
6033811

- Niveaufri adgang til stueetagen. En plan- og facadetegning, der viser etablering af niveaufri adgang til stueetagen eller niveauudlignende foranstaltninger i form af rampe.
- Handicapegnet wc-rum og handicapparkeringsplads (hvis udgifterne hertil ikke tilsammen overstiger 9 procent af de øvrige byggeomkostninger).
- Elevator (hvis udgifterne hertil inkl. handicapegnet wc-rum og handicapparkeringsplads ikke tilsammen overstiger 9 procent af de øvrige byggeomkostninger).

Læs mere i Bekendtgørelse om tilgængelighedsforanstaltninger ifm. ombygninger i eksisterende byggeri, nr. 1250 af 13. december 2004

Servitutter
Ejendommen er omfattet af byggeservitut pålagt ved tinglysning/deklaration, lyst den 29. maj 1980 . Servitutten angår vilkår i byggetilladelse af 16. oktober 1978 om branddør i brandmur.

Ejendommen er også omfattet af byggeservitut pålagt ved tinglysning/deklaration, lyst den 21. november 1995. Servitutten angår flugtvej gennem gården og porten mod Niels Juels Gade fra dør i brandvæg fra nabomatrikel matr.nr. 290 af Øster Kvarter.

Det kan ikke på det foreliggende grundlag vurderes, om projektet er i overensstemmelse med servituttens bestemmelser, idet ansøgningsmaterialet ikke indeholder oplysninger om evt. ændringer af disse brandforhold.

Trafikstøj
Ejendommen er beliggende ud fra en støjplaget vej.
Ved ændret anvendelse/ombygninger og lignende af eksisterende ældre byggeri kan vi dispensere ned til Lydklasse D (BR18 henviser til Lydklasse C, som gælder ved nybyggeri).

Det videre forløb

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

(Husk i ansøgning om byggetilladelse at sende nøgletal til helhedsvurdering: matr. areal, etageareal og bebyggelsesprocent (før og efter ombygningen), friareal (matr. areal – vejudlæg – bebygget areal – tilkørsels- og parkeringsareal + evt. tagterrasse) og friarealsprocent.)

Forbehold
Kommunen har ikke hermed truffet afgørelse i sagen.

Sagsnummer
S2025-637

Dokumentnummer
D2025-53517

Matrikelnummer
309 Øster Kvarter, København

Ejendomsadresse
Niels Juels Gade 5

BFE-nummer
6033811

Kommunen udtaler sig kun vejledende om vores umiddelbare vurdering af byggemuligheder og om eventuelle udfordringer ved projektet. Kommunen giver ikke bindende forhåndstilsagn, principgodkendelse eller andre former for bindende tilkendegivelser.

Når forskriftsmæssig byggeansøgning er indsendt, foretager kommunen den nødvendige sagsbehandling, herunder kontrol med anden lovgivning og eventuel høring om projektet. Ansøger skal typisk partshøres om indkomne indsigelser. Kommunen skal inddrage berettigede indsigelser i vurderingen af byggeprojektet.

I nogle tilfælde skal et projekt forelægges for Teknik- og Miljøudvalget.

Sagsnummer
S2025-637

Dokumentnummer
D2025-53517

Matrikelnummer
309 Øster Kvarter, København

Ejendomsadresse
Niels Juels Gade 5

BFE-nummer
6033811

Relevante links

Københavns Kommunes retningslinjer og lign.
Altaner og tagterrasser: kk.dk/altan
Tagboliger: kk.dk/tagbolig
Bygningsbevaring og arkitekturpolitik: kk.dk/artikel/bevaring-og-ombygning
Skilte: kk.dk/indhold/reklamer-og-skilte-på-bygninger
Restauranter: https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=2211
Affaldsløsninger: www.kk.dk/borger/affald-og-miljoe/affald-og-genbrug/affaldsloesninger-i-byggesager

Planforhold
Kommuneplan 2024, KP24: kp24.kk.dk
Lokalplaner: kk.dk/lokalplaner

Ansøgning om tilladelse
Servicemål: www.kk.dk/sagsbehandlingstid-byggeri
Ansøgningsproces, Københavns Kommune: kk.dk/byggetilladelse
Det nationale ansøgningsmodul Byg og Miljø: bygogmiljoe.dk
Oversigt over certificerede rådgivere statikere og brandrådgivere: certificering.sbst.dk
Ansøgning om udendørs servering: kk.dk/udeservering
Ansøgning om tilladelse til råden over vejareal: www.kk.dk/erhverv/byggeri-og-miljoe/omkring-byggeriet/containere-kraner-stilladser-skurvogne-mm-soeg-tilladelse-til-raaden-over-vej

Politik
Arkitekturpolitik København 2017-2025: https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/?mode=detalje&id=1646

Bilag 3c

Niels Juels Gade 5

Myndighedsandragende, den 29. September 2025

Vejledende visualisering

AART

INTRO | INDHOLD

Projektets vision er at transformere Niels Juels Gade 5 fra kontorbygning til 42 hotelværelser. Transformationen gennemføres med respekt for bygningens arkitektur og historicistiske træk. Projektet tager afsæt i en analyse og værdisætning af husets eksisterende overflader, materialer og de bærende bevaringsværdier. Derudover genopføres en tilbygning – inspireret af den oprindelige – som tidligere har stået på matriklen i samspil med forhusets og sidehusets arkitektur

Nuværende forhold S. 3
- Analyse og værdisætning

Transformation S. 5
- Plantegninger og sengepladser
- Forhus
- Kviste
- Facade mod baggård
- Altaner
- Elevatortårn
- Ovenlys og solceller
- Forbindelse med Niels Juels gade 7

Tilgængelighedsstrategi S. 22

Genopførelse af baghus S. 22
- Ny tilbygning
- Plantegning og sengepladser
- Opstalt og snit
- Arkiv studier
- Opstalt og snit
- Skyggediagram

Gårdrum S. 33
- Affaldshåndtering
- Lokal håndtering af regnvand frem til kloakken

Dispensation fra bygningsreglement og lokalplan S. 35



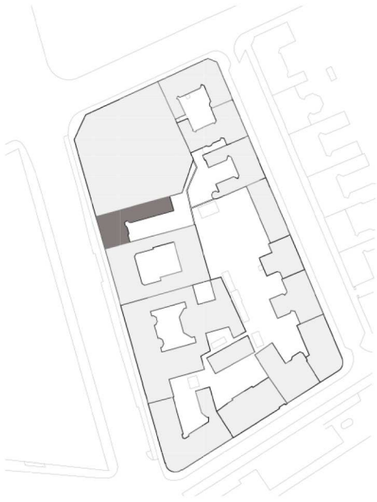
OMRÅDET | Gammelholm

Ejendommen på nr. 5 blev opført i 1867 som en femetagers etageejendom med forhus, sidehus og baghus, oprindeligt til beboelse og lagerformål. Senere er bygningen blevet omdannet til kontor.

Gadefacaden er udført i historicistisk stil. Stueetagen er pudset i en dyb mørkeblå farve og har høje, hvidmalede vinduer indrammet af markante, fremspringende rammer.

Overetagerne fremstår i en varm sandfarvet puds med store, symmetrisk placerede hvide vinduer, og detaljerede gesimsbånd, der tilfører facaden dybde og karakter. Tagfladen brydes i dag af tre kviste.

Den oprindelige, rigt udsmykkede port markerer overgangen til gårdrummet, hvor facaden fremstår mere enkel. Her er bygningen nyrenoveret med hvid puds og hvide vinduer, hvilket bidrager til et lyst og roligt udtryk mod gården.





VÆRDISÆTNING

Gammelholms identitet er velbevaret og fremstår som en homogen helhed. Bebyggelserne er tidstypiske og flere har bevaret sit oprindelige udtryk med originale vinduer og dekorationer. De markante facader og den konsekvente karrestruktur afgrænser gaderummene og skaber klare sigtelinjer fra Indre By mod havnen.

I SAVE-registreringen er Niels Juels gade 5 tildelt bevaringsværdi 4, med følgende vurderinger:

Arkitektonisk værdi: 6
Kulturhistorisk værdi: 5
Miljømæssig værdi: 4
Originalitetsværdi: 4
Tilstandsværdi: 4

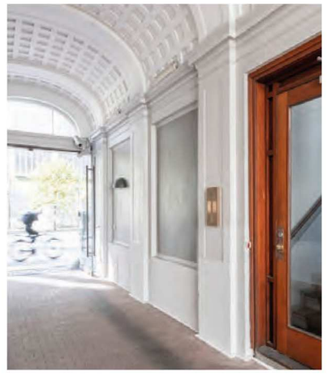
Bevaringsmæssig værdi: 4

Som registreringen fremhæver, er de bærende bevaringsværdier for Niels Juels Gade 5 knyttet til forhuset og dets integration i det omkringliggende kulturmiljø.

Facaden fremstår væsentligt mere enkel end den omkringliggende bebyggelse, men netop den symmetriske komposition og det dekorerede portrum er velbevaret og rummer derfor en betydelig bevaringsværdi.



+ Homogen helhed



+ Udsmykket portåbning



+ Kulturhistoriske miljø



+ Detaljeret trapperum



+ Markering af trappeopgang



+ Store vinduesåbninger og vinduespaneler

TRANSFORMATION

FRA KONTOR TIL HOTEL

Der er en tydelig bygningsmæssig helhed og et særligt kulturmiljø på stedet, som vi ønsker at synliggøre. Transformationen af Niels Juels Gade 5 fra erhverv til hotel vil ske med respekt for bygningens arkitektur og historicistiske træk.

Vi har fokus på at bygge med – og ikke imod – huset.

For at fremtidsikre bygningen vil projektet omdanne forhusets tagetage til hotelværelser, som er forbundet med 4. sal.

Kvistene udføres i dimensioner og materialer, der passer til bygningens arkitektoniske udtryk. De placeres diskret, så de ikke forringer de bærende bevaringsværdier.

Bygningens arkitektoniske detaljer bevares og integreres i transformationen fra kontor til hotel. Dette vil bidrage til at skabe et hotel med både stemning og karakter.

Projektet foreslår en ny tilbygning (baghus), som er placeret som den oprindelige. Baghuset huser 4 hotelværelser med køkkenfaciliteter. Baghusets arkitektur læner sig op af forhuset og sidehuset, samtidig med at det er designet med fokus på ikke at skabe indbliksgener eller forringe nabobybyggelse dagslysforhold

Alle hotelværelser i projektet er velbelyste og har gode dagslysforhold. På grund af bygningens eksisterende form er ét hotelværelse i stueetagen dog udfordret i forhold til at opfylde dagslyskravene for boliger, idet korrektionsfaktoren påvirker beregningen. Se notatet om dagslys.

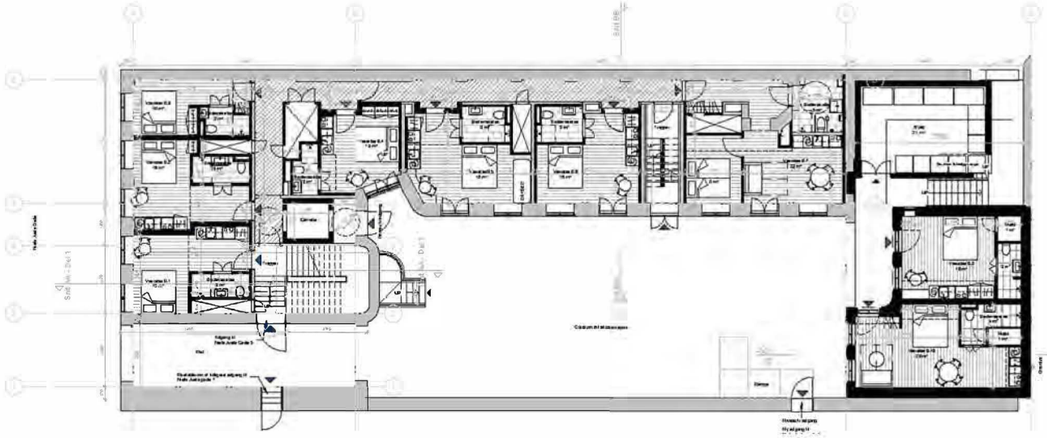


+ Visualisering af fremtidige bygning

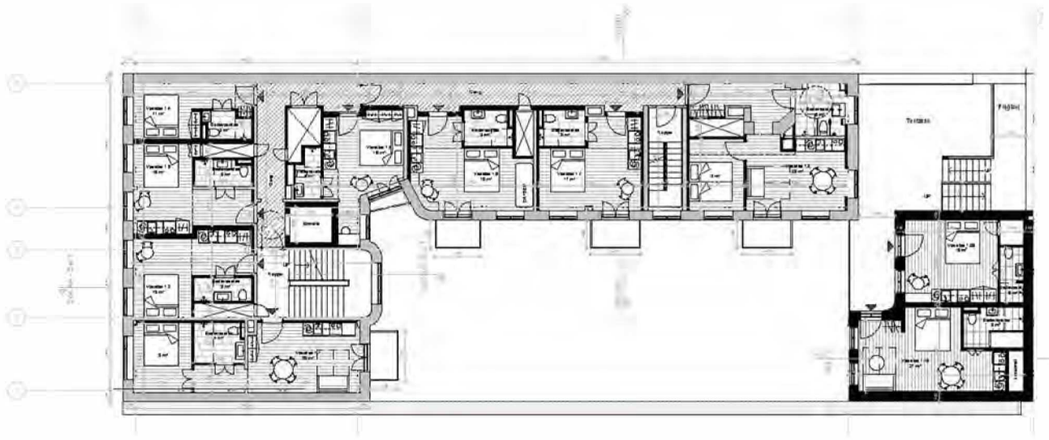


+ Niels Juels Gade 5 fra i dag

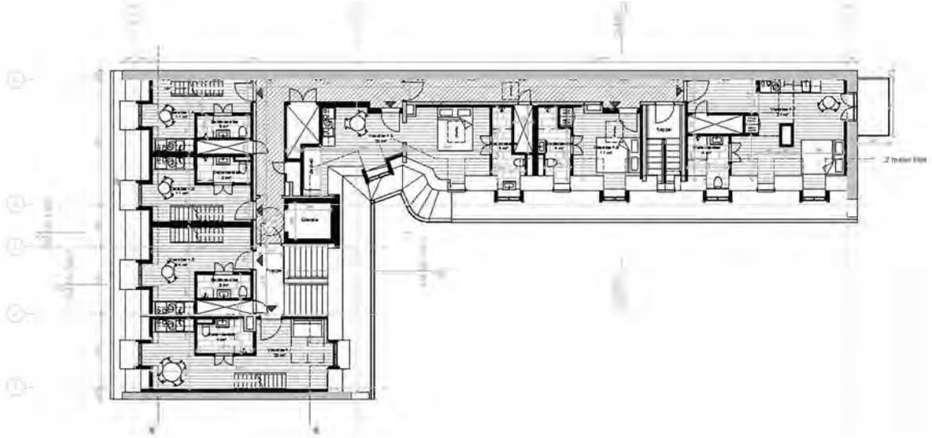
PLANTEGNINGER | ANTAL HOTELVÆRELSER



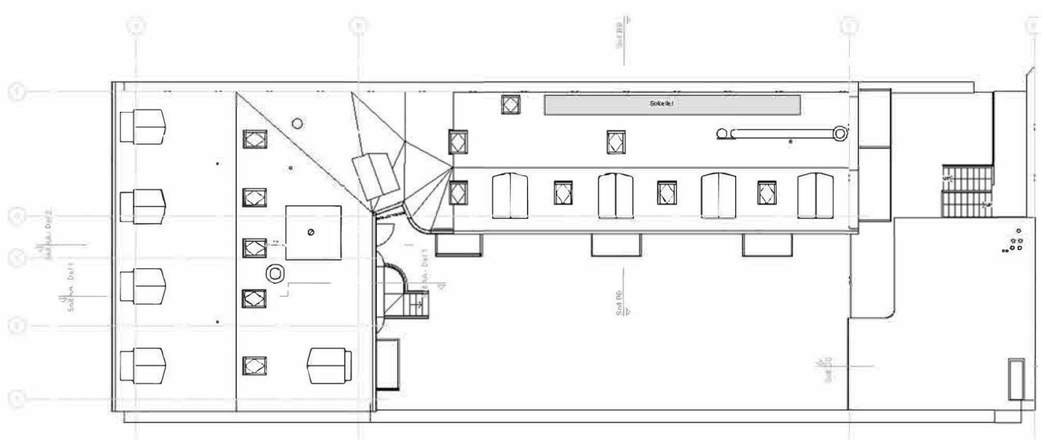
Stue
Antal sengepladser i Forhus/sidehus
7 Hotelværelser
17 Sengepladser
Antal sengepladser i baghus
2 Hotelværelser
6 Sengepladser



1. - 3. sal
Antal sengepladser i Forhus/sidehus
8 Hotelværelser
21 Sengepladser
Antal sengepladser i baghus (1. sal)
2 Hotelværelser
6 Sengepladser



4. sal
Antal sengepladser i Forhus/sidehus
7 Hotelværelser
17 Sengepladser
Antal sengepladser i baghus
2 Hotelværelser
6 Sengepladser



5. sal

Antal sengepladser i alt
42 Hotelværelser
109 Sengepladser

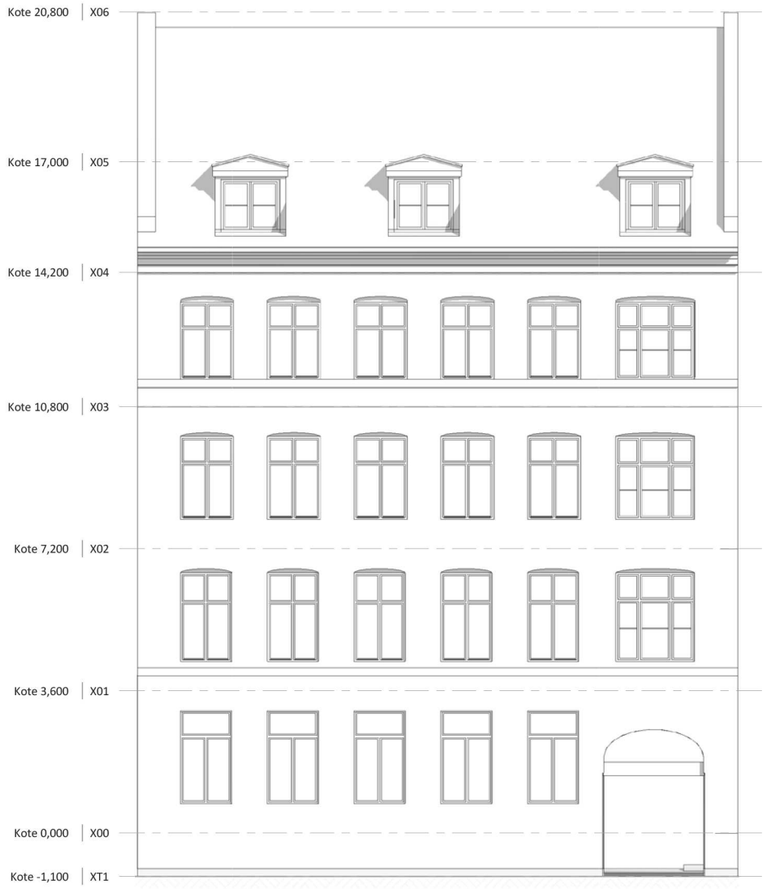
FORHUS

Facaden mod Niels Juels Gade bevares. Vinduerne udskiftes 1:1, således at sprosseopdeling og vinduesfarve fastholdes uændret.

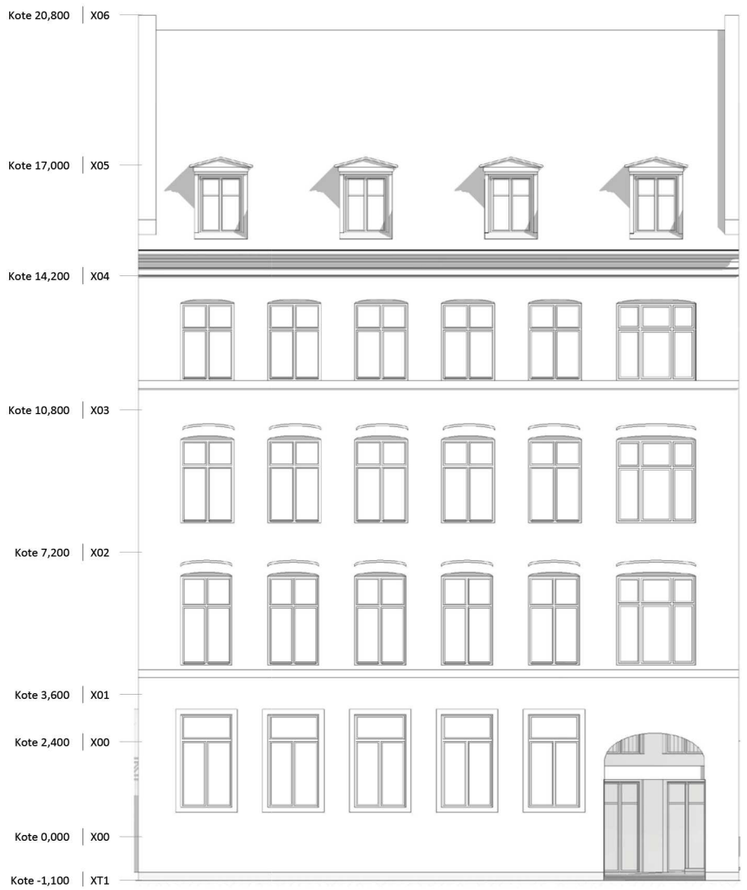
Farven på vinduerne er hvide som RAL 9010.

Taget udskiftes med samme materiale som det eksisterende, således at skifertaget fortsat afslutter bygningen på en elegant og harmonisk måde.

Derudover etableres fire nye kviste for at understøtte og forstærke facadens symmetri.



Vest facade - Eksisterende



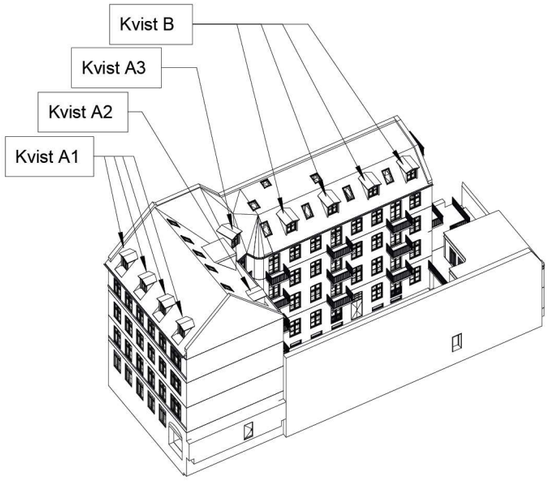
Vest facade - Fremtidig

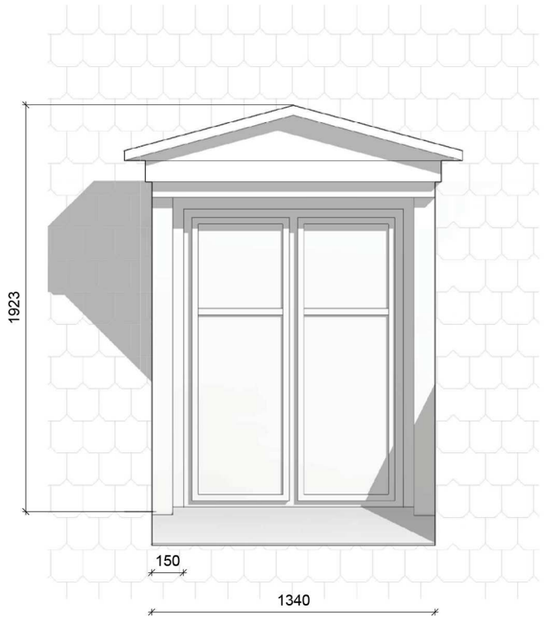
KVISTE

Der etableres fire forskellige typer kviste i projektet. De er beslægtede med hinanden og inspireret af de eksisterende kviste på bygningen. Kvistene er udformet med smalle flunker og et diskret fremspring i siderne, hvilket giver dem et mere slankt udtryk.

Variationerne mellem kvistene udspringer af bygningens konstruktive opbygning samt forskellene mellem tagformen på forhuset og på sidehuset.

Der ansøges om tilladelse jf. lokalplanens § 7, stk. 2, litra b til etablering af nye kviste, idet lokalplanen ikke detailregulerer kvistenes antal eller omfang.

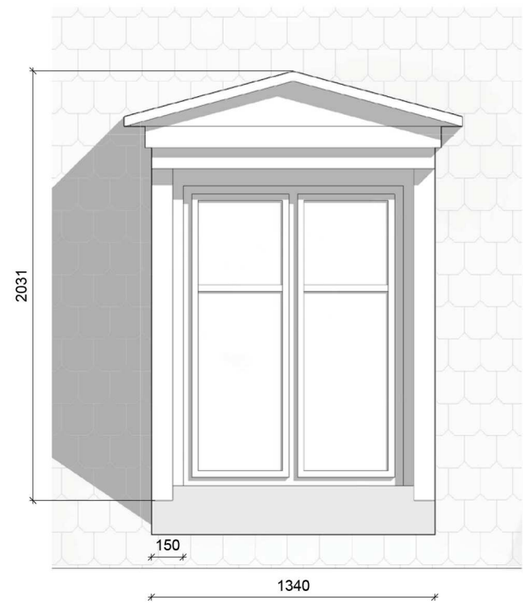




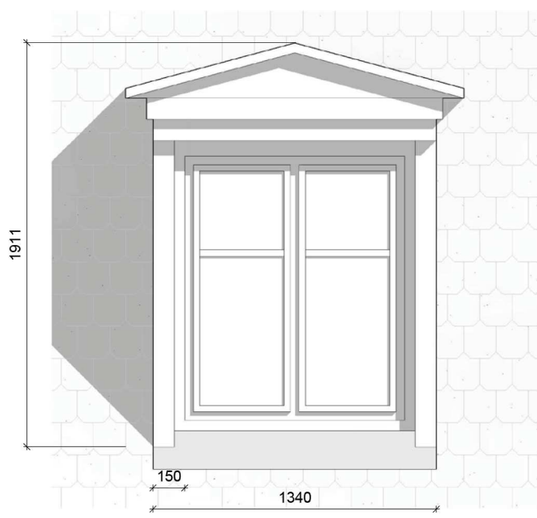
Kvist A1, Forhus mod gade
1 : 20



Kvist A2, Forhus mod gård
1 : 20



Kvist A3, Forhus, skråtag mod gård
1 : 20



Kvist B, baghus mod gård
1 : 20

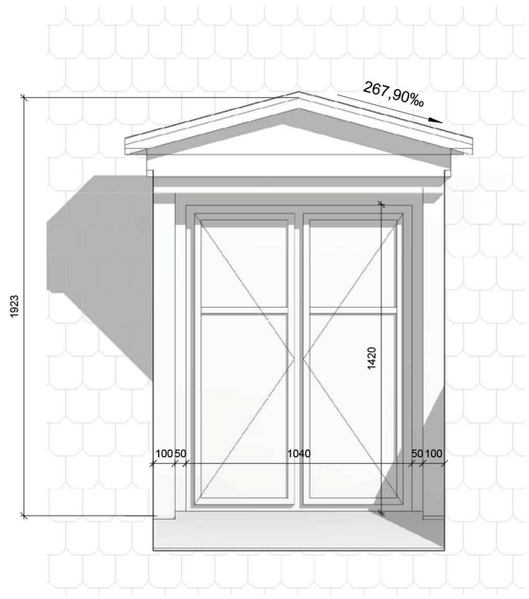
KVISTE

Kvistene er opbygget som isolerede træskeletter. Frontflunker og frontspejl er udført i beklædt træ, som er malet hvid.

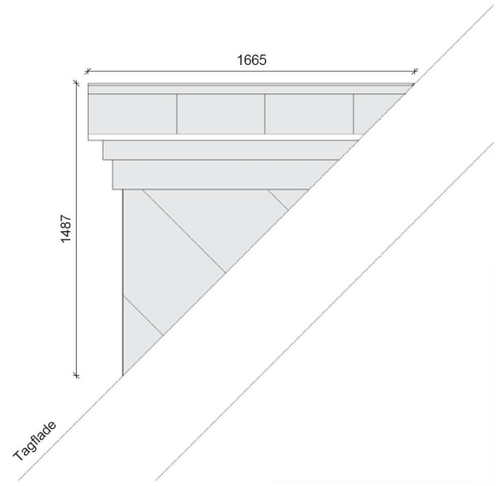
Siderne består af ventilerede hulrum, beklædt med zinkplader med ombukssamlinger. Taget er ligeledes udført i zink med mindre udhæng på front og sider, og pladerne samles også her med ombuk.

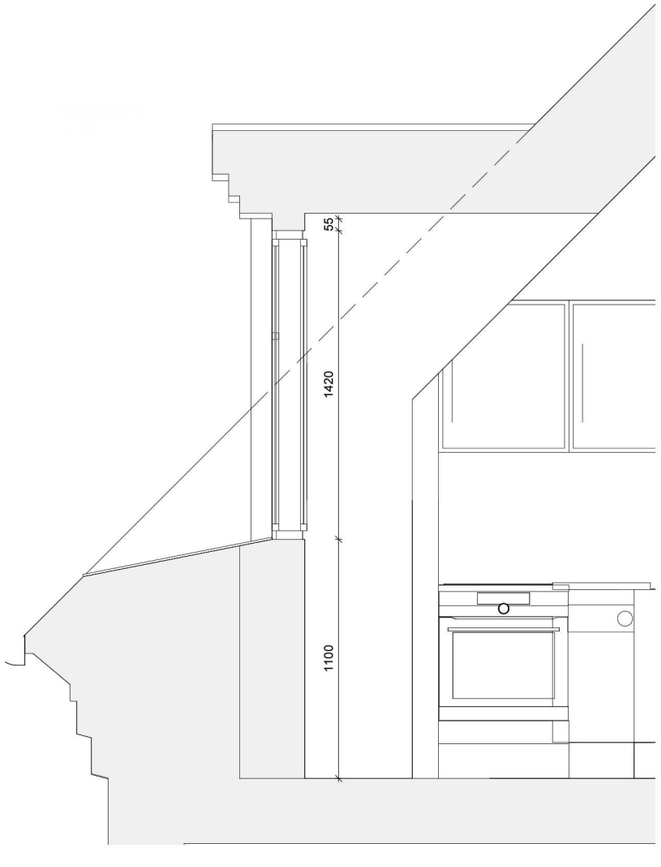
Under udhænget afsluttes kvistene med en hvidmalet pynteliste i træ.

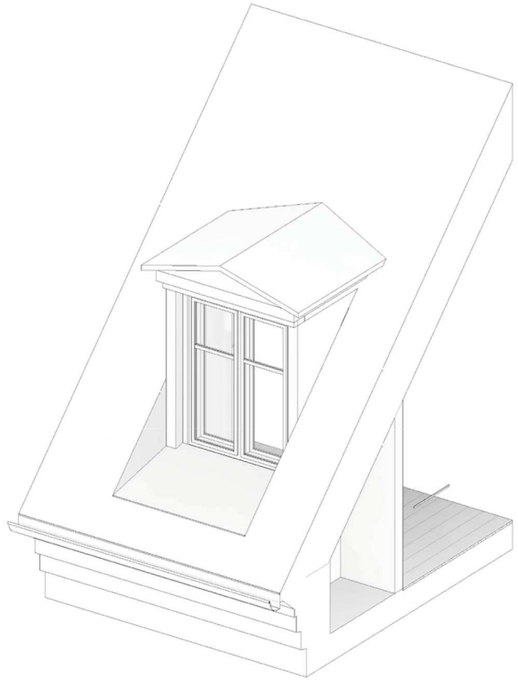
Vinduerne er udført i træ med sprosseinddeling i overensstemmelse med den medfølgende illustration.



Kvist opstalt A
1 : 20







FACADE MOD GÅRD

Mod gården etableres franske altaner for at forbedre dagslysforholdene i hotelværelserne. Altanerne placeres rytmisk på facaden for at understøtte bygningens proportioner (se beskrivelse af fransk altan, s. 11).

I forhus og sidehus etableres nye kviste og ovenlys, hvor både placering og udformning tilpasses facadens arkitektoniske udtryk samt indretningen af hotelværelserne.

Vinduerne udskiftes 1:1, på samme måde som mod gaden, således at sprosseopdeling og farve fastholdes uændret. Farven er hvid tilsvarende med RAL 9010.

Ventilations indtag og afkast er placeret på taget mod gården og udføres i en mat sort farve, så de falder naturligt ind i tagfladen og ikke skiller sig ud



Sydfacade - Eksisterende



Sydfacade - Fremtidig

Note: Profilering og detaljer i portrummet bevares, men er ikke gengivet på tegningen

ALTANER | FACADE MOD GÅRD

Der etableres altaner på facaderne mod gården samt på sidehusets østgavl. Altanernes placering medfører ingen indbliksgener i forhold til øvrig bebyggelse på grunden eller på naboejendomme.

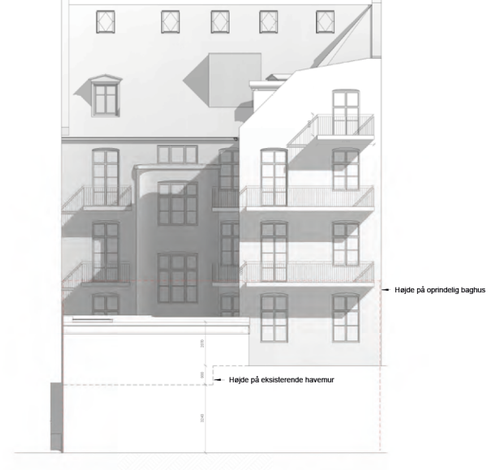
Altanerne udføres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og Københavns Kommunes retningslinjer. De respekterer bygningens eksisterende facaderytme og etableres gennemgående på alle etager, dog ikke i stueetagen.

Afvanding sker over forkanten, dog ledes vand fra altanerne på gavlen via et eksisterende tagnedløb.

Altanerne mod gården spænder over ét vinduesfag, så facaderytmen bevares. På gavlen strækker altanerne sig over to vinduesfag på nær den øverste som spænder over et vinduesfag.



+ Opstalt af gårdfacade



+ Opstalt af baghus fra naboejendom



+ Opstalt af gårdfacade

ALTANER | FACADE MOD GÅRD

Altanbunden udføres i en hvid farve, så den fremstår lys.

Balustrene udføres i rundstål og fastgøres i rammer af fladstål. Ved toppen skabes der et mellemrum mellem balustrene og det øverste fladstål, som udgør den afsluttende kant.

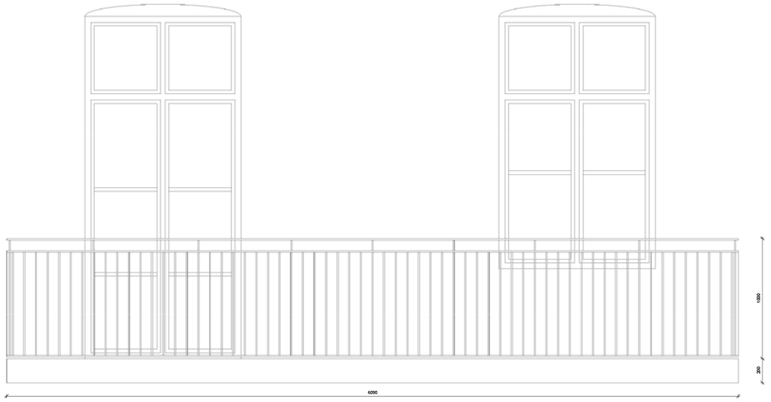
Rækværket placeres ovenpå altanbunden og males hvidt svarende til RAL 9010.

Altanernes dybde er 1,3 m mod gården og på gavlen er altanen 1,5 dyb. I hjørnet et altanen henholdsvis 700 og 450 mm dyb. Dybden er bestemt efter bygningens form og en respektafstand det det afrundende hjørne.

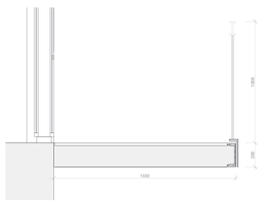
Vi ansøger om tilladelse jf. lokalplanens § 7, stk. 2, litra b til etablering af altaner og franske altaner samt til ændring af vinduesdimensioner i den forbindelse.

Vi ansøger om dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b til at etablere en altan med en bredde på 6,1 m, således at altanen strækker sig over to vinduesfag.

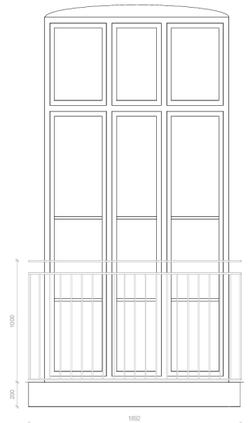
Derudover ansøger vi om dispensation fra samme bestemmelse til at udføre altanens håndliste i stål i stedet for træ, idet dette vil give et mere enkelt og rent arkitektonisk udtryk.



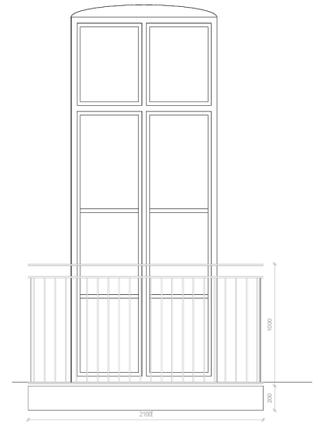
+ Opstalt af altan



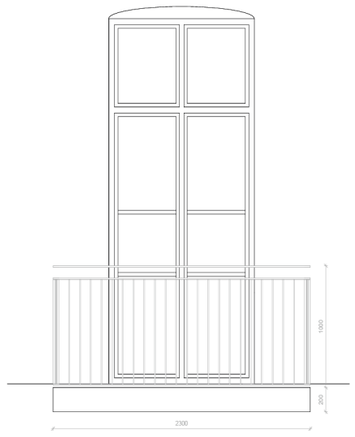
+ Snit
Altanens dybde er til 1500 mm på gavlsiden og 1300 mm mod gården.



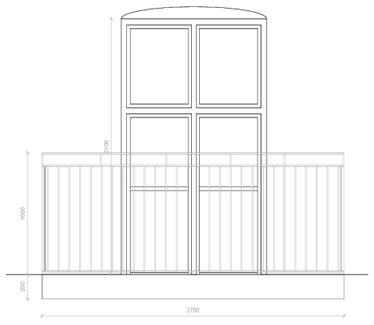
Altan - 1900



Altan - 2100



Altan - 2300



Altan 2700

+ Opstalter af altaner

FRANSKE ALTANER | FACADE MOD GÅRD

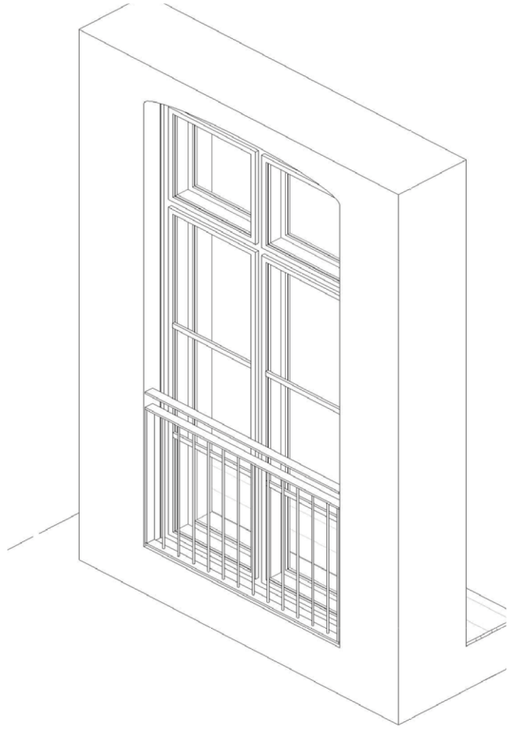
De franske altaner opsættes i stueetagen i overensstemmelse med lokalplanens retningslinjer for altaner.

De eksisterende vinduesåbninger udvides for at skabe plads til nye dørpartier.

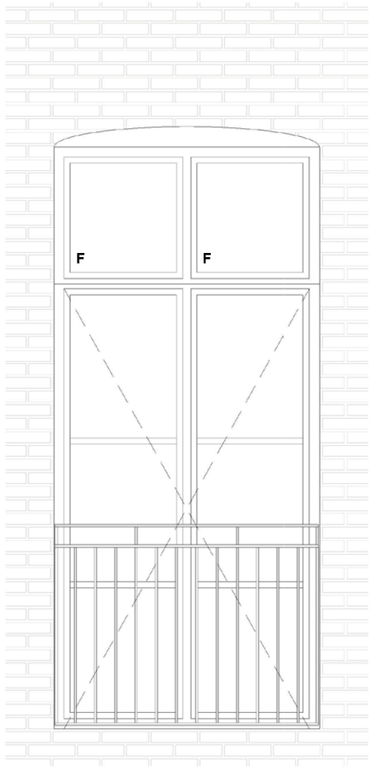
Værnet placeres inden for facadelinjen og integreres i døråbningen. Balustrene udføres i rundstål, fastgjort i rammer af fladstål. Ved toppen etableres et mellemrum mellem balustrene og det øverste fladstål, som danner den afsluttende kant. Farven på rækværket hvid tilsvarende med RAL 9010.

Konstruktionen fastgøres til dørpartiet og/eller til den omkringliggende eksisterende facade, afhængigt af de konstruktive forhold.

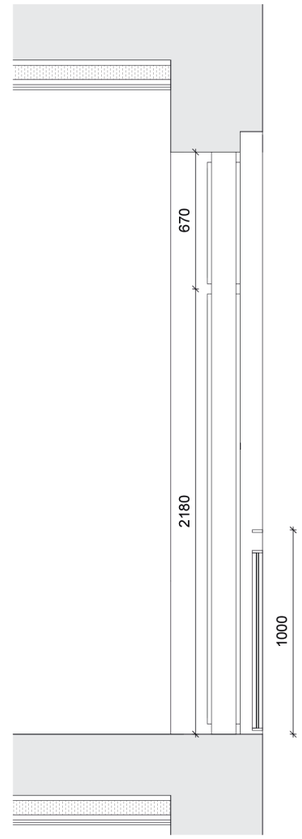
Bevaringsforhold: De bærende bevaringsværdier for Niels Juels Gade 5 er knyttet til forhuset og dets samspil med det omkringliggende kulturmiljø. Etableringen af de franske altaner og altaner på den mere anonyme bagfacade vil derfor ikke forringe bygningens bevaringsmæssige værdi.



+ Isometri



+ Opstalt



+ Snit



Vejledende visualisering

FACADE MOD GÅRD

Projektet har stort fokus på tilgængelighed. Der etableres derfor en ny elevator af type 2, som sikrer niveaufri adgang til samtlige hotelværelser.

I forbindelse med elevatoren søges der om tilladelse til at etablere en ny indgangsdør. Døren placeres inden for bredden af de overliggende vinduer. Over døren etableres et recesfelt, hvis overkant flugter med sidehusets vinduer og døren til bagtrappen. Recesfeltet danner samtidig en ramme for et diskret og elegant hotelskilt.

Døren udføres med inspiration fra den eksisterende hoveddør i portrummet, som er udført i træ med et stort glasparti. På den måde fremstår hovedindgangen tydelig og adskiller sig fra dørene til bagtrappen, kældertrappen og de nye forbindelser til Niels Juels Gade 7.

Materialer: Hårdt træ, sparkeplade og glas.

Vi ansøger om tilladelse jf. lokalplanens § 7, stk. 2, litra b til at tilføje en ny dør.

Som konsekvens af etableringen af den nye elevator fjernes den eksisterende kældertrappe, som er placeret dér, hvor elevatoren kommer.

Projektet foreslår i stedet en ny udendørs trappe med adgang til kælderen. Trappens udformning er inspireret af de buede former på forhus og sidehus. Den leder ned til kælderadgangen, samtidig med at gæster naturligt føres hen mod indgangen til elevatoren.

Døren er til kælderadgangen er profileret og har samme hvide farve som værn og vinduer, hvilket sikrer en helhedsorienteret og harmonisk fremtoning.

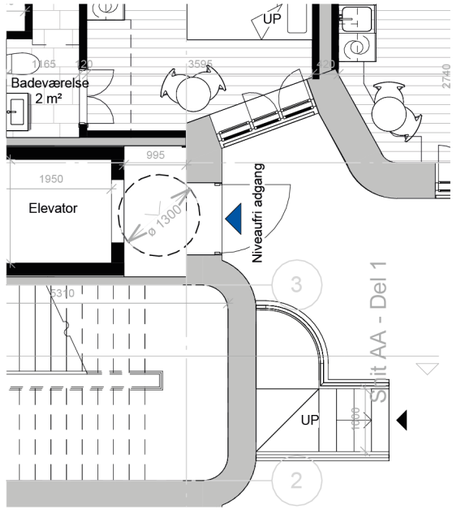
Vi ansøger om tilladelse jf. lokalplanens § 7, stk. 2, litra b til at tilføje en ny dør.



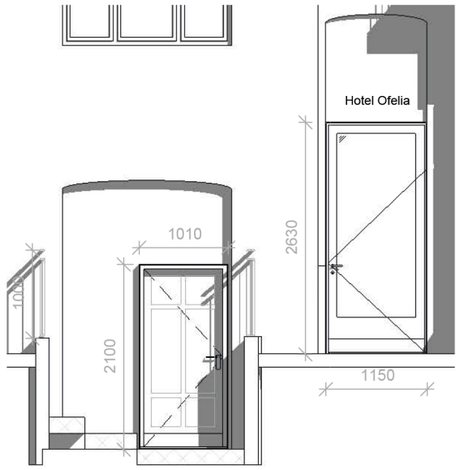
+ Inspiration til ny hovedindgang i gårdrum



+ Udsnit fra visualisering



+ Ny indgang i forbindelse med etablering af elevator og ny kælderadgang



+ Ny indgang i forbindelse med etablering af elevator og ny kælderadgang

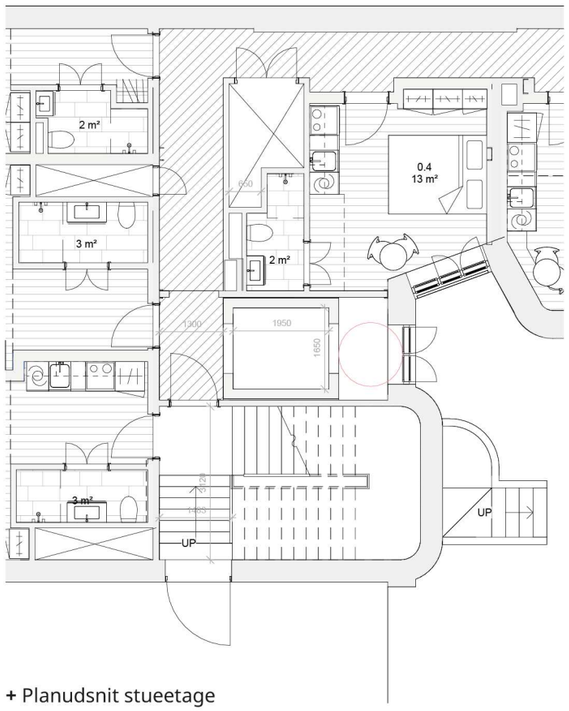


+ Opstalt

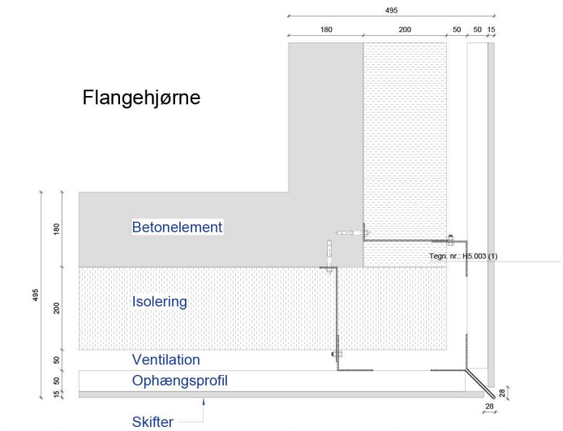
ELEVATORTÅRN

Det nye elevatortårn beklædes med skifer, så det harmonerer med tagets materiale og understøtter bygningens samlede arkitektoniske udtryk.

Elevatoren er placeret så langt inde i bygningen som muligt, således at der sikres en venderadius på 1300 mm i forrum og gangareal, samtidig med at husets konstruktive forhold bevares.



+ Planudsnit stueetage



+ Princip detalje

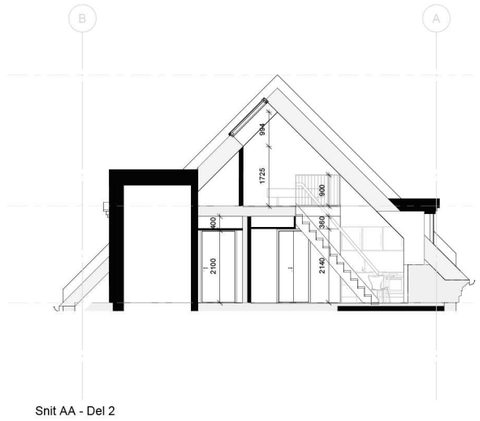


+ Vejledende visualisering af elevatortårn

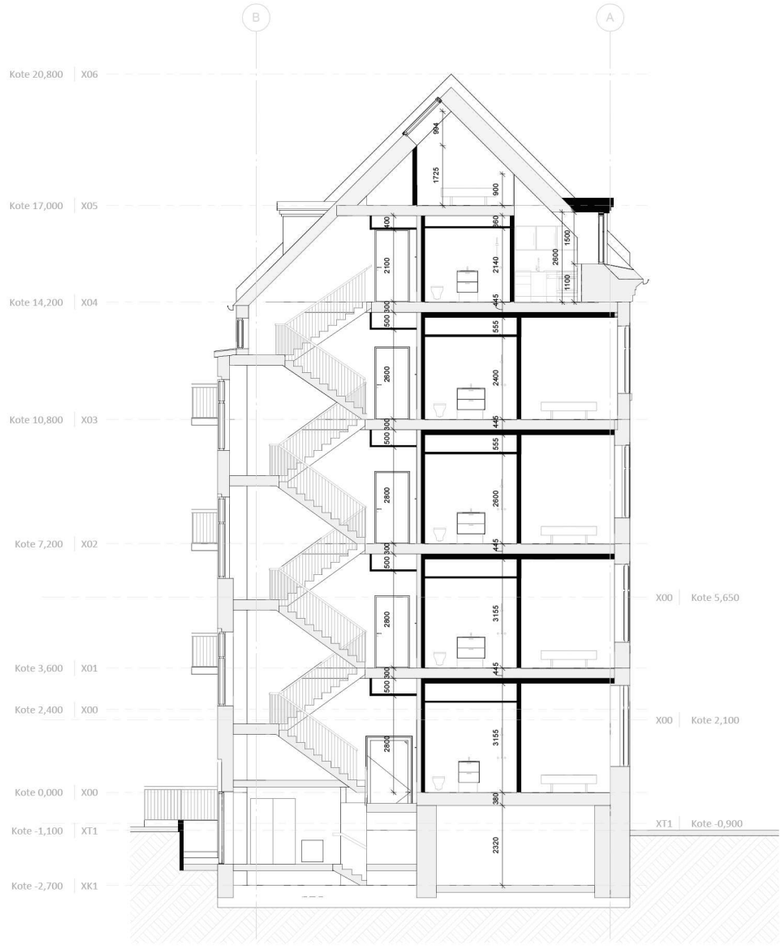
Vejledende visualisering
Niels Juels Gade 5 // 29.09.2025

SNIT | FORHUS

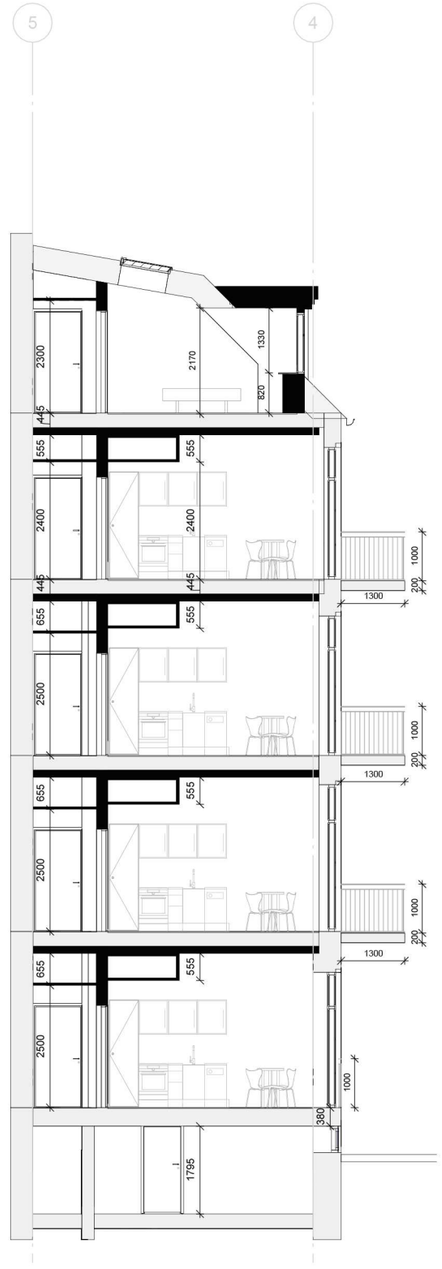
Som snittet viser, inddrages taget til dupleks-hotelværelser. Ovenlys mod baggården fører dagslys ned i værelset, som står i visuel forbindelse med opholdsrummet.



Snit AA - Del 2



+ Tværsnit i forhus



+ Tværsnit i sidehus

OVENLYS OG SOLCELLER

For at forbedre dagslysforholdene i hotelværelserne etableres ovenlys i både forhus og sidehus mod baggården.

I forhuset etableres fem nye ovenlysvinduer (780 x 1400 mm).

I sidehuset placeres ovenlysvinduerne mellem kviste samt på den flade del af taget. De synlige ovenlysvinduer tilpasses facadevinduerne og respekterer deres eksisterende rytme og proportioner.

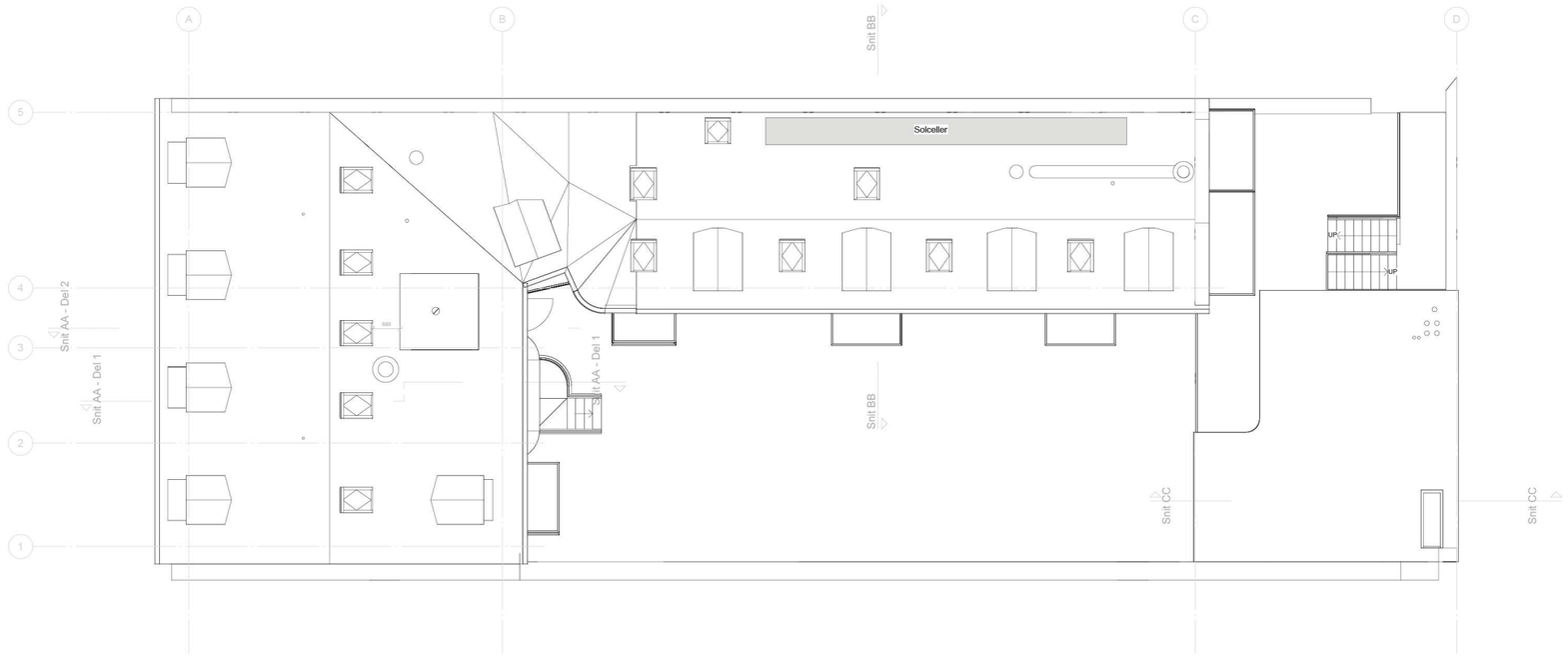
Alle tagvinduer udføres i ens størrelse, bortset fra ovenlyset i korridoren, som tilpasses gangens bredde og etableres for at sikre adgang til servicering af solceller.

Ovenlys udføres i sort, så de harmonerer med skiffertaget.

På sidehusets flade tag etableres et solcelleanlæg på ca. 10 m^2. Anlægget udføres med sorte paneler i mat finish, monteret parallelt med tagfladen på den "flade" del af københavnertaget. Placeringen sikrer, at panelerne ikke er synlige fra gårdrummet.

Solcelleanlægget dimensioneres til at levere 2 kW peak. Der anvendes paneler af typen Full-black med mat overfladebehandling og antirefleks-glas. Hvert panel måler ca. 1,1 x 1,8 m (30 mm tykkelse) og yder ca. 200 W/m^2. Anlægget består af i alt 5 paneler, som tilsammen dækker et areal på ca. 10 m^2.

Ventilations indtag og afkast er placeret på taget mod gården og udføres i en mat sort farve, så de falder naturligt ind i tagfladen og ikke skiller sig ud



+ Tagplan

Vejledende visualisering

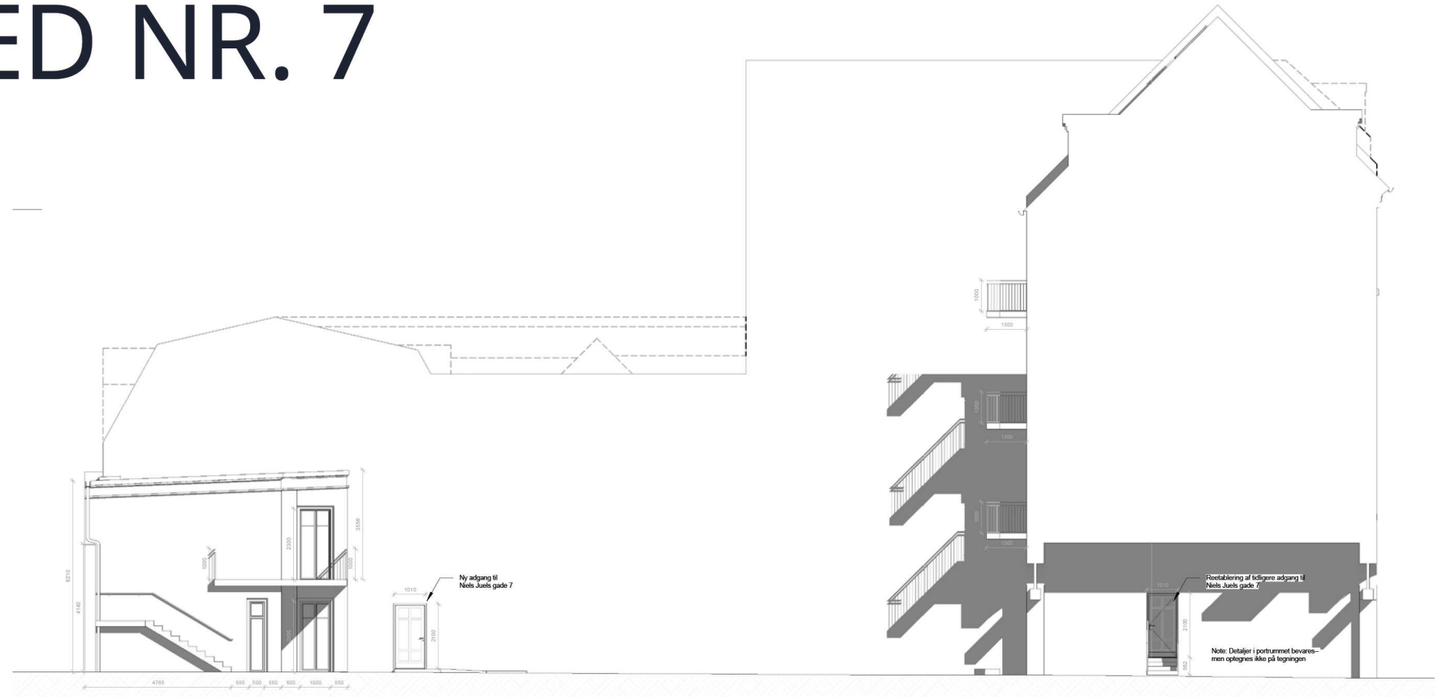
Niels Juels Gade 5 // 29.09.2025

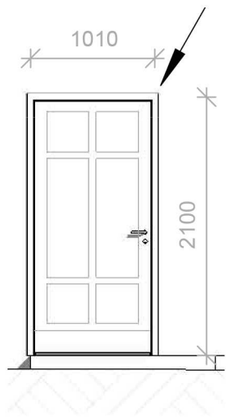
FORBINDELSE MED NR. 7

I porten genetableres den dør, der i 1956 blev givet tilladelse til. Døren udføres i overensstemmelse med de krav, der fremgår af den oprindelige tilladelse. Se journal nr. ØS 2166.

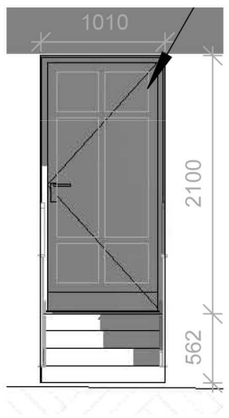
I gavlmuren mod baghuset på Niels Juels Gade 7 etableres en ny forbindelse, der sikrer niveaufri adgang mellem de to ejendomme. Bygningerne tænkes samlet til et hotel, hvor forbindelsen vil forbedre flowet mellem dem. Begge døre betragtes ikke som flugtveje, hvilket sikrer, at de to ejendomme ikke bliver gensidigt afhængige.

Begge døre udføres med profilering i samme stil som den nuværende dør til bagtrappen. Farven er hvid, svarende til døre og vinduer mod baggården.





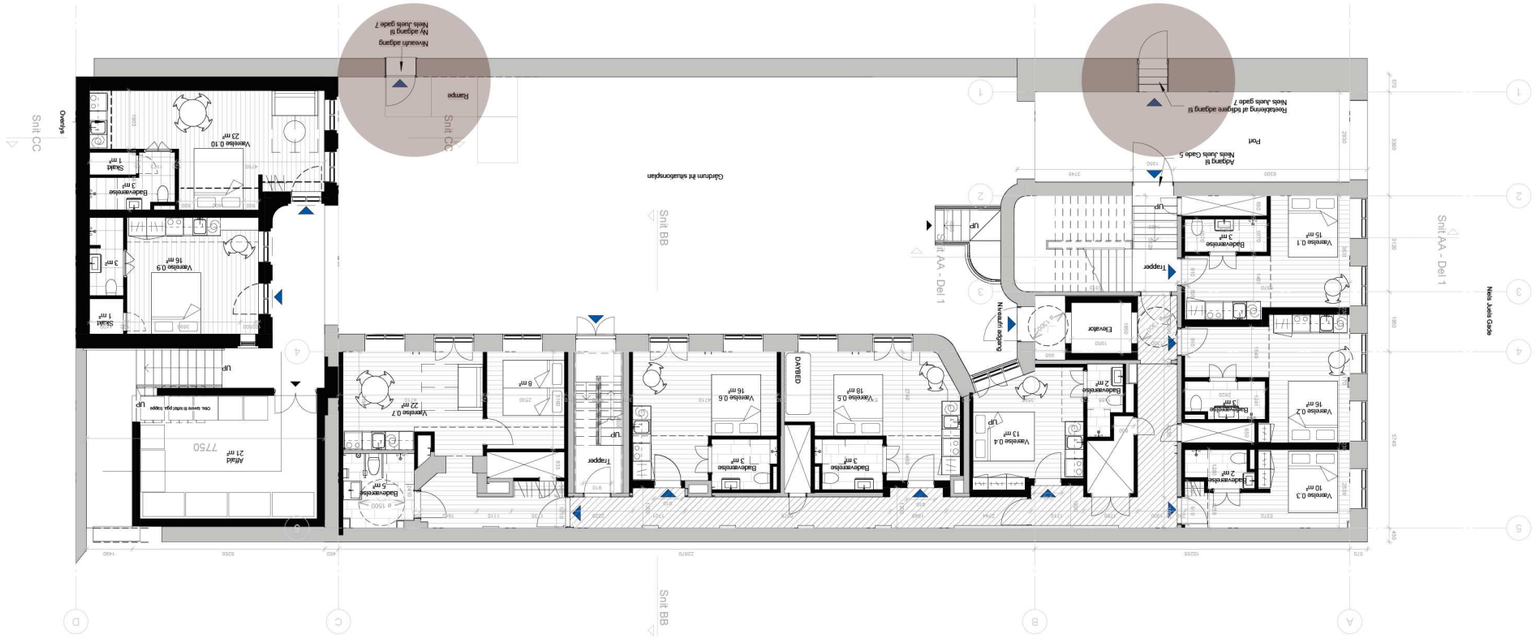
+ Forbindelse til baghuset i nr. 7



+ Forbindelse til forhuset i nr. 7



+ Indgangen til bagtrappen bevares


Snit CC
Snit BB
Snit AA - Del 1
Niels Juels Gade
Ny adgang til
Niels Juels gade 7
Reetablering af tidligere adgang til
Niels Juels gade 7
Rampe
Trapper
Elevator
Arkiv
Vaskeri
Depot
Vaskerum
Vaskerum
Vaskerum

TILGÆNGELIGHEDSSTRATEGI

Denne strategi beskriver de samlede tiltag for at sikre ligeværdig adgang i transformationen af Niels Juels Gade 5 fra erhverv til hotel. Projektet omfatter 42 nye hotelværelser, hvoraf fire opføres med forhøjet tilgængelighed i henhold til BR18 § 233.

Brugere og målgruppe
Bygningens primære brugere er hotellets gæster, hvilket inkluderer personer med eller uden bevægelses-, sanse- eller mentale funktionsnedsættelser. Strategien har til formål at sikre alle gæster en tryg og værdig adgangsoplevelse. Hver gæst har mulighed for selv at booke det hotelværelse, der bedst matcher deres individuelle behov og præferencer.

OVERORDNET TILGÆNGELIGHEDSSTRATEGI
Adgangen til hotellet sker via to hovedindgange i forhus (henholdsvis via hovedtrappen og via en ny elevator. Det nye baghus har to hotelværelser med direkte adgang fra gårdrum og to hotelværelser som er forbundet med en udendørs trappe, som er designet som en del af arkitekturen.
Den nye elevator placeres inde i bygningen, så de bevaringsværdige facader bevares.

Det nærværende projekt tager udgangspunkt i de grundlæggende kriterier for gældende tilgængelighedskrav i BR18. Der indarbejdes ikke yderligere tiltag for tilgængelighed.

Relevante paragraffer vedr. tilgængelighed, adgang og brug fra BR18 gennemgås nedenfor.

§49 ADGANGSFORHOLD FREM TIL BYGNINGEN
Adgangsforhold frem til bebyggelsen udføres jf. BR18.
Adgangen til alle hotelværelser kan ske niveaufrit fra bebyggelsens centrale gårdrum (på nær 2 hotelværelser i det nye baghus).

§51 ADGANGSFORHOLD VED BYGNINGEN
Niveaufri adgang etableres ved hoveddøren i gårdrummet, hvor den nye elevator.

Derudover giver de eksistende trapperum adgang til alle etager og kælder

Adgangsdørene, både fra det centrale gårdrum og fra bebyggelsens portrum, markerer sig i bebyggelsen. Adgangsdørene markeres med skiltning og belysning.

Alle døre mod altan etableres ligeledes niveaufrit.

§52 & §53 ADGANGSFORHOLD VED BYGNINGEN
Alle yderdøre har en minimums fribredde på 0,77 meter, samt en friplads ved siden af døren på 0,5 meter modsat hængselsiden på den side af døren, der åbner imod personen.

§54 ADGANGSFORHOLD VED BYGNINGEN
Arealer for ophold, affald mv. omkring bebyggelsen udføres jf. plan for terræn.

§55 FÆLLES ADGANGSVEJE I BYGNINGEN
Der etableres en ny elevator, der servicerer adgang til samtlige etager og sikrer at kommende besøgende kan komme niveaufrit fra terræn og kælder til alle etager i boligbebyggelsen. Elevatoren vil være i overensstemmelse med krav
til en type 2 elevator jf. elevatordirektivet

§57 TRAPPER
Der er en eksisterende hovedtrappe samt den eksisterende bagtrappe i sidehuset. I baghuset etableres en udendørstrappe som har en fribredde på mindst 1 m.
Trappens stigning overstiger ikke 0,18 meter og grunden er ikke mindre end 0,25 meter.

§58-59 VÆRN
Alle værn ved altaner udføres med en højde på mindst 1 meter over færdigt gulv.
Ved alle nye trappeløb i de fælles adgangsveje monteres håndliste i passende højde.

I gårdrummet er ramper designet med en hældning på 1:25, så der ikke er behov for værn

§65 AFFALDSSYSTEMER
Det fælles og samlede affaldssystem for hele bebyggelsen sker i det nye baghus

Håndteringen af alle affaldstyper kan derfor klares af de kommende gæster på egen hånd.

§160 BRUGERBETJENTE ANLÆG
Hotellet har automatiseret check-in-proces uden reception.

Før ankomst modtager hotelgæsten en adgangskode, som gør det nemt og bekvemt at tjekke ind. Koden kan deles med familie og venner, så man undgår at skulle udveksle fysiske nøgler eller adgangskort.

§244, 246 ELEVATORER
Der er en elevator i projektet som overholder DS/EN 81-70 og er type 2 elevatorer.

§196 BYGNINGENS INDRETNING
Der er for hotelværelser generelt lagt stor vægt på disponering, indretning og god anvendelse for alle. Hotelværelserne får bedst mulig udnyttelse af rumlighederne, dagslys og udsyn.

§232-237 INDRETNING AF HOTELLER
Alle indvendige døre etableres som 9M døre, der sikrer en minimums fribredde på 0,77 m.

Projektet omfatter 42 nye hotelværelser, hvoraf fire indrettes som hotelværelser med god tilgængelighed i overensstemmelse med bygningsreglementet BR18 § 233.

Disse værelser er større end standardværelserne, hvilket gør dem særligt attraktive og imødekommer samtidig kravene til tilgængelighed.

Værelserne har tilstrækkelig gulvplads til nem manøvrering med kørestole, rollatorer eller andre hjælpemidler.
Der er desuden mulighed for at indrette værelserne med enten en dobbeltseng eller to enkeltsenge

Der er niveaufri adgang frem til wc-rum og en fri passagebredde i dør til wc-rum på mindst 0,77 m. Der vil være et frit manøvreareal med en diameter på 1,5 m foran wc'et og fri af dørens opslagsareal.

Håndvask og wc placeres i et hjørne på hver sin sammenstødende væg, så håndvask kan nås af person siddende på wc'et. Der sikres en fri afstand på mindst 0,90 m ved den side af wc'et, der vender bort fra håndvask. Toiletsæde placeres i en højde på 0,48 m.

Der vil være opklappelige armstøtter i en højde på 0,80 m på begge sider af wc'et og håndvask placeres i en højde på ca. 0,80 m med afløb under vask trukket tilbage.

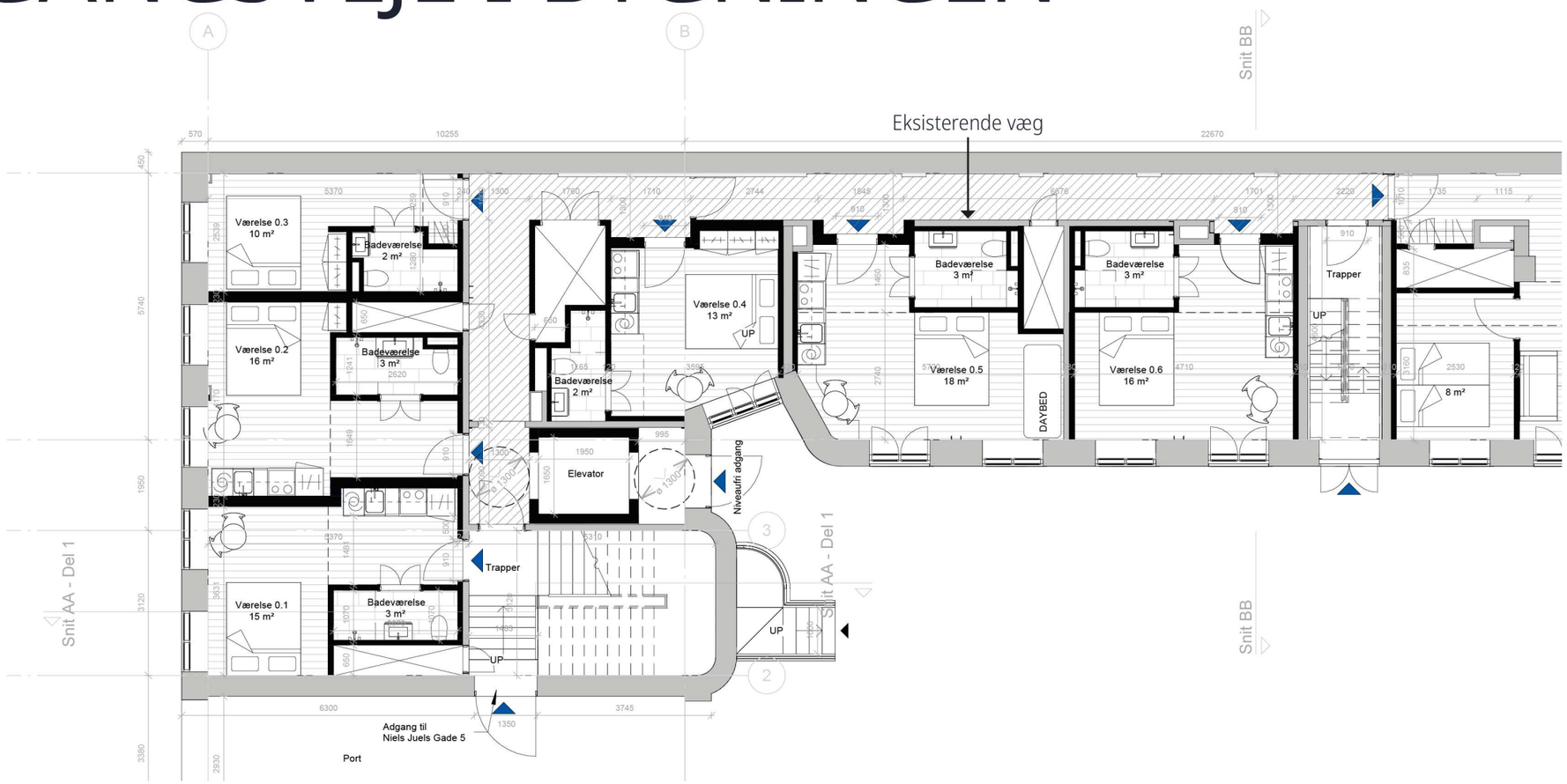
FÆLLES ADGANGSVEJE I BYGNINGEN

Af hensyn til både bæredygtighed og de konstruktive forhold ønsker vi at bevare så mange af de eksisterende vægge som muligt. De eksisterende forhold i gangarealerne i sidehuset har en fri bredde på en 1 m, hvilket ikke opfylder BR18's krav om, at fælles adgangsveje skal have en minimumsbredde på 1,3 m.

For at sikre tilgængeligheden foran hotelværelsernes indgangsdøre etableres der derfor små indhak, hvor fribredden udvides til 1,3 m. Disse indhak skaber samtidig variation i gangarealet, hvilket både giver en mere interessant rumlig oplevelse og altså imødekommer BR18's krav til fribredde foran dørene.

Løsningen gennemføres konsekvent på alle etager for at sikre ensartethed. De eksisterende forhold er vendt og godkendt af den certificerede brandrådgiver.

Vi ansøger om dispensation fra BR18, jf. § 56 vedrørende kravet om en fribredde på 1,3 meter i gangarealer pga. eksisterende forhold.



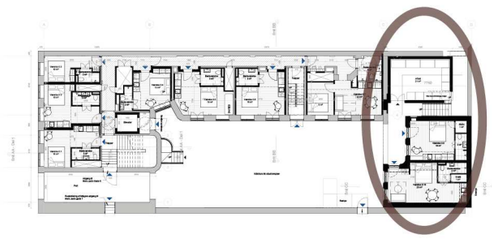
+ Stuen

GENOPFØRELSE AF BAGHUS

Gennem et grundigt arkivstudie af byggesagerne på Niels Juels Gade 5 fremgår det, at der i størstedelen af ejendommens historie har været en tilbygning til sidehuset.

Projektet foreslår at genetablere denne tilbygning – men i en ny form, der i højere grad tager hensyn til naboejendommene.

En ny tilbygning vil skabe et naturligt blikfang for hotelgæsterne og vække nysgerrighed hos de besøgende. Vi vurderer, at baghuset ikke vil forringe bygningens bevaringsværdier. Tværtimod vil det styrke de kulturhistoriske spor ved at genopføre en bygning, der fortæller en historie om ejendommens oprindelige arkitektur og anvendelse.





Vejledende visualisering

PLAN | TILBYGNING

Den nye bygning rummer fire hotelværelser med køkkener, et affaldsskur samt en tagterrasse, der vil være tilgængelig for hotellets gæster.

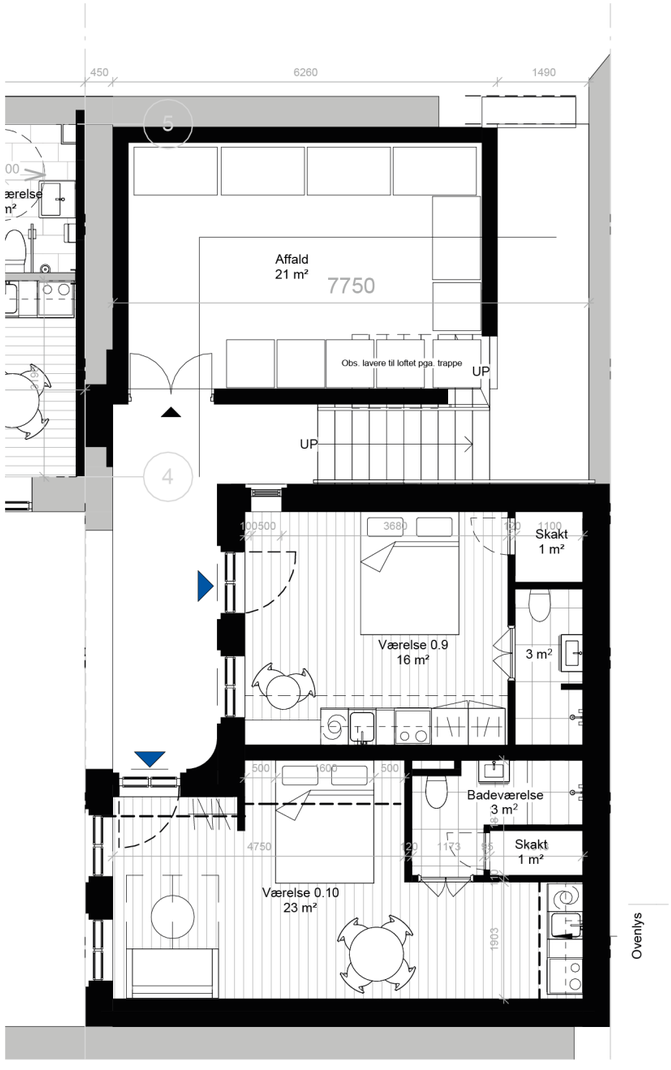
Alle hotelværelser er velbelyst.

Med inspiration fra den eksisterende bebyggelse er flere arkitektoniske greb blevet genfortolket. Særligt registreringen og bearbejdningen af bindeleddet mellem forhus og sidehus har været afgørende for designet. Dette kommer til udtryk i det buede hjørne ved bygningens fremspring mod gårdrummet.

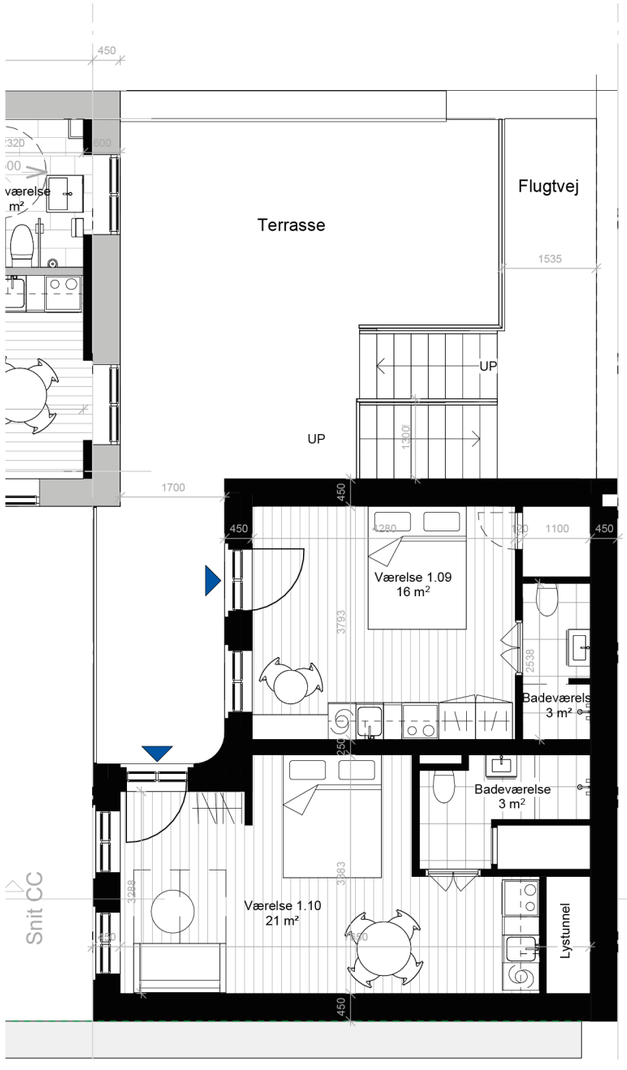
Den todelte facade, kombineret med det buede hjørne, giver bygningen et imødekommende udtryk, samtidig med at den trækker sig diskret tilbage fra den eksisterende bebyggelse.

Affald integreres i tilbygningen, så det hverken medfører lugt- eller visuelle gener for hotellets gæster. Oven på affaldsrummet etableres en ny tagterrasse, der både forbedrer og udvider hotellets friarealer og opholdsmuligheder for gæsterne.

Antal sengepladser
4 Hotelværelser
12 Sengepladser



Stue 1:100



1. sal 1:100

OPSTALT | TILBYGNING

Facaden fremstår enkel med en symmetrisk komposition.

Vinduesindramningerne er inspireret af de buede overliggere og søjlemotivet fra portåbningen, hvilket skaber en tydelig forbindelse til bygningens oprindelige arkitektur.

Facaden er pudset og fremstår lys og hvid, hvilket får den til at harmonere fint med sidehuset.

Huset står på en sort sokkel, som er med til at binde det sammen med den øvrige bebyggelse.

Taget afsluttes af et gesimsbånd, der giver bygningen en elegant afslutning. Inddækningerne er holdt i hvidt, så de matcher og understøtter facadens udtryk.

Vinduerne er udført i træ og malet i samme hvide nuance som resten af bebyggelsen, hvilket skaber et ensartet og roligt helhedsindtryk.

Den nuværende mur mellem de to nabomatrikler fjernes og genopføres i forbindelse med baghusets genopførelse.



Sammenkobling mellem sidehus og forhus

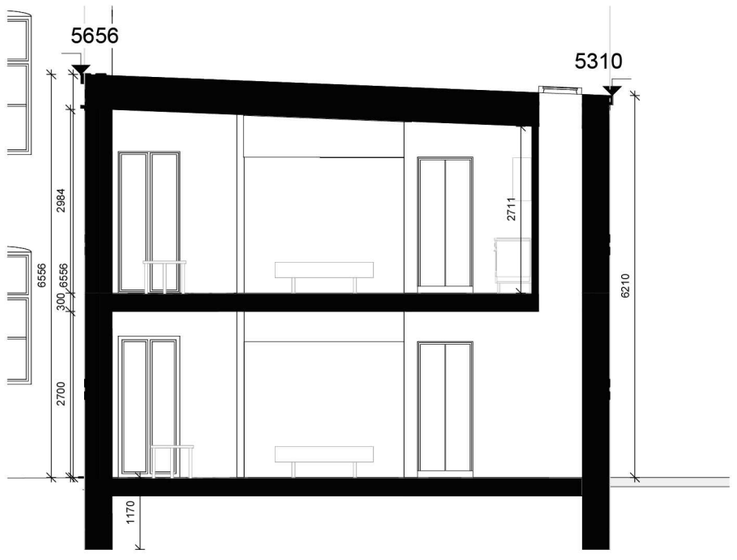


Recesfelter og detaljer i portrum



Indramning af vinduer

Inspiration i

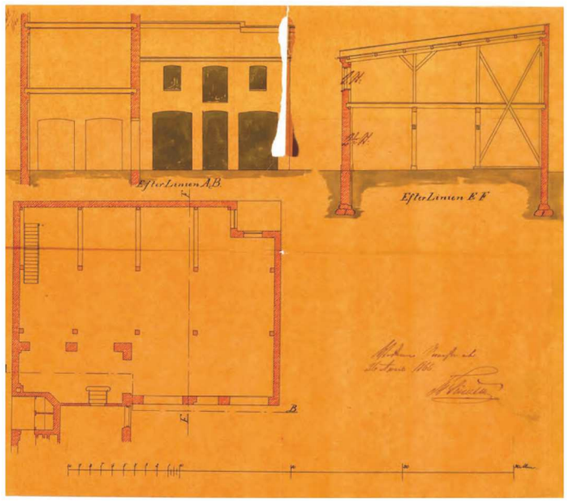


+ tværsnit
En lystunnel leder dagslys ned til hotelværelse

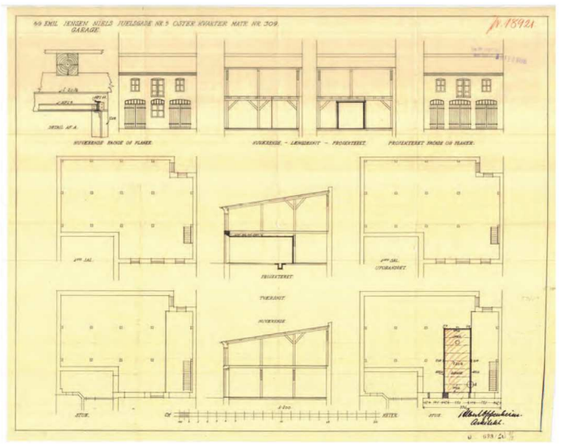


+ opstalt

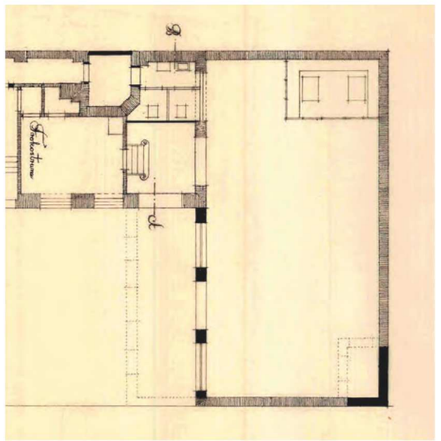
BAGHUSET GENNEM TIDEN

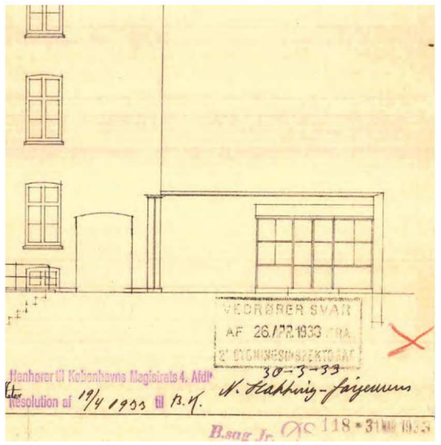


1867

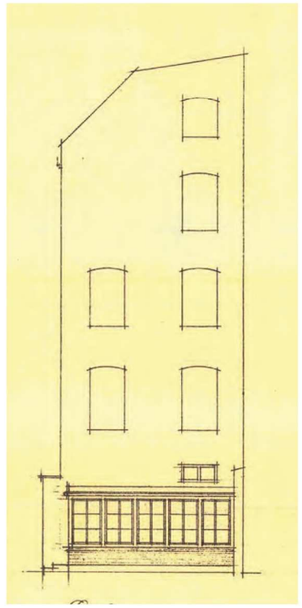


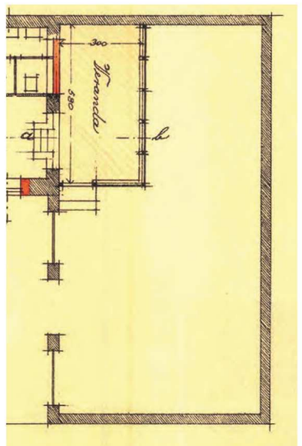
1926





1933





1937



Skitsering på fremtidig bagbygning



1987
Gården omlægges til parkeringspladser

TILBYGNING | LP OG NABOEJENDOMME

Designet af det nye baghus tager afsæt i konteksten, de tidligere byggetilladelser og respekterer de oprindelige bygningshøjder.

På tegningen nedenfor fremgår forskellen mellem det oprindelige baghus og den nye bygning. Projektet har haft fokus på at placere bygningens laveste punkt mod naboejendommen. Tagafvanding sker udelukkende på egen matrikel. Den nye bygning er desuden udført 1,5 meter lavere end det tidligere baghus mod naboejendommen.

Det oprindelige baghus havde et bruttoareal på 288 m², hvorimod det nye baghus har derimod et bruttoareal på 160 m² og er dermed både mindre og lavere end det oprindelige. For yderligere redegørelse af arealer henvises til beregninger udført af landmålerfirmaet LE34.

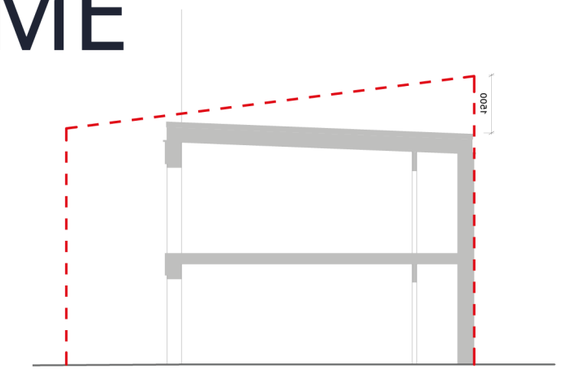
Den nye tagterrasse giver ikke anledning til indblikgener for nabobebyggelserne, da indblikket til gårdrummene er begrænset. Som tværsnit og visualisering viser, afskærmer den eksisterende mur indblik fra terrassen mod begge gårdrum. Dette skyldes dels murens højde mod naboejendommen, dels at tagterrassen er trukket tilbage, idet flugtvejen er placeret mellem muren og terrassen. Derudover begrænser baghusets placering mulighederne for indblik mod gårdrummet mod nord.

Lokalplanen fastlægger, at der skal udarbejdes en supplerende lokalplan i forbindelse med nybyggeri som erstatning for bevaringsværdig bebyggelse. I dette tilfælde er der imidlertid tale om nybyggeri på et sted, hvor den tidligere bebyggelse allerede er nedrevet og derfor ikke længere indgår i den gældende lokalplan.

Vi ansøger derfor om tilladelse til at genopføre en ny tilbygning inden for rammerne af den gældende lokalplan.

Vi vurderer, at en ny bagbygning hverken vil forringe naboejendommenes dagslysforhold eller medføre væsentlige indbliksgener.
En genopførelse af baghuset vil bidrage til at afslutte gårdrummet på en harmonisk måde og samtidig styrke de kulturhistoriske spor ved at videreføre traditionen med baghuse og tilbygninger. Samtidig vil projektet tilføre nyt liv til gårdrummet.

Efter vores vurdering kan projektet karakteriseres som hensigtsmæssigt og i tråd med det, der er både sædvanligt og ønskværdigt for kvarteret.



Tværsnit: Den røde markering viser afgrænsningen af den oprindelige bagbygning



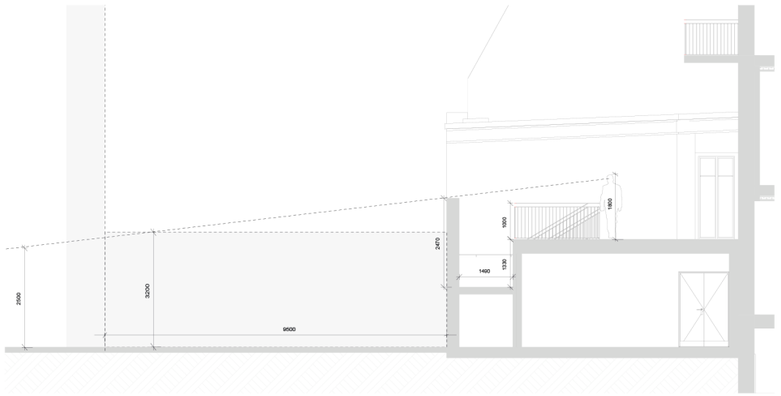
Højder på eksisterende havemur og ny bagbygning
Den røde markering viser afgrænsningen af den oprindelige bagbygning



Visualisering set fra oven



Visualisering set fra tagterrasse



Tværsnit: Tagterrasse
Som snittet viser, er store dele af nabogårdrummet ikke synlige fra tagterrassen på grund af murens nuværende højde. Det betyder, at det primært kun er de bagerste dele af nabogårdrummene, der kan ses fra terrassen – og her vil afstanden til terrassen være over 15 meter.


41
39

SKYGGEDIAGRAM | TILBYGNING

Forårsjævndøgn D. 21.03.25

Ved forårsjævndøgn viser skyggediagrammerne, at det nye baghus ikke reducerer lysforholdene i naboejendommenes gårdrum eller forringer dagslysforholdene i bygningerne. Dette skyldes baghusets lave højde og solens orientering.



Kl. 09.00



Kl. 12.00

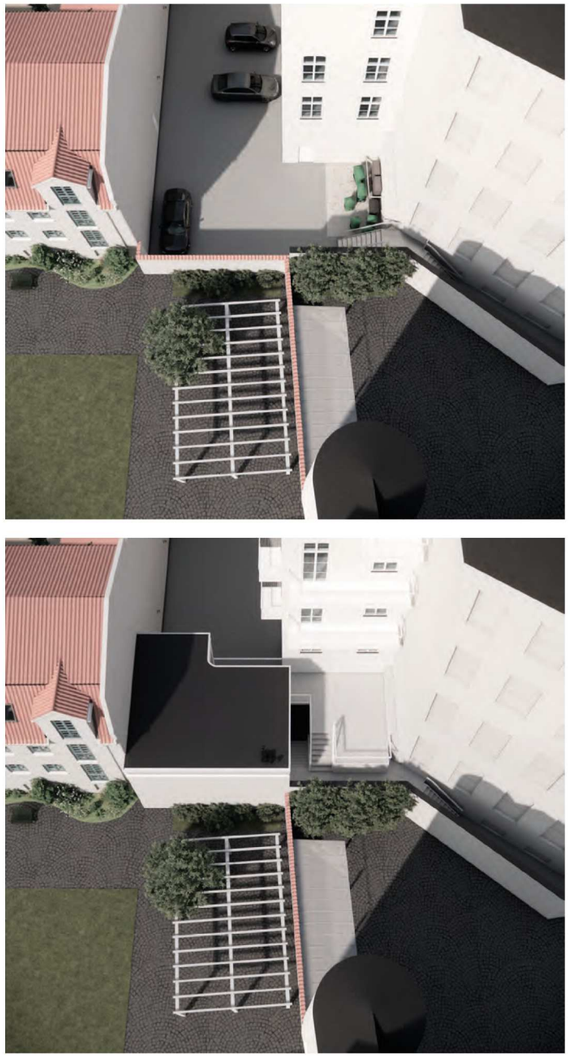


Kl. 15.00

SKYGGEDIAGRAM | TILBYGNING

Sommersolhverv D. 21.06.2025

Ved sommerjævndøgn viser skyggediagrammerne, at det nye baghus kun marginalt reducerer lysforholdene i naboejendommenes gårdrum efter kl. 15. (Forskellen er markeret med en stiplet linje på skyggediagrammet) Dagslysforholdene i bygningerne forringes derimod ikke.



Kl. 09.00



Kl. 12.00



Kl. 15.00

SKYGGEDIAGRAM | TILBYGNING

Vintersolhverv den 21.12.2025

Ligesom ved forårsjævndøgn viser skyggediagrammerne for vintersolhverv, at det nye baghus ikke reducerer lysforholdene i naboejendommenes gårdrum eller forringer dagslysforholdene i bygningerne. Dette skyldes baghusets lave højde og solens orientering.



Kl. 09.00



Kl. 12.00



Kl. 15.00

GÅRDRUM | SITUATIONSPLAN

De eksisterende parkeringspladser i gårdrummet nedlægges, da funktionen ændres fra erhverv til hotel. Parkeringsbehovet bortfalder dermed. I stedet forskønnes gårdrummet med beplantning i krukker samt etablering af terrasser, der skaber attraktive opholdsarealer for hotellets gæster.

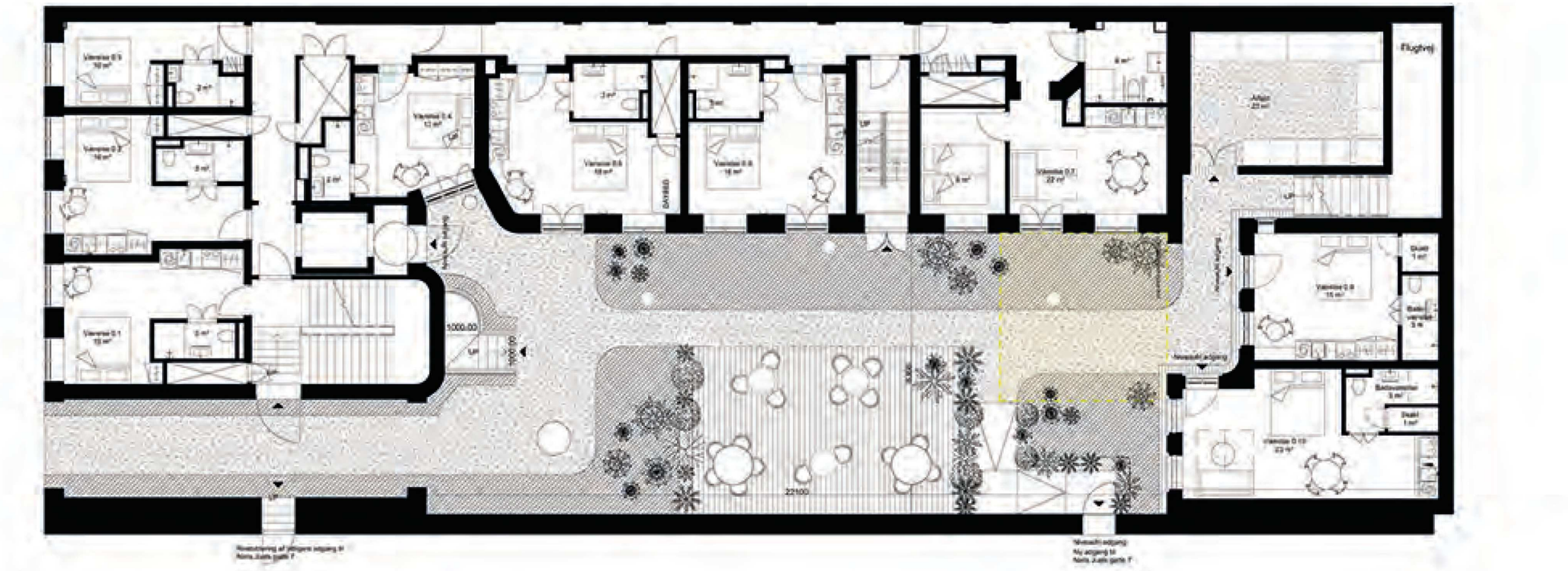
Idet de nuværende parkerings- og tilkørselsarealer nedlægges i forbindelse med omdannelsen af gårdrummet tilføjes friareal til projektet. Affaldshåndtering integreres i genopførelsen af baghuset, hvor der også indarbejdes en tagterrasse, som giver ekstra opholdsarealer for hotellets gæster.
Se redegørelse af arealerberegninger fra landmåler.

Belægning
En sti af gummigranulat etableres for at skabe forbindelse til de forskellige indgange og bidrage til støjdæmpning fra affaldsbeholdere og kufferter.

Beplantning
Beplantning foregår i krukker og i plantekasser

Tilgængelighed
For at få niveaufri adgang mellem Niels Juels gade nr. 5 og nr. 7 etableres en rampe med en hældning på 1:20.

Affaldshåndtering
Affaldshåndtering udføres jf Københavns kommunes retningslinjer. Afhentning varetages af privat leverandør.



+ Situationsplan

HÅNDTERING AF REGNVAND

Det lille gårdrum forskønnes som en del af projektet. Gårdens begrænsede areal gør det imidlertid udfordrende at implementere lokal afledning af regnvand (LAR).

Vi søger dispensation fra lokalplan vedrørende kravet om lokal håndtering af regnvand, så der alene kræves en separation af spildevand og regnvand frem til tilslutningen til kloakken



Vejledende visualisering

DISPENSATION| LP OG BR18

KVISTE | FORHUS/SIDEHUS
Der ansøges om dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b, for at etablere nye kviste, idet lokalplanen ikke detailregulerer kvistenes omfang

ALTANER | MOD GÅRD
Vi ansøger om tilladelse jf. lokalplanens § 7, stk. 2, litra b til etablering af altaner og franske altaner samt til ændring af vinduesdimensioner i den forbindelse.

Vi ansøger om dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b til at etablere en altan med en bredde på 6,1 m, således at altanen strækker sig over to vinduesfag.

Derudover ansøger vi om dispensation fra samme bestemmelse til at udføre altanens håndliste i stål i stedet for træ, idet dette vil give et mere enkelt og rent arkitektonisk udtryk.

FACADE | BAGGÅRD
Vi søger dispensation fra lokalplanens § 7, stk. 2, litra b. til tilføjelse af ny kælderdør, indgangsdør til elevator og forbindelser til Niels Juels gade nr. 7.

ELEVATORTÅRN | BAGGÅRD
Vi søger om tilladelse etablering af elevatortårn

FÆLLES ADGANGSVEJE | SIDEHUS
Vi ansøger om dispensation fra BR18, jf. § 56 vedrørende kravet om en fribredde på 1,3 meter i gangarealer grundet det eksisterende forhold.

GENOPFØRELSE AF BAGHUS
Vi søger om tilladelse til at genopføre en tilbygning inden for rammerne af den gældende lokalplan.

GÅRDRUM | REGNVAND
Vi søger dispensation fra lokalplan vedrørende kravet om lokal håndtering af regnvand, så der alene kræves en separation af spildevand og regnvand frem til tilslutningen til kloakken



BILAG 4

Kommuneplan 2024

Niels Juels Gade 5 og 7 er omfattet af Rammeområde R24.S.1.8, der udlægger området til serviceerhverv.

Forarbejder til Kommuneplan 2024

Kommuneplanstrategi 2023 og de udarbejdede baggrundsanalyser udgør grundlaget for Kommuneplan 2024.

Da Forslag til Kommuneplanstrategi 2023 blev sendt i offentlig høring, indgik overvejelser om et administrationsgrundlag for placering af nye hoteller, der kunne indarbejdes i Kommuneplan 2024.

I den endeligt vedtagne Kommuneplanstrategi 2023 var ovenstående ikke indeholdt, hvorfor der heller ikke blev indarbejdet administrationsgrundlag for placering af nye hoteller eller lignende i Kommuneplan 2024.

Kommuneplan 2024 – Retningslinjer og Mål

Kommuneplanens eneste retningslinje ift. hoteller lyder:

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.

Kommuneplanens eneste mål, der er relevante ift. hoteller lyder:

- At fremme bæredygtig turisme, der tager hensyn til lokalmiljø og fordeler sig i hele byen og den øvrige hovedstadsregion.
- At understøtte spredning af turismen i hele byen ved at udvikle tætte og funktionsblandende bykvarterer, som er attraktive at besøge for danske og udenlandske turister og som kan tiltrække investeringer i hoteller.

Når der i varsel om forbud mod etablering af hotel skrives nedenstående er det ikke alene misvisende i forhold til kommuneplanens samlede redegørelse for bæredygtig turisme. Det er samtidig irrelevant i forhold til Niels Juels Gade 5 og 7, hvor et hotel rent faktisk vil bidrage til at opfylde kommuneplanens mål i forhold til turisme og hoteller. Både når det gælder lokalmiljø, attraktive funktionsblandede bykvarterer og tiltrækning af investeringer i hoteller, hvilket uddybes flere steder i nærværende høringssvar.

Vedtagelse af Kommuneplan 2024

Da Borgerrepræsentationen den 12. december 2024 vedtog Kommuneplan 2024 blev der stillet ændringsforslag om en nul-kvote for udvidelse af hotelkapaciteten i Indre By og forbud mod tilladelse til nye hoteller eller anvendelsesændring til hotel i Indre By.

Begge ændringsforslag blev imidlertid forkastet, da et flertal stemte imod.

BILAG 4

Der blev således allerede i forbindelse vedtagelsen af Kommuneplan 2024 taget politisk stilling til netop den holdning, der nu ligger til grund for de fremsendte varsler om § 14 forbud.

Nedenfor er indsat en oversigt over dette indhold i Kommuneplanstrategi 2023 og Kommuneplan 2024.

Bæredygtig turisme —— København skal være en attraktiv turismedestination, som tiltrækker feriegæster, erhvervs- og mødeturisme og events. København er en attraktiv destination med ambitioner om at tiltrække endnu flere turister og skabe endnu flere gode arbejdspladser indenfor erhvervet. Væksten skal ske under hensyntagen til bæredygtighed og med fokus på at udvikle København til i højere grad at blive en helårsdestination.

Turismen yder et væsentligt positivt bidrag til beskæftigelsen og understøtter byens udbud af butikker, restauranter og kulturliv. Den markante stigning i antallet af turister har samtidig betydet, at beboere i nogle områder af byen oplever, at turismen også har negative konsekvenser for hverdagslivet. Der er primært tale om områder i Indre By. Det er derfor vigtigt, at udviklingen i turismen også tager hensyn til københavnernes hverdagsliv og de lokale bymiljøers identitet.

Københavns Kommune arbejder allerede sammen med andre aktører om en række indsatser, som skal sikre en miljømæssig og socialt bæredygtig udvikling, bl.a. markedsføring af destinationer i regionen, brug af cykler og kollektiv trafik m.fl. Der er løbende behov for at vurdere, om kommunens og andre aktørers indsatser er tilstrækkelige. Det overvejes på den baggrund, om de eksisterende indsatser skal suppleres med et administrationsgrundlag for placering af nye hoteller. Et administrationsgrundlag kan indarbejdes i Kommuneplan 2024 og kan fx indeholde ét eller flere af følgende elementer:

- —— Målsætninger for udvikling af turismen.
- —— Kvoter for hotelkapacitet i hele byen, bydele og/eller bykvarterer.
- —— Bestemmelser om hotellers størrelse.
- —— Hotellernes placering i forhold til kollektiv trafik.
- —— Områder hvor en kritisk masse af hoteller kan have et udviklingspotentiale for øget arbejdsudbud på serviceerhverv og evt. fremme af yderligere offentlig transport.

En spredning af nye hoteller vil kunne understøtte lokale caféer, restaurationer og butikker mv. Turisterne forventes dog stadig at ville opsøge de centrale bykvarterer med deres historiske monumenter og bygninger, byliv, kulturtilbud mv. Hvis hotelkapaciteten begrænses i hele byen eller dele af byen, så forventes der desuden en øget efterspørgsel efter korttidsudlejning af boliger (fx via Airbnb).

Kort 4.1 —— Antal hotelværelser fordelt på bydele ultimo året 2022*. *75% af hotelkapaciteten (antal værelser) ligger i Indre By og på Vesterbro.*

** Bydele med tre eller færre hoteller vises ikke pga. diskretion. Hoteller med under 40 senge indgår ikke. Antal hotelværelser i Frederiksberg og Tårnby kommuner er vist med lysegrøn skrift.*

Kilde: Københavns Kommune på baggrund af særudtræk fra Danmarks Statistik og VisitDenmark.

Forslag til Kommuneplanstrategi 2023

Fakta —— Hotelovernatninger

—— I 2019 var der 8.8 mio. overnatninger på hoteller i Københavns Kommune. Det svarer til en stigning på 90% fra 2010. Efter en kraftig nedgang under pandemien var antallet af overnatninger på hoteller i 2022 højere end i 2019. Der var dog færre oversøiske udenlandske turister heriblandt fra USA og Asien, som har et højere døgnforbrug.

—— I 2019 var der 1.8 mio. overnatninger via Airbnb. Væksten har været kraftigst, når hotelkapaciteten har været fuldt udnyttet. Det peger på, at Airbnb har været med til at imødekomme den efterspørgsel, som ikke har kunnet imødekommes på hoteller.

Bæredygtig turisme —— København skal være en attraktiv turismedestination, som tiltrækker feriegæster, erhvervs- og mødeturisme og events. København er en attraktiv destination med ambitioner om at tiltrække endnu flere turister og skabe endnu flere gode arbejdspladser indenfor erhvervet. Væksten skal ske under hensyntagen til bæredygtighed og med fokus på at udvikle København til i højere grad at blive en helårsdestination. Derfor vil vi arbejde for at flere turister kommer med tog, af hensyn til klimabelastning og luftforurening.

Turismen yder et væsentligt positivt bidrag til beskæftigelsen og understøtter byens udbud af butikker, restauranter og kulturliv. Den markante stigning i antallet af turister har samtidig betydet, at beboere i nogle områder af byen oplever, at turismen også har negative konsekvenser for hverdagslivet. Der er primært tale om områder i Indre By. Det er derfor vigtigt, at udviklingen i turismen også tager hensyn til københavnernes hverdagsliv og de lokale bymiljøers identitet.

Københavns Kommune arbejder allerede sammen med andre aktører om en række indsatser, som skal sikre en miljømæssig og socialt bæredygtig udvikling, bl.a. markedsføring af destinationer i regionen, brug af cykler og kollektiv trafik m.fl. Der er løbende behov for at vurdere, om kommunens og andre aktørers indsatser er tilstrækkelige.

I Kommuneplan 2024 styrkes fokus på at udvikle funktionsblandede bykvarterer, der skaber attraktive rammer for københavnernes hverdagsliv og for besøgende fra regionen og udlandet. Den fysiske planlægning skal sammen med de offentlige og private investeringer være med til at udvikle København som en by med trygge og mangfoldige bykvarterer med deres særskilte identiteter.

For at sikre, at hotellerne understøtter de lokalområder, hvor de er placeret, skal der ved etablering af nye hoteller redegøres for, om hotellet kan etablere åbne stueetager og/eller publikumsorienterede funktioner mv. Dette indarbejdes som en ny retningslinje i kommuneplanen.

BILAG 4

Fakta —— Hotelovernatninger

—— I 2019 var der 8.8 mio. overnatninger på hoteller i Københavns Kommune. Det svarer til en stigning på 90 procent fra 2010. Efter en kraftig nedgang under pandemien var antallet af overnatninger på hoteller øget til 9,3 mio. i 2022 og 10,5 mio. i 2023. Der var dog færre oversøiske udenlandske turister fra Asien, som har et højere døgnforbrug.

—— I 2019 var der 1.8 mio. overnatninger via Airbnb. Væksten har været kraftigst, når hotelkapaciteten har været fuldt udnyttet. Det peger på, at Airbnb har været med til at imødekomme den efterspørgsel, som ikke har kunnet imødekommes på hoteller. Der er ikke offentliggjort nyere tal for antallet af Airbnb-overnatninger.

Bæredygtig turisme —— København skal være en attraktiv turismedestination, som tiltrækker feriegæster, erhvervs- og mødeturisme, kulturturisme og events. København er en attraktiv destination med ambitioner om at tiltrække endnu flere turister og skabe endnu flere gode arbejdspladser indenfor erhvervet. Væksten skal ske under hensyntagen til bæredygtighed og med fokus på at udvikle København til i højere grad at blive en helårsdestination. Derfor arbejdes der for, at flere turister kommer med tog, af hensyn til klimabelastning og luftforurening.

Turismen yder et væsentligt positivt bidrag til beskæftigelsen og understøtter byens udbud af butikker, restauranter og kulturliv. Den markante stigning i antallet af turister har samtidig betydet, at beboere i nogle områder af byen oplever, at turismen også har negative konsekvenser for hverdagslivet. Der er primært tale om områder i Indre By. Det er derfor vigtigt, at udviklingen i turismen også tager hensyn til københavnernes hverdagsliv og de lokale bymiljøers identitet.

Københavns Kommune arbejder allerede sammen med andre aktører om en række indsatser, som skal sikre en miljømæssig og socialt bæredygtig udvikling, herunder lokal forankring, bl.a. gennem markedsføring af destinationer i regionen og brug af cykler og kollektiv trafik. Derudover arbejder Københavns Kommune tæt sammen med bl.a. hovedstadsregionens officielle turismeorganisation Wonderful Copenhagen om at understøtte en bæredygtig turisme i balance med byens udvikling. Der er løbende behov for at vurdere, om kommunens og andre aktørers indsatser er tilstrækkelige.

I Kommuneplan 2024 styrkes fokus på at udvikle funktionsblandede bykvarterer, der skaber attraktive rammer for københavnernes hverdagsliv og for besøgende fra regionen og udlandet. Den fysiske planlægning skal sammen med de offentlige og private investeringer være med til at udvikle København som en by med trygge og mangfoldige bykvarterer med deres særskilte identiteter.

For at sikre at hotellerne understøtter de lokalområder, hvor de er placeret, skal der ved etablering af nye hoteller redegøres for, om hotellet kan etablere åbne stueetager og/eller publikumsorienterede funktioner m.m. Dette indarbejdes som en ny retningslinje i kommuneplanen.

Kommuneplan 2024

Mål for erhverv

Københavns Kommune fastsætter med Kommuneplan 2024 en række mål for erhvervsudviklingen i København. Find målene herunder.

Københavns Kommune har som mål:

- At sikre plads til erhvervsbyggeri, som skaber rammer for nye arbejdspladser og virksomheders behov for at indrette sig i moderne og effektive ejendomme.
- At sikre gode lokaliseringsmuligheder for virksomheder med mange ansatte nær de større stationer i byen.
- At fremme en udvikling af byens erhvervsområder, som sikrer et bredt udvalg af lokaliseringsmuligheder for forskellige virksomhedstyper, såsom kontor, håndværk, mindre produktion, lager- og logistik, samt kreative erhverv.
- At sikre plads til kreative erhverv og håndværkserhverv i nye byområder og eksisterende blandede bykvarterer.
- At fastholde København som hovedstadsregionens overordnede butiks- og oplevelsescenter.
- At sikre alsidige indkøbsmuligheder i alle bydele.
- At fremme bæredygtig turisme, der tager hensyn til lokalmiljø og fordeler sig i hele byen og den øvrige hovedstadsregion.
- At skabe rammerne for strategiske områder for institutioner, der understøtter vidensudvikling og internationale hovedsæder.
- At understøtte spredning af turismen i hele byen ved at udvikle tætte og funktionsblandende bykvarterer, som er attraktive at besøge for danske og udenlandske turister og som kan tiltrække investeringer i hoteller.
- At skabe plads til 2,4 mio. m2 erhverv frem mod 2036.

Kommuneplan 2024 – Mål for erhverv

Lokalisering af erhverv

Retningslinjerne omhandler stationsnær erhvervslokalisering og lokalisering af forskellige virksomhedstyper, herunder store virksomheder, virksomheder med regionalt opland, hoteller, institutioner og forskningsmiljøer samt håndværk, mindre produktion mv.

Retningslinjer:

Fold alle ud

+ Stationsnær erhvervslokalisering
+ Lokalisering af erhverv med regionalt opland
+ Lokalisering af regionale og internationale virksomheder
+ Lokalisering af videregående uddannelsesinstitutioner og forskningsmiljøer samt sundhedsmæssige institutioner
+ Områder til blandet erhverv og industri
+ Planlægning for håndværks- og værkstedsvirksomheder
+ Planlægning for kreative erhverv
- **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.

Kommuneplan 2024 – Lokalisering af erhverv

BILAG 5



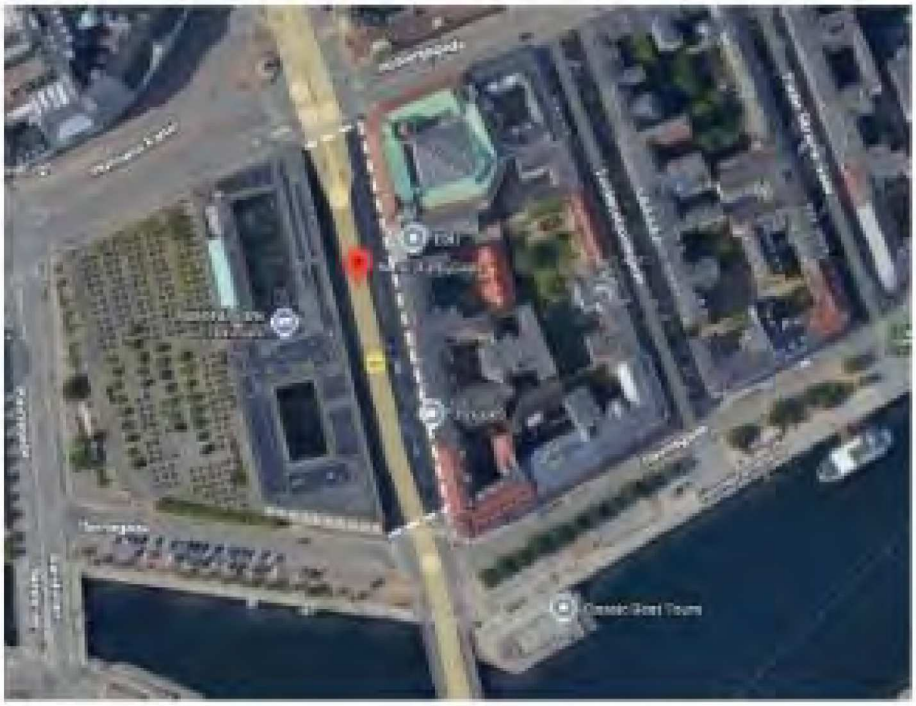
Niels Juels Gade – Trafiktal og Anvendelse

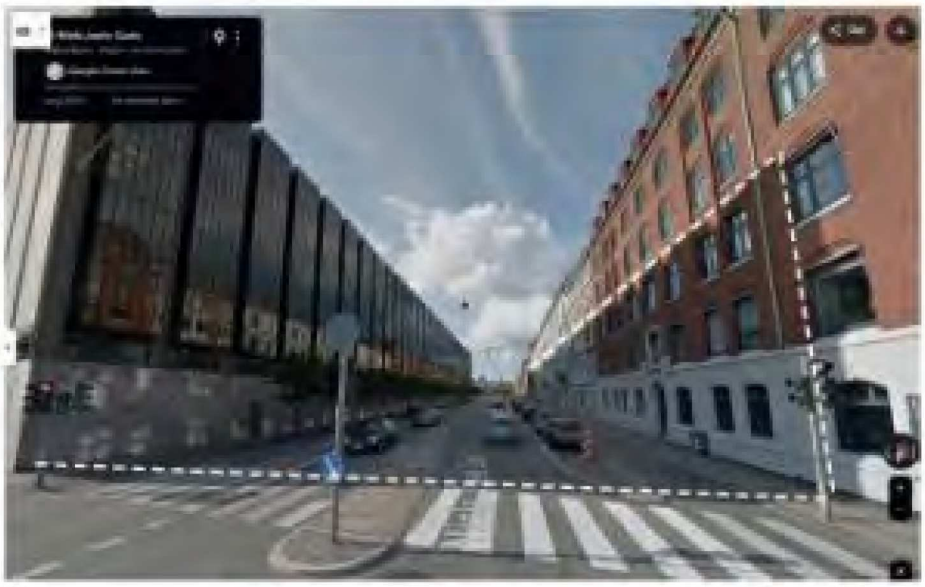
BILAG 6

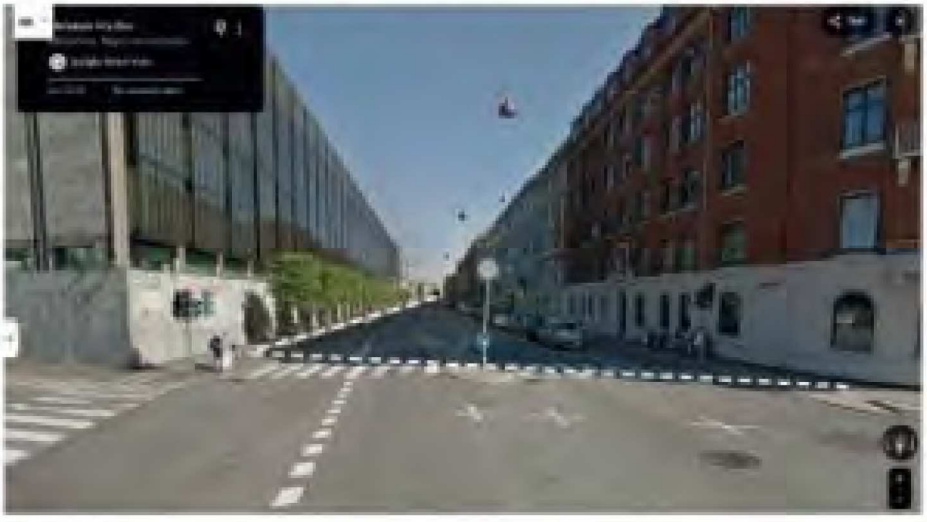


Niels Juels Gade 5-7 – Afstand til metro og beliggenhed på Gammelholm

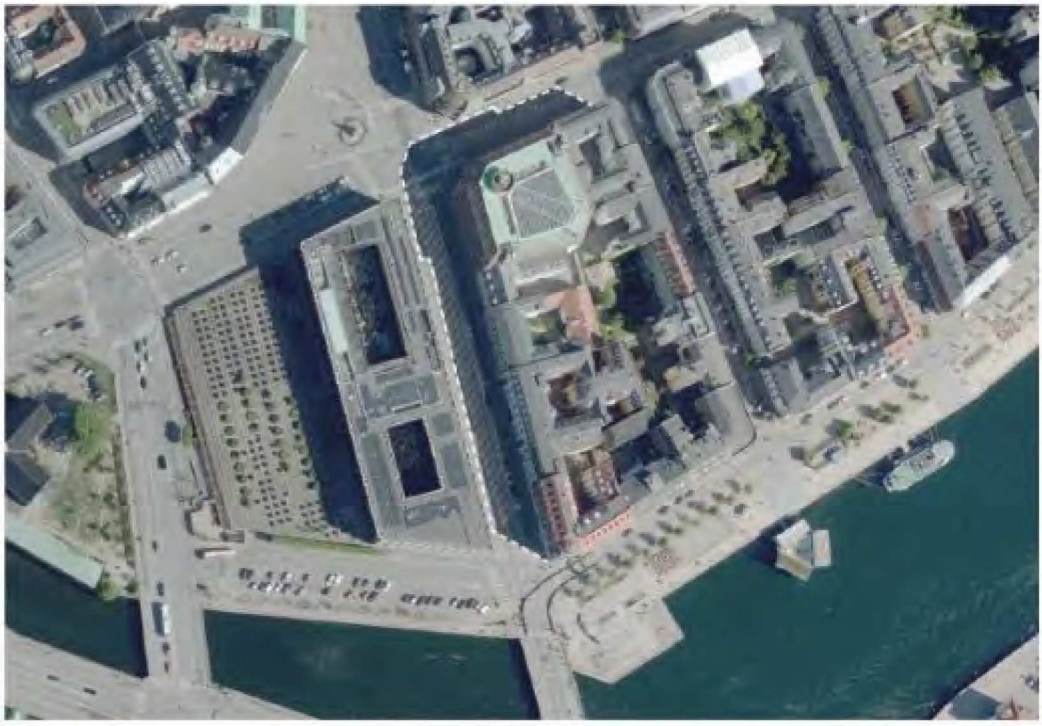
BILAG 7

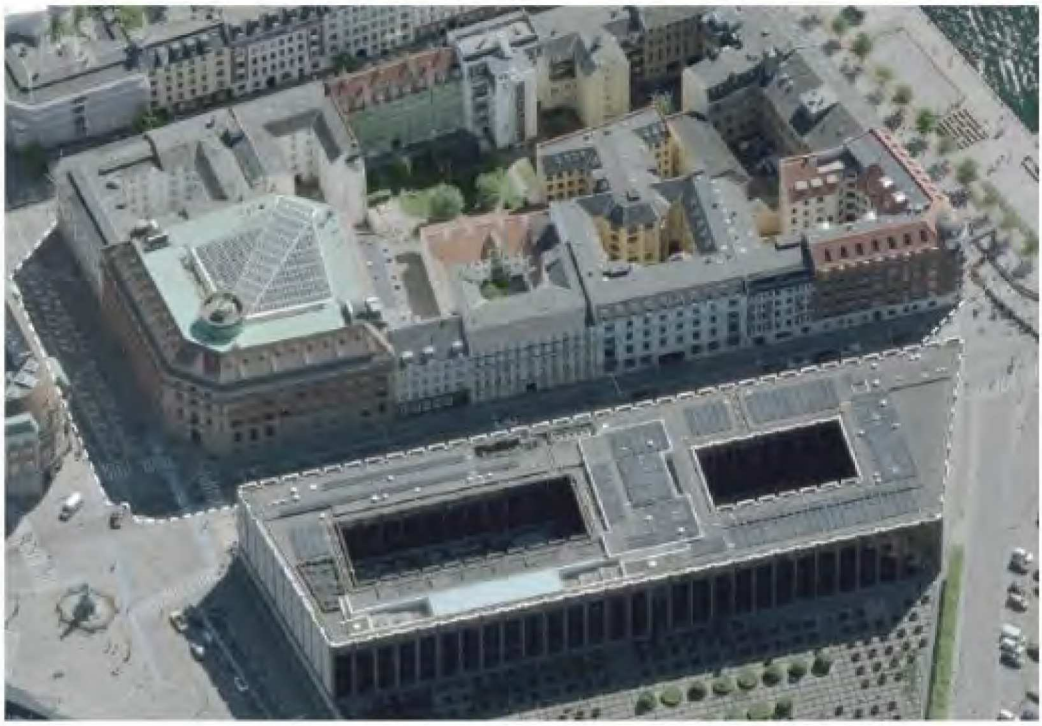






BILAG 7





Skyggeforhold, Niels Juels Gade

Nyropsgade 6

Svarnummer 7 16. februar 2026

Partshøringssvar vedr. varsel om forbud mod etablering af hotel og nedrivning/ombygning på matr.nr. 382 Vestervold Kvarter, København

Dette partshøringssvar fremsendes på vegne af Catella Group i forbindelse med Københavns Kommunes varsel om § 14-forbud mod etablering af hotel på matr.nr. 382 Vestervold Kvarter, beliggende Nyropsgade 6, 1602 København V.

Vi finder, at et forbud mod hoteldrift på ejendommen vil være uforholdsmæssigt, planfagligt uhensigtsmæssigt og i strid med både ejendommens økonomiske bæredygtighed, de fysiske rammer og områdets karakter og udviklingspotentiale. Som gentaget af medlemmer af Klima-, Miljø- og Teknikudvalget i den offentlige debat, er der fortsat et kommunalt ønske om etablering af hoteller i København uden for Indre By, herunder København V. Et hotelprojekt på Nyropsgade 6 vil netop kunne imødekomme dette ønske og samtidig aflaste København K og middelalderbyen.

Ejendommens nuværende anvendelse og sammenhæng med kommunens mobilitetsmål

Den eksisterende ejendom på Nyropsgade 6 er et specialbygget parkeringshus på 10.521 m² i syv etager fra 1958, drevet af APCOA Parking. Parkeringshuset rummer 349 pladser og har, ligesom det nærliggende Q-Park Vesterport, oplevet en strukturelt faldende belægning over en årrække.

Et hotelprojekt på ejendommen vil fastholde en parkeringskælder målrettet hotellets egne gæster og ansatte. Herved sikres det, at hotellets drift ikke belaster de offentlige parkeringsmuligheder i området, og projektet understøtter således kommunens mobilitets- og bæredygtighedsambitioner, uden at tage parkeringspladser fra københavnerne.

Tidligere dialoger med kommunen og økonomiske konsekvenser for ejerkredsen

Ejendommen blev erhvervet med en klar og velbegrundet intention om at renovere, modernisere og omdanne bygningen til hotel i overensstemmelse med det gældende plangrundlag. På tidspunktet for erhvervelsen var hoteldrift udtrykkeligt tilladt, hvilket var afgørende for ejerkredsens investeringsbeslutning og de efterfølgende økonomiske dispositioner.

Ejerkredsen har været i tæt og løbende dialog med Københavns Kommune for at sikre, at projektet blev udviklet i overensstemmelse med kommunens overordnede målsætninger. Der er afholdt tre forhåndsdialoger med kommunen, hvor der ikke på noget tidspunkt er blevet indikeret problematikker vedrørende omdannelse til hotel – tværtimod.

Det varslede §14-forbud vil have karakter af at rive tæppet væk under de erhvervsdrivende, idet det vil underkende de anvendelsesmuligheder, der var gældende på erhvervelsestidspunktet. Forbuddet vil medføre betydelige økonomiske tab for ejerkredsen, da indgåede aftaler og investeringer er baseret på ejendommens lovlige anvendelse til hotel. Et sådant indgreb fremstår uforholdsmæssigt set i lyset af projektets overensstemmelse med det hidtidige plangrundlag.

Lydforurening og anvendelsesbegrænsninger

Ejendommens beliggenhed tæt på Danmarks mest trafikbelastede almindelige vej, Gyldenløvesgade, medfører betydelige støjbelastninger. Miljø- og Ligestillingsministeriets vejledende grænseværdi for vejstøj er 58 dB for et rent boligprojekt, mens grænseværdien for hoteller og kontorer er 63 dB.

Ifølge Nord2000-undersøgelsen om vejstøj fra 2022 udsættes Nyropsgade 6 for et støjniveau på ca. 60-65 dB. Dette overstiger grænseværdierne for boligformål, men er foreneligt med hoteldrift. En omdannelse

til boliger vil derfor enten være planmæssigt uegnet eller kræve omfattende tekniske løsninger, herunder lukkede facader uden oplukkelige vinduer, hvilket vil kompromittere boligkvaliteten.

Hoteldrift er derimod karakteriseret ved mekanisk ventilation og lukkede vinduer, hvilket gør anvendelsen velegnet i et støjbelastet byrum. Hertil kommer, at hotelgæster opholder sig midlertidigt på adressen og dermed ikke udsættes for de langsigtede helbredsmæssige konsekvenser, som støj kan medføre for fastboende.

Luftforurening og trafiksikkerhed

Den høje trafikintensitet på Gyldenløvesgade har ligeledes konsekvenser for luftkvaliteten omkring Nyropsgade 6. Opgørelser fra 2019 viser, at niveauerne for PM2.5, partikelantal og black carbon ved ejendommen ligger markant over gennemsnittet for både København og Danmark og væsentligt over WHO's anbefalede grænseværdier.

Disse forhold gør området uegnet til permanent boligformål set i et sundheds- og forebyggelsesperspektiv. Hertil kommer trafiksikkerhedsmæssige udfordringer, idet krydsene omkring Gyldenløvesgade gentagne gange er blevet fremhævet for deres høje ulykkestal (Gyldenløvesgade/Nr. Farimagsgade og Gyldenløvesgade/Nørre Søgade). Disse forhold taler samlet set imod etablering af boliger, men understøtter anvendelse til midlertidigt ophold såsom hotel.

Begrænsede muligheder for alternativ rentabel anvendelse

Ejendommens konstruktion som parkeringshus med skrå dæk og helixramper indebærer, at en ombygning til boligformål vil kræve omfattende nedrivning og nyopførelse med meget høje anlægsomkostninger. En sådan omdannelse vil enten resultere i meget dyre ejerboliger eller i udlejningsboliger med huslejeniveauer, der ikke understøtter kommunens ambition om flere betalelige boliger.

Hoteldrift fremstår som den primære anvendelse, der økonomisk kan bære de nødvendige investeringer uden samtidig at bidrage til yderligere pres på markedet for dyre boliger i København.

Foruden omkostninger ved ombygning til beboelse generelt, vil en anden hindring jf. vores forståelse være, at Københavns anvisning til boligbyggeri begrænser bygningsdybden til 12 meter på nybyggeri. Da ejendommen i dag har en dybde på 27.4 meter, ville dette kræve en nedrivning af godt 56% af bygningen. Under disse omstændigheder kan det overvejes, om et krav om ombygning til boligformål, som forudsætter nedrivning af en væsentlig del af den eksisterende bygning, giver anledning til spørgsmål om erstatning. Et sådant krav kan have betydelige økonomiske konsekvenser for ejeren og kan derfor efter en konkret vurdering indebære indgreb, der nærmer sig ekspropriationslignende forhold.

Nærområdets karakter, erhverv og metropolzone

Nyropsgade har begrænset beboelse og er overvejende præget af erhverv, hoteller og kommunale ejendomme. Kun Nyropsgade 13 og 15 er udlagt til boligformål. I umiddelbar nærhed findes flere ejendomme med hoteldrift, herunder Nyropsgade 2 og 4 (Manon Les Suites), Herholdtsgade 6/Nyropsgade 38 (Steel House) samt Nyropsgade 42, hvor bygningens anvendelse er registreret som *Hotel, kro eller konferencecenter med overnatning (kode 331)*.

Ejendommen er beliggende i Metropolzonen, som ifølge Københavns Kommune er udlagt til erhverv, turisme og kultur. Hoteldrift er således både planmæssigt og funktionelt velbegrundet i området. En eventuel langsigtet omdannelse til et egentligt boligområde vil kræve årtiers byomdannelse og markante investeringer i kvarterets struktur og tilbud.

Turisme i København

Københavnerne er historisk glade for turismen. I tal fra 2023 meddelte 78% af københavnerne fortsat at København skal tiltrække flere turister. 91% mente desuden ikke at turisme havde skabt nogle problemer for dem, et tal der er steget til 92% i 2024. Efterspørgslen efter hotelkapacitet i København er stigende, drevet af både internationale og nationale besøgende. Overnatningstallene i København er vokset markant over de seneste år. Fra 2017 til 2024 steg antallet af overnatninger i København Kommune fra 8,3 millioner til 11,7 millioner med en omsætning i 2023 på 43,4 milliarder kroner. Antallet steg yderligere med 3,1% fra 2024-2025 og udviklingen forventes at fortsætte i takt med udvidelsen af Københavns Lufthavn og investeringer i international togtrafik. Væksten kommer dog ikke kun fra turister der kommer flyvende ind, da 43% af besøgende i København er danskere.

Københavns Lufthavn udvider i disse år og ventes at betjene 40 millioner rejsende om året fra 2029. Udvidelsen gør blandt andet plads til KLM og Air France, der fortsat øger ejerskabet i SAS, og vil anvende Københavns Lufthavn som et 'tredje hub' for at bringe rejsende til Europa.

En væsentlig andel af overnatningerne udgøres af danske besøgende, der rejser til København for at besøge familie og netværk. Begrænsning af hotelkapaciteten i centrale, velbeliggende områder vil dermed ikke alene ramme turister, men også hæmme københavnernes mulighed for at modtage besøg fra resten af landet.

Nyropsgade 6 ligger i gåafstand fra Københavns Hovedbanegård, som er under omfattende udbygning med henblik på at imødekomme stigende togtrafik, herunder nye internationale forbindelser, ligesom et bredt flertal i Teknik- og Miljøudvalget har sat 8 millioner kr. af til at tiltrække flere internationale togforbindelser, og der planlagt/åbnet seks internationale toglinjer, heriblandt til Stockholm, Berlin, Prag, Hamborg, Basel, Amsterdam. Nyropsgade udgør derfor en oplagt placering for et hotel, der kan understøtte denne udvikling og samtidig aflaste København K.

Hoteldrift og lokal merværdi

Ejendommen har en optimal beliggenhed for hoteldrift med nem adgang for gående, cyklister, kollektiv trafik og bil. Hotellet vil råde over egen parkeringskælder, hvilket sikrer, at driften ikke belaster det omkringliggende gadenet. Nyropsgade er i dag præget af begrænset byliv. Hotelprojektet vil aktivere gaden, idet forpagter har forpligtet sig til at etablere café og restaurant i stueetagen til gavn for områdets øvrige erhvervsdrivende og brugere. Herudover vil den foreslåede tagterrasse være rettet mod Nyropsgade, og dermed ikke være til gene for baggården og naboer på Vester Søgade, men vil tværtimod bidrage til at gøre Nyropsgade mere livrig.

Med en åben facade i stueetage til café og restaurant samt en beplantet tagetage mod Nyropsgade bidrager hotellet til bylivet. Intentionerne til en levende by i kommuneplanen opfyldes mod Nyropsgade samtidig med at hotellets stille side mod gården sikre rolige forhold for naboboligerne. Nyropsgade er præget af kontorer og gaden savner liv i aftentimerne. Bidraget fra et hotel kan sikre et mere trygt aftenmiljø.

Bevaringsværdig facade bliver respekteret

En nutidig fortolkning af de eksisterende bygninger i Nyropsgade, giver det skitserede forslag til hotel en stringent facadetakt, der spiller sammen med gadens facaderytme og proportioner. Forslaget respekterer de arkitektoniske bærende værdier og egenarten i Nyropsgade.

Hotellet genbruger de eksisterende facadeplader fra parkeringshuset. De beplantes fra terræn og tilfører gadebilledet en grøn kantzone. Samlet set indpasser hotellet sig i det eksisterende bybillede og åbner sig i stueetagen. Det bidrager til liv udenfor arbejdstid og genbruger den eksisterende facade.

Afsluttende bemærkninger

På denne baggrund opfordres Københavns Kommune til at undlade at nedlægge et § 14-forbud mod etablering af hotel på Nyropsgade 6. Projektet er i overensstemmelse med områdets karakter, kommunens turisme- og mobilitetsmål samt ejendommens fysiske og økonomiske forudsætninger. Et forbud vil have uforholdsmæssige økonomiske konsekvenser og skabe betydelig usikkerhed for erhvervsdrivende, der har disponeret i tillid til det gældende plangrundlag.

Med venlig hilsen

Catella Group

Kongens Nytorv 26, 1

1050 København K

Nytorv 15

Svarnummer 8

ACCURA

Københavns Kommune
Klima og Byudvikling
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Accura Advokatpartnerselskab
Alexandriagade 8
DK-2150 Nordhavn/Cph.

Phone +45 3945 2800
www.accura.dk

CVR no. 33039018

Sendt via mail

23. februar 2026

Partshøring - varsel om forbud mod etablering af hotellejligheder og ombygning på ejendommen matr.nr. 118, Vester Kvarter, København

1 Indledning

Københavns Kommune (herefter "**Kommunen**") har den 2. februar 2026 sendt partshøringsbrev til min klient Nytorv 17 A/S (herefter "**Nytorv 17**") i en sag vedrørende forespørgsel om etablering af i alt ni hotellejligheder i ejendommen matr.nr. 118, Vester Kvarter, København (herefter "**Ejendommen**"), som ejes af min klient. Partshøringsbrevet udgør et varsel om forbud efter planlovens § 14 (herefter "**Varsel**").

Ejendommen har siden 2006 været opdelt i erhvervslejligheder, som alle er ejet af Nytorv 17. erhvervslejlighederne har været udlejet til erhverv, senest til Kirkeministeriets IT-afdeling, som i 2007 lejede sig ind i de ni erhvervslejligheder, men som efter eget ønske fraflyttede disse i 2025. Baggrunden for, at min klient har udvist interesse for en konvertering af erhvervslejlighederne til brug til hotellejligheder, er, at de nuværende ni erhvervslejligheder ikke har en bæredygtig fremtid til sædvanlig erhvervsmæssig brug, blandt andet som følge af erhvervslejeres ændrede behov for infrastruktur og faciliteter. Dette kom som nævnt til udtryk ved Kirkeministeriets nylige opsigelse og fraflytning. Der oplyses yderligere herom i afsnit 2.3.2 nedenfor.

Det gøres principalt gældende, at Kommunen ikke – i al fald ikke for nuværende - har den nødvendige hjemmel til at udstede et § 14-forbud. Såfremt Kommunen mod forventning ikke måtte kunne tiltræde min klients principale synspunkt, gøres det subsidiært gældende, at Kommunen ikke har påvist tilstrækkeligt vægtige planlægningsmæssige begrundelser for udstedelsen af et § 14 forbud. Disse synspunkter uddybes nedenfor.

Min klient forbeholder sig retten til at fremkomme med yderligere bemærkninger i sagen, hvis nye oplysninger, den videre korrespondance eller sagens udvikling i øvrigt giver anledning dertil.

2 Nytorv 17's synspunkter

2.1 Oplysninger om Ejendommen

Om Ejendommen kan det indledningsvis oplyses, at denne har været familieejet og -drevet siden 1990. Ejendommen gennemgik en større renovering i perioden 1989–1991 udført af den anerkendte arkitekt Alfred Homann, hvilken renovering blev præmieret. Familien, der fortsat står bag Nytorv 17, har ingen planer om at sælge ejendommen, men ønsker at bevare den og anvende den i fuld respekt for omgivelserne – og herunder den fredningsstatus, som Ejendommen har opnået.

Det kan oplyses, at en konvertering til hotellejligheder ikke vil kræve nogen form for ombygning af erhvervslejlighederne og derfor vil kunne gennemføres umiddelbart med ændret indretning/møblering af lejlighederne. Alle ni erhvervslejligheder er i dag indrettet med køkken og bad, ligesom opgangen betjenes af en elevator og i øvrigt er fuldt brandsikret efter gældende regler. Der forventes derfor ikke behov for yderligere brandtekniske foranstaltninger i forbindelse med en konvertering. Det bemærkes endvidere, at der er tale om en erhvervsejendom, som ikke vil skift status ved en eventuel konvertering.

2.2 Principalt: Kommunen har ikke hjemmel til at nedlægge et § 14-forbud

Det følger af planlovens § 14 (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024), at en kommune kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan.

Jeg forstår baggrunden for Kommunens Varsel således, at min klient den 5. januar 2026 fremsendte en planmæssig forespørgsel om mulig anvendelsesændring fra erhvervslejligheder til hotellejligheder. Det skal i den forbindelse understreges, at min klient ikke har fremsendt noget egentligt byggeandragende eller nogen ansøgning til Kommunen, men alene har indledt dialog om projektets perspektiver.

Det er derfor min klients opfattelse, at Kommunen ikke har hjemmel til at nedlægge et forbud efter planlovens § 14, idet der på nuværende tidspunkt ikke foreligger noget projekt eller nogen ansøgning, der kan nedlægges forbud imod. Denne vurdering synes Kommunen i øvrigt selv at være bevidst om, idet der i Varslet anføres (min fremhævning):

"*Sagsbehandlingen af et muligt forbud i henhold til planlovens § 14 indebærer, at en eventuel ansøgning om etablering af hotellejligheder er sat i bero*."

Formuleringen ”en eventuel ansøgning” understøtter, at der ikke er indsendt noget projekt, som kunne udløse et forbud efter planlovens § 14. Varslet savner derfor efter min klients opfattelse det fornødne retlige grundlag.

2.3 Subsidiært: Kommunen har ikke påvist tilstrækkeligt vægtige planlægningsmæssige begrundelser for et forbud i henhold til planlovens § 14

Kommunen har som belæg for Varslet anført to grunde til at udstede et forbud efter planlovens § 14. Kommunen har dels henvist til turismen i Indre By, dels til Ejendommens bevaringsværdi.

2.3.1 Turismen i Indre By

Om turismen anfører Kommunen, at:

"*Den voksende turisme har primært koncentreret sig i de indre bydele. Kommunen ønsker derfor at sikre en mere balanceret turisme, så der kommer mindre pres i de indre bydele. Målet er, at de indre bydele kan fastholde deres karakter af egentlige byområder med en blanding af boliger og serviceerhverv, herunder butikker og restauranter og andre centerfunktioner. Kommunen ønsker på den måde også at undgå negative følgevirkninger af overturisme, herunder øget støj, trafik og affald, der ikke understøtter områdets langsigtede funktion. Øvrige områder i kommunen er bedre egnet til etablering af yderligere hotelkapacitet, ligesom dette også vil understøtte turismen i disse områder. På denne baggrund påtænker Københavns Kommune at nedlægge forbud mod etablering af hotellejligheder på ejendommen matr.nr. 118, Vester Kvarter, København, beliggende på adressen Nytorv 15, 1450 København K*".

Det gøres gældende, at Kommunens bekymringer om turismepres ikke kan tillægges vægt i denne sammenhæng, idet en konvertering til i alt blot ni hotellejligheder ikke vil have nogen mærkbar indvirkning på turismen i Indre By, hvorfor turismepres ikke kan anses som et forhold, der taler imod den ønskede anvendelsesændring.

Det må endvidere fremhæves, at Ejendommens fortsatte anvendelse til erhverv med kontorlejemål vil medføre et væsentligt større pres på lokalområdet, navnlig i relation til trafik- og parkeringsforhold. F.eks. genererer hotellejligheder typisk et lavere parkeringsbehov og en mere jævnt fordelt brug af området, hvilket samlet set reducerer belastningen på den i forvejen udsatte trafikale infrastruktur i Indre By. På denne baggrund kan Kommunens anbringender om et yderligere pres på området ikke anses for sagligt begrundet.

Det gøres i stedet gældende, at Ejendommens konkrete udformning og placering netop understøtter en anvendelse til hotellejligheder. Opgangen betjenes af en elevator, hvilket er en væsentlig forudsætning for driften af hotellejligheder, og som kun et begrænset antal ejendomme i Indre By råder over. Dette gør Ejendommen særligt velegnet og attraktiv til formålet.

Det forhold, at der hverken er behov for yderligere tilpasninger eller skal foretages bygningsmæssige ændringer i forbindelse med en konvertering, taler yderligere for at imødekomme konverteringen. Hertil kommer, at der allerede er en restaurant i underetagen, og en konvertering vil således harmonere naturligt med denne eksisterende anvendelse og dermed understøtte en helhedsorienteret og funktionel udnyttelse af Ejendommen.

Endelig bemærkes, at der ikke findes andre hoteller/hotellejligheder i umiddelbar nærhed af Ejendommen, hvilket yderligere taler for, at en konvertering vil bidrage til en hensigtsmæssig og balanceret anvendelse af området uden at skabe uønsket koncentration eller overbelastning.

2.3.2 Ejendommens bevaringsværdi

Kommunen anfører vedrørende Ejendommens bevaringsværdi, at:

"*Kommunen vurderer, at bygningen på Nytorv 15, 1450 København K er bevaringsværdig og indgår i en bevaringsværdig helhed i nærområdet, og at der derfor bør fastsættes bestemmelser om bebyggelsens ydre udformning i en ny lokalplan. Bygningen på matr.nr. 118, Vester Kvarter, er i Københavns Kommuneplan 2024 udpeget som bevaringsværdig med en SAVE-værdi 1. Der er tale om en bygning opført i 1797 i klassicistisk stil, som har en stor miljømæssig værdi og er en del af en bevaringsværdig sammenhæng. På denne baggrund påtænker Københavns Kommune også at nedlægge forbud mod nedrivning af bygningen eller ombygninger, der ændrer bebyggelsens ydre udformning.*"

Min klient anerkender fuldt ud Ejendommens bevaringsværdi og er uforstående over for, hvordan dette argument skulle tale imod en eventuel konvertering af Ejendommen til hotellejligheder. Ejendommen er som bekendt allerede fredet og er således i forvejen underlagt et omfattende og detaljeret beskyttelsesregime, herunder et forbud mod nedrivning og mod ændringer af facader og øvrige bygningsdele. Nytorv 17 vil naturligvis respektere både fredning og bevaringsstatus.

Det bemærkes i den forbindelse, at Ejendommens nuværende fysiske fremtoning i al væsentlighed lever op til de krav, der stilles til indretning af hotellejligheder, og at en konvertering til denne anvendelse kan gennemføres uden nogen form for større indgreb, som ville kunne kompromittere eller på anden måde påvirke Ejendommens bevaringsværdi.

Kommunens anbringender om bevaringshensyn ses derfor ikke at udgøre et sagligt grundlag for at modsætte sig en ændret anvendelse af Ejendommen, når denne ændrede anvendelse vil ske inden for rammerne af den eksisterende fredning og uden indvirkning på Ejendommens ydre udtryk eller kulturhistoriske værdi.

Det bemærkes, at en fortsættelse af Ejendommens anvendelse til kontorformål omvendt risikerer at indebære en større risiko for indgreb i Ejendommens indre strukturer og dermed for kompromittering af de kulturhistoriske værdier, som Kommunen selv fremhæver. Moderne kontorbrug stiller væsentlige krav til fleksible planløsninger, f.eks. i form af storrumskontorer eller kontorer med let adgang mellem arbejdsområder og servicefaciliteter. Disse krav medfører typisk behov for gennemgribende ændringer af de indvendige rammer.

I den forbindelse bemærkes det, at den eksisterende indretning og infrastruktur i Ejendommen allerede har vist sig uhensigtsmæssig til moderne kontorbrug. Dette illustreres tydeligt ved, at

Kirkeministeriets IT-afdeling, som havde haft til huse i Ejendommen siden 2007, valgte at fraflytte i 2025 netop på grund af de begrænsninger, som bygningens indre rammer medførte.

En konvertering til hotellejligheder vil derimod i langt højere grad kunne gennemføres inden for Ejendommens eksisterende indretning og uden behov for indvendige (eller udvendige) tilpasninger, der kan påvirke de fredede eller bevaringsværdige elementer. Set fra et bevaringsfagligt perspektiv fremstår en konvertering derfor som den løsning, der bedst understøtter en skånsom og langsigtet beskyttelse af Ejendommens kulturhistoriske kvaliteter.

Sammenfattende vurderes det dermed, at Kommunen ikke har påvist tilstrækkeligt vægtige planlægningsmæssige begrundelser for at nedlægge et forbud i medfør af planlovens § 14.

oo0oo

På det foreliggende grundlag er der ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Min klient er fortsat meget interesseret i en konstruktiv dialog med Kommunen om Ejendommens fremadrettede anvendelse. I den forbindelse skal jeg venligst bede om et dialogmøde med Kommunen – meget gerne på Ejendommen. Ved et sådant møde vil min klient have mulighed for at uddybe sine overvejelser om Ejendommens fremtidige anvendelse og besvare eventuelle spørgsmål, som Kommunen måtte have, hvilket forhåbentligvis vil kunne skabe grundlag for en fortsat dialog herom.

Vi imødeser Kommunens tilbagevenden.

Med venlig hilsen

Shaneela Khan
Attorney-at-law

Nørregade 30-32

Nørregade, 15.02.2026

Svarnummer 9a

Kære

Tak for din besked om partshøring i beslutningen om hotellejligheder i opgangene Nørregade 30 og 32. Det er trygt for os at læse, at kommunen agter at nedlægge forbud mod etableringen af hotellejligheder ved os.

Vi er meget enige i, at turismen skal fordeles i hele vores skønne by og der skal tages hensyn til de lokale miljøer. Vi læner vores fornemmelser op ad KK og Wonderful Copenhagens *The end of turism*-undersøgelse og behovet for at skabe plads til både lokale og turister, som sammen skal kunne nyde vores livlige bydel. At kunne rejse til en by og opleve den som *midlertidligt lokale*, kræver at vi er lokale her – beboere, men også erhverv, som kan være med til at skabe variationer og interaktioner på tværs. Vi holder meget af de kontorer, butikker og barer som er med til at skabe liv for os med genkendelige ansigter, småsnakke og tryghed. Disse interaktioner ser vi som en stor del af undersøgelsens *The Copenhagen way of living*, som gavner alle.

Udover et ønske om at passe på den by vi holder så meget af, bekymres vi også ved tanken påvirkningen fra hotellejligheder i vores dagligdag. Vi frygter et rend på trapperne i vores opgange i de gamle bygninger, hvor alt fra samtaler til kufferter kan høres tydeligt i lejlighederne. Udover at det konstant er nye fremmede i opgangene, hører vi fra andre, som deler opgang med air bnb og hotellejligheder, at folk ofte ikke tænker over støjgener, hverken i opgange eller i lejlighederne, som også er meget lytte. At være et nyt sted få dage og komme og gå på mange forskellige tidspunkter i døgnet uden at tænke på støj opleves som et uheldigt møde med beboeres hverdag. Vi sætter pris på vores ejendom som et trygt sted, hvor vi kender og hjælper hinanden, taler med andre og det skaber tryghed at vi ved, hvem der er på trapperne, når man er alene hjemme eller bor med børn.

En anden frygt er, at vores port og opgangsdøre oftest lades stå helt åbent af ikke-beboere og –erhverv, hvilket er med til at skabe utryghed ift. hvem vi møder i opgange og gården. Vi har f.eks. disse uger håndværkere, der arbejder i tomme lejligheder, både hverdage og weekender og som lader alt stå åbent. Vi har mødt flere fremmede, som piller ved vores cykellåse og går rundt og kigger døre. Denne utryghed frygter vi vil fortsætte eller blive værre. Denne weekend har vi ingen varme og kan ikke få fat på udlejer, hvilket også får os til at tænke på vores handlemuligheder skulle der ske andet mere alvorligt.

At opleve politikerne tage vores lokalområde alvorligt og have en bæredygtig udvikling af byen for øje er med til at skabe tryghed hos os. At lokale interesser er for øje, giver os håb for der arbejdes for os beboere, som oven i dette også er blevet varslet huslejestigninger på over 60%.

Tak for din tid og arbejde med at passe på vores by,

På vegne af alle beboere i Nørregade 30 (2.tv og 2.th, 3tv. og 3.th samt 4.th)

Nørregade 30-32

Svarnummer 9b

Fra: info <info@lloh.dk>
Sendt: 19. februar 2026 15:46
Til:
Emne: [EKSTERN] Vores sag, 25-4363, Nørregade 30-32 - 1165 København K, etablering hotellejligheder på matrikel 233, partshøring - sagsnr. 2026-0005418, indsigelse - afvisning af tilladelse til etablering af hotellejligheder

Københavns Kommune
Klima- og Byudvikling
Område for Byplanlægning

19. februar 2026

Vi skal for god ordens skyld oplyse, at er indtrådt som repræsentant i sagen for vores medlem, Nørrregade 30 – 1165 København K.

I den forbindelse skal vi bede om at alt korrespondance sendes til Lejernes Landsorganisation, Hovedstaden – med angivelse af vores sagsnr. 25-4363, i emnefeltet.

Vi skal til partshøringen omkring etablering af hotellejligheder på matrikel 233 – Deres sagsnr. 2026-0005418, hermed gøre indsigelse mod denne
etablering med følgende begrundelse:

- Vi tilslutter os på alle punkter i den af København Kommunes udsendte partshøring, om forbud mod etablering af hotellejligheder –
  hvori Københavns Kommune anfører ganske væsentlige punkter i forhold til understøttelse forbud, på den angivne matrikel, nr. 233 herunder

  - Sikring at en mere balanceret turisme, så der
    kommer mindre pres i de indre bydele, og så disse kan fastholdes deres karakter af egentlige byområder med en blanding af boliger og serviceerhverv, herunder butikker og restauranter og andre

centerfunktioner.

- Sikring af at undgå negative følgevirkninger af overturisme, herunder øget støj, trafik og
  affald, der ikke understøtter områdets langsigtede funktion. Øvrige områder i kommunen er bedre egnet til etablering af yderligere
  hotelkapacitet, ligesom dette også vil understøtte turismen i disse områder.
- Det er yderligere vores opfattelse, at etablering af hotellejligheder på den anførte matrikel vil betyde ikke uvæsentlige ekstra
  omkostninger med hensyn til
  - Fællesudgifter til vedligeholdelse af området
  - Fordeling af udgifterne i forhold til de almindelige beboere

- Mere utryghed, ved mere aktivitet af en bred skare af ikke lokale mennesker samt uro i og omkring matriklen
- En skævvridning af den i allerede forvejen pressede udlejningssituation i København, specifikt i den indre by.
  - Nedlæggelse af boliger, vil yderligere presse de allerede få boliger, der er til udlejning i området – og efterspørgslen
    på de tilbageværende lejeboliger, hvilket igen yderligere vil presse huslejepriserne i vejret – og give endnu mindre
    mulighed for at sikre områdets karakter af et egentligt byområde, med blanding af både boliger, forlystelser samt erhverv.
    Boligsøgende Københavnere har i forvejen svært ved at kunne betale den samme husleje som hotelgæster.

Vi kan således på vegne af vores medlem, tilslutte os København Kommunes forslag om forbud mod etablering af hotellejligheder.

BEMÆRK venligst, at
Jeg holder ferie i perioden fra 20 – 27. februar 2026, begge dage inklusiv.

Der kan derfor i denne periode opleves længere svartider. Du er altid velkommen til at sende mail på info@lloh.dk eller kontakte os telefonisk, telefon: +45 33 11 30 75 i telefontiden.

Venlig hilsen

Peter Omdal
Juridisk Rådgiver

LEJERNES LANDSORGANISATION

Hovedstaden

Vester Voldgade 9, 1.
1552 København V

E-mail: Info@lloh.dk
Telefon: +45 33 11 30 75
www.llo.dk/hovedstaden

CVR: 31450128

Se www.llo.dk/hovedstaden for åbningstider og kontaktmuligheder

Tilmeld dig LLO's Nyhedsbrev

LLOs medlemskab og engagement i IUT understreger LLO´s (og LLOH's) rolle som lejerorganisation*en*



Nørregade 30-32

Svarnummer 9c

Fra:
Sendt: 9. februar 2026 16:35
Til:
Cc:
Emne: [EKSTERN] Partshøring- varsel om forbud mod etablering af hotellejligheder på Nørregade 30-32

Ang.: Partshøring- varsel om forbud mod etablering af hotellejligheder på Nørregade 30-32, 1165 København K. matrikel 233

26. januar 2026
Sagsnr.
2026-0005418
Dokumentnr.
2026-0005418-1

Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning

Tak for deres brev af 26. januar 2026. Nedestående findes venligst mine kommentar til sagen.

- Ejendomsselskabet HLM III Aps. opkøbte huse på Nørregade 30 - 32, 1165 København K. matrikel 233 og den 15. 12. 2025 varslede lejestigning fra nuværende årlig leje på 97.752,72 kr. med 88.247,28 kr.

- Lloh, hvor jeg er medlem, har den 9. januar 2026 sendt indsigelse på mine vegne. Det er Lloh vurdering, der ikke er grundlag for en forhøjelse af lejen, da den nuværende leje allerede svarer til det lejedes værdi ved sammenligning med tilsvarende lejemål med samme lejefastsættelse. Sagen er derfor anbragt for Huslejenævnet.
- Jeg er en af de berørte parter, da jeg siden 1985 lejer lejlighed i Nørregade 30, 2th., 1165 Kbh.K. og er imod etablering af hotellejligheder på matrikel 233. Det er min vurdering at den voksende turisme har desværre koncentreret sig i de indre bydele. Jeg støtter derfor mere balanceret turisme med mindre pres i de indre bydele, og så disse kan fastholdes deres karakter med en blanding af boliger og en serviceerhverv, herunder butikker og restauranter og andre
- Jeg støtter idéen om at undgå negative følgevirkninger af overturisme, herunder øget støj, trafik og affald.
- Der er områder i kommunen som er bedre egnet til etablering af yderligere hotelkapacitet og tanken om at understøtte turismen i disse områder.

- Til sidst og ikke mindst skal jeg gøre opmærksom på at huse Nørregade 30 - 32, hører til bevaringsværdige ejendømme i København.

Forma

Forma
Kong Georgs Vej 13B
2000 Frederiksberg
Danmark

TEL
(+45) 53 53 99 92

E-MAIL
office@formastudio.dk

CVR NR
43 23 20 88

WEB
www.formastudio.dk

DATO
9. Feb. 2026

REV
-

SAG
Rådhuspladsen

SAGS NR.
2410

UDARB. AF
Mikkel Bøgh
(+45) 23 45 54 32
mb@formastudio.dk

Københavns Kommune
Klima- Teknik- og
Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse
Njalsgade 13
Postboks 457
2300 København S

København, d. 9.2.2026

Til Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Vedrørende: Partshøring – varsel om § 14-forbud mod etablering af hotellejligheder på Rådhuspladsen 55

Vi takker for muligheden for at afgive bemærkninger til Københavns Kommunes varsel om nedlæggelse af forbud efter planlovens § 14 mod etablering af hotellejligheder på ejendommen beliggende Rådhuspladsen 55, matr.nr. 17, Vester Kvarter.

Nedenfor redegøres samlet for vores bemærkninger og for, hvorfor vi finder, at der bør gives mulighed for at etablere hotellejligheder på ejendommens 2. og 3. sal, hvor der i dag er kontoranvendelse.

Dokumenteret og langvarig tomgang på erhvervsarealerne

Ejendommen har gennem en længere årrække været præget af betydelig og veldokumenteret tomgang på erhvervsarealerne. 2. sal har reelt været ude af drift i mere end 4 år, idet den hidtidige lejer ikke har haft behov for arealet og ad flere omgange har forsøgt at afhænde etagen via tidligere administrator. 3. sal har tilsvarende stået tom i knap 2 år på trods af udbud til en relativt lav leje.

Der er således ikke tale om en midlertidig markedssituation, men om en vedvarende og strukturel udfordring med at udleje arealerne til erhvervsformål. En fastholdelse af kontoranvendelse indebærer derfor en reel risiko for fortsat tomgang.

Dokumentation for de gennemførte tiltag med henblik på udlejning af kontorarealerne på 2. og 3. sal kan fremsendes efter anmodning.

Manglende markedsmæssig realisme for kontoranvendelse

Efterspørgslen på traditionelle kontorlejemål har ændret sig markant de seneste år som følge af hybridarbejde og ændrede arbejdsmønstre. Særligt

Forma
Kong Georgs Vej 13B
2000 Frederiksberg
Danmark

TEL
(+45) 53 53 99 92

E-MAIL
office@formastudio.dk

CVR NR
43 23 20 88

WEB
www.formastudio.dk

DATO
9. Feb. 2026

REV
-

SAG
Rådhuspladsen

SAGS NR.
2410

UDARB. AF
Mikkel Bøgh
(+45) 23 45 54 32
mb@formastudio.dk

ældre og mindre fleksible kontorarealer har vanskeligt ved at tiltrække lejere.

Ejendommens fysiske og arkitektoniske rammer, herunder et forældet udtryk, gør den mindre konkurrencedygtig sammenlignet med nyere og mere tidssvarende kontorejendomme. Hertil kommer ejendommens konkrete placering direkte oven på en intensiv fastfood-anvendelse, hvilket yderligere reducerer attraktiviteten for kontorlejere.

Stueetagens facade er i dag i overvejende grad visuelt domineret af Burger Kings og KFC's skiltning og reklamer. Dette medfører, at en eventuel kontorvirksomheds adresse og identitet reelt forsvinder i gadebilledet. For mange kontorlejere er netop adressens signalværdi, repræsentative karakter og visuelle fremtoning afgørende, og disse forhold kan ikke imødekommes på ejendommen i dens nuværende udtryk. Samlet set vurderes kontoranvendelse derfor ikke længere at være markedsmæssigt realistisk for de pågældende etager medmindre facaden renoveres og det samlede fysiske udtryk løftes.

Tidligere dialog om begrænset boligegnethed

I forhåndsdialog med kommunen er det flere gange tilkendegivet, at ejendommen er udfordret i forhold til etablering af yderligere helårsboliger. Dette skyldes blandt andet krav til opholdsarealer, affaldshåndtering, parkering, cykelparkering og støjforhold.

Disse forhold er i vidt omfang bundet til matriklens størrelse og placering og kan ikke ændres væsentligt. Hotellejligheder stiller ikke de samme krav til friarealer og parkeringsnormer og udgør derfor en mere realistisk og planmæssigt håndterbar anvendelse inden for de givne rammer.

Forholdet til boligudbud og boligpolitik

De pågældende arealer er i dag erhverv og indgår ikke i den eksisterende boligmasse. En konvertering til hotellejligheder medfører således ingen reduktion i antallet af boliger i området. Ejendommen rummer allerede boliger på 4. og 5. sal.

De nedre etager er præget af intensivt byliv, trafik og støj fra Rådhuspladsen, hvilket generelt giver mindre attraktive rammer for yderligere helårsboliger sammenlignet med korttidsophold. Såfremt arealerne hypotetisk skulle omdannes til helårsboliger, vurderes det bygningens arkitektur og konstruktion taget i betragtning, at der maksimalt kan etableres ca. 6 boliger. Med en gennemsnitlig størrelse omkring 100 m² pr. bolig og de gældende omkostnings- og markedsforhold vil et økonomisk bæredygtigt projekt forudsætte et lejeniveau på ca. 2.500 kr./m² årligt. Der vil således være tale om boliger i den høje ende af

Forma
Kong Georgs Vej 13B
2000 Frederiksberg
Danmark

TEL
(+45) 53 53 99 92

E-MAIL
office@formastudio.dk

CVR NR
43 23 20 88

WEB
www.formastudio.dk

DATO
9. Feb. 2026

REV
-

SAG
Rådhuspladsen

SAGS NR.
2410

SIDE
3 of 4

Side
Rev. –

UDARB. AF
Mikkel Bøgh
(+45) 23 45 54 32
mb@formastudio.dk

prisniveauet, som ikke i praksis bidrager til den mere betalelige del af boligmarkedet.

Konvertering til hotellejligheder vurderes derfor at være en mere hensigtsmæssig disponering af netop disse etager.

Lokalplansmæssig og planretlig sammenhæng

Projektet er disponeret med afsæt i gældende lokalplan, som forudsætter hotelanvendelse på ejendommen. Den ansøgte anvendelse ligger således inden for lokalplanens intentioner for området. Et forbud mod anvendelsen vil derfor være vanskeligt at forene med lokalplanens forudsætninger.

Historisk anvendelse

Ejendommen er oprindeligt opført til hotelanvendelse. Den ansøgte konvertering til hotellejligheder ligger således i naturlig forlængelse af ejendommens oprindelige formål og anvendelseshistorik.

Bevaringshensyn, bykvalitet og vedligeholdelse

Vi noterer os Slots- og Kulturstyrelsens vurdering af bygningens bevaringsværdi (SAVE-værdi 3). Det ansøgte projekt forudsætter ingen nedrivning. Projektet baserer sig på en nænsom indretning inden for de eksisterende bygningsrammer og kan gennemføres fuldt ud i overensstemmelse med bevaringshensynene.

Den kulturhistoriske vurdering i den samlede SAVE vurderingen lander på 3, da ejendommen ikke længere anvendes til det oprindelige formål nemlig hotel.

SAVE-registreringen er desuden dateret og bør opdateres (nuværende er foretaget i 1995) da bygningen facadeudtryk er ændret væsentligt siden vurderingen er udført. En del af det ansøgte projekt omfatter lettere renovering af facadens 2 nedre etager, således at bygnings fremtoning ikke længere fremstår slidt og usammenhængende.

En aktiv og økonomisk bæredygtig anvendelse af ejendommen understøtter løbende vedligeholdelse og investering i bygningen. Alternativet er risiko for fortsat stilstand og begrænset incitament til opgradering.

Hensigtsmæssig arealanvendelse i bymidten

Rådhuspladsen er et område præget af turisme, hotelanvendelse, restauranter og oplevelseserhverv. Hotellejligheder er funktionelt og bymæssigt forenelige med områdets karakter og bidrager til aktivitet i bymidten uden at belaste boligkvarterer.

Forma

Forma
Kong Georgs Vej 13B
2000 Frederiksberg
Danmark

TEL
(+45) 53 53 99 92

E-MAIL
office@formastudio.dk

CVR NR
43 23 20 88

WEB
www.formastudio.dk

DATO
9. Feb. 2026

REV
-

SAG
Rådhuspladsen

SAGS NR.
2410

UDARB. AF
Mikkel Bøgh
(+45) 23 45 54 32
mb@formastudio.dk

Proportionalitet i anvendelsen af § 14-forbud

Et § 14-forbud er et indgribende planretligt redskab, som bør anvendes restriktivt og proportionalt. I den foreliggende sag vurderes et forbud ikke at stå mål med projektets faktiske konsekvenser, idet der er tale om en anvendelsesændring fra én erhvervstype til en anden, uden store ændringer af bygningens ydre (kun på facade i stueetage samt 1. sal) og uden væsentlig forøgelse af belastningen af nærområdet.

Samlet konklusion

På baggrund af ovenstående anmoder vi om, at kommunen undlader at nedlægge § 14-forbud mod etablering af hotellejligheder på ejendommen og i stedet tillader, at projektet behandles videre på det foreliggende grundlag.

Vi står naturligvis til rådighed for dialog og eventuelle justeringer, der kan imødekomme kommunens hensyn og målsætninger.

Med venlig hilsen
Mikkel Bøgh
Arkitekt MMA, Partner



Store Kongensgade 52D

Svarnummer 11

Fra: Bjarne Eriksen
Sendt: 16. februar 2026 15:55
Til:
Cc:
Emne: [EKSTERN] Sagsnummer 2025-25488 - Partshøring Vedr. påtænkt §14 forbud mod matr. nr. 240 - Store Kongensgade 52D, 3.

Til Københavns Kommune

Vi har som repræsentant for ejer af ovenstående matrikel modtaget Deres varsel om påbud af 26-01-2026, vedhæftet.

Vi anerkender modtagelsen af samme, men står udforstående overfor fremsendelse af dette.

Ejer har ved teknisk rådgiver Peter Jahn & Partnere ved anmodning af 30-10-2025 indsendt ønske om forhånds dialog vedr. om dannelse af 1 stk. Erhvervs enhed i baghuset 52D, 3-4. sal.

Der er ikke tale om at en hel ejendom ønskes anvendt til Hotellejlighed, der er tale om en enkelt ejerlejlighed i baghuset (52D), vi henviser i denne forbindelse til de af Københavns Kommune indhentede billeder ved besigtigelse gennemført på stedet 7-1-2026.
Ejendommen består af forhus (52A) med Restauration i stueplan og beboelseslejligheder fra 1-4 sal,. Ialt 4 stk.
Baghuset benyttes fra stuen- 2 sal som depotrum for forhusets beboere, mens det til omdannelse ansøgte lejemål er beliggende på 3-4 sal., der er således ikke andre beboere i baghuset.
Vi henviser i denne forbindelse til beskrivelse fra Peter Jahn & Partnere vedr. de faktiske forhold i bygningen.

I samme dokument findes ligeledes en beskrivelse af, at den omhandlede enhed tidligere har været forsøgt konverteret fra erhverv til bolig med afslag fra København Kommune på dette i 2018.

Fakta er derfor i denne sag, at der ikke ved tilladelse fra Københavns Kommune om omdannelse til Hotellejlighed vil forsvinde en bolig, jvf. der ikke er en bolig idag.
Der er kun tale om 1 lejlighed ikke en ejendom, og der vil ikke kunne opstå flere lejligheder i ejendommen som kunne tænkes benyttet til samme formål. En enkelt lejlighed i et baghus kan ikke antages at påvirke turismen i området i nævneværdig grad.
Lejligheden er beliggende i et baghus uden anden beboelse.

Endvidere kan vi oplyse at den påtænkte operatør oplyser følgende om sit forretningskoncept:

Lejeren ønsker at anvende lokalet som serviceret hotellejlighed med en rolig, professionel drift, der tager udgangspunkt i respekt for både ejendommen og det kvarter, ejendommen indgår i. Anvendelsen er reguleret, skattepligtig og administreret med faste procedurer for sikkerhed, drift og hensyn til naboer.

Anvendelsen adskiller sig samtidig fra traditionelle hoteller ved netop ikke at være et større hoteldomicil med tilhørende lobbyområder, interne restauranter, fitnessfaciliteter eller andre fælles funktioner, der samler gæster ét sted og koncentrerer aktivitet og belastning. I stedet indgår hotelenheden diskret i den eksisterende bystruktur og fungerer som en naturlig del af området.

Gæsterne er ikke tænkt som traditionelle turister, men som midlertidige københavnerne, mennesker, der bor i byen for en kortere eller længere periode og tager del i dens rytme. Opholdene understøttes af lokale anbefalinger, der leder gæsterne mod nærområdets caféer, butikker og initiativer og samtidig spreder færden i byen, så oplevelsen forbliver nærværende og lokalt forankret.

Hotellejligheden tilfører liv uden at larme, bevægelse uden at slide og værdi uden at fortrænge. Den anvender den eksisterende bygningsmasse nænsomt og bidrager til lokaløkonomien på en måde, der understøtter en mere balanceret og bæredygtig anvendelse af København, uden at bidrage til et øget turistpres.

Ejer af matr.nr. 240, Store Kongensgade 52D, 3. er med henvisning til ovenstående kraftigt imod det varslede §14 tiltag.

Venlig Hilsen / Kind Regards,
Bjarne Eriksen
Head of Asset Management

Pears Global Real Estate Denmark ApS
Trianglen 4, 3 tv, 2100 København Ø

PLEASE THINK OF THE ENVIRONMENT BEFORE PRINTING THIS
EMAIL The information contained in this e-mail is confidential and may be legally privileged. If you are not the named addressee you should not disseminate, distribute or copy this e-mail. Please notify the sender immediately by e-mail if you have received this e-mail by mistake and delete this e-mail from your system. E-mail transmission cannot be guaranteed to be secure or error-free as information could be intercepted, corrupted, lost, destroyed, arrive late or incomplete, or contain viruses. The sender therefore does not accept liability for any errors or omissions in the contents of this message which arise as a result of e-mail transmission. If verification is required please request a hard-copy version.
Registered Office: Trianglen 4, 3.tv, 2100 København Ø. Registered Number: 37237051

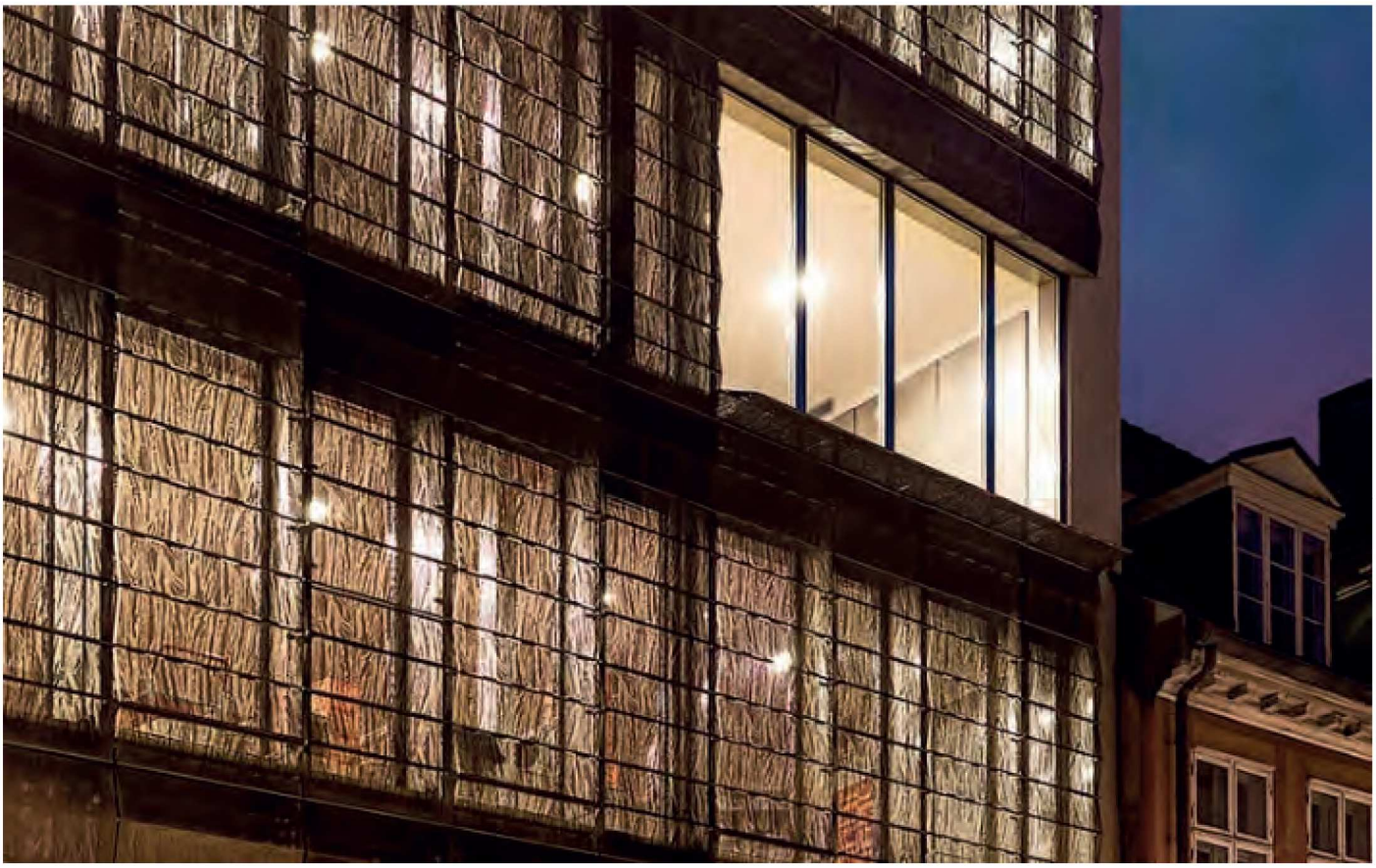
Toldbodgade 13

HOLSCHER NORDBERG
ARCHITECTURE AND PLANNING

Svarnummer 12

København 9.februar 2026

Toldbodgade 13, stue - 4.sal
Partshøring – svar på varsel om forbud efter planlovens § 14.
Ejendom: Matr.nr. 54 Sankt Annæ Øster, København.
Adresse: Toldbodgade 13, 1253 København K.



Her ses facaden med dens perforerede, fint detaljerede net af ædelmetal ved aftentid, hvor den giver et fint og foranderligt lys fra sig.
Letheden i arkitekturen vil fremstå smukt ved nyindretning til hotellejligheder, og faktisk komme endnu stærkere til udtryk end idag.

volu

Vi anmoder om at Københavns Kommune ikke nedlægger § 14-forbud men fortsætter den igangværende sagsbehandling af ændringen fra erhverv/kontor til erhverv/hotel.

Konvertering til hotellejligheder:

Indledningsvis vil vi gerne anføre at projektet Toldbodgade 13 vil være et lille byhotel med 4 hotellejligheder, og at projektet vil medføre meget få ændringer – og dette kun i den indre organisering.

Facaden og husets arkitektoniske udtryk vil stå uberørt og etagerne vil beholde deres åbne udtryk.

Dette er af største vigtighed i vores projekt, da ejendommen er et arkitektonisk ikon – kompromisløst udført, prisvindende og bygningen står i dag som et markant bidrag til nyere arkitektur i København.

Der er meget få infill huse i den gamle bydel, det er en særlig disciplin at få dette til at lykkes – at skabe nyt der bidrager til de ældre bygningers detaljerede facader og fine håndværk. Men det gør Toldbodgade 13.

Københavns Kommune (KTF) ønsker at gøre bygningen bevaringsværdig i en kommende lokalplan, og for os som arkitekter er det netop vigtigt at bevare og fastholde den særlige arkitektur og fine tilpasning til stedet som Toldbodgade 13 er udtryk for.

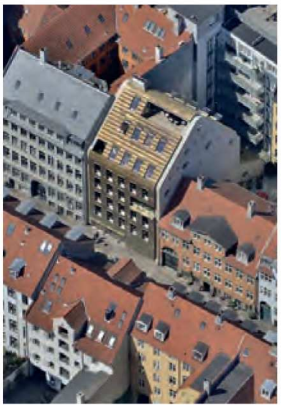
En anvendelsesændring til hotellejligheder vil netop kunne bevare bygningens unikke kvaliteter, da man her kan styre udtrykket og fastholde etagernes åbenhed.

Det vil være en nænsom nyindretning, og arkitekturen vil stå uberørt. Facaden med dens perforerede, fint detaljerede net af ædelmetal vil fremstå intakt – og huset vil fortsætte med at have det arkitektoniske udtryk som det har i dag.

Vi har i konverteringen en bæredygtig tilgang til nyindretningen, hvor mest muligt genbruges indvendigt og intet ændres udvendigt.

Hotellejligheder kan fungere med mindre renovering af eksisterende toiletter samt let istandsættelse af eksisterende tekøkkener.

Man kan her arbejde anderledes med lette og fleksible underopdelinger af rum, der ikke ødelægger rummene og husets åbenhed mod gade og gård.



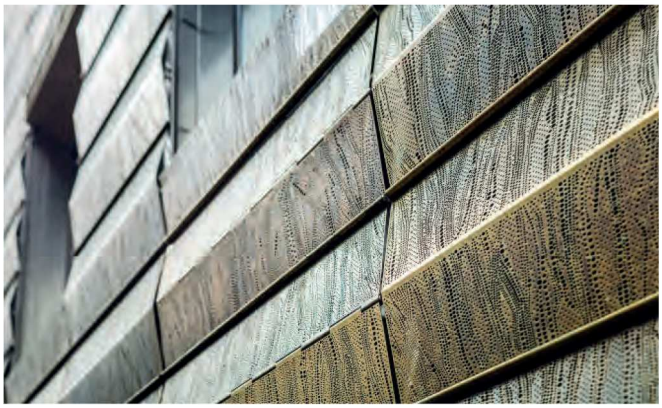
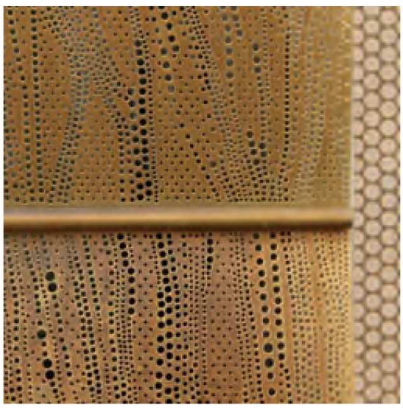




Udfordringer ifht. evt. konvertering til boliganvendelse:
En ombygning til fx boliganvendelse vil medføre større ændringer af projektet i forhold til friarealer, og evt. altaner m.m, og man vil miste grebet om husets udtryk. Det eksisterende overdækkede gårdrum vil høre til stue/1.sal, da det er en sammenhængende brandcelle, og kun kan være en lejlighed i 2 etager. Dette gårdrum vil kun med et større indgreb kunne etableres som et friareal for hele bygningen. Overdækningen er en del af husets arkitektur, da den fremstår som en del af den perforerede metalskærm der spænder fra gade til gård.
Kommende beboere vil desuden have behov for at lukke af og afskærme sig ift. de store glaspartier. Der vil blive lavet opdelinger til værelser, og forskellige privatheds-afskærmninger der vil ødelægge husets lette og poetiske udtryk.
Ombygning til boliger vil desuden medføre at der skal etableres nye badeværelser og køkkener. Eksisterende vil ikke kunne genbruges til bolig. Dvs. eksisterende indretning kan ikke upcycles men skal rives ned og fjernes.

Efter en evt. konvertering til 4 hotellejligheder:
Efter en evt. konvertering til hotel vil dette være et sted i byen der giver besøgende mulighed for at bo i et særligt arkitektonisk værk i tæt sammenspil med den gamle by. Projektets størrelse og de kun 4 hotellejligheder, vil gøre at de familier der periodevist bor i huset, vil blive integreret i det lokale miljø.
Et tiltag for at styrke den bymæssige relation kunne være at indarbejde en kaffebar i stueplan. Denne ville bidrage til lokalmiljøet og få aktivitet ned i gadeplan til glæde for alle i området. I dag er ejendommen relativt lukket i øjenhøjde, så dette vil være et markant nyt bidrag til gadens liv og åbenhed – som samtidigt vil respektere bygningens arkitektur.
Et lille byintegreret hotel vil generere mindre trafik og affald, og generelt give en lav miljøbelastning.
Hvis erhverv fastholdes som anvendelse, vil der kun være liv i huset i åbningstid, ejendommen vil stå mørkt frem resten af døgnet. Hermed vil man gå glip af husets bidrag til gadens liv med sit fine og foranderlige lys.

Vores anbefaling:
Vi anbefaler med vores faglighed og erfaring at stue til 4.sal får en anvendelsesændring til hotellejligheder.
Sådan bevarer og respekterer vi et helstøbt arkitektonisk værk, der netop besidder den særlige kvalitet at bygningen tilpasser sig den gamle by på fineste vis – og samtidig bidrager med nye kvaliteter.
Der bygges yderst sjældent ejendomme som denne, så vi har et fælles ansvar for at passe på den.

Vestergade 4-6A

Svarnummer 13

Copenhagen Capital

18.02.2026

Klima og byudvikling
Teknik- og miljøforvaltningen

Vedr. Partshøring- varsel om forbud mod etablering af hotel på matr. 8 Nørre Kvarter, København.

Kære

Vi henviser til partshøring af 2. februar 2026 vedrørende varsel om § 14-forbud mod etablering af hotel samt mod nedrivning eller ombygninger, der ændrer bebyggelsens ydre udformning på matr.nr. 8 Nørre Kvarter, beliggende Vestergade 4–6, 1456 København K.

Vi skal hermed fremkomme med følgende bemærkninger.

1. Projektets karakter – anvendelsesændring inden for eksisterende rammer
Der er ansøgt om anvendelsesændring fra kontor til hotel i form af 6 hotellejligheder inden for den eksisterende bebyggelse. Projektet indebærer ikke nybyggeri og forudsætter ikke udvidelse af bebyggelsens volumen.

Det bemærkes i den forbindelse, at der tidligere er ansøgt om omdannelse af erhvervsarealerne til boliger, hvilket ikke er blevet imødekommet. Hotellejligheder fremstår derfor som en planmæssigt mulig og realistisk anvendelse, der kan sikre ejendommens fortsatte aktive brug og vedligeholdelse.

2. Kommuneplan 2024 og hensynet til balanceret turisme
Det fremgår af partshøringen, at kommunen med henvisning til kommuneplan 2024 ønsker at fremme en bæredygtig og mere balanceret turisme samt mindske presset på de indre bydele.

Vi har forståelse for denne overordnede målsætning. Det forekommer imidlertid ikke proportionalt at anvende planlovens § 14 i en sag, der alene omfatter 6 hotellejligheder i en eksisterende bygning. Etablering i denne størrelsesorden vurderes ikke at medføre en mærkbar påvirkning af turismepresset, trafikforholdene eller områdets karakter.

Hvis formålet er at reducere negative følgevirkninger af turisme i Indre By, herunder pres på boligmassen, må regulering af korttidsudlejning af boliger anses for et mere målrettet virkemiddel end et forbud mod en mindre omdannelse af eksisterende erhvervsarealer.

18.02.2026

3. § 14-forbuddets planlægningsmæssige begrundelse
Et § 14-forbud forudsætter, at der foreligger en konkret planlægningsmæssig intention, som ellers vil kunne vanskeliggøres. Den ansøgte anvendelsesændring sker inden for den eksisterende bygnings rammer og ses ikke at hindre en kommende lokalplanlægning for ejendommen.

Vi finder derfor, at det bør indgå i vurderingen, om et midlertidigt forbud er nødvendigt og proportionalt i den konkrete sag.

4. Bevaringshensyn
Vi noterer os, at bygningen er vurderet bevaringsværdig, og at kommunen på den baggrund overvejer at nedlægge forbud mod nedrivning eller ombygninger, der ændrer bebyggelsens ydre udformning.

Den ansøgte anvendelsesændring forudsætter ikke nedrivning og kan gennemføres med respekt for bygningens ydre fremtræden. Bevaringshensynet ses derfor ikke at være i konflikt med projektet.

Samlet bemærkning
Vi skal på den baggrund anmode om, at sagen vurderes konkret og individuelt, og at der foretages en afvejning af proportionalitet, planlægningsmæssig nødvendighed og projektets begrænsede omfang, inden der eventuelt træffes beslutning om nedlæggelse af § 14-forbud.

Vi står naturligvis til rådighed for en videre dialog om ejendommens fremtidige udvikling.

Venlig hilsen

Rasmus Greis

Niels Hemmingsens Gade 4
1153 København K

tlf. 28 72 63 94

Vingårdstræde 18

Svarnummer 14

Fra:
Til:
Emne: VS: [EKSTERN] DMARC violationSalon Shala , bremerholm
Dato: 2. marts 2026 14:20:44

Fra:
Sendt: fredag, februar 6, 2026 3:02:44 PM
Til:
Emne: [EKSTERN] DMARC violationSalon Shala , bremerholm

Kære

Jeg skriver som den eneste tilbageværende lejer på ejendommen Vingårdstræde 18, Matr.nr. 97h, Øster Kvarter, København.

Jeg ejer Salon Shala

Btemerholm 18,st.tv

1069 københavn k

Jeg ønsker at gøre opmærksom på, at jeg driver min forretning på adressen og har været lejer i en længere periode. Som den eneste tilbageværende lejer er jeg bekymret for min fremtidige situation i bygningen.

Jeg planlægger at foretage yderligere investeringer i min butik, herunder indkøb af nyt udstyr og forbedringer af driften. På grund af den nuværende usikkerhed omkring ejendommens fremtid er jeg imidlertid i tvivl om, hvorvidt det er forsvarligt at foretage disse investeringer.

Min største bekymring er, hvad der vil ske med mig som lejer, hvis der træffes beslutninger, som medfører, at jeg skal fraflytte ejendommen. Jeg vil derfor gerne anmode om en afklaring af, hvilke rettigheder jeg har som lejer, og om der vil være mulighed for kompensation, hvis jeg på et tidspunkt bliver pålagt at forlade lejemålet.

Jeg håber, at kommunen vil tage min situation i betragtning i den videre behandling af sagen, og jeg ser frem til jeres vejledning og svar.

JURATECH Advokatfirma
CVR nr.: 34 80 66 40
www.juratech.dk

Michael Johansen, Advokat
Mobil: +45 52 40 30 05
E-mail: michaeljohansen@juratech.dk

Skovkrogen 5, 3. th.
2920 Charlottenlund

Dato: 23. december 2025

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Njalsgade 13, 5. sal, 5034
2300 København S

Att.: Tina Strand Auken
Enhedschef
Område for Byplanlægning

S2025-9348 - Østergade 40, 1100 København K - Yderligere bemærkninger vedr. klage

Kære Tina Strand Auken,

Tak for din mail af 18. december 2025, hvori du redegør for den videre proces vedrørende muligheden for at nedlægge forbud efter planlovens § 14.

Jeg har noteret mig, at der intet anføres, om det konkret ansøgte byggeprojekt.

På baggrund af din tilbagemelding, kan jeg desværre konstatere, at en række væsentlige forvaltningsretlige spørgsmål fortsat ikke er besvaret, samt at den nuværende kommunale håndtering af byggesagen rejser alvorlige retssikkerhedsmæssige problemstillinger.

1. Manglende hjemmel for berostillelse

Det fremgår af din mail, at der ikke er truffet nogen politisk beslutning om nedlæggelse af forbud efter planlovens § 14. Teknik- og Miljøudvalget har alene anmodet forvaltningen om at udarbejde en **indstilling om muligheden for** et sådant forbud.

Det kan på denne baggrund lægges til grund, at der aktuelt ikke foreligger noget § 14-forbud, ligesom der heller ikke foreligger nogen anden planretlig beslutning, der ændrer ejendommens anvendelsesmuligheder.

Den administrative beslutning om at sætte byggesagen i bero har derfor ingen klar hjemmel og indebærer i realiteten, at der **opnås samme retsvirkning som et § 14-forbud, uden at betingelserne for et sådant forbud er opfyldt**.

Det bemærkes samtidig, at en berostillelse efter fast forvaltningsretlig praksis alene kan anvendes kortvarigt og sagligt begrundet. En berostillelse af flere måneders varighed med henblik på at afvente en eventuel politisk beslutning falder uden for, hvad der kan accepteres.

Der er ikke redegjort for den retlige hjemmel til at berostille byggesagen i en længere periode uden at træffe afgørelse og uden at anvende planlovens § 14, som netop regulerer midlertidige indgreb i ellers planmæssigt lovlige forhold.

Vi skal derfor anmode om en udtrykkelig stillingtagen til:

- hvilken konkret lovbestemmelse berostillelsen retligt støttes på, og
- hvordan berostillelsen kan opretholdes, uden at anvende processen i planlovens § 14, med de dertil knyttede processuelle garantier.

2. Rækkefølgen i § 14-processen

Det fremgår desuden af din mail, at forvaltningen først agter at foretage partshøring i forbindelse med udarbejdelsen af indstillingen til udvalget.

Det må her understreges, at partshøring ikke kan ske efter, at et indgreb med realvirkning allerede er iværksat.

Når byggesagen sættes i bero med henblik på at hindre realisering af et lovligt projekt, foreligger der et indgreb i ansøgers retsstilling, som forudsætter forudgående partshøring.

Den beskrevne fremgangsmåde indebærer således, at partshøringen reelt reduceres til en efterfølgende formalitet, hvilket er i strid med forvaltningslovens grundlæggende krav.

---ooOoo---

Som sagen aktuelt håndteres, opnår kommunen reelt samme virkning som ved et forbud efter planlovens § 14, uden at:

- der er truffet politisk beslutning om forbud,
- der er gennemført partshøring forud for indgrebet,
- der er fastsat en klar tidsmæssig ramme, eller
- der foreligger klageadgang.

Dette rejser alvorlig tvivl om, hvorvidt fremgangsmåden er forenelig med planlovens systematik og almindelige forvaltningsretlige principper.

3. Passivitet og tidsforløb

Det bemærkes desuden, at ejendommens anvendelse til hotel har været kendt af kommunen gennem forhåndsdialog og efterfølgende ansøgning, og at sagen nu – ifølge din mail – først forventes behandlet politisk (første gang) den 16. marts 2026.

Dette indebærer, at sagen holdes i bero i minimum tre måneder, uden at der foreligger et § 14-forbud eller anden planretlig afgørelse.

Efter praksis kan et forbud efter planlovens § 14 ikke nedlægges efter længere tids passivitet fra kommunens side, når det projekt, der ønskes hindret, allerede har været kendt og behandlet.

4. Planpolitik vs. gældende planret

Det bemærkes afslutningsvis, at politiske overvejelser om fremtidig regulering af hotel-kapacitet ikke i sig selv udgør et retligt grundlag for at standse behandlingen af en konkret indleveret og igangværende ansøgning, når den ansøgte anvendelse er i overensstemmelse med gældende kommuneplan og lokalplan.

Planpolitiske hensigter kan først tillægges retsvirkning, når de er omsat til bindende planret eller ved gyldig anvendelse af planlovens § 14. Forvaltningen må ikke forskyde denne balance administrativt.

5. Manglende sagsspecifik/ejendomsspecifik proportionalitetsvurdering

Supplerende bemærkes, at ejendommen er beliggende på Strøget, hvor lejemålets anvendelse til bolig er udelukket, og hvor kontoranvendelse i praksis erfaringsmæssigt er vanskelig og forbundet med øget pendlertrafik til og fra Indre By.

Hotelanvendelse fremstår derimod som en planmæssig oplagt og velafprøvet anvendelse for denne type beliggenhed, idet den understøtter byliv og det lokale handels- og erhvervsmiljø, uden en tilsvarende belastning af transportsystemet.

Lovlig og professionel hotelanvendelse bidrager til at imødekomme efterspørgslen efter korttidsovernatning inden for planlovens rammer, hvilket også er relevant i lyset af kommunens generelle fokus på at begrænse ulovlig korttidsudlejning i private boliger.

Sagen vedrører alene samlet 4 lejligheder. med totalt 7 soveværelser. Sagen er dog væsentlig for min klient, da de ekstra lejemål, gør det nuværende forretningskoncept mere levedygtigt.

Disse forhold understreger behovet for, at kommunen foretager en **konkret og ejendoms-specifik vurdering** af den ansøgte anvendelse, herunder proportionaliteten af den iværksatte berostillelse – hvilket ikke ses at være sket forud for berostillelsen.

6. Anmodning

Vores tidligere henvendelse af 18. december 2025 er ikke besvaret fyldestgørende, idet særligt de rejste sagsspecifikke spørgsmål om hjemmel m.v. ikke er besvaret.

På denne baggrund anmodes forvaltningen om specifikt at oplyse:

1. Hvilken konkret hjemmel der påberåbes for den nuværende berostillelse,

2. Om forvaltningen agter at genoptage sagsbehandlingen nu uden unødigt ophold, eller

3. Om der påtænkes nedlagt forbud efter planlovens § 14, i overensstemmelse med lovens krav og inden for rimelig tid.

Hvis der ikke foreligger hjemmel til fortsat berostillelse, må sagsbehandlingen genoptages.

7. Manglende klagevejledning

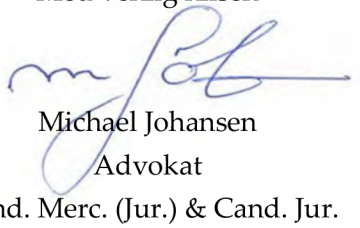
Den af kommunen udmeldte berostillelse er reelt en forvaltningsretlig afgørelse, hvorfor Københavns Kommune samtidig med oplysningen om afgørelsen burde have givet min klient klagevejledning. Dette er beklageligvis ikke sket.

Københavns Kommune anmodes også om omgående at rette op på dette retlige forhold.

Samtlige retlige reaktionsmuligheder overvejes i øjeblikket, herunder klage til Folketingets Ombudsmand, Planklagenævnet eller civil retssag. Hver dag hvor projektet uretmæssigt er sat i bero medfører et konkret og væsentligt økonomisk tab for min klient.

Af hensyn til sagens karakter og de væsentlige retlige konsekvenser af den fortsatte berostillelse, anmodes om forvaltningens skriftlige svar inden for tre (3) hverdage.

Med venlig hilsen



Michael Johansen
Advokat
Cand. Merc. (Jur.) & Cand. Jur.

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Njalsgade 13, 5. sal, 5034
2300 København S

JURATECH Advokatfirma
CVR nr.: 34 80 66 40
www.juratech.dk

Michael Johansen, Advokat
Mobil: +45 52 40 30 05
E-mail: michaeljohansen@juratech.dk

Skovkrogen 5, 3. th.
2920 Charlottenlund

Dato: 30. januar 2026

Sagsnr. 2025-9348 / 2025-25488 - Østergade 40, høringssvar til "*Partshøring – Varsel om forbud mod etablering af hotellejligheder på matr. nr. 59*" (i henhold til planlovens § 14)

Kære

1. INDLEDNING OG HOVEDSYNSPUNKTER

Vi takker for partshøringen vedrørende kommunens varsel om, at der påtænkes nedlagt forbud efter planlovens § 14 mod "*etablering af hotellejligheder*" på Østergade 40.

Vores bemærkninger kan kortfattet sammenfattes således:

1. **Varslet er utilstrækkeligt begrundet i forhold til det konkrete projekt** og ejendommen. Begrundelsen fremstår skabelonpræget og bygger på generelle turismehensyn uden sagsspecifik vurdering.

2. Det ansøgte projekt retter sig **ikke alene/hovedsagelig mod turister**, men også mod **forretningsrejsende** og **danske/lokale gæster**. Projektets karakter og omfang (4 enheder, 7 sovepladser) tilsiger, at den påberåbte problemstilling ("overturisme") ikke er dokumenteret relevant eller proportional i denne konkrete sag.

3. **Fremgangsmåden er retssikkerhedsmæssigt kritisabel**: Varslet udsendes på baggrund af en anmodning om at udarbejde en politisk indstilling – samtidig med at byggesagen berostilles. Herved skabes et de facto byggestop uden forudgående politisk stillingtagen og uden et tilstrækkeligt oplyst beslutningsgrundlag.

På denne baggrund anmoder vi om, at kommunen **opgiver** at nedlægge et § 14-forbud i nærværende sag og **genoptager realitetsbehandlingen** af byggesagen.

---ooOoo---

2. MANGLENDE SAGSSPECIFIK BEGRUNDELSE OG KONKRET VURDERING

2.1. Varslet bygger på generelle turismehensyn – ikke en konkret vurdering af projektet

Varslet anfører, at kommunen ønsker "*mere balanceret turisme*", mindre pres i de indre bydele, og at man vil undgå negative følgevirkninger som støj, trafik og affald.

Der mangler imidlertid en **konkret, ejendoms- og projektmæssig begrundelse** for, at netop dette projekt (i) vil forøge sådanne følgevirkninger i nævneværdig grad, og (ii) hvorfor et forbud er nødvendigt og egnet over for netop denne ejendom, frem for mindre indgribende midler.

Der er ingen konkret vurdering af:

1. Det konkrete projekts beskedne størrelse (4 enheder, 7 sovepladser)
2. Ejendommens specifikke beliggenhed og karakter
3. Alternative anvendelsesmuligheder
4. Projektets faktiske påvirkning af området
5. Afvejning mellem kommunens interesser og ansøgers tab

En sådan generel standardbegrundelse, der kan anvendes på ethvert hotelprojekt i Indre By, opfylder ikke kravene til konkret, individuel sagsbehandling, der forudsætter og kræver reel høring, konkret sagsoplysning, proportionalitetsvurdering m.v.

Da varslet udsendes som led i partshøring, skal det indeholde tilstrækkelige oplysninger til, at parten kan varetage sine interesser og afgive kvalificerede bemærkninger. Et varsel, der ikke redegør for (i) den konkrete planlægningshensigt, (ii) den konkrete påvirkning fra projektet, og (iii) hvorfor mindre indgribende muligheder ikke er tilstrækkelige, indebærer en risiko for, at partshøringen bliver illusorisk.

Kommunen anfører kun, at "*projektet omfatter etablering af hotellejligheder*", og at det derfor har været på en "*oversigt*" over hotelsager.

Dette er ikke en begrundelse for et indgreb rettet mod en konkret ejendom og en konkret ansøger – det er alene en administrativ screeningslogik.

---ooOoo---

Dette er særligt kritisabelt fordi Københavns Kommune bl.a. i "*Oversigt over sager vedr. Konvertering fra erhverv og bolig til hotel i Indre By til Klima-, Miljø- og Teknikudvalget den 26. Januar 2026*" specifikt anfører at:

"***I hver sag** skal der foretages en **konkret vurdering** af muligheden for at nedlægge et § 14-forbud*." (min fremhævning med **fed**)

Denne vurdering skal naturligvis være konkret, i forhold til den ejendom eller det område som lokalplanen ønskes at omfatte. En sådan vurdering er totalt fraværende i forhold til Østergade 40 og partshøringsskrivelsen.

Anmodning: Københavns kommune anmodes i sin stillingtagen, om at forholde sig **konkret og dokumenteret** til følgende minimumspunkter:

1. Projektets **omfang** (antal enheder, sengepladser, bemanding, driftsmodel) og forventet faktisk påvirkning på **støj, trafik og affald** i området.

2. Der er alene tale om **anvendelsesændring af et eksisterende erhvervslejemål** (ikke nybyggeri). Der sker **ingen ændringer af bygningens ydre, volumen eller kapacitet**, og der søges ikke om udvidelse. Eventuelle indvendige tilpasninger knytter sig alene til indretning og de sædvanlige tekniske/brandmæssige forhold for anvendelsen. Der sker **ingen udvidelse af bygningens kapacitet**.

3. Hvorfor kommunen mener, at netop **hotellejligheder** på denne adresse adskiller sig væsentligt fra andre serviceerhverv, som lokalplanen/kommuneplanen tillader.

4. Hvorfor et totalt forbud er **nødvendigt og proportionalt**, og hvorfor mindre indgribende løsninger ikke er tilstrækkelige (fx vilkår, driftstiltag, affaldshåndtering mv. – hvis kommunen overhovedet mener, at sådanne problemstillinger er relevante i et projekt af denne størrelse).

Der foreligger ingen konkret vurdering af, hvordan netop disse 4 enheder skulle medføre de negative konsekvenser, som kommunen generelt beskriver (støj, trafik, affald, pres på lokalområdet).

2.2. Varslet beskriver ikke den påtænkte planlægningshensigt konkret

§ 14-forbud forudsætter, at forbuddet tjener et konkret planlægningssigte, dvs. at man ønsker at muliggøre gennemførelse af "*påtænkte, men endnu ikke vedtagne planer*".

Varslet skriver alene helt generelt, at kommunen vil udarbejde "*et forslag til lokalplan for ejendommen*", inden for §14-forbuddets tidsrum.

Der mangler imidlertid helt centrale oplysninger (for at ansøger kan foretage en berettiget og nødvendig interessevaretagelse):

1. Hvad er det **konkrete planindhold**? (Skal hotel/hotellejligheder forbydes? Skal anvendelsen ændres til noget andet? Hvilket?)

2. Hvilken **planmæssig begrundelse** knytter sig til netop Østergade 40?

3. Er der tale om en **ejendomsspecifik lokalplan**, eller er det led i en bredere regulering?

4. Hvilken **tids- og procesplan** foreligger, og hvor sandsynligt er det, at der faktisk kan fremlægges et lokalplanforslag inden for § 14's rammer?

Når varslet ikke angiver den planlægningsmæssige "*destination/hensigt*", bliver § 14-sporet reelt uigennemsigtigt, og partshøringen får karakter af en generel høring om turismepolitik frem for en konkret planretlig vurdering af Østergade 40.

Desuden anmodes om, at kommunen – inden politisk behandling – fremsender den indstilling/notat, der agtes forelagt politikerne, i udkast eller i det mindste i hovedtræk, så vi som part kan forholde os til det faktiske beslutningsgrundlag.

Kombinationen af langvarig berostillelse og et uafklaret § 14-varsel medfører, at projektet reelt er standset uden hjemmel. Dette svarer i praksis til et midlertidigt forbud, uden de retssikkerhedsgarantier, som planlovens § 14 ellers forudsætter.

---ooOoo---

Københavns Kommune angiver specifikt at:

"*Med dette brev sender kommunen hermed et varsel om forbud i henhold til planlovens § 14 i partshøring hos berørte ejere og brugere af ejendommen matr.nr. 59, der er beliggende Østergade 40, 1100 København K. Kommunen agter således at nedlægge forbud mod:*
• *etablering af hotellejligheder*"

Det er uklart, hvordan forvaltningen på baggrund af ét partis anmodning til forvaltningen "*om at udarbejde indstilling til udvalget om muligheden for at nedlægge et § 14-forbud mod etablering af hotellejligheder*" kan foretage partshøring med begrundelsen at:

"*kommunen **agter således** at nedlægge forbud mod:*
- *Etablering af hotellejligheder*"

(min fremhævning med **fed**)

Denne formulering giver indtryk af, at forvaltningen allerede har lagt til grund, at kommunens politikere "*agter*" at vedtage et §14-forbud. Politikernes beslutning fremstår som allerede at være taget, inden høring af de berørte ansøgere foretages.

Formuleringen giver anledning til væsentlig retssikkerhedsmæssig betænkelighed, idet den kan forstås sådan, at forvaltningen allerede har lagt til grund, at der vil blive truffet beslutning om § 14-forbud, før partshøringen er afsluttet og før politisk behandling.

---ooOoo---

Det fremgår af planlovens § 14, at der alene kan nedlægges "*forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan.*" Der stilles krav om at kommunalbestyrelsen har til hensigt at udarbejde en lokalplan.

Varslets formulering antyder, at der påtænkes at udstede en **lokalplan der alene omfatter ejendommen matr. nr. 59, der er beliggende Østergade 40**. Dette er kun lovligt såfremt der er en planmæssig begrundelse, for at udarbejde en lokalplan alene for denne ejendom.

Københavns Kommune har ikke angivet en saglig, planfaglig begrundelse, for at udarbejde en sådan "*ejendomsspecifik*" lokalplan. Lokalplanen må ikke bruges som ren "*særbehandling*" uden planlægningsmæssigt formål.

Der gælder de samme procedureregler for en "*ejendomsspecifik*" lokalplan: Politisk vedtagelse, offentlig høring m.v.

Alternativt kan partshøringen opfattes som et generelt forbud mod "*etablering af hotellejligheder*" – uden nogen geografisk afgrænsning.

Denne uklarhed er uacceptabel i forbindelse med en partshøring, hvor der må kunne stilles krav om, at forbuddets påtænkte omfang og udstrækning er identificeret klart og tydeligt.

Partshøringen lider også af denne årsag af væsentlige retlige mangler.

Anmodning: Københavns Kommunen bedes derfor angive (som led i oplysningen af sagen):

1. det **konkrete planformål** for reguleringen af denne ejendom og forventede planbestemmelser som ønskes politisk vedtaget,

2. den præcise geografiske afgrænsning af et forbud i henhold til planlovens § 14, herunder om der påtænkes udarbejdet en "*ejendomsspecifik*" eller en bredere lokalplan,

3. hvorfor dette kræver et **midlertidigt forbud** netop nu,

4. tidsplanen frem til et **lokalplansforslag**.

---ooOoo---

3. FEJLAGTIG KARAKTERISTIK AF PROJEKTETS MÅLGRUPPE

3.1. Projektets reelle karakter – ikke "*kun turisme*"

Kommunen begrunder varsel og påtænkt forbud med ønsket om at reducere pres fra turisme i Indre By.

Vi bemærker hertil:

1. Projektet omfatter et **meget begrænset antal enheder** (4 enheder, 7 sovepladser).

2. Hotellejlighederne retter sig **ikke alene mod "*turister*"**, men i væsentlig grad mod:

   - **forretningsrejsende** (kortere ophold, arbejdsrelaterede formål, typisk mindre "*fest-/nattelivsaftryk*"), og

   - **danske/lokale gæster** (weekendophold, familiebesøg, ophold i forbindelse med kultur/arrangementer eller midlertidige boligbehov).

3. Varslet dokumenterer ikke, at netop denne type begrænset erhvervsmæssig/dansk overnatning i et serviceerhvervsområde i praksis vil skabe de nævnte negative følgevirkninger (støj, trafik, affald) i et omfang, der kan bære et forbud.

Hvis kommunen ønsker at gøre gældende, at enhver ny overnatningskapacitet i Indre By er uønsket, er det i realiteten en **generel planpolitisk linje**, som må gennemføres via planlægning (kommuneplan/lokalplan) efter de almindelige regler – ikke ved at ramme enkeltsager uden konkret vurdering.

Hvis kommunens bekymring er Airbnb-lignende turisme, kan dette reguleres gennem driftsvilkår i byggetilladelsen - et § 14-forbud er derfor ikke proportionalt og er unødvendigt.

3.2. Anderledes belastning end traditionel turisme

Forretningsrejsende og danske statsborgere på kortvarigt ophold adskiller sig fra turister ved:

1. Mindre støjende adfærd (ikke ferieadfærd med natteliv)
2. Mindre belastning af det offentlige rum (arbejder i dagtimerne)
3. Kortere ophold (typisk 1-3 nætter)
4. Ingen gruppebooking med festaktiviteter

Kommunens generelle betragtninger om "*overturisme*" og negative følgevirkninger passer derfor ikke på det faktiske projekt. Der er tale om en helt anden type gæster, med en helt anden adfærd.

Driftsmæssigt vil enheden blive drevet professionelt med klare ordensregler, ingen events/fester, og med rutiner for affald, rengøring og støjforebyggelse. Såfremt kommunen måtte have konkrete driftsrelaterede bekymringer, anmodes disse specificeret, og ansøger er indstillet på at redegøre for og om nødvendigt justere driftskonceptet.

3.3. Erhvervsformål i et erhvervsområde

Det skal understreges, at der er tale om en anvendelsesændring fra ét erhvervsformål (kontor) til et andet erhvervsformål (hotellejligheder/erhvervsmæssig overnatning). Begge anvendelser er erhverv og er i overensstemmelse med områdets udlægning til serviceerhverv.

Ejendommen ligger på Strøget, hvor boliganvendelse generelt er begrænset af lokalplanen. De reelle alternative anvendelsesmuligheder er derfor:

1. Kontor (vanskeligt at udleje på denne beliggenhed)
2. Hotellejligheder/erhvervsmæssig overnatning (det ansøgte)
3. Tomme lokaler (det nuværende)

Kommunens ønske om at "*fastholde områdets karakter af egentlige byområder med en blanding af boliger og serviceerhverv*" svarer ikke til den nuværende lovlige anvendelse.

Punktet anføres ikke som et selvstændigt planlægningshensyn, men som et proportionalitets-moment ved vurderingen af indgrebets byrde og ejendommens realistiske anvendelsesmulig-heder, inden for gældende plangrundlag.

---ooOoo---

4. PROPORTIONALITET OG MINDRE INDGRIBENDE MULIGHEDER

Et § 14-forbud er et væsentligt indgreb, og det må derfor kræves, at kommunen viser:

- at forbuddet er **egnet** til at fremme det påberåbte formål,
- at det er **nødvendigt** (ingen mindre indgribende midler),
- og at der er rimelig **balance** mellem formålet og byrden for den berørte.

I nærværende sag er det særligt væsentligt, at:

1. kommunen ikke har redegjort for, hvorfor netop dette projekt giver et målbart/væsentligt/relevant bidrag til "*overturisme*", og
2. kommunen ikke har forholdt sig til, at ejendommen ifølge varslet ligger under lokalplan 152 Strøget og er udpeget bevaringsværdig. Dette vedrører primært bygningsudtryk/ændringer – ikke den ansøgte anvendelse som hotellejlighed.

Mindre indgribende alternativer er ikke vurderet. Hvis kommunen f.eks. har drifts-relaterede bekymringer, bør man (før et totalforbud) som minimum overveje, om sådanne hensyn kan håndteres på andre måder. At vælge den mest indgribende løsning uden en sådan afprøvning strider imod proportionalitetskravet.

Indgrebet har ikke alene betydelige økonomiske konsekvenser for ansøger, men påvirker også tredjemands berettigede interesser, herunder ejendommens udlejnings- og investerings-mæssige dispositioner. Disse forhold er ikke inddraget i kommunens vurdering, hvilket yderligere understreger den manglende proportionalitetsafvejning.

4.1. Manglende individuel proportionalitetsvurdering

Det grundlæggende forvaltningsretlige proportionalitetsprincip kræver, at der foretages en konkret afvejning mellem på den ene side de hensyn, der skal varetages, og på den anden side de ulemper, som indgrebet medfører for den berørte part.

En sådan konkret afvejning mangler fuldstændigt. Kommunen har ikke vurderet:

1. Om netop dette projekt faktisk bidrager til de beskrevne problemer.
2. Om projektets beskedne størrelse kan begrunde et forbud.
3. Hvilke alternative anvendelsesmuligheder der er (bolig udelukket, kontor vanskeligt).

4. De betydelige økonomiske tab for ansøger.
5. At ansøger har handlet i tillid til positive tilkendegivelser fra kommunen.

At nedlægge forbud mod 4 hotelenheder baseret på generelle byudviklingsbetragtninger uden konkret vurdering af netop dette projekt er et klart ikke-proportionelt indgreb.

---ooOoo---

5. KRITISKE BEMÆRKNINGER TIL PROCES OG KOMPETENCE

5.1. Høring kan være saglig – men varslet mangler beslutningsgrundlag og berostillelsen skaber de facto forbud

Det oplyses i varslet, at sagen er kommet på en oversigt, og at Enhedslisten (Ø) den 1. december 2025 har anmodet forvaltningen om at udarbejde indstilling om § 14.

Det betyder efter ordlyden, at der **ikke** foreligger en politisk beslutning om:

1. at der faktisk ønskes et § 14-forbud, eller

2. at der ønskes et varsel med de konsekvenser, kommunen knytter hertil (berostillelse).

Alligevel udsender forvaltningen nu et varsel i partshøring og kobler det udtrykkeligt sammen med, at "*ansøgning … er sat i bero.*"

Det er retssikkerhedsmæssigt problematisk, fordi det i praksis:

1. giver indtryk af, at forvaltningen **foregriber** den politiske stillingtagen, og

2. fastholder et **reelt stop** for projektet, før der foreligger et politisk besluttet og retligt afgrænset grundlag.

Det bemærkes, at partshøring i sig selv kan være saglig, som led i forberedelse af en politisk beslutning. Kritikken angår derimod (i) at varslet ikke ledsages af en konkret og sagsspecifik begrundelse og planlægningshensigt, der gør høringen reel og oplysende, og (ii) at kommunen samtidig fastholder en berostillelse, der i praksis har samme virkning som et forbud, før den kompetente myndighed har truffet beslutning efter planlovens § 14.

5.2. Partshøringens rækkefølge og "*reel indflydelse*"

Partshøring skal give parten mulighed for at påvirke udfaldet før afgørelse. I denne sag har kommunen allerede i længere tid sat ansøgningen i bero, og varslet gentager, at ansøgningen er sat i bero under § 14-behandlingen.

Det skaber et indtryk af, at partshøringen sker i en proces, hvor realvirkningen (standsning) allerede er indtrådt og fortsætter. Partshøringen fremstår derfor som en formalitet uden reel betydning.

Vi anmoder derfor om, at kommunen:

1. udtrykkeligt forholder sig til, om berostillelsen kan opretholdes under behandlingen, og

2. hvorfor mindre indgribende processuelle tiltag ikke kan anvendes, hvis kommunen mener at have behov for en hurtig afklaring.

5.3. Uklarhed om kompetence

Planlovens § 14 fastslår, at "*Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud...*".

Planlovens § 14 angiver således kommunalbestyrelsen som kompetent myndighed.

Det fremgår af sagen, at beslutningen skal træffes af Klima-, Miljø- og Teknikudvalget. Det er uklart, om udvalget har fået delegeret kompetencen til at træffe denne beslutning, eller om sagen skal videre til Borgerrepræsentationen.

Denne uklarhed om kompetence er problematisk og bidrager til usikkerheden om proceduren. Vi anmoder derfor om oplysning om, hvorvidt Klima-, Miljø- og Teknikudvalget har fået delegeret kompetencen til at træffe afgørelse om § 14-forbud, og i givet fald med hvilken hjemmel.

Såfremt kompetencen i Københavns Kommune er delegeret til et udvalg eller forvaltningen, anmodes kommunen om at **oplyse det præcise delegationsgrundlag** (delegationsbeslutning/ hjemmel), herunder hvilke organer der træffer beslutning om henholdsvis

(i) varsel,
(ii) forbud og
(iii) lokalplanproces.

5.4. Urimelig lang samlet sagsbehandlingstid

Den samlede tidsplan er:

- 9. november 2025: Ansøgning indgivet
- 16. december 2025: Sag sat i bero
- 26. januar 2026: Partshøring
- 16. februar 2026: Frist for partshøringssvar
- 16. marts 2026: Forventet første politisk behandling
- Herefter: Udarbejdelse af lokalplansforslag (varighed ukendt)
- Herefter: Behandling af lokalplan (varighed ukendt)

Der er således tale om en proces, der som minimum vil vare 4+ måneder fra ansøgningens indgivelse til den politiske behandling, og formentlig 6-12 måneder eller mere, før der er afklaring.

Dette er helt urimeligt for en simpel anvendelsesændring, som kommunen selv ved formødet vurderede kunne behandles hurtigt (5-6 uger).

5.5. Lokalplan 152 udgør ikke en hindring

Kommunen nævner i sit brev, at "*bygningen er udpeget som bevaringsværdig i lokalplan 152 Strøget og underlagt bevarende bestemmelser*".

Dette er ikke relevant for nærværende sag, da projektet ikke indebærer nogen fysiske ændringer af bygningen. Der søges alene om anvendelsesændring, som ikke kræver dispensation fra lokalplan 152's bevarende bestemmelser.

Kommunens henvisning til dette forhold synes at være et forsøg på at skabe yderligere usikkerhed og komplicere sagen unødigt.

5.6. Manglende dokumentation – delvist afslag på aktindsigt

Kommunen har afslået at give fuld aktindsigt i de interne dokumenter, der ligger til grund for varslet. Dette vanskeliggør vores mulighed for at vurdere, om der foreligger en reel og konkret planlægningshensigt. Der vil blive indgivet særskilt klage over aktindsigtsafslaget."

---ooOoo---

6. ØVRIGE PUNKTER, DER BØR INDGÅ I KOMMUNENS VURDERING

6.1. Forudgående dialog og forventningsskabelse

Det fremgår af den allerede indsendte Ombudsmandsklage, at kommunen under forhåndsdialogen tilkendegav, at anvendelse som hotel var i overensstemmelse med kommuneplan/lokalplan, og at projektet blev positivt modtaget.

Det skærper kravet til, at kommunen nu – hvis den vil standse projektet – må levere en **klart konkretiseret og tungtvejende begrundelse**.

6.2. Selektionsgrundlag: "*Oversigt over hotelsager*"

Varslet beskriver, at sagen fremgår af en "*oversigt*" over konverteringssager, som skal give udvalget mulighed for at bede om indstilling.

Vi anmoder venligst om oplysning om:

1. kriterier for at komme på oversigten,

2. om alle sammenlignelige projekter behandles ens,

3. om der er udarbejdet interne retningslinjer, der har betydning for den konkrete sag.

6.3. Officialmaksimen – pligt til fuld sagsoplysning

Det følger af officialmaksimen, at kommunen har pligt til at oplyse sagen fuldt ud, før der varsles et så indgribende tiltag som et § 14-forbud.

Denne pligt omfatter også forhold, der taler imod forbuddet, herunder projektets beskedne omfang, alternative anvendelsers belastning og tidligere positive tilkendegivelser fra forvaltningen.

Disse forhold er ikke inddraget.

---ooOoo---

7. FORSKELSBEHANDLING – KRYDSTOGT/AIRBNB

Ud over de væsentlige saglige mangler ved Københavns Kommunes sagsbehandling, jf. ovenfor, så skal vi også her afslutningsvis tillade os at gøre opmærksom på nogle konkrete forhold vedr. kommunens regulering af turisme generelt.

7.1. Krydstogtturisme

Kommunen begrunder indgrebet med hensyn til byliv, turisme og belastning, men:

- Københavns kommune understøtter fortsat krydstogtturisme i stor skala, som objektivt set belaster byen langt mere end få, regulerede hotellejligheder.

- Ifølge Københavns Havn forventes ca. 850.000 krydstogtpassagerer og ca. 295 anløb i 2025. Kilde: https://www.nordhavn-avis.dk/295-krydstogtskiber-med-kurs-mod-koebenhavn-i-2025/

- Ét krydstogtskib udleder ifølge internationale miljøstudier forurening svarende til tusindvis af biler. Kilde: https://www.dr.dk/nyheder/viden/klima/ny-rapport-krydstogtskibe-forurener-som-tusindvis-af-biler

- Kommunen har samtidig aktivt investeret i havnefaciliteter til krydstogter (fx Langelinie). Kilde: https://byoghavn.dk/praktisk-information-om-langelinie-renoveringen/

Det fremstår usagligt, at man accepterer denne form for masseturisme, men vil forbyde et lille, professionelt og kontrolleret hotel-projekt.

7.2. Kontoranvendelse belaster byen mere end hotellejligheder

- Et kontorhus med mange arbejdspladser skaber:
    - daglig pendlertrafik i myldretider
    - høj affaldsproduktion
    - pres på kollektiv trafik

- Hotellejligheder kendetegnes ved at lejerne:
    - ankommer spredt over døgnet
    - har lavere dagligt personflow
    - genererer mindre affald og mindre transportpres

Kommunen har ikke dokumenteret, hvorfor hotel skulle være mere belastende end kontor på netop denne adresse.

7.3. Ulovlige Airbnb-udlejninger – det reelle problem ignoreres

- **Ulovlige Airbnb:**
    - reducerer boligudbuddet reelt
    - unddrager sig brand-, sikkerheds- og arbejdsmiljøkrav
    - er svære at kontrollere
- **Professionelle hotellejligheder:**
    - er kontrollerbare
    - bidrager til skat, jobs og regulering
    - reducerer efterspørgslen på ulovlig udlejning

Kommunens tilgang fremstår inkonsistent og formålsstridig.

7.4. Lighedsgrundsætningen – sammenlignelige projekter behandles anderledes

Der findes sammenlignelige projekter i Indre By, som ikke er sat i bero.

Eksempel:
Projekt ved Rådhuspladsen (ca. 2.000 m²), hvor ansøgning om hotellejligheder fortsat behandles.

Kommunen har ikke redegjort for:

- Hvorfor Østergade 40 adskiller sig planmæssigt fra dette projekt
- hvilke konkrete kriterier der udløser § 14 forbud netop for Østergade 40

Dette rejser et klart spørgsmål om usaglig forskelsbehandling.

Der anmodes derfor om aktindsigt i denne sag.

7.5. Manglende realisme i kommunens alternativ

Københavns kommune henviser til, at hotelkapacitet i stedet kan placeres andre steder i byen. Dette alternativ savner realitet, da der i praksis kun findes et meget begrænset antal bygninger i Københavns Kommune, som:

- Planmæssigt kan anvendes til hotel.
- Fysisk egner sig til hotel (struktur, adgangsforhold, brand, flugtveje, placering m.v.).
- Reelt kan konverteres uden omfattende og langvarige planændringer.

Dette indebærer, at et generelt eller områdevist forbud mod anvendelsesændring af et eksisterende erhvervslejemål til hotellejligheder, i f.eks. Indre By, næppe kan opvejes ved nyopførsel eller anvendelsesændringer i andre bydele.

De facto kommer et forbud mod konvertering, i udvalgte bydele, således til at fungere som en reel **begrænsning af hotelkapaciteten i kommunen**, uden at dette sker via en generel politisk proces og vedtages gennem en overordnet kommune- eller lokalplanlægning (af hotelkapacitet).

---ooOoo---

8. KONKLUSION OG PÅSTAND

På baggrund af ovenstående skal vi venligst anmode om, at kommunen **principalt**:

1. **ikke** nedlægger § 14-forbud i nærværende sag, idet varslingsgrundlaget ikke er konkretiseret/dokumenterer nødvendighed/proportionalitet i forhold til det konkrete projekt, og

2. **genoptager realitetsbehandlingen** af sagen.

Subsidiært (hvis kommunen fastholder § 14-sporet) anmoder vi om, at kommunen – inden politisk behandling – konkret og fyldestgørende - redegør for de ovenfor udbedte oplysninger, herunder særligt:

1. den konkrete planlægningshensigt og forventede lokalplanindhold,

2. den konkrete og sagsspecifikke begrundelse for, hvorfor netop dette projekt bør forbydes, og

3. hvilken konkret skade/forringelse af den påtænkte plan, der vil opstå, hvis ansøgningen behandles efter de almindelige/nugældende regler,

4. hvorfor/hvorvidt Østergade 40 skal behandles i en særskilt "*ejendomsspecifik*" lokalplan, herunder det planlægningsmæssige formål hermed.

Den fremsendte partshøring lider af så væsentlige og kritisable forvaltningsretlige mangler, at varslet og det foreliggende grundlag er så mangelfuldt, at det ikke kan udgøre et tilstrækkeligt oplyst og retligt holdbart grundlag for en § 14-beslutning, medmindre kommunen forud for politisk behandling tilvejebringer en konkret, sagsspecifik begrundelse, præcis planlægningshensigt og proportionalitetsafvejning.

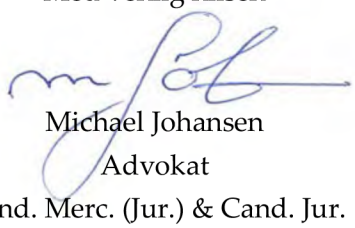
---ooOoo---

Den tidligere indgivne klage til Folketingets ombudsmand, over kommunens forudgående ulovlige berostillelse af byggesagen, vil således blive suppleret med en klage over ovenstående stærkt kritisable forvaltningsretlige forhold.

Såfremt kommunen fastholder varslet, forbeholder ansøger sig desuden ret til at påklage en eventuel afgørelse om forbud til Planklagenævnet samt til at gøre erstatningskrav gældende for de tab, som berostillelsen og et eventuelt ulovligt forbud påfører ansøger.

Der vil desuden blive indgivet klage over det delvise afslag på aktindsigt, til Byggeklageenheden i Nævnenes Hus.

Med venlig hilsen



Michael Johansen
Advokat
Cand. Merc. (Jur.) & Cand. Jur.

Københavns Kommune
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
Klima og Byudvikling
Njalsgade 13, 5. sal, 5034
2300 København S

JURATECH Advokatfirma
CVR nr.: 34 80 66 40
www.juratech.dk

Michael Johansen, Advokat
Mobil: +45 52 40 30 05
E-mail: michaeljohansen@juratech.dk

Skovkrogen 5, 3. th.
2920 Charlottenlund

Sendt per e-mail

Dato: 25. februar 2026

Sagsnr. 2025-9348 / 2025-25488 - Østergade 40 - Supplerende høringssvar

I forlængelse af vores høringssvar til "*Partshøring – Varsel om forbud mod etablering af hotel-lejligheder på matr. Nr. 59*", som fastholdes, skal vi kort supplerende bemærke følgende:

1. SUPPLERENDE BEMÆRNINGER TIL HØRINGSSVAR

På vegne af The Nordic Collection ApS tillader jeg mig, til Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningens orientering, at fremsende kopi af "***Analyse: Magtkamp om Københavns turismefremtid spidser til***", dateret 3. februar 2028 fra Turistmonitor.

Artiklen redegør på en sober måde for de principielle synspunkter vedrørende "*stabile spilleregler*" og det stærkt uhensigtsmæssige, i en reguleringspraksis, der underminerer brancheaktørers krav om forudsigelighed, investeringssikkerhed og tillid.

Særligt ønsker vi at pointere, at det er stærkt uhensigtsmæssigt, såfremt der ikke kan planlægges, afholdes udgifter og undersøges muligheder, med udgangspunkt i den aktuelle lokalplan, der bør fungere som et stabilt og forudsigeligt grundlag for investeringer.

Den aktuelle benyttelse af berostillelse, skaber en stor usikkerhed om rammevilkårene for investeringer i byudvikling i Københavns Kommune. Ændringer bør ske fremadrettet, med respekt for rimelige forventninger, og baseret på det eksisterende plangrundlag.

Med venlig hilsen

Michael Johansen
Advokat
Cand. Merc. (Jur.) & Cand. Jur.

EN DEL AF **MONITORMEDIER**

Turistmonitor

OVERNATNING

Analyse: Magtkamp om Københavns turismefremtid spidser til

En voksende bunke af standsede hoteller i Københavns centrum afslører en magtkamp, der udspiller sig mellem turismeerhvervet og politikerne på rådhuset om udviklingen af hovedstaden som turismeby.



Politikere og turismeerhverv er uenige om, hvordan turisme- og hoteludviklingen i København skal håndteres. | Foto: Mellanie Gandø



GRY PAULINE KOEFOED

3. FEBRUAR 2026 KL. 07.00

Fem nye, standsede hotelansøgninger i Indre By er i sig selv ikke det mest opsigtsvækkende i Københavns aktuelle hoteldrama.

Dramaet er et opgør, hvor politisk bekymring for turismepres og byliv

kolliderer med vedtagne planrammer og turismeerhvervets forventning

om stabile spilleregler.

Det opsigtsvækkende ved de standsede hotelansøgninger er derimod det mønster, de indgår i.

I alt er 17 hotelprojekter nu trukket ind i en politisk venteposition, og København står midt i et principielt opgør om, hvordan – og hvor – turismen skal reguleres, og hvor grænsen går mellem legitim politisk styring og en reguleringspraksis, der risikerer at underminere forudsigelighed, investeringssikkerhed og tillid.

Fra enkeltsager til systemisk regulering

Udviklingen i Indre By har på få måneder bevæget sig fra konkrete nabosager og enkeltprojekter til noget, der i praksis minder om en midlertidig politisk fastfrysning.

Officielt afviser politikerne, at der er tale om et hotelstop. Alligevel er signalet vanskeligt at overse: Nye ansøgninger bliver administrativt standset, lagt i bunke og afventer en samlet politisk afklaring.

Fra rådhusets perspektiv er logikken forståelig. Presset på Indre By er reelt – og oplevelsen af trængsel, turisme og risikoen for en såkaldt kulisseby fylder markant mere i den politiske bevidsthed end for blot få år siden.

Som Morten Melchiors (K), medlem af Klima-, Teknik- og Miljøudvalget, har formuleret det, er ambitionen at sikre, at Indre By ikke udvikler sig til en »ren forlystelsespark-kulisse i værste Disneyland-stil«, men forbliver en by med »rigtige levende københavnere«.

Når mange hotelprojekter lander på kort tid, opstår der derfor et politisk behov for at stoppe op, få overblik og sikre, at byudviklingen ikke løber hurtigere end politikken.

Men netop her opstår spændingen: Hvornår er der tale om nødvendig politisk styring, og hvornår glider styringen over i uforudsigelighed?

Kommuneplanen som svækket kompas

Processen har rejst kritik fra Dansk Erhverv, Horesta og dele af ejendoms- og investorverdenen, som mener, at standsningerne kommer umiddelbart efter vedtagelsen af Kommuneplan 2024 og dermed opleves som en praksisændring, der svækker kommuneplanens funktion som stabilt og forudsigeligt grundlag for investeringer.

Ved vedtagelsen af Kommuneplan 2024 afviste et flertal eksplicit et generelt stop for nye hoteller og lagde vægt på dialog og konkrete

vurderinger fra sag til sag.

Når kommunen kort efter signalerer, at planlovens mest indgribende redskab – §14-forbud, der giver mulighed for midlertidigt at forbyde en bestemt anvendelse og dermed udløse krav om en ny lokalplan – kan bringes i spil bredt og systematisk, opstår der risiko for et misforhold mellem det formelle plangrundlag og den faktiske praksis.

Det udfordrer kommuneplanens rolle som stabilt styringsinstrument og dermed den forudsigelighed, som langsigtede investeringer i byudvikling forudsætter.

Som branchedirektør i Dansk Erhverv Lars Ramme Nielsen formulerer det:

»Når der kort efter kommuneplanens vedtagelse sker en stramning via standsninger og mulig brug af planlovens mest indgribende værktøjer, kan det skabe usikkerhed om rammevilkår – også ud over hotelsagerne.«

Det er ikke i sig selv ulovligt. Men det er muligvis politisk risikabelt – og det er i hvert fald ikke det, turismeerhvervet havde indrettet sig efter.

Samlet behandling – men individuelle afgørelser?

Politisk insisteres der på, at alle 17 hotelprojekter i ventebunken skal behandles individuelt, selv om de samles i én sag, der forventes behandlet i Klima-, Teknik- og Miljøudvalget i foråret, formentlig allerede til marts.

Ifølge Morten Melchiors vil der være tale om én samlet sag med hvert projekt som et selvstændigt underpunkt:

»Ingen bliver forfordelt, og ingen får en forlomme.«

Juridisk er det muligt. Politisk kan det vise sig vanskeligt.

»Hvis vi taber i Planklagenævnet, har vi brugt enorme ressourcer uden effekt – og i værste fald risikerer vi erstatningsansvar,« har klima-, teknik- og miljøborgmester Line Barfod (EL) tidligere sagt til Turistmonitor.

Når projekterne først indgår i én samlet fortælling om 'for mange hoteller i Indre By', kan det blive svært at sikre, at hvert projekt reelt vurderes på egne meritter.

Den overordnede politiske stemning risikerer at fungere som et filter, der farver de konkrete afgørelser – uanset forskelle i lokalplaner, dialoghistorik og investeringsgrad.

Det er her, retssikkerhedsdiskussionen opstår. Ikke fordi kommunen ikke må sige nej – men fordi kommunen skal kunne dokumentere, hvorfor nogle projekter kan realiseres, mens andre bremses.

Hotelkapacitet er ikke lig med turistpres

En af de mest centrale – og ofte oversete – problemstillinger i debatten er, om hotelkapacitet overhovedet er det rette reguleringsgreb, hvis målet er at mindske oplevet trængsel i byen.

København er ikke kun blevet 'overturistet'. Den er blevet markant mere befolket, mere international og mere intensiv i brug.

Befolkningstallet er steget med omkring 15 procent på ti år, antallet af udenlandske studerende er næsten fordoblet, og byen bruges i stigende grad af pendlere, internationale medarbejdere og store events, fremgår det af et notat fra Dansk Erhverv om hotelprojekter i Indre By.

Som Dansk Erhverv peger på, er det i bybilledet blevet stadig vanskeligere at skelne mellem turister og fastboende udlændinge. Hvis reguleringen ensidigt rammer hoteller, risikerer man ifølge Dansk Erhvervs branchedirektør, Lars Ramme Nielsen, derfor at regulere den mest synlige – men ikke nødvendigvis den mest afgørende – kilde til presset.

Samtidig viser erfaringer ifølge branchen, at begrænset hotelkapacitet sjældent reducerer efterspørgslen. Den flytter den.

Airbnb-paradokset

Politisk er der i den forbindelse store forhåbninger til, at aftalen om strammere regulering af korttidsudlejning, der blev præsenteret 22. januar, vil lukke for 'hoteller i forklædning'.

Line Barfod forventer ligefrem et »massivt fald« i Airbnb-udlejningerne, når nye værktøjer tages i brug.

Men hvis reguleringen viser sig mindre effektiv end håbet, risikerer kommunen et paradoks: Færre hoteller, men flere turister i boligopgange. I så fald kan oplevelsen af kulisseby forstærkes – ikke dæmpes.

Dansk Erhverv advarer direkte mod denne effekt i et notat om hotelprojekterne i Indre By:

»Hvis hotelkapaciteten begrænses i en situation med høj belægning og meget begrænset vækst i antal værelser, vil det med stor sikkerhed øge brugen af korttidsudlejning,« står der i notatet.

En stresstest af Københavns turismemodel

Sagen om de 17 hotelansøgninger er derfor mere end en lokal planlægningssag. Den er en stresstest af Københavns samlede turismemodel – og af byens evne til at regulere med præcision i stedet for

med brede greb.

Spørgsmålene i sagen er grundlæggende:

- Kan byen styre turismen geografisk uden at skabe investeringsusikkerhed?
- Kan Indre By bevares som levende by uden at skubbe turismen ind i boligkvartererne?
- Kan politikerne regulere med kirurgisk præcision – eller ender de med værktøjer, der rammer skævt?

Foråret bliver afgørende. Ikke kun for de konkrete hotelprojekter – men for tilliden til, at København fortsat er en by, hvor politiske ambitioner og professionelle investeringer kan mødes uden at tale forbi hinanden.

Flere turismekampe i vente

Hotelspørgsmålet i Indre By fremstår i lyset af de seneste politiske signaler som den første af flere forestående turismekonflikter i København.

Debatten ved Turistmonitors paneldebat i Politikens Boghal i forbindelse med sidste års kommunalvalg og udmeldingerne i kølvandet på valget peger i samme retning: Et nyt politisk flertal med SF og Enhedslisten i front ønsker en mere aktiv og styrende rolle i turismepolitikken.

Her er ambitionen ikke alene at regulere enkelte problemområder, men at gentænke, hvordan turismen fordeles geografisk, og hvordan byens mest belastede kvarterer skærmes for yderligere pres.

Samtidig viser tidligere uenigheder om hotelkvoter, afgifter, turistbusser og korttidsudlejning, at frontlinjerne allerede er trukket op mellem politikere, der taler om styring og social planlægning, og et erhvervsliv, der advarer mod tab af konkurrencekraft og uforudsigelige rammevilkår.

Med udsigten til stigende overnatningstal og et politisk flertal, der åbent sætter spørgsmålstegn ved fortsat vækst i Indre By, er der derfor meget, der tyder på, at hoteldramaet blot er begyndelsen på en bredere og mere vedvarende kamp om turismens rolle i hovedstaden.

DEL ARTIKEL