



## Bilag 4 Forvaltningens bemærkninger til høringssvar i forbindelse med udsendelse af partshøring om varsel mod etablering af hotel

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

1. Adelgade 15-19
2. Frederiksberggade 14
3. Halmtorvet 20
4. Kultorvet 14 og 16
5. Løngangsstræde 37B
6. Niels Juels Gade 5 og 7
7. Nytorv 15
8. Nørregade 30-32
9. Rådhuspladsen 55
10. Store Kongensgade 52D
11. Toldbodgade 13
12. Vestergade 4-6A
13. Vingårdstræde 18
14. Østergade 40

Udsendelsen i partshøring til de enkelte ejendomme er sket i henholdsvis perioden 26. januar- 16. februar og i perioden 2. februar- 23. februar 2026.

De enkelte høringssvar behandles enkeltvis i relation til den enkelte ejendom nedenfor. Nedenfor gengives de væsentligste punkter i de indkomne høringssvar. Forvaltningens nedenstående bemærkninger til høringssvarene er derfor ikke udtømmende i forhold til de enkelte sager. Eventuelle høringssvar i relation til Nørre Voldgade 82 og Nyropsgade 6 er ikke behandlet her, da ansøger har trukket sin ansøgning om etablering af hotel tilbage.

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

16-03-2026

Sagsnummer I F2  
2025 - 25488

Dokumentnummer i F2  
231989

Sagsnummer eDoc  
2025-0392215

Klima og Byudvikling

Njalsgade 13  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

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

## **1. Adelgade 15-19, 1304 København K**

### *Partshøring vedr. § 14-forbud*

Forvaltningen har den 23. februar 2026 modtaget høringssvar fra Akademiker Pension på vegne af ejer af Adelgade 15-19, UNIP Ejendomme P/S (herefter omtalt om 'ejer'), hvor de bemærker følgende:

#### Oplysningsgrundlag for § 14-vurdering

Ejer gør gældende, at Københavns Kommune ikke har set hotelprojektet på Adelgade 15-19 i sin endelige form, da dette endnu ikke er fremsendt til forvaltningen. Ejer mener derfor ikke, at forvaltningen har haft tilstrækkeligt kendskab til projektet, hvilket er afgørende for vurderingen af et §14-forbud.

#### Ejendommenes anvendelse som bolig

Ejer gør gældende, at ejendommene ikke er egnet til boliganvendelse på baggrund af en samlet vurdering af både planmæssige og bygningsmæssige forhold. Ejer nævner blandt andet forhold som boligandel, parkering, friareal mv. samt bygningens fysiske forhold, som de har inddraget i deres samlede vurdering.

Ejer mener i stedet, at bygningernes samlede forhold taler entydigt for hotelanvendelse.

#### Faktuelle fejl og materielle mangler i partshøringsbrevet

Ejer gør gældende, at 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.

Ejer gør videre gældende, at partshøringsbrevet indeholder 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.

Videre gør ejeren gældende, at forvaltningens gengivelse af tidsforløbet er behæftet med fejl.

#### Berettigede forventninger

Ejer gør gældende, at de i en mail fra forvaltningen den 22. september 2025 har fået oplyst, at *"der ikke umiddelbart er noget planmæssigt til hinder at der kan etableres hotel på ejendommen"*.

Ejer oplyser, at de på den baggrund har handlet i fuld tillid til at projektet kunne realiseres.

#### Erstatningsansvar

Ejer gør gældende, at de i perioden fra 22. september 2025 til 19. januar 2026 har haft omkostninger forbundet med hotelprojektet for 3.056.406, 25 kr.

Ejer oplyser, at hvis der bliver nedlagt et § 14-forbud mod etablering af hotel, har ejer til hensigt at rejse et krav om erstatning for det tab, der er lidt som følge af dispositioner foretaget i berettiget tillid til kommunes klare udmeldinger.

#### Proportionalitet

Ejer gør gældende, at de mener at et § 14-forbud vil være uproportionalt.

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

##### Oplysningsgrundlag for § 14-vurdering

Forvaltningen gør gældende, at ejers rådgiver i forbindelse med forhåndsdialogen har indsendt tegninger samt en beskrivelse af det ønskede hotelprojekt på Adelgade 15-19.

Forvaltningen er derfor bekendt med hovedstrukturen af det ønskede hotelprojekt, og mener på denne baggrund, at sagen er tilstrækkeligt oplyst til at kunne foretage en vurdering af, om der skal gives et § 14-forbud mod etablering af hotel.

##### Ejendommens anvendelse som bolig

Forvaltningen har endnu ikke besluttet, hvilken anvendelse de berørte bygninger skal have i en potentiel fremtidig lokalplan. § 14-forbuddet omhandler således udelukkende forbud mod anvendelse til hoteldrift.

##### Faktuelle fejl og materielle mangler i partshøringsbrevet

Forvaltningen beklager, at vi har skrevet, at bygningerne var bevaringsværdige ifølge lokalplan 323 Kronprinsessegade. Dette er ikke korrekt.

Forvaltningen beklager, hvis der er øvrige fejl, mangler eller udeladelser i det fremsendte partshøringsbrev. Dog vurderer forvaltningen ikke, at der er tale om så væsentlige mangler, som gør, at partshøringen er ugyldig.

#### Berettigede forventninger

Forvaltningen mener ikke, at der er berettigede forventninger på baggrund af den dialog der har været mellem forvaltningen og ejer/ansø-

ger.

Det er korrekt, at forvaltningen i mail af 22. september 2025 har oplyst, *"at der ikke umiddelbart er noget planmæssigt til hinder at der kan etableres hotel på ejendommen"*.

Forvaltningen gør opmærksom på, at en forhåndsdialog er en mulighed for at afklare væsentlige spørgsmål og rammer for et byggeprojekt, men at der ikke træffes afgørelser på forhåndsdialog-møder. Vejledningen på forhåndsmøder gives med et forbehold, hvilket også understreges i den omtalte mail, hvor der skrives at der ikke "umiddelbart" er planmæssige forhindringer. Godkendelse til et byggeprojekt forudsætter, at der indsendes en byggeansøgning til forvaltningen, og at forvaltningen på denne baggrund beslutter at give en byggetilladelse.

Forvaltningen mener derfor ikke, at der er tale om berettigede forventninger.

Et § 14-forbud kan nedlægges mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Et forbud kan derfor også nedlægges for forhold, som før forbuddet var i overensstemmelse med gældende planmæssige forhold.

#### Erstatningsansvar

Kommunens byplanlægning, herunder lokalplaner og kommuneplaner, er som udgangspunkt erstatningsfri regulering, hvilket betyder, at kommunen ikke skal betale kompensation for værditab ved lokalplaner, der binder fremtidig anvendelse.

#### Proportionalitet

Forvaltningen bemærker, at det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip indebærer, at indholdet i en afgørelse ikke må gå videre med hensyn til at påføre borgerne byrder, end formålet tilsiger. Et eventuelt forbud efter planlovens § 14 har til formål midlertidigt at forhindre, at der retligt og faktisk disponeres over en ejendom på en måde, som kan vanskeliggøre gennemførelsen af kommunens påtænkte, men endnu ikke vedtagne planer. Et eventuelt § 14-forbud vil således indebære en midlertidig retlig og faktisk indskrænkning i ejers og eventuelt brugers rådighed over ejendommen.

Under hensyn til forbuddets midlertidige karakter, dets formål om at sikre grundlaget for den videre planlægning samt ejendommens beliggenhed i et område med særlig planlægningsmæssig følsomhed vurderes samlet set, at et eventuelt forbud efter planlovens § 14 ikke går videre, end hvad der er nødvendigt og proportionalt i forhold til det planlægningsmæssige formål, som søges varetaget.

Hertil kommer, at forvaltningen i forbindelse med en eventuel afgørelse om § 14-forbud har til hensigt at udarbejde en lokalplan for området. I den forbindelse har forvaltningen et vidt skøn med hensyn til, hvordan en lokalplan bør udformes for at varetage de planlægningsmæssige hensyn, når dette sker inden for rammerne af planlovens § 15. Det følger af planlovens § 15, stk. 2, nr. 2 og 8, at der kan fastsættes bestemmelser om anvendelsen af et område og af enkelte bygninger. Der kan således med hjemmel i planlovens § 14 nedlægges forbud mod den ansøgte anvendelsesændring fra kontor til hotellejligheder

på ejendommen. Sådanne lokalplanbestemmelser efter planlovens § 15 er efter fast praksis som helt klart udgangspunkt ikke i strid med proportionalitetsprincippet.

## **2. Frederiksberggade 14, 1459 København K**

### *Partshøring vedr. § 14-forbud*

Forvaltningen har den 16. februar og den 3. marts 2026 modtaget høringssvar fra grundejeres advokat.

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

- At der ikke foreligger konkrete og væsentlige planlægningsmæssige hensyn, som kan begrunde nedlæggelsen af et § 14-forbud.
- At ombygningen er gennemført i berettiget tillid til, at ejendommen kunne anvendes til hotel.
- At ombygningen har medført betydelige meromkostninger, som samlet udgør kr. 16.557.914,81.
- At hotelanvendelse i tilsvarende centrale byområder er i overensstemmelse med gældende plangrundlag.
- At ejere af ejendomme i området har indrettet sig i overensstemmelse med gældende plangrundlag.
- At en nedlæggelse af § 14-forbuddet vil medføre, at ejendommen reelt ikke kan anvendes til hverken hotel eller bolig og dermed efterlades uden reel anvendelsesmulighed.

### *Forvaltningens bemærkninger:*

#### Planlægningsmæssige hensyn og ejendommens beliggenhed

Forvaltningen bemærker, at ejendommen er beliggende i Indre By, og at antallet af hotelværelser i overvejende grad er koncentreret i Indre By (samt i de indre dele af Vesterbro). Forvaltningen henviser i den forbindelse til hensynet til en bæredygtig turisme, der tager hensyn til lokalmiljøet og understøtter en mere hensigtsmæssig fordeling af turismen i hele byen og den øvrige hovedstadsregion. Forvaltningen bemærker, at de anførte hensyn kan udgøre planlægningsmæssigt relevante og saglige hensyn, som lovligt kan varetages ved nedlæggelse af et eventuelt forbud i medfør af planlovens § 14.

#### Gældende plangrundlag og kommuneplanrammer

Forvaltningen bemærker, at der ikke er retlige hindringer for, at kommunen kan nedlægge forbud mod dispositioner, som umiddelbart er tilladt i henhold til en gældende lokalplan og/eller er i overensstemmelse med de rammer for lokalplanlægningen, der er fastsat i Kommuneplan 2024 for Københavns Kommune.

Slutteligt bemærker forvaltningen, at uanset at det ansøgte projekt er i overensstemmelse med gældende lokalplan, afskærer dette ikke forvaltningen fra at nedlægge forbud efter planlovens § 14.

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

#### Ingen berettigede forventninger

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

#### Økonomisk hensyn

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

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

#### Ingen forbud mod eksisterende lovlig anvendelse

Forvaltningen bemærker, at et eventuelt forbud i medfør af § 14 mod anvendelsesændring til hotellejligheder ikke vil indebære et forbud mod eksisterende lovlige forhold, idet sådanne forhold ikke kan forbydes ved lokalplan. Det bemærkes i den forbindelse, at en ny lokalplan alene vil have fremadrettet retsvirkning.

### **3. Halmtorvet 20, 1700 København**

#### *Partshøring vedr. § 14-forbud*

Forvaltningen har den 23. februar 2026 modtaget høringssvar fra grundejer Slättö (herefter "ejer"), hvor de bl.a. bemærker følgende:

- Der er foretaget investeringer i god tro og efter længere dialog med kommunen.
- Omdannelsen til hotel sker med respekt for ejendommens betydelige arkitektoniske værdi og dens funktionalistiske udtryk.
- Der er forløbet et år minus to dage fra kommunens fulde kendskab til projektet til varsling af § 14-forbud. Der er udvist retsfortabende passivitet i sagsbehandlingen.
- I juni 2015 erhvervedes ejendommen i god tro på baggrund af bl.a. gældende lokalplan.
- Der er skabt en berettiget forventning, samt afgivet bindende forhåndstilsagn om, at ejendommen kan anvendes til hotel.

- Der stilles spørgsmål til hvorvidt der foretages en ensartet sagsbehandling i forhold til at projektet ikke ligger i indre by med mere.
- Ejendommen er ikke velegnet til boligformål og det planmæssige alternativ til hotel er kontor.
- Et §-14 forbud fremstår uproportionalt.
- At kommune kan risikere at blive erstatningsretslig ansvarlig hvis et § 14-forbud efterfølgende ved Planklagenævnet eller en domstol findes ugyldigt.

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

##### Planlægningsmæssig begrundelse og ensartet behandling

Forvaltningen bemærker, at ejendommen er beliggende på Indre Vesterbro, og at antallet af hotelværelser i overvejende grad er koncentreret i Indre By samt i de indre dele af Vesterbro. Forvaltningen henviser i den forbindelse til hensynet til en bæredygtig turisme, der tager hensyn til lokalmiljøet og understøtter en mere hensigtsmæssig fordeling af turismen. Det planlægningsmæssige hensyn, som vil kunne medføre et eventuelt § 14-forbud omfatter også indre dele af Vesterbro, herunder Halmtorvet. Forvaltningen bemærker, at de anførte hensyn kan udgøre planlægningsmæssigt relevante og saglige hensyn, som lovligt kan varetages ved nedlæggelse af et eventuelt forbud i medfør af planlovens § 14.

##### Forholdet til gældende planlægning

Forvaltningen bemærker, at uanset om det ansøgte projekt er i overensstemmelse med gældende lokalplan og kommuneplan, afskærer dette ikke forvaltningen fra at nedlægge forbud efter planlovens § 14. Hensigten med planlovens § 14 er netop at give forvaltningen mulighed for at genoverveje og eventuelt ændre det gældende plangrundlag. Et § 14-forbud kan således anvendes med henblik på at muliggøre tilvejebringelsen af en ny lokalplan, der ophæver eller ændrer en eksisterende lokalplan.

##### Proportionalitet

Forvaltningen bemærker, at det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip indebærer, at indholdet i en afgørelse ikke må gå videre med hensyn til at påføre borgerne byrder, end formålet tilsiger. Et eventuelt forbud efter planlovens § 14 har til formål midlertidigt at forhindre, at der retligt og faktisk disponeres over en ejendom på en måde, som kan vanskeliggøre gennemførelsen af kommunens påtænkte, men endnu ikke vedtagne planer. Et eventuelt § 14-forbud vil således indebære en midlertidig retlig og faktisk indskrænkning i ejers og eventuelt brugers rådighed over ejendommen.

Under hensyn til forbuddets midlertidige karakter, dets formål om at sikre grundlaget for den videre planlægning samt ejendommens beliggenhed i et område med særlig planlægningsmæssig følsomhed vurderes samlet set, at et eventuelt forbud efter planlovens § 14 ikke går vi-

dere, end hvad der er nødvendigt og proportionalt i forhold til det planlægningsmæssige formål, som søges varetaget.

Hertil kommer, at forvaltningen i forbindelse med en eventuel afgørelse om § 14-forbud har til hensigt at udarbejde en lokalplan for området. I den forbindelse har forvaltningen et vidt skøn med hensyn til, hvordan en lokalplan bør udformes for at varetage de planlægningsmæssige hensyn, når dette sker inden for rammerne af planlovens § 15. Det følger af planlovens § 15, stk. 2, nr. 2 og 8, at der kan fastsættes bestemmelser om anvendelsen af et område og af enkelte bygninger. Der kan således med hjemmel i planlovens § 14 nedlægges forbud mod den ansøgte anvendelsesændring fra kontor til hotellejligheder på ejendommen. Sådanne lokalplanbestemmelser efter planlovens § 15 er efter fast praksis som helt klart udgangspunkt ikke i strid med proportionalitetsprincippet.

#### Passivitet og berettigede forventninger

Forvaltningen modtog den 6. februar 2025 anmodning om konvertering af erhvervsbygning til hotel. Forhåndsdialogen blev afholdt den 4. marts 2025. På møde blev lokalplanens rammer drøftet, herunder muligheden for at omdanne den eksisterende erhvervsbygning til hotel med restaurant i stueetagen. Forvaltningen modtog den anden anmodning om forhåndsdialog den 30. juli 2025 og mødet blev afholdt den 10. september 2025. På dette møde blev mulighederne for anvendelsesændring til hotel med restaurant i stueetagen drøftet nærmere, herunder bl.a. krav til parkeringspladser for bil og cykel. På begge møder har kommunen formidlet, at en anvendelsesændring synes at være overensstemmelse med lokalplan. Forvaltningen oplyste den 16. december 2025 bygherre og rådgiver om, at sagen vil skulle forelægges udvalget til beslutning om, hvorvidt der skal nedlægges forbud mod etablering af hotel. Forvaltningen modtog den 18. december 2025 ansøgning om byggetilladelse om indretning af hotel. Partshøring og varsling blev foretaget den 2. februar 2026.

På baggrund af sagsforløbet vurderer forvaltningen ikke, at der er indtrådt passivitet i forbindelse med behandlingen af denne sag.

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er berettigede forventninger på baggrund af den dialog der har været mellem forvaltningen og ejer. Der er ikke givet forhåndstilsagn.

Forvaltningen gør opmærksom på, at en forhåndsdialog er en mulighed for at afklare væsentlige spørgsmål og rammer for et byggeprojekt, men at der ikke træffes afgørelser på forhåndsdialog-møder. Vejledningen på forhåndsmøder gives med forbehold. Godkendelse til et byggeprojekt forudsætter, at der indsendes en byggeansøgning til forvaltningen, og at forvaltningen på denne baggrund beslutter at give en byggetilladelse.

#### Ejendommens egnethed til kontor og manglende egnethed til boligformål

Forvaltningen bemærker, at de faktiske oplysninger, som ansøger har påpeget, herunder i forbindelse med høringssvarene, er inddraget i vurderingen af, hvorvidt der er grundlag for at nedlægge forbud i medfør af § 14.

#### Økonomisk hensyn og erstatningsansvar

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

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

Kommunens byplanlægning, herunder lokalplaner og kommuneplaner, er som udgangspunkt erstatningsfri regulering, hvilket betyder, at kommunen ikke skal betale kompensation for værditab ved lokalplaner, der binder fremtidig anvendelse.

#### **4. Kultorvet 14-16, 1175 København K**

##### *Partshøring vedr. § 14-forbud*

Forvaltningen har den 16. februar 2026 modtaget høringssvar fra W1 Holding som repræsenterer W16 Kultorvet ApS, som ejer Kultorvet 14-16 (herefter omtalt om "ejer"), hvor de bemærker følgende:

##### Passivitet og forkortelse af 1-års fristen

Ejer mener, at Københavns Kommune har ageret yderst problematisk. Ejer oplyser at de i perioden 2. september 2025 til 30. oktober 2025 har forsøgt at kontakte Teknik- og Miljøforvaltningen (herefter "TMF") syv gange med henblik på afklaring. Først den 12. november 2025 oplyste TMF, at der var politisk interesse for hotelsager.

Ejer påpeger, at det fremgår af bilag fra Teknik- og Miljøudvalgets møde den 24. november 2025, at hvis udvalget ønskede at nedlægge et § 14-forbud, skulle sagen løftes senest den 15. december 2025.

Hertil påpeger ejer, at forvaltningen først besigtigede ejendommene den 6. januar 2026 og den 26. januar 2026 udsendte forvaltning et varsel om forbud.

Ejer mener derfor, at forvaltningens mulighed for at nedlægge et § 14-forbud er bortfaldet ved passivitet. Sekundært mener ejeren, at fristen på et år for at udarbejde en ny lokalplan efter planlovens § 14 bør regnes fra den 12. november 2025.

##### Kommuneplan 2024

Ejer gør opmærksom på, at de to bygninger er inddelt i forskellige områder i Kommuneplan 2024, hvorefter hoteldrift på Kultorvet 16 som udgangspunkt var godkendt til hoteldrift. Den umiddelbare ret til etablering af hotel var afgørende for ejer ved køb af ejendommen.

Ejer gør videre opmærksom på, at der i forbindelse med behandling af Kommuneplan 2024 blev fremsat et forslag om indskrænkning af muligheder for at etablere hotel, men at dette forslag blev nedstemt.

Bygninger ikke egnet til bolig

Ejer gør opmærksom på, at ejendommene tidligere har været anvendt til kontor, og der vil derfor ikke skal nedlægges boliger for at etablere hotel. Ejer gør samtidig opmærksom på, at for Kultorvet 16 er der fuldt bebygget uden friareal, og anvendelse som bolig vil derfor være udfordret.

Økonomiske tab

Ejer oplyser, at deres største erhvervslejer fraflytter ejendommen, da ejendommen var disponeret til omdannelse til hotel. Ejer har derfor et akut behov for at kunne planlægge den umiddelbare fremtid, da det ellers vil medføre økonomiske tab.

*Forvaltningens bemærkninger:*Passivitet og 1-års fristen

Forvaltningen har vurderet, at der ikke er indtrådt passivitet.

Ejers fremsendte den 10. juli 2025 en planmæssig forespørgsel om konvertering til hotel. Forvaltningen har ikke drøftet selve indholdet af forespørgslen vedr. etablering af hotel med rådgiver eller ansøger, men har alene drøftet en tidshorisont for tilbagemelding med ansøger.

På baggrund af sagsforløbet vurderer forvaltningen ikke, at der er indtrådt passivitet i forbindelse med behandlingen af denne sag.

Vurdering af hvorvidt 1-års fristen skal beregnes fra et tidligere tidspunkt, vil blive foretaget, hvis det besluttet, at der skal nedlægges et § 14-forbud. Ejers bemærkninger vil blive inddraget i denne vurdering.

Kommuneplan 2024

Det er korrekt, at der i forbindelse med tilblivelsen af Kommuneplan 2024 blev nedstemt et forslag om indskrænkning af hoteldrift i København.

Klima-, Miljø-, og Teknikudvalget (tidl. Teknik- og Miljøudvalget) har dog siden tilblivelsen af Kommuneplan 2024 fået politisk fokus på stigende turisme i København, og ønsker nu at arbejde med dette emne.

Det er inden for udvalgets forvaltning af tekniske, miljø-, og klimamæssige opgaver at beslutte, om forvaltningen fremover ønsker at regulere anvendelsen, herunder anvendelse til hoteller, på en anden måde, hvis der er et sagligt formål med denne regulering.

Det er forvaltningens vurdering, at regulering og håndtering af stigende turisme og følgerne heraf, er sagligt.

Slutteligt bemærker forvaltningen, at uanset at det ansøgte projekt delvist er i overensstemmelse med gældende kommuneplan, afskærer dette ikke forvaltningen fra at nedlægge forbud efter planlovens § 14.

Bygninger ikke egnet til bolig

Forvaltningen har endnu ikke besluttet, hvilken anvendelse de berørte bygninger skal have i en potentiel fremtidig lokalplan. § 14-forbuddet omhandler således udelukkende forbud mod anvendelse til hoteldrift.

### Økonomisk tab

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

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

Kommunens byplanlægning, herunder lokalplaner og kommuneplaner, er som udgangspunkt erstatningsfri regulering, hvilket betyder, at kommunen ikke skal betale kompensation for værditab ved lokalplaner, der binder fremtidig anvendelse.

## **5. Løngangstræde 37B, 1468 København K**

*Partshøring vedr. § 14-forbud*

*Bemærkninger fra grundejers advokat*

Forinden partshøringen har grundejers advokat den 27. december 2025 fremsendt sine bemærkninger til forvaltningen.

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

- At forbudsbestemmelsen forudsætter, at kommunalbestyrelsen på forbudstidspunktet har en reel og konkret hensigt om at udarbejde en lokalplan, som kan regulere den påtænkte anvendelse.
- At anvendelse af ejendommen til hotellejligheder er i overensstemmelse med både gældende lokalplan 72 "Farvergade" og Kommuneplan 2024.
- At et eventuelt § 14-forbud vil forudsætte en konkret og individuelt begrundet planlægningsmæssig vurdering knyttet specifikt til ejendommen Løngangsstræde 37B.
- At byggesagen er sat i bero indtil der er truffet en politisk beslutning i sagen.
- At 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.
- At kommunen ved sin genoptagelse af ansøgningen tilbage i efteråret har anerkendt at det nuværende plangrundlag kan rumme anvendelsen til hotellejligheder.
- At et forbud ikke vil iagttage proportionalitetshensynet.

- At 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.
- At klienten har indgået lejeaftale og betaler deraf følgende leje, har afsat investeringer, indretning mv. i tillid til plangrundlaget og anvendelsesmulighederne.
- At det konkrete projekt på Løngangstræde 37 er meget begrænset i omfang. Projektet drejer sig samlet om 15 sovepladser.
- At 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.

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

##### Til hensigt at udarbejde en lokalplan

Forvaltningen bemærker, at forvaltningen har til hensigt at udarbejde en ny lokalplan. Forvaltningen bemærker endvidere, at der ifølge planlovens § 15, stk. 2, nr. 2 og 8, kan fastsættes bestemmelser om anvendelsen af et område og af enkelte bygninger, hvorfor der med hjemmel i planlovens § 14 kan nedlægges forbud mod den ansøgte anvendelsesændring af ejendommen til hotellejligheder.

##### Berostillelsens baggrund og formål

Forvaltningen bemærker, at byggesagen midlertidigt er stillet i bero i en tidsafgrænset periode som følge af udvalgets anmodning om udarbejdelse af en indstilling vedrørende muligheden for nedlæggelse af forbud efter planlovens § 14. Formålet med berostillelsen har været at afvente udvalgets stillingtagen til, om hvorvidt der skal nedlægges § 14-forbud, idet en sådan beslutning og eventuel afgørelse herom vil have afgørende betydning for den videre behandling af byggesagen.

##### Berostillelsens retlige karakter

Forvaltningen har over for advokaten oplyst, at den midlertidige berostillelse udgør en procesledende beslutning som led i sagsbehandlingen og ikke en materiel afgørelse. Berostillelsen indebærer således ikke en stillingtagen til byggesagens udfald og er heller ikke udtryk for, at der er truffet afgørelse om nedlæggelse af forbud efter planlovens § 14.

##### Videre proces vedrørende indstillingssagen om § 14

Advokaten er desuden blevet oplyst om, at såfremt Klima-, Miljø- og Teknikudvalget – efter forelæggelse af indstillingen vedrørende et eventuelt § 14-forbud – træffer beslutning om at nedlægge forbud efter planlovens § 14, vil forvaltningen efterfølgende træffe afgørelse herom.

En eventuel afgørelse om nedlæggelse af § 14-forbud vil blive meddelt særskilt til de berørte parter og ledsaget af bl.a. begrundelsen for afgørelsen og klagevejledning.

### Planlægningsmæssige hensyn og ejendommens beliggenhed

Forvaltningen bemærker, at ejendommen er beliggende i Indre By, og at antallet af hotelværelser i overvejende grad er koncentreret i Indre By (samt i de indre dele af Vesterbro). Forvaltningen henviser i den forbindelse til hensynet til en bæredygtig turisme, der tager hensyn til lokalmiljøet og understøtter en mere hensigtsmæssig fordeling af turismen i hele byen og den øvrige hovedstadsregion. Forvaltningen bemærker, at de anførte hensyn kan udgøre planlægningsmæssigt relevante og saglige hensyn, som lovligt kan varetages ved nedlæggelse af et eventuelt forbud i medfør af planlovens § 14.

### Ingen berettigede forventninger

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

### Proportionalitet

Forvaltningen bemærker, at det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip indebærer, at indholdet i en afgørelse ikke må gå videre med hensyn til at påføre borgerne byrder, end formålet tilsiger. Et eventuelt forbud efter planlovens § 14 har til formål midlertidigt at forhindre, at der retligt og faktisk disponeres over en ejendom på en måde, som kan vanskeliggøre gennemførelsen af kommunens påtænkte, men endnu ikke vedtagne planer. Et eventuelt § 14-forbud vil således indebære en midlertidig retlig og faktisk indskrænkning i ejers og eventuelt brugers rådighed over ejendommen.

Under hensyn til forbuddets midlertidige karakter, dets formål om at sikre grundlaget for den videre planlægning samt ejendommens beliggenhed i et område med særlig planlægningsmæssig følsomhed vurderes samlet set, at et eventuelt forbud efter planlovens § 14 ikke går videre, end hvad der er nødvendigt og proportionalt i forhold til det planlægningsmæssige formål, som søges varetaget.

Hertil kommer, at forvaltningen i forbindelse med en eventuel afgørelse om § 14-forbud har til hensigt at udarbejde en lokalplan for området. I den forbindelse har forvaltningen et vidt skøn med hensyn til, hvordan en lokalplan bør udformes for at varetage de planlægningsmæssige hensyn, når dette sker inden for rammerne af planlovens § 15. Det følger af planlovens § 15, stk. 2, nr. 2 og 8, at der kan fastsættes bestemmelser om anvendelsen af et område og af enkelte bygninger. Der kan således med hjemmel i planlovens § 14 nedlægges forbud mod den ansøgte anvendelsesændring fra kontor til hotellejligheder på ejendommen. Sådanne lokalplanbestemmelser efter planlovens § 15 er efter fast praksis som helt klart udgangspunkt ikke i strid med proportionalitetsprincippet.

### Gældende plangrundlag og kommuneplanrammer

Forvaltningen bemærker, at der ikke er retlige hindringer for, at kommunen kan nedlægge forbud mod dispositioner, som umiddelbart er tilladt i henhold til en gældende lokalplan og/eller er i overensstemmelse med de rammer for lokalplanlægningen, der er fastsat i Kommuneplan 2024 for Københavns Kommune.

Slutteligt bemærker forvaltningen, at uanset at det ansøgte projekt er i overensstemmelse med gældende lokalplan, afskærer dette ikke forvaltningen fra at nedlægge forbud efter planlovens § 14.

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

#### *Partshøring vedr. § 14-forbud*

Forvaltningen har derudover den 9. februar 2026 modtaget høringsvar fra grundejeres advokat.

Advokaten har i sine bemærkninger bl.a. påpeget følgende punkt:

- At der, med udgangspunkt i at anvendelsen til hotellejligheder er lovlig i henhold til gældende plangrundlag, allerede er investeret ca. 3,65 mio. kr. i omdannelsen af de tre lokaler til servicede hotellejligheder, hvilket bør inddrages i den samlede vurdering.

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

##### Økonomisk hensyn

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

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

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

#### *Partshøring vedr. § 14-forbud*

Forvaltningen har den 16. februar 2026 modtaget høringssvar fra Andersen Partners advokatfirma på vegne af ansøgerne på ejendommene (herefter "ansøger"), hvor de bl.a. bemærker følgende:

- Der foreligger ikke tilstrækkelig planmæssig begrundelse
- Der er ikke hjemmel til at nedlægge § 14 forbud.
- Der foreligger ikke planmæssige hensyn - hverken samfundsmæssige, funktionelle, æstetiske kulturhistoriske, eller miljømæssige hensyn - der kan begrunde § 14 forbud.
- Projektet er i overensstemmelse med gældende lokalplan

- At projektet bidrager til at balancere turisme ved at placere hotelkapacitet der, hvor den planlægningsmæssigt og funktionelt giver bedst mening.
- Der foreligger både berettigede forventninger hos ansøger og passivitet fra kommunens side.
- Et § 14-forbud på dette tidspunkt vil ikke være proportionalt og vil være i strid med det forvaltningsretlige indrettelseshensyn.
- Ejendommene har en type kontorlokaler som moderne virksomheder ikke efterspørger, og er uegnet til boligformål bl.a. grundet hård trafikbelastning og støj med mere.
- Der er investeret ca. 13,5 mio. kr. i projektudvikling og myndighedsbehandling for Niels Juels Gade 5 og 7 i tillid til gældende lokalplan og kommunens sagsbehandling. Der er varslet forbehold om at et erstatningskrav vil blive gjort gældende i forbindelse med at nedlæggelsen af et § 14-forbud vil blive indbragt for Planklagenævnet.

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

##### Begrundelsesniveau

Forvaltningen bemærker indledningsvis, at varslingen om en eventuel nedlæggelse af forbud i medfør af planlovens § 14 ikke udgør en afgørelse i forvaltningsretlig forstand, men må anses for en procesledende beslutning. Der foreligger derfor ikke et retligt krav om, at kommunen i forbindelse med varslingen udarbejder en egentlig begrundelse for et eventuelt § 14-forbud. Uanset dette har kommunen i varslingen angivet en vis begrundelse med henblik på at sikre, at sagens parter har mulighed for at forstå grundlaget for en eventuel senere afgørelse samt for at fremkomme med bemærkninger herpå forud for sagens afgørelse. Dette er sket i overensstemmelse med god forvaltningsskik.

##### Hjemmel til at nedlægge § 14-forbud og planlægningsmæssige hensyn

Forvaltningen vurderer, at betingelserne for at nedlægge et § 14-forbud er til stede, herunder henset til at forvaltningen har til hensigt at udarbejde en lokalplan samt at forvaltningen har hjemmel til at regulere hoteldrift i en lokalplan. Da en eventuel afgørelse om nedlæggelse af forbud mod den ansøgte anvendelsesændring vil bero på et administrativt skøn, er der i varslingen angivet de hovedhensyn - herunder planlægningsmæssigt relevante og saglige hensyn - som vil kunne være bestemmende for skønsudøvelsen.

##### Planlægningsmæssig begrundelse og ejendommens beliggenhed

Forvaltningen bemærker, at ejendommen er beliggende i Indre By, og at antallet af hotelværelser i overvejende grad er koncentreret i Indre By samt i de indre dele af Vesterbro. Forvaltningen henviser i den forbindelse til hensynet til en bæredygtig turisme, der tager hensyn til lokalmiljøet og understøtter en mere hensigtsmæssig fordeling af turismen. Forvaltningen bemærker, at de anførte hensyn kan udgøre planlægningsmæssigt relevante og saglige hensyn, som lovligt kan varetages ved nedlæggelse af et eventuelt forbud i medfør af planlovens § 14.

### Forholdet til gældende planlægning

Forvaltningen bemærker, at uanset om det ansøgte projekt er i overensstemmelse med gældende lokalplan og kommuneplan, afskærer dette ikke forvaltningen fra at nedlægge forbud efter planlovens § 14. Hensigten med planlovens § 14 er netop at give forvaltningen mulighed for at genoverveje og eventuelt ændre det gældende plangrundlag. Et § 14-forbud kan således anvendes med henblik på at muliggøre tilvejebringelsen af en ny lokalplan, der ophæver eller ændrer en eksisterende lokalplan. Det er i den forbindelse uden betydning, om projektet er i overensstemmelse med kommuneplanen.

### Proportionalitet og indrettelseshensyn

Forvaltningen bemærker, at det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip indebærer, at indholdet i en afgørelse ikke må gå videre med hensyn til at påføre borgerne byrder, end formålet tilsiger. Et eventuelt forbud efter planlovens § 14 har til formål midlertidigt at forhindre, at der retligt og faktisk disponeres over en ejendom på en måde, som kan vanskeliggøre gennemførelsen af kommunens påtænkte, men endnu ikke vedtagne planer. Et eventuelt § 14-forbud vil således indebære en midlertidig retlig og faktisk indskrænkning i ejers og eventuelt brugers rådighed over ejendommen.

Under hensyn til forbuddets midlertidige karakter, dets formål om at sikre grundlaget for den videre planlægning samt ejendommens beliggenhed i et område med særlig planlægningsmæssig følsomhed vurderes samlet set, at et eventuelt forbud efter planlovens § 14 ikke går videre, end hvad der er nødvendigt og proportionalt i forhold til det planlægningsmæssige formål, som søges varetaget.

Hertil kommer, at forvaltningen i forbindelse med en eventuel afgørelse om § 14-forbud har til hensigt at udarbejde en lokalplan for området. I den forbindelse har forvaltningen et vidt skøn med hensyn til, hvordan en lokalplan bør udformes for at varetage de planlægningsmæssige hensyn, når dette sker inden for rammerne af planlovens § 15. Det følger af planlovens § 15, stk. 2, nr. 2 og 8, at der kan fastsættes bestemmelser om anvendelsen af et område og af enkelte bygninger. Der kan således med hjemmel i planlovens § 14 nedlægges forbud mod den ansøgte anvendelsesændring fra kontor til hotellejligheder på ejendommen. Sådanne lokalplanbestemmelser efter planlovens § 15 er efter fast praksis som helt klart udgangspunkt ikke i strid med proportionalitetsprincippet.

§ 14-forbuddet er heller ikke i strid med et forvaltningsretlig indrettelseshensyn. Se forvaltningens bemærkninger under berettigede forventninger.

### Passivitet

Forvaltningen modtog den 28. november 2023 den første anmodning om forhåndsdialog, som afholdes den 9. januar 2024, hvortil forhold vedrørende lokalplan har været drøftet og at anvendelsen som hotel er i overensstemmelse med disse. Videre modtog forvaltningen den 20. februar 2024 mail vedrørende revideret projekt. Den 28. fe-

bruar 2025 modtager forvaltningen ansøgning om istandsættelse samt ombygning fra kontor til 82 hotelværelser med mere for Niels Juels gade 7.

Videre modtog forvaltningen den 22. januar 2025 anmodning om forhåndsdiallog, som afholdes den 21. februar 2025. Videre modtog forvaltningen den 30. september 2025 ansøgning vedrørende konvertering fra kontor til hotel, som bliver afvist den 10. oktober 2025 grundet manglende placering i brandklasse. Den 13. oktober 2025 modtager forvaltningen ansøgning om transformation fra kontor til hotel samt genskabe bagbygning for Niels Juels gade 5.

På baggrund af sagsforløbet vurderer forvaltningen, at der foreligger en væsentlig risiko for, at der er indtrådt passivitet i forbindelse med behandlingen af denne sag.

#### Berettigede forventninger

Forvaltningen mener ikke, at der er berettigede forventninger på baggrund af den dialog der har været mellem forvaltningen og ansøger.

I forhåndsdiallog afholdt den 21. februar 2025 blev forhold vedrørende lokalplan og kommuneplan drøftet og at anvendelsen som hotel er i overensstemmelse med disse. Yderligere drøftelser har været vedrørende dokumentation ved indsendelse af ansøgningen, samt indplacering iht. brand og konstruktioner. Der er ikke givet forhåndstilsagn.

Forvaltningen gør opmærksom på, at en forhåndsdiallog er en mulighed for at afklare væsentlige spørgsmål og rammer for et byggeprojekt, men at der ikke træffes afgørelser på forhåndsdiallog-møder. Vejledningen på forhåndsmøder gives med forbehold. Godkendelse til et byggeprojekt forudsætter, at der indsendes en byggeansøgning til forvaltningen, og at forvaltningen på denne baggrund beslutter at give en byggetilladelse.

Forvaltningen mener derfor ikke, at der er tale om berettigede forventninger.

#### Ejendommens uegnede kontorlokaler og manglende egnethed til boligformål

Forvaltningen bemærker, at de faktiske oplysninger, som ansøger har påpeget, herunder i forbindelse med høringssvarene, er inddraget i vurderingen af, hvorvidt der er grundlag for at nedlægge forbud i medfør af § 14.

#### Økonomisk hensyn og erstatningsansvar

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

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

Kommunens byplanlægning, herunder lokalplaner og kommuneplaner, er som udgangspunkt erstatningsfri regulering, hvilket betyder, at kommunen ikke skal betale kompensation for værditab ved lokalplaner, der binder fremtidig anvendelse.

## **7. Nytorv 15, 1450 København K**

### *Partshøring vedr. § 14-forbud*

Forvaltningen har den 23. februar 2026 modtaget høringssvar fra Accura Advokatpartnerselskab på vegne af ejer af Nytorv 15, Nytorv 17 A/S (herefter omtalt som 'ejer'), hvor de bemærker følgende:

#### Hjemmel til at nedlægge et § 14-forbud

Ejer gør gældende, at Københavns Kommune ikke har hjemmel til at nedlægge et § 14-forbud.

Da ejer udelukkende har indsendt en planmæssig forespørgsel, og ikke har indsendt en egentlig byggeandragende eller ansøgning til forvaltningen, mener ejer ikke at der kan nedlægges et forbud, da ejer ikke mener at der foreligger noget projekt eller nogen ansøgning at nedlægge et forbud imod.

#### Planmæssig begrundelse for nedlæggelse af § 14-forbud

Ejer mener ikke, at forvaltningen har påvist tilstrækkeligt vægtige planlægningsmæssige begrundelser for et forbud i henhold til planlovens §14.

Ejer gør gældende, at etablering af ni hotellejligheder, ikke vil have nogen mærkbar indvirkning på turismen i Indre By. Ejer mener derfor ikke, at dette er et sagligt argument for et forbud.

### *Forvaltningens bemærkninger:*

#### Hjemmel til at nedlægge § 14-forbud

Forvaltningen vurderer, at betingelserne for at nedlægge et § 14-forbud er til stede, herunder henset til at forvaltningen har til hensigt at udarbejde en lokalplan samt at forvaltningen har hjemmel til at regulere hoteldrift i en lokalplan.

Ejer har givet til hensigt, at denne ønsker at etablere hotel på adressen Nytorv 15. Uanset at ejer ikke har indsendt en ansøgning om det konkrete projekt, kan kommunen vælge at iværksætte et § 14-forbud.

#### Planmæssig begrundelse for nedlæggelse af § 14-forbud

Forvaltningen bemærker, at ejendommen er beliggende i Indre By, og at antallet af hotelværelser i overvejende grad er koncentreret i Indre By (samt i de indre dele af Vesterbro). Forvaltningen henviser i den forbindelse til hensynet til en bæredygtig turisme, der tager hensyn til lokalmiljøet og understøtter en mere hensigtsmæssig fordeling af turismen i hele byen og den øvrige hovedstadsregion. Forvaltningen bemærker, at de anførte hensyn kan udgøre planlægningsmæssigt relevante og sag-

lige hensyn, som lovligt kan varetages ved nedlæggelse af et eventuelt forbud i medfør af planlovens § 14.

## **8. Nørregade 30-32, 1165 København K**

### *Partshøring vedr. § 14-forbud*

Forvaltningen har den 9. februar 2026 modtaget høringssvar fra lejer i bygningen beliggende Nørregade 30, hvor de bemærker følgende:

- Der er en aktuel lejestrid mellem lejer og ejer af Nørregade 30, som behandles ved Huslejenævnet. Lejer mener ikke, at der skal etableres hotel på Nørregade 30-32, da lejer frygter følgevirkninger af overturisme som øget støj, trafik og affald.
- Lejer gør opmærksom på, at bygningerne beliggende Nørregade 30-32 er bevaringsværdig.

### *Forvaltningens bemærkninger:*

Forvaltningen gør opmærksom på, at det er et forhold mellem lejer og udlejer. Forholdet er ikke reguleret efter planlovens § 14, og kommunen forholder sig derfor ikke til dette. Baggrunden for et § 14-forbud er bl.a. hensynet til en afbalanceret sammensætning af områdets langsigtede funktioner, gode bolig- og arbejdsmiljøer samt stabile rammer for erhvervsmæssig og bosætningsmæssig udvikling, der understøtter borgernes hverdagsliv og hensynet til at undgå forurening, herunder støj.

Forvaltningen er opmærksom på, at bygningerne beliggende Nørregade 30-32 er udpeget som bevaringsværdige.

### *Partshøring vedr. § 14-forbud*

Forvaltningen har den 15. februar 2026 modtaget høringssvar fra beboerne i Nørregade 30, hvor de bemærker følgende:

Beboerne i Nørregade 30 udtrykker generel bekymring for den stigende turisme i deres bydel. De ønsker at der tages hensyn til lokale miljøer.

Beboerne er bekymrede for, hvilken påvirkning etablering af hotel i deres opgang vil have for dem. De gør blandt andet opmærksom på støjgener fra kufferter.

Beboerne gør også opmærksom på, at en opgang kan opleves som mindre tryk, når man ikke kender dem som kommer og går. Beboerne beskriver videre, at de frygter at deres port og opgangsdøre oftest vil lades stå åbent af ikke-beboere, hvilket også er med til at skabe utryghed.

### *Forvaltningens bemærkninger:*

Forvaltningen bemærker, at beboernes oplysninger i forbindelse med høringssvar inddrages i vurderingen af, hvorvidt der er grundlag for at nedlægge forbud i medfør af § 14.

*Partshøring vedr. § 14-forbud:*

Forvaltningen har den 19. februar 2026 modtaget høringssvar fra Lejernes Landsorganisation (herefter LLO) på vegne af en beboer i Nørregade 30, hvor de bemærker følgende:

LLO gør indsigelse mod etablering af hotel med følgende begrundelser:

1. Sikring af en mere balanceret turisme, så der kommer mindre pres i de indre bydele, og så disse kan fastholde deres karakter af egentlige byområder med en blanding af boliger og serviceerhverv, herunder butikker og restauranter og andre centerfunktioner.
2. 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.
3. Det er yderligere vores opfattelse, at etablering af hotellejligheder på den anførte matrikel vil betyde ikke uvæsentlige ekstra omkostninger med hensyn til:
  - a. Fællesudgifter til vedligeholdelse af området
  - b. Fordeling af udgifterne i forhold til de almindelige beboere
4. Mere utryghed, ved mere aktivitet af en bred skare af ikke lokale mennesker samt uro i og omkring matriklen.
5. En skævvridning af den i allerede forvejen pressede udlejningssituation i København, specifikt i den indre by.
  - a. 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.

*Forvaltningens bemærkninger:*

Forvaltningen bemærker, at LLO's oplysninger i forbindelse med høringssvar inddrages i vurderingen af, hvorvidt der er grundlag for at nedlægge forbud i medfør af § 14.

## 9. Rådhuspladsen 55, 1550 København V

### *Partshøring vedr. § 14-forbud*

Forvaltningen har den 9. februar 2026 modtaget høringssvar fra Forma Studio på vegne af ejendommens ejer (herefter "ejer"), hvor de bemærker følgende:

#### Arealernes fremtidige anvendelse

Ejer oplyser, at ejendommen igennem en længere årrække har været præget af betydelig og veldokumenteret tomgang på erhvervslokalerne på 2. sal og 3. sal på trods af, at disse har været udbudt til en relativ lav leje. Ejer mener derfor ikke, at arealerne egner sig til fortsat kontor anvendelse.

Ejer påpeger også, at det kan være vanskeligt at etablere boliger på adressen grundet krav om støj, opholdsarealer, affald mv.

#### Proportionalitet

Ejer mener, at et §14-forbud er indgribende og bør anvendes restriktivt og proportionelt. Ejer mener ikke, at der i denne konkrete sag foreligger den nødvendige proportionalitet.

### *Forvaltningens bemærkninger*

#### Arealernes fremtidige anvendelse

Forvaltningen har endnu ikke taget stilling til, hvilken anvendelse de berørte bygninger skal have i en potentiel fremtidig lokalplan. § 14-forbuddet omhandler således udelukkende forbud mod anvendelse til hoteldrift.

#### Proportionalitet

Forvaltningen bemærker, at det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip indebærer, at indholdet i en afgørelse ikke må gå videre med hensyn til at påføre borgerne byrder, end formålet tilsiger. Et eventuelt forbud efter planlovens § 14 har til formål midlertidigt at forhindre, at der retligt og faktisk disponeres over en ejendom på en måde, som kan vanskeliggøre gennemførelsen af kommunens påtænkte, men endnu ikke vedtagne planer. Et eventuelt § 14-forbud vil således indebære en midlertidig retlig og faktisk indskrænkning i ejers og eventuelt brugers rådighed over ejendommen.

Under hensyn til forbuddets midlertidige karakter, dets formål om at sikre grundlaget for den videre planlægning samt ejendommens beliggenhed i et område med særlig planlægningsmæssig følsomhed vurderes samlet set, at et eventuelt forbud efter planlovens § 14 ikke går videre, end hvad der er nødvendigt og proportionalt i forhold til det planlægningsmæssige formål, som søges varetaget.

Hertil kommer, at forvaltningen i forbindelse med en eventuel afgørelse om § 14-forbud har til hensigt at udarbejde en lokalplan for området. I den forbindelse har forvaltningen et vidt skøn med hensyn til, hvordan en lokalplan bør udformes for at varetage de planlægningsmæssige hensyn, når dette sker inden for rammerne af planlovens §

15. Det følger af planlovens § 15, stk. 2, nr. 2 og 8, at der kan fastsættes bestemmelser om anvendelsen af et område og af enkelte bygninger. Der kan således med hjemmel i planlovens § 14 nedlægges forbud mod den ansøgte anvendelsesændring fra kontor til hotellejligheder på ejendommen. Sådanne lokalplanbestemmelser efter planlovens § 15 er efter fast praksis som helt klart udgangspunkt ikke i strid med proportionalitetsprincippet.

## **10. Store Kongensgade 52D, 1254 København K**

### *Partshøring vedr. § 14-forbud*

Forvaltningen har den 16. februar 2026 modtaget høringssvar fra grundejeres repræsentant.

Grundejeres repræsentant har i sine bemærkninger bl.a. påpeget følgende punkter:

- At der ikke er tale om at en hel ejendom ønskes anvendt til Hotellejlighed.
- At der er tale om en enkelt ejerlejlighed i baghuset (52D).
- At ejendommen består af forhus (52A) med restauration i stueplan og beboelseslejligheder fra 1-4 sal, ialt 4 stk.
- At 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.
- At den omhandlede enhed tidligere har været forsøgt konverteret fra erhverv til bolig med afslag fra København Kommune på dette i 2018.
- At der ikke ved tilladelse fra Københavns Kommune om omdannelse til Hotellejlighed vil forsvinde en bolig, jvf. der ikke er en bolig i dag.
- At en enkelt lejlighed i et baghus ikke kan antages at påvirke turismen i området i nævneværdig grad. Lejligheden er beliggende i et baghus uden anden beboelse.

### *Forvaltningens bemærkninger:*

Forvaltningen bemærker, at de faktiske oplysninger, som parterne har påpeget, herunder i forbindelse med høringssvarene, er inddraget i vurderingen af, hvorvidt der er grundlag for at nedlægge forbud i medfør af § 14.

## **11. Toldbodgade 13, 1253 København K**

### *Partshøring vedr. § 14-forbud*

Forvaltningen har den 9. februar 2026 modtaget høringsvar fra Holscher Nordberg Architecture and planning på vegne af ejendommens bygherre (herefter "bygherre"), hvor de bl.a. bemærker følgende:

#### Arealernes fremtidige anvendelse

Bygherre påpeger, at projektet vil være et lille byhotel med fire hotellejligheder og at facaden og husets arkitektoniske udtryk vil stå uberørt. Bygherre foreslår, at et tiltag for at styrke den bymæssige relation kunne være at indarbejde en kaffebur i stueplan.

Bygherre påpeger også, at en ombygning til fx boliganvendelse kan være vanskelig grundet krav om friarealer, altaner, afskærmning, husets udtryk, nye badeværelser og køkkener med mere.

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

#### Arealernes fremtidige anvendelse

Det forhold, at der alene ansøges om etablering af fire hotellejligheder, ændrer ikke forvaltningens vurdering af, om der skal nedlægges et § 14-forbud.

Forvaltningen har endnu ikke taget stilling til, hvilken anvendelse de berørte bygninger skal have i en potentiel fremtidig lokalplan. § 14-forbuddet omhandler således udelukkende forbud mod anvendelse til hoteldrift.

## **12. Vestergade 4-6A, 1456 København K**

#### *Partshøring vedr. § 14-forbud*

Forvaltningen har den 19. februar 2026 modtaget høringsvar fra Copenhagen Capital på vegne af byggherre, hvor de bemærker følgende:

#### Proportionalitet

Bygherre mener ikke, at det er proportionelt at nedlægge forbud mod etablering af seks hotellejligheder med det formål at sikre en mere balanceret turisme og mindske presset på de indre bydele.

Bygherre mener ikke, at etablering af et hotel i denne størrelsesorden kan vurderes at medføre en mærkbar påvirkning af turismepresset.

#### Planlægningsmæssig begrundelse

Bygherre gør gældende, at "...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."

Bygherre mener derfor, at det bør indgå i vurderingen, om et midlertidigt forbud er nødvendigt og proportionelt i den konkrete sag.

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

#### Proportionalitet

Forvaltningen bemærker, at det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip indebærer, at indholdet i en afgørelse ikke må gå videre med hensyn til at påføre borgerne byrder, end formålet tilsiger. Et eventuelt forbud efter planlovens § 14 har til formål midlertidigt at forhindre, at der retligt og faktisk disponeres over en ejendom på en måde, som kan vanskeliggøre gennemførelsen af kommunens påtænkte, men endnu ikke vedtagne planer. Et eventuelt § 14-forbud vil således indebære en midlertidig retlig og faktisk indskrænkning i ejers og eventuelt brugers rådighed over ejendommen.

Under hensyn til forbuddets midlertidige karakter, dets formål om at sikre grundlaget for den videre planlægning samt ejendommens beliggenhed i et område med særlig planlægningsmæssig følsomhed vurderes samlet set, at et eventuelt forbud efter planlovens § 14 ikke går videre, end hvad der er nødvendigt og proportionalt i forhold til det planlægningsmæssige formål, som søges varetaget.

Hertil kommer, at forvaltningen i forbindelse med en eventuel afgørelse om § 14-forbud har til hensigt at udarbejde en lokalplan for området. I den forbindelse har forvaltningen et vidt skøn med hensyn til, hvordan en lokalplan bør udformes for at varetage de planlægningsmæssige hensyn, når dette sker inden for rammerne af planlovens § 15. Det følger af planlovens § 15, stk. 2, nr. 2 og 8, at der kan fastsættes bestemmelser om anvendelsen af et område og af enkelte bygninger. Der kan således med hjemmel i planlovens § 14 nedlægges forbud mod den ansøgte anvendelsesændring fra kontor til hotellejligheder på ejendommen. Sådanne lokalplanbestemmelser efter planlovens § 15 er efter fast praksis som helt klart udgangspunkt ikke i strid med proportionalitetsprincippet.

#### Planlægningsmæssig begrundelse

Forvaltningen bemærker, at ejendommen er beliggende i Indre By, og at antallet af hotelværelser i overvejende grad er koncentreret i Indre By (samt i de indre dele af Vesterbro). Forvaltningen henviser i den forbindelse til hensynet til en bæredygtig turisme, der tager hensyn til lokalmiljøet og understøtter en mere hensigtsmæssig fordeling af turismen i hele byen og den øvrige hovedstadsregion. Forvaltningen bemærker, at de anførte hensyn kan udgøre planlægningsmæssigt relevante og saglige hensyn, som lovligt kan varetages ved nedlæggelse af et eventuelt forbud i medfør af planlovens § 14.

### **13. Vingårdstræde 18, 1070 København K**

#### *Partshøring vedr. § 14-forbud*

Forvaltningen har den 19. februar 2026 modtaget høringssvar fra lejer i ejendommen beliggende Vingårdstræde 18.

Lejer ejer Salon Shala, og er som den eneste tilbageværende lejer i bygningen bekymret for sin fremtidige situation og sin rettigheder som lejer.

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

Forvaltningen henviser til, at dette er et forhold mellem udlejer og lejer, som ikke bliver reguleret ved planloven.

#### **14. Østergade 40, 1100 København K**

##### *Bemærkninger fra grundejers advokat*

Forinden partshøringen har grundejers advokat den 23. december 2025 fremsendt sine bemærkninger til forvaltningen.

Advokaten har i sine bemærkninger bl.a. påpeget følgende punkter:

- At der ikke er hjemmel for berostillelsen af byggesagen.
- At en berostillelse efter fast forvaltningsretlig praksis alene kan anvendes kortvarigt og sagligt begrundet.
- At en berostillelse af flere måneders varighed med henblik på at afvente en eventuel politisk beslutning falder uden for, hvad der kan accepteres.
- At forvaltningen anmodes om at svare på hvordan berostillelsen kan opretholdes, uden at anvende processen i planlovens § 14, med de dertil knyttede processuelle garantier.
- At 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 parts høring.
- At proportionalitetsprincippet ikke er iagttaget.
- At berostillelse reelt er 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.

##### *Forvaltningens bemærkninger:*

##### Berostillelsens baggrund og formål

Forvaltningen bemærker, at byggesagen midlertidigt er stillet i bero i en tidsafgrænset periode som følge af udvalgets anmodning om udarbejdelse af en indstilling vedrørende muligheden for nedlæggelse af forbud efter planlovens § 14. Formålet med berostillelsen har været at afvente udvalgets stillingtagen til, om hvorvidt der skal nedlægges § 14-forbud, idet en sådan beslutning og eventuel afgørelse herom vil have afgørende betydning for den videre behandling af byggesagen.

##### Berostillelsens retlige karakter

Forvaltningen har over for advokaten oplyst, at den midlertidige berostillelse udgør en procesledende beslutning som led i sagsbehandlingen og ikke en materiel afgørelse. Berostillelsen indebærer således ikke en stillingtagen til byggesagens udfald og er heller ikke udtryk for, at der er truffet afgørelse om nedlæggelse af forbud efter planlovens § 14.

På den baggrund er der ikke knyttet klagevejledning til den procesledende beslutning om berostillelse.

#### Videre proces vedrørende indstillingssagen om § 14

Advokaten er desuden blevet oplyst om, at såfremt Klima-, Miljø- og Teknikudvalget – efter forelæggelse af indstillingen vedrørende et eventuelt § 14-forbud – træffer beslutning om at nedlægge forbud efter planlovens § 14, vil forvaltningen efterfølgende træffe afgørelse herom.

En eventuel afgørelse om nedlæggelse af § 14-forbud vil blive meddelt særskilt til de berørte parter og ledsaget af bl.a. begrundelsen for afgørelsen og klagevejledning.

#### Tidsafgrænsning og fremdrift

Forvaltningen har orienteret advokaten om, at indstillingssagen er planlagt til behandling på mødet i Klima-, Miljø- og Teknikudvalget den 16. marts 2026. Berostillelsen er således tidsafgrænset til perioden frem til udvalgets behandling af indstillingen. Det er således vurderet, at udvalgets beslutning forventes truffet i nær fremtid (forventeligt den 16. marts 2026), hvorefter den videre behandling af byggesagen vil blive fastlagt på baggrund af udvalgets beslutning om nedlæggelse af § 14-forbud.

#### Saglighed og proportionalitet

Forvaltningen bemærker, at der er tale om en saglig, procesledende beslutning om midlertidigt at stille byggesagen i bero med henblik på at forberede en indstilling om mulighederne for nedlæggelse af forbud efter planlovens § 14 og en eventuel efterfølgende afgørelse herom.

Det følger af god forvaltningsskik, at sager i den offentlige forvaltning skal behandles inden for rimelig tid og ikke må trække unødigt ud. Når en sag stilles i bero på baggrund af en saglig og tidsafgrænset procesledende beslutning, kan dette imidlertid indebære, at der må accepteres en eventuelt længere samlet sagsbehandlingstid. Forvaltningen har i den forbindelse foretaget en konkret vurdering af sagens karakter og har lagt vægt på, at berostillelsen er tidsafgrænset og ikke rækker videre end nødvendigt for at afvente udvalgets beslutning af afgørende betydning for byggesagens videre behandling. Berostillelsen er således ikke udtryk for passivitet, men for en midlertidig og sagligt begrundet tilrettelæggelse af sagsbehandlingen.

#### Oplysninger om indstillingssagen

Forvaltningen har endvidere bl.a. oplyst advokaten om, at forvaltningen var i færd med at udarbejde indstillingen, og at det derfor endnu ikke var muligt at oplyse, hvilke konkrete kriterier der ville blive tillagt vægt, ligesom sagens udfald ikke kunne forudses.

#### Forholdet til gældende planlægning

Slutteligt bemærker forvaltningen, at uanset at det ansøgte projekt er i overensstemmelse med gældende lokalplan, afskærer dette ikke forvaltningen fra at nedlægge forbud efter planlovens § 14.

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

#### *Partshøring vedr. § 14-forbud*

Forvaltningen har derudover den 30. januar og den 25. februar 2026 modtaget høringssvar fra grundejeres advokat (bilag 3).

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

- At varslet er utilstrækkeligt begrundet i forhold til det konkrete projekt og ejendommen.
- At begrundelsen fremstår skabelonpræget og bygger på generelle turismehensyn uden sagsspecifik vurdering.
- At projektets karakter og omfang (4 enheder, 7 sovepladser) tilsiger, at den påberåbte problemstilling ("overturisme") ikke er dokumenteret relevant eller proportional.
- At fremgangsmåden er retssikkerhedsmæssigt kritisabel.
- At 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
- At hvorfor et totalt forbud er nødvendigt og proportionalt, og hvorfor mindre indgribende løsninger ikke er tilstrækkelige.

#### *Forvaltningens bemærkninger:*

##### Varslets karakter og begrundelsesniveau

Forvaltningen bemærker indledningsvis, at varslingen om en eventuel nedlæggelse af forbud i medfør af planlovens § 14 ikke udgør en afgørelse i forvaltningsretlig forstand, men må anses for en procesledende beslutning. Der foreligger derfor ikke et retligt krav om, at kommunen i forbindelse med varslingen udarbejder en egentlig begrundelse for et eventuelt § 14-forbud. Uanset dette har kommunen i varslingen angivet en vis begrundelse med henblik på at sikre, at sagens parter har mulighed for at forstå grundlaget for en eventuel senere afgørelse samt for at fremkomme med bemærkninger herpå forud for sagens afgørelse. Dette er sket i overensstemmelse med god forvaltningsskik.

##### Partshøring og officialprincippet

Forvaltningen har foretaget partshøringen, hvilket har til formål at sikre, at sagen er tilstrækkeligt oplyst, inden udvalget tager stilling til, om hvorvidt der skal nedlægges et forbud efter planlovens § 14 på ejendommen, og dermed forud for, at forvaltningen eventuelt meddeler en afgørelse herom. Dette følger af det grundlæggende forvaltningsretlige officialprincip (undersøgelsesprincippet), hvorefter forvaltningen har pligt til at tilvejebringe et tilstrækkeligt oplyst grundlag for at træffe ma-

terielt lovlige og rigtige afgørelser. Forvaltningen skal derfor bemærke, at sagen er tilstrækkeligt oplyst.

#### Retsgrundlag og skønsudøvelse

Forvaltningen bemærker, at kommunen i varslingen har henvist til de retsregler, i medfør af hvilke en eventuel afgørelse om § 14-forbud vil blive truffet. Da en eventuel afgørelse om nedlæggelse af forbud mod den ansøgte anvendelsesændring vil bero på et administrativt skøn, er der i varslingen angivet de hovedhensyn - herunder planlægningsmæssigt relevante og saglige hensyn - som vil kunne være bestemmende for skønsudøvelsen.

#### Planlægningsmæssige hensyn og ejendommens beliggenhed

Forvaltningen bemærker, at ejendommen er beliggende i Indre By, og at antallet af hotelværelser i overvejende grad er koncentreret i Indre By (samt i de indre dele af Vesterbro). Forvaltningen henviser i den forbindelse til hensynet til en bæredygtig turisme, der tager hensyn til lokalmiljøet og understøtter en mere hensigtsmæssig fordeling af turismen i hele byen og den øvrige hovedstadsregion. Forvaltningen bemærker, at de anførte hensyn kan udgøre planlægningsmæssigt relevante og saglige hensyn, som lovligt kan varetages ved nedlæggelse af et eventuelt forbud i medfør af planlovens § 14.

#### Sammenhængen mellem § 14 og midlertidig berostillelse

Forvaltningen bemærker, at formålet med planlovens § 14 er at forhindre, at der disponeres over en ejendom på en måde, som senere kan vanskeliggøre gennemførelsen af kommunens påtænkte, men endnu ikke vedtagne planer. En forudsætning for at kunne nedlægge et § 14-forbud er, at der ikke allerede er meddelt byggetilladelse. Bestemmelsens formål ville være illusorisk, såfremt byggesagen ikke midlertidigt kunne stilles i bero ved en saglig, procesledende beslutning som i den foreliggende sag. De politiske beslutningstagere bliver først bekendt med konkrete projekter i forbindelse med en anmodning om forhåndsdiallog eller en ansøgning om byggetilladelse, herunder til hotelanvendelse. Det er i den forbindelse, at der opstår grundlag for at tage stilling til, om forvaltningen skal anmodes om at udarbejde en indstilling vedrørende muligheden for at nedlægge et § 14-forbud.

#### Proportionalitet

Forvaltningen bemærker, at det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip indebærer, at indholdet i en afgørelse ikke må gå videre med hensyn til at påføre borgerne byrder, end formålet tilsiger. Et eventuelt forbud efter planlovens § 14 har til formål midlertidigt at forhindre, at der retligt og faktisk disponeres over en ejendom på en måde, som kan vanskeliggøre gennemførelsen af kommunens påtænkte, men endnu ikke vedtagne planer. Et eventuelt § 14-forbud vil således indebære en midlertidig retlig og faktisk indskrænkning i ejers og eventuelt brugers rådighed over ejendommen.

Under hensyn til forbuddets midlertidige karakter, dets formål om at sikre grundlaget for den videre planlægning samt ejendommens beliggenhed i et område med særlig planlægningsmæssig følsomhed vurderes samlet set, at et eventuelt forbud efter planlovens § 14 ikke går vi-

dere, end hvad der er nødvendigt og proportionalt i forhold til det planlægningsmæssige formål, som søges varetaget.

Hertil kommer, at forvaltningen i forbindelse med en eventuel afgørelse om § 14-forbud har til hensigt at udarbejde en lokalplan for området. I den forbindelse har forvaltningen et vidt skøn med hensyn til, hvordan en lokalplan bør udformes for at varetage de planlægningsmæssige hensyn, når dette sker inden for rammerne af planlovens § 15. Det følger af planlovens § 15, stk. 2, nr. 2 og 8, at der kan fastsættes bestemmelser om anvendelsen af et område og af enkelte bygninger. Der kan således med hjemmel i planlovens § 14 nedlægges forbud mod den ansøgte anvendelsesændring fra kontor til hotellejligheder på ejendommen. Sådanne lokalplanbestemmelser efter planlovens § 15 er efter fast praksis som helt klart udgangspunkt ikke i strid med proportionalitetsprincippet.