

Hotelprojekter i Indre By – proportionalitet, beslutningsgrundlag og Østergade 40

Ansøger: Denis Borre

1. Projektets størrelse

Projektet på Østergade 40 omfatter:

- 4 enheder
- 7 hotelværelser
- under 20 gæster ad gangen
- ca. 2.500 overnatninger årligt

Projektet er dermed **meget lille** i forhold til byens samlede turisme.

2. Sammenligning med København som helhed

I 2025 var der **ca. 12 mio. turismeovernatninger i København.**

Hotellokapaciteten var **ca. 22.000 hotelværelser.**

Projektet på Østergade 40 udgør dermed kun:

- **ca. 0,3 promille af hotellokapaciteten**
- **ca. 0,2 promille af overnatningerne**

Projektet er i praksis en dråbe i havet.

3. Korttidsudlejning (Airbnb)

Kommunens egne analyser viser, at der i 2024 var **ca. 2,2 mio. overnatninger via onlineplatforme såsom Airbnb** i København, og at mere hotellokapacitet kan have **dæmpet væksten i korttidsudlejning.**

Det betyder, at begrænsning af hoteller kan medføre, at efterspørgslen flytter over i **almindelige boliger**, hvor belastningen for beboere ofte opleves større.

4. Projektet fjerner ingen boliger

Projektet etableres i en eksisterende erhvervsbygning direkte på Strøget.

Det fjerner ingen boliger, og efter de gældende rammer er bygningen **ikke en ejendom, der realistisk kan omdannes til bolig.**

Hvis problemstillingen er boligmangel, er det derfor uklart, hvordan et forbud mod netop dette projekt løser den udfordring.

5. Hvad driver presset i Indre By?

Presset i Indre By kan skyldes flere forskellige forhold:

- **hotelovernatninger**
- **korttidsudlejning i boliger**
- **krydstogtgæster**
- **danske og internationale tilflyttere**
- **midlertidige ophold fra medarbejdere, studerende og projektansatte**

København havde i 2024 ca. **280 krydstogtanløb og over 818.000 passagerer**. På enkelte dage kan flere skibe anløbe samtidig og skabe meget store besøgsstrømme i byen.

Der savnes en samlet analyse af, hvad der faktisk driver presset, før små, regulerede projekter stoppes.

6. Proportionalitet og retssikkerhed

Projektet har været i dialog med kommunen siden før sommeren 2025, og der er siden brugt betydelige ressourcer på projektering, brandforhold og myndighedsdialog.

Jeg har personligt investeret over 300.000 kr. i projektet, og for mig er det et meget stort beløb.

Når projekter, der har været under behandling i længere tid, efterfølgende stoppes politisk, kan det skabe **usikkerhed om investeringsvilkår og planprocesser i København.**

Hvis et projekt med **7 værelser og under 20 gæster** kan stoppes på denne måde, rejser det også spørgsmålet om, **hvor grænsen går for fremtidige investeringer i København.**

Hvis beslutningen senere viser sig at hvile på et ufuldstændigt beslutningsgrundlag, kan konsekvensen være både **retssager og erstatningskrav.**

7. Afsluttende spørgsmål

Burde en samlet analyse af turiststrømmene – hoteller, platformovernatninger, krydstogter, tilflyttere og midlertidige ophold – ikke foreligge, før små, regulerede projekter i eksisterende erhvervsbygninger stoppes?