

16. marts 2026

Adelgade 15-17, 1304 København K.

Klima-, Miljø- og Teknikudvalgets møde den 16.03.2026

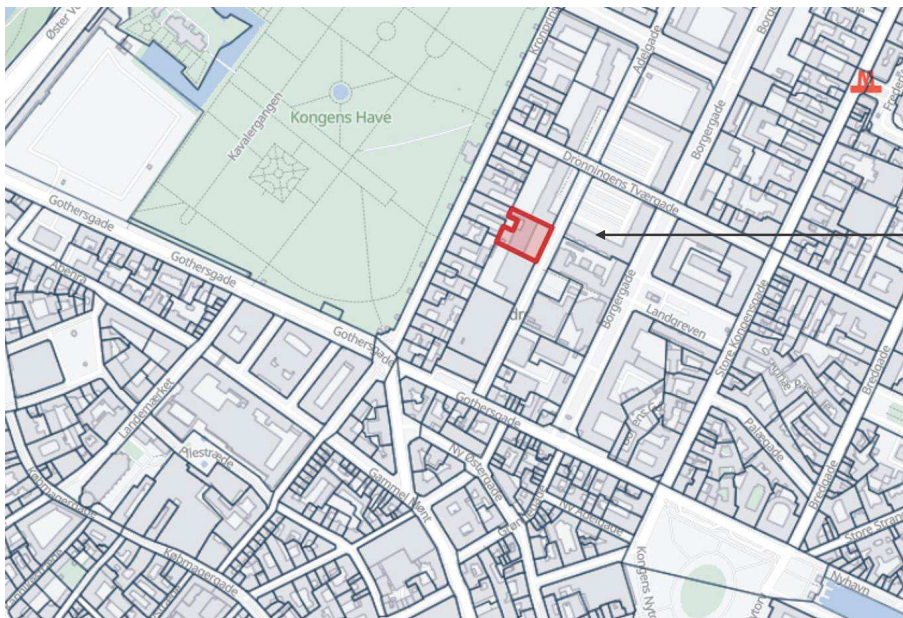


AkademikerPension har tilført 1.496 nye boliger til København og tilfører yderligere mindst 1.516 nye boliger over de næste 4 år

1. Gl. Kongevej 3-5 i København K. 8 nye boliger konverteres fra 3 erhvervslejemål
2. Bryggervangen i København Ø. 422 nybyggede boliger, heraf 161 almene boliger og 77 ejerboliger
3. Bellakvarter i København S. 2.405 nybyggede boliger, heraf 177 almene boliger og 71 ejerboliger
4. Teglholmsgade i København S. 177 nybyggede boliger

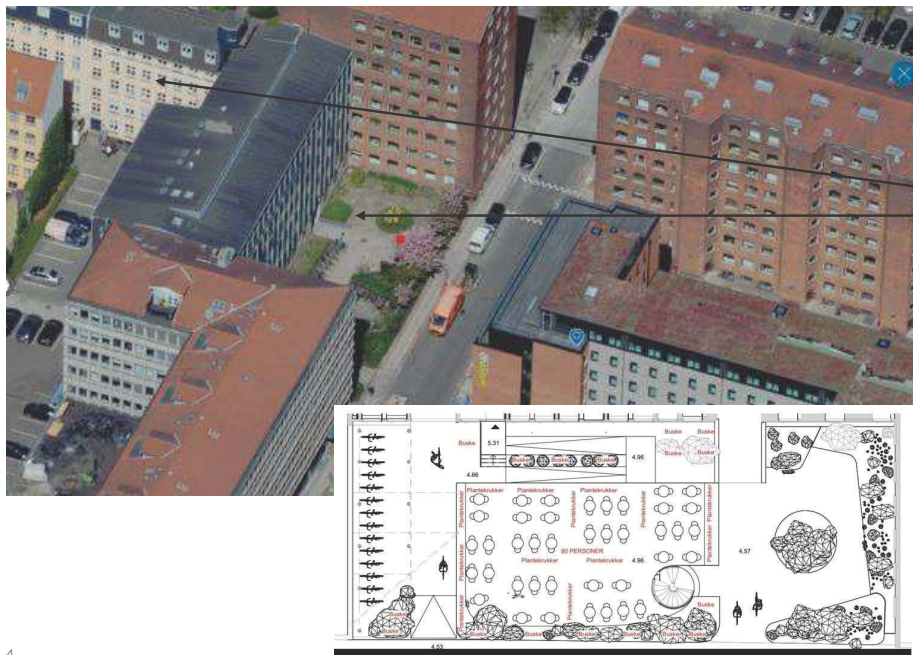
§ 14-forbuddene skaber bekymring for forsinkelse af boligudvikling, henset til at Plan sædvanligvis udarbejder ca. 5 lokalplaner med boliger og alment byggeri på 12 måneder

Ejendommens beliggenhed i København K.



- Adelgade 15-17, 1304 København K.
- Beliggende i område med overvejende erhverv; dagligvare, træningscenter, kontor, hoteller, cafeer, mv. samt nabo til Dronningegården (bolig)
- Omfattet af lokalplan 323 Kronprinsessegade, som muliggør at bygninger kan anvendes til ser viceerhverv, herunder hotel

Ejendommens eksisterende og fremtidige forhold



Eksisterende forhold

- Kontorhus (liberalt erhverv)
- 23 parkeringspladser

Fremtidige forhold

- Hotel med 117 værelser
- Restaurant i stueetagen mod Adelgade
- Grøn og indbydende oase mod Adelgade til udeservering i restauranten
- Støtte fra Realdania til endnu større anvendelse af biogene materialer i byggeriet
- Mindre trafikbelastning
- Hotelanvendelsen er begrundet i ejendommens planmæssige og fysiske forhold. Ejendommen er ikke egnet til boligformål

Færdigt myndighedsprojekt er udarbejdet i tillid til oplysninger fra forvaltningen

Frå: Stine Bonde Bendixen <YS7E@kk.dk>
Dato: 22. september 2025 kl. 11.30.16 CEST
Tit: 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 Rtv, Skole og Daginstitution

På baggrund af ovennævnte e-mail og øvrig mundtlig dialog med forvaltningen har vi udarbejdet et færdig og fyldestgørende myndighedsprojekt, inkl. projektering af brand, statik og teknik samt indgået en lejeaftale med (hotel)lejer med de væsentlige rådgiveromkostninger. Omkostningerne hertil – og det potentielle (direkte) tab for AkademikerPension - udgør **DKK 3.056.406,25 inkl. moms**.

§ 14-forbuddene skaber tillidsbrist til forvaltningen og deres vejledning

Opsamling



- § 14-forbuddene skaber bekymring for forsinkelse af boligudvikling i København, henset til at Plan sædvanligvis udarbejder ca. 5 lokalplaner med boliger og alment byggeri på 12 måneder
- Hotelprojektet i Adelgade vil være en konkret forbedring af lokalområdet med en restaurant i stueetagen, hvilket vil give bygningen en markant mere udadvendt karakter end i dag og bidrage til yderligere byliv i Adelgade, til glæde for byens borgere og besøgende, samt en langt mindre trafikbelastning sammenlignet med den nuværende anvendelse til kontor
- Hotelanvendelsen i Adelgade er begrundet i planmæssige - og bygningens fysiske forhold
- Ejendommen er ikke egnet til boligformål
- § 14-forbuddene skaber tillidsbrist til forvaltningen og deres vejledning

Kontaktoplysninger



Søren Møller-Larsson
Head of Real Estate
Mobil: +45 2849 8461
E-mail: sml@mpim.dk



Akademiker
Pension



Mads Møller
Arkitekt MAA, Partner
Mobil: +45 61280012
E-mail: moller@arcgency.com

arcgency



Maj Blach
Ejendomsudvikler, Ejer
Mobil: +45 20137337
E-mail: maj@vehja.dk



MP Investment Management

Bilag



AkademikerPension & øvrige aktører

- AkademikerPension er medlemsejet og investerer med et klart fokus på klima, miljø og menneskerettigheder.
- Primær investeringsstrategi er udvikling og opkøb af boliger i København. Hvor det er hensigtsmæssigt henset til beliggenhed og bygningernes fysiske rammer konverteres eksisterende porteføljeejendomme fra erhverv til bolig.
- Hotelprojektet i Adelgade er eneste hotelprojekt/ejendom i porteføljen, da det ikke er et strategisk fokus. Baggrunden for hotelanvendelsen er bygningens fysiske forhold samt eksisterende planmæssige forhold samt et ønske om at give ejendommen markant mere udadvendt karakter end i dag og bidrage til yderligere byliv i Adelgade.
- 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.

arcgency



Akademiker
Pension

LOGIK & CO

AkademikerPension har tilført 1.496 nye boliger til København og tilfører yderligere mindst 1.516 nye boliger over de næste 4 år

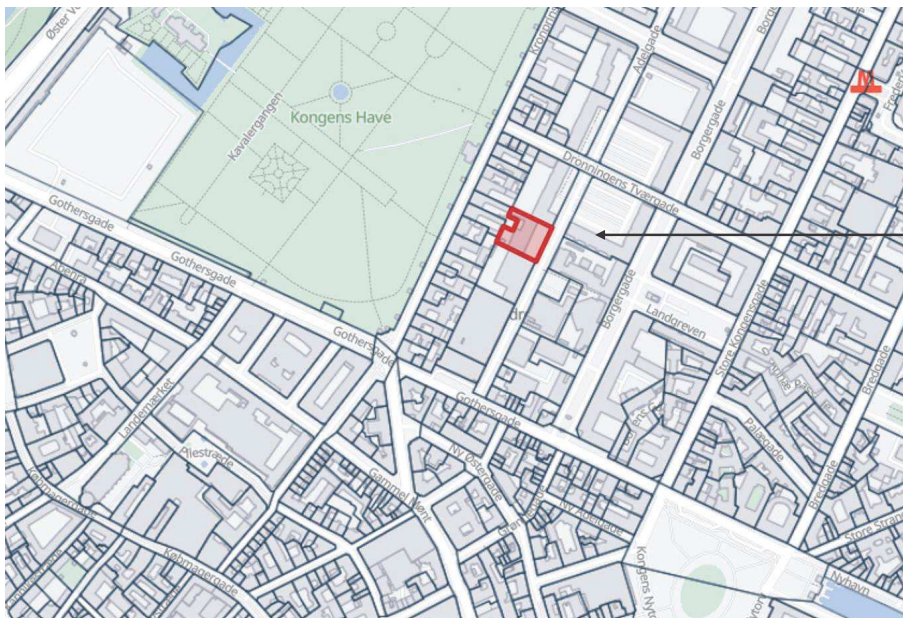
1. Gl. Kongevej 3-5 i København K. 8 nye boliger konverteres fra 3 erhvervslejemål
2. Bryggervangen i København Ø. 422 nybyggede boliger, heraf 161 almene boliger og 77 ejerboliger
3. Bellakvarter i København S. 2.405 nybyggede boliger, heraf 177 almene boliger og 71 ejerboliger
4. Teglholmsgade i København S. 177 nybyggede boliger

Myndighedsbehandling forlænger og forsinker boligudviklingen

1. Gl. Kongevej 3-5 i København K. 3 års byggesagsbehandling i Byg.
2. Bryggervangen i København Ø. 4 års sagshandling i Plan. Byggeandragende er indsendt ultimo 2025
3. Bellakvarter i København S. Projektet forsinkes i øjeblikket pga. forvaltningen, som oplever flere sygemeldinger og længere sagsbehandling på andre sager, da "at-punkter" afskaffes.

§ 14-forbuddene skaber bekymring for igangværende udvikling af boliger i København, henset til at Plan sædvanligvis udarbejder ca. 5 lokalplaner med boliger og alment byggeri på 12 måneder, og (hvis § 14-forbuddene vedtages) skal de udarbejde yderligere 10-20 nye § 14-lokalplaner inden 12 måneder

Ejendommens beliggenhed i København K.



- Adelgade 15-17, 1304 København K.
- Beliggende i område med overvejende erhverv; dagligvare, træningscenter, kontor, hoteller, cafeer, mv. samt nabo til Dronningegården (bolig)
- Omfattet af lokalplan 323 Kronprinsessegade, som muliggør at bygninger kan anvendes til ser viceerhverv, herunder hotel

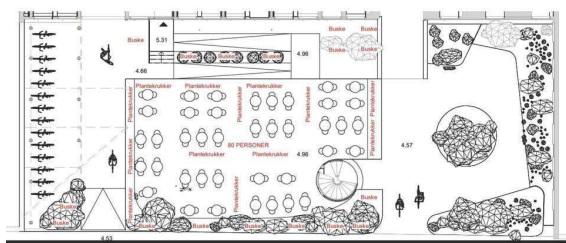
Ejendommens eksisterende forhold



- Ejendommen er 4.100 m²
- Et forhus orienteret mod Adelgade *plus* et baghus orienteret mod gården
- Ejendommen anvendes i dag som kontorhus til liberalt erhverv
- 23 parkeringspladser, som anvendes hver dag af kontorlejerne til medarbejdere samt gæsteparkering

Ejendommens fremtidige forhold

- **Hotel med 117 værelser samt en restaurant i stueetagen** med en publikumsorienteret funktion i stueetagen med bl.a. restaurant og udeservering og en grøn og indbydende oase mod Adelgade
- **Forbedring af lokalområdet** med restauranten i stueetagen, hvilket vil give bygningen en markant mere udadvendt karakter end i dag og bidrage til yderligere byliv i Adelgade, til glæde for byens borgere og besøgende
- **Mindre trafikbelastning** sammenlignet med den nuværende anvendelse til kontor



- 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

Adelgade er egnet til hotelanvendelse

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

Planmæssige forhold

- **Lokalplan & Kommuneplan:** 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. Endelig understøtter projektet kommunens bylivs- og klimapolitiske målsætninger ved at basere sig på transformation og genanvendelse af den eksisterende bygningsmasse frem for nedrivning.
- **Parkering** kan opfyldes inden for egen matrikel uden yderligere belastning af det offentlige vejnet, og der sker således ingen planmæssig forringelse af områdets parkeringsforhold. Hotelanvendelse medfører ikke øget trafikbelastning sammenlignet med den nuværende anvendelse til kontor. Tværtimod viser erfaringerne, at hotelgæster i Indre By primært ankommer med kollektiv transport, taxa eller til fods, mens kontor anvendelse genererer daglig pendling i myldretiden.
- **Friarealer** kan opfyldes inden for egen matrikel.

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. Ingen dispensationer er nødvendige.

Et hotel i Adelgade 15-19 vil være en konkret forbedring af lokalområdet. Hotelprojektet understøtter bylivet i Københavns centrum ved at der etableres en restaurant i stueetagen, hvilket vil give bygningen en markant mere udadvendt karakter end i dag og bidrage til yderligere byliv i Adelgade, til glæde for byens borgere og besøgende

Adelgade er ikke egnet til boliganvendelse

Ejendommen er ikke 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.
- **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.

Bygningens fysiske forhold

- **Begrænset dagslys som følge af manglende gennemlysning og bygningens dybde:** 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. Forhuset har en bygningsdybde på ca. 18 m, hvilket gør det vanskeligt at etablere boliger med tilstrækkeligt dagslys og udsyn. Dette vil kræve dispensation.
- **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.

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

Hvad tilfører AkademikerPension & hotelprojektet til København

1. AkademikerPension har tilført 1.496 nye boliger til København og tilfører yderligere mindst 1.516 nye boliger over de næste 4 år
2. Hotelprojektet i Adelgade vil være en konkret forbedring af lokalområdet. Hotelprojektet understøtter bylivet i Københavns centrum ved at der etableres en restaurant i stueetagen, hvilket vil give bygningen en markant mere udadvendt karakter end i dag og bidrage til yderligere byliv i Adelgade, til glæde for byens borgere og besøgende
3. Hotelprojektet i Adelgade medfører ikke øget trafikbelastning sammenlignet med den nuværende anvendelse til kontor. Tværtimod (!) viser erfaringerne, at hotelgæster i Indre By primært ankommer med kollektiv transport, taxa eller til fods, mens kontor anvendelse genererer daglig pendling i myldretiden
4. Hotelprojektet i Adelgade bliver et eksempelbyggeri for anvendelse af biogene materialer i byggeriet

Hvad er konsekvenser ved et § 14-forbud

1. Ejendommen forbliver kontorejendom uden udadvendt karakter og det løft til lokalområdet, som hotel og restaurant medfører
2. **Samme høje trafikbelastning** for ejendommen og lokalområdet med massere af brugere og besøgende som fremkommer til ejendommen i bil
3. Tab for AkademikerPension på DKK 3.056.406,25
4. Der vil være en markant mangel på overnatningskapacitet i København i de kommende år, der er brug for gode hoteller. Et §14-forbud vil i praksis øge risikoen for, at efterspørgslen efter overnatninger presses over i det uregulerede korttidsudlejningsmarked - netop det modsatte af kommunens intention om at regulere netop denne sektor
5. **Forlænget myndighedsbehandling for eksisterende og fremadrettet boligudvikling** i København, som følge af det store arbejdspress og ressourcetræk i forvaltningen, som 10-20 nye § 14-lokalplaner indebærer
6. **Væsentlig tillidsbrist til forvaltningens vejledning og Københavns kommunes sagbehandling i øvrigt**, hvilket kan føre til større tilbageholdenhed med investeringer i København. Dette vil ikke alene hæmme byens langsigtede udvikling og klimaambitioner, men også svække investortilliden