

31. marts 2026

**Sagsnummer:**

S2025-10768

**Matrikelnummer:**

20z Valby, København

**BFE-nummer:**

100155711

## Naboorientering efter planloven

Vi har den 19. december 2025 modtaget en ansøgning om ombygning og tilbygning samt anvendelsesændring af de eksisterende bygninger på adresserne Pasteursvej 3-7

Vi skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af byggeprojektet, idet det ansøgte kræver en dispensation fra lokalplan nr.432 med tillæg nr. 2, 3, 4, 5 og 6 "Carlsberg II", samt tillæg nr. 7.

Du har derfor mulighed for at komme med bemærkninger, inden vi træffer afgørelse.

På de følgende sider kan du læse uddybende om:

Hvis du har spørgsmål .....	1
1. Byggeprojektet og lokalplanen .....	2
2. Lovmæssige rammer .....	2
3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner/byplaner .....	5
4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger.....	5
5. Det videre forløb.....	6

### Frist for dit svar

Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem **senest den 21. april 2026.**

### Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, så er du velkommen til at kontakte byggesagsbehandler Karina Beck Knudsen på e-mail [hy48@kk.dk](mailto:hy48@kk.dk) eller Mette F Rasmussen på e-mail [im5i@kk.dk](mailto:im5i@kk.dk).

Venlig hilsen

Jonas B. Elkjær  
Administrativ byggesagsbehandler

Område for Bygninger

### 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](mailto:bygninger@kk.dk)

[www.kk.dk](http://www.kk.dk)

# 1. Byggeprojektet og lokalplanen

Side 2 af 6

## Hvordan ser projektet ud?

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til ombygning og tilbygning samt anvendelsesændring af de eksisterende bygninger på adresserne Pasteursvej 3-7.

Bygning 1 ombygges til kontorfunktion.

Bygning 2 og 3 ombygges til kulturinstitution beregnet til events samt kontorfunktion og restaurant.

På toppen af bygning 1 på adressen Pasteursvej 3 genetableres en obelisk som vist på det medsendte bilag.

Opførelse af obelisk medfører en øgning på ca. 24,7 m til en samlet bygningshøjde på ca. 61,4 m, heraf udgør basen med lukkede sider en højde på ca. 6,15 m og gitterkonstruktionen en højde på ca. 18,55 m.

På taget af maskinhallen tilføjes en ekstra etage i form af en tagpavillon. Der etableres desuden afskærmning af ny teknik på tag. Som vist på det fremsendte bilag medfører opførelse af ny tagetage og afskærmning på maskinhallen en øgning på ca. 6,6 m til en samlet bygningshøjde på ca. 27,1 m.

Der etableres tagterrasser på 2. sal, 3. sal og 4. sal som vist på det fremsendte bilag.

Du kan se illustrationer af projektet i det vedhæftede bilag og læse mere om høringen på de følgende sider.

## 2. Lovmæssige rammer

### PLANLOVSFORHOLD

#### Lokalplanens bestemmelser

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr.432 med tillæg nr. 2, 3, 4, 5 og 6 "Carlsberg II", bekendtgjort den 21. december 2016, samt tillæg nr. 7 bekendtgjort den 8. januar 2025.

Formålet med tillæg nr. 7 er at ophæve bestemmelser om en nærgenbrugsstation som særligt fællesanlæg og at ophæve særlige bestemmelser om anvendelsen af stueetagen i et byggefelt ved Ny Carlsberg Vej/Lagergade. Det ansøgte projekt er ikke reguleret af tillæggets bestemmelser og de nedenstående bestemmelser refererer udelukkende til lokalplan nr.432 med tillæg nr. 2, 3, 4, 5 og 6.

Ejendommen ligger i lokalplanens underområde II og delareal IIC.

Det fremgår bl.a. af lokalplanens formålsbestemmelse, at lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for at omdanne Carlsberg fra et industriområde til et tæt og funktionelt blandet bykvarter. I udviklingen af området skal der være fokus på bæredygtighed i bred forstand, byrum, byliv samt bevaring og genbrug af værdifulde bygninger, anlæg og strukturelementer sammen med nybyggeri af høj arkitektonisk kvalitet.

Lokalplanen kan læses via følgende link:

[https://dokument.plandata.dk/20\\_2980059\\_1736324940974.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_2980059_1736324940974.pdf)

**Sagsnummer:**

S2025-10768

**Matrikelnummer:**

20z Valby, København

**BFE-nummer:**

100155711

### Afvigelser fra lokalplanens bestemmelser

Det ansøgte byggeprojekt overholder ikke alle lokalplanens bestemmelser, og kommunen skal derfor træffe afgørelse om en eventuel dispensation.

Det ansøgte afviger fra lokalplanens bestemmelser om:

- Maksimalt etageareal for område I-IV fastlagt i § 5, stk. 1, pkt. a  
*Ejendommens fremtidige etageareal udgør 7318 m<sup>2</sup>, hvilket medfører et samlet etageareal for område I-IV på i alt 600.006 m<sup>2</sup>, hvilket overskrider lokalplanens fastlagte maksimale etageareal på 600.000 m<sup>2</sup>.*
- Maksimalt etageareal for underområde II fastlagt i § 5, stk. 3, pkt. a  
*Ejendommens fremtidige etageareal udgør 7318 m<sup>2</sup>, hvilket medfører et samlet etageareal for underområde II på i alt 207.907 m<sup>2</sup>, hvilket overskrider lokalplanens fastlagte maksimale etageareal på 200.000 m<sup>2</sup>.*
- Maksimalt etageareal for delareal IIC fastlagt i § 5, stk. 3, pkt. d  
*Ejendommens fremtidige etageareal udgør 7318 m<sup>2</sup>, hvilket medfører et samlet etageareal for delareal IIC på i alt 46.286 m<sup>2</sup>, hvilket overskrider lokalplanens fastlagte maksimale etageareal på 39.975 m<sup>2</sup>.*
- Byggefelter fastlagt i § 5, stk. 1, pkt. c og § 5, stk. 3, pkt. d  
*Bestemmelserne fastlægger bebyggelsesplaner med byggefelter. Der er på ejendommen ikke udpeget byggefelter og derfor vil opførelse af al ny bebyggelse på ejendommen kræve dispensation, herunder ny tagetage, obelisk, udvendig trappe på østfacade samt ny trapperepos ved hovedindgang mod vest.*
- Bygningshøjde fastlagt i § 5, stk. 1, pkt. j  
*Det fremgår bl.a. af bestemmelsen at højden på fredet bebyggelse ikke må forøges, men at Teknik- og Miljøudvalget dog kan dispensere til en øget højde. Derfor vil nye bygningsvolumener ovenpå den eksisterende bygning, herunder ny tagetage, obelisk og elevator til tagterrasse kræve en dispensation fra bestemmelsen.  
Som vist på det fremsendte bilag medfører opførelse af ny tagetage på maskinhallen en øgning på ca. 6,6 m til en samlet bygningshøjde på ca. 27,1 m.*

*Opførelse af obelisk medfører en øgning på ca. 24,7 m til en samlet bygningshøjde på ca. 61,4 m, heraf udgør basen med lukkede sider en højde på ca. 6,15 m og gitterkonstruktionen en højde på ca. 18,55 m.  
Etablering af elevator til tagterrasse på CO2-lageret medfører en øgning på ca. 3,5 m til en samlet højde på ca. 20,7 m.*

**Sagsnummer:**

S2025-10768

**Matrikelnummer:**

20z Valby, København

**BFE-nummer:**

100155711

- Skrå højdegrænseplan, hvad angår den nye obelisk på vandtårnet, fastlagt i § 5, stk. 1, pkt. k  
*Bestemmelsen fastlægger skrå højdegrænseplaner, med hensyn til at der sikres tilfredsstillende dagslysforhold for den omkringliggende bebyggelse. Bestemmelsen fastlægger desuden, at undtaget fra det skrå højdegrænse plan er højhuse, gavle samt mindre punktvis fremspring og mindre påbygninger.*

*Det eksisterende vandtårn overskrider i forvejen det skrå højdegrænseplan og etablering af obelisk på vandtårnet vil dermed også overskride det skrå højdegrænseplan, som vist på fremsendte bilag. Obelirken består af to bygningsvoluminer; en kobberinddækket base som er 6,2 m høj og 3,7 m bred på alle sider, samt en åben gitterkonstruktion som har en højde på 18,6 m og er 2,9 bred i konstruktionens bund som bliver smallere op mod konstruktionens spids. I bilag er vedlagt de fremsendte skyggediagrammer samt dagslydiagrammer.*

- Ydre fremtræden hvad angår udvendig placering af tekniske anlæg og installationer fastlagt i § 6, stk. 5  
*Bestemmelsen fastlægger, at tekniske anlæg og installationer for så vidt muligt skal placeres inden for bygningsvolumen, og at anlæg og installationer på tag kræver godkendelse (dispensation) fra Teknik- og Miljøforvaltningen. Grundet bygningens fredningsværdier er projektet udført med udvendige føringer af ventilationskanaler.*

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

#### **Hvorfor er kommunen indstillet på at tillade projektet?**

Kommunen kan principielt gå ind for projektet, da projektet i udgangspunktet er i overensstemmelse med lokalplanens hensyn om etablering af et kulturelt anlæg på denne ejendom, og at de ønskede nye voluminer, i form af obelisk og tagetage, bidrager til fortællingen om bygningens oprindelige funktion, og dermed indpasser sig i den historiske kontekst som Carlsberg byen udgør. Vi vurderer, at projektet ligger inden for det vi kan dispensere til og at projektet ikke medfører væsentlige påvirkninger på de omkringliggende ejendomme set i forhold til den eksisterende tætte bebyggelsesstruktur i området.

Da projektet ses at være i overensstemmelse med intentionerne i planen, kan Københavns Kommune principielt gå ind for projektet.

**Sagsnummer:**

S2025-10768

**Matrikelnummer:**

20z Valby, København

**BFE-nummer:**

100155711

### 3. Lovhensyn ved dispensationer fra lokalplaner/byplaner

**Sagsnummer:**

S2025-10768

**Matrikelnummer:**

20z Valby, København

**BFE-nummer:**

100155711

#### Hvad er en dispensation?

Dispensation fra lokalplaner er et planredskab, der kan være med til at gøre lokalplaner mere levende og nutidige. Dispensationsmuligheden fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Lokalplaner er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Nogle lokalplaner er af ældre dato, og det kan være svært at få nutidens byggeønsker realiseret, hvis ældre lokalplaner skal overholdes til punkt og prikke.

Planloven giver mulighed for, at kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Planens principper er formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen, men også den planlagte struktur, herunder fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Kommunen kan som udgangspunkt først dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan/byplan, når berørte ejere og lejere m.fl. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil. Det fremgår af planlovens § 20, stk. 1.

#### Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter planloven?

Kommunen skal i sin sagsbehandling af dispensationsansøgningen varetage saglige, planmæssigt relevante hensyn, og eventuelle bemærkninger vil lovligt kunne inddrages i sagsbehandlingen.

Det er ikke sikkert, at alle dine bemærkninger til sagen kan inddrages i sagsbehandlingen.

Efter planloven og de hensyn, der ligger bag loven, kan der fx ikke lægges vægt på økonomiske hensyn og andre privatretlige forhold. Eventuelle bemærkninger herom vil derfor ikke blive inddraget i sagsbehandlingen.

### 4. Sådan sender du eventuelle bemærkninger

Du kan sende dit svar til [bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk). Du skal skrive vores sagsnummer i titlen på e-mailen. Du finder sagsnummeret øverst til højre i dette brev.

Hvis du har navne- og adressebeskyttelse, beder vi dig om at skrive det til os, når du sender os dine bemærkninger. Hvis byggeprojektet skal forelægges for Klima-, Miljø- og Teknikudvalget vil dit hørings svar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale.

I tilfælde af, at du har navne- og adressebeskyttelse, vil vi foretage en anonymisering af disse oplysninger inden sagens materiale bliver offentliggjort.

## 5. Det videre forløb

Når orienteringsfristen er udløbet, behandler vi oplysningerne i sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dine eventuelle bemærkninger til sagen.

Hvis du er kommet med bemærkninger til sagen, vil vi orientere dig om afgørelsen, og du vil samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen. Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold. Retlige forhold handler om, at kommunens afgørelse skal være lovlige, og at kommunen har forstået eller anvendt reglerne korrekt. Du kan derimod ikke klage over skønsmæssige spørgsmål, hvis du fx mener, at afgørelsen er uhensigtsmæssig.

**Sagsnummer:**

S2025-10768

**Matrikelnummer:**

20z Valby, København

**BFE-nummer:**

100155711

### Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan fx være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold.

Ifølge databeskyttelsesforordningen har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger.

Hvis du vil vide, hvilke oplysninger vi behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, kan du læse mere om, hvad du skal gøre på vores hjemmeside om [Behandling af personoplysninger i forbindelse med sagsbehandling af byggesager \(itera.dk\)](#).

Videregivelse af personoplysninger kan også ske i forbindelse med en politisk behandling af en sag, hvor høringsvar offentliggøres på kommunens hjemmeside [www.kk.dk/politik](http://www.kk.dk/politik).