



ABC Rådgivende Ingeniører A/S
Att.: Oscar Marcel Rochat
Østbrovej 4C
2600 Glostrup

7. juli 2026

Sagsnummer
S2025-10768

Dokumentnummer
D2026-12899

Matrikelnummer
20z Valby, København

Ejendomsadresse
Pasteursvej 3

BFE-nummer
100155711

BYGGETILLADELSE

Kære Oscar Marcel Rochat

Du får **byggetilladelse** til ombygning og tilbygning samt anvendelsesændring af de eksisterende bygninger på adressen Pasteursvej 3-7.

Samtidig meddeler vi dispensation fra lokalplan nr. 432 med tillæg nr. 2, 3, 4, 5 og 6 "Carlsberg II" samt dispensation fra bygningsreglement 2018 (BR18) § 71, stk. 1, nr. 12, om at afløbsinstallationer skal holdes indenfor ejendommen og § 379 om dagslys.

Vi træffer afgørelse på baggrund af din byggeansøgning fra den 19. december 2025 med supplerende materiale senest fra den 4. juni 2026

I det følgende kan du læse mere om kravene til dokumentation, baggrunden for afgørelsen og vigtig information og vejledning.

Dokumentationskrav for udførelse af byggearbejde	2
Vilkår for tilladelsen	4
Beskrivelse af projektet	4
Forvaltningsloven	7
Planloven	8
Byggeloven	17
Afgørelse og vurdering efter anden lovgivning	24
Information og vejledning	26
Hvis du har spørgsmål	29

Bilag

- Godkendt ansøgningsmateriale
- Indsigelser og svar

Byggesager Sydvest, Skilte og Konstruktion

Postboks 416
1504 København V

KTF Kontaktcenter
33 66 56 00

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

www.kk.dk

E-mail
bygninger@kk.dk

Dokumentationskrav for udførelse af byggearbejde

Du skal informere om byggearbejdet og uploade dokumentation på din byggesag via bygogmiljoe.dk (**Byg og Miljø**):

Gyldighed

Din byggetilladelse gælder 1 år, jf. byggelovens § 16, stk. 10. Hvis arbejdet ikke er fysisk gået i gang inden 1 år fra byggetilladelsens dato, bortfalder tilladelsen, og så skal du søge om en ny tilladelse.

Du har pligt til at informere om projektændringer, der ikke er i overensstemmelse med byggetilladelsen. Du skal søge om dispensation hvis arbejdet udføres på anden måde end beskrevet i bygningsreglementet.

1. Påbegyndelse

Du skal give besked, når byggearbejdet går i gang. Læs mere på kk.dk/trin3-byggeri.

2. Færdigmelding

Du skal give besked, når arbejdet er afsluttet og uploade nedenstående dokumentation. Læs mere på kk.dk/trin4-byggeri.

3. Dokumentation

Samtidig med færdigmeldingen skal du uploade følgende dokumentation for, at byggearbejdet overholder gældende regler, jf. Bygningsreglement 2018 (BR18), § 40, stk. 2:

- En underskrevet erklæring om, at det færdige byggeri er i overensstemmelse med byggetilladelsen og bygningsreglementet.
- En underskrevet erklæring om, at der er fremsendt fyldestgørende dokumentation, der viser, at bygningsreglementets bestemmelser er opfyldt.
- Dokumentation, for at det færdige byggeri overholder følgende af bygningsreglementets bestemmelser:

Kapitel 2 – Adgangsforhold

Kapitel 3 – Affaldssystemer

Kapitel 4 – Afløb

Kapitel 5 – Brand

Kapitel 6 – Brugerbetjente anlæg

Kapitel 7 – Byggepladsen og udførelse af byggearbejder

Kapitel 9 – Bygningers indretning

Kapitel 10 – Elevatorer

Kapitel 11 – Energiforbrug og klimapåvirkning

Kapitel 12 – Energiforsyningsanlæg i tilknytning til bygninger

Kapitel 13 – Forureninger

Sagsnummer
S2025-10768

Dokumentnummer
D2026-12899

Matrikelnummer
20z Valby, København

Ejendomsadresse
Pasteursvej 3

BFE-nummer
100155711

Kapitel 14 – Fugt og vådrum

Kapitel 15 – Konstruktioner

Kapitel 17 – Lydforhold

Kapitel 18 – Lys og udsyn

Kapitel 19 – Termisk indeklima og installationer til varme- og køleanlæg

Kapitel 21 – Vand

Kapitel 22 – Ventilation

Sagsnummer

S2025-10768

Dokumentnummer

D2026-12899

Matrikelnummer

20z Valby, København

Ejendomsadresse

Pasteursvej 3

BFE-nummer

100155711

De tekniske kapitler i bygningsreglementet indeholder både konkrete detailkrav og funktionskrav. Din dokumentation skal indeholde en begrundelse for de specifikke niveauer, du har fastlagt, for funktionskravene. Udover dette skal du også redegøre for, hvordan de enkelte niveauer og/eller detailkravene er opfyldt. Dokumentationen kan bestå af al for byggearbejdet relevant materiale, f.eks. overordnede beskrivelser, forudsætninger, beregninger, tegningsmateriale, prøvninger, målinger mv.

Du skal indsende dokumentationen med tydelig angivelse af, hvilket kapitel den er relevant for. Dokumentation ved færdigmelding skal være "som udført" materiale, og du kan derfor ikke nøjes med at henvise til det materiale, du indsendte med din ansøgning. Filer der indsendes i forbindelse med færdigmelding skal have et beskrivende navn, og der kan ikke bruges filnavne der er anvendt ved ansøgningen.

- Drift- og vedligeholdelsesmanual for bebyggelsens installationer til afløb, jf. BR18, § 80, energiforsyningsanlæg, jf. BR18, § 328, varme- og køleanlæg, jf. BR18 § 392, vandforsyning, jf. BR18 § 419 og ventilation, jf. BR18, § 452.
- Dokumentation for funktionsafprøvning af elevatorer, jf. BR18, § 249, belysningsanlæg, jf. BR18, § 384, varme og køleanlæg, jf. BR18, § 391 og ventilationsanlæg, jf. BR18, § 450.
På bygningsreglementets hjemmeside kan du finde vejledning om funktionsafprøvning på bygningsreglementet.dk/Tekniske-bestemmelser/11/BRV.
- Sluterklæring for byggearbejdet indplaceret i konstruktionsklasse 2-4 (KK2-4), jf. BR18, kap. 26, udarbejdet af certificeret statiker, jf. § 499, stk. 1, og evt. sluterklæring udarbejdet af tredjepartskontrollant, jf. § 499, stk. 2.
- Sluterklæring for byggearbejdet indplaceret i brandklasse 2-4 (BK2-4), jf. BR18, kap. 27, udarbejdet af certificeret brandrådgiver, jf. § 509, stk. 1, og evt. sluterklæring udarbejdet af tredjepartskontrollant, jf. § 509, stk. 2.
- Drifts-, kontrol- og vedligeholdelsesplan for brandsikring af bygningen, jf. BR18, § 137-157.

Ibrugtagningstilladelse

Du får tilladelse til at tage byggeriet i brug, når du har indsendt dokumentation for overholdelse af alle de krav i bygningsreglementet, som byggearbejdet er omfattet af, samt krav til dokumentation stillet ved byggetilladelsen, jf. BR18 § 43, stk. 2.

Sagsnummer
S2025-10768

Dokumentnummer
D2026-12899

Matrikelnummer
20z Valby, København

Ejendomsadresse
Pasteursvej 3

BFE-nummer
100155711

Stikprøvekontrol

Vi foretager stikprøvekontrol af dokumentationen i 10 procent af byggesagerne. Stikprøvekontrollen skal sikre, at det færdige byggeri overholder bygningsreglementets krav. Hvis din sag bliver stikprøvekontrolleret, får du besked senest en måned efter, at vi har givet ibrugtagningstilladelse, jf. BR18, §46.

Vilkår for tilladelsen

Vi giver tilladelse til det konkrete byggeri på følgende vilkår:

Planforhold

1. Dispensation fra lokalplan nr. 432 med tillæg nr. 2, 3, 4, 5 og 6 "Carlsberg II" på side 14 – 15 i denne byggetilladelse og øvrige bestemmelser i lokalplanen, skal overholdes.

Øvrige forhold

2. Eventuel etablering af lys i obelisk kræver særskilt tilladelse. Ansøgning kræver desuden forudgående godkendelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Beskrivelse af projektet

Byggetilladelsen omfatter anvendelsesændring til kontorlejemål og restaurant samt kultur- og eventsted samt til- og ombygning:

Bygning 1

Der etableres nye trapper.

Der etableres ny elevator.

Der etableres nye forrum mellem trappe og elevator.

Der etableres indskudt dæk i terrænniveau.

Der etableres ny dør i nordvendt facade for niveaufri adgang.

På toppen af bygningen genetableres en obelisk.

Der etableres udstillingsrum, rengøringsrum og toiletter i kælderen.

Der etableres affaldsrum og cykelparkering på nyt indskudt dæk.

Der etableres kontorlejemål fra stueetagen til 4. sal, med wc-rum og tekøkkener.

Der etableres teknikrum på 5. sal.

Bygning 2

Der etableres teknikrum i kælderen.

Der etableres administrationslokale og depot i stueetagen.

Der etableres mødelokale på 1. sal.

Der etableres tagterrasse på 2.sal.

Bygning 3

Der etableres udvendig flugtvejstrappe fra hal til terræn med et areal på 18 m².

Der etableres ny indvendig trappe til kælder.

Der etableres nye elevatorer.

Der etableres indskudt dæk i terrænniveau.

Der etableres en ekstra etage.

Der etableres tekniske installationer på taget, med afskærmning.

Der etableres flugtvej fra stueetage til terræn.

Der etableres kultur- og eventsted med billetsalg og café/bar i stueetagen, kontorfunktion på 2. sal, med wc-rum og tekøkken.

Der etableres restaurant på 3. sal.

Der etableres kontorlejemål på 4. sal, for administration af kulturfunktionen, med wc-rum og tekøkken.

Den nye etage udgør 327 m².

Det indskudte dæk i terrænniveau udgør 80 m².

Der etableres desuden trapper, elevatorer og forrum til disse i tidligere dobbelthøje rum på i alt ca. 105 m².

Den nye flugtvejstrappe til terræn udgør 18 m².

Ejendommens etageareal bliver:

	Bygning 1	Bygning 2	Bygning 3	Bygning 4
Kælder	294	34	2.100	
Heraf kælder med <1,25 m fra terræn til underside loft	82		71	
Øvrige etager	1.711	70	3.957	122

Bebyggelsesprocenten bliver i alt 264.

Der etableres tagterrasser på:

2. sal med en størrelse på 28 m²

3. sal med en størrelse på 390 m²

4. sal med en størrelse på 80 m².

Sagsnummer

S2025-10768

Dokumentnummer

D2026-12899

Matrikelnummer

20z Valby, København

Ejendomsadresse

Pasteursvej 3

BFE-nummer

100155711

Bygningerne opdeles i 6 erhvervslejemål, med etageareal på:

- 1.01 Erhvervslejemål til kontor
1.445 m² på etagerne parterre-7. sal
82 m² kælder, med < 1,25 m fra terræn til underside loft.
- 1.02 Erhvervslejemål til kulturfunktion
2.538 m² på etagerne parterre-1. sal
2.111 m² kælder, heraf 47 m² med < 1,25 m fra terræn til underside loft.
- 1.03 Erhvervslejemål til administration af kulturfunktion
350 m² på 2. sal.
- 1.04 Erhvervslejemål til restaurant
399 m² på 3. sal.
- 1.05 Erhvervslejemål til kontor
300 m² på 4. sal.
- 1.06 Erhvervslejemål til forsyning
51 m² på terrænplan.

Sagsnummer
S2025-10768

Dokumentnummer
D2026-12899

Matrikelnummer
20z Valby, København

Ejendomsadresse
Pasteursvej 3

BFE-nummer
100155711

Du søger om dispensation fra bygningsreglementet BR18, § 71, stk. 1, nr. 12 og § 379.

Konstruktionsklasse

Du oplyser, at byggeriet er indplaceret i konstruktionsklasse 3 (KK3) på baggrund af indsendt starterklæring, dokumentation for indplacering og certifikat på certificeret statiker.

Vi har ikke taget stilling til om indplaceringen er i overensstemmelse med BR18 kap. 15, 26 og 28 og evt. kap. 32-33, jf. BR18, § 36.

Brandklasse

Du oplyser at byggeriet er indplaceret i anvendelseskategori 1 og 3, risikoklasse 3 og brandklasse 4 (BK4) på baggrund af indsendt starterklæring, dokumentation for indplacering og certifikat på certificeret brandrådgiver.

Vi har ikke taget stilling til om indplaceringen er i overensstemmelse med BR18 kap. 5, 27 og 29 og evt. kap. 32 og 34, jf. BR18, § 36.

Beredskabets indsatsforhold

Byggeriet oplyses at være indsatstaktisk utraditionelt (ITUT) og indsatsforhold er derfor dokumenteret på anden vis.

Der henvises til afsnittet Indsatsforhold dokumenteret på anden vis – ITUT

Forvaltningsloven

Partshøring

Inden kommunen træffer afgørelse, skal vi vurdere, om der skal foretages partshøring, jf. forvaltningslovens § 19. De parter, der i så fald skal høres, er personer eller virksomheder, der har en partsstatus. Det vil sige, at de har en væsentlig, retlig relevant og individuel interesse i sagens afgørelse.

I den konkrete sag om etablering af ekstra etage og obelisk vurderer vi, at byggeriet begrundet en tilkendelse af partsstatus af naboerne.

Det skyldes, at bygningens omfang øges væsentligt.

Den 31. marts 2026 har vi hørt de berørte parter om projektet og vi har i høringsperioden fra den 31. marts 2026 til den 21. april 2026 fået bemærkninger til projektet.

Vi har i dag besvaret de modtagne høringssvar og vi vedlægger kopi af vores svar til parterne.

Vi skal dog gøre opmærksom på, at berørte parter har mulighed for at indsende en klage over afgørelsen inden for 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen.

Sagsnummer
S2025-10768

Dokumentnummer
D2026-12899

Matrikelnummer
20z Valby, København

Ejendomsadresse
Pasteursvej 3

BFE-nummer
100155711

Planloven

Lokalplan nr. 432 med tillæg nr. 2, 3, 4, 5 og 6 og tillæg 7

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.

Da tillæg nr. 7 ikke regulerer det ansøgte projekt, refererer nedenstående bestemmelser udelukkende til lokalplan nr.432 med tillæg nr. 2, 3, 4, 5 og 6.

Ejendommen ligger i lokalplanens underområde II, delareal IIC.

Bestemmelser

Anvendelse

Lokalplanens § 3, stk. 1, pkt. a, fastlægger generelt for område I-IV, at:

"Områderne fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, gallerier, butikker, hoteller, restauranter, spillesteder, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning og laboratorie- og forskningsvirksomhed, samt håndværks-, værksteds-, mindre produktions- og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, herunder i område III en mindre bryggerivirksomhed samt i forbindelse hermed et mindre naturgasfyret dampvarmeværk. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg, sportsanlæg, museer, teatre, kulturhuse og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdernes anvendelse til boliger og serviceerhverv."

Projektet er i overensstemmelse med § 3, stk. 1, pkt. a.

For en del af ejendommen, svarende til bygning 3 i BBR, fastlægger § 3, stk. 3, pkt. a, særligt: *" [...] For de på tegning nr. 2 med gul farve markerede eksisterende bygninger gælder, at mindst 75 procent af etagearealet skal anvendes til kollektive anlæg, institutioner, idræt og kultur, jf. dog pkt. b. [...]"*

Bygning 3 søges anvendt til kulturfunktion i form af et eventsted for e-sport-events med spillere og tilskuere, og med tilhørende funktioner som bl.a. udstilling, café/bar og administration. Den øverste etage på bygningen skal anvendes til restaurant og den nye tagetage skal anvendes til kontor, og begge etager fungerer selvstændigt og ikke som en del af kulturfunktionen.

Af arealopgørelsen fremgår at det samlede etageareal for bygning 3 udgør ca. 5.686 m², hvoraf ca. 4.710 m² anvendes til kulturfunktionen, hvilket udgør 83 % af det samlede etageareal, hvilket dermed er i overensstemmelse med bestemmelsen.

Sagsnummer
S2025-10768

Dokumentnummer
D2026-12899

Matrikelnummer
20z Valby, København

Ejendomsadresse
Pasteursvej 3

BFE-nummer
100155711

Bygningens oprindelige funktion som maskincentral medfører at bygningen har en atypisk etageopbygning uden en regulær stueetage da gulvkoten ligger over 3 meter over det omkringliggende terræn. Det er derfor vores vurdering, at bygningen ikke er omfattet af anvendelsesbestemmelserne for stueetager med rød og blå streg i § 3, stk. 1, pkt. g. Desuden fastlægger bestemmelsen også, at der bl.a. kan etableres kulturelle funktioner imod disse sider.

Ydre fremtræden

Lokalplanens § 6, stk. 7, pkt. b, fastlægger bestemmelser vedrørende bygningers ydre fremtræden for stueetager langs facader markeret med bl.a. rød og blå streg på tegning nr. 2. Det fremgår imidlertid, at disse krav kan tilsidesættes for bl.a. fredet bebyggelse grundet bevaringshensyn.

Som beskrevet ovenfor vurderer vi, at ejendommen ikke har en regulær stueetage, og derfor er det vores vurdering, at projektet ikke er omfattet af bestemmelserne om stueetagernes ydre for stueetager. Desuden er ejendommen fredet.

Friarealer

Lokalplanens § 8, stk. 1 fastlægger bl.a. følgende: *"Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i område I-V være af størrelsesordenen [...] 10 procent af erhvervsetagearealet. [...] Friarealet skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. For område I-IV beregnes friarealet for de 4 områder under ét. [...] Til friarealet medregnes opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på større fælles tagterrasser samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, herunder veje udformet som gågader/pladser (eksklusive kørsels- og parkeringsarealer) samt halvdelen af eventuelle kørespor i arealer til ophold og/eller leg. [...]"*

Der etableres 2.231 m² erhvervsetageareal ved indretning af kontor i våndtårnet, restaurant i eksisterende øverste etage samt ny tagetage i bygning 3. Det nye erhvervsetageareal udløser dermed et krav om etablering af 223 m² friareal til erhvervsanvendelsen. Der etableres havede udendørs opholdsarealer til erhvervsanvendelserne på hhv. 2., 3. og 4. sal, på i alt 298 m². Lokalplanens krav om friareal er dermed iagttaget.

Lokalplanen fastlægger ikke et konkret friarealkrav for kulturfunktioner. Da forholdet ikke er reguleret af lokalplanen, indgår vurderingen af friarealer for kulturfunktionen i vores helhedsvurdering, jf. BR18, kap. 8.

Sagsnummer
S2025-10768

Dokumentnummer
D2026-12899

Matrikelnummer
20z Valby, København

Ejendomsadresse
Pasteursvej 3

BFE-nummer
100155711

Parkering

For bilparkering fastlægger lokalplanens § 8, stk. 2, bl.a. at:

"Parkeringsdækningen skal i område I-V mindst være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 200 m² og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 133 m² etageareal. [...] Inden for område I-IV skal mindst 3 og højst 5 procent af parkeringsdækningen indrettes på terræn jævnt fordelt i områderne. Terrænparkering skal primært indrettes på vejareal og forbeholdes til af- og pålæsning samt handicap- og gæsteparkering. Parkering på interne veje medregnes ved beregning af parkeringsdækningen. I område I-IV skal parkering i konstruktion indrettes i parkeringskældre eller stueetager under hævede gårde og med adgang som vist på tegning nr. 4A. Mindst 65 procent af denne parkering skal etableres som offentligt tilgængelige fællesanlæg. [...] Der skal etableres mindst 8 handicapbusparkeringspladser, jævnt fordelt i område I-IV, således at der er minimum 3 pladser i område I, 2 pladser i område II, 1 plads i område III og 2 pladser i område IV."

Sagsnummer
S2025-10768

Dokumentnummer
D2026-12899

Matrikelnummer
20z Valby, København

Ejendomsadresse
Pasteursvej 3

BFE-nummer
100155711

Det samlede etageareal på 7.318 m² udløser et parkeringskrav på mindst 36 bilparkeringspladser, hvilket indgår i de allerede etablerede fælles parkeringsanlæg. Hvad angår handicapbusparkering er de nødvendige parkeringspladser i henhold til lokalplanens bestemmelser allerede etableret og projektet medfører ikke i sig selv krav om etablering af yderligere handicapbusparkeringspladser.

For cykelparkering særligt i område I-IV fastlægger § 8, stk. 3, at, der for erhvervsfunktioner skal etableres 4 pladser pr. 100 m² med mindst 25 % overdækning. Det samlede etageareal til erhverv (kontor og restaurant) udgør 2.231 m² og der er derfor krav om 89 cykelparkeringspladser.

Der etableres i alt 39 indvendige cykelparkeringspladser, og på terræn er der i forvejen 70 cykelparkeringspladser. Herudover etableres 63 yderligere cykelparkeringspladser. Der er dermed 172 cykelparkeringspladser i alt. 38 af cykelparkeringspladserne ønskes desuden dobbeltudnyttet til kulturfunktionen da disse pladser forventes anvendt på forskellige tidspunkter. Det er vores vurdering, at der etableres cykelparkering til erhvervsdelen i overensstemmelse med lokalplanens § 8, stk. 3.

Lokalplanen fastlægger ikke et konkret cykelparkeringskrav for kulturfunktioner. Da forholdet ikke er reguleret af lokalplanen, indgår vurderingen af cykelparkeringspladser for kulturfunktionen i vores helhedsvurdering, jf. BR18, kap. 8.

Bestemmelser som forudsætter dispensation

Etageareal

Lokalplanen fastlægger maksimale etagearealer for både område I-IV, for underområde II samt for delareal IIC. Med projektet tilføres der yderligere etageareal til ejendommen, både ved etablering af nye dæk, men også ved etablering af bl.a. ny tagetage.

Lokalplanen fastlægger, at etageareal der anvendes til bl.a. tekniske anlæg og parkering, indenfor en bygning, kan etableres udover lokalplanens fastlagte etageareal.

Det samlede etageareal uden teknikrum m.m. udgør 7.318 m².

For område I-IV medfører projektet et samlet etageareal på 600.006 m² og vil dermed kræve dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1, pkt. a, som fastlægger at:

"Bruttoetagearealet for underområderne I-IV under ét må ikke overstige 600.000 m², heraf ca. 77.500 m² i højhuse (i etager over karréen). Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, parkering og åbne fælles tagterrasser/opholdsarealer, samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, kan etableres herudover, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn."

For underområde II medfører projektet et samlet etageareal på 207.907 m² og vil dermed kræve dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 3, pkt. a, som fastlægger at:

"Etagearealet må ikke overstige ca. 200.000 m², heraf ca. 24.200 m² som højhuse (i etager over karréen). I de efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) fastlægges der nærmere bestemmelser om bebyggelsen i de enkelte delarealer."

For delareal IIC medfører projektet et samlet etageareal på 46.286 m² og vil dermed kræve dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 3, pkt. d, som fastlægger at: *"I delareal IIC må etagearealet ikke overstige ca. 39.975 m², heraf 22.800 m² i ny bebyggelse."*

Vi bemærker desuden, at forvaltningen den 14. marts 2022 har meddelt dispensation til at overskride det fastlagte etageareal for delareal IIC og område II, hvor i det indgår, at Maskincentralens etageareal kan udgøre 7.400 m². Da dispensationen ikke er udnyttet inden for tre år hvad angår Maskincentralen, kræver det en fornyet dispensation.

Sagsnummer
S2025-10768

Dokumentnummer
D2026-12899

Matrikelnummer
20z Valby, København

Ejendomsadresse
Pasteursvej 3

BFE-nummer
100155711

Bebyggelse udenfor byggefelt

Det fremgår af lokalplanens tegning nr.5A, at der ikke er udpeget byggefelter på ejendommen, da den er markeret som eksisterende bebyggelse. Opførelse af ny bebyggelse, udenfor byggefelt, såsom bl.a. ny tagetage og obelisk, vil derfor kræve dispensation fra lokalplanens § 5, stk.1, pkt. c, fastlægger at: *"Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 5A viste principielle byggefelter til karrébebyggelse, højhuse og punkthuse i 2-3 etager."*

Derudover er der på lokalplanens tegning nr. 11A ligeledes ikke udpeget byggefelter på den ansøgte ejendom, og derfor vil opførelse af ny bebyggelse udenfor byggefelt kræve dispensation fra § 5, stk. 3, pkt. d, som fastlægger at: *"Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 11A viste byggefelter og i overensstemmelse med de viste maksimale etageantal, facadelinjer, tagkoter samt op- og nedkørsel til parkeringskælder. De på tegningen angivne maksimale etageantal er inklusive eventuelle udnyttede tagetager, men eksklusive tagterrasser, tekniske opbygninger og lignende punktvis opbygninger. I bebyggelsesplanen indgår endvidere fredet og bevaringsværdig bebyggelse. [...]"*

Øget bygningshøjde

På lokalplanens tegning nr. 6 er ejendommen markeret som "Fredet". Forhøjelse af bygningen ved etablering af ny etage på bygning 3 samt genopførelse af obelisk på bygning 1 vil derfor kræve dispensation fra § 5, stk. 1, pkt. j, som fastlægger at: *"For ny bebyggelse gælder de på tegning nr. 5A viste retningsgivende maksimale etageantal, undtagen for delarealer i område I-IV, hvor maksimale etageantal er fastlagt på tegningerne nr. 8B, 9B, 10B, 11A, 12A, 13A, 14B, 15B, 16B og 17B. Højden på den på tegning nr. 6 markerede bevaringsværdige og fredede bebyggelse må ikke forøges, dog kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til en øget højde. [...]"*

Sagsnummer
S2025-10768

Dokumentnummer
D2026-12899

Matrikelnummer
20z Valby, København

Ejendomsadresse
Pasteursvej 3

BFE-nummer
100155711

Skrå højdegrænseplan

Genopførelse af obelisk placeret udenfor lokalplanens fastlagte skrå højdegrænseplan vil kræve dispensation fra § 5, stk. 1, pkt. k: *"Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,0 x afstanden til anden bolig- eller institutionsbebyggelse og ikke 1,5 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse. Profilet beregnes fra stueetagens guldplan. Ved blandede anvendelser beregnes profilet dog i forhold til placeringen i bygningen, jf. principsnit på næste side. Langs de på tegning nr. 2 med blå og rød streg markerede åbne og aktive stueetager regnes der i forhold til 1. sals guldplan, dog ikke hvor der er placeret opholds- og arbejdsrum til boliger i stueetagen. Undtaget fra de skrå højdegrænser er højhuse, gavle samt mindre punktvis fremspring og mindre påbygninger. Bestemmelsen kan lempes under forudsætning af, at beboelses- opholds- og arbejdsrum i de berørte bebyggelser efter Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering opnår tilfredsstillende lysforhold."*

Sagsnummer
S2025-10768

Dokumentnummer
D2026-12899

Matrikelnummer
20z Valby, København

Ejendomsadresse
Pasteursvej 3

BFE-nummer
100155711

Det fremgår af ansøgningsmaterialet, at den nye tagetage der etableres på bygning 3, vil ligge indenfor lokalplanens skrå højdegrænseplan og vil derfor ikke kræve dispensation fra ovenstående bestemmelse.

Ydre fremtræden

Etablering af teknik ovenpå ny tagetage kræver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 5, som fastlægger at: *"Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, fx i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag kræver Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse og skal udformes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur."*

Naboorientering

Vi har orienteret følgende naboer og foreninger om ansøgning og de nødvendige dispensationer:

- Matr.nr. 20ø Valby, København
- Matr.nr. 20d Valby, København
- Matr.nr. 20æ Valby, København
- Matr.nr. 20c Valby, København
- Matr.nr. 20n Valby, København
- Matr.nr. 20v Valby, København
- Matr.nr. 20ac Valby, København
- Matr.nr. 2155b Valby, København
- Ny Carlsberg Vej 90, 92, 94, 96, 98 og 100
- Bag Elefanterne 22

- Ny Carlsberg Vej 120
- Bryggernes Plads 2 og 6
- J.C. Jacobsens Gade 26, 28, 30, 32 og 34
- Pasteursvej 14
- Fadet 2
- Bygningskultur Danmark
- Dansk Handicap Forbund
- Danmarks Naturfredningsforening og Lokalkomiteen for København
- Erhvervslejerne Landsorganisation ELO
- Københavns Lufthavne A/S Birdstrike-kontoret (CPH)
- Metroselskabet I/S
- Sund & Bælt
- Movia
- Valby Lokalhistoriske selskab og arkiv
- Valby Lokaludvalg
- Valbykomitéen
- Vesterbro Lokaludvalg

Sagsnummer
S2025-10768

Dokumentnummer
D2026-12899

Matrikelnummer
20z Valby, København

Ejendomsadresse
Pasteursvej 3

BFE-nummer
100155711

Vi har foretaget en konkret vurdering af de indkomne indsigelser og vedlægger kopi af både indsigelser og brevet, der beskriver vores vurdering.

Vi skal gøre opmærksom på, at der kan klages over afgørelsen.
Klagevejledning og frister for klage fremgår af vores svar på indsigelserne

Dispensation

Vi giver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1, pkt. a, og §§ 5, stk. 3, pkt. a og d, til:

- et etageareal på 7.318 m², hvilket medfører et samlet etageareal for område I-IV på i alt 600.006 m², hvilket overskrider lokalplanens fastlagte maksimale etageareal på 600.000 m².
- et etageareal på 7.318 m², hvilket medfører et samlet etageareal for underområde II på i alt 207.907 m², hvilket overskrider lokalplanens fastlagte maksimale etageareal på 200.000 m².
- et etageareal på 7.318 m², hvilket medfører et samlet etageareal for delareal IIC på i alt 46.286 m², hvilket overskrider lokalplanens fastlagte maksimale etageareal på 39.975 m².

Vi giver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1, pkt. c og § 5, stk. 3, pkt. d, til at:

- opføre ny bebyggelse udenfor byggefelt hvad angår opførelse af ny tagetage på BBR-bygning nr. 3, genopførelse af obelisk på BBR-bygning nr. 1, ny trappe til hovedindgang, elevatorer til tagterrasse, udvendig trappe nr. 9 på østfacade af BBR-bygning nr. 3.

Sagsnummer
S2025-10768

Dokumentnummer
D2026-12899

Matrikelnummer
20z Valby, København

Ejendomsadresse
Pasteursvej 3

BFE-nummer
100155711

Vi giver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1, pkt. j, til at:

- øge bygningshøjde på BBR-bygning nr. 1 i forbindelse med opførelse af obelisk med 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.
- øge bygningshøjde på BBR-bygning nr. 3 i forbindelse med opførelse af ny tagetage med ca. 6,6 m til en samlet bygningshøjde på ca. 27,1 m
- øge bygningshøjde på BBR-bygning nr. 3 i forbindelse med etablering af elevatorer til tagterrasse med ca. 3,5 m til en samlet højde på ca. 20,7 m.

Vi giver dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1, pkt. k, til at:

- overskride lokalplanens fastlagte skrå højdegrænseplan ved genopførelse af obelisk på BBR-bygning nr. 1.

Vi giver dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 5, til at:

- etablering af teknik ovenpå ny tagetage på BBR-bygning nr. 3.

Begrundelse for dispensation

Dispensationen fra § 5, stk. 1, pkt. a, og §§ 5, stk. 3, pkt. a og d vedrørende øgede etagearealer begrundes til dels med at en del af etagearealet, hvad angår de nye indskudte dæk, etableres indenfor eksisterende bygningsvolumen og dermed ikke vil påvirke omgivelserne, samt til dels at de nye udvendige bygningsvolumener er retableringer og udføres i et omfang som tidligere har været en del af den fredede bygning. Derudover indgår det i vores vurdering, at det samlede bygningsareal for område I-IV overordnet set overholdes, idet vi vurderer at en overskridelse på 6 m² er af meget begrænset omfang, set i forhold til rammen på 600.000 m². Det er derudover indgået i vurderingen, at vi tidligere har meddelt dispensation til en øgning af etageareal for netop denne ejendom i et tilsvarende omfang, og at der er krævet fornyet dispensation, idet dispensationen ikke blev udnyttet indenfor tre år.

Dispensationen fra §§ 5, stk. 1, pkt. c, j og k samt § 5, stk. 3, pkt. d, vedrørende bebyggelsens omfang og placering begrundes med at placeringen af den nye bebyggelse opføres på eksisterende bebyggelse og derfor kun i mindre grad påvirker de ubebyggede arealer. Derudover er det indgået i vurderingen, at størstedelen af obeliskens udføres i en åben gitterkonstruktion og at det kun er obeliskens base som fremstår med lukkede vægge, og at det ikke vil medføre væsentlige ændringer i dagslysforhold for de omkringliggende ejendomme, som vist på indsendte dagslys- og skyggediagrammer. Det er desuden indgået i vurderingen, at der er tale om genopførelse af bygningsvolumener på den fredede Maskincentral, som derfor er styrende for placering og omfang grundet fredningsværdier.

Dispensationen fra § 8, stk. 3 vedrørende etablering af teknik ovenpå ny tagetage begrundes med at teknik skjules ved at den underliggende nye etages facadebeklædning føres op, således at tagetagen samt teknik fremstår som et samlet volumen. Det er desuden indgået i vurderingen, at bygningen er fredet og der er derfor begrænsede muligheder for indvendig placering af kanalføringer

Lovhjemmel

Dispensationen gælder udelukkende til det projekt, vi hermed har dispenseret til. Hvis du ændrer på projektet, skal du søge om en ny dispensation fra lokalplanen.

Dispensationen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet, inden 3 år efter at den er meddelt, jf. planlovens § 56, stk. 1.

Afgørelsen er truffet med hjemmel i planlovens § 19, stk. 1.

Sagsnummer
S2025-10768

Dokumentnummer
D2026-12899

Matrikelnummer
20z Valby, København

Ejendomsadresse
Pasteursvej 3

BFE-nummer
100155711

Byggeloven

Bygningsreglement

Ansøgningen er behandlet efter bestemmelserne i Bygningsreglement 2018 (BR18), udgave af dato 1/7 2025 - d. d..

Sagsnummer
S2025-10768

Dokumentnummer
D2026-12899

Matrikelnummer
20z Valby, København

Ejendomsadresse
Pasteursvej 3

BFE-nummer
100155711

Indsatsforhold dokumenteret på anden vis - ITUT

De nye indsatsforhold er oplyst at være **indsatstaktisk** utraditionelle (ITUT), da løsningen ikke er beskrevet i bygningsreglements vejledning til Kapitel 5 – Brand, Kapitel 5 om beredskabets indsatsforhold.
Løsningen kræver derfor godkendelse, jf. BR18 §§ 36 og 510, stk. 2.

Vi vurderer, at den indsendte dokumentation opfylder bestemmelserne i BR18 §§126-133 om redningsberedskabets indsatsmuligheder.

Du skal i den forbindelse være opmærksom på:

De oplyste indsatstaktiske forhold, jf. BR18, §10, stk. 2(6), er vurderet i medfør af BR18, §36, og det tages til efterretning at de er traditionelle jf. BR18, §510, stk. 1, som oplyst, idet dog nedenstående særlige forhold jf. BR18, §510, stk. 2, er dokumenteret at iagttage §§126-133 som følger:

1. At vandret vandføring fra stigrørsindløb til trappe 1 og 10 og til udløb i trapperum skal ske i overensstemmelse med BR18, §130, idet det ansøgte skal udføres i overensstemmelse med projekteringsgrundlaget beskrevet i "Bygningsreglementets vejledning til kap. 5 - Brand, Kapitel 5: Redningsberedskabets indsatsmuligheder" og "Bilag 12 til Bygningsreglementets vejledning til kap. 5 - Brand, Præaccepterede løsninger for brandtekniske installationer og håndslukningsudstyr". Tryktabet i stigrøret må ikke overstige tryktabet i et sædvanligt lodret stigrør med indløb ved siden af adgangsdøren i terræn til det betjente trapperum placeret i en bygning med gulv i øverste etage højst 30 m over terræn udført i overensstemmelse med "Bygningsreglementets vejledning til kapitel 5 – Brand - Bilag 2 - Præ-accepterede løsninger for etageboligbyggeri". Alle stigrørsindløb/-udløb skal skiltes jf. BR18, § 127, så det entydigt ved koblingerne fremgår hvilket indløb og udløb der er forbundet.
2. at primære indsatsveje via de eksisterende trapper: Hovedtrappe 2a, Hovedtrappe 2, Trappe 4, Trappe 12, Trappe 7, udføres i overensstemmelse med BR18 §126 idet det ansøgte skal udføres i overensstemmelse med "Bygningsreglementets vejledning til kapitel 5 – brand, kapitel 5: Redningsberedskabets indsatsmuligheder" og som beskrevet i Brandstrategirapport afsnit 5.1.1, side 47

3. At trappe 3 i Vandtårnet, som betjener teknik etage på 5. sal, med gulv i øverste etage mere end 22m over terræn kan udføres som almindelig flugtvejstrappe idet etableringen skal ske i overensstemmelse med BR18 §126 trappen i øvrigt indrettes i overensstemmelse med Bygningsreglementets vejledning til kapitel 5 – brand, kapitel 5: Redningsberedskabets indsatsmuligheder”
4. At røgudluftning af eksisterende trappe 12 mellem 4. og 5. sal i vandtårnet udføres i overensstemmelse med BR18 §132 idet det ansøgte skal udføres i overensstemmelse med ”Bygningsreglementets vejledning til kapitel 5 – brand, kapitel 5: Redningsberedskabets indsatsmuligheder”

Sagsnummer
S2025-10768

Dokumentnummer
D2026-12899

Matrikelnummer
20z Valby, København

Ejendomsadresse
Pasteursvej 3

BFE-nummer
100155711

Brandtekniske forhold omfattet af "Bygningsreglementets vejledning til kap. 5 - Brand, Kapitel 5: Redningsberedskabets indsatsmuligheder", af 4. marts 2021, afsnit 5.1.2, pkt. 5, linje 23, side 5, vedr.:

- Brandteknisk dimensionering af automatisk brandventilationsanlæg pga. udeladelse af automatisk sprinkleranlæg jf. BR18, §§ 122 og 123(5) er af ansøger oplyst ikke at påvirke bestemmelserne i BR18, §510, stk. 2, som omfatter §§126-133.

De førnævnte brandtekniske forhold skal derfor udføres i overensstemmelse med følgende:

5. De nødvendige indsatstaktiske forhold skal udføres i medfør af BR18, §§126-133, i overensstemmelse med "Bygningsreglementets vejledning til kap. 5 - Brand, Kapitel 5: Redningsberedskabets indsatsmuligheder".
6. Det automatiske brandventilationsanlæg i eksisterende maskinhal skal udføres i overensstemmelse med §§ 104 og 111:
 - a. Redningsberedskabets indsats kan ikke anvendes som kompenserende tiltag for at reducere en forøget risiko forbundet med brand ved udeladelse af et automatisk sprinkleranlæg som krævet i BR18, §§ 122 og 123(5).
 - b. Den ansøgte brandtekniske løsning skal sikre mod brandudbredelse i og fra røggaslaget, samt forhindre brandspredning til andre objekter end hvor branden er startet; identisk med funktionskravet for en præaccepteret løsning med et automatisk sprinkleranlæg som beskrevet i vejledningerne til BR18, kap. 5.

7. Redningsberedskabets opgaver ifm. anvendelse og betjening af bygningens brandtekniske installationer skal ske i overensstemmelse med "Bygningsreglementets vejledning til kap. 5 - Brand, Kapitel 5: Redningsberedskabets indsatsmuligheder", afsnit 5.5.
8. Bygningsreglementet med tilhørende vejledninger anviser ikke data og modeller for redningsberedskabets indsats og effektivitet, hvorfor redningsberedskabets indsats ikke må forudsættes at påvirke designbrande ("design fire"), der anvendes i brandscenarier ("fire scenario"), som måtte være lagt til grund for den brandtekniske dokumentation jf. BR18, § 493 og § 506, i overensstemmelse med anvisningerne i DS/ISO 16733-1, anneks C.2.9.
9. Bygningsreglementet med tilhørende vejledninger anviser ikke absolutte acceptkriterier (eks. sigtbarhed, toksicitet, temperatur, termisk stråling) til brug for brandteknisk dimensionering af indsatstaktiske forhold, hvorfor sådanne ikke kan anvendes i dokumentationen jf. BR18, § 506.
10. Nationale retningslinjer for redningsberedskabets arbejdsmiljø, mv. anviser ikke valide data og vejledninger, som opstiller retningslinjer for at kunne foretage absolutte eller komparative vurderinger af ydeevnen på indsatspersonel, hvorfor dokumentation på baggrund af vurderinger eller sammenligninger af indsatspersonellets ydeevne og fysiske belastning under indsats ikke kan ske i overensstemmelse med BR18, § 506.
11. Iagttagelse af de meddelte vilkår for de indsatstaktiske forhold i medfør af BR18, § 510, stk. 2, skal dokumenteres i overensstemmelse med BR18, §§ 506 og 507. Da byggeriet er indplaceret i brandklasse 4 er dokumentationen omfattet af certificeret brandrådgivers virke samt tredjepartskontrol i medfør af BR18, §§ 508 og 509.

Sagsnummer
S2025-10768

Dokumentnummer
D2026-12899

Matrikelnummer
20z Valby, København

Ejendomsadresse
Pasteursvej 3

BFE-nummer
100155711

Dispensationer

Du søger om dispensation fra følgende bestemmelser:

§ 71, stk. 1, nr. 12, om at afløbsinstallationer skal projekteres og udføres, så de holdes inden for ejendommen.

§ 379, stk. 1 om at arbejdsrum, opholdsrum i institutioner, undervisningslokaler, spiserum, i det følgende benævnt arbejdsrum mv., samt beboelsesrum og køkken skal have en sådan tilgang af dagslys, at rummene er tilstrækkeligt belyste.

Stk. 2. Tilstrækkelig tilgang af dagslys kan dokumenteres ved, at glasarealet uden skyggende forhold svarer til mindst 10 pct. af det relevante gulvareal. Det angivne glasareal skal korrigeres for evt. skyggende omgivelser, reduceret lystransmittans mv., som angivet i Bygningsreglementets Vejledning om lys og udsyn. Alternativt kan tilstrækkeligt dagslys dokumenteres ved at eftervise, at den indvendige belysningsstyrke fra dagslys er 300 lux eller mere ved mindst halvdelen af det relevante gulvareal i mindst halvdelen af dagslystimerne. For beboelsesrum er det relevante gulvareal lig det indvendige gulvareal. For arbejdsrum mv. er det relevante gulvareal det areal, hvor der placeres arbejdspladser. Såfremt det kan dokumenteres, at rummene er tilstrækkeligt belyste, kan andre beregningsmetoder benyttes som dokumentation.

Sagsnummer
S2025-10768

Dokumentnummer
D2026-12899

Matrikelnummer
20z Valby, København

Ejendomsadresse
Pasteursvej 3

BFE-nummer
100155711

Afløb

I begrundet jeres dispensationsansøgning med, at det er nødvendigt at etablere nye kloakledninger og brønde m.m. i terræn, som placeres på matriklerne 20r Valby og 20æ Valby.

Det er vores vurdering, at det på grund af ejendommens matrikelgrænser og eksisterende installationer i jord, ikke er muligt at etablere de nødvendige afløbsinstallationer på egen grund.

I denne tilladelse har vi derfor dispenseret fra BR18, § 71, stk. 1, nr. 12

Dagslys

I begrundet jeres dispensationsansøgning med, at bygningerne er fredede.

I har desuden henvist til BR18 vejledningen til §379 i sidste afsnit om Forhold til lokalplaner:

"I specielle tilfælde kan det være svært at overholde dagslyskravet i alle rum, for eksempel som følge af lokalplaner der pålægger en bestemt bebyggelsesgrad eller bygningsgeometri. I sådanne tilfælde må der indledes en dialog med den lokale bygningsmyndighed om en evt. dispensation for disse rum. Selvom der gives dispensation, skal dagslysforholdene altid optimeres således, at dagslyset udnyttes bedst muligt i det enkelte rum. I disse tilfælde hvor enkelte rum har mindre dagslys end de niveauer som bygningsreglementet foreskriver, bør det tilstræbes, at de angivne niveauer i stedet er overholdt for bolig- eller erhvervsenheden som helhed. [...]"

Det fremgår af BR18, § 377 at hensynet bag bestemmelserne om dagslys i Kapitel 18, er at dagslyset skal udnyttes bedst muligt som lyskilde og at unødigt energiforbrug undgås.

Fredede bygninger er undtaget fra krav om overholdelse af energikrav ved ændret anvendelse i BR18, § 267 og §§ 268-270, hvis overholdelse af energikravene vil være i strid med den fredede bygnings arkitektoniske, kulturhistoriske eller miljømæssige værdier.

Det er vores vurdering, at det på grund af bygningernes fredningsstatus ikke vil være mulighed at opnå større glasarealer.

I denne tilladelse har vi derfor dispenseret fra BR18, § 379, stk. 2, til et korrigeret forhold mellem glas og gulvarealder på:

	Korrigeret procentvis glasareal
S.1 Kontor, stueetagen, Bygning 1	8,4
1.1 Kontor, 1. sal, Bygning 1	8,0
2.6. Kontor, 2. sal, Bygning 3	8,0
2.7. Kontor, 2. sal, Bygning 3	8,1
2.8. Kontor, 2. sal, Bygning 3	8,2

Der dispenseres desuden for overholdelse af dagslyskravet i billetsalg/café/barområde i stueetagen samt i restauranten på 3. sal.

Dispensationen gives på vilkår af, at faste arbejdspladser i bygningerne placeres, så dagslyset udnyttes bedst muligt i det enkelte rum, som beskrevet i BR18 vejledningen til §379.

Dispensationen gives desuden på vilkår af, at der, som oplyst i ansøgningen, etableres belysning der kompenseres for de begrænsede dagslysforhold.

Det er indgået i vores vurdering, at det fremgår af ansøgningsmaterialet, at der er udsyn fra alle faste arbejdspladser i bygningerne.

Afgørelsen er truffet med hjemmel i byggelovens § 22, stk. 1.

Sagsnummer
S2025-10768

Dokumentnummer
D2026-12899

Matrikelnummer
20z Valby, København

Ejendomsadresse
Pasteursvej 3

BFE-nummer
100155711

Helhedsvurdering

Kommunen skal foretage en helhedsvurdering, hvis der er forhold ved et byggeri, som ikke reguleres af lokalplanen og hverken helt eller delvist reguleres af eller overholder bestemmelserne om byggeretten i BR18, §§ 168-186.

Størrelse og indretning af de ubebyggede arealer er ikke reguleret af byggeretten.

Bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne skal derfor fastlægges ved en helhedsvurdering efter bestemmelserne i § 187, under hensyn til de generelle kriterier i § 188, nr. 1-6, hvor disse forhold ikke reguleres af lokalplanen.

1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssigt i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.

Bebyggelsens omfang er reguleret af lokalplanen og indgår derfor ikke i denne helhedsvurdering.

2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

Omfang af bygningen og dermed skyggeforholdene er reguleret af lokalplanen og indgår derfor ikke i denne helhedsvurdering.

Det er vores vurdering, at tagterrasserne er placeret i en afstand fra nabobebyggelse og nabogrunde, at der sikres mod væsentlige indbliksgener, set i forhold til den eksisterende tætte bebyggelsesstruktur i området.

Afstanden fra tagterrassen til nærmeste nabobygning er 15,7 m.

3) Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393.

Omfanget af friarealer for kontorer og restaurant er reguleret af lokalplanen og indgår derfor ikke i denne helhedsvurdering.

Sagsnummer
S2025-10768

Dokumentnummer
D2026-12899

Matrikelnummer
20z Valby, København

Ejendomsadresse
Pasteursvej 3

BFE-nummer
100155711

Vi vurderer, at der med de ansøgte friarealer vil være tilfredsstillende friarealer i forhold til kulturfunktionens brugere og beskæftigede.

Sagsnummer
S2025-10768

Der etableres hævet udendørs opholdsarealer til erhvervsanvendelserne og kulturfunktionen på tagterrasse på 3. sal, med et areal på 200 m² til kulturfunktionen.

Dokumentnummer
D2026-12899

Matrikelnummer
20z Valby, København

Ejendomsadresse
Pasteursvej 3

BFE-nummer
100155711

4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.

Vi vurderer, at adgangs- og tilkørselsforholdene stadig er tilfredsstillende efter ombygning og anvendelsesændring.

5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399- 402.

Antallet af bilparkering for ejendommen samt cykelparkeringspladser for erhvervsetageareal er reguleret af lokalplanen og indgår derfor ikke i denne helhedsvurdering.

Antallet af cykelparkeringspladser for kulturfunktionen skal fastlægges efter konkret stillingtagen.

Vi vurderer, at der med de ansøgte cykelparkeringspladser vil medføre tilstrækkelige parkeringsarealer for cykler.

Der etableres i alt 172 cykelparkeringspladser.

Der skal jf. lokalplanen etableres 97 cykelparkeringspladser til erhverv (kontor og restaurant).

Der er således 75 cykelparkeringspladser til kulturfunktionen.

Det forventes desuden, at en del af cykelparkeringspladserne til kontor og restaurant vil kunne udnyttes af kulturfunktionen, da funktionerne forventes at blive udnyttet på forskellige tidspunkter.

Det er indgået i vores vurdering, at ejendommen er placeret tæt på offentlige transportmidler, med ca. 500 m til S-tog og ca. 800 m til nærmeste metrostation.

Det er desuden indgået i vores vurdering, at kulturfunktionens brugere forventes at komme fra et større geografisk område.

6) Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalbelagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

Sagsnummer
S2025-10768

Dokumentnummer
D2026-12899

Matrikelnummer
20z Valby, København

Ejendomsadresse
Pasteursvej 3

BFE-nummer
100155711

Det ansøgte er ikke placeret i randen af et tæt bebygget byområde, og punktet er derfor ikke relevant i denne sag.

Afgørelse og vurdering efter anden lovgivning

På baggrund af din ansøgning har vi også behandlet sagen efter anden relevant lovgivning, jf. BR18 § 35.

BYGNINGSFREDNINGSLOVEN

Fredet bygning

Ejendommen er fredet. Slots- og Kulturstyrelsen har meddelt tilladelse til dit byggeri i brev af 25. april 2024, Jour. nr.: 24/00538-4, brev af 17. maj 2024, j.nr. 23/16402-2, brev af 20. februar 2025, Jour. nr.: 24/00538-7 og brev af 19. juni 2025, Jour. nr.: 24/00538-9.

Vi henviser til de betingelser, der er beskrevet i tilladelserne.

BEREDSKABSLOVEN

Hovedstadens Beredskab oplyser, at det ansøgte er omfattet af bestemmelserne i Forsvarsministeriets bekendtgørelse om brandsyn nr. 2341 af 9. december 2021. Af § 3 i bekendtgørelsen fremgår det, at bygningerne af ejer eller bruger skal anmeldes til kommunalbestyrelsen (Beredskabet) inden brandsynsobjektets ibrugtagningstilladelse efter byggelovgivningen. Det skal jf. §3, stk. 2, ske ved fremsendelse af anmeldelse med ejerens eller brugerens navn, e-mailadresse og bopælsadresse. Derudover skal der fremsendes byggesagens dokumenter i form af Drifts-, Kontrol- og Vedligeholdelsesplan, Brandplaner og Brandstrategi.

MILJØBESKYTTELSESLOVEN

Affald

Området for Affald, har ingen indvendinger mod det ansøgte, under forudsætning af,

- at det fremtidige affaldsrum og affaldsbeholdere til kulturinstitutionen samt erhverv og serviceformål i Maskincentralen principielt placeres og opstilles, som vist på tegningen Myndighedsprojekt, Fremtidige forhold, Kælder. Tegn. nr.IMC_K01_H1_EK2_N108, Rev: 00, dateret den 07-03-2025,
- at det fremtidige affaldsrum og affaldsbeholdere for erhvervslejemålet i Vandtårnet i principielt placeres og opstilles, som vist på tegningen Myndighedsprojekt, Fremtidige forhold, terræn. Tegn. nr.IMC_K01_H1_EX_N182, Rev: 00, dateret den 07-03-2025,
- at der til kulturinstitutionen samt erhverv og serviceformål i Maskincentralen og til erhvervslejemålet i Vandtårnet opstilles tilstrækkeligt materiel til indsamling af
 - restaffald (forbrændingseget/dagrenovationslignende),
 - sorterede, genanvendelige materialer (pap, papir, metal, elektronik, glas, plast, tekstiler samt mad- og drikkekartoner),
 - madaffald (indsamles med henblik på bioforgasning)
 - farligt affald herunder batteri og lyskilder
 - eventuelt storskrald
 - eventuelt deponi (fx porcelæn),
 - eventuel friture
- at placeringen af beholderne ikke må skabe uhygiejniske forhold,
- at der er opmærksom på at få bestilt tømning af beholderne ofte nok, så der ikke opstår overfyldninger,
- at der er opmærksom på, at beholderne ikke må placeres, så de hindrer brandveje eller kan skabe brandspredning,
- at alle standpladser er i terræn, belyste og nemme at renholde, så der ikke opstår uhygiejniske forhold,
- at belægningen på adgangsvejen hen til affaldsskure er jævn, kørefast og skridsikker,
- at der tages højde for, at antallet af beholdere kan ændre sig i forhold til indsamling af kommende affaldstyper.
- At affaldsbeholder der er placeret i kælderen kan bringes op i terrænniveau ved hjælp af lift eller elevator,

Sagsnummer
S2025-10768

Dokumentnummer
D2026-12899

Matrikelnummer
20z Valby, København

Ejendomsadresse
Pasteursvej 3

BFE-nummer
100155711

Det i Byggeandragende under punkt 2.7 Affaldshåndtering oplyst at:
For erhvervslejemål i Vandtårnet indrettes fælles affaldsrum på det indskudte dæk i forbindelse med en ny, niveaufri indgang i den nordvendte facade. For kulturinstitutionen og restauranten indrettes der affaldsrum i kælderen under Maskinhallen, som kan tilgås via den eksisterende port i den sydvendte facade. Der er i det anlagte terrænprojekt for Franciska Clausens Plads disponeret vendeplads for vareindlevering og affaldsafhentning i området mellem Maskincentralen og Kedelhuset.

Sagsnummer
S2025-10768

Dokumentnummer
D2026-12899

Matrikelnummer
20z Valby, København

Ejendomsadresse
Pasteursvej 3

BFE-nummer
100155711

Erhverv er forpligtet til at sortere deres affald, jf. § 60 i Affaldsbekendtgørelsen, BEK nr. 2512 af 10/12/2021.

Det er muligt at fremsøge de registrerede indsamlingsvirksomheder for erhvervsaffald i Affaldsregisteret på Energistyrelsens hjemmeside, www.ens.dk/ansvarsomraader/affald/affaldsregistret.

Alle affaldsløsninger skal leve op til de generelle bestemmer i forbindelse med etablering af affaldssystemer i Bygningsreglementet. Bygningsreglementet kan findes på <https://bygningsreglementet.dk>.

Yderligere oplysninger om erhvervsaffald, kan findes på www.kk.dk/erhvervsaffald.

Arbejdstilsynet har udarbejdet en vejledning, D.2.24 om indretning og brug af dagrenovationssystemer. Vejledningen findes på www.at.dk.

Tilslutningstilladelse

Med denne byggetilladelse giver vi samtidig tilslutningstilladelse til den ændrede anvendelse HOFORs kloak i vejen i henhold til

Miljøbeskyttelsesloven, § 28, stk. 3. Hvis kloakstikket skal flyttes, skal dette på forhånd aftales skriftligt med HOFOR.

Information og vejledning

Brandtekniske installationer

Brandtekniske installationer skal udføres efter aftale med Hovedstadens Beredskab (HBR). Du kan læse mere om krav til brandtekniske installationer og finde kontaktoplysninger på deres [hjemmeside hbr.dk](http://hjemmeside.hbr.dk).

Når en virksomhed har fået godkendt et anlæg, er det virksomhedens egen opgave at sørge for den fremtidige service og drift af anlægget.

Byggeaffald

Når du renoverer, nedriver eller vedligeholder, skal affaldet fra dit byggeri anmeldes til kommunen hvis det frembringer mere end 1 tons affald. Det skal ske minimum 14 dage før, byggearbejdet går i gang. Bemærk, at der er altid krav om screening for miljøproblematiske stoffer, sortering af dit byggeaffald, udsortering af farligt affald, PCB-holdigt affald og termoruder.

Læs mere om, hvornår og hvordan du skal anmelde byggeaffald på www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser/anmeld-byggeaffald

Byggeplads på vejareal

Hvis du har brug for at opstille stillads, etablere byggeplads eller lignende på vejareal, skal du søge om tilladelse via kommunens hjemmeside. Læs mere på www.kk.dk - [Råden over vej](#). Under arbejdet skal arbejdsskure, containere og materialer så vidt muligt placeres på privat areal.

Sagsnummer
S2025-10768

Dokumentnummer
D2026-12899

Matrikelnummer
20z Valby, København

Ejendomsadresse
Pasteursvej 3

BFE-nummer
100155711

Museumsloven

Du skal være opmærksom på museumslovens bestemmelser om sikring af kultur- og naturarven i forbindelse med jord- og byggearbejder, jf. § 25, § 26 og § 27.

Bygnings- og Boligregisteret (BBR)

Når byggeriet er afsluttet, skal du undersøge, om det er registreret korrekt i Bygnings- og Boligregisteret (BBR).

Rettelser til BBR, der ikke kræver byggetilladelse, kan indberettes til Københavns Kommunes BBR-myndighed via bbr.dk/forside.

Det er altid ejers ansvar, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Vand og Afløb

I henhold til Spildevandsplan 2018 ligger grunden i et område, hvor kloakeringen er fælles.

Nedsivning i jorden eller udledning til recipient kræver tilladelse fra Københavns Kommune. Læs mere på kk.dk/bygge-og-miljotilladelser

Der skal etableres fedtudskiller, hvis der udledes fedtholdigt spildevand fra køkkenet. Hvis du etablerer fedtudskiller i terræn eller kælder, skal den sikres mod opstuvning.

Afløbs- og vandinstallationer skal udføres af en autoriseret vvs-installatør og/eller en autoriseret kloakmester.

Sikkerhedsafstand til mobilantenner

Vær opmærksom på, om der er mobilantenner i umiddelbar nærhed af den kommende tagterrasse. Hvis der er, skal I kontakte ejeren af den ejendom, hvor antennerne er monteret, så Teleselskabet kan få besked om byggetilladelsen til tagterrassen og derefter kan tage stilling til, om der skal ændres på antennerne.

Læs mere om mobilantenner, sundhed og afstande på [Teleselskabernes branchesamarbejde](http://Teleselskabernesbranchesamarbejde).

Restaurant i København

Vi anbefaler, at du læser Københavns Kommunes [krav til etablering af restaurationer](#). Du kan også læse mere om [gener fra restaurationer på vores hjemmeside](#).

Udendørs servering

Hvis du ønsker at etablere udendørs servering på offentligt areal, herunder på en plads eller et fortov, skal du søge om tilladelse. Dette kan gøres elektronisk på Københavns Kommunes hjemmeside: kk.dk/udeservering.

Alkoholbevilling

Opmærksomheden henledes på, at alkoholbevilling skal søges i Bevillingsnævnet under Kultur- og Fritidsforvaltningen, Sekretariatet. Se mere på www.kk.dk/tjekliste-for-nye-restauratoerer

Kantiner og restauranter

Det forudsættes, at der indhentes eventuel tilladelse hos Fødevarestyrelsen,

Fødevareafdeling København
Stationsparken 31-33
2600 Glostrup
Tlf. 72 27 69 00

Vand og afløb

Afløbs- og vandinstallationer skal udføres af en autoriseret vvs-installatør og/eller en autoriseret kloakmester.

Ventilation

Afkast fra mekanisk ventilation skal udføres uden gene for omgivelserne, jf. BR18, § 424. Det vil normalt betyde, at afkast fra mekanisk ventilation skal have afkast over tag, og fx ikke gennem mur eller vindue.

Ventilationsanlæg skal udføres i overensstemmelse med Dansk Standards norm for brandtekniske foranstaltninger ved ventilationssystemer DS 428.

Privatretlige servitutter

Det er ejers ansvar, at privatretlige servitutter bliver overholdt.

Sagsnummer
S2025-10768

Dokumentnummer
D2026-12899

Matrikelnummer
20z Valby, København

Ejendomsadresse
Pasteursvej 3

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 \(itera.dk\)](#).

Hvis du har spørgsmål

Ved spørgsmål, kan du kontakte Arkitekt Karina Beck Knudsen på e-mail hy48@kk.dk eller Akademiingeniør Mette F Rasmussen på e-mail im5i@kk.dk. Husk at oplyse sagsnummeret, som du finder øverst til højre i dette brev.

Du kan også få vejledning i vores Kundecenter på Njalsgade 13, 2300 København S. Læs mere og se åbningstider på www.kk.dk/kundecenter-byggeri.

Har du spørgsmål til følgende forhold, kan du kontakte:

Affald:
Regin Nordentoft på e-mail ST8E@kk.dk.

Har du spørgsmål i forbindelse med færdigmeldingen af byggeriet, kan du kontakte Afslutning af byggesager på e-mail ABS-team1@kk.dk.
enlig hilsen

Jonas B. Elkjær
Administrativ byggesagsbehandler

Område for Bygninger

Sagsnummer
S2025-10768

Dokumentnummer
D2026-12899

Matrikelnummer
20z Valby, København

Ejendomsadresse
Pasteursvej 3

BFE-nummer
100155711