



SVAR PÅ INDSIGELSE

Vi besvarer hermed jeres indsigelser mod ombygning samt anvendelsesændring af Maskincentralen i Carlsberg byen på adressen Pasteursvej 3-7, som I sendte i forbindelse med partshøring og naboorientering i perioden fra den 31. marts 2026 til den 21. april 2026.

Vi har valgt at samle de indkomne indsigelser til ét samlet svar, da flere høringssvar og indsigelser i øvrigt har været sammenfaldne.

Jeres indsigelse mod projektet har ikke ændret vores vurdering og vi har d.d. meddelt byggetilladelse til projektet.

Vi vedlægger byggetilladelsen af d.d. til jeres orientering.

På de næste sider kan I læse mere om vores vurdering.

Svar på indsigelse.....	2
Baggrund for besvarelse	10
Information og vejledning	11
Klagevejledning	12
Hvis du har spørgsmål	14

7. juli 2026

Sagsnummer:

S2026-3647

Matrikelnummer:

20z Valby, København

BFE-nummer:

100155711

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

www.kk.dk

Svar på indsigelse

Side 2 af 14

Indsigelserne kan grupperes i følgende emner:

1. Byggeplads
2. Indblik
3. Parkering
4. Støjgener
5. Skygge
6. Dispensation fra lokalplanens bestemmelser
7. Reflekterende materiale
8. Lysgener
9. Udsigt
10. Øget slid på fællesarealer
11. Utilstrækkelig nabohøring

Sagsnummer:

S2026-3647

Matrikelnummer:

20z Valby, København

BFE-nummer:

100155711

Ad. 1 Byggeplads

- Der er udtrykt bekymring for, at lyd reflekteres mellem bygninger og at en længerevarende byggeperiode vil give øget støj.

Svar

Vi kan ikke nægte at meddele byggetilladelse, begrundet med at byggearbejdet vil medføre gener for beboere i området i byggeperioden.

Vi gør desuden opmærksom på, at byggearbejderne skal følge kommunens regler i "Bygge- og anlægsforskrift i København" for at skabe færrest mulige støj- og støvgener for de omkringliggende naboer.

- Der er indsendt anmodning om, at kommunen sikrer en vurdering af de trafikale forhold under anlægsfasen.

Svar

De trafikale forhold i anlægsfasen er ikke en del af byggesagsbehandlingen.

- Der er indsendt anmodning om, at kommunen stiller vilkår for anlægsfasen, der sikrer begrænsning af støj, støv og vibrationer samt fastsætter arbejdstider.

Svar

Der er ikke stillet vilkår i byggetilladelsen, da byggearbejderne i forvejen er omfattet af BR18, Kapitel 7 "Byggepladsen og udførelsen af Byggearbejder" samt "Bygge- og anlægsforskrift i København".

Ad. 2 Indblik

- Der er indsendt anmodning om, at kommunen skal stille vilkår om etablering af effektiv afskærmning for begrænsning af indblik.

Sagsnummer:

S2026-3647

Matrikelnummer:

20z Valby, København

Svar

Vi har i vores sagsbehandling vurderet, at der med en afstand på 13 meter mellem tagterrasser og nærmeste naboer er sikret tilstrækkelig mod væsentlige indbliksgener, set i forhold til den eksisterende tætte bebyggelsesstruktur som er sædvanligt for området.

På denne baggrund er der i sagsbehandlingen ikke stillet krav om etablering af indbliksskærme.

Vi henviser i øvrigt til helhedsvurderingen i medsendte afgørelse, hvor bl.a. vurdering af indbliksgener indgår.

- Der er indsendt anmodning om, at kommunen stiller krav om at anvendelsen af tagterrasserne begrænses for at reducere indbliksgener. Det fremgår bl.a., at der er tale om 498 m² tagterrasser.

Svar

Som det fremgår af helhedsvurderingen i vores byggetilladelse, er det vores vurdering, at projektet ikke medfører væsentlige indbliksgener og at der dermed ikke er behov for at begrænse anvendelsen af tagterrasserne.

Vi kan i øvrigt oplyse, at den største tagterrasse, på 390 m², som ligger på 3. sal har en maksimal personbelastning til 50 personer ifølge bygningens brandstrategi.

Ad. 3 Parkering

- Der er indsendt anmodning om, at kommunen vurderer parkeringsforholdene.

Svar

Vi henviser til byggetilladelsen, hvor der er taget stilling til parkeringsforhold i helhedsvurderingen og i forhold til lokalplanens bestemmelser.

Ad. 4 Støj

- Det er oplyst at lyd reflekteres mellem bygningerne i området.

Svar

Refleksion af lyd mellem bygningsvoluminer er ikke reguleret af byggeloven og indgår derfor ikke i vores vurdering af sagen.

- Der er fremsat bekymringer om at events og restaurant vil øge støjniveauet.

Svar

Det er i overensstemmelse med lokalplanen at etablere kulturfunktion og restaurant i bygningen og kommunen har derfor ikke mulighed for at nægte denne anvendelse.

- Der er indsendt anmodning om, at kommunen stiller støjkrav til driften af event- og restaurantlokalerne.

Svar

Restaurationer i København er omfattet af "Forskrift vedrørende miljøkrav, Indretning og drift af restaurationer".

Forskriften omfatter spiserestaurationer, værtshuse, caféer, cafeterier, diskoteker, kaffebarer, grillbarer, juicebarer, vandpibecaféer, restaurationsskibe og lignende erhvervsmæssigt drevne virksomheder.

Vi vurderer, at forskriften også gælder eventsteder.

- Der er fremsat bekymringer om at aktiviteter på tagterrasser vil øge støjniveauet.

Svar

Vi kan med byggeloven ikke regulere støj fra personadfærd, og dette indgår derfor ikke i vores behandling af sagen.

- Der er indsendt anmodning om, at kommunen fastsætter lukketider for brug af de udendørs tagterrasser.

Svar

Vi kan ikke med bygge- eller planlov fastsætte krav om lukketider, men projektet er omfattet af "Forskrift vedrørende miljøkrav, Indretning og drift af restaurationer".

Sagsnummer:

S2026-3647

Matrikelnummer:

20z Valby, København

BFE-nummer:

100155711

- Der er indsendt anmodning om, at kommunen stiller krav om, at tagterrassen for kontorfunktionen ikke må anvendes til sociale arrangementer.

Sagsnummer:

S2026-3647

Matrikelnummer:

20z Valby, København

BFE-nummer:

100155711

Svar

Vi kan ikke med bygge- eller planlov fastsætte krav om at erhvervsfunktioner ikke må have sociale arrangementer på egen grund.

- Der er indsendt anmodning om, at kommunen stiller krav om, at tagterrasserne kun må anvendes af bygningens faste brugere.

Svar

Det indgår i vores helhedsvurdering af sagen, at tagterrasserne kan bruges af både bygningens brugere og beskæftigede, det vil sige både af bygningens ansatte og gæster i både kultur- og erhvervsfunktionerne.

Ad. 5 Skygge

- Der er indsendt anmodning om, at kommunen foretager en konkret vurdering af, om dagslysforholdene i omkringliggende ejendomme vil blive forringet som følge af projektet.

Svar

Lokalplanen fastlægger et skrå højdegrænseplan, som den nye tagetage holder sig indenfor.

Obeliskens overskrider det skrå højdegrænseplan og forudsætter derfor dispensation

Vi har i sagen bl.a. vurderet, at etableringen af ekstra etager, alene vil medføre en direkte skyggevirkning på nabobebyggelse vest for ejendommen, som vist på skyggediagrammer m.m.

Vi har også i sagen vurderet, at obeliskens vil medføre en begrænset påvirkning af skyggeforholdene i området, da bredden af obeliskens er ca. 4 m.

For uddybende forklaring vil vi henvise til vores afsnit om planlovsforhold i byggetilladelsen.

Ad. 6 Dispensationer fra lokalplanens bestemmelser

- Det fremgår af et høringssvar, at der sker væsentlige afvigelser fra gældende lokalplan: overskridelse af etageareal, ændringer i byggefeltet og forhøjelse af en bevaringsværdig bygning, der tilsidesætter planens principper.

Sagsnummer:

S2026-3647

Matrikelnummer:

20z Valby, København

BFE-nummer:

100155711

Svar

Det er vores vurdering, at de nødvendige dispensationer ikke er i strid med planens principper. Vi henviser til byggetilladelsens afsnit om planlovsforhold og begrundelserne for de meddelte dispensationer.

- Det fremgår af et høringssvar, at forhøjelse af en fredet bygning er i strid med de planmæssige hensyn.

Svar

Det fremgår af lokalplanens § 5, stk. 1m pkt. j, at: " [...] Højden på den på tegning nr. 6 markerede bevaringsværdige og fredede bebyggelse må ikke forøges, dog kan Teknik- og Miljøudvalget [Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen] dispensere til en øget højde. [...]".

Lokalplanen giver dermed mulighed for forvaltningen at dispensere til en øget højde efter en konkret vurdering og vi vurderer derfor ikke at en dispensation er i strid med de planmæssige hensyn.

- Der er stillet spørgsmål til obeliskens arkitektoniske eller praktiske betydning.

Svar

I forbindelse med fredningen af bygningen i 2009 anbefalede Det Særlige Bygningssyn en genetablering af obeliskens.

Slots- og Kulturstyrelsen har stillet krav om genetablering af obeliskens, for at tillade den nye tagetage.

- Det fremgår af et høringssvar, at en yderligere fortætning bidrager til et pres på områdets friarealer.

Sagsnummer:

S2026-3647

Svar

Matrikelnummer:

20z Valby, København

BFE-nummer:

100155711

Friarealer for erhvervsanvendelsen (kontorer og restaurant) er reguleret konkret i lokalplanen og friarealer for kulturfunktionen indgår i vores helhedsvurdering af sagen. Vi henviser til byggetilladelsens afsnit om planlovsforhold samt helhedsvurdering.

- Det fremgår af høringssvar, at der er bekymring for præcedensvirkning for yderligere dispensationer i området.

Svar

Da de dispensationer der er meddelt, beror på en konkret vurdering af den konkrete ejendom, er det vores vurdering, at det ikke vil medføre væsentlig præcedensvirkning.

- Det fremgår af et høringssvar, at der mangler oplysninger i det udsendte høringsmateriale om, hvor meget ejendommens areal forøges som følge af projektet.

Svar

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.

Bygningens samlede areal bliver 8.288 m².

- Der er stillet spørgsmål om, hvorvidt det øgede etageareal kan hindre allerede planlagte projekter i lokalplanområdet.

Svar

- Vedrørende de nødvendige dispensationer for etageareal kan vi oplyse, at forvaltningen den 14. marts 2022 har meddelt en principiel 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 blev udnyttet inden for tre år hvad angår Maskincentralen, forudsætter forøgelsen af etagearealet i projektet en fornyet dispensation.

Det nuværende projekt medfører et samlet etageareal på 7.318 m² og er derfor af samme størrelsesorden som den tidligere meddelte dispensation og bør derfor ikke have indflydelse på de eksisterende byggeretter.

Sagsnummer:

S2026-3647

Matrikelnummer:

20z Valby, København

BFE-nummer:

100155711

Ad. 7 Reflekterende materiale

- Der er indsendt anmodning om, at kommunen stiller krav om at obeliskens ikke må give risiko for refleksgener.

Svar

Den endelige udformning af obeliskens skal godkendes af Slots- og Kulturstyrelsen, så det vil ikke fremgå af ansøgningen, hvilke materialer der anvendes til obeliskens.

Det fremgår imidlertid af lokalplanens § 6, stk. 1, at " [...] *Facade- og tagmaterialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende. [...]*." Det vil derfor være i strid med lokalplanen, hvis obeliskens udføres i materialer der er kraftigt reflekterende.

Ad. 8 Lysgener

- Der er indsendt anmodning om, at kommunen stiller krav om at eventuel lyssætning af obeliskens ikke må medføre gener for øvrige ejendomme i Carlsberg Byen.

Svar

Der er i byggetilladelsen indsat vilkår om at evt. lyssætning af obelisk forudsætter forudgående sagsbehandling. Byggesagen indeholder i øvrigt ikke ansøgning om lyssætning af obeliskens.

Det fremgår desuden af Byggelovens § 6D, stk. 2, at skiltning, lysinstallationer og lign. ikke må være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

Ad. 9 Udsigt

- Det er oplyst, at obeliskens medfører en ændring af udsyn og udsigt.

Svar

Det er alene udsyn til omgivelserne, som er omfattet af bygningsreglement, BR 18. Der skal ifølge BR 18, § 378 være vinduer i opholdsrum, så personer i rummene kan se ud på omgivelserne.

Vi vurderer ikke, at obeliskens placeres, så der er naboer, der ikke længere har udsyn.

Side 9 af 14

Begrænsning af udsigt fra anden bebyggelse er ikke reguleret af byggeloven og indgår derfor ikke i vores vurdering af sagen.

Sagsnummer:

S2026-3647

Matrikelnummer:

20z Valby, København

BFE-nummer:

100155711

Ad 10 Øget slid på fællesarealer

- Det fremgår, at udbygning af området og nye aktiviteter vil give øget slid på fælles arealer. Der anmodes om, at kommunen overtager ansvaret for infrastrukturen i området.

Svar

De ansøgte anvendelsesændringer er forventelige, da lokalplanens anvendelsesbestemmelser er iagttaget.

Det etageareal der tilføres på 432 m² er, set i forhold til lokalplanområdet, af mindre karakter.

Byggearbejderne medfører ikke, at kommunen skal overtage ansvaret for infrastrukturen i området.

Ad. 11 Utilstrækkelig nabohøring

- Der er anmodet om, at høringen bør gå om, da beboerne i området ikke i tilstrækkeligt omfang er blevet inddraget.

Svar

Vi har naboorienteret det delområde, som ejendommen er en del af, lokalplanens delareal IIC, ud fra en konkret vurdering af de nødvendige dispensationers omfang.

Vi har desuden partshørt de naboer, der kan være berørt af skygge og/eller indbliksgener.

Vi gør opmærksom på, at vi ikke vurderer, at vi skal partshøre eller naboorientere i forhold til eventuelle støjgener ved fremtidig anvendelse.

- Det er oplyst, at naboorienteringen mangler oplysning om hvilke præcise bestemmelser der skal dispenseres fra.

Svar

Alle de relevante bestemmelser som forudsætter dispensation ved det ansøgte projekt er angivet i naboorienteringen og der er sendt link til den pågældende lokalplan.

Byggetilladelsen medsendes.

Baggrund for besvarelse

Side 10 af 14

PLANLOVEN

Sagsnummer:

S2026-3647

Lokalplan

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.

Matrikelnummer:

20z Valby, København

Byggeriet overholder ikke alle lokalplanens bestemmelser, og vi har meddelt dispensation fra flere bestemmelser.

BFE-nummer:

100155711

I kan læse vores begrundelse for dispensationen i vedlagte byggetilladelse.

BYGGELOVEN

Bygningsreglement

Når kommunen skal vurdere et byggeprojekt, tager vi udgangspunkt i byggeriets volumen og placering, jf. Bygningsreglement 2018 (BR18), kap. 8.

Ifølge bygningsreglementets bestemmelser kan kommunen ikke nægte at godkende en bebyggelses samlede omfang og indvirkning på omgivelser med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageareal, højdeforhold og bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning, når den såkaldte byggeret er overholdt, jf. BR18, § 168.

Hvis byggeretten derimod ikke er overholdt, skal kommunen gennemføre en helhedsvurdering for at fastlægge bygningernes samlede omfang og indvirkning på omgivelserne, jf. BR18, § 169 og § 187, for de forhold der ikke er reguleret af lokalplanen.

Da størrelse og indretning af de ubebyggede arealer er ikke reguleret af byggeretten, har vi gennemført en helhedsvurdering, jf. BR18, § 169. Ud fra en helhedsvurdering af de konkrete forhold, der gør sig gældende i det ansøgte projekt, skønner vi, at vi kan give byggetilladelse til det ansøgte byggeprojekt. Du kan læse vores vurdering af bebyggelsens omfang og indvirkning på omgivelserne i vedlagte byggetilladelse.

FORVALTNINGSLOVEN

Vurdering af partsstatus

Inden forvaltningen træffer afgørelse i en byggesag, skal det vurderes, om der skal foretages partshøring jf. forvaltningslovens § 19. For at være part i en byggesag kræver det en væsentlig, individuel og retlig interesse i sagen. Partshøringens formål er at give berørte parter mulighed for at varetage deres interesser og komme med en udtalelse. Derudover kan partshøringen bidrage til kommunens oplysninger om sagen og give os et bedre beslutningsgrundlag.

Når vi ikke har partshørt jer, er det fordi vi har vurderet, at det ikke var nødvendigt, ifølge reglerne om partshøring. Vi vurderer, at I ikke bliver berørt af byggeprojektet i et omfang, der gør jer til part i byggesagen.

Information og vejledning

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

Sagsnummer:

S2026-3647

Matrikelnummer:

20z Valby, København

BFE-nummer:

100155711

Klagevejledning

PLANLOVEN

Afgørelser om forhold, der er omfattet af planloven, kan påklages til Planklagenævnet. Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3. Det vil sige, at du fx kan klage over afgørelsen, hvis du mener, at kommunen ikke har forstået eller anvendt reglerne korrekt. Du kan derimod ikke klage over skønsmæssige spørgsmål, hvis du fx mener, at afgørelsen er uhensigtsmæssig.

Sagsnummer:

S2026-3647

Matrikelnummer:

20z Valby, København

BFE-nummer:

100155711

Klageret og klagefrist

Alle med retlig interesse i afgørelsen er klageberettigede, jf. planlovens § 59, stk. 1. Andre klageberettigede er landsdækkende foreninger, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser i arealanvendelsen, hvis foreningen kan dokumentere dens formål og repræsenterer mindst 100 medlemmer, jf. planlovens § 59, stk. 2.

Klagen skal være indgivet skriftligt til Planklagenævnet inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 60, stk. 1.

Hvis en klageberettiget ikke har fået meddelt afgørelsen, regnes klagefristen fra det tidspunkt, hvor den klageberettigede fik kendskab til afgørelsen, jf. planlovens § 60, stk. 2.

Klageportal

Du skal sende din klage via klageportalen på Nævnenes Hus' hjemmeside på naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/. Du logger på klageportalen med MitID.

Din klage er indgivet, når den er tilgængelig for Københavns Kommune i klageportalen. Klagen bliver automatisk sendt til Københavns Kommune. Hvis vi fastholder afgørelsen, sender vi klagen videre til behandling i Planklagenævnet via klageportalen. Du får automatisk besked fra klageportalen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør, om du kan fritages for at bruge klageportalen.

Gebyr og information om Planklagenævnet

Hvis du klager til Planklagenævnet, skal du betale et gebyr. Gebyret er 900 kroner for privatpersoner og 1.800 kroner for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder, jf. lov om Planklagenævnet, §8, stk. 1. Du betaler gebyret med betalingskort i klageportalen.

Du kan finde mere information om Planklagenævnet og klageprocessen på naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/.

Frist for søgsmål

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 62.

BYGGELOVEN

Afgørelser om forhold, der er omfattet af byggelovgivningen, kan påklages til Nævnenes Hus, jf. byggelovens § 23, stk. 1.

Sagsnummer:

S2026-3647

Klageret

Det er kun sagens parter, der kan klage over afgørelsen, jf. byggelovens § 23, stk. 3. Da vi vurderer, at du ikke er part i sagen, er du efter vores opfattelse ikke klageberettiget. Det er dog i sidste ende klageinstansen, der bestemmer, om betingelserne for at klage er opfyldt. Vi kan oplyse følgende om klageadgangen efter byggeloven:

Matrikelnummer:

20z Valby, København

BFE-nummer:

100155711

Det er kun retlige spørgsmål, der kan klage over. Det vil sige, at du fx kan klage over afgørelsen, hvis du mener, at kommunen ikke har forstået eller anvendt reglerne korrekt. Du kan derimod ikke klage over skønsmæssige spørgsmål, hvis du fx mener, at afgørelsen er uhensigtsmæssig.

Klagefrist

Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er meddelt, jf. byggelovens §24, stk. 1.

Klagen skal sendes til Byggeklageenheden i Nævnenes Hus gennem klageportalen, som du finder på borger.dk eller virk.dk. Du logger på klageportalen med MitID.

Du kan også klage pr. e-mail til byg@naevneneshus.dk, via e-Boks eller som brev til:

Nævnenes Hus
Att. Byggeklageenheden
Toldboden 2
8800 Viborg.

Du finder mere information på naevneneshus.dk/start-din-klage/byggeklageenheden. Her finder du bl.a. et klageskema, der er med til at sikre, at du får givet alle relevante oplysninger i forbindelse med din klage. Du kan også læse mere om Byggeklageenheden på hjemmesiden.

Frist for søgsmål

Hvis du vil indbringe afgørelsen, domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er meddelt den pågældende, jf. byggelovens § 25, stk. 1.

Hvis du har spørgsmål

Ved spørgsmål kan I kontakte Arkitekt Karina Beck Knudsen på e-mail hy48@kk.dk eller Akademiingeniør Mette F Rasmussen på e-mail IM51@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.

Venlig hilsen

Jonas B. Elkjær
Administrativ byggesagsbehandler

Område for Bygninger

Side 14 af 14

Sagsnummer:

S2026-3647

Matrikelnummer:

20z Valby, København

BFE-nummer:

100155711