

Fra: [TMFKP BA CTB](#)
Til: [TMFKP BA CTB Tilladelser til vejændring](#)
Cc: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: VS: Ejendommen Brønshøjvej 29 - vejret til private fællesveje.
Dato: 2. august 2018 11:58:53

Med venlig hilsen

Jonas Mark
Civilingeniør
Tilladelse til Vejændring

Fra: [REDACTED]
Sendt: 1. august 2018 23:54
Til: TMFKP BA CTB <trafikogbyliv@tmf.kk.dk>
Emne: Ejendommen Brønshøjvej 29 - vejret til private fællesveje.

Finn Olsen sendte en meddelelse via kontaktformularen på <https://www.kk.dk/veje>.

Til Center for Trafik

Min mor, Else Olsen, der bor Thurebyholmvej 12, har den 23. juni 2018 og 1. august 2018 modtaget partshøring fra Center for Bygninger i forbindelse med et byggeprojekt på Brønshøjvej 29 (Brønshøj Vandtårn). De to henvendelser har sagsnummer 711537 og 703946.

Jeg tillader mig at rette henvendelse til Center for Trafik, da jeg fra Center for Bygninger har fået oplyst, at byggesagen har været sendt i høring hos Center for Trafik, og at høringssvaret herfra indgår i byggesagsbehandlingen.

Center for Bygninger har fremsendt en situationsplan, der viser en projekteret spejderhytte på hjørnet af Thurebyholmvej og Engelholmvej. I tilknytning hertil er der skitseret parkeringspladser både ved Thurebyholmvej og Engelholmvej, ligesom der er skitseret adgangsveje og stier til både Thurebyholmvej, Engelholmvej og Næsbyholmvej.

Jeg er blevet opmærksom på, at arealet til de private fællesveje omkring ejendommen Brønshøjvej 29 (Thurebyholmvej, Engelholmvej og Næsbyholmvej) oprindeligt udelukkende er udlagt fra naboejendommene, og tjener som adgangsvej for disse. Derimod har ejendommen Brønshøjvej 29 ikke bidraget med areal til disse vejudlæg. Denne ejendommen har altid haft egen vejadgang til offentlige vej ved Brønshøjvej.

Der henvises til vedlagte matrikelkort og tingbogsattest vedrørende matr.nr. 358 Brønshøj. Som det fremgår er de private fællesveje omkring Brønshøjvej 29 alle beliggende på matr.nr. 358 Brønshøj, og har Brønshøj Parcellforening som tinglyst ejer. Herfra er naboejendommene også udstykket.

Jeg har noteret mig, at tildeling af vejrettigheder efter privatvejloven foretages af ejerne af de ejendomme, som vejarealet ligger på. Derfor er det min opfattelse, at ejendommen Brønshøjvej 29 ikke vejret til de omkringliggende private fællesveje. Dermed er der heller

ikke ret til at etablere adgang og tilkørsel herfra. Jeg vil i den forbindelse henlede opmærksomheden på, at de parkeringspladser, som er indtegnet i projektforslaget, tilsyneladende delvist er placeret på matr.nr. 358.

Jeg er opmærksom på, at kommunen efter privatvejloven vil kunne tildele vejrettigheder til privat fællesvej som et ekspropriativt indgreb, men at dette udelukkende kan ske i helt "særlige tilfælde". Jeg antager ikke, at der her foreligger et sådant særligt tilfælde.

Jeg vil gerne have oplyst, om Center for Trafik har haft spørgsmålet om ejendommens vejret til de omkringliggende private fællesveje med i vurderingen af det omhandlede projektforslag. Jeg vil endvidere gerne have oplyst, hvordan Center for Trafik i øvrigt stiller sig til dette spørgsmål.

Med venlig hilsen

Finn Olsen
Joachim Rønnows Vej 9
2830 Virum

Fra: [REDACTED]
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: Svar på høring - sagsnummer: 703946
Dato: 22. august 2018 21:27:55
Vedhæftede filer: [høringssvar.docx](#)

Se venligst vedhæftede høringssvar.

Med venlig hilsen

Kalle Clausen-Bruun

Fra: [REDACTED]
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#) **Emne:**
Sags nr 703946
Dato: 20. august 2018 21:29:50
Vedhæftede filer: [Indsigelse sags nr 703946 .docx](#)

Indsigelse til partshøring.

Vedhæftet.

Venlig hilsen
Tine Schultz & Lasse Lund

København d. 20. august 2018

Vedr. partshøring af sags nr. 703946, Spejderhus samt Cirkelrummet

Indsigelse

Hermed fremsendes indsigelse mod opførelsen af byggeprojekt på matr. Nr. 6d BR, Kbh., fremsendt af d. 1. august 2018, idet vi mener, at eventuel fældning af træer, gennemførelse af byggeprojektet i sig selv og ikke mindst den efterfølgende øgede aktivitet på grunden vil være i strid med EU's Naturbeskyttelsesdirektiver og Naturbeskyttelsesloven.

Området omkring vandtårnet er en uerstattelig biotop for en række dyr, herunder den totalfredede flagermus.

Lovgivningsmæssig beskyttelse

I henhold til Habitatdirektivet fra 1992 (Rådets direktiv 92/43/EØF om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter med senere ændringer), samt Bekendtgørelse om naturbeskyttelse LBK nr. 934 af 27/06/2017, er Danmark forpligtet til at bevare udvalgte naturtyper og arter. Disse dyr og planter er listet i Direktivets Bilag IV og benævnes bilag IV-arter.

De 17 danske flagermusarter er alle bilag IV-arter og dermed dyr, som Danmark derfor er særligt forpligtet til at passe på.

EU's Habitatdirektiv (Direktivet for bevaring af naturtyper, samt vilde dyr – og planter), omfatter dyre- og plantearter af fællesskabsbetydning, som kræver streng beskyttelse. Det omfatter bl.a. forbud mod:

- a) Alle former for forsætlig indfangning eller drab af enheder af disse arter i naturen.
- b) Forsætlig forstyrrelse af disse arter, i særdeleshed i perioder, hvor dyrene yngler, udviser yngelpleje, overvintrer eller vandrer.
- c) Beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder.

Habitatdirektivet siger i hovedtræk, at der er:

- Forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder
Beskytter de steder, hvor dyrene yngler og opholder sig for at eksempelvis overvinde. Det kan eksempelvis være hule træer, hvor flagermus opholder sig eller ynglevandhuller for padder. Ved anvendelsen af reglen indgår en vurdering af om den "økologiske funktionalitet" er påvirket.
- Forbud om mod at forstyrre fugle og bilag IV-arter
Reglerne retter sig mod situationer hvor en forstyrrelse har skadelig virkning for arten eller bestanden. Der er en betingelse, at forstyrrelsen foretages med forsæt.
- Forbud om forsætlig fjernelse af reder

Der indføres et forbud mod forsætligt, at fjerne eller ødelægge reder og æg. Habitatdirektivet omhandler i vid udstrækning udpegede habitater og fredede områder (Natura 2000). Uagtet at vandtårnmatriklen ikke er et Natura 2000 område, er myndighederne dog fortsat forpligtet til, jævnfør dansk lovgivning og EU lovgivning på området, at beskytte området, herunder forpligtet til at overholde forbuddet om ikke at forstyrre bilag IV arters rasteområder, leve- og ynglesteder.

Lovgivningen pålægger således en generel forpligtelse til at beskytte de listede arter jf. ovenstående, både inden og uden for Natura 2000 områder.

National lovgivning

Som led i Danmarks implementering af EU's naturdirektiver er implementeret Jagt- og vildtforvaltningsloven, Naturbeskyttelsesloven samt en række andre forskellige love, og har til hensigt at sikre fuld gennemførelse af EU habitatdirektivets artikel 12 om en beskyttelsesordning for arter, som er opført på direktivets bilag IV.

Bekendtgørelse af lov om naturbeskyttelse, LBK nr. 934 af 27/06/2017 omhandler bl.a. forbud mod forsætligt at forstyrre dyrearter opført på habitatdirektivets bilag IV med skadelig virkning for arten eller bestanden. Forbuddet gælder i forhold til alle livsstadier af de omfattede dyrearter. Endvidere omhandler loven forbud mod forsætligt at ødelægge yngle- og rasteområder for de såkaldte bilag IV-arter.

Som angivet i Naturbeskyttelsesloven (og som direkte udtræk af direktivet, hvor Bilag 3 modsvarer direktivet Bilag IV-arter) er anført:

§ 29 a. De dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til loven, må ikke forsætligt forstyrres med skadelig virkning for arten eller bestanden. Forbuddet gælder i forhold til alle livsstadier af de omfattede dyrearter. Stk. 2. Yngle- eller rasteområder for de arter, der er nævnt i bilag 3 til loven, må ikke beskadiges eller ødelægges.

Observation af dyreliv

I skrivende stund har vi gentagne gange observeret følgende dyr på grunden rundt om vandtårnet:

- Flagermus
- Spætter
- Egernpar
- Rovfugle
- Guldsmede
- Padder
- Pindsvin
- Krageflokke og øvrige småfugle

Observationerne er bekræftet af flere af parcelejerne omkransende vandtårnmatriklen, og observationerne har fundet sted over en årrække. Observationer af flagermus er dokumenteret på video i august 2018.

Området omkring vandtårnet er dermed en biotop som rummer totalfredede dyr, og eftersom vi er underlagt streng beskyttelsesordning med forbud mod at beskadige og ødelægge yngle- og rastesteder, vil det derfor være i strid med gældende lovgivning at gennemføre det fremsatte projekt.

Ikke alene vil fældning af træer medføre et potentielt tab af yngle- og rastesteder, men også den vedvarende uro fra et byggeprojekt af dette omfang vil forstyrre det naturlige forekommende liv i biotopen. Dertil kommer den efterfølgende forstyrrelse fra de planlagte aktiviteter på grunden, som vil omfatte øget trafik, blåafbrænding, den øgede mængde af støj, som vil kunne forventes at komme fra børn og unge i grupper af den størrelse, med mere.

Sammenlagt vil projektets gennemførelse fordrive det meste dyreliv fra grunden, herunder totalfredede dyr, og en gennemførelse vil derfor kræve en dispensation fra Naturstyrelsen.

Vi har kontaktet Danmarks Naturfredningsforening, som bakker os op i vores krav om at undersøge flagermusenes levevilkår på grunden inden der træffes afgørelse i sagen. Sagen bør udsættes til det har været muligt for kvalificerede fagfolk at afgøre, hvorvidt det vil være i strid med lovgivningen at gennemføre det omtalte projekt.

Vi henstiller ligeledes til, at der ikke træffes afgørelse i sagen, før de fornødne tilladelser er indhentet hos Naturstyrelsen.

Med venlig hilsen
Tine
Schultz & Lasse Lund
Engelholmvej 4, 2700 Brønshøj

Fra: [REDACTED]
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: Partshøring 703946
Dato: 20. august 2018 22:50:49
Vedhæftede filer: [Høringsvar 703946 spejderhus.pdf](#)

Hermed min indsigelse mod byggeprojektet på vandtårnsgrunden.

I må meget gerne bekræfte modtagelsen.

Mvh

Lisbeth Marner
Thurebyholmvej 10
2700 Brønshøj

Vedr. Partshøring efter forvaltningsloven sags nr. 703946.

Jeg vil gerne benytte mig af muligheden for at blive hørt i byggeprojektet om nyetablering af det store spejder-vinkelhus i to etager samt landskabsbearbejdning af vandtårnsgrunden.

Der er en række problematiske aspekter af byggeprojektet, som jeg ikke synes, at der er taget tilstrækkelig stilling til, eller hvor stillingtagen virker fejlagtig.

Lokalplan.

Byggeriet er på ikke mindre end 526 m² midt i et boligområde, hvor hverken arkitekturen eller den fremtidige brug på nogen måde passer ind i det bestående miljø. Efter planlovens § 13, stk. 2, skal der tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse. Ved vurderingen af, om et byggeprojekt skal betragtes som et større bygge- eller anlægsarbejde, er det afgørende kriterium ifølge lovbestemmelsens motiver og praksis, om projektet vil medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø. Selve omfanget af projektet har stor betydning, men hertil kommer projektets konkrete visuelle, funktionelle og miljømæssige konsekvenser bedømt i forhold til områdets karakter. Derimod er det ikke afgørende, om projektet vil have en positiv indvirkning på området eller ej.

At arkitekturen, størrelsen og tætheden på vejskel ikke passer ind i området nævnes endda i det modtagne parthøringsmateriale, hvor det fremgår at: " Vinkelhuset som bygningstypologi ses ikke udpræget sædvanligt, men det vægtes at ejendommen i forvejen bryder med områdets byggeskik, i kraft af sin placering, funktion og eksisterende bebyggelse (vandtårn)." At der ligger et vandtårn i området kan på ingen måde være et argument for at man ikke behøver en lokalplan for området. Nyopførelse af en spejderbygning og indretning og ibrugtagning af vandtårn udgør et projekt med et samlet etageareal på tæt på 2.500 m² med et samlet forventet antal samtidige brugere på op mod 300 personer. Alle disse aktiviteter

er samlet på én kommunalt ejet matrikel beliggende midt i et villakvarter. Endvidere er de planlagte aktiviteter ikke i overensstemmelse med kommuneplanens udlægning af området til boliger og serviceerhverv. På den baggrund virker det besynderligt, at kommunens vurdering er, at der ikke er behov for en lokalplan.

Den fremtidige brug af såvel bygning som landskabsbearbejdning vil ligeledes medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø med betydelig øget støj og trafik i såvel dagtimer som aften timer. Dette er ikke i overensstemmelse med Kommuneplanens udlægning af området til C1 boliger og serviceerhverv, hvorfor kravet om en lokalplan ikke kan fraviges. Hertil kommer at der netop for denne grund er en servitut fra 8. august 1900, der ikke tillader opførsel af bygninger, der er forbunden med generende støj, røg, støv eller lugt. Denne servitut bliver tydeligvis ikke overholdt ved det nye byggeri. Der er derfor behov for en lokalplan for området. I lokalplanen skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg og omliggende virksomheder og lignende. Dette skal ske i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav.

Bygningen strider mod bygningsreglementet BR18

På mindst to punkter strider den planlagte bygning mod bygningsreglementet BR18.

For det første er bygningen ifølge det fremsendte materiale placeret 1,2 m fra vejskel mod Engelholmvej og 1,4 m fra vejskel mod Thurebyholmvej. Som nabo og medejer af den private fællesvej, kan jeg ikke gå med til en dispensation fra afstandskravet til vejskel. Ifølge §177 er den mindste afstand 2,5 m til vejskel og bygningen må maksimalt have en højde på 1,40 m x afstanden til skel. Med en højde på 7,1 m, skal bygningen altså ligge mindst 5,1 m fra skel. Dispensation fra dette krav vil være en betydelig trafik al risiko, hvor oversigten i krydset mellem Engelholmvej og Thurebyholmvej vil blive betydelig nedsat. Dette er en trafik al risiko i et område, hvor der i forvejen køres alt for stærkt i forhold til forholdene.

For det andet er bebyggelsesprocenten fejlagtigt udregnet og med udregning af den korrekte bebyggelsesprocent overstiger denne grænsen for såvel boligområder som andre områder. I den beregnede byggeprocent indgår vandtårnet som en enkelt etage på 615 m², men vandtårnet består af 4 etager, der kan benyttes og som skal medregnes selv om de ikke benyttes på nuværende tidspunkt. Det drejer sig om

1. Grundplan (som nu indrettes til forsamlingslokale)

2. Teknikplan (svarende til den vandrette række vinduer under vandbeholderne)
3. Etage med vandbeholdere (øverste del af tårnet uden vinduer)
4. "Penthouse" med udgang til taget (ca. 92 m²)

Etagearealet af vandtårnet er derfor 1937 m² og med den skitserede bygningen på 526 m² bliver det samlede areal 2463 m². Med et grundareal på 5273 m² svarer dette til en bebyggelsesprocent på 47. Der synes ikke at være grund til at dispensere fra de generelle regler for at bygge et spejderhus, der fint ville kunne ligge på bedre egnede lokationer.

I høringsskrivelsen gennemgås i punktform om kap. 2.3.1. stk. 1 fra BR15 er overholdt med særligt fokus på punkterne 1,3,5,6. Det er ganske uforståeligt, hvorfor der vælges at tage udgangspunkt i BR15, der udløb 30. juni 2018, når der eksisterer en gældende BR18. Den er i øvrigt fejlagtigt citeret. Det er tydeligvis en sag, der skal hastes igennem uden respekt for de berørte naboer. Nedenfor er der taget udgangspunkt i BR18 i stedet:

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

Byggeriets samlede omfang kan ikke på nogen måde vurderes at være hensigtsmæssigt i forhold til dets anvendelse. Spejderne kom fra en hytte på 200 m² og skal nu pludselig bruge 526 m². Netop spejdere skal vel være udendørs og ikke sidde indendørs i mødelokaler? Der er ikke givet nogen forklaring på, hvorfor der er behov for en bebyggelse af den størrelse. Størrelsen af byggeriet kan heller ikke siges at svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller det, der tilstræbes i området, da ingen af de omkringliggende huse har den størrelse. Der synes ikke at være godtgjort, hvorfor at udlægning af arealet til C1 i stedet for boligområde skulle kunne medføre at man kan dispensere fra 2.3.1. stk. 1, nr 1.

- 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.

Nabohuse er ikke sikret mod indbliksgener hverken fra vinduer i 1. sals højde eller fra udendørs opholdsrepos i 2,5 m højde. Der er her tale om et byggeri med op til 150 brugere, hvorfor det ikke kan sammenlignes med naboens lille kernefamilies indblik i ens have eller stue. Højden på reposen bør sænkes og vinduerne i 1. sals højde bør kun vende ind mod vandtårnet, alternativt loftsvinduer.

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

Som nævnt ovenfor er bebyggelsesprocenten for grunden massivt overtrådt.

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

Som nævnt i efterfølgende afsnit om vejret de planlagte adgangs- og tilkørselsforholdene ulovlige og kan kun foregå fra Brønshøjvej.

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

De 6 budgetterede parkeringspladser er meget lavt sat i forhold til et forventet brug af 150 personer i spejderbygningen og 150 i forsamlingshuset. Der kommer til at være en voldsom trafik på det privatet vejnet af personer, der ikke bor i området. Dette er en urimelig belastning af de private fællesveje i området, der allerede er presset af brugere og ansatte til socialcenteret, medborgerhuset, pendlere og beboere på Brønshøjvej. Da det er os naboer, der skal betale for vedligeholdelsen af vejene, vil det være en naturlig følge, at det private vejnet bliver forbeholdt beboere og personer med ærinde til beboere i området. Også i dét perspektiv er det svært at se, hvordan 6 parkeringspladser skulle være tilstrækkeligt til at dække behovet ved op til 300 samtidige brugere af spejderhus og vandtårn. Herudover er parkeringspladserne delvist placeret på arealer som hører under Brønshøj Parcellforening, hvor bygherren ikke har nogen vejret.

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.

Her anføres det at Vinkelhuset som bygningstypologi ses ikke udpræget sædvanligt, men det vægtes at ejendommen i forvejen bryder med områdets byggeskik, i kraft af sin placering, funktion og eksisterende bebyggelse (vandtårn).

At der i den anden ende af grunden ligger et fredet vandtårn, som er bygget før en stor del af områdets boliger kan vel næppe retfærdiggøre at bygge endnu en bygning, der ikke passer ind i området øvrige bebyggelse hverken mht. størrelse, placering på grunden (i vejskel), valg af materiale (cortenplader) eller typologi. Tværtimod burde bygningen placeres så den blev dækket af planter og derved fremstod i

sammenhæng med områdets mange hække og grønne beplantninger. En rusten mur helt ud til vejen er både skæmmende for området, men også ødelæggende for oversigtsforholdene i krydset, hvor en øget risiko for trafikuheld må forventes. Specielt når den øgede trafikale belastning tages med i betragtning.

Vejret

Den skitserede bygningsplan indeholder anlæggelse af 6 parkeringspladser og 40 cykelparkeringspladser, der alle er placeret mhp. adgang til bygningen fra de omgivende private fællesveje. Matrikel nr. 6d Brønshøj hvor bygningen skal ligge har ikke vejret til de omgivende private fællesveje som ejes af medlemmer af Brønshøj Parcellforening. Der kan altså ikke disponeres over disse veje, og den fremsendte plan overtræder grundejerforeningens ejendomsret, så byggeriet kan derfor naturligvis ikke gennemføres i sin nuværende form.

Træer

Det strider mod kommunens træpolitik om at bevare eksisterende træer og sikre bredde i artsvalget, så 20% af Københavns areal er dækket af trækroner. Netop de gamle træer på vandtårnsgrunden opfylder disse betingelse idet de er næsten 100 år gamle og har stor bredde i artsvalget med Lind, Hestekastanje (herunder den sjældne form med fyldte blomster), Amerikansk Kastanje, Østrigsk Fyr, Ask samt Vingevalnød. Tre af træerne er endda udnævnt som ikoniske ifølge kommunens hjemmeside. At fælde flere af disse træer for at bygge en spejderbygning med belastning for de øvrige træer synes ikke at matche kommunens politik. Træerne omkring vandtårnet er plantet som en helhed omkring tårnet og har i høj grad deres berettigelse ved denne helhed, hvorfor man ikke kan forsvare fældningen med at de øvrige træer bevares. Artsrigdommen giver helt særlige betingelser for biologien og områdets mikroklima med et rigt dyreliv med spætter, rovfugle, pindsvin, eger, flagermus mm., der vil blive betydeligt belastet af det ændrede miljø med fældning af træer, byggelarm og udtalt støj og trafik.

Særlige lydforhold pga. vandtårnet

Ved etablering af Cirkelrummet må det som navnet antyder betragtes som et rum, hvor børn og unge skal opholde sig i længere tid. Derfor må efterklangstiden for rummet måles, så der kan sikres ordentlige lydforhold i Cirkelrummet. Den hårde væg på Vandtårnet tilbagekaster lyden fra de rekreative aktiviteter og en forventet efterklangstid på >0.6 sekunder vil skabe et skadeligt støjniveau i Cirkelrummet. Vandtårnet har indvendigt en endog særdeles lang efterklang på hele 15 sekunder, der benyttes som akustisk værktøj ved koncerter og da muren er den samme på ydersiden, må der også forventes en betydelig efterklang her. Da der er tale om et Udendørsrum, hvor børn skal opholde sig er der hensigtsmæssigt at lægge sig tæt op

af de regler der er for indendørs byggeri (§ 376). Såfremt der måles en høj efterklang kan vandtårnet beklædes med støjdæmpende materiale. Bemærk §374 Stk. 2: For undervisnings- og daginstitutionsbyggeri er bestemmelsen opfyldt, **når det kan dokumenteres**, at grænseværdierne angivet i Bygningsreglementets vejledning om lydforhold er overholdt, eller når det på anden vis **kan dokumenteres**, at et tilsvarende niveau er opnået.

Før man opretter undervisningstilbud, som dette byggeri og landskabsbearbejdning er, bør det altså dokumenteres at grænseværdierne er overholdt og efterklangen måles.

Samlet set kan jeg derfor ikke give min støtte til at der dispenseres fra utallige brud på bygningsreglementet og kravet om lokalplan. Der er ikke i projektet godtgjort en samlet positiv gevinst for kommunens borgere, der opvejer belastningen på naturen og generne for naboerne.

Med venlig hilsen

Lisbeth Marner

Thurebyholmvej 10

2700 Brønshøj

[Redacted]

[Redacted]

Fra: [REDACTED]
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: 703946
Dato: 21. august 2018 20:37:08

Til Københavns Kommunes Teknik og miljøforvaltning

Partshøring vedr.: Sagsnummer 703946.

Brønshøj den 22. august 2018

Vi er for udnyttelse af Brønshøj Vandtårn, men et spejderhus af den ansøgte størrelse vil forhindre indskud af flere etager i tårnet til alment kulturelle formål. Desuden anser vi projekter for et åbenlyst indgreb på områdets grønne- og rekreative muligheder som modgår nuværende almene benyttelse.

Vi går stærkt imod etablering af et **åbent ildsted** i spejderhytten (pejs)

På det medsendte tegningsmateriale fra arkitektfirmaet Øllgaard er der indtegnet pejs og skorsten. Vi har følgende indvendinger og imødeser velvillig behandling af følgende forhold:

Pejsens skorsten er mindre end 15 meter fra vores beboelse, herunder altan. Loven fra den 26. januar foreskriver, **at alle nye skorstene skal rage mindst 1 meter over overkanten til ventilationsindtag, vinduer eller døre inden for en afstand "radius" af 15 meter.** Dette er ikke overholdt i flg. tegningsmaterialet. Der mangler desuden afprøvningsresultater, og vi ser med gru på fremtiden.

Endvidere må der påregnes vestenvind det meste af året, som vil give røg- lugt og partikelgener i vores beboelse, da skorstenen er projekteret i højde med vores altan og vinduer. Her skal også gøres opmærksom på grundens brug, i forhold til servitutten fra 8. august 1900 hvor det påpeges - at der ikke må være aktiviteter der afstedkommer **'generende røg, larm, støv og lugt'**. Et åbent ildsted af den projekterede størrelse, vil afgive både røg, sodpartikler og lugt, og bør derfor fjernes fra projektet.

Bebyggelsesgrad og fremtidige brug af vandtårnsgrunden.

Gennem flere år har der lokalt arbejdet på ideer vedr. vandtårnets anvendelse og brug som aktivt kultursted – et vartegn i bydelen. Hvis den projekterede spejderhytte på 526 m² på trods bliver opført, så vil bebyggelsesprocenten blive 47% (Grund 5273m² / Vandtårn nuværende 1945m² + Spejderhus 526m² = 2471m²).

OBS Der bliver også etableret udekøkken under halvtag som kan aflukkes. Det drejer sig om temmelig mange kvadratmeter ca. 60 til 70 m² som vi ikke kan se er medregnet i bebyggelsesprocenten.

Da bebyggelsesprocenten umiddelbart er overskredet og udekøkkenets arealet ikke er medregnet, så vil det derfor skrinlægge en fornuftig udnyttelse af vandtårnet med indskudte etager for galleri, musikrum og foreliggende idekatalog.

Vi modsætter os derfor på det kraftigste at der bliver givet byggetilladelse af en sådanne størrelsesorden.

Grunden som biotop/habitat

Grunden har et rigt og afvekslende dyreliv som vi dagligt kan observere - bl.a. insekter, fugle, egern og ikke mindst flagermusene i de gamle fyrretræer. Flagermusen er fredet og de gamle træer er en del af deres habitat og må derfor ikke må fjernes (fældes) iflg. EU 92/43/EØF og dansk lovgivning. Vi vil derfor kontakte Danmarks Naturfredningsforening, og få afklaret præmisserne for bevaring af træerne og dermed habitat. Vi forventer at træfældning og hele projektet stilles i bero til områdets status er afklaret.

Adgangsveje og vejret

Ud fra det foreliggende materiale kan vi se at der bliver anlagt 6 parkeringspladser og 40 cykelparkeringspladser. Der er projekteret med adgang/indkørsel og parkering, som er i modstrid med - at de omgivende private fællesveje ejes af medlemmerne i Brønshøj Parcelforening og derfor kan der ikke disponeres over disse. Adgangen til vandtårnsgrunden kan derfor kun ske via Brønshøjvej – dette gælder også en evt. entreprenør.

Venlig hilsen

Elsebeth Ebbe og Ivan Jensen

Thurebyholmvej 9

2700 Brønshøj

Fra: [REDACTED]
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: partshøring 703946
Dato: 21. august 2018 22:24:36 **Vedhæftede filer:**
[20082018 BPF høringssvar spejderhytte.docx](#)

Med venlig hilsen
Søren Cloos
Brønshøj Parcel Forening

Brønshøj 20.08.18

Hermed fremsendes svar på partshøring af Brønshøj Parcellforening vedr. sagsnummer 703946 – Spejderhus m.v. ved Brønshøj Vandtårn.

Det er BPF's (Brønshøj Parcel Forening) opfattelse at anlæggelse af en spejderhytte med tilhørende "Cirkelrums-anlæg" sammen med ændringen af brugen af Brønshøj Vandtårn til Kulturhus er en meget stor og gennemgribende ændring af funktion og brug af området. Der foretages en total ændring af udseende og indretning af grunden, som ødelægger det 100 år gamle parklignende areal, som blev anlagt i forbindelse med bygningen af det nu fredede Brønshøj Vandtårn.

Ændringerne indebærer:

- Vandtårnet ændres til kultur- og forsamlingshus for 150 personer - på sigt flere med baggrund i Lokaludvalgets vision for tårnet.
- Opførelse af spejderhus med plads til 150 personer, som primære brugere sen eftermiddag og aftenen. Byggeriet opføres alt for tæt på vej og vejkryds og i en arkitektonisk udførelse som ligger meget fjernt fra områdets øvrige byggestil og æstetiske udformning.
- Anlæg af et Cirkelrum til brug for undervisning med hævede terrasser op til 2,50 meter over terræn. Brugere af dette er omliggende skoler og daginstitutioner.
- Etablering af 12 parkeringspladser.
- Etablering af 64 cykelparkeringspladser.
- Etablering af offentlige toiletter.
- Etablering af stisystem og ny beplantning

Denne ændring vil i vores øjne medføre:

En meget større og voldsom intens brug af området med klart forøgede gener som støj og trafik. Det skal bemærkes at Brønshøj Vandtårn – bygget i tidlig industribeton – har en klar resonans (efterklang) i forhold til lyd og som vil – ved denne forøgelse af aktiviteterne gennem næsten hele døgnet – være voldsomt generende for områdets beboere. Det er nødvendigt, at der foretages foranstaltninger til at reducere denne efterklang og resonans.

Trafikken vil øges væsentligt og vil på grund af spejderhusets størrelse og alt for tætte placering mod vej med forringelse af oversigtsforholdene udgøre en fare for færdslen – især for børn og unge i området. Dette bliver suppleret af forøgelse af parkeringsgener på de private fællesveje, som i forvejen er hårdt belastet af både Kulturhus Pilegårdens ansatte og kursisters daglige brug til parkering.

Der vil ske en fældning af gamle træer på grunden og byggeriet vil i denne sammenhæng ødelægge det snart 100 år gamle samspil mellem vandtårnet som bygning og det omgivende grønne harmoniske areal. Bemærk den cirkelformede beplantning og træernes kroner. Der skal noget til at "bære" og skabe balance til en sådan stor bygning som vandtårnet.

Vi gør indsigelse mod etablering af 1. sal på spejderhuset og et legeplateau på 2,50 meter over terræn, som vil medføre meget store indbliksgener for naboer - ikke mindst i betragtning af den øgede aktivitet, som vil foregå næsten hele døgnet.

BPF gør derfor indsigelse mod projektet og påpeger at der - med baggrund i de meget store ændringer i brug af området - i henhold til planloven udarbejdes lokalplan for denne matrikel. BPF noterer sig, at forvaltningen ved sit svar på indsigelserne vedr. høring omkring ombygningen af vandtårnet i sidste måned har afvist kravet om lokalplanudarbejdelse med henvisning til, at der i anden del af forvaltningen er taget beslutning om ikke at udarbejde lokalplan. Det er et helt useriøst argument, da der helt mangler saglig begrundelse og derfor må betegnes som dårlig forvaltningsskik.

Det skal også bemærkes, som allerede nævnt i vores svar i forbindelse med høringen om ombygning af Vandtårnet, at man fra kommunens side ensidigt har ophævet servitut som begrænsede byggeri på grunden til udelukkende forsyningsvirksomhed og nu ikke vil efterleve anden servitut om ikke at etablere virksomhed som medfører støj eller røg. Den beskrevne forøgede brug af området til brug for spejdere, skoler, institutioner, rollespillere og anvendelsen som kulturhus mål vel kunne siges at medføre både støj og røg som konsekvens af aktiviteterne fx åben pejs/ildsted. Støjen forøges endvidere af den efterklang vandtårnet medvirker til. Det er slet ikke holdbart for naboerne.

BPF gør indsigelse imod den øgede trafik og parkering i området som spejderhuset og øvrige aktiviteter medfører, da vejarealet mtr. 358 omkring Vandtårnet ejes af BPF. Det kan undre, at forvaltningen ikke har kontaktet BPF og heller ikke ønsket at afholde møde med foreningen for drøftelse af dette spørgsmål (og andre) inden udarbejdelse af endelige planer for området. Vi rejser tvivl om kommunen - som ejer af vandtårnet - egentligt har vejret, da mtr. 6a jo har direkte adgang til offentlig vej og vil kunne anlægge både parkeringspladser og adgangsveje på denne vestlige side af Vandtårnet.

Vi gør indsigelse mod Spejderhusets størrelse på 526 m², da det efter vores mening slet ikke harmonerer med områdets karakter og udseende. I høringmaterialet hedder det om spejderhuset

”Vinkelhuset som bygningstypologi ses ikke udpræget sædvanligt, men det vægtes at ejendommen i forvejen bryder med områdets byggeskik, i kraft af sin placering, funktion og eksisterende bebyggelse”

Det er lidt vanskeligt egentligt at tyde, hvad der menes med dette udsagn. Vi er ikke bekendt med, at der overhovedet ligger vinkelhuse i området. Desuden blev Vandtårnet bygget som afløsning for et ældre tårn, som stod opført før det meste af områdets øvrige bebyggelse. Tårnet har/har haft en helt bestemt funktion som selvfølgelig ikke kan sammenlignes med andet. Det siger sig selv at funktionen er bestemmende for udseendet. Det gælder ikke på samme måde for en spejderhytte. Den argumentation som der gives her er helt usaglig og meddeler vel egentligt kun, at ligger der noget anderledes/ grimt i forvejen, så kan vi bare bygge mere af det.

Det planlagte spejderhus er alt for stort og det undrer BPF, at man fra forvaltningens side ikke har begrænset og stillet krav til dette byggeri under hensyn til vandtårnet og områdets beplantning og historie. Vi har fra BPF nævnt det mange gange tidligere bl.a. under de såkaldte, af Kultur Nord faciliterede, ”dialogmøder” med spejderne (se referater: dokumentnr 2016-0383581-5 og 2017-0014373-1 /sagsbehandler Mikkel Sørensen). Vi har foreslået udformninger fx at der kunne bygges 2 mindre runde ”spejderhytter” som langt bedre ville tage hensyn til både vandtårn, beplantningens harmoniske cirkler og

arealet. Spejderne har dog aldrig villet "lytte" i dialogen. Det skal bemærkes, at spejdergruppen kommer fra en hytte på omkring 200 m² og nu opererer med et husstørrelse på 526 m², som jo endvidere er endda beskåret noget i byggesagsbehandlingen.

Det er sigende at husets størrelse hele tiden er vokset i omfang uden at fagrepræsentanter fra forvaltningen har drøftet og opsat rammer for dette byggeri med baggrund i at kommunen faktisk ejer grunden og udlejer til spejdergruppen. Forvaltningen har vel både en ret og pligt til at tilse at de bygninger som skal bygges har et udseende og størrelse, hvor man har forholdt sig bevidst til æstetik og tradition i området og i forhold til et fredet vandtårn.

Netop i denne sammenhæng må vi bemærke at TMF forvaltningen har glimret ved sit fravær bl.a. ved de to "dialogmøder", selvom de var inviteret og vi som forening var blevet det stillet i udsigt. I november 2016 fortalte Helle Gammelgård fra spejdergruppen på borgermødet i Pilegården 2. nov 2016 (se referat på Brønshøj-Husum Lokaludvalgs hjemmeside) at deres forslag var et hus på 450 m². På "dialogmødet" med BPF d. 26 november 2016 fortæller spejderne at det er et arkitektforslag på 410 m² som ligger til grund for fondsansøgningerne. Vi kan nu konstatere, at forslaget er øget til 526 m². Hvordan kan det gå til....? Er de oplysninger som spejderne giver på borgermødet og dialogmøderne os som borgere helt forkerte/ ligegyldige? Det virker voldsomt udemokratisk. Hvorfor stiller forvaltningen ikke en helhedsplan op for dette vandtårnsområde, som tager hensyn til områdets karakter, tradition, områdets beboere og planen omkring etablering af et kulturhus og tager områdets beboere med i processen i stedet for at lade kaos og vilkårlighed råde.

I sin folder "Brønshøj-Husums Lokaludvalgs Bydelsplan 2017 – 2020 Visioner for bydelen" skriver lokaludvalget

"Lige nu er fokus særligt rettet mod Brønshøj Vandtårn, som Kulturhuset Pilegården i samarbejde med lokale borgere udvikler som nyt kultursted i bydelen. Vandtårnet skal fremover fungere både som vartegn for bydelen, unik ramme for arrangementer og udsigtspunkt over hele København."

Indløsning af denne vision indebærer, at hele vandtårnets etagemeter inddrages og gøres anvendelige for kulturaktiviteter – også tagflade (udsigtspunkt). Det medfører at byggeprocenten for matriklen forøges voldsomt, da dette drejer sig om 3 yderligere etager i tårnet og det harmonerer ikke med områdets øvrige bebyggelse, som ellers er retningsgivende for den maximale byggeprocent. Spejderhusets opførelse vil derfor bringe denne visions opfyldelse i fare til skade for hele bydelen.

På det omtalte borgermøde d. 2. november i Pilegården om KULTURHuset (se referat på hjemmesiden) beskrives en række opmærksomhedspunkter, som skal følges op i forhold til kulturhuset.

Det hedder her:

"Hvordan bidrager planerne om et spejderhus til visionen om vandtårnet som kultursted – ud over med toiletfaciliteter? Kommentarer fra salen gik på, at spejderaktiviteter harmonerer dårligt med planerne om at gøre vandtårnet til et hjemsted for eksperimenterende kultur og til en attraktion, der kan tiltrække folk fra hele København. Der er i højere grad brug for, at de grønne arealer fritholdes til ophold og midlertidige aktiviteter, der harmonerer med brugen af vandtårnet. Arkitektforslaget med spejderhuset

og de såkaldte lege- og læringscirkler er for statiske og forholder sig ikke i tilstrækkelig grad arkitektonisk til vandtårnet”.

Dette klare forbehold for projektet er udtrykt af en række af de fremmødte borgere på mødet, så det er ikke kun naboer og medlemmerne af BPF som sår tvivl om hensigtsmæssigheden i dette anlæg. Der er derimod aldrig blevet fulgt op på dette opmærksomhedspunkt .

På foreningens vegne Søren

Cloos / formand

████████████████████

██

Fra: [REDACTED]
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Cc: ["Else Olsen"](#)
Emne: Sagsnummer 703946 - Partshøring - Brønshøj Vandtårn, Brønshøjvej 29 **Dato:** 21. august 2018 23:14:13

Til:
Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen

Sagsnummer 703946 – Partshøring – Brønshøj Vandtårn, Brønshøjvej 29

Min mor, Else Olsen, der bor Thurebyholmvej 12, har modtaget forvaltningens brev af 1. august 2018 om partshøring i forbindelse med et kommende byggeri på Brønshøjvej 29. Efter aftale besvarer jeg henvendelsen på hendes vegne.

Jeg vil indledningsvis bemærke, at kommunen med brev af 13. juni 2018 gennemførte partshøring om indretning af forsamlingslokale i det funktionstømte vandtårn på samme ejendom (Sagsnummer: 711537). I mit foreløbige høringssvar af 2. juli 2018 påpegede jeg, at indretningen af forsamlingslokale i vandtårnet ikke med rette kan vurderes isoleret, men nødvendigvis må ses i sammenhæng med, hvordan det samlede projekt for ejendommen grundlæggende ændrer ejendommens samlede fremtræden, bebyggelse og anvendelse. Jeg kan nu konstatere, at bygherrens ansøgning om etablering af spejderhus er dateret den 21. marts 2018, og at der derfor ikke kan være saglige begrundelser for, at der ikke er sket koordinering af partshøringen omkring de to sager.

Lokalplan

I forbindelse med ovennævnte partshøring om indretning af forsamlingslokale i det funktionstømte vandtårn har jeg allerede gjort gældende, at der for kommunen foreligger pligt til at tilvejebringe en lokalplan, jf. planlovens § 13, stk. 2. Kommunen har imidlertid undladt at tage begrundet stilling i min indsigelse, og har kun i sit svar af 26. juli 2018 orienteret mig om, at afgørelsen bygger på en intern udtalelse fra en anden afdeling i samme forvaltning. Der oplyses imidlertid intet om, hvilke hensyn, der har indgået i afgørelsen, og hvilke vurderinger, der ligger til grund herfor.

Kommunen har videre i svaret oplyst, at den ansøgte anvendelse som forsamlingslokale er i overensstemmelse med kommuneplanens anvendelsesbestemmelse, samt at den ansøgte anvendelse ikke har givet anledning til udarbejdelse af nyt plangrundlag.

Jeg må i den forbindelse påpege, at kommuneplanen kun fastlægger rammerne for lokalplanlægningen, herunder hvad de forskellige områder i kommunen skal anvendes til. Formålet med lokalplanen er netop at sikre, at projekter bliver vurderet i en planmæssig sammenhæng og at give borgere, virksomheder, myndigheder m.fl. mulighed for at få indflydelse på planlægningen.

Jeg skal i den forbindelse henvise til Planklagenævnets afgørelse af 14. juni 2018 (NMK-3303985), hvoraf det fremgår, at spørgsmålet om, hvorvidt kommuneplanen kan inddrages i vurderingen af lokalplanpligten, beror på, om det konkrete projekt er behandlet i

kommuneplanen, sådan at hensynet til borgerinddragelse er tilgodeset. Spejderhuset og landskabsbearbejdningen indgår ikke specifikt i Kommuneplanen.

Jeg fastholder derfor, at der for det samlede projekt på ejendommen foreligger pligt for kommunen til at tilvejebringe en lokalplan, jf. planlovens § 13, stk. 2. Jeg vil i den forbindelse påpege, at der gælder en **vidtgående forpligtelse** til at udarbejde lokalplan forud for opførelse af bygninger til **offentligt formål**, jf. Ombudsmandens udtalelse om lokalplanpligt i FOB 1981.294. Samtidig vil jeg henvise til, at Planklagenævnet i en afgørelse af 14. juni 2018 (NMK-33-03985), har statueret lokalplanpligt i forbindelse med opførelse af en daginstitution på 450 m² til ca. 50 børn i et eksisterende parcelhuskvarter.

Af en orientering til Kultur- og Fritidsudvalget den 06-03-2015 (2015-0017296) fremgår det, at Teknik- og Miljøforvaltningen har tilkendegivet, "at det ikke er en forudsætning, at vandtårnsgrunden lokalplanlægges forud for opførelsen af en spejderhytte. Det skyldes, at spejdernes udarbejdede skitse til en ny hytte på maksimalt 600 m² ligger under størrelsesgrænsen for, hvad der kræver lokalplan for at etablere."

Jeg vil påpege, at der ikke i Planloven findes en sådan størrelsesgrænse for lokalplanpligten. Tværtimod indgår projektets omfang kun som et element i afgørelsen. Hertil kommer projektets konkrete visuelle, funktionelle og miljømæssige konsekvenser, og bedømmelsen skal foretages **i forhold til områdets karakter**.

Det er min opfattelse, at kommunen i vurderingen af pligten til at tilvejebringe lokalplan netop har undladt at medtage det samlede omfang og de samlede konsekvenser af ændringerne på ejendommen, placeret i et ældre og fuldt udbygget parcelhuskvarter – blandt andet (i tilfældig rækkefølge):

- Etablering af offentligt forsamlingslokale i vandtårnet for 150 personer
- Nyopførelse af yderligere forsamlingslokale (spejderhus) for 150 personer
- Etablering af et udendørs forsamlingsrum ("Cirkelrummet"), formentlig med en kapacitet svarende til spejderhusets 150 personer
- Etablering af et udendørs rum for undervisning, læring, leg, klatring m.v., som også skal tiltrække omkringliggende skoler og institutioner, og som forventelig må medføre støjgener for de omkringboende
- Etablering af offentlige toiletter til brug for forsamlingslokalet
- Øget trafikbelastning og parkeringsgener
- Støjgener
- Indbliksgener fra forsamlingslokaler (spejderhus), hævede plateauer, samt fra udendørs opholdsreposer op til 2,5 meter over terræn
- Bebyggelse uden den for området sædvanlig afstand til vejskel, samt deraf følgende forringede oversigtsforhold på omkringliggende veje
- Etablering af indtil 12 offentlige parkeringspladser
- Etablering af omfattende cykelparkeringspladser

- Introduktion af bygningstypologi, der stærkt afviger fra områdets karakter og byggeskik
- Fældning af ældre træer, som udgør en del af en samlet plan for beplantningen af grunden
- Klar overskridelse af den bebyggelsesprocent, som sædvanligt kendetegner området
- Lokalrådets visioner om at inddrage yderligere dele af vandtårnet til kulturelle formål, tagterrasse, café mv.

Ændringerne skal ses i forhold til, at ejendommen i mere end 100 år har været anvendt i overensstemmelse med følgende servitutter og aftaler:

- Ifølge servitut, der er tinglyst på ejendommen den 8/8-1900 må der kun drives virksomhed på grunden, der ikke er forbundet med generende røg, larm, støv eller lugt.
- Ifølge servitut, der er tinglyst på ejendommen den 3/3-1913 må der på grunden kun opføres bygninger til vandforsynings eller belysningsværkets brug. Grunden omkring vandtårnet anvendes til et af kommunen beplantet og vedligeholdt anlæg, hvortil publikum har adgang.

Jeg skal tilføje, at ejendommen har en unik og bevaringsværdig træbeplantning. Træerne er altså nu op imod 100 år gamle, og vil kun kunne sikres gennem en lokalplan for området.

Adgangsveje og manglende vejret

I forbindelse med kommunens partshøring om indretning af forsamlingslokale i det funktionstømte vandtårn (Sagsnummer: 711537) har jeg gjort opmærksom på, at den omhandlede ejendom, Brønshøjvej 29, efter min opfattelse ikke har vejret til de omkringliggende private fællesveje. Jeg stiller mig derfor uforstående overfor, at kommunen nu vælger at sende et nyt projektforslag i høring, som i alt væsentligt er baseret på adgangsveje, anlæg af parkeringspladser og cykelparkering med netop anvendelse af disse private fællesveje som færdselsareal, uden at der forholdes til problemstillingen omkring vejretten.

Jeg har i mail af 1. august 2018 udbedt mig oplyst, hvilke vurderinger af vejretten, Center for Trafik har bidraget med til byggesagen. Center for Trafik har imidlertid afvist at besvare mine spørgsmål, og har henvist til et senere samlet svar på alle høringssvar. Det er min opfattelse, at kommunen dermed forholder mig oplysninger om sagens faktiske grundlag, jf. forvaltningslovens § 19.

Det er min forståelse, at vejretten er udtryk for den ret, som den til enhver tid værende ejer af en fast ejendom har over en privat fællesvej til at benytte pågældende vej som færdselsareal for ejendommen, jf. privatvejlovens § 10, nr. 5. En ejendom har ikke vejret blot fordi den grænser op til den private fællesvej. Tildeling af vejrettigheder foretages af ejerne af de ejendomme, som vejarealet ligger på, jf. privatvejlovens § 26, stk. 1.

Ejendommen Brønshøjvej 29 (matr.nr. 6d Brønshøj) blev udstykket allerede i 1900, og har vejadgang til offentlig vej ved Brønshøjvej. De private fællesveje omkring vandtårnsgrunden

(Næsbyholmvej, Engelholmvej og Thurebyholmvej), er udlagt/anlagt i forbindelse med udstykningen af det, der dengang var nabogrunden (matr. Nr. 358), og vejene er udelukkende anlagt på denne matrikel. Vejretten kan derfor kun tilkomme de nuværende ejerne af denne ejendom.

Jeg henviser til de med min mail af 2. juli 2018 fremsendte matrikelkort og tingbogsattest.

Jeg er opmærksom på, at kommunen efter privatvejlovens §26, stk. 2, vil kunne tildele vejrettigheder til privat fællesvej, men at det udelukkende kan ske i helt "særlige tilfælde". Formålet med de private fællesveje er at sikre de enkelte ejendomme adgang til offentlig vej. Da ejendommen matr.nr. 6d Brønshøj allerede har direkte adgang til offentlig vej, ser jeg ikke, at kommunen har mulighed for at gøre brug af denne bestemmelse.

Sammenfattende er det således min opfattelse, at ejendommen ikke har vejret til de omkringliggende private fællesveje, og at bygherren derfor ikke har ret til at anlægge de i projektforslaget skitserede parkeringspladser og adgangsveje fra de private fællesveje. Jeg vil i den forbindelse henlede opmærksomheden på, at de parkeringspladser, som er indtegnet i projektforslaget, tilsyneladende delvist er placeret på matr.nr. 358.

Træer

Kommunen fortier i sin fremstilling, at projektet indebærer, at flere træer på grunden må lade livet, hvilket jeg finder problematisk i forhold til kommunens pligt til at oplyse sagen. Jeg finder at fældningen af træer strider mod kommunens grundlæggende politik for bevaring af træer, og gør derfor indsigelse herimod.

På illustrationen er der indtegnet en række nye træer mod Thurebyholmvej og Engelholmvej. Disse er imidlertid placeret på matr. Nr. 358, og dermed udenfor det areal, der kan disponeres over. Samtidig vil de formentlig forværre oversigtsforholdene i krydset.

Illustrationer

Kommunen henviser til de medsendte illustrationer af projektet. Bygningen forudsættes beklædt med rustne jernplader, og der introduceres en bygningstypologi, der stærkt afviger fra områdets karakter og byggeskik. Illustrationerne skaber et falsk indtryk af, hvordan bygningen indpasser sig i det omgivne miljø. Ikke blot græs og træernes løv er farvelagt med nuancer, der matcher bygningens farver. Selv personerne har fået en matchende farve. På oversigtsbilledet står solen i en overvejende nordlig position, og kaster skygger i en ikke naturligt forekommende retning. Illustrationerne giver efter min opfattelse ikke et retvisende billede af projektets indpasning i omgivelserne.

Bemærkninger til kommunens vurderinger

Bebyggelsens omfang

Kommunen vurderer, at bebyggelsens omfang for så vidt angår bygningshøjde, antal etager og bebyggelsesprocent, er i overensstemmelse med området og hvad der for ejendommen er tilstræbt i henhold til Kommuneplanens rammebestemmelser for C1-områder.

Etageareal

Kommunen oplyser, at ejendommens bruttoetageareal vil øges med 526 m² til i alt 1141 m² og bebyggelsesprocenten vil øges med 10 til i alt 22. Ved denne beregning har kommunen imidlertid fejlagtigt kun medregnet vandtårnets bebyggede areal og ikke etagearealet.

Jeg gør gældende at vandtårnet indeholder tre fulde etager, samt en mindre tagetage. Med et bebygget areal på 615 m² svarer de tre fulde etager til 1.845 m². Hertil kommer tagetagen, som jeg skønner til ca. 100 m². Vandtårnet repræsenterer derfor i sig selv et etageareal på ca. 1.945 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 37. Tilføjjelsen af spejderhuset bringer etagearealet op på ca. 2.471 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 47.

Vandtårnet tegner sig derfor alene for en bebyggelsesprocent, der overstiger det sædvanlige for det omkringliggende parcelhuskvarter, og at tilføjjelsen af spejderhuset bringer bebyggelsesprocenter langt over dette niveau.

Efter BR15 skal bebyggelsens omfang vurderes i forhold til, hvad der er sædvanligt i kvarteret, eller tilstræbes i området. Ejendommen udgør en integreret del af et udbygget parcelhuskvarter, der er kendetegnet af en lavere bebyggelsesprocent (B1-området). Ejendommen rummer derfor ikke plads til det projekterede spejderhus.

Kommunen anfører, at vinkelhuset som bygningstypologi ikke ses udpræget sædvanligt, men vægter at ejendommen i forvejen bryder med områdets byggeskik, i kraft af sin placering, funktion og eksisterende bebyggelse (vandtårn).

Spejderhuset rejser sig med sine 2 etager og en højde på 7,1 meter fjendtligt som en stor og rusten jernborg overfor det omkringliggende parcelhuskvarter. Med en beliggenhed på ned til kun 1,2 meter fra vejskel understreges bygningens arrogante og dominerende brud med kvarterets byggestil.

Der er ikke givet saglig begrundelse for valg af byggestil og -materialer. Det må være et ubetinget krav, at både byggestil og -materialer tilpasses det omkringliggende parcelhuskvarter. Tilsvarende må det være et krav, at bygningen trækkes tilbage fra vejskellet, svarende til, hvad der er sædvanligt i den omkringliggende villabebyggelse, og mindst udgør de 2,5 meter, der er nævnt i BR15, kap. 2.2.3.1, stk. 1. Dermed sikres også forbedrede overblikforhold i vejkrydset.

Jeg finder det ganske usagligt, når kommunen vil tillade den afvigende bygningstypologi med henvisning til at Vandtårnet i forvejen bryder typologien. Vandtårnet har (haft) en helt nødvendig placering og en helt nødvendig udformning, som har været bestemt af et helt nødvendig formål i forhold til at tilgodese den voksende bydels behov for vandforsyning. Tilsvarende nødvendigheds-betragtninger kan ikke gøres gældende i forhold til spejderhuset.

Kultur- og Fritidsforvaltningen beskriver selv at vandtårnet er et pionerværk i dansk arkitektur (kbhbilleder.dk). Samtidig anføres det, at vandtårnet ligger midt i et parcelhuskvarter og derfor er omgivet af et oprindeligt grusbeltet torv med grupper af træer.

Der blev allerede i 1913 indgået en aftale mellem Københavns Kommune og nabogrundenes ejer om, at grunden omkring vandtårnet skulle anvendes til et af kommunen beplantet og vedligeholdt anlæg, hvortil publikum har adgang. Beplantning omkring vandtårnet er da også en del af planen for vandtårnet, og kan ses på arkitektens tegninger til tårnet.

Jeg vil gøre gældende, at grunden omkring vandtårnet netop er anlagt med henblik på at indpasse tårnet i det dengang spirende parcelhuskvarter.

Spejderhuset kompromitterer derfor denne indpasning, og det vil være forfejlet at bruge vandtårnet som undskyldning for at tillade et helt afvigende byggeri i et nu fuldt etableret parcelhuskvarter. Jeg må derfor afvise kommunens begrundelse. Kommunen anfører videre, at der under hensyn til de aktuelle afstands- og bebyggelsesforhold til nabogrunde, ikke vil fremkomme væsentligt forringede indblik- og lysforhold for tilstødende ejendomme.

Jeg finder det fuldkommen uacceptabelt at spejderhuset anlægges sådan, at husets 150 brugere får direkte indblik til omkringliggende parcelhuse og haver fra 1. sals højde. I et parcelhuskvarter må det selvsagt accepteres, at der forekommer indblik fra naboer. Sådanne acceptable indbliksgener er imidlertid begrænset til almindelige familieboliger, og bør ikke kunne udstrækkes til bygninger, med 150 brugere.

Det må derfor være et krav, at vinduesrækken på 1. sal mod naboerne sløjfes, og at bygningen sikres dagslys fra taget eller fra bygningens indre gård. Det er i den forbindelse uforståeligt, at bygningen er valgt placeret med den høje, afvisende side mod naboerne.

Jeg skal endvidere påpege, at indbliksgenerne forstærkes af, at den for området fremmede placering af bygningen så tæt på vejskel. Det må derfor også at den årsag være et krav, at bygningen trækkes tilbage til den for området sædvanlige afstand fra vejskel.

Kommunen oplyser, at der vil blive anlagt lege- og opholdsmøblering med højeste opholdsrepos på 2,5 meter. Jeg finder det ganske uacceptabelt, at der i et parcelhuskvarter etableres offentligt tilgængelige forhøjede opholdsreposer, med direkte indblik over nabogrundene.

Det er samlet set min opfattelse, at indbliksgenerne skal vurderes i forhold til det store antal brugere af spejderhuset, cirkelrummet mv, og dermed ikke er sammenligneligt med indblik fra sædvanlig nabobebyggelse i et parcelhuskvarter. Det er min vurdering, at der med det skitserede spejderhus

og landskabsbearbejdning ikke er taget de nødvendige hensyn til at undgå indbliksgener mv. i forhold til naboerne.

Jeg skal endvidere påpege, at den korte afstand til skel og naboer yderligere er problematisk, da huset planlægges opført med pejs, der kan medføre røggener for naboerne.

Kommunen bemærker, at der tilvejebringes et tilfredsstillende antal bil- og cykelparkeringsarealer på grunden for bebyggelsens brugere og besøgende. Antal parkeringspladser for såvel biler som cykler er i overensstemmelse med Kommuneplanens rammebestemmelser for C1-områder. Kommunen finder endvidere, at adgangsforhold til bebyggelsen og de offentligt tilgængelige udendørs arealer er hensigtsmæssige under hensyn til ejendommens anvendelse til forenings- og forsamlingshus samt rekreativt ophold, og indrettet med tilfredsstillende tilgængelighedsforanstaltninger.

Det er grundlæggende min opfattelse, at det skitserede projekt ikke vil kunne realiseres som følge af den manglende vejret til de omkringliggende private fællesveje.

Det er endvidere min opfattelse, at det skitserede projektforslag vil medføre en unødvendig belastning af de omkringliggende private fællesveje – både i forhold til trafik og parkering. Disse veje er i forvejen belastet af parkering fra bl.a. ansatte ved socialcenteret, ansatte og brugere ved medborgerhuset og ikke mindst beboere på Brønshøjvej.

Placeringen af seks offentlige parkeringspladser med indkørsel fra de private fællesveje, Thurebyholmvej og Engelholmvej forekommer ganske uacceptabel og unødvendig. Ejendommen er beliggende med adgang direkte fra Brønshøjvej, der er offentlig vej, og adgangen til ejendommen kan fuldt og helt kunne ske herfra. Dette bør understøttes ved, at de private fællesveje Thurebyholmvej og

Næsbyholmvej afspærres for indkørsel fra Brønshøjvej for andre end kørende med ærinde til kvarterets beboere. Med denne løsning vil de private fællesveje fortsat kunne anvendes efter deres formål, uden at blive belastet af trafik og parkering i forbindelse med arrangementer m.v. på ejendommen.

Jeg vil samtidig påpege, at de skitserede seks parkeringspladser står i åbenbart misforhold til spejderhuset og forsamlingslokalet samlede kapacitet på 300 brugere. Der må derfor befrygtes tilbagevendende parkeringsgener for de omkringboende. I hverdage vil de seks parkeringspladser endvidere kunne tiltrække yderligere trafik fra nærområdet, og dermed udgøre en permanent belastning for naboerne.

Videre vurderer kommunen, at der med det ansøgte fortsat vil være passende friarealer for bebyggelsens og områdets brugere og besøgende, idet vi har vægtet at dele af grunden vil fremstå uberørt med hensyn til eksisterende terræn og beplantning, og dele af grunden

nyindrettes med henblik på at tilvejebringe varierede og tilgængelige opholdsmuligheder for ejendommens og kvarterets brugere.

Jeg skal anføre, at grunden indrettes med henblik på ikke blot at være samlingssted for spejdere, men også med henblik på dagligt at tiltrække områdets skoler og institutioner. Indretningen strider grundlæggende mod de hensyn, der efter BR15 skal tages i forhold til indpasning i det bestående miljø. Det er usagligt at anføre, at indretningen har taget sigte på at tilgodese kvarterets brugere.

Kommunen bemærker endeligt, at lyd der fremkommer ved børns leg og rekreativt ophold, ikke er omfattet af byggelovens bestemmelser.

Kommunen bør loyalt gøre bygherren opmærksom på, at de planlagte udendørs aktiviteter vil kunne stride mod servitut, lyst på ejendommen den 8/8-1900.

Samlet vurdering

Helt grundlæggende finder jeg det store spejderhus og de tilhørende udendørs forsamlingsrum malplaceret og uforenelig med placeringen i et parcelhuskvarter. Jeg vil påpege, at det oprindelige udgangspunkt for projektet har været at finde en erstatning for en mindre end 200 m² spejderhytte. Her skitseres der imidlertid et hus 526 m² med et udendørs forsamlingsrum af mindst samme størrelse.

Jeg vil som udgangspunkt gøre gældende, at intet ved spejderhusets funktion og anvendelse begrundet netop den her valgte placering, udformning og landskabsbearbejdning. Der findes derfor absolut ingen saglige argumenter for at fravige de hensyn, der er beskrevet i Bygningsreglementets kapitel 2.

Med venlig hilsen

På vegne af Else Olsen, Thurebyholmvej 12 – 2700 Brønshøj

Finn Olsen
Joachim Rønnows Vej 9
2830 Virum

Fra: [REDACTED]
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: Partshøring sagsnummer 703946
Dato: 22. august 2018 13:04:46
Vedhæftede filer: [SC Vedr partshøring sagsnummer 703946.docx](#)

Til Center for bygninger.

Hermed fremsendes svar på ovenstående høringsmaterialer

Med venlig hilsen

Søren Cloos / nabo

Vedr. partshøring sagsnummer 703946

Til Center for bygninger.

Jeg gør hermed indsigelse mod opførelsen af spejderhytten og anlæg benævnt "Cirkelrummet" med følgende begrundelser.

Indbliksgener.

Spejderhuset opføres med 1. sal ud til vej, så der vil forekomme indbliksmuligheder fra denne 1. sal til ejendommene overfor. Det er ganske u hensigtsmæssigt og også uanstændigt i forhold til grundens størrelse, da netop disse gener kan undgås ved at bygge uden 1.s al eller dreje huset, så 1. sal vender mod grund og vandtårn. Der er ingen grund til at vende mod naboer, når mulighederne og pladsen er til stede. **SÅ JO – der fremkommer væsentligt forringede indblikforhold.** Hvorfor genere naboerne, når det ikke er nødvendigt? Huset bygges samtidig for tæt på vej, så oversigtsforholdene forringes og skaber risiko for uheld og ulykker. Slet Ikke nødvendigt.

Jeg giver indsigelse mod opførelsen af et legeplateau med en højde på 2,50 meter – en konstruktion i en højde, som i **den grad giver mulighed for indblik til beboere** omkring pladsen. 2.50 meter betyder 4 meter i øjenhøjde. Det er at betegne som respektløst og helt uden nødvendig grund, da der er mange andre måder at gøre det på fx ved at grave anlægget ned. Jeg må indrømme, at når man som kommunal forvaltning er ejer af grunden, så må det være rimeligt at sørge for at øvrige borgere i kommunen ikke absolut generes overdrevent, men netop finde løsninger så alle borgere (skatteydere) føler sig hørt og taget sig af. Jeg ønsker at få meddelt **med hvilken begrundelse, dette anlæg etableres og hvilke undersøgelser der ligger bag og som tydeliggør behovet på dette sted!!** – risikoen er jo ødelæggelse af en fantastisk harmonisk parklignende plads, som ideelt kan understøtte de aktiviteter og oplevelser som Kulturhuset/Kulturtårnet på sigt kan byde på og alle i Brønshøj gerne ser fremmet – ikke kun en enkelt spejdergruppe. Det handler om balance i tingene.

Størrelse

Spejderhuset er alt for stort og er faktisk i processen blevet større og større. Jeg skal bemærke at spejderne har beskrevet deres projekt både på et borgenmøde og på nabomøder som værende mellem 410 og 450 m². Jeg er meget fortørnet over, at man så kan få tilladelse til at bygge større, når det er kommunen som er ejer af grunden. Borgermødet var faciliteret af Brønshøj-Husum Lokalråd og nabomøderne af KulturNord. Der er derfor fremført ukorrekte oplysninger på kommunalt supporterede møder. **Dybt problematisk.** Se referater fra disse møder.

Placering og æstetik

Det fremgår i beskrivelsen fra Øllgård,

at byggesagsbehandlingen har medført at "Grundplan er reduceret og det lukkede gårdrum er åbnet op mod vandtårnet, så det i højere grad integrerer sig med parken, ligesom bygningen synes mindre dominerende".

Beskrivelsen udtrykker tankegangen, at bygningen er blevet mindre i byggesagsbehandlingen, men dog kun mindre dominerende (**altså stadig for stor**), den integrerer sig i højere grad (**altså ikke ordentligt**) med parken (en positiv vurdering af det eksisterende anlæg). **Resultat: Bygningen burde have været mindre og integrationen med det eksisterende bedre. Hvorfor så ikke?** Det virker på mig som om der er brug for en re-tænkning af projektet og jeg opfordrer derfor forvaltningen til at træde i karakter for at opnå en mere æstetisk og respektfuld størrelse og placering.

Spejderhuset er tegnet uden hensyn til vandtårnets arkitektur og arealets beplantning, som udtrykker runde og cirkulære former. Det er **en hån mod vandtårnsparken og anlæggets oprindeligt tiltænkte form** – skabt for snart 100 år siden. Naboerne har forsøgt at få spejdergruppen i tale omkring dette, men har mødt massiv modstand, manglende lydhørhed og egenrådighed – desværre understøttet af forvaltningsrepræsentanter. Høringsmaterialet siger omkring vandtårnet,

at "ejendommen i forvejen bryder med områdets byggeskik, i kraft af sin placering, funktion og eksisterende bebyggelse".

Det virker som et noget "købt" argument. Der har jo altid ligget et vandtårn, som jo netop har den funktion og derfor den udformning. Det er da ikke til at sammenligne med en spejderhus og dets brug. Og skulle det være sådan, hvorfor så ikke bygge rundt og fastholde pladsen udseende. Det har vi som naboer påpeget flere gange. **Usaglig begrundelse i vurderingen.**

Støj

Høringsmaterialet bemærker, at lyd der fremkommer ved børns leg og rekreativt ophold ikke er omfattet af byggelovens bestemmelser. Jeg skal gøre opmærksom på, at vandtårnets byggemateriale og drøjde giver resonans/efterklang i området. Det betyder at den enorme forøgelse af brugen af både kulturhusgæster, spejdere, skoler, institutioner, rollespillere og kvarterets bruger, som det hedder **selvfølgelig vil give en voldsom larm og støj fra området til gene for naboer**. Der må foretages en undersøgelse og test af denne resonans/efterklang og afhjælpning, så naboerne ikke generes yderligere.

Utidighed

Jeg oplever at "**Cirkelrummet**" er en helt **unødvendig indgriben** i den parklignende (bemærk Øllgårds betegnelse) plads omkring vandtårnet. Det virker helt omvendt, at anlægge et "tilstræbt naturmiljø" i et område der har masser af natur. Hvis "Cirkelrummet" og de forskellige læringscirkler anlægges og skal bruges af kulturfolk, spejdere, rollespillere, institutioner, skolars naturfagsundervisning og som rekreativt "opholdsrum" for kvarteret næsten hele dagen, så er det **da helt sikkert at naturen forsvinder**.

Vandtårnspladsen rummer i dag mange fugle fx spætter, skovskader, mejser m.fl. og af andre dyr findes egern, flagermus (fredet)sågar ræv er set. Denne natur vil blive truet og vil forsvinde og tilbage vil være kommunalt understøttet insekthotel, spiselige buske, stolpeskov til udforskning af natur i spejdernes nærmiljø.

Til oplysning: Der er 100 meter ned til Degnemosen. Hvad sker der dog?

Jeg tror simpelthen ikke på, at placeringen af *dette konkrete anlæg i denne grønne bydel* kan være understøttet af forskning, som Lokale og Anlægsfonden beskriver i deres pressemeddelelse omkring

bevillingen af 3 millioner kroner til spejdergruppen. Jeg må indrømme, at jeg har meget svært ved at forstå, at man i Københavns mest grønne bydel Brønshøj-Husum – **beriget med Utterslev Mose, med Degnemosen, med Kirkemosen, med fæstningskanalerne** – virkelig har tænkt sig at anlægge et undervisningsrum med fokus på nær-natur opbygget af klimabestandigt træ og galvaniseret stål. Jeg kan ikke tro på, at en lærer i naturundervisning (natur/teknik) overhovedet kan drømme om at anvende cirkelrummet til undervisning i sine fag, når alternativet er en oplevelse af rigtig og varieret natur i Brønshøj- Husums grønne oaser.

De ligger i samme afstand.

Trafik og parkering

Ændringerne vil medføre yderligere belastning af de private fællesveje, hvilket er ganske urimeligt. Det vil opstå mange farlige situationer ved konsekvensen af den mindre oversigtsmulighed. Vejene ejes af Brønshøj Parcellforening (matrikel 358). Matrikel 6d (Vandtårnet) har direkte adgang til offentligvej ved adressen Brønshøjvej 29 og det må derfor medføre at al parkering og anlagte adgangsforhold i forbindelse med kulturhus og anlæg af spejderhus må forgå fra denne side.

Lokalplan

Som det fremgår af de her nævnte store forandringer i både udseende og brug af Vandtårn og vandtårnspark er det både nødvendigt og regelret først at udarbejde en lokalplan for stedet, hvilket jeg her plæderer for. Det vil skabe mulighed for at alle aspekter af området og brugen af det vil blive taget i betragtning af en større kreds bl.a. bydelens borgere, som så fx kan få svar på det tidligere formulerede opmærksomhedspunkt fra borgermødet 2. november 2016 i Pilegården (se referat på Lokaludvalgets hjemmeside/ fokuspunkter/Brønshøj Vandtårn):

Hvordan bidrager planerne om et spejderhus til visionen om vandtårnet som kultursted – ud over med toiletfaciliteter? Kommentarer fra salen gik på, at spejderaktiviteter harmonerer dårligt med planerne om at gøre vandtårnet til et hjemsted for eksperimenterende kultur og til en attraktion, der kan tiltrække folk fra hele København. Der er i højere grad brug for, at de grønne arealer fritholdes til ophold og midlertidige aktiviteter, der harmonerer med brugen af vandtårnet. Arkitektforslaget med spejderhuset og de såkaldte lege- og læringscirkler er for statiske og forholder sig ikke i tilstrækkelig grad arkitektonisk til vandtårnet

Det synes jeg faktisk at forvaltningen og politikere skylder dem!

Med venlig hilsen

Søren Cloos

Næsbyholmvej 45

Fra: [REDACTED]
Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)
Emne: Partshøring - Sagsnummer 703946 **Dato:**
22. august 2018 22:00:56

Til :
Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Njalsgade 13
Postbox 416
1504 København V

Vedrørende: Partshøring i sagsnummer 703946: Spejderhytte på Vandtårnsgrunden, Brønshøjvej 29, 2700 Brønshøj.

Jeg skal hermed fremsende min indsigelse mod opførelsen af byggeprojektet på mtr. No 6d BR, KBH, fremsendt til partshøring fra Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning(TMf) den 1. august 2018.

Jeg har med baggrund i min egenskab af bestyrelsesmedlem af Brønshøj Parcel Forening(BPF) og beboer på Næsbyholmvej umiddelbart overfor Vandtårnsgrunden, haft lejlighed til nøje at følge med i processen omkring den potentielle udnyttelse af Vandtårnsgrunden til opførelsen af en 526 m2 stor spejderhytte.

Det må så absolut være både TMF samt også Kultur- og Fritidsforvaltningen(KFF) bekendt, at der lige siden vi første gang for år tilbage stiftede bekendtskab med de mulige ideer/planer om at bygge en spejderhytte på Vandtårnsgrunden, har været en endog massiv velbegrundet modstand mod det skitserede spejderhyttebyggeri. Denne modstand har ikke blot rejst sig blandt de omkringliggende beboere, men har også grobund i såvel den resterende del af BPF, samt endog blandt beboere, som bor i væsentlig større afstand fra Vandtårnsgrunden.

Det skal for god ordens skyld pointeres, at denne modstand ikke begrundes i økonomiske eller andre privatretslige forhold, hvorfor de nedenstående betragtninger bør tages ad notam ved bedømmelsen af høringssvarene jfr. byggeloven og de hensyn der ligger bag denne lov.

Modstanden mod byggeriet retter sig mod en række væsentlige punkter dels m.h.t. selve sagsbehandlingen og dels mod den fysiske endog særdeles dominerende udformning, som byggeriet antager:

1: Geografi/beliggenhed: BPF har lige siden de allerførste forslag blev præsenteret, gjort indsigelse mod den helt overdimensionerede størrelse og fremtoning af spejder"hytten" vil antage, samt den meget uhensigtsmæssige placering – alt andet lige – på Vandtårnsgrunden.

Spejdergruppen 21st Barking hørte oprindeligt til i en spejderhytte på 178 m2 umiddelbart ved siden af Degnemoseparken, og har som primært ønske hele tiden haft ønsker om at

deres nye spejderhytte ligeledes skulle placeres i umiddelbar nærhed af Degnemosen. Vi har ved adskillige lejligheder ved bl.a. "dialogmøder" med spejderne (se venligst referater herfra: 2016-0383581-5 og 2017-0014373-1) pointeret, at vi langt fra finder, at langt mere optimale – også i.h.t. spejdernes ønsker – placeringsmuligheder for spejderhytten er tilstrækkeligt undersøgte og dokumenterede.

2: Bygningsstørrelse: Vi står forundrede overfor og tager endvidere afstand fra berettigelsen til at projektere med en spejderhytte på 526 m² med en facadehøjde på 7,1 meter beliggende på hjørnet af grunden kun 1,2 meter fra vejskellet, samt Cirkelrummet med en højde på legeplateau på 2,50 meter over terræn niveau. Begge dele medfører oplagte indbliksgener i haverne til de omkringliggende huse fra et potentielt set meget stort antal børn/brugere af faciliteterne. Vi mener i den sammenhæng, at der for KBH's kommune foreligger en pligt til at tilvejebringe en lokalplan jfr. planlovens paragraf 13, stk 2. TMF har tidligere påpeget, at dette ikke burde være nødvendigt i.h.t. "spejderhyttens areal på under 600m², som ligger under størrelsesgrænsen, for hvad der kræver lokalplan for at etablere". Vi vil dog håndhæve, at der i.h.t. planloven ikke eksisterer en sådan grænse for lokalplanspligten, og således bør der iværksættes en lokalplan i.h.t. gældende reglement.

3: Parkeringspladser: I forbindelse en mulig anlæggelse af en spejderhytte, er der projekteret med anlæggelse af adskillige p-pladser jfr. de tilsendte plantegninger. Det er min klare overbevisning, at en evt. spejderhytte i.h.t. privatvejlovens paragraf 26 stk 1 ikke vil oppebære vejret til de omkringliggende private fællesveje omkring Vandtårnsgrunden. Skulle man evt. forbyrde sig mod denne paragraf, gør vi naturligvis ikke alene indsigelse mod dette, men også mod den klart øgede trafikale belastning dette vil medføre, og endvidere de særdeles risikable trafikforhold p.g.a. de mildest talt meget dårlige oversigtsforhold, der vil opstå som følge af spejderhyttens størrelse og placering.

4: Servitutter: Der eksisterer 2 gældende servitutter tinglyst på ejendommen/grunden: a) Servitut af 8.8. 1900, hvori der er noteret, at "der kun må drives virksomhed på grunden, der ikke er forbundet med generende røg, larm, støv eller lugt." b) Servitut af 3. 3. 1913, hvori det er tinglyst, at "der på grunden kun må opføres bygninger til vandforsyning eller belysningsvæsenets brug".

Ganske vist har KBH's kommune egenhændigt ophævet den sidstnævnte servitut, men i.h.t. formanden for "Danske Boligadvokater", er det spørgsmålet om den praksis er i.h.t. gældende juridisk regelsæt på området. Under alle omstændigheder vil det være helt uforenligt både i.h.t. den førstnævnte og den sidstnævnte servitut, at gennemføre opførelsen af den påtænkte spejderhytte.

5: Natur/Miljø: Vandtårnsgrunden er beplantet med adskillige træer, som alle er mellem 90 og 100 år gamle, og der er i.h.t. spejderhytte- og cirkelrums- projektet ingen tvivl om, at adskillige af disse bevaringsværdige træer må fældes, såfremt man gennemfører projektet. Udover det rent bevaringsværdige af disse gamle træer, er træerne en biologisk niche – en såkaldt biotop – for totalfredede dyr bl.a. flagermus. Således vil det

ikke blot i.h.t. EU's naturbeskyttelsesdirektiver, men også i.h.t. naturbeskyttelsesloven være i direkte modstrid mod gældende lovgivning at gennemføre det skitserede projekt, hvilket jeg finder aldeles uacceptabelt.

6: Resonnans: M.h.t. lyd- og støjgener, skal det pointeres, at der forekommer en endog særdeles tydelig støjgivende lydresonnans fra selve vandtårnet. Disse lydforhold og kalibren af disse er på ingen måde tilfredsstillende undersøgt.

Konklusivt gør jeg hermed indsigelse mod spejderhyttebyggeriet i.h.t. ovenstående på baggrund af:

- *Helt utilstrækkelig undersøgelse af alternative bedre beliggenheder.
- *Helt ubegrundet mastodontisk størrelse af klart generende både areal og højde af en spejderhytte til mindre end 200 spejdere(færre end BPF's beboere) !
- *Til klar indblikgene blandt de omkringliggende beboere.
- *Til klart øgede(og risikable) trafikale gener og støjmæssige gener for beboerne i området. *Direkte modstridende mod gældende lovgivning på en række meget væsentlige områder, som de er beskrevet ovenfor.
- *Direkte ødelæggende for bevaringsværdige træer og totalfredede dyrearter.
- *Klart i voldsom disharmoni med planen om at lancere vandtårnet som storstilet kulturattraktion for københavnere.

Jeg henstiller herved på det kraftigste til at ovenstående skrivelse og endvidere de øvrige indsigelses skrivelser fra områdets beboere denne gang behandles med ordentlighed og respekt, og at synspunkterne og argumenterne tages ad notam, og påvirker til en for alle parter bedre løsning og placering af spejderhytten.

Med venlig hilsen

Michael Lindegaard Scavenius, Næsbyholmvej 43

Fra:

Til: [TMFKP BA CBY Bygninger](#)

Emne: Partshøring - Sagsnummer 703946 Dato:
22. august 2018 22:00:56

Til :

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Njalsgade 13
Postbox 416
1504 København V

Vedrørende: Partshøring i sagsnummer 703946: Spejderhytte på Vandtårnsgrunden, Brønshøjvej 29, 2700 Brønshøj.

Jeg skal hermed fremsende min indsigelse mod opførelsen af byggeprojektet på mtr. No 6d BR, KBH, fremsendt til partshøring fra Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning(TMf) den 1. august 2018.

Jeg har med baggrund i min egenskab af bestyrelsesmedlem af Brønshøj Parcel Forening(BPF) og beboer på Næsbyholmvej umiddelbart overfor Vandtårnsgrunden, haft lejlighed til nøje at følge med i processen omkring den potentielle udnyttelse af Vandtårnsgrunden til opførelsen af en 526 m² stor spejderhytte.

Det må så absolut være både TMf samt også Kultur- og Fritidsforvaltningen(KFF) bekendt, at der lige siden vi første gang for år tilbage stiftede bekendtskab med de mulige ideer/planer om at bygge en spejderhytte på Vandtårnsgrunden, har været en endog massiv velbegrundet modstand mod det skitserede spejderhyttebyggeri. Denne modstand har ikke blot rejst sig blandt de omkringliggende beboere, men har også grobund i såvel den resterende del af BPF, samt endog blandt beboere, som bor i væsentlig større afstand fra Vandtårnsgrunden.

Det skal for god ordens skyld pointeres, at denne modstand ikke begrundes i økonomiske eller andre privatretslige forhold, hvorfor de nedenstående betragtninger bør tages ad notam ved bedømmelsen af høringssvarene jfr. byggeloven og de hensyn der ligger bag denne lov.

Modstanden mod byggeriet retter sig mod en række væsentlige punkter dels m.h.t. selve sagsbehandlingen og dels mod den fysisk endog særdeles dominerende udformning, som byggeriet antager:

1: Geografi/beliggenhed: BPF har lige siden de allerførste forslag blev præsenteret, gjort indsigelse mod den helt overdimensionerede størrelse og fremtoning af spejder"hytten" vil antage, samt den meget uhensigtsmæssige placering – alt andet lige – på Vandtårnsgrunden.

Spejdergruppen 21st Barking hørte oprindeligt til i en spejderhytte på 178 m² umiddelbart ved siden af Degnemoseparken, og har som primært ønske hele tiden haft ønsker om at deres nye spejderhytte ligeledes skulle placeres i umiddelbar nærhed af Degnemosen. Vi har ved adskillige lejligheder ved bl.a. "dialogmøder" med spejderne(se venligst referater herfra: 2016-0383581-5 og 2017-0014373-1) pointeret, at vi langt fra finder, at langt mere optimale – også i.h.t. spejdernes ønsker – placeringsmuligheder for spejderhytten er tilstrækkeligt undersøgte og dokumenterede.

2: Bygningsstørrelse: Vi står forundrede overfor og tager endvidere afstand fra berettigelsen til at projektere med en spejderhytte på 526 m² med en facadehøjde på 7,1 meter beliggende på hjørnet af grunden kun 1,2 meter fra vejskellet, samt Cirkelrummet med en højde på legeplateau på 2,50 meter over terræn niveau. Begge dele medfører oplagte indbliksgener i haverne til de omkringliggende huse fra et potentielt set meget stort antal børn/brugere af faciliteterne. Vi mener i den sammenhæng, at der for KBH's kommune foreligger en pligt til at tilvejebringe en lokalplan jfr. planlovens paragraf 13, stk 2. TMf har tidligere påpeget, at dette ikke burde være nødvendigt i.h.t.

“spejderhyttens areal på under 600m², som ligger under størrelsesgrænsen, for hvad der kræver lokalplan for at etablere”. Vi vil dog håndhæve, at der i.h.t. planloven ikke eksisterer en sådan grænse for lokalplanspligten, og således bør der iværksættes en lokalplan i.h.t. gældende reglement.

3: Parkeringspladser: I forbindelse en mulig anlæggelse af en spejderhytte, er der projekteret med anlæggelse af adskillige p-pladser jfr. de tilsendte plantegninger. Det er min klare overbevisning, at en evt. spejderhytte i.h.t. privatvejlovens paragraf 26 stk 1 ikke vil oppebære vejret til de omkringliggende private fællesveje omkring Vandtårnsgrunden. Skulle man evt. forbyrde sig mod denne paragraf, gør vi naturligvis ikke alene indsigelse mod dette, men også mod den klart øgede trafikale belastning dette vil medføre, og endvidere de særdeles risikable trafikforhold p.g.a. de mindst talt meget dårlige oversigtsforhold, der vil opstå som følge af spejderhyttens størrelse og placering.

4: Servitutter: Der eksisterer 2 gældende servitutter tinglyst på ejendommen/grunden: a) Servitut af 8.8. 1900, hvori der er noteret, at “der kun må drives virksomhed på grunden, der ikke er forbundet med generende røg, larm, støv eller lugt.” b) Servitut af 3. 3. 1913, hvori det er tinglyst, at “der på grunden kun må opføres bygninger til vandforsyning eller belysningsvæsenets brug”.

Ganske vist har KBH's kommune egenhændigt ophævet den sidstnævnte servitut, men i.h.t. formanden for “Danske Boligadvokater”, er det spørgsmålet om den praksis er i.h.t. gældende juridisk regelsæt på området. Under alle omstændigheder vil det være helt uforenligt både i.h.t. den førstnævnte og den sidatnævnte servitut, at gennemføre opførelsen af den påtænkte spejderhytte.

5: Natur/Miljø: Vandtårnsgrunden er beplantet med adskillige træer, som alle er mellem 90 og 100 år gamle, og der er i.h.t. spejderhytte- og cirkelrums- projektet ingen tvivl om, at adskillige af disse bevaringsværdige træer må fældes, såfremt man gennemfører projektet. Udover det rent bevaringsværdige af disse gamle træer, er træerne en biologisk niche – en såkaldt biotop – for totalfredede dyr bl.a. flagermus. Således vil det ikke blot i.h.t. EU's naturbeskyttelsesdirektiver, men også i.h.t. naturbeskyttelsesloven være i direkte modstrid mod gældende lovgivning at gennemføre det skitserede projekt, hvilket jeg finder aldeles uacceptabelt.

6: Resonnans: M.h.t. lyd- og støjgener, skal det pointeres, at der forekommer en endog særdeles tydelig støjgivende lydresonnans fra selve vandtårnet. Disse lydforhold og kalibren af disse er på ingen måde tilfredsstillende undersøgt.

Konklusivt gør jeg hermed indsigelse mod spejderhyttebyggeriet i.h.t. ovenstående på baggrund af:

*Helt utilstrækkelig undersøgelse af alternative bedre beliggenheder.

*Helt ubegrundet mastodontisk størrelse af klart generende både areal og højde af en spejderhytte til mindre end 200 spejdere(færre end BPF's beboere) !

*Til klar indblikgene blandt de omkringliggende beboere.

*Til klart øgede(og risikable) trafikale gener og støjmæssige gener for beboerne i området. *Direkte modstridende mod gældende lovgivning på en række meget væsentlige områder, som de er beskrevet ovenfor.

*Direkte ødelæggende for bevaringsværdige træer og totalfredede dyrearter.

*Klart i voldsom disharmoni med planen om at lancere vandtårnet som storstilet kulturattraktion for københavnere.

Jeg henstiller herved på det kraftigste til at ovenstående skrivelse og endvidere de øvrige indsigelses skrivelser fra områdets beboere denne gang behandles med ordentlighed og respekt, og at synspunkterne og argumenterne tages ad notam, og påvirker til en for alle parter bedre løsning og placering af spejderhytten.

Med venlig hilsen

Michael Lindegaard Scavenius, Næsbyholmvej 43

Fra:

Til:

[TMFKP BA CBY Bygninger](#)

Emne: Partshøring vedr.Sagsnr.703946 **Dato:**
22. august 2018 18:09:52

Til Kbh. Kommune
Teknik og Miljøforvaltning.
Partshøring vedr.Sagsnr.703946

Vi vil gerne gøre indsigelse mod opførelse af spejderhytte ved Vandtårnet Brønshøjvej 29 og har spørgsmål dertil.

Det planlagte byggeri er meget stort. Hvordan kan det tillades at opføre en spejderhytte på 526m² med tilhørende lege/ lærecirkler på en grund hvor vandtårn (planlagt kulturhus) ligger, samt en masse ikonisk træer? Det passer ikke sammen.

Hytten er planlagt med 1. sal hvor bygningen her vil være over 7 meter højt. Det virker meget voldsomt på de omkringliggende boliger og giver 150 børn stor mulighed for indblik i folks boliger og haver. Kan det være tilladt?

Desuden er cirkler/ legerum vist i 2,5 meters højde. Områdets institutioner, skoler samt rollespilsdeltagere får også mulighed for benyttelse af området. Der er derfor udsigt til "overvågning" af endnu flere børn for de omkring liggende beboere dagen igennem. Det er ikke acceptabelt. Der er resonans fra vandtårnet. Med den store aktivitet der dgl. kan være på stedet fra kl. 8.00 til 22.00 bliver dette problem nok ikke mindre. Er det undersøgt?

I gammel servitut står skrevet at røg og støj ikke er tilladt. Det passer ikke sammen med bålsted, skorsten, pejs og 150 spejdere.

Afstand til vejkryds/skel er meget lille.Må man bygge så højt og så tæt på?

Denne afstand giver meget dårligt overblik for biler og dermed farlig situation for bløde trafikanter. Desuden er det svært at se hvordan der skal blive plads til parkeringspladser, cykelstativer, fortov og grøn beplantning, da vejen er privat. Hvordan er det muligt?

Vi synes der er mangler en lokalplan, da man bygger meget stort og ændrer hele terrænet.

Vi modsætter derfor det planlagte byggeri

Lisbeth og Michael Larsen
Thurebyholmvej 9

Fra:

Til:

[TMFKP BA CBY Bygninger](#)

Cc:

Emne: Sagsnummer 703946

Dato: 22. august 2018 23:59:09

Vedhæftede filer: [Høringssvar sagsnr 703946 Spejderhus.pdf](#)

Kære Bettina Dam Poulsen,

Vedhæftet vores indsigelse mod byggeriet med ovennævnte sagsnummer.

Med venlig hilsen

Gertrud Linkis & Jacob Gerner Hariri

Fra:

Til:

Emne: 703946-014 Frist forlængelse af høringsperioden **Dato:**
30. august 2018 12:40:00

Kære Jan Juul Jørgensen

Du har den 22. august 2018 bedt om fristforlængelse af høringsperioden i byggesagen vedrørende opførelse af spejderhus på adressen Brønshøjvej 29.

Vi kan oplyse, at fristen er blevet forlænget til den 4. september 2018.

Har du spørgsmål er du velkommen til og kontakte arkitekt, Isabella Kleivan, tlf. 33 66 53 76.

Med venlig hilsen

Bettina Dam Poulsen
Administrativ sagsbehandler
Koordinering af Byggesager

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Anvendelse

Njalsgade 13, 3. sal, 3. sal / 3035
Postboks 416
2300 København S

Telefon 3366 5200
Direkte 3366 5237
E-mail betdam@kk.dk
EAN 5798009809452