

**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:**

**Sendt:** 1. august 2018 23:54

**Til:** TMFKP BA CTB <trafikogbyliv@tmf.kk.dk>

**Emne:** Ejendommen Brønshøjvej 29 - vejret til private fællesveje.

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

Til Center for Trafik

Min mor, \_\_\_\_\_ 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 Parcelforening 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

Joachim Rønnows Vej 9  
2830 Virum

**Fra:**  
**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

## Hørings svar vedr. sagsnummer 703946 – Vandtårnsgrunden på Brønshøjvej 29

Vi har den 1. august 2018 modtaget partshøring efter forvaltningsloven vedrørende en ansøgning til et byggeprojekt om etablering af spejderhus på vandtårnsgrunden på Brønshøjvej 29.

Vi skal hertil først og fremmest gøre gældende, at det ansøgte byggeprojekt er lokalplanpligtigt.

Det følger af planlovens § 13, stk. 2, at der skal tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder. Det skal herunder vurderes, om byggeprojektet vil medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø.

Det ansøgte byggeprojekt omhandler en spejderhytte på 526 m<sup>2</sup> med en personbelastning på helt op til 150 personer samt et meget stort udeareal ("cirkelrummet"), placeret midt i et eksisterende parcelhuskvarter. Spejderaktiviteterne skal foregå om eftermiddagen og aftenen (samt i weekenden), området skal desuden bruges af Brønshøj Skole mv. i dagtimerne, det fremgår af arkitektens tegninger at der skal opføres både udekøkken og en pejs – hvilket vil medføre røggener, og der vil være stærkt øget trafik på de private fælles veje på flere tidspunkter af døgnet.

Der er derfor tale om en væsentlig ændring og anvendelse, der medfører øget trafik og støj – både i dag- og aftentimer, og i alle ugens dage.

Det forhold, at selve grunden tidligere har været benyttet til vandforsyningsvirksomhed, kan ikke begrunde, at man opfører et støjende fritidsanlæg i form af spejderhytte med dertilhørende udeareal, midt i et boligkvarter. Det bemærkes hertil, at parcelhuskvarteret er opført efter vandtårnet.

Byggeprojektet er både visuelt, funktionelt og miljømæssigt fuldstændigt forskelligt fra parcelhuskvarteret, og vil derfor medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø.

Det forhold, at området i rammeplanen fra 2015 er udlagt til "Boliger og serviceerhverv" (C1), undtager ikke fra lokalplanspligten. Formålet med bestemmelsen om lokalplanpligt er netop at sikre, at større projekter bliver vurderet i en planmæssig sammenhæng samt at give bl.a. borgere mulighed for at få indflydelse på planlægningen. At området er udlagt til den brede betegnelse "Boliger og serviceerhverv" i rammeplanen (som dækker over serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, *i det omfang det kan indpasses i området*) sammenholdt med det meget store byggeri og udeareal der tænkes opført, er ikke proportionelt i forhold til borgernes mulighed for at få indflydelse på planlægningen. Borgerne har ikke ud fra rammeplanen kunne fastslå, at et så stort spejderhus samt udeareal vil kunne opføres. Der henvises desuden i den forbindelse desuden til NKO (Naturklagenævnet orienterer) nr. 84 - oktober 1995, j.nr. 33/300-0038) vedrørende lokalplanspligt for etablering af et bowlingcenter i nærhed til boligområde (det var således uden betydning at kommuneplanen udlagde området til erhvervsformål).

Det bemærkes desuden, at grunden ikke i rammeplanen er udlagt til institutioner og fritidsområde (O1-04) som kan anvendes til sports- og fritidsanlæg, parker, herunder forlystelsesparker, legepladser, kirkegårde,

naturområder, kolonihaver samt de til områderne hørende drifts- og servicefunktioner, samt institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt offentlig administration.

En spejderhytte med tilhørende udeområde må alt andet lige falde under institutioner og fritidsområde (O1-04) frem for boliger og serviceerhverv (C).

Det fremgår af arkitekttegningerne, at stier og rampe skal føre direkte ud til vores private fællesveje, ligesom parkeringspladser ligger ud hertil. Dette mener vi ikke er hensigtsmæssigt.

Vi anmoder desuden kommunen om at foretage en offentligretlig håndhævelse af den på grunden pålagte servitut af 8. august 1900, hvorefter virksomhed ikke må drives på grunden, hvis det er forbundet med generende røg, larm, støv eller lugt.

Vi skal endelig henvise til Planklagenævnets afgørelse af 14. juni 2018 – sag NMK-33-03985.

Med venlig hilsen

Næsbyholmvej 47

22. august 2018

**Fra:**  
**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

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

Engelholmvej 4, 2700 Brønshøj

**Fra:**  
**Til:** [TMFKP BA CBY Bygninger](#)  
**Emne:** Partshøring 703946  
**Dato:** 20. august 2018 22:50:49  
**Vedhæftede filer:** [Høringssvar\\_703946\\_spejderhus.pdf](#)

---

Hermed min indsigelse mod byggeprojektet på vandtårnsgrunden.

I må meget gerne bekræfte modtagelsen.

Mvh

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 aftentimer. 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 trafikalk risiko, hvor oversigten i krydset mellem Engelholmvej og Thurebyholmvej vil blive betydelig nedsat. Dette er en trafikalk 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>)

Etagearealet af vandtårnet er derfor 1937 m<sup>2</sup> og med den skitserede bygningen på 526 m<sup>2</sup> bliver det samlede areal 2463 m<sup>2</sup>. Med et grundareal på 5273 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> og skal nu pludselig bruge 526 m<sup>2</sup>. 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 opholdsreposer 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 private 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 det 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 området 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

Thurebyholmvej 10  
2700 Brønshøj



Fra:  
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 m<sup>2</sup> på trods bliver opført, så vil bebyggelsesprocenten blive 47% (Grund 5273m<sup>2</sup> / Vandtårn nuværende 1945m<sup>2</sup> + Spejderhus 526m<sup>2</sup> = 2471m<sup>2</sup>).

**OBS** Der bliver også etableret udekøkken under halvtag som kan aflukkes. Det drejer sig om temmelig mange kvadratmeter ca. 60 til 70 m<sup>2</sup> 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 habitatet. 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 Parcellforening 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

Thurebyholmvej 9

2700 Brønshøj

**Fra:**  
**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

Brønshøj Parcel Forening

Brønshøj 20.08.18

## **Hermed fremsendes svar på partshøring af Brønshøj Parcelforening 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 at 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 m<sup>2</sup>, da det efter vores mening slet ikke harmonerer med områdets karakter og udseende. I høringsmaterialet 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 m<sup>2</sup> og nu opererer med et husstørrelse på 526 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. På "dialogmødet" med BPF d. 26 november 2016 fortæller spejderne at det er et arkitektforslag på 410 m<sup>2</sup> som ligger til grund for fondsansøgningerne. Vi kan nu konstatere, at forslaget er øget til 526 m<sup>2</sup>. 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 udsigtpunkt over hele København."**

Indløsning af denne vision indebærer, at hele vandtårnets etagemeter inddrages og gøres anvendelige for kulturaktiviteter – også tagflade (udsigtpunkt). 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

Næsbyholmvej 45 ,

**Fra:**  
**Til:** [TMFKP BA CBY Bygninger](#)  
**Cc:**  
**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, \_\_\_\_\_ 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-33-03985), 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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, tagterrace, 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 vandforsyningens eller belysningsværket's 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 m<sup>2</sup> til i alt 1141 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> svarer de tre fulde etager til 1.845 m<sup>2</sup>. Hertil kommer tagetagen, som jeg skønner til ca. 100 m<sup>2</sup>. Vandtårnet repræsenterer derfor i sig selv et etageareal på ca. 1.945 m<sup>2</sup>, svarende til en bebyggelsesprocent på 37. Tilføjelsen af spejderhuset bringer etagearealet op på ca. 2.471 m<sup>2</sup>, svarende til en bebyggelsesprocent på 47.

Vandtårnet tegner sig derfor alene for en bebyggelsesprocent, der overstiger det sædvanlige for det omkringliggende parcelhuskvarter, og at tilføjelsen 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 hverdagene 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 m<sup>2</sup> spejderhytte. Her skitseres der imidlertid et hus 526 m<sup>2</sup> med et udendørs forsamlingsrum at 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 Thurebyholmvej 12 – 2700 Brønshøj

Joachim Rønnows Vej 9

2830 Virum

**Fra:**  
**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  
/ 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 borgermøde 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 rekreativ "opholdsrum" for kvarteret næsten hele dagen, så er det **da helt sikkert at naturen forsvinder**.

Vandtårnspadsen 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

Næsbyholmvej 45

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> umiddelbart ved siden af Degnemoseparken, og har som primært ønske hele tiden haft ønske 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 m<sup>2</sup> 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 600m<sup>2</sup>, 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. privatvejløvens 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

Næsbyholmvej 43

**Fra:**  
**Til:** [TMFKP BA CBY Bygninger](#)  
**Cc:**  
**Emne:** VS: Partshøringssvar Sagsnummer: 703946  
**Dato:** 22. august 2018 20:50:47  
**Vedhæftede filer:** [image001.png](#)  
[image003.png](#)  
[image005.png](#)  
[image008.png](#)  
[Sagsnummer 703946 Høringssvar til spejderhus på vandtårnsgrunden i Brønshøj.docx](#)

---

Venlig hilsen

---

**Sendt:** 22. august 2018 20:46  
**Til:**  
**Emne:** Partshøringssvar Sagsnummer: 703946

Venlig hilsen

Partshøringssvar til opførelse af spejderhus og andre tiltag på vandtårnsgrunden i Brønshøj.

Sagsnummer: 703946

[bygninger@tmf.kk.dk](mailto:bygninger@tmf.kk.dk)

1) Stor bekymring i forhold til resonans. Vandtårnet er bygget i jernbeton, er mellem 34 og 39 m højt med diameter på 28-29 meter (vældig stor mængde enten bar eller bemalet jernbeton, med lodrette udstikkende søjler). Der er særlige lydæssige forhold der gør sig gældende.

Tilbagekastning af lyd, især på bagsiden af tårnet, hvor man ønsker spejderhuset og ud mod det område man vil "indrette" med læringscirkler, er påfaldende skinger, diskant og høj.

10 personer der fx spiller rundbold har så stor en resonans og turbulens af tilbagekast af deres stemmer og lyd at det virker som det tredobbelte antal personer og lydstyrke.

Tårnet er fredet indvendig og udvendig. En lyddæmpende isolering kan altså ikke påsættes. Det vil være en udgift for Kommunen og meget svært at få dækket så stor en facade af jernbeton. 34-39 m højt og 29 i diameter.

2) Stor bekymring for hvordan det vil forløbe, hvis det viser sig at resonansproblemet fra spejdernes øvelser og leger på grunden er en reel gene.

Spejderhuset tænkes opført på kommunens grund. Spejderne har skaffet 6-9 millioner til projektet på ca. 550 m<sup>2</sup>. Kan Københavns kommune købe det store spejderhus og i såfald til hvilken pris? Til den offentlige vurdering eller til markedets pris? 550 m<sup>2</sup> er et stort hus. Mere end 3 gange så stort end de fleste huse omkring grunden. Mon der er en risiko for at prisen vil være 15 mill. og kommer Københavns Kommune, altså os selv i sidste ende, til at købe huset af spejderne og betale forholdsvis stor pris for et ugenomtænkt projekt?

Må spejderne sælge til hvem de vil?

3) Stor bekymring for indkig fra det hævede areal med læringscirkler på 2,5 m. Der vil kunne kigges ind i vores have.

4) Stor bekymring om flagermusene, der jager på grunden, også bor i de store træer, der påtænkes fældet?

5) Stor bekymring over at det grønne tiltag med bevarelsen af de grønne lunger i Københavns Kommune kommer til at miste vigtige grønne lunger. Træer på grunden er plantet, da tårnet blev bygget. Ca. 100 år gamle. Kæmpe store og sunde. Er undersøgt for ca. 6 år siden for svamp, man fandt intet.

6) Forslag til Københavns Kommune: Ophæv fredningen fra år 2000. Riv tårnet ned og byg billige ungdomsboliger ud til Brønshøjvej og anlæg et grønt rekreativt område til gavn for alle.

Mv

Næsbyholmvej 43

Brønshøj





**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 526m<sup>2</sup> 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

-  
Thurebyholmvej 9

**Fra:**  
**Til:** [TMFKP BA CBY Bygninger](#)  
**Cc:** [gertrudlinkis@hotmail.com](mailto:gertrudlinkis@hotmail.com)  
**Emne:** Sagsnummer 703946  
**Dato:** 22. august 2018 23:59:09  
**Vedhæftede filer:** [Høringsvar sagsnr 703946 Spejderhus.pdf](#)

---

Kære Bettina Dam Poulsen,

Vedhæftet vores indsigelse mod byggeriet med ovennævnte sagsnummer.

Med venlig hilsen

København d. 22. august 2018

## **Vedr. partshøring af sagsnr. 703946, Spejderhus samt Cirkelrummet**

Hermed vores indsigelse mod opførelsen af byggeprojekt på matr. Nr. 6d BR, Kbh., fremsendt d. 1. august 2018.

### **Bebyggelsens omfang er ikke hensigtsmæssig i forhold til anvendelsen**

I BR15. kap. 2.3.1 stk. 1 står, at ”Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til bebyggelsens anvendelse.” Det er imidlertid vores begrundede vurdering, at bebyggelsens omfang på 526m<sup>2</sup> langt overstiger det hensigtsmæssige. Således skal vi minde forvaltningen om, at spejdergruppen B21B kommer fra en hytte (nu nedlagt) på 210 m<sup>2</sup>. Hertil kommer, at B21B oprindeligt har kontaktet Københavns Kommune og givet udtryk for, at foreningen ønsker en hytte på 2-300 m<sup>2</sup> (bl.a. dokumenteret i henvendelse fra B21B til daværende børne- og ungdomsborgmester, Pia Allerslev, d. 23. marts 2015). Den foreslåede bebyggelse er således mere end to gange så stor som den bygning, B21B kommer fra, og ca. dobbelt så stor som det, B21B oprindeligt ønskede. Set i lyset heraf er det klart, at bebyggelsens omfang ikke på nogen måde svarer til dens anvendelse.

### **Bebyggelsens omfang svarer ikke til det sædvanlige i kvarteret**

I BR15 kap. 2.3.1 stk. 2 står, at ”bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.” Det er også her vores begrundede vurdering, at bebyggelsens omfang langt overstiger det sædvanlige i kvarteret. Det er her værd at minde forvaltningen om, at ”kvarteret” er et villakvarter, og bebyggelsen opføres i hjørnet ind i dette, endda meget tæt på vejskel. Bebyggelsens samlede etageareal på 526 m<sup>2</sup> svarer derfor overhovedet ikke til det sædvanlige i kvarteret; tværtimod svarer det til 3 meget store villaer ( $526\text{m}^2/3 = 175\text{ m}^2$ ). Det er således svært at se, at bebyggelsens omfang skulle svare til det sædvanlige i det tilstødende villakvarter.

### **Bebyggelsens placering på grunden svarer ikke til det sædvanlige i kvarteret**

Det er dog ikke blot bebyggelsens omfang, men også dens placering i forhold til vejskel, der ikke svarer til ”det sædvanlige i kvarteret”. Spejderhuset tænkes opført med blot 1,4 meter og 1,2 meter til vejskel

mod hhv. Thurebyholmvej og Engelholmvej, men da det som bekendt er et parcelhuskvarter, spejderhuset skal opføres midt i, undrer det meget, at kommunen vil tillade, at der bygges så tæt ud mod vejskel. For bebyggelse i parcelhuskvarter gælder nemlig ellers at minimumsafstanden til vejskel skal være 2,5 meter.

Den ringe afstand til vejskel synes endnu mere urimelig, da denne ene meter mellem spejderhus og vejskel tilsyneladende skal tjene adskillige formål. Hvordan forestiller man sig fx at få plads til både trappe, cykelparkering og beplantning (som det fremgår af projektets tegninger) med så lille en afstand til vejskel? Det kan hurtigt forringe trafiksikkerheden på vejene, hvis cykler parkeres helt ud til skel.

Af de grunde bør bebyggelsen trækkes tilbage fra vejskellet, således at afstanden som minimum er de sædvanlige 2,5 meter, der gør sig gældende i det omgivende villakvarter.

### **Bebyggelsen giver betydelige indbliksgener på nabogrunde**

I BR15 kap 2.3.1 stk. 3 står, at ”ser [...] sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.” Bebyggelsen er op til syv meter høj, og der er vinduer på bebyggelsens første sal. Bebyggelsen ligger kun 1,4 meter fra vejskel mod Thurebyholmvej. Dette vil utvivlsomt give betydelige indbliksgener for husene overfor. Det skal understreges, at det i vurderingen af, indbliksgenernes væsentlighed bør indgå, at indblikket i naboerne nu gælder de omkring 150 brugere bebyggelsen anslås at have. 150 personer med indblik må nok for de fleste opfattes som værende væsentligt. At bebyggelsen, som hævdet af forvaltningen, skulle ligge 14 meter fra nærmeste nabo, er i denne forbindelse uden betydning, da de fleste mennesker uden problemer kan nyde ret detaljerede indblik på den afstand. Derfor bør vinduesrækken på 1. sal mod naboerne sløjfes.

### **Skorstenen generer naboer og er i direkte modstrid med servitut fra 1900**

I bebyggelsen er indtegnet en skorsten, hvis udløb er i ca. 7 meters højde. Røgen herfra vil utvivlsomt skabe betydelige lugt- og potentielle helbredsgener for de omkringliggende beboere, og skorstenen bør derfor fjernes fra bebyggelsen. Det skal i den forbindelse påpeges, at der på matrikel nr. 358 er tinglyst en servitut i 1900 ifølge hvilken der ikke må ske næring eller anden form for virksomhed, som er forbundet med generende røg, larm, støv og lugt. Af den aktindsigt, Brønshøj Parcellforening har fået, kan det konstateres, at kommunens rådgivende arkitekt, Kim Vindbjerg, i en intern mail fra den d. 4. september 2015 tilkendegiver, at det er ”Ej muligt, at spejdernes aktiviteter ikke er i strid med servitutten”. Dette gælder naturligvis spejdernes aktiviteter generelt – og i forhold til bebyggelsens konkrete udformning – særligt skorstenen. Skorstenen bør derfor ikke indgå i bebyggelsen.

### **Bebyggelsens fremtoning og beklædning**

I forhold til bebyggelsens fremtoning, skal det understreges, at beklædningen med rustent jern i den grad fremstår som et fremmedelement i det gamle villakvarter fra 1920erne. Vi anbefaler derfor, at bygningen beklædes med et andet og mindre afvisende materiale.

## **Bygningens omfang og bebyggelsesprocent**

Forvaltningen oplyser, at bebyggelsens omfang er i overensstemmelse med området og hvad der er tilstræbt i henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for C1-områder. Her skal det dog understreges, at spejderhuset skal passe ind i det omliggende villakvarter. Dette er et B1-område med en lavere bebyggelsesprocent. Derfor er der ikke plads til den projekterede bebyggelse. Vandtårnet består således af tre etager, hver på 615 m<sup>2</sup>. Hertil kommer et hus på toppen, der skønsvist er 100 m<sup>2</sup>. Det projekterede spejderhus er 526 m<sup>2</sup>, hvilket bringer det samlede etageareal op på 2.471 m<sup>2</sup> (=615\*3+100+526). Set i forhold til grundens areal på 5.273 m<sup>2</sup> er bebyggelsesprocenten derfor 47.2%. Set i forhold til det villakvarter, spejderhuset kiles ind i, er dette for højt. Derfor bør bebyggelsens omfang reduceres således at det holder sig inden for det tilladte.

I forlængelse heraf skal forvaltningen gøres opmærksom på, at der som led i bebyggelsen også etableres et udekøkken under halvtag, som kan aflukkes. Størrelsen heraf er skønsmæssigt mindst 50 m<sup>2</sup>, men disse er ikke medregnet i bebyggelsesprocenten.

## **Projektet kræver lokalplan**

Jf. planlovens § 13, stk. 2 er det vores begrundede vurdering, at kommunen har pligt til at tilvejebringe en lokalplan for det projekterede byggeri på vandtårnsgrunden. Således 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 er det værd at gøre forvaltningen opmærksom på, at Planklagenævnet i en afgørelse af 14. juni 2018 har statueret lokalplanpligt i forbindelse med opførelse af en daginstitution på 450 m<sup>2</sup> til ca. 50 børn i et eksisterende parcelhuskvarter. Denne afgørelse angår altså en mindre bebyggelse til et betydeligt lavere antal brugere, der – modsat det på vandtårnsgrunden projekterede – kun skal bruge bebyggelsen i dagtimerne. Det må altså gælde, at hvis der er lokalplanpligt i nævnte sag, er der det også i nærværende. Det er vores opfattelse, at kommunen er forpligtet til at vurdere projektets samlede omfang og konsekvenser i forhold til villakvarterets. Det samlede omfang er nogenlunde som følger (placeret i et ældre og fuldt udbygget villakvarter):

1. Der etableres et offentligt forsamlingslokale i vandtårnet for 150 personer
2. Der opføres yderligere forsamlingslokale (spejderhus) for 150 personer
3. Der opføres et udendørs forsamlingsrum ("Cirkelrummet"), formentlig med en kapacitet svarende til spejderhusets 150 personer
4. Der etableres 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
5. Der etableres offentlige toiletter til brug for forsamlingslokalet
6. Trafikbelastningenen øges. Det samme gælder parkeringsgener
7. Der opstår betydelige støjgener
8. Indbliksgener fra forsamlingslokaler (spejderhus), hævede plateauer, samt fra udendørs opholdsreposer op til 2,5 meter over terræn

9. Bebyggelse uden den for området sædvanlig afstand til vejskel, samt deraf følgende forringede oversigtsforhold på omkringliggende veje
10. Etablering af indtil 12 offentlige parkeringspladser
11. Etablering af omfattende cykelparkeringspladser
12. Introduktion af bygningstypologi, der stærkt afviger fra områdets karakter og byggeskik
13. Fældning af ældre træer, som udgør en del af en samlet plan for beplantningen af grunden
14. Klar overskridelse af den bebyggelsesprocent, som sædvanligt kendetegner området
15. 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 være 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 vandforsyningens eller belysningsvæsenets brug. Grunden omkring vandtårnet anvendes til et af kommunen beplantet og vedligeholdt anlæg, hvortil publikum har adgang.

Samlet set er det klart, at det projekterede bør stilles i bero indtil der som påkrævet er blevet lavet lokalplan.

### **Manglende vejret**

Den projekterede bebyggelsen ligger kilet ind i et villakvarter, og adgangen til bebyggelsen ser ud til at skulle ske via private fællesveje. Her skal forvaltningen gøres opmærksom på, at bebyggelsen *ikke* har vejret til disse fællesveje. Derfor er det ikke vores vurdering at bygherren har ret til at anlægge parkeringspladser og adgangsveje fra disse private fællesveje. Særligt når der jo faktisk er adgang til vandtårnsgrunden fra offentlig vej, nemlig Brønshøjvej. Det er, i forlængelse heraf, vores vurdering, at opførelsen af bebyggelsen ikke lovligt kan ske fra de private fællesveje.

### **Bebyggelsen strider i sin helhed i mod servituten fra 1900, der forbyder røg, larm, støv, og lugt**

Som tidligere nævnt i denne skrivelse, har kommunens rådgivende arkitekt Kim Vindbjerg i en intern mail (dateret 4. september 2015) utænkeligt, at spejdernes aktiviteter *ikke* er i strid med nævnte servitut. Vi deler denne vurdering. Vi anbefaler derfor, at den projekterede bebyggelse stilles i bero.

Med venlig hilsen

Engelholmvej 8

2700 Brønshøj



**Fra:** [Bettina Dam Poulsen](#)  
**Til:**  
**Emne:** 703946-014 Frist forlængelse af høringsperioden  
**Dato:** 30. august 2018 12:40:00

---

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](mailto:betdam@kk.dk)  
EAN 5798009809452

**Fra:**  
**Til:** [TMFKP BA CBY Bygninger](#)  
**Emne:** sagsnummer 703946, kommende byggeri af en spejderborg m.m.  
**Dato:** 22. august 2018 15:24:36

---

Til Bettina Dam Poulsen,

Tak for endnu en partshøring.

Jeg har været på ferie og kom først hjem mandag den 20.ds.

Derfor skal jeg anmode om at få forlænget fristen med 14 dage eller til og med onsdag den 5.september.

Belært af erfaring har jeg jo konstateret, at alt hvad der fremkommer af følelser og argumenter, som ikke har med lovregler at gøre, blot bliver fejtet af bordet som værende irrelevante.

Da der er behov for at sætte sig ind i diverse love og regler på området for at finde ud af, hvad der rent faktisk er lovligt, skal min anmodning om at få forlænget fristen ses på baggrund deraf.

I øvrigt vil jeg gerne endnu engang påpege, at det er synd, at et så forholdsvis lille areal som vandtårnsgrunden nu er planlagt til at skulle huse dels en udbygning af det eksisterende vandtårn – som i forvejen dækker en pæn andel af arealet - og dels en spejderborg, som synes at skulle dække op til 1/3 af arealet.

Tænk engang det er den smukkeste lille grønne lund, som kommunalpolitikere, de involverede ansatte i kommunen sammen med spejdere og lokaludvalg i skøn forening nu vil plastre til.

I stedet for kunne Lokaludvalget have holdt deres møder i Medborgerhuset stort set lige ved siden af, spejderne have fået et klubhus i Degnemosen og så kunne Vandtårnsgrunden have bevaret sin naturskønhed – men nej så hellere forsøge at udnytte, i ordets værste forstand, et grønt areal så ikke en m2 græs eller busk eller træ skal få lov at stå uberørt.

Ak ja,

Følelser er noget grimt noget.

Jeg ser frem til at få svar på, om jeg kan få den fornødne udsættelse.

Med venlig hilsen

**Fra:** [Semra Øzbøluk](#)  
**Til:** [Linda Rosenquist Jensen](#)  
**Emne:** VS: Sagsnummer: 703946 - Etablering af spejderhus og landskabsbearbejdning på vandtårnsgrunden, Brønshøjvej 29.  
**Dato:** 8. november 2018 10:31:48  
**Vedhæftede filer:** [Udtalelse efter aktindsigt 2018-11-01.pdf](#)

---

**Sendt:** 1. november 2018 22:11

**Til:** TMFKP BA CBY Bygninger <[bygninger@tmf.kk.dk](mailto:bygninger@tmf.kk.dk)>

**Cc:**

**Emne:** Sagsnummer: 703946 - Etablering af spejderhus og landskabsbearbejdning på vandtårnsgrunden, Brønshøjvej 29.

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen

Jeg har den 11. oktober 2018 modtaget forvaltningens besvarelse af min anmodning om aktindsigt i ovennævnte byggesag, og vedlægger hermed, som partsrepræsentant for Thurebyholmvej 12, min supplerende udtalelse til sagen.

Med venlig hilsen

Virum, den 1. november 2018

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen

**Sagsnummer: 703946 - Etablering af spejderhus og landskabsbearbejdning på vandtårnsgrunden, Brønshøjvej 29.**

Jeg har den 11. oktober 2018 modtaget forvaltningens besvarelse af min anmodning om aktindsigt i ovennævnte byggesag, og afgiver hermed, som partsrepræsentant for Thurebyholmvej 12, min supplerende udtalelse til sagen.

**Tidligere fremsatte indsigelser**

Efter gennemgang af materialet fastholder jeg de indsigelser, som jeg tidligere har fremført.

**Høringsproces og helhedsvurdering**

Det er som tidligere anført min opfattelse, at etableringen af spejderhus, landskabsbearbejdningen og indretning af forsamlingslokale i vandtårnet nødvendigvis må vurderes i sammenhæng. Dette gælder både i forhold til helhedsvurderingen af lokalplanpligten og i forhold til helhedsvurderingen efter bygningsreglementet.

Sammenhængen mellem de to delprojekter ses eksplicit omtalt i mail til Teknik- og Miljøforvaltningen fra Varmings Tegnstue af 26. april 2018. Heraf fremgår det bl.a., at der er indgået aftale med spejderne om at dele toiletforhold og parkeringsmuligheder, ligesom affaldssortering etableres fælles. Endvidere har landskabsbearbejdningen fælles berøringsflader.

Den tilladelse, som kommunen allerede har meddelt til indretning af forsamlingslokale i vandtårnet, nødvendiggør således at kommunen efterfølgende også tillader etableringen af spejderhuset med tilhørende toiletter, parkeringspladser mv. Der må derfor med rette kunne stilles spørgsmålstegn ved, hvorvidt høringsprocessen omkring etableringen af spejderhuset har et sagligt og reelt indhold, og om der er gennemført en behørig helhedsvurdering.

**Bemærkninger til spejdernes hørings svar**

Spejderne anfører, at spejderhuset størrelse er afstemt efter spejdergruppens behov og ønsker. Det er min opfattelse, at vandtårnsgrunden udelukkende er valgt med henblik på kunne rumme en erstatning for den tidligere spejderhytte, som var under 200 m<sup>2</sup>. Den efterfølgende tredobling af spejderhusets størrelse medfører, at hensynene til de bygningsregulerende bestemmelser i Bygningsregulativet, samt til kommunens træpolitik væsentligt tilsidesættes. Der er ikke i spejdernes hørings svar anført saglige argumenter, som kan begrunde, at disse hensyn skal vige.

Spejderne nævner at spejderhusets fremtoning er valgt, så huset står i moderne samspil med vandtårnet. Jeg fastholder mit synspunkt om, at huset med sine 2 etager og en højde på 7,1 meter rejser sig 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.

Spejderne anfører, at spejderhusets placering på matriklen er valgt for at minimere indbliksgener for naboerne. Jeg vil påpege, at bygningens placering ikke respekterer den afstand på 9,42 meter fra vejmidten, som svarer til de byggelinjer, den omkringliggende villabebyggelse er underlagt. Bygningens placering svarer dermed ikke til det sædvanlige for området, se *bilag 1*. Samtidig er huset vendt med de høje sider mod naboerne. Det betyder, at husets 150 brugere får direkte indblik til omkringliggende parcelhuse og haver fra 1. sals højde. Spejderne har ikke anført saglige argumenter for, at hensynet til de bygningsregulerende bestemmelser i Bygningsregulativet på disse punkter skal vige.

Spejderne anfører, at husets skorsten vil blive opført i henhold til gældende bestemmelsers krav om afstand og højde. Jeg vil hertil anføre, at huset opføres på en grund, der er ejet af kommunen, og at kommunen derfor frit kan stille krav til bebyggelsen. Overborgmesteren har i forbindelse med budgetprocessen lagt op til et forbud mod at installere nye brændeovne. Det forekommer mig, at den kommunale forvaltning har læst de politiske signaler meget dårligt, når der på en kommunalt ejer grund tillades opført en bygning med pejs. Endvidere må jeg påpege, at skorstenen opføres direkte overfor naboens altan.

Spejderne anfører, at deres anvendelse af ejendommen ikke falder ind under den næringsbrug, som omtales i servitut af 8. august 1900. Det er min opfattelse, at servituten skal beskytte kvarterets naboer. Derfor vil omfanget af generne ved den udøvede virksomhed være afgørende, og ikke om virksomheden har et erhvervsmæssigt sigte.

Spejderne anfører at trafikken til huset vil være begrænset, og at flertallet vil ankomme på cykel eller gående. Jeg noterer mig med tilfredshed, at behovet for at anlægge adgangsveje og parkeringsarealer på de private fællesveje dermed ikke er til stede, og at adgangen uden problemer således kan ske fra Brønshøjvej.

Spejderne anfører afslutningsvis, at anlæggelsen af spejderhuset medfører at enkelte træer må vige, men at det ikke vil omfatte ikoniske træer. Jeg vil påpege, at grunden ejes af kommunen, og at kommunen selv sagt må respektere træpolitikken. Jeg henviser til mit særskilte afsnit herom.

Jeg hæfter mig ved, at spejderne ikke omtaler indsigelserne mod etableringen af læringscirklen. Jeg tager det som udtryk for, at denne ikke har spejdernes interesse, og at der ikke er saglige argumenter for, at naboerne skal tåle hævede plateauer med indblik fra 2,5 meters højde.

Grunden ejes af kommunen, og udgør en vigtig rekreativ plet for området. Spejderhuset lukker sig om en snæver gruppe af brugere, og udelukker områdets mange hidtidige brugere. Landskabsbearbejdningen hindrer endvidere de muligheder for fri leg og boldspil, som områdets beboere, institutioner og skoler nyder godt af.

### **Træpolitik**

Teknik- og Miljøforvaltningen forvalter kommunens træpolitik, og forvaltningen bør i sin vurdering forholde sig til denne. Kommunen ejer grunden, og er forpligtet af træpolitikken.

Der er i 1913 indgået en gensidig aftale mellem Københavns Magistrat og naboerne, som indebærer, at grunden omkring vandtårnet skal anvendes til et af kommunen beplantet og vedligeholdt anlæg, hvortil publikum har adgang. Denne aftale har været respekteret i 105 år. Træerne på grunden udgør en del af dette offentlige parkanlæg.

Det er min vurdering, at de parktræer, der fældes i forbindelse med opførelsen af spejderhuset, udgør omkring 25% af anlæggets træer.

Træerne er store og karakterdannende for området. De har deres oprindelse fra vandtårnets opførelse i 1928, og er dermed 90 år gamle. Beplantningen er en del af arkitekt Ib Lundings plan for vandtårnets fremtræden. Beplantningen indgår således i arkitektens tegninger til tårnet. Selvom enkelte træer således ikke i sig selv måtte være ikoniske, så indgår de i en planlagt sammenhæng med det vandtårn, der i dag betegnes som ikonisk.

Fældningen af parktræerne strider mod princip #1 i træpolitikken. Kommunen angiver i sin politik at ville bevare eksisterende træer, når kommunen støtter byggeri og anlæg. I dette tilfælde er kommunen ejer af grunden, og er derfor bundet af træpolitikken.

Det er i projektet skitseret, at der sker udplantning af 5 nye træer. Disse er imidlertid placeret udenfor grunden, og kan derfor ikke realistisk forventes realiseret. Endvidere er de nye træer planlagt placeret så tæt på vejarealet og vejkryds, at de i sig selv vil betyde en risiko for trafikken og de børn, der skal have deres gang i spejderhuset. Princip #3 i træpolitikken respekteres dermed ikke.

### **Lokalplanpligt**

Det samlede projekt indebærer at en hidtidig offentlig park med et ubemandet vandtårn omdannes til et 600 m<sup>2</sup> stort forsamlingslokale, et 600 m<sup>2</sup> spejderhus og yderligere et 600 m<sup>2</sup> stort legeområde med hævede plateauer. Hertil kommer etablering af tilhørende parkeringspladser, adgangsveje og toiletfaciliteter – alt sammen på en lille rekreativ plet, midt i et villakvarter.

Miljøstyrelsen anfører i "Vejledning om lokalplanpligt", at der i vurderingen af lokalplanpligten indgår en bedømmelse af selve projektets omfang samt en bedømmelse af projektets visuelle, funktionelle og miljømæssige konsekvenser set i forhold til det eksisterende områdes karakter.

Forvaltningen har i sin afgørelse af 26. juli 2018 (Sagsnummer: 711537~003 - eDoc: 2018-0120119) anført følgende:

"Til orientering er der ved sagsbehandlingen af spejderhuset taget stilling til om den ansøgte bebyggelse forudsætter lokalplan. Center for Byplanlægning har udtalt, at der ikke er fundet grundlag for at udarbejde nyt plangrundlag for ejendommen."

Forvaltningen har i mail af 19/10-2018 oplyst, at denne udtalelse kommer til udtryk i et referat af et møde den 30. oktober 2017, hvor arkitekt Kim Vindbjerg, Byens Udvikling (KV), om planforholdene udtaler:

"KV understregede, at et nyt spejderhus på under 600 m<sup>2</sup> kunne etableres på grunden under forudsætning af at udformning og placering skete i dialog med naboer og forvaltningen."

Jeg må forudsætte, at indretningen af forsamlingslokale i vandtårnet ikke på dette tidspunkt har indgået i vurderingen af behovet for et nyt plangrundlag. Det ses således ikke, at forvaltningen har foretaget en helhedsvurdering af det samlede projekt i dets nuværende form, ligesom der ikke er redegjort for de hensyn, der i givet fald er lagt til grund ved vurderingen. Jeg hæfter mig dog ved, at Kim Vindbjerg trods alt har givet udtryk for, at både udformning og placering skal ske i dialog med naboer.

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 fortsat henholde mig til, 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 igen henvide 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 m<sup>2</sup> til ca. 50 børn i et eksisterende parcelhuskvarter.

### **Forholdet til Kommuneplanen**

Ejendommen er beliggende i et villakvarter, og har siden omkring år 1900 været anvendt til vandtårn. I Kommuneplanen er ejendommen helt i overensstemmelse hermed udlagt som områdetype C1 (boliger og serviceerhverv).

Områdetyper i kommuneplanen er videreført uændret fra tidligere kommuneplaner. Der er ikke med den aktuelle kommuneplan forudsat ændringer i ejendommens anvendelse, og der er ikke foretaget relevante høringer i forhold til en sådan ændret anvendelse. Anvendelsen af ejendommen har siden 1913 været fastlagt i en gensidig aftale mellem Københavns Magistrat og naboejendommene. Aftalen indebærer, at grunden skal være tilgængelig som et offentligt parkanlæg.

Miljøstyrelsen anfører følgende i "Vejledning om lokalplanpligt":

"Et andet vigtigt kriterium i vurderingen af lokalplanpligten er, om borgerne og berørte myndigheder har haft lejlighed til at udøve indflydelse på planlægningen. Dette skal naturligvis ses i sammenhæng med hensynet bag reglerne om lokalplanpligt og således ønsket om at sikre offentlighedens medindflydelse på planlægningen, jf. også planlovens § 1, stk. 2, nr. 5.

Det har således stor betydning, om det må anses for relevant at inddrage offentligheden, og det vil derfor efter omstændighederne kunne tale imod lokalplanpligt, hvis det pågældende projekt f.eks. allerede er behandlet i kommuneplanen, så hensynet til borgerinddragelse og berørte myndigheders interesse i planlægningen allerede er tilgodeset. Dette forudsætter dog formentlig, at projektet er direkte behandlet i kommuneplanen, og således at kommuneplanen er forholdsvis detaljeret om det pågældende projekt."

Der er ikke med den aktuelle kommuneplan forudsat ændringer i ejendommens fremtræden, anvendelse eller bebyggelse, og projektet er på ingen måde behandlet i kommuneplanen. Videreførelsen af ejendommen som områdetype C1 i Kommuneplanen sætter kun rammerne for en lokalplan, men har ikke betydning for spørgsmålet om lokalplanpligt.

### **Vejret**

Jeg kan se, at min mail af 1. august 2018 til Center for Trafik indgår blandt de sagsakter, som jeg har fået aktindsigt i. Derimod indgår den videre korrespondance ikke. Derfor vil jeg henlede opmærksomheden på de synspunkter, som jeg har fremført i min mail af 5. september 2018, som kan opsummeres således:

Ejendommen har i 118 år haft sin vejadgang fra Brønshøjvej. Bestemmelserne i lov om private fællesveje § 26, stk. 2, nr. 2, kan efter praksis ikke anvendes til at skaffe en ejendom yderligere adgangsveje, jf. UfR. 1981.375Ø.

Forvaltningens ønske om at etablere vejadgang fra de tre omkringliggende private fællesveje kan udelukkende tilskrives hensynet til at kunne realisere den projekterede bebyggelse. Hvis forvaltningen vil begrunde tildeling af vejret med et ønske om at begrænse antallet af overkørsler til Brønshøjvej, varetager forvaltningen således et underliggende, usagligt subjektivt hensyn.

Forvaltningen bør derfor overveje, om en sådan afgørelse vil kunne være udtryk for magtfordrejning.

Det forekommer mig, at der sker en usaglig sammenblanding af den kommunale myndighedsrolle og den kommunale ejers ønske om at udvide ejendommens anvendelsesmulighed og værdi på bekostning af naboernes rettigheder.

#### **Fejl i beregning af etageareal og bebyggelsesprocent**

Jeg har tidligere gjort indsigelse mod opgørelsen af vandtårnets etageareal og bebyggelsesprocenter.

I materialet, som jeg har modtaget, indgår materiale fra vandtårnets opførelse. Det kan heraf klart udledes, at forvaltningens angivelse af vandtårnets etageareal er forkert. Jeg tillader mig derfor at henlede opmærksomheden på, at Teknik- og Miljøforvaltningen som myndighed har en selvstændig undersøgelsespligt, og er forpligtet til at sikre, at de oplysninger, der lægges til grund for en afgørelse er korrekte.

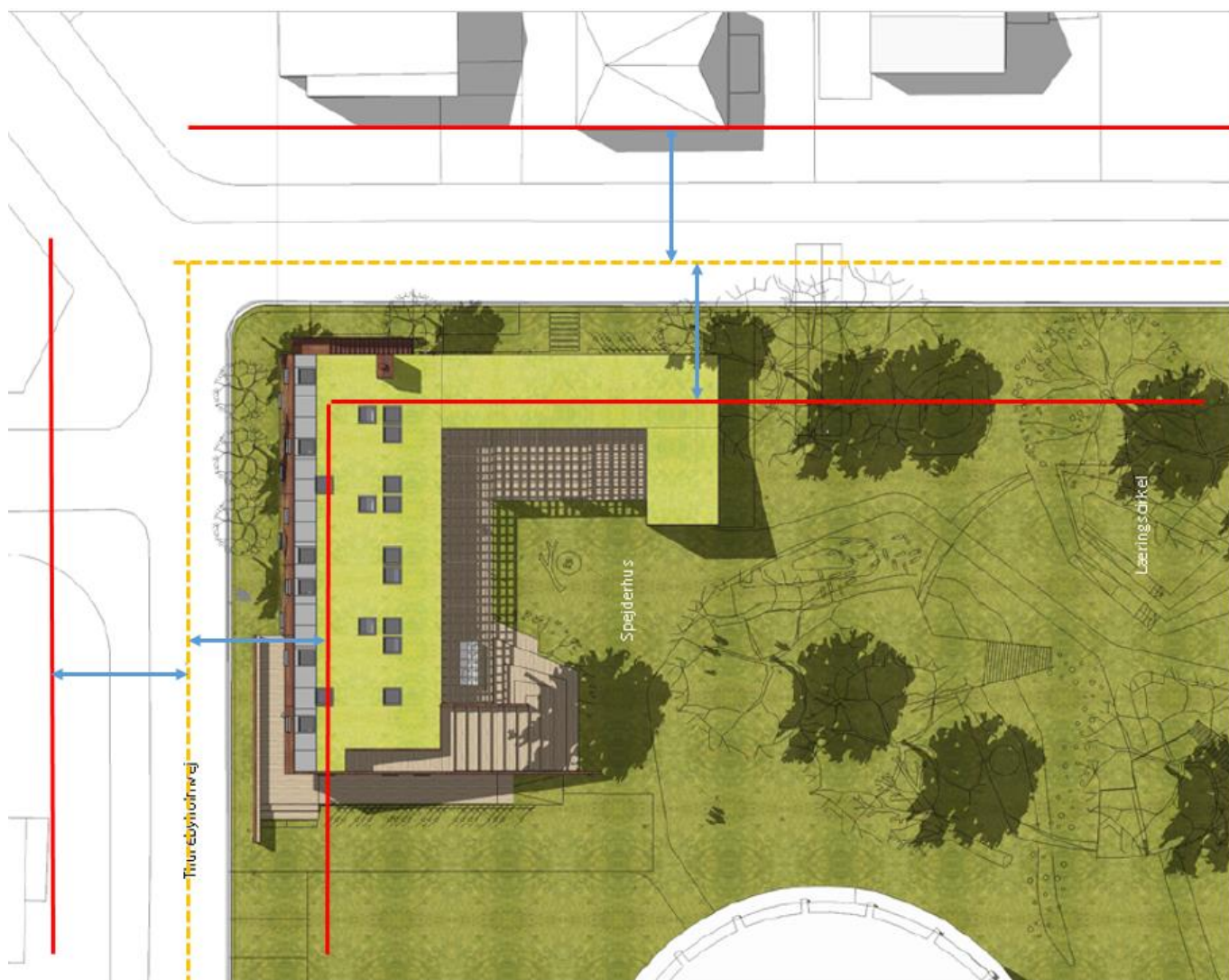
Det fremgår af den oprindelige bygningsattest, at arealet af vandtårnets grundplan udgør 541 m<sup>2</sup>. Hertil kommer arealet af en for længst nedrevet bygning på 76 m<sup>2</sup>. Se *bilag 2*. Det fremgår endvidere helt specifikt af bygningsattesten, at vandtårnet er opført i tre etager. Bruttoetagearealet vil derfor kunne være op til tre gange arealet af tårnets grundplan.

Jeg vil samtidig gøre opmærksom på, at jeg har forsøgt at efterregne beregningen af spejderhusets etageareal, og når frem til, at arealet er større end det angivne. Jeg har lagt til grund, at de to overdækkede terrasser kan aflukkes, og derfor skal tælle med i etagearealet. Jeg vil derfor bede Teknik- og Miljøforvaltningen efterprøve om angivne etageareal af spejderhuset er opgjort i overensstemmelse med Bygningsregulativ 2015, og vil endnu engang erindre om myndighedens undersøgelsespligt, og forpligtelsen til at sikre, at de oplysninger, der lægges til grund for en afgørelse er korrekte.

Med venlig hilsen



## Byggelinjer



Den omkringliggende villabebyggelse er underlagt byggelinjer på 9,42 meter (15 alen) fra vejmidten. I skitsen ovenfor markeres vejmidten af den gule linje. De røde linjer markerer en afstand på 9,42 meter fra vejmidten.

# BYGNINGSATTEST

At det af Stadsarkitekten for Københavns Vandforsyning

som færdigt anmeldte Bygningsarbejde vedrørende

E J E N D O M M E N

Matrikul Nummer: 6 d Brønshøj, Brønshøjvej,

Opførelsen af et 3 Stages Vandtårn af Jernbeton

541 m<sup>2</sup>

Kr. 430,00

Tillæg for Jernkonstruktioner ( 3 a)

" 430,00

Opførelsen af en 1 Stages Opholds- og Materialbyg-  
ning dels af udmuret Bindingsværk dels af Tømmer

og Brædder ca. 76 m<sup>2</sup>

" 40,00  
Kr. 900,00

er lovligt tilendebragt og kan tages i Brug, bevidnes herved.

Kendelse til Stadens Kasse,

KR: 900,00

BETALT d:



K Ø B E N H A V N ,

d: 21<sup>te</sup> Januar 1932

Bygningskommissionens Kasserer.

BYGNINGSINSPEKTØR.

11'

Attest L. NR:

2223

Bygningsinspektorat,

Jr. NR:

B 713

S 58.

## Arealberegning – Vandtårnets byggesag

København Vandforsyning  
Vandtårn for Kogelejren på Mølle Skib af Brønshøj  
Situationsplan Målest 1:200  
7. JUNI 1928

Konkorden til Skrivelse af 7.6.1928  
fra Stadsarkitektkontoret til 11. Bygningsinspektorat. **B. 7**

