

# Matrikel og adgangsbeskrivelse for området omkring Tuborg Sundpark

## Baggrund

Dette notat udarbejdet i maj 2021 (og opdateret og tilrettet i august 2021) samler og dokumenterer eksisterende viden gennem mere end 17 år om matrikler, ejerforhold, lov-, adgangs- og færdselsforhold samt praksis for administration på øen hvorpå Tuborg Sundpark ligger.

## Historik

Tuborg Sundpark (første indflytning i april 2004) er beliggende på en ø etableret i forbindelse med udviklingen af det tidligere erhvervsområde omkring Tuborg Bryggeriets arealer. Som led i udviklingen af hele området til et attraktivt bolig og erhvervsområde med rekreative arealer, blev der udgravet tre kanaler. En som centrum for byggeriet Tuborg Kanal (hovedkanalen) med forbindelse til Øresund og en sidekanal der forbinder Tuborg Havn med hovedkanalen. Til sidst etableredes en kanal fra Tuborg Havn langs erhvervsbygningerne og indkøbscenteret Waterfront til Strandvejen.

Fra hovedkanalen munder det sidst udgravede stykke ud i Øresund for at sikre den tilstrækkelige vandudskiftning i kanalerne. Her er der etableret en rekreativ 'stenhave' med lavt vand og sten, hvoraf de største kan benyttes som trædesten.

"Tuborg linjen" blev taget i brug omkring 1926 og er en traditionsrig spadseresti langs Øresundskysten der passerer stenhaven via en let hængebro. Broen over stenhaven skulle, ud over at vedligeholde den hævdevundne offentlige stiforbindelse, også sammen med stenhaven være en god og sjov oplevelse og appellere til leg og afslapning.

Hængebroen med brodække i azobétræ er båret af ophængte stålbånd og har en spændvidde på 38 m. Hængebroen og klapbroen mod Tuborg Havnevej er de to eneste adgangsmuligheder til den ø der således blev etableret og hvorpå Tuborg sundpark ligger.

Kanalerne fungerer samtidig som lystbådehavn for mindre skibe. Disse sejler ud gennem Tuborg Havn, noget som kræver, at den karakteristiske klapbro hæves når høje master skal igennem.

Øen er tænkt som et kystnært, maritimt og rekreativt miljø omkring en fungerende lystbådehavn og med et boligområde ud til Øresund.

## Matriklerne og ejerforhold på øen

På øen er der følgende ejerforhold og to primære interessenter. Se også vedhæftede matrikelkort.

- Tuborg Sundpark er beliggende på matrikel 5a0 og 5t og består af boligblokke og et grønt haveanlæg. Matriklerne strækker sig fra hjørnefirkanten mod kanalen, grusstien halvvejs langs stenhaven og alt areal op mod og mellem bygningerne i Tuborg Sundpark afgrænset af bevoksning og/eller forhøjede mure (se matrikelkort)
- Undtaget er dog den underjordiske parkering på matrikel 5a0 mellem blok 32 og 33 der ejes af Tuborg Havnevej I/S og administreres af DEAS. På det grønne areal over parkeringskælderen er der deklareret brugsret og vedligeholdelsespligt for E/F Tuborg Sundpark.
- Gentofte Kommune er ejer af matrikel 52a, der udgør græsarealet mellem Tuborg Linjen og Tuborg Sundpark, inklusive en del af arealet og grusstien frem mod hjørnefirkanten mod kanalen, samt hele stykket foran Novafos Pumpestation.
- Novafos ejer selve pumpestationen og servicearealet omkring den. Dette ligger som en del af matrikel 52a. Tilkørsel foregår via matrikel 47a og 54.
- Grundejerforeningen Tuborg Nord (GTN) er ejer af matrikel 47a, der udgøres af Tuborg Linjen hvor den starter for enden af Carolinevej og strækker sig langs hele kyststrækningen og ud til havnemolen. Dette inkluderer hængebroen, og stenkastningen (glaciset) mod Øresund, der fungerer som en del af kystsikringen. Desuden er GTN matrikelejer langs Tuborg Havn og vejstykket ned mod klapbroen (matr. 54 som fortsætter over i Tuborg Havnevej). GTN er også ejer af kanalerne (matr. 5aa) og molerne mod kanalerne.

### Interessenter

- E/F Tuborg Kanal er interessant for så vidt angår brugsretten til badebroen og aktiviteter i kanalen og på hjørnefirkanten, men også generelt i GTN.
- Tuborg Havn er ligeledes interessant. De udlagte træmoler er en del af Tuborg Syd og havnen administreres af KDY. En del af havnemolen mod havnen er matrikuleret til Tuborg Syd og dermed havnen.

## Adgang til arealerne og interessepunkter

I det følgende gennemgås de enkelte arealer og interessepunkter på øen med hensyn til adgang og ophold.

### Tuborg Sundpark

Tuborg Sundpark, inklusive det areal der ligger over 5a0, er et lukket privat boligområde uden offentlig adgang. Hele arealet er omkranset af buske og bevoksning der skal sikre, at der ikke er gennemgang og dette understøttes af skiltning ved indgang til området.

Mellem bygningerne 31 og 32 er der en gennemgående sti til kommunens græsareal og Tuborg Linjen. Denne benyttes hovedsagelig af beboere, men enkelte andre kender også til smutvejen. Som hovedregel lytter besøgende gerne til en henstilling om at gå udenom bygningerne til havnen og Tuborg Linjen.

Det grønne haveanlæg er udlagt som blandet strandeng med træer og buske, samt bøgehække mod stueetagerne lejligheder. Græsset på fællesarealet slås kun en gang årligt i september. Her er der under udvisning af hensyn adgang for ejerne i Tuborg Sundpark og deres gæster.

Den private fællesvej og hjørnefirkanten mod kanalen, samt den grussti der forbinder hjørnefirkanten med kommunens grussti og græsarealet er som beskrevet en del af Tuborg Sundpark arealerne, men har via deklaration en anden status (se nedenfor vedrørende adgang til mole og for handicappede).

### **Adgangsvejen, molen og stien mod kanalerne samt hjørnefirkanten**

Den private fællesvej for beboere i Tuborg Sundpark beliggende på matrikel 5t fra klapbroen op mod blok 31 og 32 giver fælles adgang til opgang 1-5.

I byggetilladelsen vedrørende Tuborg Sundpark hedder det, at "To trapper fører fra vejen til bådebroen. Mod nord ender bådebroen i en handicapvenlig rampe, der skaber forbindelse til det øvrige rekreative område. Langs bådebroen etableres to brede nicher med bænke."

Denne beskrivelse har ført til etableringen af bådebroen langs kanalen, rampen til hjørnefirkanten, selve firkanten og endelig forbindelsesstien udlagt i grus til det kommunale areal. Der er tinglyst deklaration på dette areal i 'Deklaration om adgang til kajkanlæg og bolværk'. Deklarationen indeholder en beskrivelse af opholds- og adgangsret på stien langs kanalerne.

Der er i deklarationen en vis begrænsning af, hvem der har denne opholds- og adgangsret på deklarationsarealet. Adgangsretten omfatter alle ejere i Tuborg Sundpark og gennem GTNs ejerskab af kanalen og bådebroen også Tuborg Kanal, kontorpersonale fra bygningerne i Tuborg Nord samt udefra kommende bådejere med bådplads i kanalen. Den beskrevne begrænsning er ikke, men gør det i praksis vanskeligt at skelne fra offentlig adgang.

Hjørnefirkantens status som privat område og en del af Tuborg Sundpark gør at specifikke opholdsregler kan indskræpes uden at lægge hindringer i vejen for adgangsretten. Der er på pladsen og i området skiltet med anmodning om at vise hensyn, samt at badning og støjende adfærd ikke er tilladt. Renovering af pladsen over sommeren 2021 skal sikre at pladsen bliver mere interessant og samtidig mindre attraktiv som opholds- og legeplads.

Der er desuden opsat skilte med badning forbudt langs kanalens moleområde og GTNs ordensregler skal overholdes i hele området.

Endelig er der ved overkørsel og gang fra klapbroen opsat et vejvisende skilt med pil mod Øresund og mod havnen (Tuborg Linjen). Skiltet peger således væk fra dette område for at beskytte det uden samtidig at forhindre adgang.

### **Den underjordiske parkeringskælder (bygning 35)**

Der er adgang til den underjordiske parkeringskælder (matrikel 5aq) via den private fællesvej i direkte forlængelse af Tuborg Havnevej og klapbroen. Ejerne i Tuborg Sundpark har adgang, brugsret og vedligeholdelsespligt til haveanlægget over parkeringskælderens og ejerne i bygning 32 kan naturligvis uhindret køre igennem parkeringskælderens til egen parkeringskælder. Disse fakta fremgår af 'Deklaration angående færdselsret gennem parkeringskælder og placering af containere', samt 'Deklaration angående ret til færdsel i terræn mv.'

## **Tuborg Linjen og Kystsikringen**

Tuborg Linjen er udlagt som privat fællesvej med offentlig adgang. Tuborg Linjen har været offentlig sti siden 1926, en status der derfor er hævdvunden. Den er derudover inkluderet i lokalplan 122 som en del af den offentlige sti, der var krav om, ligesom Loven om Naturbeskyttelse og Loven om Kystbeskyttelse sikrer fri færdselsret til naturen langs kyststrækninger.

Hegnet langs Tuborg Linjen har som primært formål at beskytte offentligheden og arealet mod voldsomme bølger fra havet i stormvejr.

Biler og andre motorkøretøjer må kun færdes med nødvendigt ærinde på Tuborg Linjen (f.eks. gartnere).

Langs Tuborg Linjen mod Øresund er anlagt kystsikring med stenkastning. Denne har over tid eksisteret i forskellige varianter parallelt med udviklingen af den oprindelige erhvervshavn indtil nyere tids anvendelse. Der er foretaget ændringer i forbindelse med anlægget af hovedkanalen og dens gennemskæring til Øresund i 2002. Der er deklaration på dette med tegninger herom fra tidligt i 2007. Denne deklaration angår kun selve den tekniske udførelse og berører ikke adgangsret til kystsikringen, men det gør lovgivningen.

Af Lov om Naturbeskyttelse og Lov om Kystbeskyttelse samt vejledningen til samme fremgår det, at hensynet til den rekreative udnyttelse skal varetages og den fri færdselsret langs kyststrækningen sikres. Der må ikke lægges hindringer i vejen for denne frie adgang jvf. bl.a. Naturbeskyttelseslovens §22.3: *Offentlighedens adgang (til strandbreder og andre kyststrækninger) må ikke forhindres eller vanskeliggøres.* Der skal etableres sikker passagemulighed henover eller bagom kystsikring (jf. vedledning til lov om kystbeskyttelse).

Den nødvendige sikre passage bag kystsikringen er tilstede med den eksisterende sti mellem kystsikringen og hegnet til Tuborg Linjen. Specielt hvor badebroen er opstillet sikrer den smalle sti bag hegnet den passagemulighed der kræves.

Vedligeholdelsen af kystsikringen hviler dels på grundejerforeningen, dels på havnen og Novafos, men også på Gentofte Kommune.

Det har historisk og traditionelt været muligt på eget ansvar at bevæge sig rundt, bade og fiske fra kystsikringens stenkastning og fra havnemolen mod Øresund. Der må dog ikke bades i havnebassinet. Badende bør ved forespørgsel af sikkerhedshensyn henvises til nærliggende strande, da det ikke er ufarligt at bevæge sig med våde fødder på de naturligt våde sten. Det er dog ikke ulovligt hverken at bade eller fiske fra kystsikringens sten, men det foregår på eget ansvar.

## **Novafos pumpestation**

Novafos Pumpestationen har færdselsret for medarbejdere og servicebiler via havnefronten (matrikel 54) og på det første stykke af Tuborg Linjen (matrikel 47a) frem til pumpestationens matrikel. Adgang er forbudt for uvedkommende indenfor pumpestationens område.

## **Badebroen langs Tuborg Linjen**

Den private badebro ud til Tuborg Linjen er opstillet på søterritoriet efter bevilling fra Kystdirektoratet i 2003 og arealet ejes således ikke. Broen ejes i fælleskab af de to ejerforeninger Tuborg Sundpark og Tuborg Kanal, og der er givet brugsret og vedligeholdelsespligt til medlemmerne af ejerforeningerne Tuborg Sundpark og Tuborg

Kanal. Ansøger og bygherrer på broen var ejerforeningerne, der også deler vedligeholdelsespligten 50:50.

Bevillingen er givet efter datidens BEK489 §2 (af 1981) hvor der kunne tildeles eksklusiv brugsret til f.eks. en ejerforening. Broen er ikke i egentlig forstand omfattet af reglerne i denne bekendtgørelse p.gr.af vanddybden, men det er alligevel ordlyden fra BEK489 §2, der er anvendt. BEK489 blev i 2006 ophævet og afløst af BEK232, hvor muligheden for tildeling af eksklusiv brugsret til en ejerforening ikke længere findes.

Godkendelsen nævner flere vilkår hvor specielt vilkårene 1 - 5 er vigtige for omgangen med broen. Vilkår 4 er særlig væsentligt. Det fremgår, at broen skal vedligeholdes og være sikker at bruge. Af vilkår 2 og 3 fremgår det, at der ikke uden ansøgning må foretages udvidelser eller væsentlige ændringer på broen, og at tilladelsen til broen ikke kan overdrages uden tilladelse fra Kystdirektoratet. Endelige fremgår det af vilkår 5, at broen kan forlanges nedrevet primært med baggrund i misligholdelse eller hvis det skønnes nødvendigt.

Vilkår 1 beskriver den ønskede begrænsning i brugsretten således som det var muligt efter BEK489 §2. Det fremgår af godkendelsesdokumentet, at Vejlauget Marievej ansøgte om at blive inddraget i brugsretten til den kommende badebro. Dette ønskede ansøgerne ikke at imødekomme, og Kystdirektoratet havde ikke ret til at pålægge ansøgerne at give adgang til andre interesserede. Begrænsningen i vilkår 1 er således et ejerforeningerne selv har ansøgt om og myndighederne efterfølgende har godkendt.

Kystdirektoratet er bekendt med vanskelighederne med at holde vilkår 1 i hævd og forstår frustrationen, men anviser ikke løsninger. Forholdet er kendt fra andre private badebroer i Danmark. Det skyldes bl.a. BEK232, som afløste BEK 489 men også Naturbeskyttelsesloven. I begge understreges den ret offentligheden har til fri og uhindret adgang til kyststrækning og strand.

Vilkår 1 kan således ikke med nugældende lovgivning og modtagne svar fra Kystdirektoratet læses som et kritisk vilkår for badebroens beståen. Men vilkår 1 i bevillingen eksisterer og er gældende, så man kan indskærpe den eksklusive brugsret med tilladelsen i hånden.

I praksis overholdes vilkår 1 ved, at der er klar skiltning af den eksklusive brugsret. Dette er tilfældet gennem skilt på badebroen og ved skiltning af GTNs ordensregler i området.

Den frie adgang til strand og kyststrækning giver ikke automatisk offentlig adgang til en privat bro efter gammel bevilling, men gør det vanskeligere at administrere en ældre brugsret.

På grund af broens attraktive beliggenhed og den store vanddybde til udspring, har der været vanskeligheder med at holde den eksklusive brugsret i hævd gennem alle årene. Dette på trods af enkelte ejeres periodisk ihærdige indsats for at holde brugsretten i hævd. Der har også tidligere sporadisk været forsøgt med vagtordning.

Den oprindelige 2002/03 ansøgning nævner adgang gennem Tuborg Linjens hegn som begrænsende element, men dette har ikke vist sig tilstrækkeligt. Der har hidtil været modstand mod andre løsninger, f.eks. en ekstra låge på badebroen, blandt et flertal af ejerforeningernes medlemmer.

Tilbage står, at den mest rolige og mindst invasive måde at holde brugsretten i hævd er dels fortsat skiltning og dels at beboerne er aktive med at bruge broen og derfor er tilstede i stort omfang. Desuden er det nødvendigt i sommerperioden fortsat at bede u-inviterede gæster om at finde andre steder at bade. I ydermåned og om vinteren hvor broen benyttes mindre, gælder de samme principper; men praksis har hidtil været en pragmatisk tilgang hvor kortvarig brug udenfor højsæsonen har været stiltiende accepteret.

## Det kommunale græsareal

På det kommunale græsareal foran Tuborg Sundpark og Novafos pumpestationen mod Tuborg Linjen er der jf Gentofte Kommune fri offentlig adgang og mulighed for ophold, så længe der ikke støjes unødigt og udvises hensynsfuld opførsel. Det er aftalt med Gentofte kommune, at arealets græs fremover ikke klippes før i september og det overvejes at udplante vilde planter mellem græsset af hensyn til biodiversitet. Det høje græs og blomsterne forventes at dæmpe lysten til ophold.

I Loven om naturbeskyttelse §22.4 hedder det:

*På privatejede strandbredder og kyststrækninger må ophold og badning ikke finde sted inden for 50 m fra beboelsesbygninger.*

Desuden gælder (jf vejledningen til lov om kystsikring), at ophold på stenkastningen og passageområdet bag om kystsikringen kun kan finde sted i det omfang passagen ikke blokeres.

Arealet mellem blok 31 og badebroen har 3 matrikel ejere - Tuborg Sundpark, Gentofte Kommune og Grundejerforeningen Tuborg Nord. På grund af det blandede ejerskab af området kan §22.4 fra Loven om Naturbeskyttelse ikke bringes i anvendelse i forhold til arealet mellem Tuborg Sundpark blok 31 og kyststrækningen samt badebroen. Der kan måske, via ejerforeningernes medlemskab i GTN, fortolkes privat eje omkring badebroen og den omliggende kystsikring, men arealet inkluderer indenfor de 50 meters afstand fra bygning 31 det kommunalt ejede område.

Paragraffen kan heller ikke bringes i anvendelse ved hjørnefirkanten, da der hverken er tale om privat strand eller kyststrækning. Dette er verificeret med Gentofte Kommunes miljøafdeling.

## Havneområdet

Der er flittig brug af det offentlige havneområde til spadsereture og motionsture, der ofte fortsætter ud af Tuborg Linjen eller i modsat retning. Hele året og specielt på varme dage kan der således være gående, cyklende og motionerende trafik.

Denne trafik omkring bebyggelsen er sammen med livet i havnen og skibe, der sejler ind og ud af havnen et vilkår ved at bo i Tuborg Sundpark, og giver liv til stedet.

Det har fra starten i 2004 været en af intentionerne, at øen skulle være parkeringsfri zone på det offentlige område udenfor Tuborg Sundpark og langs med havnen, dog med tilladelse til af og pålæsning. Et forhold der har vist sig umuligt at håndhæve og nogle gange med nær kaotiske parkerings forhold til følge på trods af tydelig skiltning.

Der er anvist P-pladser til havnen på sydsiden af havnen, og der kan parkeres frit i aftentimer samt lørdag, søndag og helligdage mellem erhvervsbygningerne. Desuden står diverse betalingsmuligheder til rådighed. Desværre har det vist sig bekvemt for en del bådejere at kunne parkere bilen ved båden og langs med havnen, nogen gange i længere perioder.

Der er derfor efter godkendelse i Gentofte Kommune og hos Politiet i sommeren 2021 indført parkeringsvagt med ret til at uddele afgifter, når der parkeres ulovligt. Der må fortsat foretages af og pålæsning. Denne bevilling skal evalueres i sommeren 2022 efter et års indsats.

Ordensregler i selve havnen er havnens og ligger udenfor dette notats område, men bør indgå i det fremtidige samarbejde med KDY om at fremme et godt klima i havneområdet.

## Samlet konklusion

Øen hvorpå Tuborg Sundpark ligger er både en kystnær del af et attraktivt bolig- og erhvervsområde i Tuborg Nord og befinder sig som nabo til en lystbådehavn. Den sidste del af kyststrækningen (fra indkørsel til pumpestationen) kan sammen med havnemolen mod Øresund med rimelighed betragtes som en del af havneanlægget.

Der er kun adgang til øen via klapbro, der samtidig sikrer skibenes passage fra kanalhavnen, og via hængebro ved Tuborg Linjen ved ankomst fra Carolinevej eller Tuborg Boulevard.

Langs hele øens omkreds er der hel eller delvis offentlig adgang enten gennem deklARATIONER, lovgivning og/eller hævd. Specifikt vedrørende kyststrækningen skal hensynet til den rekreative udnyttelse varetages og den frie færdsel på strækningen sikres (Naturbeskyttelsesloven §22.3 samt loven om Kystbeskyttelse som et generelt princip). Med til den frie og uhindrede adgang til kyststrækningen hører rekreative elementer som fiskeri fra stenene og fra molen samt, at der under eget ansvar kan bades fra kystsikringens sten langs Tuborg Linjen.

Den private badebro er etableret med en brugsret begrænset til beboerne i Tuborg Sundpark og Tuborg Kanal. Denne kan holdes i hævd på trods af nyere lovgivning og der er klar skiltning af denne brugsret.

Tuborg Sundpark er et privat lukket område med haveanlæg mellem bygningerne og der er ikke offentlig adgang gennem arealerne.

Skibene i havnen og i kanalerne og det liv der hører til en fungerende lystbådehavn adderer værdi til livet i Tuborg Sundpark. Det er vigtigt for samspillet, at der er en god dialog mellem beboere i Tuborg Sundpark, bådejere og KDY som forvalter af havnen.

Det rekreative element og den offentlige adgang til omkredsen på øen er således tilstede og er et vilkår ved at bo i Tuborg Sundpark. Offentligheden skal dog på grund af det private ejerskab og nærheden til boliger overholde de ordensregler der gælder for området og i havnen.

## Ordensregler

Grundejerforeningen Tuborg Nord har vedtaget ordensregler for området som kan bringes i anvendelse om nødvendigt, ligesom generelle regler om adfærd på offentligt område skal overholdes. Der er skiltet om disse ordensregler ved indgangen til området fra Carolinevej samt Tuborg Havnevej.

For områder under GTN gælder følgende ordensreglement:

1. Private områder er forbeholdt beboerne, og "adgang forbudt" skiltning skal overholdes af øvrige.
2. Badebroen ud for Tuborg Linjen er forbeholdt beboerne.
3. Badning i havn og kanaler er forbudt.
4. Søsætning og optagning af både med kran er ikke tilladt fra grundejerforeningens vejarealer.
5. Husdyr må kun færdes på området hvis de føres i snor og efterladenskaber opsamles.
6. Støjende adfærd er forbudt.
7. Adfærd, der beskadiger fællesanlæg, er forbudt.
8. Der må ikke opsættes skilte på grundejerforeningens område uden dennes tilladelse.
9. Henkastning af affald er forbudt.
10. Anvisninger fra områdets servicepersonale skal efterkommes.

## **Vigtigt baggrundsmateriale og referencer**

Lokalplan 122 og 122.1 Gentofte Kommune vedrørende Tuborg Nord

Lokalplan 248 Gentofte kommune vedrørende del af Tuborg Syd

Byggetilladelse - Tuborg Sundpark

Gældende Matrikelkort

Naturbeskyttelsesloven

Vejledninger fra Naturstyrelsen

Kystbeskyttelsesloven og vejledning til samme

Privatvejsloven

Deklaration om adgang til kajakanlæg og bolværk (25/3-2004)

Deklaration angående ret til ophold i terræn mv (25/3-2004).

Deklaration angående færdselsret gennem parkeringskælder og placering af containere (25/3-2004)

Tilladelse fra Kystdirektoratet til opstilling af badebro (2 februar 2003)

BEK 489 af 1981 amt BEK 232 af 2006 vedr. Bade- og bådebroer

Kommunikation med Kystdirektoratet 2020 og 2021

Artikel fra Dansk Vejtidskrift (2003) om områdets broer (ligger på hjemmesiden).

Diverse artikler som "Indskrænkning af befolkningens adgang til naturen (2019)" og "Offentlig adgang til bade- og bådebroer (2020)"

'Tuborg – fra industriområde til moderne bydel' temahæfte ved Gentofte Lokalhistoriske Forening

Verifikationer fra Gentofte Kommune