Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Klima-, Miljø og Teknikforvaltningen

Notat

30-10-2026

Sagsnummer I F2
2026 - 10498

Dokumentnummer i F2
259146

Sagsnummer eDoc
2026-0166164

Orientering om fravigelse af servitut til opførelse af fælleshus, Parosvej 15, Amager Øst

Resumé
Klima-, Miljø-, og Teknikudvalget orienteres om, at forvaltningen er indstillet på at fravige bestemmelser i en servitut for at muliggøre opførelse af nyt fælleshus til beboerne i den almennytte boligforening på Parosvej 15 på Amager. Det areal, hvor fælleshuset ønskes placeret, er omfattet af en servitut, der bl.a. fastlægger, at arealet skal holdes fri for bebyggelse.

Sagsfremstilling
Klima-, Miljø og Teknikforvaltningen har modtaget ansøgning om opførelse af en bygning til fælleshus til brug for boligforeningens beboere og ejendomskontor på matriklen 4421 Sundbyøster, København. Bygningen opføres med en rektangulær grundplan i et plan med et areal på 255 m^2 (længde på ca. 29 m og en bredde på ca. 9 m). Bygningen opføres med gule mursten og saddeltag med udhæng. Syd og øst facaderne fremstår åbne med store dørpartier og vest fremstår lukket ind mod de bagvedliggende villaer. Visualiseringer fremgår af bilag 1.

Ansøger oplyser, at det eksisterende fælleshus er i dårlig stand, og at de har undersøgt muligheden for at ombygge det til et nyt fælleshus, hvilket ikke har vist sig som en mulighed. Placeringen af det eksisterende fælleshus ses i bilag 2.

Der er ikke taget endeligt stilling til, hvad der skal ske med det eksisterende fælleshus, såfremt ansøger får tilladelse til at opføre det nye fælleshus.

Det byggefelt, hvor det nye fælleshus ønskes placeret, er omfattet af en servitut fra den 3. juli 1945, der bl.a. fastlægger, at arealet skal holdes fri for bebyggelse samt anlægges som frit tilgængeligt areal. Forvaltningen håndhæver normalt servitutter i byggesagsbehandlingen, så derfor orienteres udvalget om den konkrete sag.

Rådhussekretariatet

Rådhuspladsen 1

1550 København V

EAN-nummer
5798009809452

Forvaltningen er indstillet på ikke at håndhæve servitutten, så det bliver muligt at opføre et nyt fælleshus.

Da der ikke er nogen lokalplan for området, vil det nye fælleshus i forbindelse med byggesagsbehandlingen blive vurderet ud fra en helhedsvurdering, hvor der bl.a. lægges vægt på at sikre tilfredsstillende lys- og indbliksforhold for nabobebyggelse. Heri indgår at ny bebyggelse skal placeres i en passende afstand til nabobebyggelse og udformes således at der ikke opstår væsentlige skygge- og indbliksgener for nabobebyggelse.

Forvaltningen vurderer, at den ansøgte placering af fælleshuset er den mest hensigtsmæssige, da bygningen vil ligge bedst i forhold til den øvrige bebyggelse: Let tilbagetrukket, under de store platantræer, med gode adgangsforhold fra hele bebyggelsen og med et opholdsareal foran. Forvaltningen vurderer, at de fleste naboer vil foretrække at have udsyn og adgang til et grønt areal frem for fælleshuset, hvor der må forventes liv omkring fælleshuset både i dagligdagen og ved arrangementer. Ansøger oplyser derudover, at den ansøgte placering giver bedre afstand til de tilstødende villaer, end hvis huset blev placeret i et af de øvrige gårdrum.

Fælleshuset forventes at skabe bedre faciliteter for beboerne og ejendomsfunktionærerne, som skal bruge bygningen.

I den indsendte byggepladsplan skriver ansøger, at de fælder og planter to nye træer ifm. med byggeprojektet, samt at de vil beskære et træ, som bibeholdes. De træer, der fældes, er mindre træer, som erstattes af nye træer på ca. samme placering samt et ekstra nyt træ. Der er ikke lokalplan for området, og træerne er ikke klassificeret som bevaringsværdige.

Politisk handlerum
Et eller flere udvalgsmedlemmer kan hæve sagen til en beslutningssag, så den behandles på et kommende møde i Klima-, Miljø- og Teknikudvalget. Det kan fx ske med henblik på at beslutte, at servitutten håndhæves.

Videre proces
Når Klima-, Miljø- og Teknikudvalget er orienteret, vil forvaltningen påbegynde byggesagsbehandlingen af projektet og fravige servitutten samt meddele byggetilladelse, såfremt betingelserne herfor er opfyldt.

Lena Kongsbach
Vicedirektør

Bilag 1 – Diagram over valgt placering af fælleshus.



Nyt fælleshus (1)

Afgrænsende hække, der indrammer bebyggelsen (2)

Orientering af bygningerne. Udsigt fra opholdssiden med dagligstuer og altaner.

Åbent areal under de store platantræer

Adgang fra hele bebyggelsen

Grøn flade/park midt i bebyggelsen (3)

Alternativ, fravalgt placering af fælleshus: Dårligere adgangsforhold, synligt og nabo-nært.

Fotovinkel – Google streetview – Åbning i bebyggelsen

Placering af Fælleshuset

Den viste placering af fælleshuset er valgt, da huset her ligger mest diskret i forhold til den øvrige bebyggelse. Her kan det ikke kan ses fra boligernes opholdsside og altaner. Samtidig ligger Fælleshuset naturligt placeret her i forholdt til den øvrige bebyggelse: Let tilbagetrukket, med gode adgangsforhold fra alle blokke og med et opholdsareal foran.

Fælleshuset vil generere aktivitet og ophold i området omkring huset , og dermed bidrage til det liv, som servitutten havde til hensigt at generere ved at friholde arealet som park. Alle bebyggelsens øvrige gårdrum er friholdte og parklignende, med fri adgang. Der er også et kommunalt ejet parkareal midt i bebyggelsen, ligeledes friholdt.

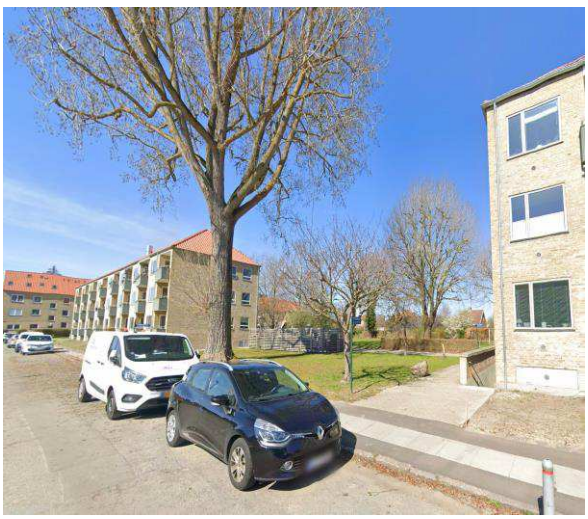


Foto af arealet, fra Google streetview











Eksisterende fælleshus

Bilag 2
Placering af eksisterende fælleshus

KØBENHAVNS KOMMUNE

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed