

Københavns kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bygninger

24. juni 2017

Vedrørende sagsnummer [REDACTED], udadvendte døre

Center for Bygninger har den 29. maj 2017 sendt en påtænkt tilladelse til to udadvendte døre i ovennævnte to sager til bestyrelsen for Husejerforeningen i Strandvejskvarterets høring.

Sagen vedrørende [REDACTED] blev rejst den 27. juni 2014 af bestyrelsen for Husejerforeningen i Strandvejskvarteret, da det var bestyrelsens opfattelse, at den udadvendte dør var i strid med lokalplanen, idet denne ændrer bygningens ydre fremtræden. Sagen om [REDACTED] er efterfølgende rejst på kommunens foranledning.

Bemærkninger til Orientering om ny praksis i forbindelse med udskiftning af hoveddøre

Center for Bygninger har i "Orientering om ny praksis i forbindelse med udskiftning af hoveddøre meddelt", dateret den 29. maj 2017, meddelt, at man vil revurdere sagsbehandlingen af udadvendte døre i Strandvejskvarteret.

Det fremgår af orienteringen, at Center for Bygninger har vurderet, at lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtoning ikke er konkret nok til at danne baggrund for afslag af udadvendte hoveddøre. På den baggrund er kommunen indstillet på - efter en konkret vurdering - at godkende udadvendte døre, såfremt dørene er placeret tilbagetrukket i murhullet og er udført af træ med fyldninger og inddelinger som oprindeligt. Center for Bygninger er af den opfattelse, at dørens oplukket metode ikke ændrer bebyggelsens ydre fremtoning på en så væsentlig måde, at den strider mod lokalplanens formålsparagraf (§1), som bestemmer, at hensigten med bestemmelserne vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre en bevaring af bebyggelsens arkitektoniske helhedsvirkning som bygningsdetaljer på det enkelte byggeforeningshus.

Husejerforeningens bestyrelse er ikke enig i denne vurdering, idet isættelse af udadvendte døre indebærer, at dørkarmen forsvinder. Netop dørkarmen er en meget væsentlig del af dørpartiet. Se om dette nedenfor under høringssvar.

Samlet set bekymrer det endvidere husejerforeningen, at Center for Bygninger vurderer, at når lokalplanen ikke - i modsætning til vinduerne - beskriver, om dørene skal være indadvendte eller udadvendte, kan der ikke stilles krav om indadvendte døre. Bestyrelsen skal henvise til, at det aldrig har været dansk byggeskik i helårshuse at have udadvendte døre. Det var det ikke omkring 1900-tallet, hvor kvarteret blev opført, og det er det fortsat ikke - når man ser bort fra sommerhuse. Tilladelse af udadvendte døre kommer derfor i høj grad i konflikt med selve hensigten med lokalplanens bestemmelser om, at "... bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre en bevaring af bebyggelsens arkitektoniske helhedsvirkning som bygningsdetaljer på det enkelte byggeforeningshus".

Det bekymrer endvidere bestyrelsen, hvis Center for Bygninger i forbindelse med konkrete sager fremover vil tillade ombygninger, hvis disse ikke er udtrykkeligt forbudt i lokalplanen. Bestyrelsen skal i den forbindelse henvise til, at foreningen på generalforsamlingen i 2015 vedtog et nyt facade-regulativ til erstatning for et facaderegulativ af 1995, og som uddyber og supplerer lokalplanen. Facaderegulativet blev udarbejdet i samarbejde med kommunen. Bestyrelsen er bekymret for, at ansvaret for at sikre husenes særegne arkitektur fremover vil skulle varetages af foreningen selv, dvs. bestyrelsen.

Dette skal også ses i sammenhæng med lokalplanens baggrund.

Det originale skøde er tinglyst servitutstiftende på hver enkelt ejendom. Servitutten, som er indeholdt i skødets § 5, indeholder blandt andet følgende bestemmelse i § 5.a:

"Grunden maa ikke yderligere bebygges, ej heller maa der foretages tilbygninger eller ombygninger, der forandrer husets ydre, selv om Bygningskommissionen maatte tillade sådan ændring."

Bestyrelsen har gennem tiden betragtet forbuddet mod forandring af husenes ydre med alvor og har håndhævet bestemmelsen strengt. Dette er blandt andet sket gennem facaderegulativet, som husejerne har været forpligtet til at respektere på grund af forpligtelsen til at være medlem af Husejerforeningen. Husejerforeningen har dog samtidig været bevidst om, at husene ikke kunne kræves bevaret helt uforandrede, efterhånden som eksempelvis de oprindelige vinduer gik ud af produktion, og levevilkårene ændrede sig. Bestyrelsen har derfor i sin håndhævelse af reglerne accepteret mindre ændringer, men fastholdt kravene til bebyggelsens grundlæggende fremtoning

For bestyrelsen blev det en stadigt større byrde at skulle påtale facaderegulativet, og man henvendte sig derfor til kommunen med henblik på at indarbejde regulativet i en lokalplan, således at det i højere grad blev kommunens opgave at sørge for en bevarelse af husenes oprindelige udseende. Dette førte til vedtagelse af lokalplanen, som er tinglyst på ejendommene i kvarteret.

Der foreligger således en mangeårig, servitutstiftende forpligtelse for husejerne til at bevare husenes fremtoning og en særlig baggrund for lokalplanen, der desuden specifikt anfører i § 1, at hensigten er at sikre en bevarelse af såvel bebyggelsens arkitektoniske helhedsvirkning som bygningsdetaljer på det enkelte hus. Det er bestyrelsens opfattelse, at disse hensyn svigtes afgørende ved kommunens ændrede håndhævelse af lokalplanen.

Høringssvar [REDACTED]

Det fremgår af den påtænkte tilladelse til udadgående døre i de to nævnte huse, at Center for Bygning er enig med husejerforeningen i, at de udadgående døre ændrer ved bygningens ydre fremtræden. Derfor forudsætter udadgående døre en tilladelse i henhold til lokalplanens § 6, stk. 1, 2. pkt.

Center for Bygninger Kommunen anfører samtidig, at de udadvendte døre i udseende svarer til de oprindelige døre, idet dørene dog er placeret "lidt fremadrettet" med henblik på at dørene kan åbne. Begge døre er dog stadig tilbagetrukket i dørhullerne, og Center for Bygninger vurderer derfor, at helhedsindtrykket forbliver tilnærmeligvist som oprindeligt. På den baggrund påtænker Center for Bygninger at give tilladelse til dørene.

Bestyrelsen er ikke enig i, dørene i de to konkrete sager er placeret "lidt tilbagetrukket", ligesom vi heller ikke er enig i, at helhedsindtrykket er tilnærmeligvist som oprindeligt.

Bestyrelsen skal her pege på, at de to døre er placeret helt yderst, dvs. helt fremme i dørkarmen, og dermed ikke i "bunden af" karmen som ved en indadgående dør. Begge døre er placeret således, at

der i realiteten slet ikke er en synlig dørkarm. Dørkarmen er blevet erstattet af en smal (ca. et par cm) "ramme" rundt om døren; en ramme, som flugter med døren. Den ca. 14 cm dybe dørkarm, som vinkelret skulle indramme dørene, er således helt forsvundet.

Den manglende dybe dørkarm indebærer, at facadens udtryk ændrer sig markant; dybden omkring døren forsvinder helt og døren går i ét med den smalle ramme. Bestyrelsen skal derfor fastholde, at dørkarmens ca. 14 cm dybde er en væsentlig del af dørhullet og at når den mangler, får døren og omgivelserne en meget "fladt" udtryk.

Helhedsindtrykket er derfor slet ikke tilnærmeligvist som oprindeligt. Dette ses også tydeligt på det foto af dørene i [REDACTED], som Center for Bygninger har vedlagt en intern mail af 7. september 2016. Døren i [REDACTED] ligger dybt inde i karmen, mens døren i nr. [REDACTED] med sin placering yderst i en "ramme" giver et fladt indtryk grundet den manglende dybde, som dørkarmen ellers ville give.

På den baggrund skal bestyrelsen for Husejerforeningen i Strandvejskvarteret overordnet fastholde, at udadgående døre er i strid med lokalplanen, da dørens placering/den manglende dørkarm ændrer markant ved bygningens ydre fremtræden og dette er i strid med lokalplanen formål, som er at sikre bebyggelsens arkitektoniske helhedsvirkning som bygningsdetaljer på det enkelte byggeforeningshus.

Med venlig hilsen

Benditte Skyhøj Olsen
Formand for Husejerforeningen i Strandvejskvarteret