

# Udadgående hoveddøre

## Orientering om ny afgørelse fra Københavns Kommune

*Af bestyrelsen*



*Til venstre en korrekt, indadgående dør.  
Til højre en udadgående dør.*

Københavns Kommune har den 25.10.2017 givet to forskellige husejere tilladelse til etablering af udadgående hoveddøre i kvarteret. Det er en afgørelse, som foreningens bestyrelse finder meget beklagelig, da udadgående døre ændrer bygningens ydre fremtoning, og hvor vi derfor også har fastholdt, at dette vil være i strid med lokalplanens bestemmelse, § 1.

I tidligere tilfælde har kommunen da også afvist ønsker om udadgående døre netop med denne begrundelse.

Afgørelsen ændrer ikke ved, at det siden 2015 har været i strid med foreningens facaderegulativ at etablere udadgående døre. Læs mere herom i slutningen af denne orientering.

### **Kort gennemgang af sagens baggrund**

Bestyrelsen anmodede den 27.6.2014 Københavns kommune om, at der blev rejst en lovliggørelsessag, efter at en husejer havde sat en ny og udadgående dør i sit hus.

Det var således bestyrelsen opfattelse, at den udadvendte dør var i strid med lokalplanens § 1, idet denne ændrede bygningens ydre

fremtræden.

Kommunen meddelte den 6.3.2015 husejeren, at der var udført væsentlige bygningsændringer, idet den eksisterende dør var udskiftet til en ny hoveddør. Kommunen vurderede, at den nye hoveddør ikke var i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, idet den var udadgående og placeret helt ude i facaden, hvilket gjorde, at den ikke længere svarede til den oprindelige hoveddør i sin placering og udformning.

Kommunen meddelte endvidere husejeren, at der ikke kunne dispenseres fra lokalplanen, da dette ville være i strid med lokalplanens formål samt, at det var kommunens vurdering, at udskiftningen af døren var en væsentlig forringelse af bebyggelsens bevaringsværdi, idet den var udadgående og placeret helt ude i facaden, hvilket gjorde, at den ikke lænere svarede til den oprindelige hoveddør i sin placering og udformning. Samtidig fik husejeren påbud om fysisk lovliggørelse.

Husejeren påklagede den 29.3.2015 kommunes afgørelse til Natur- og Miljøklagenævnet.

Den 22. juni 2016 meddelte nævnet, at man var enig med kommunen i, at en udadgående dør bevirker en ændret placering af døren helt ude i facaden, og at der var tale om en fravigelse af hoveddørens oprindelige udseende. En sådan ændring forudsætter en dispensation efter lokalplanens § 6, stk. 1, 2. pkt. Det var således muligt for kommunen at dispensere fra bestemmelsen efter en konkret vurdering, og kommunens afgørelse var således begrundet i en urigtig opfattelse om, at der ikke var hjemmel til at give dispensation til døren.

Nævnet ophævede derfor kommunens afgørelse og hjemviste sagen til fornyet behandling med henblik på en vurdering af, om kommunen ville dispensere til den ansøgte dør.

### **Københavns Kommunes afgørelse**

Den 29. maj 2017 meddelte kommunen foreningens bestyrelse, at man påtænkte en ny praksis i forbindelse med udskiftning af hoveddøre samt påtænkte at give tilladelse til to udadvendte døre. Bestyrelsen fik samtidig mulighed for at komme med bemærkninger til sagen, inden afgørelse blev truffet.

Bestyrelsen sendte et hørings svar 24.6.2017.

I hørings svaret skrev bestyrelsen bl.a.:

"Bestyrelsen skal henvise til, at det aldrig har været dansk byggeskik i helårshuse at have udadgående 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 udadgående 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 byggeforingshus".

"I de to sager er dørene 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. Dørkarmens ca. 14 cm dybde er en væsentlig del af dørhullet, og når den mangler, får døren og omgivelserne et meget "fladt" udtryk.

Helhedsindtrykket er derfor slet ikke tilnærmelsesvis som oprindeligt, og det er vores opfattelse, at dørens placering/den manglende dørkarm ændrer markant ved bygningens ydre fremtræden."

Høringssvaret kan (i anonymiseret form) læses i sin fulde længde på hjemmesiden, se under *Dit hus > Regulativer*.

Den 25.10.2017 traf Københavns kommune afgørelse i de to sager.

Kommunen gav herefter tilladelse til de to husejere til bibeholdelse af de udadgående døre. Kommunen har her til foreningen bl.a. anført, at det er vurderingen, at det ansøgte ikke er i strid med baggrunden for lokalplanens bestemmelse, og at hoveddøren, bortset fra den nye placering i dørkarmen, er udført med samme udseende og placering i øvrigt, som de øvrige døre i bebyggelsen.

Kommunen begrundede endvidere afgørelsen i, at når lokalplanen ikke, i modsætning til vinduerne (§ 6, stk.3), beskriver, om dørene skal være ind- eller udadvendte, kan der ikke stilles krav om indadvendte døre. Når der i lokalplanen er nævnt ang. vinduerne, hvilken oplukkeretning disse skal have, skulle dette ligeledes have været nævnt ved dørene. Når det ikke er nævnt ved dørene, kan dette forstås således, at det ikke er af betydning, i hvilken retning dørene vender.

Kommunen gør dog samtidig opmærksom på, at det ansøgte fortsat kræver dispensation fra lokalplanen, idet det forhold, at døren vender den modsatte vej i den konkrete sag, har forårsaget, at døren får en anden placering i dørkarmen end oprindeligt.

### **Hvad betyder det for husejerne?**

Det er vigtigt at være opmærksom på, at husejerne er bundet af ikke kun lokalplanen, som er vedtaget og forvaltes af kommunen, men også af facaderegulativet og andre regulativer, som er vedtaget af husejerne og forvaltes af bestyrelsen.

Det fremgår af de oprindelige skøder, der er tinglyst på alle ejendomme i kvarteret, at husejerne er forpligtet til at være medlemmer af husejerforeningen. Som medlemmer af foreningen skal husejerne overholde vedtægterne og de regulativer, der vedtages.

Facaderegulativet blev ændret i 2015, og det blev i den forbindelse vedtaget, at hoveddøre skal være indadgående (§3). Det betyder, at der trods kommunens dispensation i de to sager omtalt ovenfor ikke må etableres udadgående døre efter dette tidspunkt. Dørene i de to sager blev etableret før ændringen af facaderegulativet.

Et af formålene med vedtagelsen af lokalplanen i sin tid var at lade kommunen forvalte de hensyn, som lå bag foreningens facaderegulativ, og dermed aflaste bestyrelsen, der var alene om at påtale overtrædelser. Bestyrelsen må med beklagelse konstatere, at lokalplanen ikke længere dækker hensynene bag facaderegulativet på tilfredsstillende måde.

Dette skyldes for det første, at kommunen i overensstemmelse med Planklagenævnets praksis fortolker lokalplanen så snævert, at den kun vil håndhæve lokalplanen i det omfang, lokalplanen indeholder bestemmelser, der efter kommunens opfattelse er så klart og præcist formuleret, at der ikke kan herske tvivl om, hvorvidt de er overholdt eller ej. Kommunen vil således ikke påtale indretninger, der er i strid med lokalplanens formål, hvis der ikke er et specifikt forbud mod dem. Dette er baggrunden for, at bestyrelsen har valgt ikke at indbringe kommunens afgørelse for Planklagenævnet.

For det andet ønsker kommunen ikke at tage hensyn til de nødvendige ændringer, der er foretaget i facaderegulativet i

2015 – hverken ved at fortolke lokalplanen i overensstemmelse hermed eller ved at ændre lokalplanen.

Dette kan medføre, at bestyrelsen i videre omfang end hidtil vil påtale overtrædelser af facaderegulativet.

Det kan i sidste ende betyde, at bestyrelsen i konkrete tilfælde vil se sig nødsaget til at anlægge sag ved domstolene.

Bestyrelsen opfordrer husejerne til at konsultere facaderegulativet, før der foretages ændringer, som har betydning for facaden.

*Bestyrelsen*