

Beslutning: Dispensation fra krav om fri dørbredde

Sagsnr. i ESDH: 22/5883

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema

Bebyggelserne Officershusene og Bringegårdene i Sydlejren, som består af 79 dobbelthuse og rækkehuse (alle ejerboliger), er opført således, at det ikke er alle yderdøre, der overholder bygningsreglementets (BR18) krav om en fri passagebredde på mindst 0,77 m. Plan og Byudvikling skal beslutte, om der skal gives dispensation.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har givet byggetilladelse i 6 etaper i foråret 2020 til opførelse af bebyggelsen. Husene er løbende blevet opført uden at der er ansøgt om dispensation fra kravene til dørbredder.

Husene er opført med korrekt fri passagebredde for alle hoveddøre, men 216 terrassedøre fra opholds- og soverum (fordelt på 72 boliger) opfylder ikke kravene til dørbredden. De sidste 7 boliger er opført med lovlig dørbredde på alle døre.

Bygherre havde først ansøgt om dispensation til at udskifte beslagene på alle terrassedørene i opholdsrummene, således at de kunne åbne mere end 90 grader inkl. en dørbremse. Øvrige døre ønskedes bibeholdt. Ansøgningen blev sendt i parthøring til Danske Handicaporganisationer, Furesø afdeling.

Danske Handicaporganisationer – Furesø anførte, at størrelsen på den frie dørbredde pr. definition skal måles med døren 90 grader åben, blandt andet fordi det vil medføre store gener for handicappede at lukke døren efter sig, hvis den er mere åben. De kunne derfor ikke anerkende denne løsningsmodel, jf. bilag 1.

Forvaltningen har tilkendegivet overfor bygherre, at der ikke kan forventes dispensation til dørbredden for 72 terrassedøre fra opholdsstuen. Hensynet er, at alle huse skal have udgang til terrasseområdet via mindst 1 dør med fri dørbredde på minimum 0,77 m.

Bygherre har nu ansøgt om en ny dispensation til, at de øvrige terrassedøre i de enkelte boliger kan bibeholdes med fri passagebredde på ca. 0,72 m. Enkelte af dørene, der ønskes bibeholdt, er dog også placeret i dobbeltpartier. Det gælder kun, hvor der er mere end ét dobbeltparti i rummet. Det drejer sig om i alt 144 døre – hovedsagelig placeret i køkken og soveværelse. Dørene, der ønskes dispensation til, er markeret med blå på plantegningerne i bilag 2. Partierne, der fysisk lovliggøres, er markeret med rødt på samme tegning.

Bygherre har efterfølgende oplyst, at det vil koste ca. 20.000 kr. pr. bolig at skifte alle de døre (148 stk.), som indgår i et dobbeltparti (dør samt glasparti) til nyt dobbeltparti med bredere dør og et mindre glasparti, dvs. ca. 3 mio. kr. i alt. Det vil sige, at disse døre kan skiftes til nye partier med lovlig fri dørbredde, uden at der skal ændres på dørhullet. Det vil yderligere koste ca. 30.000 kr. pr. stk. at skifte de døre (uden glasparti), hvor murhullet skal udvides. Det drejer sig om 30 stk., dvs. totalt ca. 900.000 kr. Den totale lovliggørelse vil således koste ca. 4 mio. kr. (inkl. uforudsete udgifter).

Bygherre oplyser, at det vil koste ca. 1,5 mio. kr. at udføre denne løsning, hvor kun et dobbeltparti pr. bolig udskiftes.

For at give dispensation taler, at der vil være mulighed for alle at tilgå terrasseområdet - uanset førlighed og hjælpemidler. Der er ingen krav i bygningsreglementet om udgang fra alle rum. Dvs. dørpartierne kunne alternativt udskiftes med vinduespartier – og alle krav ville være opfyldt. Med dispensationen skal der ikke nedbrydes mur.

Imod taler, at boligerne kan blive beboet af borgere med fysiske handicap, som ikke kan benytte de smallere døre med hjælpemidler som fx kørestol.

Økonomiske konsekvenser

Ingen udgifter for kommunen.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Furesø Kommune har som mål nr. 6 at skabe gode boliger for alle alders- og indkomstgrupper og med velfungerende boligområder og lokalsamfund – herunder at skabe boligområder på tværs af aldersgrupper. Der arbejdes samtidig målrettet med fysisk tilgængelighed for borgere med funktionsnedsættelse.

Borgerinddragelse

Danske Handicaporganisationer - Furesø er blevet partshørt, og forvaltningen har efterfølgende som opfølgning på høringssvaret haft dialog med organisationen, som har tilkendegivet at de kan støtte seneste ansøgning om dispensation.

Lovgrundlag

Bygningsreglementet 2018 (BR18), § 52

Det videre forløb

Intet.

Indstilling

Forvaltningen indstiller;

- at der gives dispensation til 144 døre fordelt på 72 boliger med for lille fri dørbredde, da der er handicapegnet udgang til terrassen via dør i stuen. Dispensationen gives på betingelse af, at 72 dobbeltpartier udskiftes til lovlig fri dørbredde.

Udsat. Udvalget ønsker at besigtige bebyggelsen.

Bilag:

1 - 3042074	Åben	Bilag 1 til dagsordenspunkt	(29839/23)	(H)
2 - 3029411	Åben	Bilag 2 til dagsordenspunkt	(20149/23)	(H)