

## **Principgodkendelse af gavlvinduer efter udstykningsdeklaration** **Boligbebyggelsen Jyllingeparken**

### **Beslutningstema**

Isætning af gavlvinduer kræver principiel tilladelse efter udstykningsdeklaration.

### **Sagsfremstilling**

Grundejerforeningen Jyllingeparken har ansøgt (forelagt og vedtaget på grundejerforeningens generalforsamling den 18. september 2002) om ændring af retningslinier for isætning af gavlvinduer.

Grundejerforeningen foreslår, at alle enderækkehuse i Jyllingeparken efter ansøgning bevilges tilladelse til isætning af gavlvinduer, når følgende betingelser er opfyldt:

- Vinduesstørrelsen skal være 60 x 60 cm i ydre rammemål
- Vinduesramme skal males i farve som øvrig gavlfacade
- Overkant af vindue skal placeres i en højde af 4,75 m over terræn, svarende til overkant af eksisterende vinduer i skråtag
- Arbejde ved isætning af gavlvinduer skal udføres forsvarligt
- I overensstemmelse med sædvanlig praksis skal afholdes nabo høring ved ansøgning om isætning af gavlvinduer

Ændringen vedrører i alt 8 ejendomme, der ikke i dag har mulighed for isætning af gavlvinduer i henhold til deklarationens ordlyd. Disse ejendomme er:

Jyllingeparken 6, 8, 28, 30, 128, 130, 144 og 146.

De øvrige enderækkehuse i bebyggelsen har allerede i dag mulighed for isætning af gavlvinduer. Denne mulighed er begrundet deri, at der ikke vurderes at være væsentlige indbliksgener på nabogrund, da gavlvinduerne vender ud mod parkeringsarealer.

I henhold til Bygningsreglement for Småhuse, BRS-98, afsnit 9.3.3, skal afstanden til skel mod nabo eller sti mindst være 2,5 m ud for vinduer til beboelsesrum og køkken.

Det fremgår endvidere af BRS-98 afsnit 4.3.5, at ydervæggen skal udføres mindst som bygningsdel BD60.

Ovenstående krav i BRS-98 vedr. afstand til skel mod nabo eller sti kan ikke honoreres, og en tilladelse til isætning af gavlvinduer indebærer en meddelelse af dispensation.

Det samme gælder for de gavle, der i henhold til tidligere udvalgsbeslutning har mulighed for isætning af gavlvinduer.

En opfyldelse af brandkrav i BRS-98 om BD60 konstruktion forudsætter, at der isættes brandglas i gavlvinduer. Denne betingelse er ikke stillet ved eksisterende tilladte gavlvinduer ud mod parkeringspladserne.

Naboorientering er udsendt til de ejendomme, der direkte berøres af ændringen, Jyllingeparken 6, 8, 28, 30, 128, 130, 144 og 146.

Der er ikke indkommet nabobemærkninger.

Forvaltningen vurderer, at ansøgningen om ændring af deklarationen bør imødekommes, så der principielt tillades isætning af gavlvinduer i

samtlige gavle i bebyggelsen. Indbliksgenerne ved isætning af gavlvinduer i de berørte ejendomme vurderes at være forholdsvis begrænsede, da indbliksmulighed til naboejendom begrænses af vinklen i forhold til gavlfladen. Dertil kommer, at de ansøgte vinduer er meget små, samt det forhold at der i forvejen er en høj grad af indbliksmulighed i haveopholdsarealerne fra eksisterende tagvinduer i boligernes skrå tagflader og fra veje og stier i området. Det indstilles, at der fortsat skal søges særskilt om isætning af gavlvinduer ved hvert enkelt tilfælde, og de direkte berørte naboer høres i den enkelte sag.

#### Beslutningsgrundlag

2003/00731-004 Grundejerforeningen Jyllingeparken - gavlvinduer

#### Indstilling

Teknisk Forvaltning indstiller, at

- der gives principiel tilladelse til isætning af gavlvinduer i henhold til ovennævnte betingelser vedr. placering, udformning, størrelse og brandkrav,
- der skal ansøges og afholdes naboorientering i hvert enkelt tilfælde,
- Teknisk Forvaltning bemyndiges til at afgøre sagerne.

UTM/15-03-2005/36

Tilrådt.