

Vinduer på 1. sal

Hvad siger lokalplanen, hvad har vi i dag med og uden kommunens godkendelse, og hvad kunne der være af ønsker og muligheder.

På generalforsamlingen i 2020 blev der nedsat en arbejdsgruppe, der skulle se på behov og muligheder for at ændre lokalplanen eller opnå dispensation til bygningsmæssige ændringer. Arbejdsgruppen har på sit første møde aftalt at udarbejde nogle notater om forskellige emner. Jeg påtog mig at skrive dette notat om vinduer på 1. sal.

Lokalplanen

Lokalplan 19.1 fra 1980 har bestemmelser om bygningernes ydre fremtræden m.m. Om vinduer på 1. sal står der følgende:

"Inden for område B2 må der ikke isættes vinduer i bygningers nordgavl og de mod øst vendende tagflader."

Derudover lægger lokalplanen vægt på, at bebyggelsen har et ensartet præg (fremgår af formålsbestemmelsen).

Lokalplan fra 1980 afløste tinglyste anvendelses- og bebyggelsesservitutter m.v., tinglyst den 15. januar 1970, vedrørende boligafsnittet "Grundejerforeningen Rødager".

Lokalplantillæg nr. 19.1.1 har bestemmelser om farver på vinduerne:

"Facader, gavle, carporte og udhuse skal males i samme farve. Der skal anvendes sort eller én af følgende farver: Lys grå umbra S 4502-B, Almueblå S 6020-B, Svenskrød S 5040-Y80R, Brun umbra S 8010-Y30R, Ibenholt S 8500-N eller Grøn umbra S 7005-G20Y. NCS-farvekoden beskriver farven principielt.

Døre og vinduer skal males i samme farve som det øvrige træværk eller sort eller hvidt."

Hvad har vi i dag?

Husene nr. 26 – 48, i alt 12 huse, fik ved opførelse af bebyggelsen et vindue i den østvendte tagflade. Dette var i modstrid med servitutterne for bebyggelsen, og der er ikke givet tilladelse til disse vinduer af kommunen, men der blev heller ikke udstedt påbud om af fjerne vinduerne. Da der siden er gået 50 år, vil kommunen under ingen omstændigheder kunne kræve dem fjernet igen. Af de 12 huse er ét hus (nr. 46) senere blevet genopført efter brand, uden et vindue i den østlige tagflade, så der i dag er 11 huse med vindue i den østlige tagflade.

E af de 11 huse har indenfor de seneste år fået et lille vindue i den østlige tagflade for at få lys ind i badeværelset på 1. sal. Dette er ikke i overensstemmelse med lokalplanen, men burde kunne accepteres af kommunen, da det hverken har større betydning for husets ydre fremtræden eller mulighederne for indblik på naboejendommen.

I den vestlige tagflade var der oprindeligt to vinduer ved siden af hinanden. I flere huse er der siden kommet ekstra vinduer i denne tagflade. Dette må vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanen.

Vinduer på 1. sal i sydfacaden. Dette har alle huse, og det er i overensstemmelse med lokalplanen.

Vinduer på 1. sal i nordfacaden findes ikke, og det ville også være i strid med lokalplanen.

Ønsker og muligheder

Nogle medlemmer har talt om muligheder for vinduer, henholdsvis i nordgavlen, på badeværelse på første sal, i taget mod øst og muligheden for at etablere kviste.

Ingen af disse muligheder er indenfor lokalplanens bestemmelser. De vil således kræve dispensation fra lokalplanen, eller en ny lokalplan.

Vindue i gavltrekanen på nordsiden af husene: Dette vil kræve en dispensation fra lokalplanen, og der vil skulle ske nabohøring, før der træffes afgørelse. Det vil være kommunalbestyrelsen, der afgør, om der skal gives dispensation. Man kan måske også risikere, at kommunen vil mene, at det er i strid med formålsparagraffen om, at bebyggelsen skal have et ensartet præg, og så vil det kræve en ny lokalplan.

Nogle huse ligger sådan, at nordgavlen vender ud mod et parkeringsareal, og der derefter ikke på samme måde vil være indbliksgener i forhold til nabo. For disse huse kunne det måske i teorien være lidt nemmere at komme igennem med en dispensation, hvis det i øvrigt ikke anses for at være i strid med formålsparagraffen. Dog må man antage, at kommunen ved behandling af en sådan sag vil skele til, om man ved at give en tilladelse i et tilfælde så også bliver nødt til at give tilladelse til andre huse i samme bebyggelse.

Alt i alt er det min vurdering, at der ikke kan opnås dispensation til et vindue i nordgavlen, men at det vil kræve en ny lokalplan. Om det bliver muligt at få en generel tilladelse igennem i en ny lokalplan, kan jeg ikke vurdere. Her vil hensynet til indbliksgener, høringssvar fra nabogrundejerforeningerne og fra vores egne medlemmer have væsentlig betydning.

Vindue på badeværelse på 1. sal: Dette vil kræve dispensation fra lokalplanen, men det vil ikke være i strid med lokalplanens formålsparagraf og dermed ikke kræve ny lokalplan. Der vil skulle ske nabohøring, før der træffes afgørelse.

Det er min vurdering, at et mindre højtstående vindue, der har til formål at give dagslys i badeværelset på 1. sal, vil kunne opnå dispensation. Der vil ikke være nævneværdige indbliksgener i forhold til naboer, det vil ikke ændre bebyggelsens præg, og der allerede 11 huse, der har vinduer på den østvendt tagflade.

Større vindue i taget mod øst: Dette vil kræve dispensation fra lokalplanen, men det vil ikke være i strid med lokalplanens formålsparagraf og dermed ikke kræve ny lokalplan. Der vil skulle ske nabohøring, før der træffes afgørelse.

Det er min vurdering, at der bør kunne opnås dispensation til vinduer i samme omfang som på de 11 huse, der uden tilladelse har vinduer i det østvendte tag. Dette forudsætter dog nok, at der ikke kommer væsentlige indsigelser fra den berørte nabo.

Alternativt kan muligheder for vinduer i det østvendte tag indgå i en revision af lokalplanen.

Muligheden for at etablere kviste: Kviste vil i væsentlig grad ændre bebyggelsens præg. Der vil derfor ikke kunne dispenseres fra lokalplanen (en kommune kan ikke dispensere fra en lokalplans formålsparagraffer). Det vil således kræve en ny lokalplan, hvis der skal tillades kviste. Det er tvivlsomt, om kommunens planlæggere - ud fra en arkitektonisk vurdering - vil anbefale dette overfor kommunalbestyrelsen.