



Sagsbehandler:
Biol Yücelbas
Telefon: 43577510
Email: byg@ishoj.dk
Journal nummer:
02.34.02-P25-10-21

den. 02.06.2021

Helhedsvurdering, indblikforhold fra hævet opholdsareal samt gavlvinduer

Landlyst Vænge 75, matr. nr. 11fs, Ishøj By, Ishøj

Ishøj Kommune har modtaget ansøgning om opførelse af nyt tagetage og i den forbindelse etableres der et hævet opholdsareal, som betragtes i 2 etager. Dette kræver en dispensation fra gældende byplanvedtægt 6. Huset overholder byggeretten. Sagen har været i partshøring og i den forbindelse er der modtaget indsigelser som går på indbliksgener fra det hævede opholdsareal samt gavlvinduerne i tagetagen. Der foretages derfor en helhedsvurdering iht. de generelle kriterier der er opstillet i BR18 kapitel 8 § 187 (188) for ejendommen Landlyst Vænge 75, 2635 Ishøj.

Helhedsvurdering jf. BR18 kapitel 8, § 187

Der foretages en helhedsvurdering i henhold til de generelle kriterier der er opstillet i BR18, kapitel 8 § 188 for det hævede opholdsareal samt gavlvinduerne i tagetagen.

Byggeriet overholder byggeretten.

Det hævede opholdsareal kræver en dispensation fra Byplanvedtægt 6, som foreskriver byggeri i 1½ plan. Det hævede opholdsareal fremstår i 2 etager. Der er i forbindelse med en høring modtaget indsigelser for indbliksgener til det hævede opholdsareal og gavlvinduerne i tagetagen.

I den konkrete sag er kriterierne i BR18, § 188, indgået i afgørelsen, hvor de har betydning for byggeriet, herunder;

- 1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.
- 2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.
- 3) Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393.
- 4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.

- 5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399- 402.
- 6) Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalbelagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

Vurdering af de generelle kriterier:

- 1) Byplanvedtægt 6 er gældende for området og giver lov til at der kan opføres bebyggelse i 1½ plan. Området er et parcelhusområde hvor der er enfamiliehuse i 1 og 1½ plan. Bebyggelsens nye tagetage svare til det sædvanlige i karreen og udskiller sig ikke ud fra hvad der er bygget i områdets kvarter.
- 2) Det vurderes, at den nye tagetage med det hævede opholdsareal ikke medfører lysgener for bebyggelsen og nabobebyggelsen, samt at den ikke medfører væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde. Gavlvinduerne i tagetagen ligger hhv. 6,5 og 8 m fra naboskel og værelser indrettes som soveværelse og opholdsrum. Ved det hævede opholdsareal etableres der afskærmning udformet således, at der ikke er direkte indblik ned til nabogrunde. Der er ca. 11-15 m til naboskel fra yderkant af det hævede opholdsareal.
- 3) Det vurderes, at opholdsarealer og friarealer ikke forringes af den nye tagetage med det hævede opholdsareal. Grunden er rektangleret, og der er rigeligt med opholdsareal i baghaven.
- 4) Det vurderes, at adgangsforhold ændres ikke ved det nye tagetage med det hævede opholdsareal.
- 5) Det vurderes at parkeringsforholdet er uændret. Det eksisterende carport/garage bibeholdes og dermed ændres parkeringsforhold heller ikke.
- 6) Ejendommen ligger ikke i et randområde, dette påvirker derfor ikke afgørelsen.

Ritha Thiruchelvam
Byggesagsbehandler