

**KOMMENTARE TIL INDSIGELSER VEDR.
MATR. NR. 45T RATCHSACKSVEJ 29**

Side 1 af 4
Dato: 02.maj 2017
Rev.
Ref: HB

Hermed svar på indsigelser vedr. Rathsacksvej 29, svarende er opdelt som følger:

Christian Winthers Vej 11	Bilag: 2,3
Christian Winthers vej 12	Bilag: 1
Christian Winthers vej 13	Bilag: 1,2,3,4
Christian Winthers vej 15	Bilag: 4
Rathsacksvej 32	Bilag: 1,2,3

Da ejer af ejendomme Rathsacksvej 29, traf beslutning om at bygge et nyt hus, havde en udbygning og renovering af det eksisterende hus været oppe og vende, men en udbygning af så slutte en form som Rathsacksvej nr. 29, samt en opdatering af det eksisterende hus, ville det få et visuelt udtryk, der bestemt ikke ville være området værdigt.

Der har været en længere dialoger om og hvordan der kunne skabes en villa i dag, med et nutidig formsprog og materialitet, der kan matche områdets karakteristika, herunder gode og gedigne byggematerialer, og detaljering af facaden i et nutidig formsprog.

Med hensyn til vinduer og åbninger i bygning, har det været intentionen helt fra start at minimere indkigs gener, og dermed også udkigsgener mod Christian Winthers Vej og Rathsacksvej da bygherre også har et ønske om privathed.

Der er udarbejdet 4 bilag til denne svarskrivelse.

Med venlig hilsen

Henrik Bendz

Arkitekt MAA.

Svar på indsigelser fra ejere og beboer Christian Winthers vej 11

Vinduer i gavl: Der er tre vinduer i gavlen som vender ud mod Christian Winthers vej, to i stueplan og et på 1. sal.

På 1. salen er brystningshøjde på 1,6 meter, så der ikke opstår indkigsgener, vinduet er placeret i badeværelset og vil blive udført med sandblæst glas (matteret glas).

I stuen er der to vinduer, et som er placeret i køkkenet, og et i spiseområdet, vinduet i spiseområdet er et stort fast vinduesparti, som ikke vil have direkte kig over vejen, da der dels bliver plantet en række mindre træer/buske som sammen med den kommende hæk vil danne et "filter" mellem vinduerne i stueetage og Christian Winthers vej, da bygherre ikke har interesse i at der opstår indkigsgener.

Skyggegener: Der er udarbejdet skygge diagrammer for henholdsvis marts og juni i tidsrummet fra kl 8 til 18. (Bilag 2)

Disse viser at der ikke på noget tidspunkt i løbet af dagen vil opstå direkte skygge gener hverken på jeres grund eller facaden. Der er dog en række bevaringsværdige træer som er 18-20 meter høje, som potentielt kan skygge på jeres grund, jeg har dog valgt at reducere disse i visualiseringerne så skygge fra huset blev så tydelige som muligt. (Bilag 3)

Betonmur: Den beskrevet mur, bliver en støbt på stedet mur som i højde kommer til at matche den eksisterende støttemur som er lagt i betonsten, som er cirka 30-40 cm høj mod Christian Winthers vej og ca. 90 cm mod Rathsacksvej.

Det er intentionen at det eks. raftehegn skal udskiftes med en stedsegrøn hæk.

Svar på indsigelser fra ejere og beboer Christian Winthers vej 12

Bredden på hus: der er fastsat for området en byggelinje på 5 meter, hvilket huset overholder, hjørnet mellem Rathsacksvej og Christian Winthers vej, har været i fokus da projektet blev udformet, beplantning i projektet er trukket væk fra kanten, så hjørnet bliver mere luftigt end i dag, hvor hæk og træer er placeret direkte i skel. En stedse grøn hæk bliver trukket ca. 2,5 meter tilbage, så et græsareal med mindre buske og træer støder op mod Rathsacksvej. (Bilag 1)

Parkeringsarealer på matriklen: Der bliver etableret en ny kombineret garage, cykelskur og haveskur til huset, da den eksisterende er utidssvarende, hvad angår muligheden for at parker en almindelig nutidig bil i den, da portåbningen er for smal. I den forbindelse etableres der muligheden for at parkere 2 biler ude foran den nye garage, da bygherre og dennes gæster, til tider selv har haft svært ved at finde plads i området.

Der bliver ikke taget mere vej areal af den grund, da den eksisterende asfaltrampe bibeholdes, så til og frakørsel bliver det samme som i dag.

Svar på indsigelser fra ejere og beboer Christian Winthers vej 13

1. Der er udarbejdet skygge diagrammer for henholdsvis marts og juni i tidsrummet fra kl 8 til 18. (Bilag 2)

Disse viser at der ikke på noget tidspunkt i løbet af dagen vil opstå direkte skygge gener hverken på jeres grund eller facaden. Der er dog en række bevaringsværdige træer som er 18-20 meter høje, som potentielt kan skygge på jeres grund, jeg har dog valgt at reducere disse i visualiseringerne så skygge fra huset blev så tydelige som muligt. (Bilag 3)

Kigget ned af Rathsacksvej ville for jeres ejendom ikke blive berørt, da det nye hus ligger i samme facadeflugt som det eksisterende, og kun forøges med ca. 20 cm i bredde mod have. (Bilag 4)

Huset vil dog få en længere facade mod Rathsacksvej, og det eksisterende hjørne vil blive åbnet mere op end i dag, da bevoksningen i skel fjernes, og trækkes ca. 2,5 meter ind på grunden. (Bilag 1)

2. Der er tre vinduer i gavlen som vender ud mod Christian Winthers vej, to i stueplan og et på 1. sal.
På 1. salen er brystningshøjde på 1,6 meter, så der ikke opstår indkigsgener, vinduet er placeret i badeværelset og vil blive udført med sandblæst glas (matteret glas). I stuen er der to vinduer, et som er placeret i køkkenet, og et i spiseområdet, vinduet i spiseområdet er et stort fast vinduesparti, som ikke vil have direkte kig over vejen, da der dels bliver plantet en række mindre træer/buske som sammen med den kommende hæk vil danne et "filter" mellem vinduerne i stueetage og Christian Winthers vej, da bygherre heller ikke har interesse i at der opstår indkigsgener. Den del af huset som overskride byggelinje er karnappen i gavlen, denne er tilført huset for at give dybde i facaden, og samme med kopforbandet give en mere 3 dimensional facade. Som er en reference til variationen i de eksisterende bygninger i området, hvor iderigdommen og bygningsornamentikke er stor.
3. Den valgt sten til byggeriet er en blådæmpet håndstrøgen teglsten i serien rustica, som tager udgangspunkt i den klassiske fremstilling af mursten, hvilket giver en mere rustik overfladen, forskelligartede struktur og detaljerigdom, som vil passe godt ind i området, både hvad angår farve og struktur.

Svar på indsigelser fra ejere og beboer Christian Winthers vej 15

Facade og facadeåbninger: Med henvisning til de eksisterende huse med livfulde åbninger i området, har det været bygherres intentioner at åben det nye hus mere op, end det er tilfældet i dag.

Det eksisterende hus måler fra overkant sokkel til kip ca. 8.3 meter, af disse 8.3 meter, udgør facaden cirka 2.4 meter og et tag på cirka 5.9 meter i højden, det eksisterende hus er i dag forsynet med et indgangsparti der måler 2.1 x 2.1 meter og et enkelt lille vindue målende 45 x 45 cm, set i den optik er det eksisterende hus ikke tilpasset området, men bygget ud fra datidens formsprog. Tagflade på det eksisterende hus udgør ca. 2:3 af huset og facade 1:3. For en stor del af de eksisterende bygninger i området er forholdet omvendt, hvor facaden udgør ca. 2:3 og tagfladen 1:3, set i den optik, vil det nye hus proportions mæssigt have en bedre indpasning i området.

Mht. byrumprofilen bliver huset bygget i 2 etager, hvilket dog er noget lavere end de eksisterende 2 etagers ejendommen der ligger i området i dag, hvor for en stor del af dem er etableret en høj kælder, hvilket betyder at facaden på det nye hus ligger mellem 1.5 og 1.7 meter under de fremherskende facadehøjder i området. Kip linje på det nye hus blive i samme højde som eksisterende hus. (Bilag 4)

Svar på indsigelser fra ejere og beboer Rathsacksvej 32

Skyggegener og beplantning af hjørnet: Der er udarbejdet skygge diagrammer for marts og juni i tidsrummet fra kl 8 til 18. (Bilag 2)

Disse viser at der ikke på noget tidspunkt i løbet af dagen vil opstå direkte skygge gener hverken på jeres grund eller facaden. Der er dog en række bevaringsværdige træer som er 18-20 meter høje, som potentielt kan skygge på jeres grund, jeg har dog valgt at reducere disse i visualiseringerne så skygge fra huset blev så tydelige som muligt. (Bilag 3)

Kigget ned af Rathsacksvej ville for jeres ejendom ikke blive berørt, da det nye hus ligger i samme facadeflugt som det eksisterende, og kun forøges med ca. 20 cm i bredde mod have. Huset vil dog få en længere facade mod Rathsacksvej, og det eksisterende hjørne vil blive åbnet mere op end i dag, da bevoksningen i skel fjernes, og trækkes ca. 2,5 meter ind på grunden. (Bilag 1)