

Kategori	Indsigelserne fra borgere	Ansøgers bemærkninger	BMO's bemærkninger
1 Arkitektur/forhold til lokalplanen	<p>Opfordrer kommunalbestyrelsen til at fastholde den bevarende lokalplan 104 hvis formål er at bevare kvarterets kvaliteter.</p> <p>Samlet set bør Kommunalbestyrelsen ikke dispensere fra lokalplanen</p> <p>Det nye hus vil trykke byrumsprofilet og fortætte området.</p> <p>De eksisterende huse er livfulde med mange vinduer og åbninger, det nye</p>	<p>Generelt: 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.</p> <p>Der har været en længere dialog 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Huset bliver 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)</p> <p>Facade og facadeåbninger: Med henvisning til de eksisterende huse med</p>	<p>By- og Miljøområdet finder at Lokalplanens formål at "sikre en bevaring af den eksisterende villabebyggelse og præget af villakvarter" underbygges i projektet, idet den nye villa i højde og drøjde spiller sammen med de eksisterende oprindelige Frederiksberg villa, der er karakteristiske for området.</p> <p>By- og Miljøområdet finder, at det foreliggende projekt har høj arkitektonisk kvalitet og indpasser sig fint i det eksisterende område.</p> <p>Ejendomme er placeret i en bymæssig kontekst, hvor der i projektet er taget højde for at bygningsvolumen og gesimshøjde spiller sammen med de omkring liggende bebyggelser i områ-</p>

	<p>hus fremtræder som en relativ lukke 8,5m høj mur</p> <p>Håb om at det nye hus rent æstetisk kommer til at passe ind i kvarteret og ikke skæmmer</p> <p>Det nye hus passer ikke ind i kvarteret, er stilmæssigt forkert.</p> <p>Opfør det et andet sted.</p> <p>Frygter det nye hus vil være en monumental "enlig majestæt" – og for altid den nye moderne villa, der er placeret i et klassisk villakvarter på Frederiksberg.</p> <p>Den ny moderne villa ligger langt fra formsproget og stilen i de øvrige villaer i kvarteret, udearealet er beton</p> <p>Projektet tager ikke hensyn til områdets karakter, byrumsprofil og de miljømæssige forhold, da ejendommen har været igennem en omfattende renovering</p> <p>Overskridelse af byggelinjen med karnappen Det nye hus er større, højere og bredere end det eksisterende</p> <p>Det eksisterende hus: Det eksisterende hus bør ikke nedrives, det hænger stilmæssigt sammen med en 4 villaer på CW's vej(8,6, 4E og 4D). Villaerne er opført i efterkrigstiden efter bombardement af Gestapo. Trods deres lidenhed og materialevalg, der er meget forskellig fra de huse der refereres til i projekt materialet, er de blevet en del af området, da de trods alt har</p>	<p>livfulde åbninger i området, har det været bygherres intentioner at åben det nye hus mere op, end det er tilfældet i dag.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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)</p> <p>Byggelinjen: 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.</p>	<p>det.</p> <p>Det vil ikke kunne undgås, at et projekt som det ansøgte vil få indvirkning på omgivelserne, men By- og Miljøområdet vurderer samlet, at det ansøgte på en yderst tilfredsstillende måde svarer til det, der tilstræbes for området, og at lys- og skygge forholdene for naboejendommene ikke forringes mere end forventeligt i bymæssigbebyggelser. Byggeriet vil kaste anderledes skygger end det eksisterende hus, men vurderes ikke til at blive væsentligere, end der er forventeligt i bymæssig bebyggelse.</p> <p>Det vurderes samlet, at byggeriet underordner sig lokalplanens bestemmelser, Kommunalplanens retningslinjer og byggeretten i BR15.</p> <p>BMO kan anbefale projektets æstetiske værdier.</p> <p>Karnapper og lignende med en største brede på 3,5m må iht. lokalplanen placeres i en afstand af 3,75m fra vejskel</p> <p>Det eksisterende hus: Det er BMO's vurdering at den eksisterende villa ikke passer ind i karakteren af det oprindelig villaområde, trods dets historie. BMO finder at den ny villa være med til underbygge og bevare kvarterets villapræg med store fritliggende Frederiksbergske villaer.</p>
--	--	---	---

	<p>ligget der i 65år. De danner tilsammen en luftig, åbenhed i kvarteret</p> <p>Betonmuren ud til vejen er uæstetisk, passer ikke ind i kvarteret og det er naturligt at udskifte grøn hæk med beton</p>	<p>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.</p>	<p>Haven vil fremstå begrønnet, så forhavede og beplantning mv. mod vej opretholdes i overensstemmelse med den hidtidige karakter, således at det grønne præg af villakvarter bibeholdes iht. lokalplanens bestemmelser</p>
<p>2 Indbliksgener, udsigt og afstand</p>	<p>Det frygtes, at der bliver indbliksgener til lejlighed og altan.</p> <p>3 store vinduer giver direkte indsyn i lejlighed- de ønsker ikke flere vinduer end der er i eksisterende hus. Flere vinduer vil medføre væsentlig forringelse af privatlivet i beboelserne på CW 11.</p> <p>Da huset er anderledes end det eksisterende mht. vinduessætning og højde og drøjde vil projektet anfægte privatlivets fred for beboerne</p> <p>Naboerne vil i stedet for lys, luft og himmel se en bygningsfacade, udsigten vil forringes</p>	<p>Indbliksgener: 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.</p> <p>Udsigt: Kigget ned af Rathsacksvej vil 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)</p> <p>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)</p>	<p>Indbliksgener: Der er i udformningen af villaen arbejdet med, at placere vinduespartier, så de er til mindst mulig gene for de omkringliggende naboer og ejer af ejendommen.</p> <p>Villaen ønskes opført i et villakvarter med store ejendomme vis a vis på begge sider af vejene og en vejbredde på omkring 12m. Afstanden fra facade til facade er 20m og derafter.</p> <p>Det vurderes, at projektets eventuelt medfølgende indbliksgener er indenfor det normale – hvad der er forventeligt i bymæssig bebyggelse, og at der i projektet er taget hensyn til de omkringliggende ejendomme.</p> <p>Villaen opføres indenfor lokalplanens bestemmelser vedrørende byggeplaner og opføres således i stor afstand til skel.</p> <p>Udsigt: Udsigt er ikke reguleret af Bygge- og Planlov. Villaen opføres indenfor lokalplanens rammer og byggeretten i stort set samme proportioner som den eksisterende villa, dog med en længere facade mod Rathsacksvej, hvilket selvfølgelig vil give et anderledes kig ned af vejen. Eventuelle gener vurderes ikke til at være udover hvad man kan forvente i bymæssig bebyggelse.</p>

3 Støjgener i byggeperioden	<p>Det frygtes at der vil blive meget støj, ulempe, øget trafik, affald mv. og irritation i byggeperioden også i weekenderne</p> <p>Begrænsninger i af byggeperioden og løbende information ønskes.</p>	Hertil har ansøger ingen kommentarer.	<p>Der vil selvfølgelig være gener/anderledes oplevelser i kvarteret i byggeperioden, som i enhver anden byggesag, der foregår i en tæt bebygget by.</p> <p>Vi kan dog kunne opsætte rammer for drift af byggepladsen i byggetilladelsen, herunder materialekørsel, oprydning, arbejdstider mv.</p> <p>I øvrigt er det BMO's vurdering, at der ikke vil forekomme mere støj end hvad der er forventeligt i bymæssig bebyggelse under en byggesag.</p>
4 Ejendomsværdi	De omkringliggende ejendommen vil opleve en værdiforringelse.	Hertil har ansøger ingen kommentarer.	Værdiansættelse af ejendomme indgår ikke i vurdering af planforhold og byggelovsmæssige forhold.
5 Dagslys- og skyggeforhold	<p>Det nye hus er for stort og for tæt på skel.</p> <p>Det nye hus vil pga. størrelsen have stor indflydelse på lysindtag i lejligheder, det vil skygge betydeligt mere da det er større, højder og tættere på skel</p> <p>Ønsker huset placeret anderledes så muligheden for mindst mulig skygge på udearealer øges</p>	<p>Skyggegener:</p> <p>Der er udarbejdet skygge diagrammer for henholdsvis marts og juni i tidsrummet fra kl. 8 til 18. (Bilag 2)</p> <p>Disse viser at der ikke på noget tidspunkt i løbet af dagen vil opstå direkte skyggegener hverken på grund eller facaden. Der er dog en række bevarelsesværdige 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)</p>	<p>Skyggegener:</p> <p>Villaen opføres inden for lokalplanens rammer og byggeretten i stort set samme proportioner som den eksisterende villa, dog med en længere facade mod Rathsacksvej.</p> <p>BMO har vurderet at dagslysforholdene ikke forringes væsentligt ved opførelsen af byggeriet, hvilket også fremgår af skyggediagrammerne.</p>
6 Parkering	Etableringen af parkering på grunden vil forringe muligheden for parkering i kvarteret ved udvidelse af overkørslen ("inddragelse af kantsten")	<p>Parkeringsarealer på matriklen:</p> <p>Der bliver etableret en ny kombineret garage, cykelskur og haveskur til huset, da den eksisterende er utidssvarende, hvad angår muligheden for at parkere en almindelig nutidig bil i den, da portåbningen er for smal.</p> <p>I den forbindelse etableres der muligheden for at parkere 2 biler ude foran den nye garage, da byggherre og dennes gæster, til tider selv har haft svært ved at finde plads i området.</p> <p>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.</p>	Antallet af parkeringspladser på gaden vil ikke blive reduceret, idet eksisterende godkendt overkørsel benyttes og ejendommens 3 parkeringsmuligheder alle ligger på egen grund.