**BEVARING AF ROSENVÆNGETS**

**HERLIGHEDSVÆRDIER**

Bestyrelsen i Rosenvængets Grundejerkomité ønsker at få lavet en fælles vejledning til husejerne om, hvordan vi sammen kan passe på vores fine kvarter.

Derfor har vi udarbejdet en liste over gode råd til grundejerne - en slags Rosenvængets ’Emma Gad’ - som vi gerne vil drøfte på den kommende generalforsamling.

Rosenvænget er Danmarks ældste villakvarter, og her har boet store kulturpersonligheder. Nu er det præget af en blanding af huse fra mange årtier – fra 1850’erne frem til 2000’erne – beliggende i et grønt område med gamle, flotte træer fra dengang, hvert hus lå i en stor have, og der kun i ringe omfang var afgrænsning mellem grundene.

Det er netop grundejerkomitéens opgave ’at sikre en fastholdelse af de bygningsmæssige og kulturpolitiske værdier, som er knyttet til Området’, som der står i vedtægterne. Det fremgår af foreningens arkiv, at komiteen har arbejdet endog meget aktivt for dette i mere end hundrede år, og det er lykkedes at bevare en stor del af de oprindelige 50 villaer samt kvarterets grønne, landlige oasepræg midt i storbyen.

Rosenvængets villakvarter er ikke og skal ikke være et ’museumskvarter’, fordi det er en blanding af både oprindelige og nyere huse; derfor kan man ikke opstille ens krav for bevaring og istandsættelse af husene. Men hvert hus er oprindeligt ’barn af sin tid’: lavet i tidens formsprog og materialer.

Vi vedligeholder og forandrer på vore huse, haver, hegn og indkørsler, hvilket er helt naturligt. Men forandrer den ene efter den anden sit hus og sin have i retning bort fra kvarterets stemning, forsvinder helheden og dermed herligheden lige pludselig. Erstattes grøn beplantning af mursten og hegn, forhaver af parkeringspladser, og genplantes der ikke træer, som kan vokse sig store, forsvinder karakteren af grønt område og oase. Ligeså med husene: Vedligeholdes de ikke, skiftes vinduer ud uden hensyn til det oprindelige formsprog og facader samt tage med moderne materialer, forgrimmes husene og hele kvarteret daler rent æstetik og dermed i værdi.

At bevare kvarterets herligheder gavner alle. Beboerne og omkringboende har glæde af at bruge kvarteret som rekreativt område. Ejerne af villaer og huse får ejendomme af høj økonomiske værdi. Kreditforeningerne har mod på at give lån. Og ikke mindst får kommunen svært ved at træffe beslutning at rive villaer ned og ændre kvarterets præg af villa- og beboelseskvarter.

Vores forslag tager udgangspunkt i, at kvarteret skal bevares grønt - som en oase i byen - og at hvert enkelt hus bidrager til kvarterets herlighedsværdi ved at forblive ’barn af sin tid’: at dets oprindelige formsprog og materialevalg opretholdes også ved eventuel forandring.

På sigt kan vi evt. søge at få udviklet den nuværende ’Byplan’ 7, som er den gældende kommunale plan for området, til en egentlig bevarende lokalplan, hvorigennem vi kan sikre kvarterets standard, som man bl.a. har gjort det i villa-området ved Carlsberg i Valby og mange andre steder.

I første omgang ønsker vi at få lavet en fælles vejledning til husejerne m.h.p. sammen at passe på vores fine kvarter. Derfor har vi udarbejdet denne liste over gode råd til grundejerne - ud fra tre grundprincipper:

1. ***Rosenvængets Kvarter skal fremstå som en grøn, landligt præget oase på Indre Østerbro. Det indebærer, at de relativt store grundstørrelser og de markante træbeplantninger, som er af betydning for kvarteret og gadebilledet, skal opretholdes og plejes.***

* Af Byplan 7 fremgår det, at ingen grund må udstykkes med et areal, der er mindre end 700 m., at maksimalt 1/3 af grunden må bebygges og at placeringen af huse og udhuse skal være i overensstemmelse med et villakvarters karakter, at villaer kun må indeholde kælder, stue og 1. sal, samt at villaernes ydermure over kælderloft ikke må være mere end 7 m. høje.
* Jf. komitéens plan for udvikling af området kvarter, arbejdes der for, at have så mange store, eksotiske træer som muligt i kvarteret; beskæring eller fældning af de større træer (plantet før 1948) må ikke foretages uden forudgående høring af kommunen og komitéen.
* For at sikre kvarteret grønne karakter bør ’hegn’ fortrinsvis være i form levende hække. Facader må meget gerne – førhen *skulle* de i henhold til de gamle servitutter for kvarteret – beklædes med grønt: vedbend, roser eller andet, og forhaver bør ikke totaldækkes af fliser. Eksisterende plankeværker eller trådhegn skal bevokset med grønne slyngplanter eller hækplanter, og det er grundejernes ansvar at luge under egen hæk ud mod offentlig vej.

1. ***Rosenvængets Kvarter skal først og fremmest være et fredfyldt beboelseskvarter præget af begrænset motortrafik og fravær af anden forurenende virksomhed.***

* Af Byplan 7 fremgår det, at bebyggelsen i kvarteret som udgangspunkt skal være villaer og at villaerne skal anvendes til beboelse og ikke må benyttes til: ’nogen art af handel, fabrik, værksted og ej heller til nogen indretning, der forårsager larm eller ilde lugt, frembyder ubehageligt skue eller på anden måde er til ulempe for de omboende eller strider imod en villabebyggelses karakter’.
* Komitéen har i overensstemmelse hermed den grundindstilling, at mulighederne for erhvervsanvendelse af villaerne skal begrænses, og boligandelen i kvarteret skal søges øget.
* Parkering og gennemkørende trafik i kvarteret søges løbende begrænset i samarbejde med kommunen. For så vidt angår parkering på grundene må der maksimalt laves en overkørsel og indkørsel til grunden i bredde svarende til én bil. Parkeringspladser på grundene skal så vidt muligt skjules af grønt og låge i skel ud mod vej og fortov.
* Anvendelse af støjende motorredskaber skal søges undgået uden for normal arbejdstid og herunder i weekenderne.

1. ***Rosenvængets bebyggelse, der repræsenterer arkitektoniske, bygningskulturelle og kulturhistoriske værdier fra forskellige perioder, især 1860’erne og 1870’erne, skal bevares som grundlag for Danmarks ældste villakvarter, gennem tiden beboet af mange kulturpersonligheder; bygningsændringer må kun foretages efter godkendelse fra kommunen.***

* Facadernes eksisterende overflader skal opretholdes eller føres tilbage til det oprindelige. Facader i blank mur skal repareres med stentyper, farve, forband samt fugninger som oprindeligt. Pudsede facader skal fremtræde glatpudsede og kalkes eller males.
* Trapper og hoveddøre skal så vidt muligt svare til husets oprindelige arkitektur. Mure og hegn, som udgør væsentlige dele af bygningsanlæg eller af det arkitektoniske udtryk, må ikke nedrives.
* Oprindelig udsmykning som murblændinger, friser, gesimsbånd, indfatninger, altanværn m.v. samt oprindelige bygningsdele som søjler, terrasser og altaner, karnapper, frontispicer, skorstene, tårne, kviste og lignende skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares eller genskabes.
* Evt. ny bebyggelse skal udformes og indpasses i området på en arkitektonisk og miljømæssig tilfredsstillende måde, herunder tilstræbe at bebyggelsen fremstår med en høj arkitektonisk kvalitet, der svarer til områdets bebyggelsesmæssige standard og særpræg. Enhver ombygning eller ændring skal ske med respekt for den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og kan kun ske efter godkendelse fra Bygge- og Teknikforvaltningen. Ved krav til villaernes miljørigtighed tages hensyn til deres alder og bevaringsværdi, og der kan derfor ikke stilles krav om moderne standarder for isolering etc.
* Mindre tilbygninger, der holder sig under den tilladte procent for bebyggelse af grunden, i form af karnapper, terrasser, kviste, udestuer og lignende, skal fremstå tilpasset bygningens arkitektoniske særpræg og forinden igangsætningen af udførelsen godkendes af kommunens Miljø- og Teknikforvaltningen. Eksisterende lignende tilbygninger på bevaringsværdig bebyggelse kan nedrives, således at bebyggelsen tilbageføres til eller harmoniseres med den oprindelige udformning.
* Nye vinduer skal med hensyn til materialer, oplukning, rammedeling, opsprosning og dimensioner svare til bygningens oprindelige vinduestype. Vinduer med sprosser skal udføres med enkelt lag glas og kitfals i yderste ramme. Der må kun anvendes klart planglas. Vinduernes farve skal svare til husets oprindelige.
* Ved udskiftning af tagbeklædning skal anvendes samme materiale som oprindeligt. Tagrender og nedløb skal udføres i zink, kobber eller stål.
* På hanebåndsloft må kun isættes støbejernsvinduer eller ovenlysvinduer med tilsvarende dimensioner eller glastagsten. Ovenlysvinduer må ikke sammenbygges og skal placeres i en ensartet rytme med ens afstand til tagkip.
* Der må ikke skiltes med andet end mindre navneplader og husnummerskilte og der må ikke reklameres.
* Eventuel belysning på ejendomme må ikke genere omgivelserne ved styrke, blænding el. lign.
* Antenner og paraboler skal placeres så diskret som muligt. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej.
* Graffiti skal fjernes fra ejendommene og hærværk eller skader på ejendomme og grunde søges udbedret øjeblikkeligt, når skaden er konstateret.

Vi ser frem til en god og åben debat, som kan danne grundlag for det videre arbejde med at sikre bevarelse af Rosenvængets unikke bygningsmæssige og kulturhistoriske værdier.

Med venlig hilsen

Rosenvængets Grundejerkomité

Bilag: Kort over området

