



NYE BOLIGER I GAMLE BYGNINGER

/ 20 aktuelle eksempler fra
Danmark og udlandet på
transformation og fortætning



KOLOFON

Nye boliger i gamle bygninger
– 20 aktuelle eksempler fra Danmark og udlandet
på transformation og fortætning

September 2023

Redaktion
Anna Mette Exner Arkitektur

Layout
wayfab

Finansieret
Realdania og Grundejernes Investeringsfond

ANNA METTE
EXNER wayfab
ARKITEKTUR



Indhold

4 / Introduktion

8 / Arkitektonisk værdi

10 / Hermodsgade

16 / Carmelites

22 / The Silo

28 / Espergærde

34 / Kulturhistorisk værdi

36 / Rudkøbing Gl. Skole

42 / Villa Landluft

48 / Samuels Hus

54 / Belsize Fire Station

60 / Social værdi

62 / Siljanganede

68 / Filmlageret

74 / Rijkswachtkazerne

80 / Skåde

86 / Miljømæssig værdi

88 / Fabers Fabrikker

94 / Gl. Jernbanevej

100 / Qville

106 / Generationenhaus
Dornbirn

112 / Økonomisk værdi

114 / St. Kongensgade

120 / Studielandsbyen

126 / Stadthaus Linz

132 / De Lakfabriek

Introduktion

Boligbyggeriet befinder sig som resten af samfundet i en kompleks bæredygtighedskrise. Det er nu tydeligt, at vi ikke kan fortsætte med at bygge som vi gør i dag, men har brug for helt nye tilgange. Det er bredt anerkendt i branchen, at den mest bæredygtige bygning er den, der allerede er bygget, og mange erfaringer viser os, at vi også passer bedst på bygninger, som vi holder meget af.

Vi ved, at der samlet er et stigende boligbehov i de kommende årtier. I de store byer drøfter man, hvad man skal stille op med boligmangel og hvordan man sikrer billige boliger. Udenfor byerne er situationen modsat, og der er overskud af boliger, men det er ikke nødvendigvis de boliger, man har brug for i de kommende år.

Vi bliver endnu flere danskere, og i 2040 siger prognoserne at når vi op over 6,2 mio. indbyggere, og det er 370.000 mere end i dag¹. Samtidig bliver befolkningen generelt ældre, mens der bor et stigende antal unge i byerne. Mange lever i stigende grad som singler, og der kommer der nye familieformer til, der ikke svarer til det nuværende boligudbud. I de fleste kommuner vil der være behov for flere boliger, men særligt i de store byer stiger behovet markant. Det samlede boligbehov estimeres frem til 2040 at ville stige med op mod 125.000 nye boliger i landets tre største byer².

For at skabe flere boliger og et mere bæredygtigt boligbyggeri i Danmark skal transformation, fortætning og ombygning af den eksisterende bygningsmasse derfor være en væsentlig vej at gå. Derfor er det

afgørende at skabe en ny arkitektur og et boligbyggeri, der både kan genbruge det allerede byggede, skabe rammer for nye familieformer og have kvaliteter, så det bliver værdsat og passet på, så det også holder længe. Det giver livskvalitet, samfundsværdi og bæredygtighed på alle aspekter.

Der findes i dag en række udfordringer for at transformere og genbruge eksisterende byggeri – f.eks. energikrav, CO₂-krav, genbrug af materialer, eftervisning af konstruktioner, bygningsreglement, økonomisk usikkerhed, kompetencer mm. – og denne publikation sætter undervejs fokus på, hvordan projekterne har overvundet disse udfordringer for at vurdere deres værdi.

I de nyskabende projekter fra de sidste 5-6 år har der nemlig ofte været benskænd, der har katalyseret de inspirerende løsninger – og de kan være økonomiske, miljømæssige, sociale, lovgivningsmæssige og i processen, eller en cocktail af flere forhold samtidigt.

Så hvordan kan vi transformere, fortætte og dele vores eksisterende bygninger og boligmiljøer, så vi på den måde kan realisere mange af de nødvendige boliger i fremtiden? Og med udgangspunkt i den eksisterende bygningsmasse, hvordan sikrer vi nye boliger, der ikke bare har et lavt klimaaftryk og ressourceforbrug, men også bidrager til trivsel og rummer boligkvaliteter, der matcher fremtidens reelle efterspørgsel?

Denne publikation samler 20 cases fra 2017 til 2023, hvor man har skabt flere boliger i eksisterende bygninger, der tidligere havde en anden funktion. Formålet er at inspirere branchen og understøtte en holdnings- og praksisændring i retning af, at man i langt højere grad afsøger mulighederne for at anvende eksisterende bygninger og bebyggelser til boligbyggeri, før man bygger nyt.

¹ Flere danskere – nye behov og strukturer, Boligøkonomisk Videnscenter, 2023

² Ibid.

Publikationens opbygning

Denne publikation består af 20 eksempler på transformationsprojekter fra både Danmark og Nordeuropa. Projekterne er realiseret siden 2017, og viser dermed erfaringer fra de sidste 5-6 år. På tværs af projekterne repræsenterer de dermed hvad der har været muligt op til 2023, og skal læses som erfaringer fra den tid, og som inspiration til fremtiden.

Beskrivelsen af eksemplerne er baseret på interviews med repræsentanter fra projektet, og afspejler dermed hvad der er blevet oplyst og fremhævet af de enkelte projektdeltagere selv.

Alle projekter har skabt nye boliger i forskellige bygningstyper, der enten tidligere havde en anden funktion, eller har fortættet med flere boliger eller generationer under samme tag i en eksisterende boligbebyggelse.

Bygningstyperne er udvalgt for at vise spændvidden og det store potentiale, der er for mange forskellige bygningstyper til at blive omdannet til bolig. Udvalget omfatter tidligere fabriksbygninger, kontorbygninger, landbrugsbygninger, etagebygninger og offentlige bygninger – skole, brandstation og politistation – samt unikke typer som en kirke og en betonsilo.

Publikationen er bygget om 5 centrale værdier, der tilsammen viser en bred tilgang til bæredygtighed og til de potentialer, der kan være ved transformation til boliger. Værdierne er arkitektonisk værdi, kulturhistorisk værdi, social værdi, miljømæssig værdi og økonomisk værdi.

De bliver beskrevet og uddybet på opslag i løbet af publikationen, hvor der fremhæves fire cases, der haft særligt fokus på den pågældende værdi.

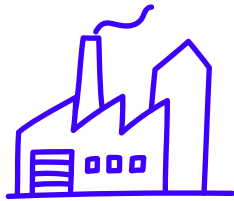
Værdierne går igen i beskrivelsen af hver enkelt case, der både kan læses og printes uafhængigt af de andre, men også kan læses i sammenhæng med værdierne og de andre cases som en samling.



/ Enfamiliehus



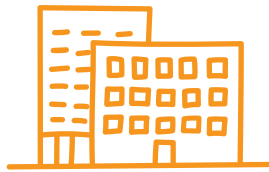
/ Etagebygning



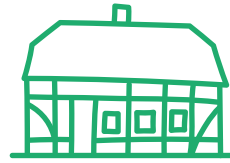
/ Fabrik



/ Kirke



/ Kontor



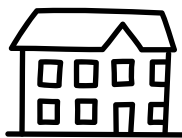
/ Landbrug



/ Offentlig
bygning



/ Silo



/ Bolig



Arkitektonisk værdi

Et projekts arkitektoniske værdi er en vurdering af casens nye arkitektoniske udtryk, helhed og kvalitet. Ud fra en klassisk betragtning handler arkitektonisk værdi om æstetik, dvs. om proportioner, facaderytme og detaljer – og samspillet mellem materialer, form og funktion.

Men arkitekturen for en transformation er ikke en fast størrelse. Når der skal kigges på arkitektonisk værdi i en transformation, hvor bygningen er skiftet fra en anden funktion til bolig, kommer der nogle nye aspekter i spil. Bygningens tidligere karakter og udtryk tages i betragtning, og der kan være en unik byggestil eller særlig konstruktion som udgangspunkt.

Det bliver afgørende for værdien, hvordan projektet er lykkedes med at bruge den gamle bygnings struktur og karakter, og hvilke tværgående arkitektoniske beslutninger, der truffet for at opfylde kravene til tidssvarende boliger. Det kræver ofte afvejning af forskellige værdier og kompromisser, og nye møder og kontraster vil opstå.

Der er udvalgt fire cases, der har en særlig pointe om arkitektonisk værdi, og fælles for dem er at de alle bruger og viser den oprindelige bygnings rå grundstruktur som udgangspunkt, men at der tilføjes meget bløde og sanselige materialer som en del af boligkvaliteten og oplevelsen. De er derimod meget forskellige i deres løsning af den ny helhed.

To af projekterne skaber nye overfrakker til bygningerne, mens den industrielle karakter er synligt indvendigt. **The Silo**, som skaber eksklusive boliger i en markant

betonsilo, gør det ved at beklæde siloen i isolerede stålelementer med altaner, der giver et nyt markant udtryk. I **Espergærde** er et tidligere enfamiliehus transformeret og udvidet til at rumme tre generationer ved at iklæde både det nye og gamle en ensartet sort træbeklædning, der samler udtrykket.

To andre cases har skabt en fortætning og ny helhed ved at bygge ovenpå. I **Hermodsgade**, hvor der er skabt 189 ungdomsboliger ved at bygge to-tre etager ovenpå en tidligere fabrik, er det sket i en trækonstruktion, der tydeligt viser en kontrast og udvikling i gadebilledet. I **Rue de Carmelites** i Belgien er et lille byhus til en familie udvidet opad, så der skabes to boliger, samtidig med at facaden bevares og den nye tilbygning formidler et spring i gadebilledet.

Udvalgte cases

/ Hermodsgade
/ Carmelites
/ The Silo
/ Espergærde

Danmark

HERMODSGADE

Fra støvsugerfabrik til 189 ungdomsboliger ved nye etager i træ ovenpå

De svungne former på en bevaringsværdig fabriksbygning er forlænget i højden og danner konturen på den nye tilbygning i træ, der fordobler arealet. Bygningen er nu i dens tredje alder, da den er bygget som fabrik til Electrolux, og siden har været friskole. Transformationen viser, at der kan bygges videre og ovenpå selv bevaringsværdige bygninger, så byen kan fortættes og der kan skabes nye boligtilbud.



Efter



STED

/ København,
Danmark

ANTAL BOLIGER

/ 189

AREAL

/ 5.800 m²

BYGHERRE

/ CPH Invest

ARKITEKT

/ Holscher Nordberg

OPFØRT

/ 1936

PROJEKT FÆRDIGT

/ 2021

BYGNINGSTYPE

/ Fabrik

BOLIGTYPE

/ Leje,
ungdomsboliger

BILLEDKREDITERING

/ Holscher Nordberg
og Kristina Dam







ARKITEKTONISK VÆRDI

Fabrikken var oprindeligt en lukket karré, men for at få lys ned i gården blev den ene længe revet ned, og de tilføjede etager spændt ud over gårdrummet som en bro – et klart billede på, at tilføjelsen ligger let ovenpå den tunge fabriksbygning. Det samlede areal fordobles, samtidig med at den snart 100 år gamle industribygning dikterer formen for sin egen udvidelse opad.



KULTURHISTORISK VÆRDI

Projektet blev indledt med en ny lokalplan, hvor bygningen blev udpeget med høj bevaringsværdi (SAVE-værdi 3), og udgangspunktet var derfor at bevare karakteren. Bygningen er ærlig markant fra gaden, hvor den indtager en ny hovedrolle og transformationen forstærker således det konkave gadeforløb i Hermodsgade.



SOCIAL VÆRDI

Alle boliger er ungdomsboliger under 50 m², men der er stor variation på størrelser og udformning indenfor dette. Der er 3.20 meter til loftet i de fleste rum, og det skaber fleksibilitet med mulighed for hems. Der er skabt stor tagterrasse og sydvendt gårddannelse, der er en åben have for beboerne – og folk i kvarteret – og en ny mur mod gaden med nicher, der tilbyder ophold til forbipasserende.



MILJØMÆSSIG VÆRDI

Den gamle bygning er efterisoleret, der er solceller på taget, og der er genbrugt mursten – men det må formodes, at den største miljømæssige værdi ligger i at bruge træ i overbygningens konstruktion og facader. At leve fuldt op til sikkerhedskravene var dog en udfordring, og træfacaderne blev brandtestet flere gange, før den rette løsning blev fundet.



ØKONOMISK VÆRDI

Bygherre laver projekter til udlejning, ikke til salg, og det betyder at der brugt flere kræfter på f.eks. unikke vinduer og genbrugte mursten. Denne slags tiltag kan være en merudgift på kort sigt, men kan betale sig ind ved at boligerne er attraktive over tid. Bygningens tilstand var ikke god ved starten, men selv om det kostede meget at gøre den stabil, kan det betale sig. Der er efterspørgsel på de meget små boliger i byen, og samtlige 189 lejligheder var lejet ud, allerede inden projektet stod færdigt i december 2021.

Selv om ejendommen er blevet to etager højere, er der mere lys og luft i gården nu, da karréen er åben ←

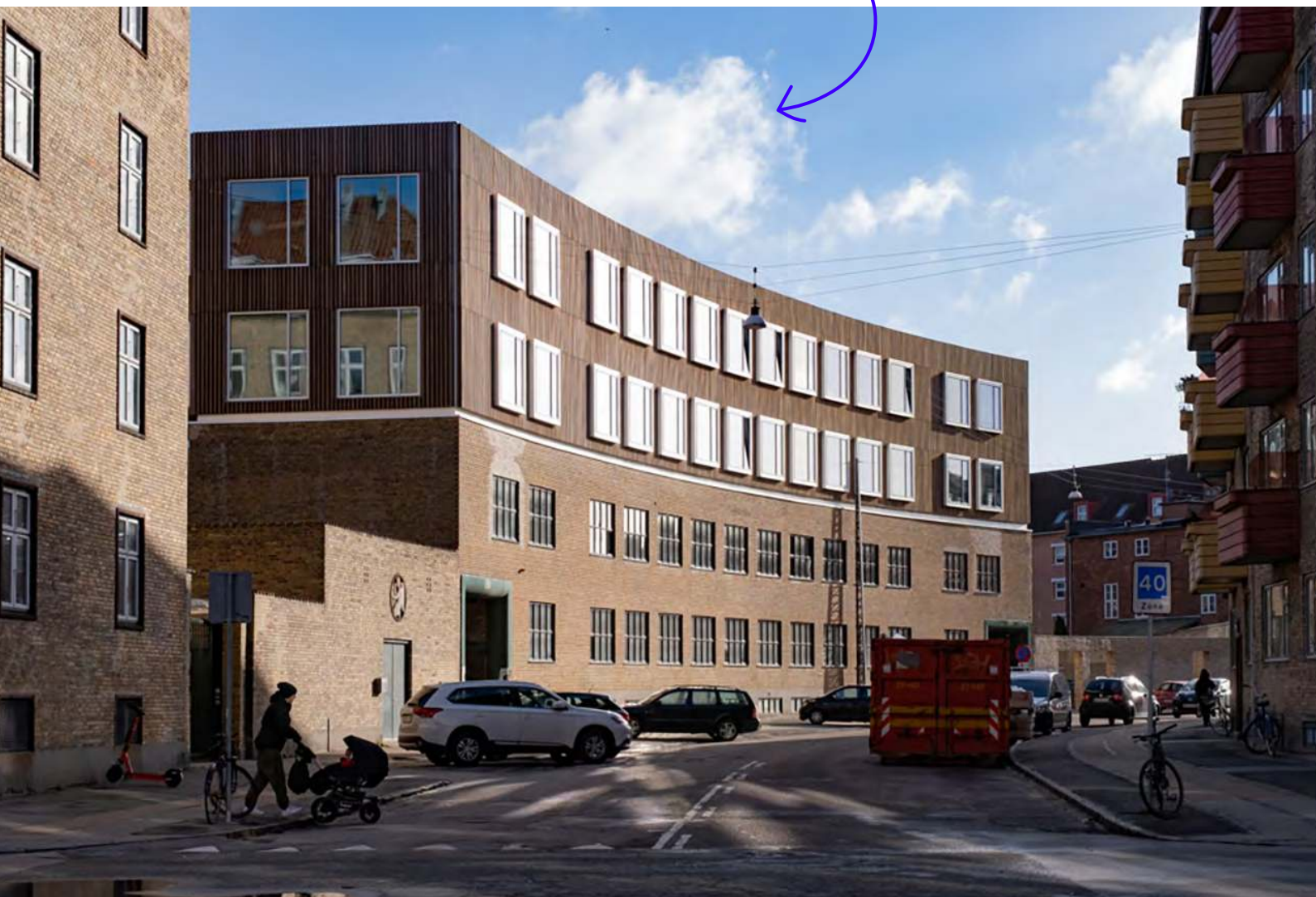


Hele karréen har fået et nyt markant udtryk, der åbner det indre, samtidig med at byen fortættes kraftigt. →

Renoveringen af murværket og tilpasningen til den nye form er lavet med genbrugstegl, der vil patinere sammen med overtagerne. ←



En unik pointe ved Hermodsgade er fortætningen til dobbelt areal med en træbygning ovenpå, der står ovenpå den gamle fabriksstruktur.





De nye etager er inddækket i en asketræ med en lamelstruktur, der giver relief i facaden og som med tiden skifter karakter til en sølvgrå overflade. ↑

Den nye helhed forstærker indtrykket af den konkave facade mod gaden og skaber en ny symbiose i byen. ←

De markante og udstående vinduer i facaden skaber nicher og kvalitet i boligen. Foto: Kristina Dam →



Belgien

CARMELITES

Fra byhus i tre etager med én bolig til
genfortolkning i fem etager med to boliger

Fortætning i en voksende by og nyorientering i gadebilledet. Dette lille projekt tilføjer to etager på et eksisterende volumen og reorganiserer fuldstændigt planen med skabelsen af en gårdhave, der transformerer et byhus til en ny konstruktion med to boliger, en duplex på de to første etager og en triplex over det. Mellem lavt og højt byggeri har projektet mulighed for at blive et bybindemiddel, der både giver mulighed for at fortætte byggeriet og færdiggøre profilen af den gade, hvor det ligger.



Efter



STED

/ Bruxelles, Belgien

ANTAL BOLIGER

/ 2

AREAL

/ 275 M²

BYGHERRE

/ Privat

ARKITEKT

/ Notan Office

OPFØRT

/ 1904

PROJEKT FÆRDIGT

/ 2020

BYGNINGSTYPE

/ Etagebygning

BOLIGTYPE

/ Ejerbolig/lejebolig

BILLEDKREDITERING

/ Nicholas Delaroche





ARKITEKTONISK VÆRDI

Bygningen var et treetages byhus fra 1904, der var blevet udvidet uden tilladelse ud i baggården, og dermed havde fået flere kvadratmeter, men mistet lysindfald i stueetagen. Udgangspunktet for det arkitektoniske greb var den store udbrudte brandmur mod det højere nabohus, der gav mulighed for at reagere på konteksten. Løsningen blev en ny tagudbygning, der tilføjede to etager ved at formidle mellem højderne på de to nabohuse.



KULTURHISTORISK VÆRDI

Husene i Rue de Carmelites er bygget i flere forskellige perioder og stilarter, og er i forskellige højder, hvilket giver store spring i skala og arkitektur. Beliggende mellem en høj og en lav bygning bliver projektet en mulighed for at forbinde gadens to forskellige skalaer. Facaden mod gaden var pålagt en vis grad af bevaringsværdi, da ét af nabohusene i rækken havde høj bevaringsværdi, og de overordnede detaljer skulle derfor bevares.



SOCIAL VÆRDI

Ved at gribe ind i baghavens masse og skabe en gårdhave ned i stueetagen bliver bagbygningen både brugbar og sundere boligmæssigt. En forsyning af lys, luft og udendørs rum gav mulighed for at skabe to soveværelser og to badeværelser i det nederste hus. Med tagtilbygningen blev det muligt at skabe terrasser i forskellige retninger, og brandvæggen, der før var lukket, er nu 'beboet' og nye orienteringer mod byen skabes.



MILJØMÆSSIG VÆRDI

Projektet havde en tilgang med at røre så lidt som muligt, og bevare så meget som muligt. Tagtilbygningen blev udført ved at forhøje murværket, efter at det gamle tag var taget af, og så tilføje en træstruktur i to etager ovenpå. Det var også afgørende på grund af bæreevnen i de eksisterende mure, og på tredje sal kan det ses, hvor det gamle tag gik til.



ØKONOMISK VÆRDI

De to boliger har hver sin indgang og adresse, hvilket er vigtigt pga. brandregler og låneforhold. Projektet har en privat bygherre, der ville bo i det ene hus og leje det andet ud. Det har betydet meget for kvaliteten og detaljeringen, at det på den måde var til ham selv, og viser en balance mellem profit og kvalitet. Dialogen med kommunen blev meget nemmere af, at transformationen blev set som en forbedring i bybilledet, og de fik byggeansøgningen godkendt i første forsøg, hvilket ikke er almindeligt i Bruxelles.

Den nye bolig føjer sig både ydmygt og intelligent ind i husrækken, så der skabes nye tagterrasser. →

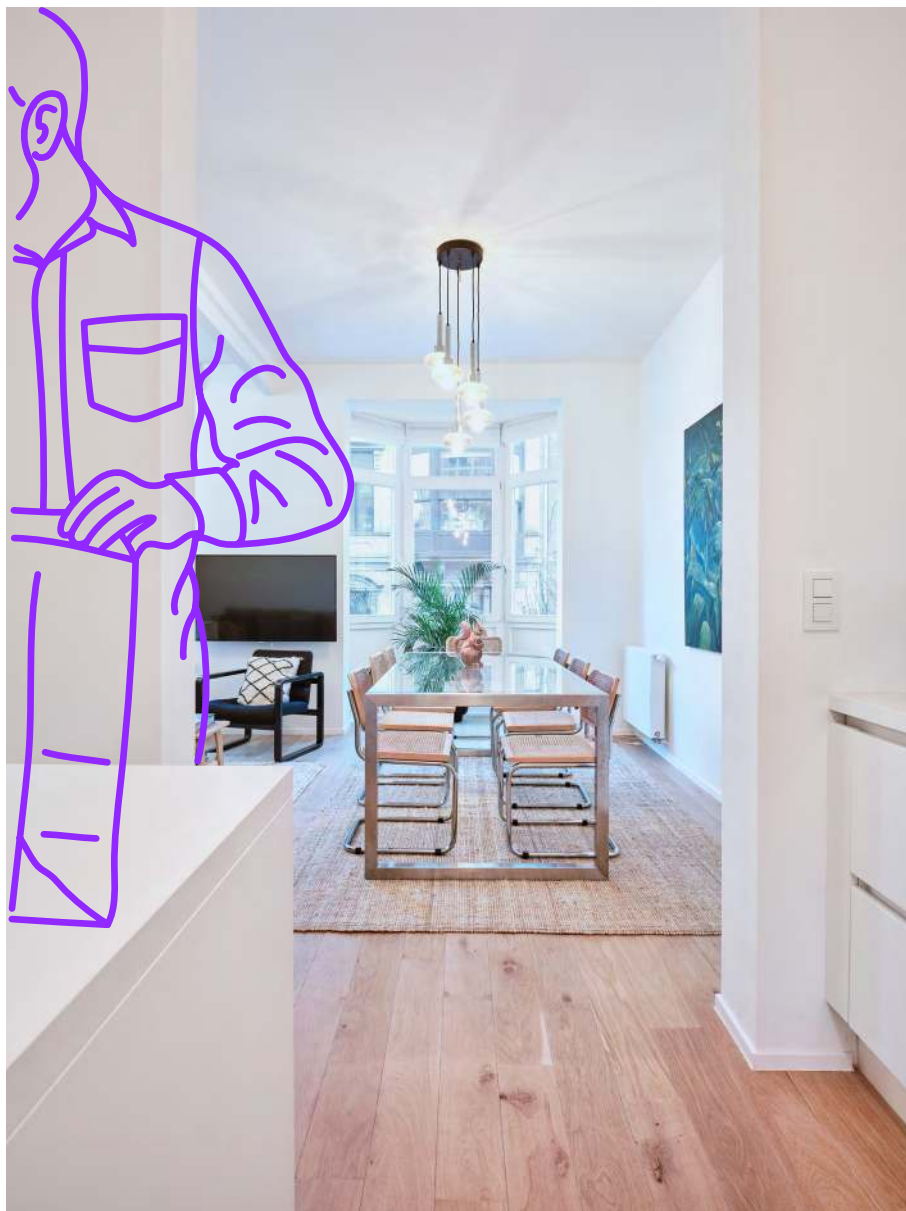




Den originale trappe er bevaret som ankomst til den ene bolig. ↑

Den nederste bolig er skabt i den eksisterende bygning, og har et stort vinduesparti mod gaden på 1. sal. →

Der er skabt en ny gårdhave ved at fjerne bygningsmasse, og der kommer nu lys helt ned i stueetagen. ↓



I den øverste bolig er trækonstruktionen i det nye etagedæk synlig. ←



Der skabes to nye tagterrasser til den øverste bolig, der giver helt nye kvaliteter i byen. ↑



En unik pointe ved Carmelites er den innovative opdeling i to boliger, der gøres med et interessant arkitektonisk greb - tagtilbygningen med terrasser i forskellige retninger.



Danmark

THE SILO

Fra ikonisk silo til eksklusive og markante boliger i nyt by-ikon

Den største og højeste industribygning i Københavns Nordhavn er ikke længere en kornsilo. Den karakteristiske DLG-silo er ombygget og fremstår i dag som en boligejendom i 17 etager bestående af 38 ejerlejligheder, der også rummer nogle af Københavns dyreste lejligheder. Målet for den reoverede silo var at bevare siloen som bydelens fixpunkt, bidrage til områdets historie og etablere nye eksklusive ejerboliger med et oplevelsesrigt rå interieur og et bjergtagende udsyn.



Foto: Rasmus Hjortshøj →

Efter



STED

/ København,
Danmark

ANTAL BOLIGER

/ 38

AREAL

/ 10.000 M²

BYGHERRE

/ Klaus Kastbjerg
og NRE Denmark

ARKITEKT

/ Cobe

OPFØRT

/ 1962

PROJEKT FÆRDIGT

/ 2017

BYGNINGSTYPE

/ Silo

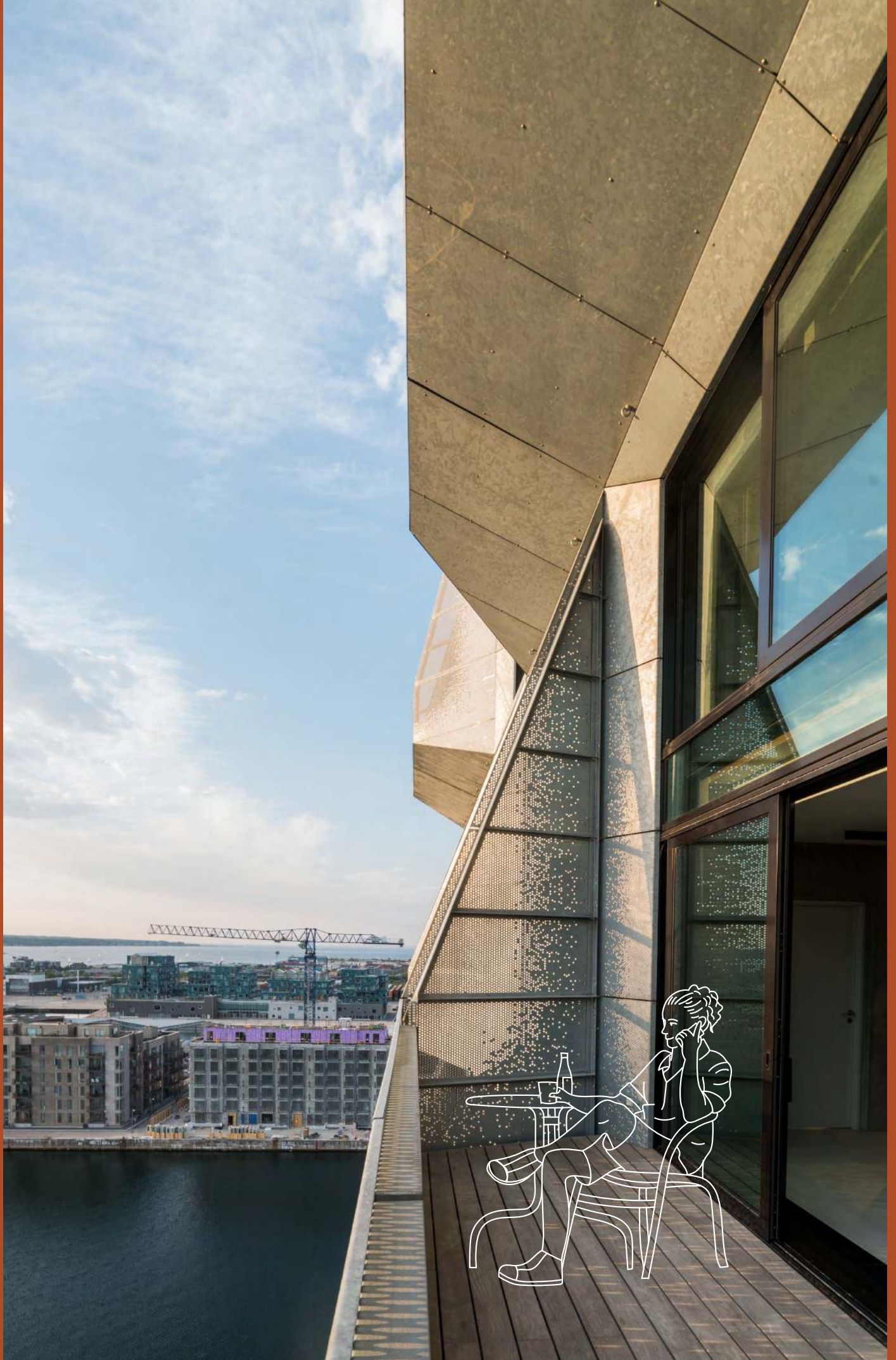
BOLIGTYPE

/ Ejerboliger

BILLEDKREDITERING

/ Carsten Ingemann
og Rasmus Hjortshøj







ARKITEKTONISK VÆRDI

Den massive geometri, den slanke konstruktion og den rå karakter gør, at dette projekt adskiller sig fra mange andre byggeprojekter i København. Indeni er de originale cementstrukturer bevaret så rå og uberørte som muligt, og rumopdelingerne i den originale silo har givet plads til 38 unikke lejligheder. Størrelsen varierer fra 106 m2 til toetagers lejligheder på 401 m2, og nogle af dem har vilde loftshøjder på op til syv meter.



KULTURHISTORISK VÆRDI

”HVA DRIKKER MØLR”-siloen er blevet et velkendt bygningsværk for mange københavnere og et folkeligt ikon for Nordhavnen. Siloen er den største industribygning i Nordhavnen og rejser sig som et vartegn i det industrielle landskab. Med det begavede arkitektoniske greb er det lykkedes af fastholde The Silo som Nordhavns fixpunkt. The Silo er blevet en attraktion som brander Nordhavn.



SOCIAL VÆRDI

Offentligheden og gadelivet kan frit bevæge sig ind i bygningen og op på øverste etage, hvor en restaurant med tilhørende tagterrasse er placeret. Herfra får besøgende en unik 360 graders udsigt over Øresund og København - tilgængelig for alle. Stueetagen er også åben for offentligheden, hvor der kan opleves skiftende udstillinger. Disse funktioner sikrer, at bygningen forbliver aktiv hele dagen, og de offentlige funktioner i bunden og toppen sikrer en flerdimensional oplevelse for de forskellige brugere af bygningen.



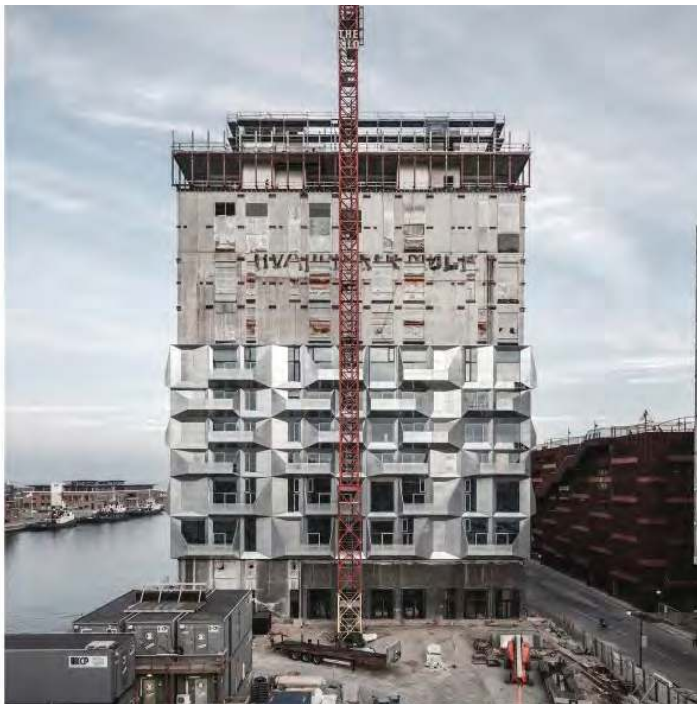
MILJØMÆSSIG VÆRDI

The Silos originale rå betonstruktur er næsten blevet fuldstændigt bevaret sammen med historien og arven fra det arbejdsliv, der tidligere fandt sted her. Opgraderingen til nutidig energistandard blev opnået ved at fastholde siloens potente råhed indvendigt og aptere ydersiden med en velisoleret facade beklædt med galvaniserede stålelementer, som giver en spændingsfuld reliefvirkning.



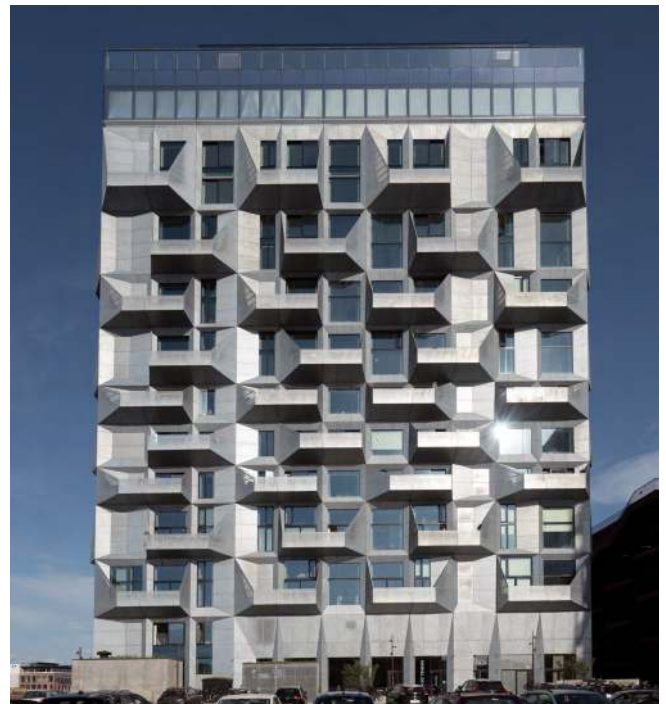
ØKONOMISK VÆRDI

The Silo er en del af transformationen af Københavns Nordhavn – et postindustrielt udviklingsprojekt, der i øjeblikket forvandler en tidligere industrihavn til fremtidens bæredygtige bydel. The Silo påtager sig sin rolle i dette, men er samtidig et investeringsobjekt i den høje ende, der understøttes af branding og arkitekturen. Samlet vurderet er The Silo et godt eksempel på en ambitiøs transformering fra havneerhverv til eksklusive boliger.



Indtryk fra byggeprocessen, hvor de isolerende facadeelementer bliver monteret.

Foto: Rasmus Hjortshøj ↑



Den nye komposition med altaner og vinduespartier har både siloens karakter og en ny rytme. ↑



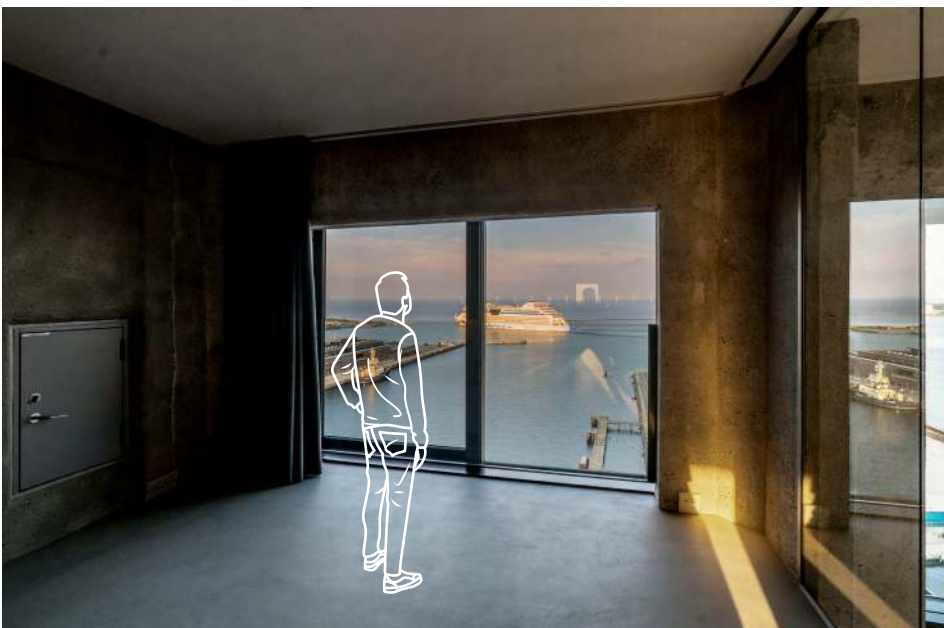
En unik pointe ved The Silo er, at selve den arkitektoniske transformation til bolig både kan fastholde identitet og samtidigt blive et nyt vartegn for en bydel.



Mange lejligheder har meget høje rum, hvor siloens lodrette konstruktion er tydelig. →



Betonkonstruktionen er generelt synlig i boligernes indre, og der er skåret omhyggeligt ud i den for at skabe rummene. ↓



Udsigten fra lejlighederne er enestående, og giver mulighed for at følge Nordhavnens udvikling som bydel. ←

Danmark

ESPERGÆRDE

Fra enfamiliehus fra 1960'erne til moderne bolig for 3 generationer

I Espergærde i Nordsjælland er det lykkedes en familie på tre generationer både at lave et skifte mellem generationerne, så den yngre kunne blive boligejere i et attraktivt område, og skabe en ny arkitektonisk helhed med udgangspunkt i et hus fra 1960. Projektet viser, at selv mindre og uisolerede huse i gasbeton kan transformeres til attraktive boliger, der kan rumme flere beboere og passe ind i områdets helhed på nye måder.



Efter



STED

/ Espergærde,
Danmark

ANTAL BOLIGER

/ 2

AREAL

/ 58 m² tilbygning
+ ombygning af
eks. hus på 116 m²

BYGHERRE

/ Privat

ARKITEKT

/ Foz Arkitekter

OPFØRT

/ 1960

PROJEKT FÆRDIGT

/ 2023

BYGNINGSTYPE

/ Enfamiliehus

BOLIGTYPE

/ Ejerboliger

BILLEDKREDITERING

/ Foz Arkitekter





ARKITEKTONISK VÆRDI

Det originale hus havde gode rumlige kvaliteter og placering på grunden, men havde en lukket planløsning, et udhus – der tidligere har været tandklinik – i dårlig stand, og var generelt slidt og uisoleret. I det indre er det største indgreb at det gamle bryggers og enkelte vægge blev fjernet, så der kom et større køkken-alrum og en mere åben plan. Udvendigt blev en tilbygning i træ, nyt tag og en samlende ny sortmalet træfacade løsningerne på, at der både blev en lille ny bolig til seniorgenerationen, og at arkitekturen fik både opfyldt energikrav og skabt en ny helhed.



KULTURHISTORISK VÆRDI

Huset er tegnet af en arkitekt i familien i 1960, og rummede flere særlige løsninger og en indretning, der var tænkt over til familien. Det ligger i et villakvarter, der gennem tiden er gået fra sommerhuse til nye parcelhuse, og derfor er meget blandet i stilarter og aldre. Så selv om transformationen skjuler de tidstypiske gasbetonsten, kan husets nye karakter passe ind i en blandet kontekst.



SOCIAL VÆRDI

Den sociale værdi i projektet rummes i den familiemæssige historie og i den kontinuitet, den skaber. Huset var ved starten ejet af mormor, og formålet var at datterens familie med børn skulle overtage og flytte ind – men så mormoren kunne blive boende i en mindre bolig. Datteren har dermed boet i huset som barn, og det kan nu rumme alle tre generationer. Der er en fælles indgang, der fordeler til de to boliger, og der er placeret flere terrasser på forskellige sider, der giver mulighed for både privatliv og fællesskab.



MILJØMÆSSIG VÆRDI

Huset var konstrueret med en særlig gulvopbygning med to store betondragere, gulv i støbt beton og ydervægge af gasbeton i en bloks tykkelse. Generelt er transformation udført med traditionelle materialer i det indre – gipsvægge, stenuldsisolering, enkelte stålbjælker – men miljømæssigt kan løsningen med at lukke hulrummet under gulvet og isolere det med papiruld fremhæves, samt at den ny tilbygning i træ og de isolerede facader beklædt med Superwood skaber en mere energieffektiv bygning.



ØKONOMISK VÆRDI

Den økonomiske fortælling i projektet afspejler familiens tre generationer og deres behov. Mormoren ville gerne sælge og bo mindre, og datterens familie kunne dermed købe til en mere fordelagtig pris – win-win for begge. Familien fik af flere rådgivere at vide, at det bedre kunne betale sig at rive ned og bygge nyt, men på grund af den personlige tilknytning og husets kvaliteter insisterede de på at finde en arkitekt, der kunne skabe deres idé om to boliger på et begrænset budget på ca. 3. mio. kr. Det krævede prioritering og valg, og den nye bolig blev f.eks. lille – 58 m² – både grund af økonomi og en restriktiv byggeprocent på grunden.



De nye sortmalede og velisolerede facader i Superwood samler huset til en helhed →



En unik pointe ved enfamiliehuset i Espergærde er, at der med en relativt lille tilbygning og samlende facade er skabt plads til 3 generationer i en markant og nutidig arkitektonisk helhed.



I det eksisterende hus er der åbnet mod vest fra det nye køkken-alrum til terrassen →



Tilbygningen danner mormors lille bolig, med egen indgang fra terrassen ←



Blik mod vest til terrassen og haven, med synlige bjælker og ny pejs ↑



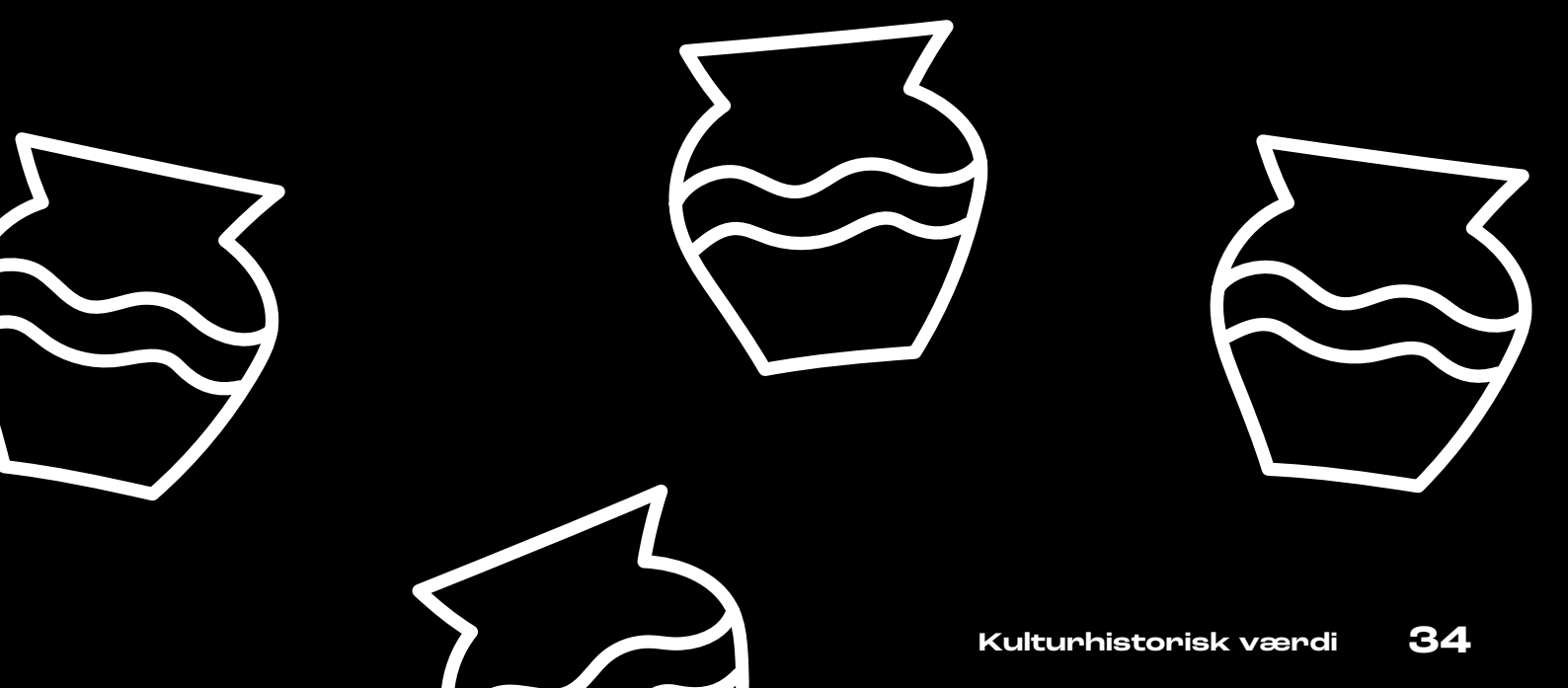
Transformationen tager det bedste med fra det gamle hus, men skaber to helt moderne boliger →



Gangbroen mellem værelserne på 1. sal åbner huset op i midten i et dobbelthøjt rum ←



02



Kulturhistorisk værdi

Et projekts kulturhistoriske værdi omfatter både bygningens historie, dens brug i projektet og dens betydning for lokalområdet. Her har det betydning, om huset er et eksempel på en særlig byggeskik, enten inden for en bestemt stilart eller en særpræget anvendelse af materialer eller konstruktion. Det kan også være afgørende, at huset har en særlig historisk betydning eller tilbage i tiden har haft en betydning for lokalområdet.

Værdien fastsættes også ud fra husets sammenhæng med de omkringliggende boliger og bygninger, dvs. om huset er med til at understrege eller give et kvarter eller et område et særligt præg. Det kan også være, den har en særlig placering i landskabet, husrækken eller gadebilledet. Man kan spørge, hvordan eksemplet forholder sig til sin kontekst, sit bolig- og byområde?

Oftentimes kan den kulturhistoriske værdi hænge sammen med, om bygningen er udpeget som bevaringsværdig. Er den det, vil kommunen have mulighed for at sætte nogle begrænsninger for, hvilke indgreb der kan laves i bygningens udtryk. I en transformation vil der derfor være en dialog om hvilke tiltag, der styrker eller svækker bygningens karakter.

Det gælder også for de fem udvalgte cases, der har en særlig pointe om kulturhistorisk værdi. De er alle bevaringsværdige i større eller mindre grad, og denne udpegning har betydet meget for deres tilgang til at transformere bygningen med så få udvendige ændringer som muligt. I **Rudkøbing** er den gamle skole transformeret til seniorboliger,

mens den har bevaret sit udseende og betydning for lokalområdet. Og i London er **Belsize Fire Station** istandsat med stor respekt for historien og dens betydning som offentlig bygning, samtidig med at der er skabt kvalitetsfulde boliger.

Det er også fælles for dem, at projekterne bidrager meget til at fastholde variation og oplevelser i byen. Den oprindelige **Villa Landluft** er blevet istandsat og har fået en tvillingebygning, og der tilsammen fået en fornyet rolle i byen. Og i **Samuels Hus** på Nørrebro i København har en kirke, der ikke var rigtig brug for, fået nyt liv og betydning i gadebilledet.

Det er samtidig fem eksempler med meget forskellige bygningstyper – enfamiliehus, villa, skole, brandstation og kirke – der har brugt deres kulturhistoriske værdier i de nye boliger, og det viser at mange forskellige bygninger kan bruges til formålet.

Udvalgte cases

/ Rudkøbing Gl. Skole
/ Villa Landluft
/ Samuels Hus
/ Belsize Fire Station

Danmark

RUDKØBING GAMLE SKOLE

Fra markant skolebygning til 22 almene seniorboliger med stor lokal betydning

Den gamle Rudkøbing Skole mistede sin funktion som byskole i 2010 til fordel for den nybyggede Ørstedsskolen. Hovedbygningen er i dag blevet til 22 almene seniorboliger, og den tidligere pedelbygning er ombygget til fælleshus med gæsteværelser. Rejsegildet for ombygningen og restaureringen blev afholdt på 100 års dagen for skolens oprindelige rejsegilde – netop for at fejre og markere bygningens start på de næste 100 år, nu som seniorboliger.



Før

Efter



STED

/ Rudkøbing,
Danmark

ANTAL BOLIGER

/ 22

AREAL

/ 2.293 M²

BYGHERRE

/ Boligselskabet
Langeland

ARKITEKT

/ C&W Arkitekter

OPFØRT

/ 1921

PROJEKT FÆRDIGT

/ 2022

BYGNINGSTYPE

/ Offentlig bygning

BOLIGTYPE

/ Almene
seniorboliger

BILLEDKREDITERING

/ Thomas Rockall Muus







ARKITEKTONISK VÆRDI

Bygningen har udvendigt bevaret sit karakteristiske udtryk og detaljering. Transformationen har hovedsageligt foregået indvendigt, hvor de tidligere klasselokalers rumhøjde på ca. 3m og store vinduespartier giver boligerne en unik rumlighed og et smukt lysindfald. Den oprindelige fordelingsgang med vinduer mod gårdrummet er bevaret, så den fortsat er med til at fortælle den gamle skoles historie, samtidig med den skaber en lys og åben adgang til boligerne. Ligeledes har den oprindelige hovedindgang fået nyt liv med en ny snedkerlavet hoveddør, elevator og nyt trappeforløb.



KULTURHISTORISK VÆRDI

Den gamle skoles hovedbygning er opført i 1921 og har siden da været en af Rudkøbings væsentligste signaturbygninger, og var som et kulturhistorisk element dybt forankret i hjertet på mange Langelændere. Bevaring og fremtidssikring af hovedbygningen var derfor vigtigt for lokalområdet, så bygningen også i fremtiden vil stå som porten til Rudkøbing.



SOCIAL VÆRDI

Det sociale kommer særligt til udtryk i den øgede fokus på tilgængelighed, der både ses i og udenfor boligerne. Elevatoren sikrer adgang til alle etager, og boligerne er moderne og tidssvarende indrettet. Et grundelement for projektet er desuden, at seniorboligerne og fællesarealerne kan være med til at fremme livskvaliteten, afhjælpe ensomhed og understøtte at ældre kan blive boende i egen bolig så lang tid som muligt.



MILJØMÆSSIG VÆRDI

Transformationen af den gamle Rudkøbing Skole har haft fokus på at genbruge og bevare så meget af den eksisterende bygning, som i 1921 blev opført i gode og gedigne materialer. Nødvendige bygningsdele, som f.eks. slidte døre og tag, er blevet udskiftet, så bygningen opfylder nutidige standarder, dog med respekt for bygningens oprindelige udtryk.



ØKONOMISK VÆRDI

Projektet er opført som alment nybyggeri med en fast budgetramme, og da man havde høje ambitioner om at bevare bygningens oprindelige udtryk, var det altafgørende for realiseringen af projektet at alle parter bidrog til, hvordan projektet kunne holdes indenfor rammen. Det havde ikke været muligt at gennemføre projektet uden den store velvillighed alle parter har udvist, og bl.a. har det været en særlig opgave for mange af de lokale håndværkere, der ofte selv har gået på skolen som børn.



Istandsættelsen af bygningens ydre detaljer er af høj kvalitet, og bevarer karakteren ↑

Nogle boliger har fået altan, andre kviste eller tagterrasser, hvilket giver stor kvalitet til boligen ↓





En unik pointe ved Rudkøbing Gl. Skole er at boligkvalitet og tilgængelighed kan sikres uden at skæmme bygningens ydre, som har bevaret sin betydning for byen og lokalbefolkningen



De nye almene boliger i den gamle skole er rummelige, lyse og gedigne ↑

Bygningen har fået tilføjet nye elementer på en nænsom måde, der samtidig giver stor værdi i boligerne ←



Også i bygningens indre er der gået langt for at vise og bruge de gamle bygningsdele som karakter i bolig og fællesrum ↓

Danmark

VILLA LANDLUFT

Fra nedslidt herskabsvilla til ny duet mellem nyt og gammelt i byfortætningen

Ved indkørslen til det centrale Aarhus, på tærsklen mellem forstads miljø og urbane karréstrukturer, ligger Villa Landluft. Villaen var blevet overhalet af sine omgivelser ved en trafikeret ringvej, men genoplives gennem en dybtgående transformation og konstruktionen af en tvilling, Villa Landluft II - der tilsammen danner et sammenhængende projekt, hvor tider og typologier smelter sammen til en usentimental collage.

Før



Efter



STED

/ Aarhus,
Danmark

ANTAL BOLIGER

/ 11

AREAL

/ 366 m²
transformation
og 386 m² nybyg

BYGHERRE

/ Ejsingholm

ARKITEKT

/ Pihlmann Architects
/ Kim Lenschow

OPFØRT

/ 1897

PROJEKT FÆRDIGT

/ 2021

BYGNINGSTYPE

/ Enfamiliehus

BOLIGTYPE

/ Lejeboliger

BILLEDKREDITERING

/ Hampus Berndtson







ARKITEKTONISK VÆRDI

En herskabsvilla opført i 1897 med stolte referencer til italiensk renæssancearkitektur, men efter mere end hundrede års byudvikling et arkitektonisk fremmedlegeme. Villaens ydre er blevet istandsat tro mod udgangspunktet, men det nye interiør er nyfortolket med udgangspunkt i de herskabelige kvaliteter, men i en ny sammenstilling af historiske markører og nutidige materialer og konstruktioner. Sildebensparkettet er f.eks. bevaret, mens de slidte vægge er pudset op på ny og foret med isolerende gipskonstruktioner. Det har desuden betydet noget for materialevalget, at det gamle hus er opført med kalkmørtel, der har inspireret til brugen af silikatsten i den nye opbygning.



KULTURHISTORISK VÆRDI

Det eksisterende hus var bevaringsværdigt, men bar præg af tilføjelser, der over tid havde svækket den oprindelige karakter. Tilføjelserne er skrællet væk, så de klassiske kompositioner igen træder frem – et hvidpudset murværk med elegante friser, markante relieffer og tydeligt gesimsbånd. Villa Landluft II spejler det eksisterende hus og står som en samtidig fortolkning af herskabsvillaen, og der er en arkitektonisk vekselvirkning mellem de to huse, der gensidigt refererer til hin-anden og går i dialog med det omkringliggende byrum.



SOCIAL VÆRDI

De to villaer er ét sammenhængende projekt, der usentimentalt går i dialog med vores (bygningens) kulturarv. Således medieres overgangen fra den historiske villa til de moderne omgivelser og genindskriver grunden som en naturlig del af byens væv. Imellem de to huse er der anlagt et grønt fællesområde, der trækker tråde til renæssancehavens geometriske orden. Grunden er åbnet helt op på det sydøstlige hjørne, hvor en offentlig plads integreres på matriklen i en åben gestus til byen.



MILJØMÆSSIG VÆRDI

Projektets miljømæssige fortælling ligger i primært i den byfortætning, der skabes ved at transformere en villa skabt til én familie til 11 lejligheder. Mange villaer i udkanten af bymidterne har desuden relativt store grunde, og med tilføjelsen af en ny villa på grunden viser projektet, at byen også fortættes mellem de eksisterende bygninger uden at gå på kompromis med de arkitektoniske kvaliteter.



ØKONOMISK VÆRDI

Projektet er som sagt en markant fortætning i byen, og det er basis for den økonomiske model i projektet. Projektet reaktiverer og viser det økonomiske potentiale i denne utidssvarende bygningstypologi, der på dette sted var blevet fremmed for sine omgivelser både æstetisk, funktionelt og demografisk.



Den gamle og den nye villa danner sammen en ny helhed i byen. ←



En unik pointe ved Villa Landluft er villaernes fine gensidige inspiration i både stil og materialevalg

Boligerne har fået det bedste ud af de herskabelige kvaliteter, og samtidig tilføjet nye funktionelle kvaliteter. ↓





Flere vægge og foringer i boligerne slutter før loftet, så den originale stuk og rumføling bevares. ←



Selv i installationerne er der gået nøgternt til værks, og der skaber markante nye kontraster. →



Det meget skarpe materialevalg går igen i den nye villa, der både stil- og materialemæssigt spiller sammen med den gamle. ←

Danmark

SAMUELS HUS

Fra folkekirke til 34 små
studieboliger med historiske
detaljer og unik identitet

I 2013 besluttede Københavns Kommune at lukke seks af byens kirker. Én af de kirker var Samuels Kirke på Nørrebro. Kirken har siden gennemgået en forvandling, som er den første af sin slags i Danmarkshistorien. Den er nemlig blevet omdannet fra gammel kirke til moderne almene boliger. I 2019 manglende der alene i København 8.400 boliger til studerende, hvorfor det på rigtig mange måder giver mening at transformere offentlige bygninger, som ikke længere benyttes til deres oprindelige funktion, til studieboliger.



Efter



STED

/ Nørrebro,
København,
Danmark

ANTAL BOLIGER

/ 34

AREAL

/ 1.742 M²

BYGHERRE

/ Boligforeningen Vibo

ARKITEKT

/ Arcgency, Seistrup
+ Lundgaard C.,
Sophus Søbye
Arkitekter

OPFØRT

/ 1925

PROJEKT FÆRDIGT

/ 2017

BYGNINGSTYPE

/ Kirke

BOLIGTYPE

/ Lejeboliger
ungdomsboliger,
to familieboliger

BILLEDKREDITERING

/ Rasmus Hjortshøj





ARKITEKTONISK VÆRDI

Boligbebyggelsen består af 32 ungdomsboliger og 2 familieboliger fordelt på fire niveauer, som i daglig tale er døbt Krypten, Kirkegulv, Pulpitur og Hvælvet. De øverste to etager er helt nye og indskudt i den høje bygning i selve kirkeskibet. Der er indrettet 7 boliger nede ved terræn i den gamle krypt, 23 boliger i kirkeskibet og 4 boliger er placeret i sidebygninger. 2 af boligerne i krypten er indrettet til kørestolsbrugere.



KULTURHISTORISK VÆRDI

Kirkebygningens karakter er domineret af massivt murværk, oprindeligt med få huller til vinduer og døre, og det træk er bevaret. Adgangen til huset er bevaret med et stort portrum og trappe i en sidebygning i gaden. Man kommer gennem det gamle våbenhus til et centralt rum og opgang med trappe og elevator. Det er ikke mindst her i det centrale rum, at Samu-els Kirke kan genkendes i sit oprindelige udtryk.



SOCIAL VÆRDI

Der er ikke to af boligerne, der er ens. Samuels Hus består af 32 et-rums boliger med unikke rumlige variationer, hvor kirkens tilstedeværelse og den historiske bygning møder ny form og funktion. Siden beboernes indflytning i boligerne har bygningen i modsætning til tidligere tider været i funktion 24-7. Hertil tæller også værdi i fællesarealer, fælleslokalet og tagterrasserne som er tilknyttet bebyggelsen.



MILJØMÆSSIG VÆRDI

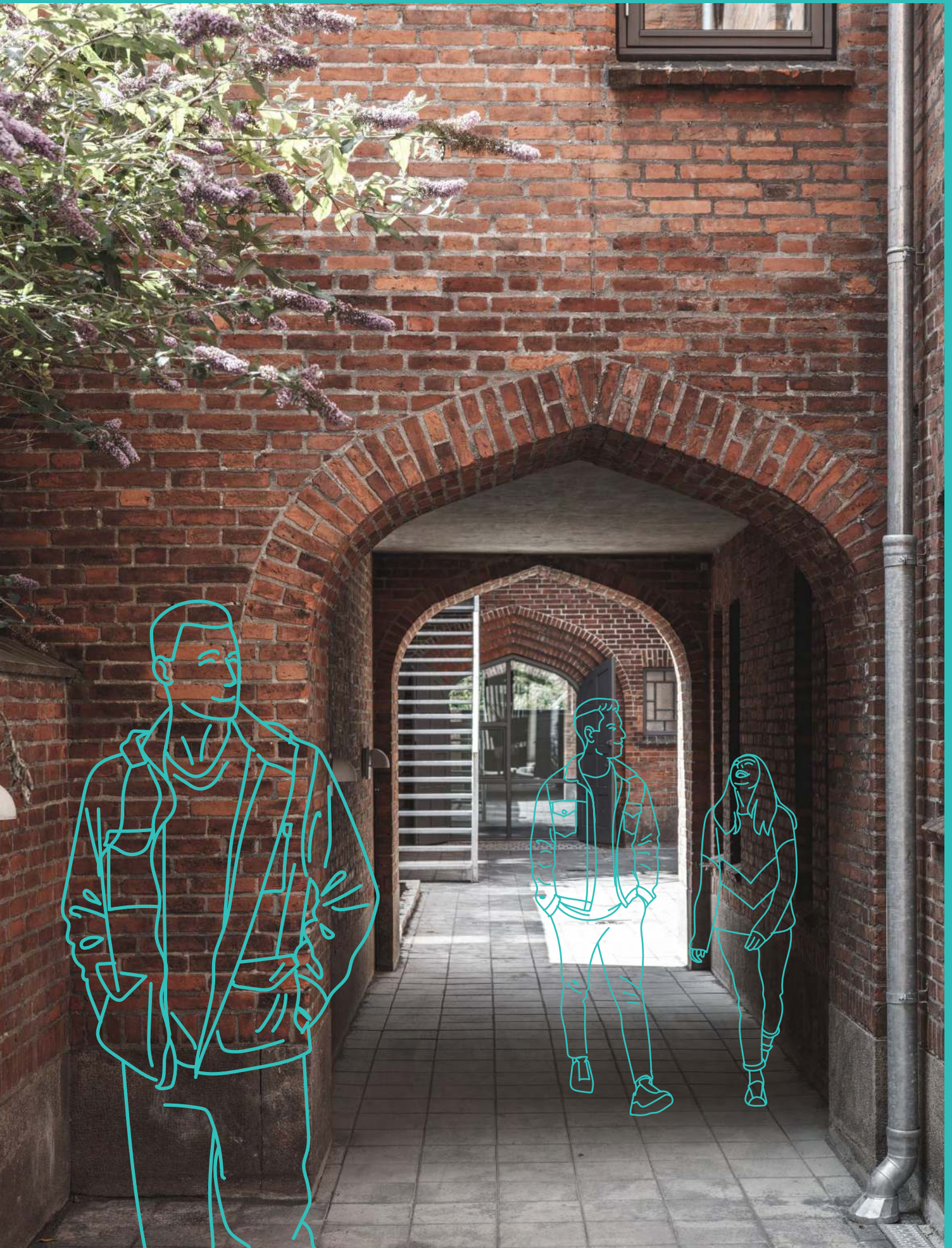
Der er tale om genanvendelse af en bygningskrop af meget høj kvalitet og med lang restlevetid på de anvendte materialer. I processen fra "kirke til hus" er både døre, vinduer og teglsten blevet genanvendt. Fra et bæredygtighedsperspektiv er det fordelagtigt pga. de ressourcebesparelser, som opstår, når man slipper for at nedbryde og bortskaffe materialer. Det er også et klimamæssigt tiltag i at sikre boligtilvækst i eksisterende tæt by, hvor boligerne placeres i umiddelbar nærhed af uddannelsesinstitutionerne.



ØKONOMISK VÆRDI

Boligforeningen VIBO fik mulighed for at blive de første i landet, som har ombygget en kirke til almene boliger. Det høje kirkerums enkle form gjorde det muligt at indskyde etagedæk, næsten uden at skæmme arkitektoniske- og bygningsmæssige detaljer. Projektet er gennemført indenfor rammebeløbet for almene ungdomsboliger, og budgettet blev overholdt.

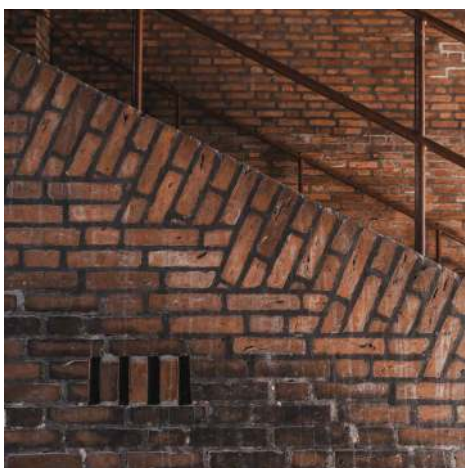
Samuels Kirke var en bykirke, og de små uderum på siderne er nu fælles adgangsrum til boligerne. →



Den nye facadekomposition viser tydeligt, hvad der er nyt og gammelt. ←



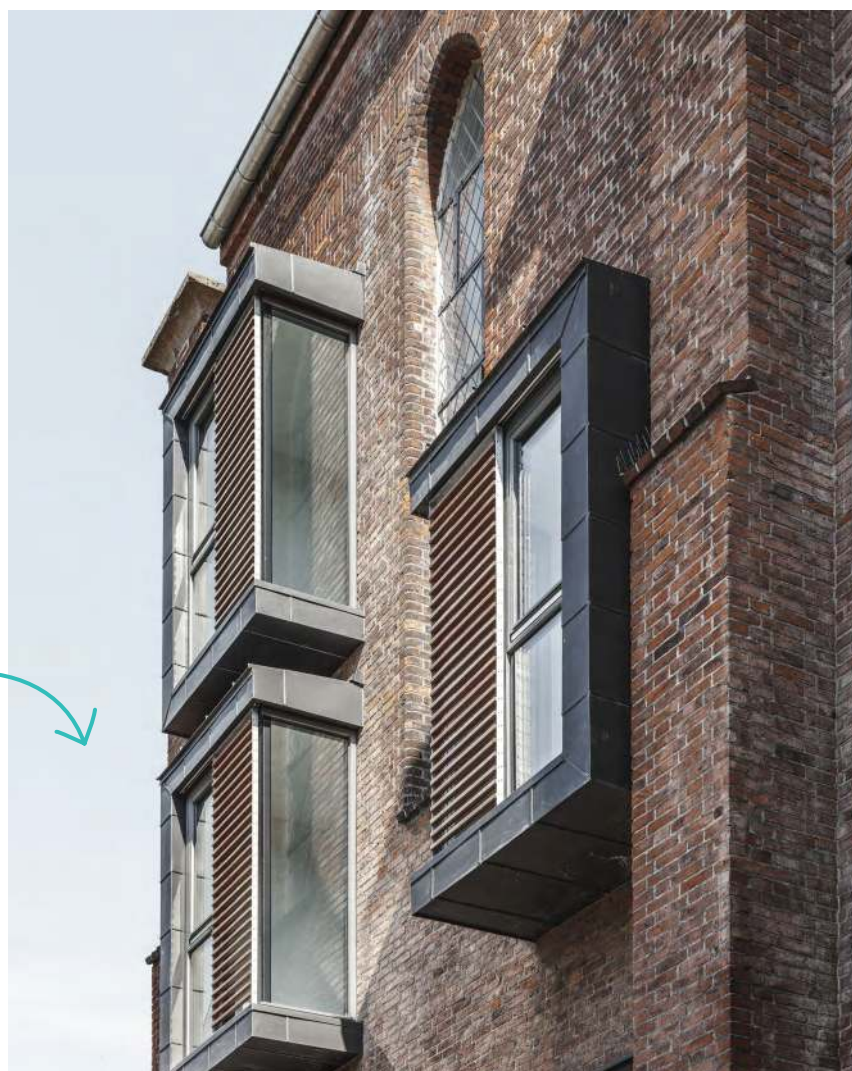
De nye detaljer er udført i materialer og farver, der fint understøtter den oprindelige arkitektur. ↑



Kirken har en tydelig murstensarkitektur, og mange flotte detaljer er bevaret. ↑



En unik pointe ved Samuels Hus er at selv så særlige bygninger som kirker kan ombygges til kvalitetsfulde boliger, og at det kan ske ved at udnytte kirkens egen struktur, det høje kirkerum.



Den fælles ankomst til boligerne sker nu gennem kirkeporten, hvor de gamle trapper er bevaret. ↓



I boligerne er der også gjort en dyd ud af at vise kontrasten mellem nyt og gammelt, hvilket skaber mange rumlige oplevelser. ↓

Der er kun få nye tegn på kirkebygningens facade, der viser at den nu rummer hele 34 boliger. ↑



UK

BELSIZE FIRE STATION

Fra bevaringsværdig
brandstation til 18 boliger
med mange unikke detaljer

Den 100 år gamle tre-etagers tidligere brandstation i Belsize i det nordlige London er blevet omhyggeligt renoveret til en unik samling af eksklusive og energieffektive et-, to-, tre- og fireværelseslejligheder. Bygningen er blevet beskrevet som 'den mest karakteristiske og originale af en bemærkelsesværdig serie af brandstationer bygget i London', og transformationen er sket med stor respekt for bevaringsværdierne.





STED

/ London, UK

ANTAL BOLIGER

/ 18

AREAL

/ 1.200 M²

BYGHERRE

/ Platinum Land

ARKITEKT

/ Tate & Co

OPFØRT

/ 1915

PROJEKT FÆRDIGT

/ 2020

BYGNINGSTYPE

/ Offentlig bygning

BOLIGTYPE

/ Ejerboliger

BILLEDKREDITERING

/ Kilian O'Sullivan





ARKITEKTONISK VÆRDI

Projektet omfatter udvidelse og ombygning af den historiske bygning til 18 beboelseslejligheder med respekt for brandstationens historiske karakter. Mange rum blev bevaret, og de karakteristiske historiske karakter. Mange rum blev bevaret, og de karakteristiske hvidglaserede mursten og træpaneler blev istandsat. Der var minimale ændringer af den udvendige bygningsstruktur, men nye kviste og en mindre tilbygning blev lavet omhyggeligt for at matche de eksisterende Arts and Crafts-detajler. Fordørene er malet brandbilsrøde, så den tidligere funktion ses også her.



KULTURHISTORISK VÆRDI

Belsize brandstation blev designet og bygget i Arts and Crafts-stilen i 1914 af arkitekten Charles Canning Winmill for London County Council. Stationen var i drift og blev brugt af brandmænd - og oprindeligt hestetrukne brandbiler - indtil 2014, hvor den blev lukket på grund af kommunale nedskæringer. Originale træk som brandmandsstængerne og de dobbelthøje båse, hvor brandbilen blev opbevaret, er blevet bevaret og indarbejdet i boligerne.



SOCIAL VÆRDI

Lejligheder i åbent plan med individuelle haver er skabt i stueetagen og første sal, og anden sals lejligheder har dobbelthøje rum bygget op i det hvælvede tag. Under gadeplan er de tidligere boliger for brandmændene omdannet til etværelses lejligheder. Der er lagt stor vægt på at forbedre tilgængeligheden til lejlighederne med en ny skræddersyet elevator indbygget i den eksisterende trappeopgang. Den tre-etagers karré er omgivet af brostensbelagte veje mod nord og haver og hække mod syd.



MILJØMÆSSIG VÆRDI

Projektet er udført efter credoet ”den mest miljøvenlige bygning er den, der allerede eksisterer”. Projektet isolerede tag, kælder og ydervægge og forbedrede vinduernes lufttæthed. Et fælles varmesystem til lejlighederne, som er tilgængeligt med knapper i hver lejlighed, reducerer både klimapåvirkningen og hjælper med at holde energiudgifterne for beboerne lav.



ØKONOMISK VÆRDI

En central udfordring for dette projekt var at koordinere og samarbejde med en bred vifte af specialister og interessenter. Omfattende samtaler før ansøgningsfasen og engagement med lokale beboere var nøglen til en succesfuld godkendelse af ansøgningen. Bygningens energimæssige forbrug er reduceret markant med indvendig isolering, udskiftede ruder hvor det har været muligt, og et nyt effektivt fælles varmesystem.





Brandstationen har bevaret sin sammensatte bygningskrop, der både er udtryk for stilen og knopskydning over tid. ↑

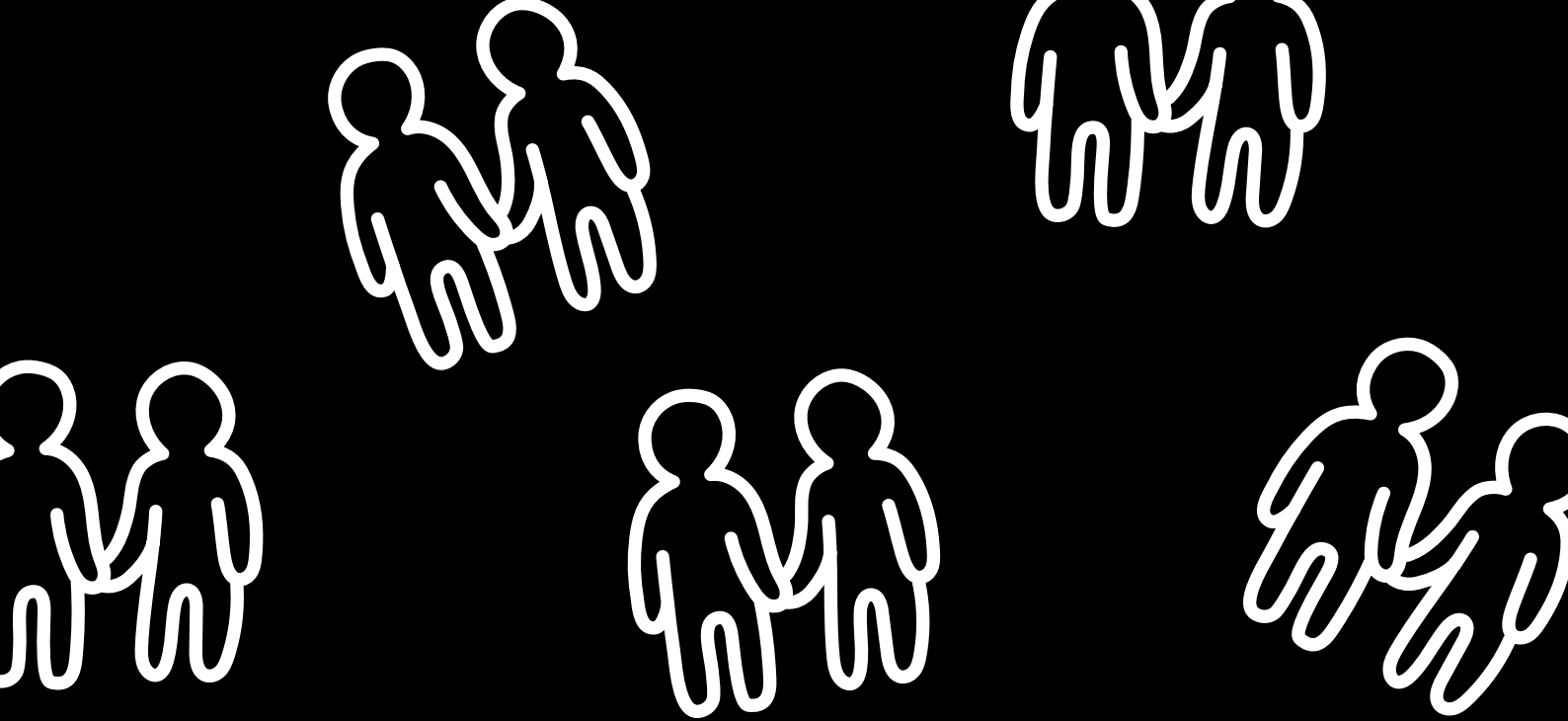


En unik pointe ved Belsize Fire Station er den meget respektfulde tilgang til den oprindelige arkitektoniske stil og bevaringsværdierne, som har betydet meget for boligernes identitet og værdi.

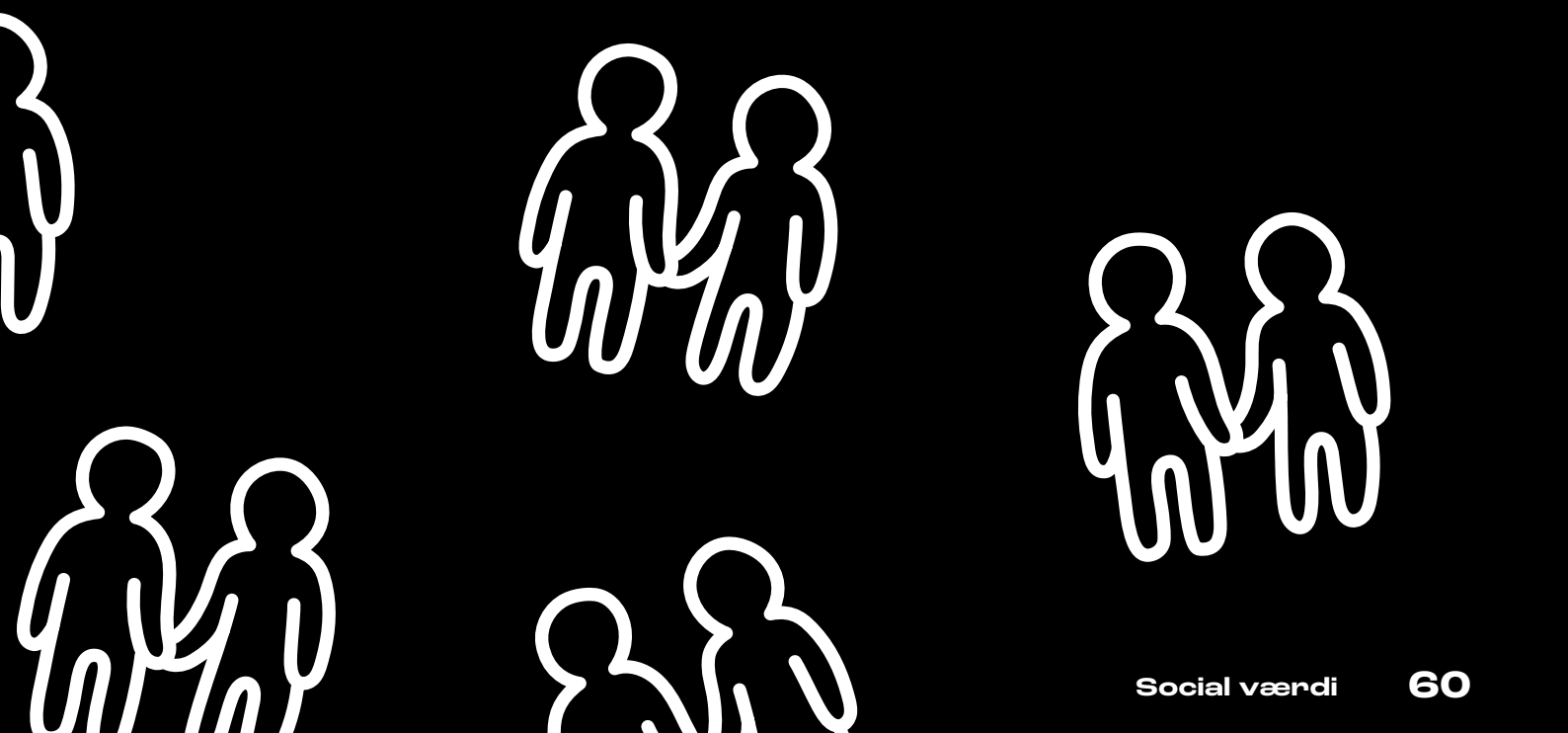
Detaljer som originale flisevægge og højrøde døre giver karakter til boligerne. ↓

Hver bolig i den gamle brandstation er unik, og er skabt med udgangspunkt i rummets udformning. ↓





OB



Social værdi

Social værdi lægger vægt på menneskelige faktorer og ser menneskers liv, adfærd og velbefindende som afgørende for at skabe et bæredygtigt samfund. Når vi taler et projekts sociale værdi, kan det dermed handle om styrkelse af fællesskaber og minimering af ensomhed, øget tryk, flere blandede boliger, øget sundhed, øget komfort, bedre tilgængelighed eller/og bedre social lighed og billige boliger.

Der er på den måde kommet fokus på, hvordan rummene mellem husene spiller en stor rolle i forhold til det levede liv og fællesskaber, som er to vigtige dimensioner, når adfærdsmønstre skal ændres i en mere bæredygtig retning. Der kan arbejdes med, hvordan valg af materialer og placering i rummet kan frembringe følelser og skabe nye (bæredygtige) handlinger samt ændre værdinormer og ikke mindst forbrugsmønstre.

Det handler dermed om at sikre inklusion og diversitet, boligtilbud til alle samt skabe trygge omgivelser. Når vi ser på projekterne, kan vi stille spørgsmål om eksemplet bidrager til stærkere fællesskaber, og hvordan eksemplet forholder sig til nye familieformer og boligbehov? Projekterne svarer med flere interessante tendenser, og der er udvalgt tre cases med særligt fokus på den sociale værdi.

En tendens på tværs af projekterne er nye hybridformer i boligerne, hvor den fungerer på en anden måde end den traditionelle lejlighed eller et enfamiliehus. På **Siljangade** i København har de udviklet et nyt

boligkoncept, der kombinerer erhverv og bolig, samtidig med at der er store fællesarealer til udveksling med andre. Konceptet skriver sig også ind i byen, da det er muliggjort af den kreative zone, som det ligger i, hvor den slags innovation bydes velkommen. I **Skåde** i Århus er et enfamiliehus fra 1960'erne udvidet til en ny helhed, hvor tre generationer kan have hver deres afdeling, men bo tæt på hinanden.

En anden strømning i projekterne er idéen om en mindre og mere kompakt bolig, der til gengæld har adgang til flere og mere generøse fællesarealer. I **Filmlageret** i København er denne idé tydelig, da der er gjort meget ud af stemningen og mulighederne i særligt fællesarealerne, der opfordrer til et livligt fællesskab. Dette kombineres også ofte med en stor variation af forskellige boligstørrelser i projekterne, der også øger diversiteten.

Den sociale værdi kan også ligge i, at de fremtidige beboere er med til at skabe eller påvirke de fremtidige fysiske rammer, og her er projektet **Rijkswachtkazerne** i Bruxelles i Belgien et unikt eksempel. De fire familier har skabt projektet i en proces, hvor de sammen har udviklet og besluttet, og hvor der er tænkt meget over de sociale værdier, både internt i boligen, mellem boligerne og i forhold til den omgivende by.

Udvalgte cases

/ Siljangade
/ Filmlageret
/ Rijkswachtkazerne
/ Skåde

Danmark

SILJANGADE

Fra kedelig kontorbygning til unikt boligkoncept, der kombinerer bolig, erhverv og fællesskab

Den 7.700 m² tidligere bogdistributionscentral er transformeret til et co-working & co-living boligkoncept. Det unikke er, at det enkelte lejemål kan både fungere som bolig og arbejdsplads, eller en kombination af begge dele, og som er skræddersyet til yngre iværksættere. Tilgangen har været at genanvende så meget som muligt af betonbygningen fra 1968 uden at gå på kompromis med moderne krav og faciliteter.



Efter



STED

/ København,
Danmark

ANTAL BOLIGER

/ 138

AREAL

/ 7.733 m²

BYGHERRE

/ NREP

ARKITEKT

/ Juul Frost Arkitekter

OPFØRT

/ 1968

PROJEKT FÆRDIGT

/ 2021

BYGNINGSTYPE

/ Kontor

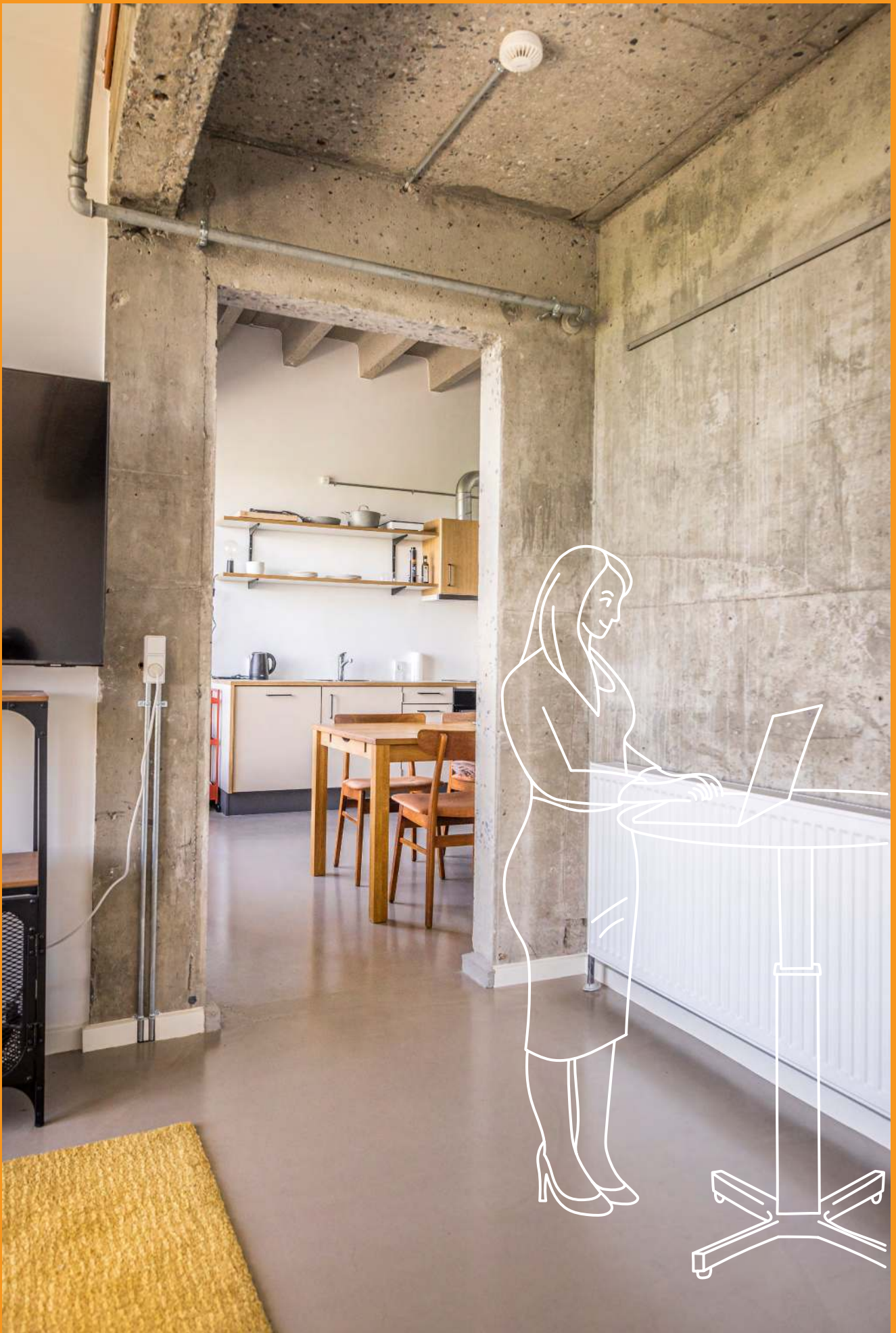
BOLIGTYPE

/ Lejeboliger,
med mulighed
for erhverv

BILLEDKREDITERING

/ Thomas Rockall
Muus







ARKITEKTONISK VÆRDI

Der er i projektet gjort en stor indsats for at skabe et samspil mellem eksisterende og nye bygningsdele under hensyntagen til de økonomiske rammer. F.eks. er betonkonstruktionen med moduler på seks meter bevaret, og søjler og dæk er afrenset for maling, så betonens råhed er tydelig. Facaderne er skiftet, og mens de nye facader mod gaden er plane, har facadeelementerne mod gården integreret solafskærmning, der giver facaden relief.



KULTURHISTORISK VÆRDI

Kvarteret i og omkring Siljengade ligger tæt op ad Holmbladsgades-kvarteret i København, som i dag fremstår med en blanding af boliger, offentlige institutioner og liberale erhverv, som er indrettet i de mange gamle industribygninger. Kommunen har defineret kvarteret som såkaldt kreativ zone, som har muliggjort den særlige erhvervsboligtype. Bygningen med de mange forskellige tilbud er derfor i brug døgnet rundt og bidrager til at gøre det tidligere industrikvarter mere levende.



SOCIAL VÆRDI

Bygningen er designet med fællesfunktioner, der skaber rammer om sociale og faglige fællesskaber. De omfatter fitnesscenter, tagterrasse, co-working område, lounge, mødelokaler, kælderparkering og fælles spiseri. Projektet bidrager rigtig godt til omgivelserne og nærmiljøet, fordi det er åbent for alle. Det betyder, at man kan komme ind og bruge faciliteterne og være en del af stedet, selvom at man ikke bor der.



MILJØMÆSSIG VÆRDI

Den oprindelige betonkonstruktion er bevaret, og betonens rå overflader understreges af de nye installationer, der er ført synligt. Også lejlighederne har rå vægge og lofter, og nye dørhuller er skåret ud af betonvæggen. De oprindelige trapper er bevaret og suppleret med et nyt trappeløb til tagterrassen. Facademodulerne er af aluminium og omfatter udover solafskærmning også vinduer og isolering. Modulerne kan afmonteres enkeltvis, så de let kan repareres eller skiftes ud, hvilket kan forlænge bygningens levetid. Der er ikke brugt unødvendige ressourcer på at få det til at ligne noget, det ikke er, og byggeriet er efterfølgende blevet certificeret til DGNB Sølv.



ØKONOMISK VÆRDI

Huset rummer 138 erhvervsboliger, fra 48 til 86 m², fordelt på fire etager. 60 % af bygningen er erhvervsareal, og har man egen virksomhed og CVR-nummer, kan man både bo og arbejde i samme lejemål i et spændende iværksættermiljø. Siljengade ligger i en af Københavns ni såkaldte kreative zoner. Områder, der skal tilbyde attraktive lokaler for kreative virksomheder, der ønsker fleksible og økonomisk overkommelige lejemål.



Bygningen har bevaret sin karakter i lokalområdet, men er grundlæggende transformeret i funktion og brug. ←



Fra den fælles tagterrasse er der udsyn over kvarteret og grønne områder. ←



En unik pointe ved Siljengade er selve boligkonceptet, der kombinerer bolig og erhverv i hvert lejemål, og har store fælles erhvervs- og opholdsarealer med store sociale kvaliteter.



60% af bygningens areal er opholds- og erhvervsområder, hvor beboere og besøgende kan mødes. →



FILMLAGERET

Fra udtjent filmlager til sprudlende og farverigt bofællesskab for studerende

Filmlageret, opkaldt efter stedets tidligere funktion som filmlager, består af 37 kompakte boliger af forskellig størrelse i den renoverede bygning, 9 lejligheder i nybyggeriet, 10 fælles rum fordelt overalt, inklusive en tagpavillon og terrasse, samt mindre sociale niches, plads til kommercielle aktiviteter i stueetagen, en fælles gårdhave og en semi-underjordisk parkeringsplads. Et fællesskab der skal formes med tiden, hvor der er lagt vægt på at skabe nogle arkitektoniske rammer hvor beboerne selv kan sætte sit personlige aftryk.



Efter



STED

/ København, Danmark

ANTAL BOLIGER

/ 46

AREAL

/ 3.100 m²

BYGHERRE

/ Mitco Ejendomme

ARKITEKT

/ Spacon & X

OPFØRT

/ 1935

PROJEKT FÆRDIGT

/ 2021

BYGNINGSTYPE

/ Fabrik

BOLIGTYPE

/ Lejeboliger,
ungdomsboliger,
bofællesskab

BILLEDKREDITERING

/ Spacon & X





ARKITEKTONISK VÆRDI

Projektet har arbejdet med en høj grad af bevaring af bygningens ydre arkitektoniske udtryk, hvor industrielle motiver genfortolkes og viderebringes i de renoverede hvide facader. Indvendigt fungerer bygningens filmhistorie som udgangspunkt for den rumlige og materielle bearbejdning, hvor der arbejdes med farvereferencer til specifikke danske film og med stemningsfulde rum med fokus på lys, overflader og materialitet.



KULTURHISTORISK VÆRDI

Bygningen var tidligere lager for Det Danske Filminstitut, og den industrielle hal har gennem tiden været hjemsted for filmruller med både danske klassikere og udenlandske biografssucceser. Denne historie har i høj grad været inspirationskilde for udførelsen af projektet og tankerne bag bygningens udformning og interiør, og det ses også som mindre farvefelter på bygningens ydre.



SOCIAL VÆRDI

Hovedfokus har siden projektets start været at etablere gode rammer for et stærkt fællesskab, både for grundens egne beboere og for det omkringliggende lokalområde. Fællesskabsfølelsen opnås ved at tænke de private boenheder mere kompakte, og i stedet fokusere på de områder som deles mellem beboere, såsom fælleskøkkener, stuer, møntvaskeri og et stort grønt gårdareal. Åbenhed, tilgængelighed og plads til beboernes behov og sociale samspil er vigtige temaer i projektet, og gennem brug af nicher, genkendelige elementer og farver lægger projektet op til at skabe steder hvor vi 'kommer hinanden ved' og bliver en del af fællesskabet.



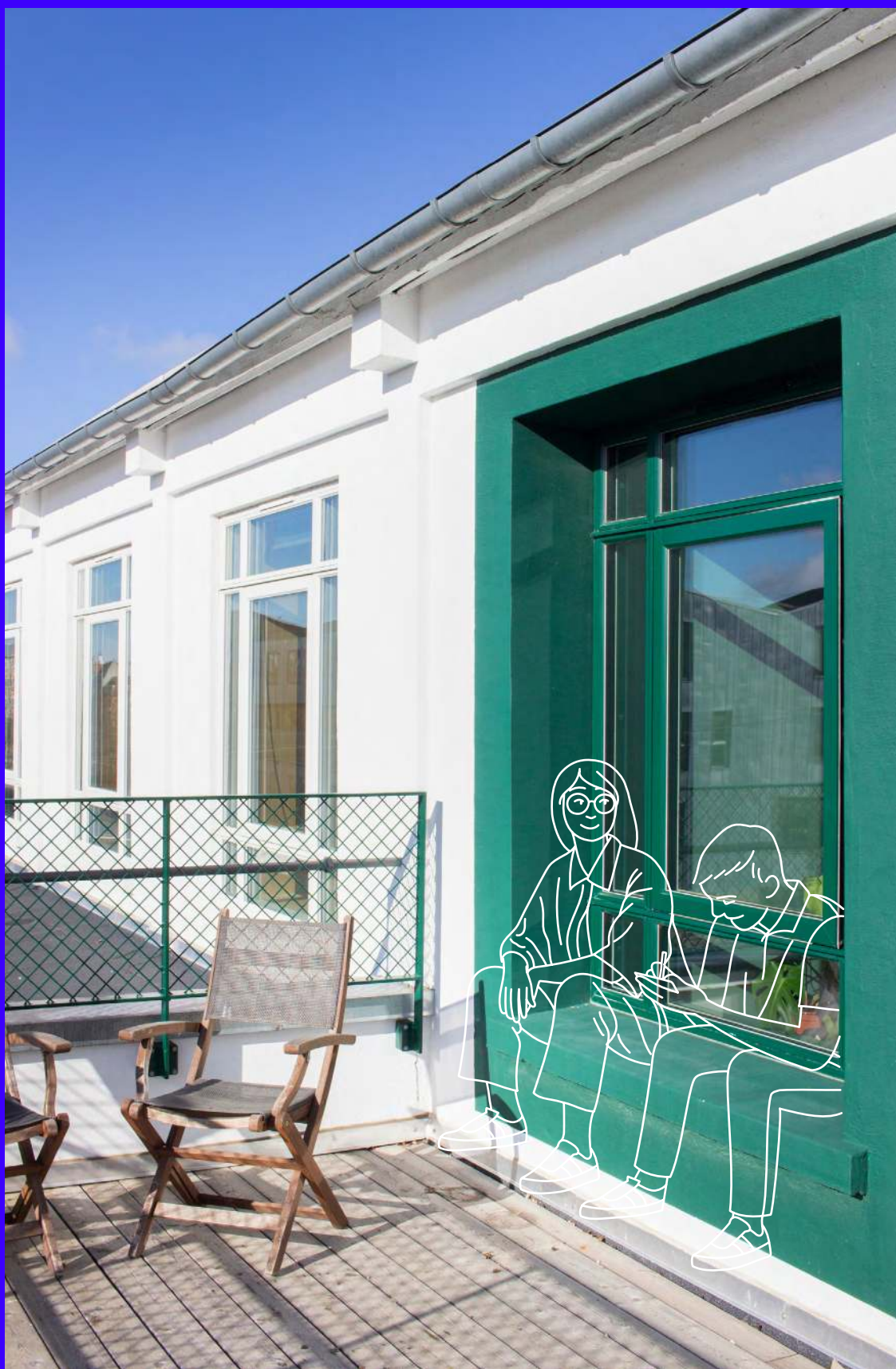
MILJØMÆSSIG VÆRDI

Projektet har fokuseret på målgruppen de unge voksne, fordi deres adfærd og behov vil dominere de kommende års byudvikling, hvor pladsmangel i høj grad er et af de problemer som den urbane livsstil står overfor. Kombinationen af færre private m² og større fælles multifunktionelle rum er med til at redefinere den måde hvorpå vi tænker boligen. Når beboerne deler inventar og rum behøver de ganske enkelt mindre plads og færre ting.



ØKONOMISK VÆRDI

Filmlageret tilbyder nye boligmuligheder til en af de mest trængende befolkningsgrupper i København - nemlig de studerende. Samtidig er det en kraftig fortætning i byen, udnytter filmlagerets bygning og tilføjer et nybyggeri i samme formsprog. Filmlagerets boenheder er udarbejdet med en stor diversitet og variation i størrelser, med det formål at skabe mangfoldighed og mange muligheder inden for samme projekt.

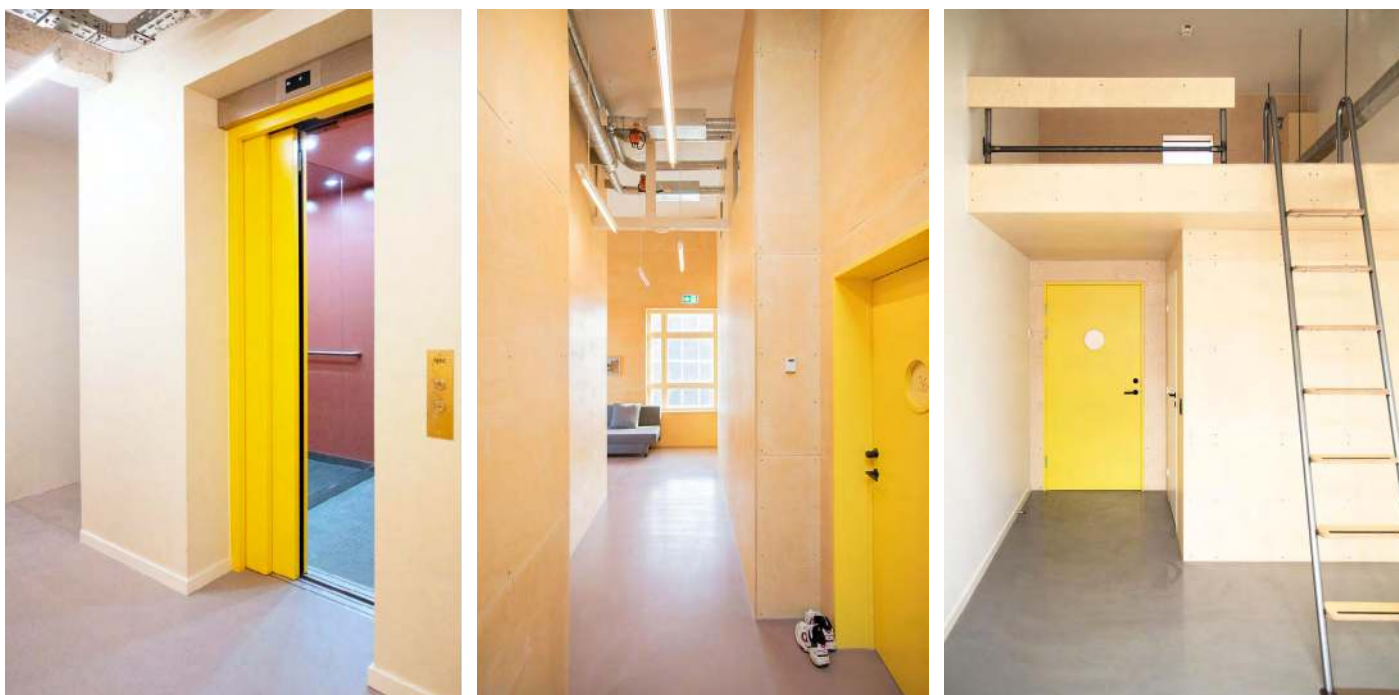




Den gamle lagerbygning, til højre, har bevaret sin karakter, men har fået nye detaljer og en tvillingebygning i samme sprog. ←



Der er tilføjet flere fælles altaner og terrasser, der også trækker samværet og fællesskabet udenfor. ←



Projektets tilgang til indretning og farvesætning er gennemført helt ned til den enkelte bolig. ↑



En unik pointe i Filmlageret er den høje grad af fælles rum og projektets opmærksomhed på fællesskabets funktioner gennem farver og indretning, der inviterer til samvær.

Belgien

RIKSWACHTKAZERNE

Fra udtjent politistation til
bofællesskab udviklet i fællesskab
af 4 familier

Fire familier med børn, gode venner, havde en vision: Et bofællesskab i cykelafstand fra bymidten, med fælles funktioner og fælles have, men med tilstrækkeligt privatliv. En tidligere politistation i en forstad til Antwerpen tilbød dem den plads, de ledte efter. De skabte det sammen, og diskuterede til de var enige. Alle var med til at designe alle 4 boliger, og først efter blev det besluttet, hvem der fik hvilken bolig. Et eksempel på en fælles tilgang og organisering, der både giver et unikt resultat økonomisk og arkitektonisk.

Før





Foto: Jessy van der Werff

STED

/ Antwerp, Belgien

ANTAL BOLIGER

/ 4

AREAL

/ 828 m²

BYGHERRE

/ Privat, 4 familier

ARKITEKT

/ Jouri De Pelecijn
Architect, Polygoon
Architectuur

OPFØRT

/ 1904

PROJEKT FÆRDIGT

/ 2018

BYGNINGSTYPE

/ Offentlig bygning

BOLIGTYPE

/ Ejerboliger,
bofællesskab

BILLEDKREDITERING

/ Jessy van der Werff,
Stijn Bollaert og
Frederik Beyens





Foto: Jessy van der Werff



ARKITEKTONISK VÆRDI

Familierne var gennem flere forslag til at opdele den gamle politistation, men til sidst blev de fire boliger er indrettet ved at dele bygningen i fire dele på tværs, bl.a. ved at dele det centrale ankomstrum mellem to boliger. På den måde blev facadens rytme og detaljer bevaret, samtidig med at alle fik direkte adgang til haven. For at give de fire boliger et ens areal fik de to boliger i enderne en ekstra tilbygning på 1. sal, så hver bolig har en lidt forskellig struktur.



KULTURHISTORISK VÆRDI

Projektet har bevaret den gamle bygnings murstensarkitektur, samtidig med at der er skabt en ny kontrastfuld helhed med den nye 1. sal i træ. Det er tydeligt, at der her er sket et stort skift – både i brug og udtryk – men det er stadig tydeligt at familierne bor i 'den gamle politistation'. Bofællesskabet giver nogle andre værdier tilbage til byen omkring, og det er blevet et grønt og livligt sted.



SOCIAL VÆRDI

Haven, cykelrum og atelier er fælles. Kælderen under den oprindelige bygning blev indrettet som fælles vaskeri, hvor beboerne tilfældigt kan støde på hinanden. Også her er der balance mellem interaktion og privatliv. Ejendommen har også en del plads på gadesiden, og forud for transformationen var området brolagt og parkeringsplads. Men den var der ikke brug for, da de nuværende beboere bruger delebiler, så der blev anlagt en forhøje for at danne en grøn udsigt fra alle stuer og til kvarteret.



MILJØMÆSSIG VÆRDI

Projektet bruger hele den gamle bygning, og bygger ovenpå og ud i haven i træ beklædt med termotræ. Boligerne har flere tiltag til at udnytte energi og vand effektivt, og materialeforbruget i transformationen bestod hovedsageligt af vedvarende ressourcer, såsom træ og træfiberisolering. I det indre fik genbrugte materialer et nyt liv, da familierne samlede og brugte restpartier. Et grønt tag, genvinding af regnvand og solvarme til opvarmning af vand fuldender samlingen af miljømæssige tiltag.



ØKONOMISK VÆRDI

Bygningen var meget nedslidt og trist med parkering foran, og blev solgt i en åben budrunde. Familierne bød lige overmindsteprisen, og – viste det sig, med lidt held – var de eneste bydende. De organiserede det som en slags ejerforening i processen, og det betød at de kunne få byggekredit sammen, men betale hver især løbende i byggeriet. Der var mange voksne til at kontrollere og hjælpe til i processen, og det gjorde det billigere.

I boligerne er der brugt flere restpartier af genbrugsmaterialer, og fra køkken åbnes der helt til haven. Foto: Stijn Bollaert ↓



Foto: Stijn Bollaert ↓



Foto: Jessy van der Werff ↑



Bygningens indre rum har fået forskellige rumlige oplevelser, der kommer i mødet mellem gammelt og nyt. Foto: Frederik Beyens ←



En unik pointe ved Rijkswachtkazerne er den kollektive tilgang til projektet, hvor de nye boliger tænkes, bygges og bebos i et fællesskab, der vægter det private og fælles i boligen og byen.



Foto: Stijn Bollaert ↓



Foto: Stijn Bollaert ↓

Danmark

SKÅDE

Fra enfamiliehus fra 1960 på kuperet grund til 2 boliger for 3 generationer i flere plan

Et moderne bofællesskab i nye og gamle rammer. En familie, to huse bygget sammen og 3 generationer. Familien Wirth Engelund har på utraditionel vis har bygget deres tidstypiske enfamiliehus sammen med en ny tilbygning i Århus og skabt en base for mere samvær. Det gamle hus på 140 m² lå på en 1.400 m² stor og skrånende grund, hvilket skulle vise sig at være et held. For idéen om at forældrene skulle bygge et hus ved siden af opstod, og arkitekten i familien så det som en spændende udfordring at lave en funktionel og interessant tilbygning, der samtidig skulle spille sammen med det tætliggende nabohus fra 1960.



Efter



STED

/ Skåde, Århus

ANTAL BOLIGER

/ 2

AREAL

/ 115 m² tilbygning +
85 m² kælder +
ombygning af eks.
hus på 140 m²

BYGHERRE

/ Familien Wirth
Engelund

ARKITEKT

/ Nils Engelund

OPFØRT

/ 1960

PROJEKT FÆRDIGT

/ 2016

BYGNINGSTYPE

/ Enfamiliehus

BOLIGTYPE

/ Ejerbolig

BILLEDKREDITERING

/ Nils Engelund





ARKITEKTONISK VÆRDI

Da huset skulle bygges på en stærkt skrånende grund, blev det et puslespil at få niveauforskellene til at gå op med deres ønsker om at respektere det gamle, få udsigt og et fælles indgangsparti med nabohuset. I den ny tilbygning er basen i beton og rummer kontor, værksted og bryggers, og overetagen er en toværelsesbolig, der er bygget som en let trækonstruktion med aluminiumspaneler. I dag ligger de to huse side om side, som en ny og gammel bygning forbundet af en mellemgang af træ og glas. Det nye hus er bygget som kontrast til det eksisterende hus, men med samme materialer til vinduer, døre samt gulve og køkken, så de to bygninger fremstår som en helhed.



KULTURHISTORISK VÆRDI

Det oprindelige hus er tegnet af den lokale arkitekt Dombernowsky i en tydelig dansk funktionalisme med gule mursten, hvidmalet trædetaljer og skifer på taget, som i vid udtrækning er bevaret. Arkitekten på den ny tilbygning, Nils Engelund, er selv vokset op på den anden side af vejen. Der var derfor respekt for den smukke gamle bygning, og tilbygningen blev derfor placeret lavt på grunden for at bevare blikket til det gamle. I den gamle bolig er der kun flyttet nogle få vægge, så der er skabt en åben stue og nyt indgangsparti.



SOCIAL VÆRDI

Sønnen i familien købte huset i 2008, og efter nogle år kom idéen med at skabe en ny bolig til farmor og farfar, der ofte passede børn. Hele familien gik ind for tanken, og det var muligt at lave en tilbygning og dermed et dobbelthus på grunden. På den måde de hver deres private baghave, men et fælles indgangsparti, hvor børnene kan løbe over til farmor og farfar uden at skulle tage sko på.



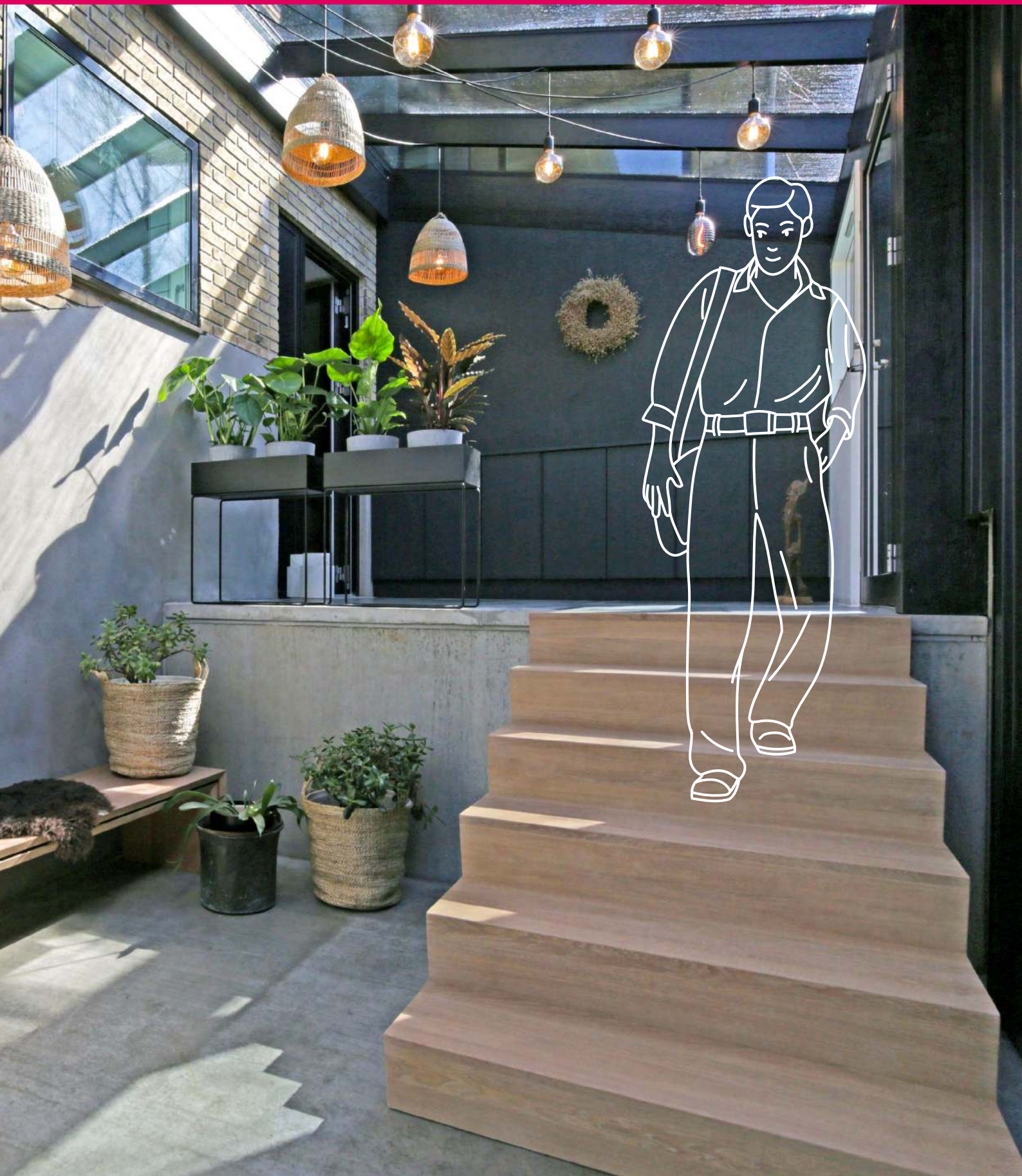
MILJØMÆSSIG VÆRDI

Transformationen fra 2016 er ikke sket med samme klimakrav som nu og i traditionelle materialer som beton og træ, men selve valget om at bygge det som elementbyggeri kan fremhæves som noget særligt. Lige så mange timer arkitekten har brugt på at tegne huset, lige så kort tid var byggeprocessen. Det tog kun få dage at få huset sat op, da det primært er lavet af færdigbyggede træ- og betonelementer, der også var nødvendige for at klare det store jordtryk fra den skrå grund.



ØKONOMISK VÆRDI

Den økonomiske værdi i projektet skabes gennem familiens tilgang til de tilstedeværende ressourcer – at sønnens familie ejede det gamle hus, og der var plads på grunden til tilbygning, og at farfaren var arkitekt og kunne arbejde på at skabe to boliger med plads til samlet 4 voksne og to børn. Tilbygningen på samlet 200 m² inkl. kælder havde et budget på ca. 3 mio. kr., og selve valget med at bygge med elementer muliggjorde den økonomiske tilgang.





Det originale enfamiliehus fra 1960 har fine kvaliteter og er velbevaret.
←

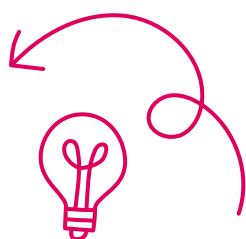


Den oprindelige boligs indre blev opdateret ved at skabe en ny stue og indgangsparti. ←

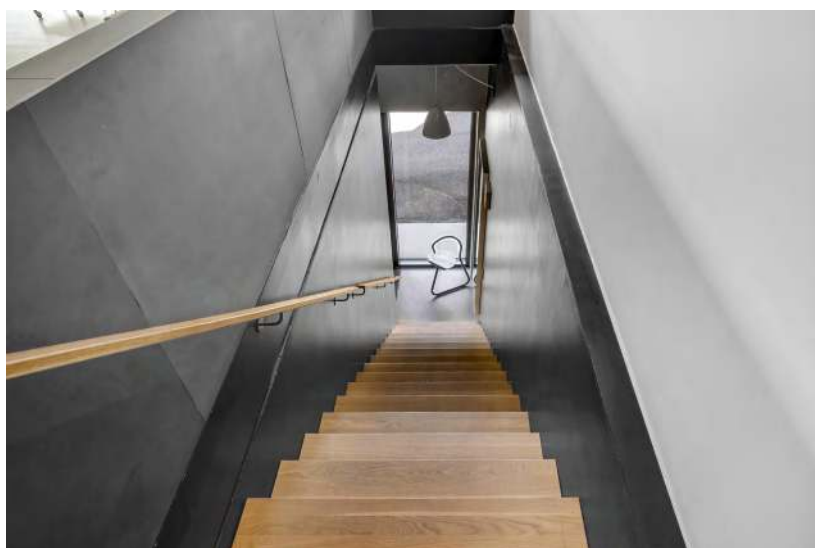




Der er terrasser på flere sider og til begge boliger, så samværet kan vælges til og fra. ←



En unik pointe ved enfamiliehuset i Skåde er, at det er muligt både at respektere den gamle boligs arkitektur og værdier, samtidigt med at der skabes en ny social helhed ved at bygge til i en nutidig kontrast.



Materialerne binder de også de to bygninger fra forskellige tidsaldre sammen. ↑



O

4

Miljømæssig værdi

Miljømæssig bæredygtighed er komplekst. Det handler grundlæggende om, at vi ikke bruger flere af jordens ressourcer, end der er nok til fremtidige generationer, og at vi begrænser udledningen af klimagasser og CO2. Den miljømæssige værdi drejer sig dermed om påvirkning på natur, miljø og klima.

Når vi taler om at transformere bygninger til nye boliger er en effektiv måde at begrænse byggeriets klimapåvirkning at minimere forbrug af energi og ressourcer, f.eks. vælge mindre klimabelastende konstruktioner og materialer, minimere spild og materialeforbrug, anvende vedvarende energikilder og indtænke cirkulære løsninger mm.. Jo færre materialer, der skal produceres, transporteres og bruges i et byggeri, desto færre drivhusgasser udledes der.

Ligeledes vil bedre kvalitet i byggeriet, mindre spild og energiforbrug, færre mangler og længere levetider for de enkelte materialer og bygningsdele vil føre til, at byggeriets klimaaftryk og generelle belastning af miljøet bliver mindre. For projekterne her i publikationen gælder det generelt, at de er færdiggjort mellem 2017 og 2023, og dermed udtænkt før en række af de nutidige krav og metoder kom i brug – men de viser trods det stor vilje og tiltag til at minimere eller modvirke belastning på miljøet.

En stærk tendens i mange cases er at genbruge den oprindelige bygnings bærende struktur – mest beton eller murværk – direkte, og at dette gøres til udgangspunktet for arkitekturen. Dette sparer mange ressourcer og CO2 generelt, og når det kombineres

en tilgang, der forsøger at lave så minimale indgreb som muligt for at skabe nye boliger, kommer der innovative tilgange frem. **Fabers Fabrikker** på Fyn er et godt eksempel på dette, hvor der bruges nye digitale værktøjer til at opmåle, udregne og præfabrikere byggelementer, der underordner sig fabrikkens rum.

En anden tendens er brugen af trækonstruktioner og -beklædninger, når en eksisterende struktur skal udvides eller efterisoleres. Træ har en lavere klimabelastning end tungere materialer, og vejer dermed også mindre, så det er muligt at bruge bærevnen i den eksisterende konstruktion som base. Et godt eksempel er skabt i **Dornbirn** i Østrig, hvor de tunge vægge i et anonymt hus fra 1980'erne er genbrugt som base for at en ny etage og en lys helhed.

Ud over materialer og konstruktion rummer projekterne mange andre miljømæssige tiltag. På **Gl. Jernbanevej** i Valby er der lavet forsøg med at optimere etagebygningens energiforbrug og teknik, samtidig med at boligarealet udvides og boligen får nye kvaliteter. I den helt anden ende viser projektet **Qville** i Belgien en række tiltag som genbrug af materialer, brug af regnvand, solceller, jordvarme og miljøvenlig isolering, der alt sammen er en del af stedets identitet.

Udvalgte cases

- / Fabers Fabrikker
- / Gl. Jernbanevej
- / Qville
- / Generationenhaus Dornbirn

Danmark

FABERS FABRIKKER

Fra nedslidt rullegardinsfabrik
til boliger med præfabrikerede
kerner i den industrielle skal

Fabers Fabrikker udfordrer på samme tid vores måde at bo på, boligens og vores opfattelse af en boligs størrelse, og vores måde at bygge på, der er baseret på traditionelle teknikker. Konceptet er at lave en præfabrikeret og isoleret kerne inde i fabrikken, der blev opmålt og vurderet grundigt. Kernen indeholder boligens basale elementer, som sammen med de uopvarmede rum omkring skaber en bolig med historie, karakter og albuerum, som ændrer sig med årstiden.

Fabrikken har i meget vid udstrækning beholdt sin industrielle karakter med knopskydninger og skorsten, da boligerne er skabt indeni. →



Efter



STED

/ Ryslinge, Danmark

ANTAL BOLIGER

/ 4

AREAL

/ 1.414 m²

BYGHERRE

/ Martin Skibsted
(bygningsejer)
og Faaborg
Midtfyn Kommune,
med støtte fra
Trafik, Bygge-
og Boligstyrelsen

ARKITEKT

/ Arcgency

OPFØRT

/ 1930

PROJEKT FÆRDIGT

/ 2020

BYGNINGSTYPE

/ Fabrik

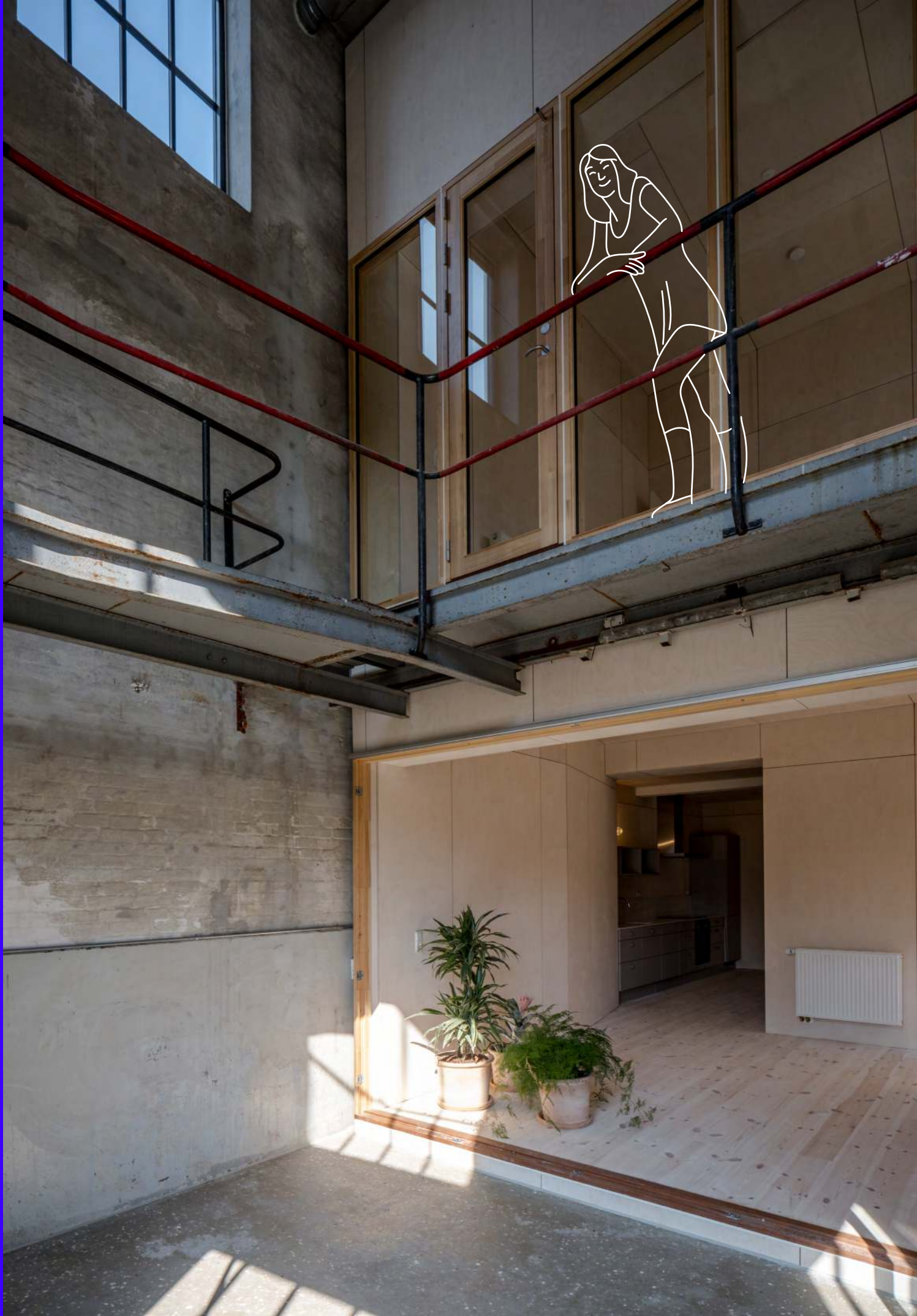
BOLIGTYPE

/ Lejeboliger

BILLEDKREDITERING

/ Rasmus Hjortshøj







ARKITEKTONISK VÆRDI

Her er en ny boligtypologi, der vender udfordringerne ved at skabe boliger i en fabrik til potentialer. Inde i det rå fabriksrum, skallen, bygges en selvstændig trækonstruktion, kernen. Selv om der anvendes standardmaterialer, nøje målsætning og rette vinkler i de nye boligkerner, skaber mødet med den gamle fabriks rå karakter en ny arkitektonisk helhed.



KULTURHISTORISK VÆRDI

Stedets karakter som industribygning er tydeligt bevaret, samtidig med at der skabt en ny kontrast mellem nyt og gammelt. Fabrikken er udpeget som vigtigt kulturmiljø, og har en vigtig identitet for landsbyen og området, der fornyes med de nye boliger.



SOCIAL VÆRDI

De fire boliger er skabt i et tidligere fabriksområde under omdannelse, og tæt på ligger bl.a. en social café, der skaber liv. I boligen er der færre kvadratmeter, der skal opvarmes, men til gengæld bliver mellemrummet mellem kernen og skallen et uopvarmet fleksibelt rum, som beboerne afhængigt af årstiden kan bruge til f.eks. værksted, atelier eller opholdsrum. Overgangen mellem kerne og skal er glaspartier, der kan åbnes og udvide følelsen af boligen.



MILJØMÆSSIG VÆRDI

Fabrikkens ydre blev istandsat, men blev ellers rørt så lidt som muligt. Den nye indre konstruktion er udført i træ og isoleret med træfiberisolering, hvor målet var så lav CO₂-belastning som muligt. Samtidig skaber materialerne baggrund for et godt indeklima, og den modulære og digitale tilgang minimerer spild.



ØKONOMISK VÆRDI

Projektet svarer på en række udfordringer, der kan gøre transformation dyrere, f.eks. skævhed i bygningen, uforudsete omkostninger og samtidig energikrav, der er lige så høje som nybyggeri. Svaret er et 'hus-i-hus' koncept, der gør det mere rentabelt at skabe boliger ved digital opmåling og præfabrikation.

Ved at tilpasse og optimere kernen til det givne rum udnyttes de forskellige typer mellemrum mellem kerne og skallen, her i et dobbelthøjt mellemrum. ←



Boligkernen stiller sig præcist ind i skallen, med så få gennem-brydninger som muligt - her ses tydeligt afstanden til det hvælvede loft og væggene. ←



En unik pointe ved Fabers Fabrikker er de præfabrikerede og isolerede kerner, der tilpasses og stilles ind i den eksisterende bygning ved en nøje digital opmåling.

Boligernes indre har en menneskelig skala med overfaldet i træ, og kan udvides fleksibelt ud til mellemrummene. ↓



Rummet mellem skal og kerne er en vigtig social
pointe, da det kan bruges til mange formål og
fleksibelt over året. ↓



GL. JERNBANEVEJ

Fra etagebyggeri til nye lyse tagboliger og forbedret boligkvalitet i de eksisterende boliger

Gl. Jernbanevej er resultatet af et udviklingsprojekt - Living in Light - med fokus på optimering af dagslys og indeklima, indbefattende til- og ombygning af en beboelsesejendom fra 1899. Living in Light er et vidtgående renoveringskoncept for bevaringsværdige etagebygninger og -boliger med særligt fokus på de udfordringer den type byggeri rummer, og som ikke opfylder de mange krav, der er til boliger i dag.

Før





STED

/ Valby, København

ANTAL BOLIGER

/ 16

AREAL

/ 1.139 m²

BYGHERRE

/ Flemming Christensen

ARKITEKT

/ Domus Arkitekter

OPFØRT

/ 1899

PROJEKT FÆRDIGT

/ 2021

BYGNINGSTYPE

/ Etagebygning

BOLIGTYPE

/ Lejeboliger

BILLEDKREDITERING

/ Emilie Koefoed
for BARK Rådgivning,
Inspirerende
Renoveringer





ARKITEKTONISK VÆRDI

Det førindustrielle etagebyggeri er generelt opført i en håndværksmæssig meget høj kvalitet og i gode materialer, men kan have en række problemer med f.eks. et dårligt indeklima og dagslysforhold, små boliger med små rum, nedslidte og utilstrækkelige sanitære og tekniske installationer, og en klimaskærm med mange kuldebroer og et højt energiforbrug. Konceptet har særligt fokus på det murede byggeri, og målet er at sikre bevaringen af den eksisterende bygningskultur og bykvalitet, samtidigt med at nye arkitektoniske og bygningsmæssige kvaliteter tilføjes.



KULTURHISTORISK VÆRDI

Europæiske byer har millioner af små lejligheder (1, 2 og 3 værelser) fra perioden 1850-1950. Det er boligbyggerier, der generelt er opført med en høj kvalitet af materialer og generelt attraktivt placeret i de indre bydele. Udfordringen er, at bygninger og lejligheder ofte ikke er moderne og ikke opfylder eksisterende krav. Ønsket er at tilpasse sig bybilledet med en arkitektur og stoflighed, der er diskret, men samtidigt er moderne og ærlig i forhold til nutidens materialer.



SOCIAL VÆRDI

I dette tilfælde sker transformationen i form af en udvidelse af eksisterende tagboliger til store familievenlige boliger i 2 etager og udvidelse af de eksisterende boliger med en "Bolighave", der forbedrer boligkvaliteten med øget dagslys og forbedret funktionalitet. De nye arealer er imidlertid også den store udfordring, da det ændrer bygningernes arkitektur, øger bebyggelsesprocenten, og stiller krav om nabohøring og lokalpolitiske processer.



KLIMAMÆSSIG VÆRDI

Konceptet bygger på at tilføre nye arealer til eksisterende bygninger og boliger, og fokus har været på at optimere boligkvalitet og energiforbrug, og mindre på CO₂-belastning. I vid udstrækning anvendes glas som facademateriale for at tilføre dagslys, give adgang til udearealer og mulighed for begrønning. I forbindelse med etableringen af nye lejligheder i loftsetagen er der tilføjet en ny klimaskærm mod gården - en ny glasfacade, der tilfører 10 nye m² til de almindelige lejligheder - i hele bygningens højde. Gl. Jernbanevej viser en mulighed for fortætning, der skaber større og flere boliger i eksisterende byområder (fremfor sammenlægning af boliger eller nedrivning efterfulgt af nybyggeri), der samtidig sparer ressourcer og tilfører ny boligkvalitet.



ØKONOMISK VÆRDI

Bygningens samlede boligareal er øget med 415 m², og de tilførte boligkvadrater finansierer boligforbedringer i hele ejendommen, som har været igennem en omfattende bygningsfornyelse. De nye arealer er afgørende i omdannelsen, da de kan medvirke til finansieringen, øge attraktionen for beboerne og sikre klimaskærmforbedringerne. Udviklingsprojektet er støttet af Københavns Kommunes Bygningsfornyelse, Bolig- og Planstyrelsen og Grundejernes Investeringsfond.





En unik pointe ved Gl. Jernbanevej er den energi- og boligoptimerende tilgang, der viser at den nye klimaskærm både kan spare ressourcer, tilføje nye boliger og boligkvaliteter





De eksisterende boliger er både blevet større, lysere og har fået helt nye funktioner ↑



Den nye facade udvider boligerne med en helt ny zone - en bolighave, med direkte udsigt til gården og byen ↑

Belgien

QVILLE

Fra nå staldbygninger til bæredygtigt kvarter med fokus på fællesskab og diversitet

De tidligere Quarantine-stalde, et fredet kompleks i et landbrugsområde i Essen i Belgien, er blevet omdannet til et bofællesskab med fokus på genbrug, klima og fællesskab. De oprindelige bygninger fra 1898 og 1909 blev restaureret, og forsvundne bygninger er blevet genopført i samme skikkelse. Det 1,7 hektar store område består af 44 næsten-nulenergi huse, der rummer boliger fra 1 til 4 værelser, generationsboliger og lejligheder til mennesker med behov for pleje.

Før



Efter



STED

/ Essen, Belgien

ANTAL BOLIGER

/ 44

AREAL

/ 6.640 m²

BYGHERRE

/ HEEM

ARKITEKT

/ B-architecten

OPFØRT

/ 1898/1909

PROJEKT FÆRDIGT

/ 2020

BYGNINGSTYPER

/ Landbrug

BOLIGTYPE

/ Lejeboliger,
bofællesskab

BILLEDKREDITERING

/ B-Architecten







ARKITEKTONISK VÆRDI

Området er arkitektonisk sammensat af lange og lave stalde med sadeltag. Oprindeligt var der seks stalde i mursten og fire med træfacade, men kun en af træstaldene stod tilbage. For at fortætte og rumme det fulde program blev de forsvundne stalde rekonstrueret. De genopførte bygninger blev integreret ved at bruge de samme materialer som de originale, subtilt differentieret af moderne detaljer, til en opdateret helhed.



KULTURHISTORISK VÆRDI

Projektet ligger på den belgisk-hollandske grænse ved siden af jernbanelinjen i Essen og blev brugt til at holde importeret kvæg i karantæne, inden de kom ind i Belgien. Aktiviteterne ophørte i 1968. Ved indgangen er der et udstillingsområde, der viser historiske detaljer om stedet. Området er et egentligt kvarter med stier brolagt med de originale brosten, der forbinder de forskellige bygninger og private haver med udsigt over de indre passager eller de omkringliggende marker.



SOCIAL VÆRDI

Fællesarealerne omfatter en indendørs swimmingpool og et wellnessområde, et forsamlingshus med fleksible arbejdsområder og en overdækket terrasse, udstyret med et udekøkken ved svømmedammen. Beboerne har adgang til deleparkering og ladestandere på solenergi, og flere cykelskure understreger områdets trafikfri karakter. Den kommercielle del på den forreste del af området rummer en pub og B&B's til turister.



MILJØMÆSSIG VÆRDI

Målet har været at opnå næsten-nulenergi boliger, og for at opnå dette uden at ændre udseendet af de bevaringsværdige bygninger, blev stalde isoleret indadtil. Husene er udstyret med gulvvarme, tilsluttet individuelle varmepumper ved hjælp af jordvarmeteknologi. Hvor det var muligt, blev der installeret solpaneler, der er usynlige fra gaden eller stedet, på tagfladerne. Alle staldbygningerne er blevet genbrugt, og de oprindelige træstalde er tilstræbt genopført med en så lav klimabelastning som muligt.



ØKONOMISK VÆRDI

Området er omdannet til et unikt boligkvarter, der betaler sig økonomisk. Tagene blev renoveret med præfabrikerede elementer, hvilket gav en mere økonomisk og kortere udførelse. Under træspærene var der en fri højde på kun 1,9m., så gulvniveauet i stalde blev sænket for at skabe god rumhøjde og for at integrere en ekstra hems nogle steder.



Områdets sekundære bygninger er også istandsat eller genskabt, og huser idag fælles funktioner fra cykelskure til samlingssteder. ←

Murede længer og træbygninger blandes mellem hinanden, og giver variation og oplevelsen af forskellig karakter til området. ↓





En unik pointe ved Qville er den flerstrengede tilgang til bæredygtighed og de mange forskellige miljømæssige tiltag, fra genbrug til energiproduktion, der integreres godt i den historiske helhed.



Fra boligerne ses enten de fælles arealer eller det omgivende, flade landskab. →



Østrig

GENERATIONENHAUS DORNBIRN

Fra trist enfamiliehus til
flergenerationshus i markant og
regionalt inspireret arkitektur

I den østrigske delstat Vorarlberg er et typisk enfamiliehus i provinsbyen Dornbirn blevet transformeret til både at rumme flere beboere og til en helt ny arkitektur. Huset fra 1980 var allerede blevet tilpasset flere gange siden, men nu åbner det et nyt kapitel. Efter en omfattende renovering og udvidelse byder det nu på plads nok til en familie på fire og en separat boligenhed til bedsteforældrene. Et nyt liv som flergenerationshus, der også opgraderer bybilledet markant.

Før



Efter



STED

/ Dornbirn, Østrig

ANTAL BOLIGER

/ 1 til 3 generationer

AREAL

/ 320 m²

BYGHERRE

/ Privat

ARKITEKT

/ MWArchitekten

OPFØRT

/ 1980

PROJEKT FÆRDIGT

/ 2022

BYGNINGSTYPE

/ Enfamiliehus

BOLIGTYPE

/ Ejerbolig,
flere generationer

BILLEDKREDITERING

/ Adolf Dereuter





ARKITEKTONISK VÆRDI

Mens kælder og stueetage blev bevaret og ombygget, blev overetagen fjernet på grund af lav rumhøjde og erstattet af en moderne trækonstruktion. Huset er klart struktureret: mens den større familieenhed er på sydsiden, er den mindre lejlighed på nordsiden, og imellem er en fælles zone. Begge boliger har egen indgang og er udformet adskilt fra hinanden, og på nordsiden er der garage med to parkeringspladser i kælderen. Helheden sikres arkitektonisk gennem en ny ydre hud i ubehandlet sølvgran, og rummet mellem den nye hud og den eksisterende bygning skaber en stærk sammenvævning af indvendige og udvendige områder både visuelt og funktionelt. Der skabes loggiaer og terrasser på syd- og vestsiden, som er beskyttet mod kraftigt sollys af den luftige trækonstruktion.



KULTURHISTORISK VÆRDI

Bygningen ligger smukt indlejret i en historisk bygningsstruktur, på skråningen af Rhindalen med udsigt fra Boden-søen langt ind i Alperne. For at yde både den landskabs- og bygningskulturelle beliggenhed og familiens ønsker retfærdighed, var det vigtigt at fjerne tilbygninger og derved forenkle volumen på huset. De oprindelige bygninger i landsbyen er kendetegnet ved en tydelig typologi, hvor bunden er solid og pudset, og der ovenpå denne base er der en klar og enkel trækasse med åbninger mod landskabet. Huset er vendt tilbage til disse simple grundideer, var det muligt at fortætte den eksisterende struktur og samtidig forstærke stedets identitet.



SOCIAL VÆRDI

Flere generationer, der bor sammen under ét tag, giver en bred vifte af muligheder for at støtte hinanden og spare omkostninger, og her sker det indenfor de eksisterende rammer, omsvøbt af en ny trækonstruktion. Træ dominerer også vægge og lofter i interiøret. Gulvene er forsynet med gulvbrædder i asketræ og de fleste møbler er også lavet af asketræ - som f.eks. køkkenet. Træet virker generelt temperatur- og fugtafbalancerende, så det har en gunstig effekt på indeklimaet. Takket være den omhyggelige planlægning, samt håndværkernes samspil, præsenterer husets indretning det som et kæmpe møbel.



MILJØMÆSSIG VÆRDI

Kombinationen af genbrug af den tunge base og den lette nye trækonstruktion som overetage og facader er valgt for at give et så lavt klimamæssigt aftryk som muligt. En præcis tilgang i udførelsen var meget vigtig. Den nye bærende struktur er i ubehandlet sølvgran, og væggene er CLT-elementer af grantræ. Et nyt bagventileret tag er ligesom alt andet isoleret med træfiberisolering, og tag og ydervægge har meget lave U-værdier (0,16 W/m²K). Det eksisterende pillefyr vil fortsat blive brugt, men bygningen blev bygget om til et lavtemperaturanlæg med gulvvarme via en bufferlagertank. Målet er at skifte til en varmepumpe, når det eksisterende pillefyr er udtjent. Der blev installeret et solcelleanlæg med 30kWp.



ØKONOMISK VÆRDI

Økonomisk er projektet et godt eksempel på en markant og privat boligtransformation, hvor man både får markant bedre boligkvalitet og økonomiske fordele ved at bo flere på mindre plads, dele funktioner og bedre driftsøkonomi. Gennem en velisoleret bolig og vedvarende energiproduktion reduceres dermed omkostningerne, samtidig med at projektet har sparet klimaet for et relativt stort ressourceforbrug.



Fra sydsiden ses tydeligt den tunge base, der er bevaret fra det gamle enfamiliehus, og de lette struktur, der står ovenpå og rundt om. →



En unik pointe ved Generationenhaus Dornbirn er de meget klimabevidste valg i alt fra materialer til indretning, der viser en bredspektret tilgang til ny brug af vores enfamiliehuse





Boligernes gennemførte interiør i asketræ skaber to varme, lyse og indbydende boliger til de tre generationer. ←



Økonomisk værdi

Når der tales om økonomisk bæredygtighed, er det vigtigt at forstå økonomi bredt. Den økonomiske dimension handler både om at effektivisere processerne omkring projektering og opførelse af byggeri og om at agere ud fra et totaløkonomisk perspektiv, som balancerer investering og kvalitet igennem hele levetiden.

Økonomien vil for mange være en afgørende faktor, for selv om de fleste gerne vil bidrage til en mere bæredygtig udvikling, er det nok de færreste, der vil det, hvis det koster væsentligt mere. Heldigvis trækker det nogle gange i samme retning, og projekterne viser flere spændende tilgange til det.

Tidligere var fokus på, hvad det kostede at bygge en bygning pr. kvadratmeter. I dag kigger man på, hvad det koster at drive en bygning pr. kvadratmeter i hele dens levetid, og her er det afgørende, om bygningen forventes at kunne leve i 50 år eller 100 år, og om den er billig og let at vedligeholde eller dyr at vedligeholde, og desuden hvor meget den skal vedligeholdes.

De udvalgte eksempler på økonomisk værdi viser meget forskellige veje til både en effektiv proces, kvalitet og merværdi for beboerne. Fælles for dem er, at det grundlæggende er skaber økonomisk værdi at skabe en fortætning i byen på en attraktiv placering og at boligerne får identitet og boligkvalitet, så de bliver attraktive over tid. Et eksempel ses i **De Lakfabriek** i Belgien, hvor projektet er det første til at tilføje boliger i et tidligere fabriksområde, der er spændende for mange målgrupper.

Tendensen med at forbindelserne til byen og byrummene mellem boligerne prioriteres højt er også tydeligt i **St. Kongensgade** i København, hvor projektet forener både forhus, baghus og nyopførte boliger i samme gårdmiljø, der giver kvalitet og økonomisk værdi tilbage til boligerne.

På tværs af projekterne er der meget stor spredning i den økonomiske forretningsmodel, fra private familier til professionelle investeringspakker. Som en interessant hybrid kan fremhæves **Stadthaus Linz** i Østrig, hvor arkitekten også delvist er bygherre og projektet er udført i tre faser med forskelligt økonomisk fokus – kontor først, så egen lejlighed og til sidst boliger til udlejning. En anden tilgang ses i **Studilandsbyen** i Århus, hvor bygherre og arkitekt tidligt går sammen og skræddersyr en investeringspakke med forhåndsdialog med kommune, tegninger og økonomiske overslag, der rydder meget tvivl af vejen, så projektet kan finansieres.

Udvalgte cases

/ St. Kongensgade
/ Studilandsbyen
/ Stadthaus Linz
/ De Lakfabriek

Danmark

ST. KONGENSGADE

Fra nedslidt trykkeri i baggården
til samlet arkitektonisk kompleks
som fortætning i byen

Store Kongensgade 53-55 består af tre bebyggelser: Et forhus fra 1794, et gammelt trykkeri i et baghus fra 1930 og et nybyggeri, som projektet gennem analyse fandt mulighed for at opføre i den ellers tætte indre by i København. Projektet skaber unikke og charmerende lejligheder med en betydelig fortætning midt i Frederiksstaden, samtidigt med at baggårde og arkitektur har fået et løft og fremstår lyst og livgivende i byen.



Efter



STED

/ København,
Danmark

ANTAL BOLIGER

/ 42

AREAL

/ 5.810 m²

BYGHERRE

/ Domus Nova,
Kim Dencher
Johansen

ARKITEKT

/ Mangor & Nagel

OPFØRT

/ 1930

PROJEKT FÆRDIGT

/ 2017

BYGNINGSTYPE

/ Kontor

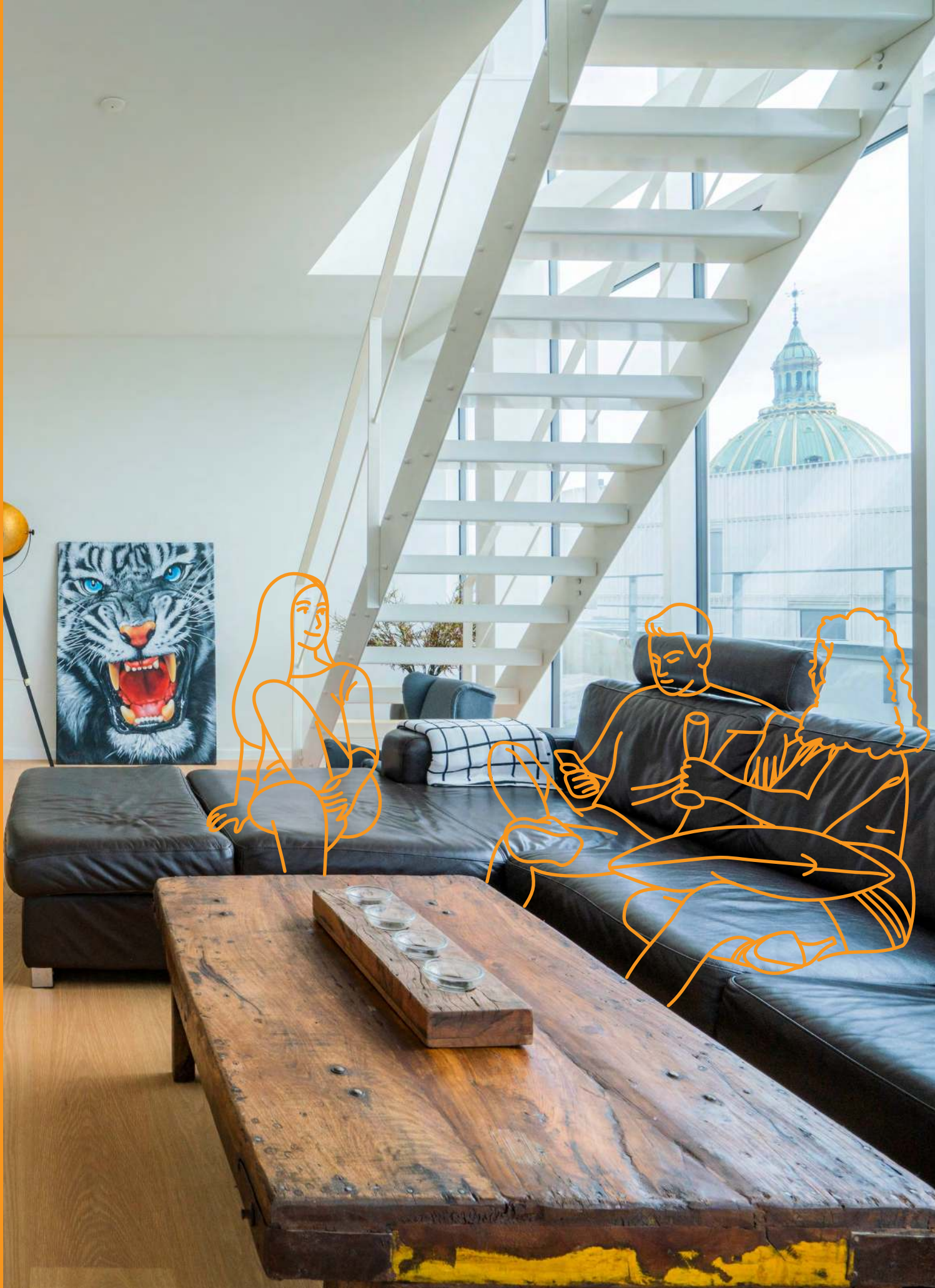
BOLIGTYPE

/ Lejeboliger

BILLEDKREDITERING

/ Carsten Ingemann







ARKITEKTONISK VÆRDI

Forhuset er bygget som store herskabsboliger, men har siden været kontorer. Forhuset er nu konverteret tilbage til boliger med fokus på at genbruge og genetablere så mange rum, stuk og døre som muligt. Den eksisterende hovedtrappe blev fjernet og i stedet blev der etableret to nye trapper mod hver gavl, hvilket betød at der blev plads til fire boliger på hver etage mod tidligere kun to store boliger.

Baghuset er opført af arkitekt og kgl. Bygningsinspektør Axel Maar i 1930 som trykkeri. Huset er et tidstypisk eksempel på et industribyggeri med store støbejernsvinduer mellem in-situ-støbte søjler og etagedæk. Baghuset konverteres fra fabrik til bolig og får en ny femte sal som en let stålbygning med facade af store glaspartier og fiberbetonelementer som på husets altaner, i tydelig harmoni med den eksisterende bygnings materialekatalog.



KULTURHISTORISK VÆRDI

Der er en fin harmoni mellem de tre bygninger, samtidig med de i kraft af hver deres historiske afsæt, materialitet og arkitektur, tydeligt adskiller sig fra hinanden. Historien om trykkeriet i en københavnsk baggård fra den sene industrialisering i 1930'erne er bevaret og samtidig givet nyt liv med en ny funktion med 18 nye boliger. Man har på den måde fastholdt husets tidsånd og dermed fremtidssikret en del af lokalhistorien i St. Kongensgade.



SOCIAL VÆRDI

Der er skabt en variation af boligstørrelser i de tre bygninger, og det er blevet lyse og luftige rum, hvor beboerne også har haft lidt mulighed for at have indflydelse på valg af f.eks. materialer. Der er kun én port ind i komplekset, men den leder til gengæld ind til en brostensbelagt baggård – et kendt motiv i de gamle Københavnske baggårde – der tilføjer nye kvaliteter til byen. De øverste lejligheder har udsigt til både Amager Bakke og Marmorkirken, så man har fået hele byperspektivet med, når man ser ud ad vinduet eller fra sin terrasse.



MILJØMÆSSIG VÆRDI

Betydningen for klimaet ligger primært i, at både for- og baghus er bevaret og transformeret til boliger efter nutidig standard. Trykkeriet fra 1930 er efterisoleret med 200 mm isolering udenpå den oprindelige insitu-støbte beton. De oprindelige betonlofter og de tydelige aftryk af forskalling er bevaret i boligerne, ligesom betonsøjlerne.

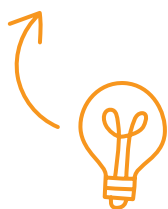


ØKONOMISK VÆRDI

En risikovillig privat investor har lagt hånden på kogepladen og totalrenoveret et helt kompleks. Bagbygningen var nærmest en betonruin ved starten, der var ikke gjort noget i 50 år. I gårdrummet mellem forhuset og baghuset blev der en sjælden mulighed for at etablere et nyt hus i seks etager med én bolig pr. etage. Det er dermed lykkedes at optimere de eksisterende bygninger og samtidigt tilføje nye kvadratmeter i nybyggeri, der passer fuldstændigt arkitektonisk til det gamle industrielle look.



Fabriksbygningens småsprossede stålinduer er videreført i en ny udgave, der holder den industrielle karakter. ↑

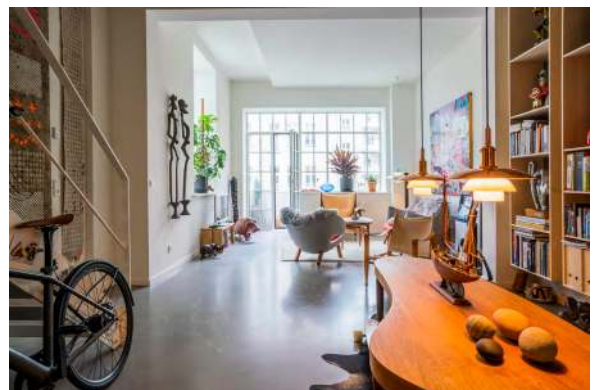
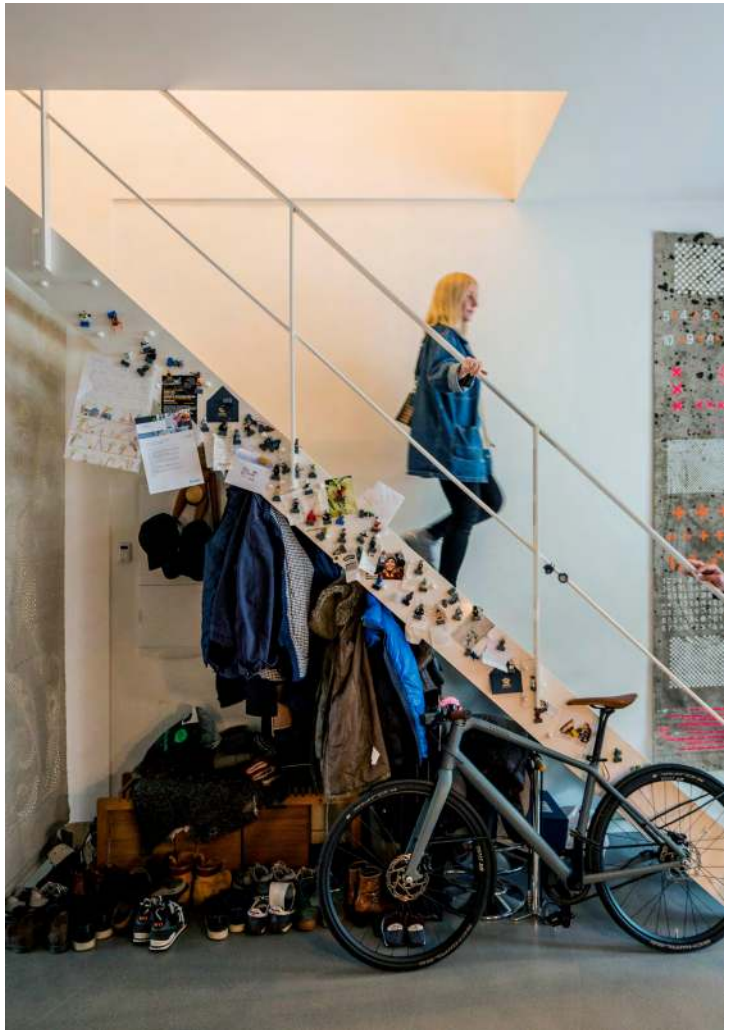


En unik pointe ved St. Kongensgade er at det lykkedes at fortætte og øge antallet af boliger helt centralt i byen, samtidig med at der er skabt en ny arkitektonisk helhed på tværs af bygningstyper.

Boligerne i fabriksbygningen er højloftede og lyse, men store vinduespartier mod gården. →



De nye boliger i den nye øverste sals stålbygning har meget store store vinduespartier, tagterrasse og udsyn over København. ↓



Danmark

STUDIELANDSBYEN

Fra firelænget bindingsværksgård
til fortætning i udkanten af byen
som livligt studieboligmiljø

Studielandssbyen er en transformation og fortætning af en firelænget bindingsværksgård fra 1600-tallet beliggende lige uden for det centrale Aarhus. Her er opført 56 nye lejligheder, både dele- og enkeltlejligheder til studerende og andre unge som ønsker at være en del af et større fællesskab. De nye bygninger og den gamle gård skaber en lille landsby inspireret af traditionelle danske landsbyer, hvor intime gader og pladser opstår i mødet mellem gårdene, i dette tilfælde mellem nyt og gammelt.



Efter



STED

/ Viby J, Danmark

ANTAL BOLIGER

/ 56

AREAL

/ 1.160 m²

BYGHERRE

/ Studielandsbyen ApS

ARKITEKT

/ Lenschow & Pihlmann

OPFØRT

/ 1677

PROJEKT FÆRDIGT

/ 2017

BYGNINGSTYPE

/ Landbrug

BOLIGTYPE

/ Lejeboliger,
ungdomsboliger

BILLEDKREDITERING

/ Hampus Berndtson





ARKITEKTONISK VÆRDI

Søgaardens oprindelige karakter er bevaret og omkring den er bygget syv nye bygningslænger. Studielandsbyens nye længer er opført som elementhuse i lette træelementer, hvilket kommer til udtryk i både facaden og interiøret. Konstruktionen afstives af vådrumskerner i stål, der ligeledes er lavet som præfabrikerede elementer og er støbt sammen med fundamentet på pladsen. Mellem længerne skabes et intimt og socialt netværk af passager og pladser, hvor nyt og gammelt optræder side om side. Tilsammen rummer de 11 bygninger af varierende størrelse 56 studieboliger, fællesfaciliteter samt tilstødende udendørsarealer.



KULTURHISTORISK VÆRDI

Søgaarden blev oprindeligt brugt til kvægbrug, men blev siden opslugt af byen som følge af dens urbanisering. Det har efterladt gården mellem hovedveje og indkøbscentre – en lille landsby omkranset af den voksende by. Studielandsbyen forbinder det nye med det gamle og det landlige med det urbane i et fremsynet bidrag til områdets mangfoldige kulturarv. Søgaarden gives dermed et nyt liv, der er tilpasset en kontekst under forandring, og sammen med de nyopførte bygninger gør den Studielandsbyen til nutidig lomme med en traditionsbunden bevidsthed.



SOCIAL VÆRDI

Hver bolig har en åben facade, med udsigt og adgang til grønne områder samt en mere lukket facade mod landsbyens fælles byrum og hyggelige stier. Alle lejligheder rummer køkken med fælles spiseplads, stueområde, entre, toilet og bad samt hyggelig hems med soveplads og walk-in closet. Studielandsbyens kollektive omdrejningspunkt er det gamle gårdrum og en staldlænge omdannet til et fælleshus med bordtennis, langborde, køkken, vaskeri samt et loungeområde med tv. Her kan lejerne mødes til fælles spising, spil eller en fredagsøl.



MILJØMÆSSIG VÆRDI

Gården er blevet efterisoleret, der er lagt nye tage, bindingsværket er nænsomt restaureret og fundamentterne gjort tidssvarende. Det er udført med ambitionen om en ærlig transformation, hvor Søgaardens oprindelige karakter fremhæves i samspil med de tilføjede elementer. Intentionen har været at benytte sig af den unikke robusthed man finder i den eksisterende gårds enkle typologi, og dens materialebrug.



ØKONOMISK VÆRDI

Studielandsbyen er udført som første projekt mellem uerfaren bygherre og unge arkitekter, og der har derfor ikke været stort fokus på de risici, der kan være i denne type bygning – og det har været vigtigt og afgørende. Udviklingen af en skræddersyet investeringspakke betød både forhåndsdialog med kommunen, betinget købskontrakt og tidlig involvering fra entreprenører, og det har opvejet for den naivitet og tro på det, der har kendetegnet processen.





Den høje rejsning på både gamle og nye bygninger er maksimalt udnyttet med hemse og ekstra rum i boligerne. ↑

Boligernes indre er holdt i enkle og ærlige materialer, der hver især bidrager med karakter eller ro til rummene. ←



En unik pointe ved Studielandsbyen er den indledende proces mellem bygherre og arkitekt, hvor der skabes et skræddersyet og unikt investeringsprojekt, som mange ikke ville have troet på.

Mellemrummene mellem de gamle bygninger spejles i de nye uderum mellem nyt og gammelt, der bliver smalle gader i området. ↑



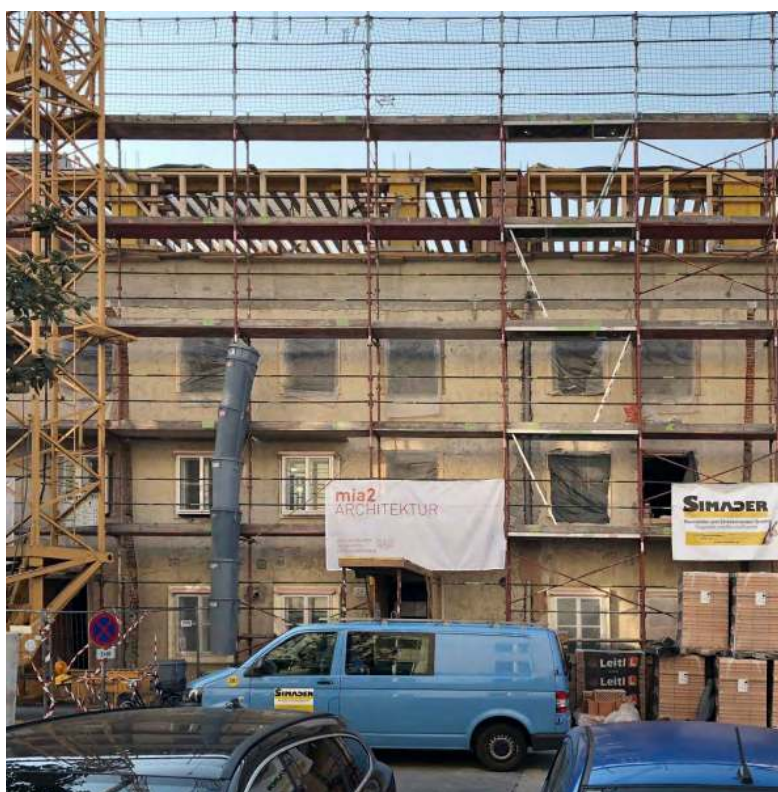
Østrig

STADTHAUS LINZ

Fra gammelt og nedrivningstruet byhus til ny fortættet arkitektonisk helhed

Det faldefærdige byhus fra det 16. århundrede på Lederergasse i Linz var på vej mod nedrivning, men blev renoveret og fortættet med en innovativ tilgang. I løbet af en proces på mange år blev først lokalerne i stueetagen omdannet til arkitekternes egen tegnestue, derefter blev lejlighederne på 1. og 2. sal ryddet og renoveret ned til den basale konstruktion, og til sidst blev projektet afsluttet med en tilbygning i træ ovenpå.

Under opførelse



Efter



STED

/ Linz, Østrig

ANTAL BOLIGER

/ 10, og kontor

AREAL

/ 1.275 m²

BYGHERRE

/ Sandra Gnigler,
Gunar Wilhelm
(privat)

ARKITEKT

/ mia2/Architektur

OPFØRT

/ 16. århundrede

PROJEKT FÆRDIGT

/ 2021

BYGNINGSTYPE

/ Fabrik

BOLIGTYPE

/ Lejeboliger

BILLEDKREDITERING

/ Kurt Hörbst







ARKITEKTONISK VÆRDI

For at muliggøre en nænsom renovering af den eksisterende bygning uden større indgreb, samtidigt med at der blev tilføjet nye etager, blev løsningen at placere en ny entré med fordelingskerne, trappe og elevator centralt. På den måde kunne den historiske strukturs karakteristika bevares bedst muligt. Tilbygningen blev udført efter økologiske, økonomiske og strukturelle krav i blandet byggeri - primært som træbyggeri - der skaber en kontrast til den historiske facade.



KULTURHISTORISK VÆRDI

Byhuset ligger i den centrale gade Lederergasse, en stille boliggade, der forbinder Linz' hovedtorv via tobaksfabrikken med havnen. Projektet bruger den originale bygnings tunge struktur, men det nye højdepunkt i dette fortætningsprojekt er etagelejlighederne på de øverste etager med udsigt over Linz' gamle bydel.



SOCIAL VÆRDI

Den sociale og samfundsmæssige tilgang var vigtig i projektet, nemlig at skabe et livligt og aktivt byhus med altaner og gårdarealer, der tog ansvaret som nabo i byen seriøst. Altaner på sydfacaden og haven i stueetagen muliggør kommunikationen og mødet mellem både kontorets medarbejdere og beboerne i bygningen. Den fritstående trappe i gårdrummet er pakket ind i et metalnet, som skal dækkes med kiwiplanter og vinranker med tiden. På gadesiden har fokus været at skabe en venlig stueetage, som folk kan lide at gå langs - med en lille bænk.



MILJØMÆSSIG VÆRDI

Som et egenudviklet projekt - bygherre og arkitekt er den samme - har byggeprojektet også været et forsøgsobjekt for innovative renoveringsmetoder og specialløsninger. F.eks. er leret fra udgravningen i stueetagen blevet forarbejdet til stampede jordvægge, der blev brugt som præfabrikerede bærende dele, når etager blev tilføjet. Ved hjælp af kompositteknologi i træ-beton kunne de flere hundrede år gamle trælofter bevares og forstærkes i forhold til statik og bygningsfysik. En fem-etagers vindeltrappe blev bygget af præfabrikerede betonelementer. For at håndtere regnvand er sekundære bygninger i gården med grønt tag og arealerne i gården er gjort robuste og vandgennemtrængelige.



ØKONOMISK VÆRDI

Når man ser nærmere på, hvad der først lyder som en gentagelse af en alt for velkendt historie, nemlig 'investor maksimerer brugbart gulvareal' viser dette projekt sig at være et modigt skridt, og et skridt, der alt for sjældent tages - i betragtning af den ringe tilstand og de lave loftshøjder i den eksisterende bygning. Mange bygherrer ville ikke have tænkt sig om to gange om nedrivning for at bygge det maksimalt tilladte volumen, men dette projekt viser en ny vej, hvor der bygges meget direkte videre på bygningens kvaliteter.



Mod gaden skaber to store karnapper både udsyn til lokalområdet og nicher til ophold i boligen. ←



I de mellemste etager er det markante træloft bevaret, og skaber en fin kontrast til boligernes lyse overflader. ↓





De øverste etager er bygget som en trækonstruktion, hvilket tydeligt ses i boligernes lofter. ←



En unik pointe ved Stadthaus Linz er den kombination af innovative metoder og den modighed og tålmodighed, det har krævet af bygherre, når projektet er sket i faser med plads til forsøg og læring.

Holland

DE LAKFABRIEK

Fra forladt fabrik til 25 unikke
industrielle lejligheder
i levende bykvarter

Denne transformation har omdannet De Lakfabriek, en fabrik fra det 20. århundrede, til 25 industrilejligheder i Oisterwijk, Holland. Bygningen indgår i et vitalt nyt byområde, hvilket støtter både værdien og oplevelsen af boligerne. Projektet har renoveret den eksisterende røde murstensbygning og tilføjet en sort tømmerbeklædt tilbygning til taget, og har dermed udnyttet den tidligere fabriksbygning maksimalt.



Efter



STED

/ Oisterwijk, Holland

ANTAL BOLIGER

/ 25

AREAL

/ 1.200 m²

BYGHERRE

/ BOEi, Nico de Bont

ARKITEKT

/ Wenink Holtkamp
Architecten

OPFØRT

/ 1925

PROJEKT FÆRDIGT

/ 2018

BYGNINGSTYPE

/ Fabrik

BOLIGTYPE

/ Ejerboliger

BILLEDKREDITERING

/ Tim van de Velde





ARKITEKTONISK VÆRDI

Bygningen, tegnet i 1925, er præget af en entydig murstensarkitektur. Den stramme opdeling af facadeåbningerne og de lodrette murværkselementer resulterer i en rytmisk facade. At bevare den tidligere fabriksbygningens industrielle karakter var en af kerneværdierne i transformationen. Dette er eksemplificeret ved den rå betonkonstruktion, som er blevet efterladt synlig så meget som muligt i det indre af boligenhederne. Det industrielle udtryk fastholdes i facaden ved brug af nye slanke alu-vinduesrammer med en klassisk profil, der refererer til de originale stål-vinduesrammer, som ikke kunne bevares.



KULTURHISTORISK VÆRDI

De Lakfabriek er en del af det tidligere læderfabrikskompleks KVL, som i årevis var en af de største læderproducenter i Europa, men produktion i denne bygning lukkede i 2001. Hele fabrikskomplekset er siden 2010 stort set blevet renoveret og har udviklet sig til et livligt og attraktivt område. De Lakfabriek er den første genbrugte bygning på stedet med et boligsmål. Fotografier, der viser arbejdere og scener fra fabrikkens historie, er blevet brugt til at udsmykke boligblokkens fællesarealer.



SOCIAL VÆRDI

De 25 boligenheder er i tre forskellige typer: studios, lejligheder og boliger med udgang til terræn. Indretningen af hver bolig blev udformet i samråd med de kommende beboere, ledsaget af arkitekten, hvilket resulterede i en farverig række af boligtyper. På øverste etage skabes tagterrasser ved at placere tilbygningen tilbagetrukket i forhold til den eksisterende facade, der giver boligerne ekstra brugsværdi.



MILJØMÆSSIG VÆRDI

Projektet har direkte genbrugt de eksisterende konstruktioner, både den indvendige betonkonstruktion og de murede ydervægge. Målet har dermed været at opnået en moderne komfort og energistandard med et reduceret klimaaftryk, men med fokus på at få det bedste ud af de eksisterende materialer.



ØKONOMISK VÆRDI

Der var en varieret gruppe af kunder til projektet, lige fra enlige førstegangskøbere til unge par, familier og pensionister. Bygningen indgår i et vitalt nyt byområde, hvilket støtter både værdien og oplevelsen af boligerne. Den tilbagetrukne glastilbygning på taget genererer en ekstra fortætning, der tilbyder en fantastisk udsigt over KVL-grunden og centrum af Oisterwijk.



Fabriksbygningens langstrakte udformning i to etager er bevaret, mens en ny etage ovenpå underordner sig den karakter. ↓



Bygningen rummer nu forskellige boligtyper på forskellige etager, der får enten udgang til terræn eller tagterrasser. ↑



Den industrielle fabrikkarakter er også tydelig i det indre, hvor den rå beton står tydeligt frem, og detaljer som trapper er bevaret. ←



En unik pointe ved De Lakfabriek er den økonomiske tilgang, hvor projektet både tilføjer boliger i et blandet kvarter, men også gør det med stor deltagelse af de kommende beboere, der får unikke boliger.



Billeder af fabrikkens arbejdere og historie er brugt til at skabe stemning og fortælle historien i fællesarealerne. ↓



