

RENOVERING

**Eksempler på bæredygtige
renoveringer af almene boliger
med økonomisk, social
og miljømæssig merværdi**

**DANSKE
ARKITEKT
VIRKSOMHEDER**

” At have et godt sted at bo er en af de væsentligste forudsætninger for at skabe sig et godt liv. Derfor er det for et velfungerende samfund afgørende at have gode boliger til og for alle uanset indkomst.

Rammer for udvikling – almene boligbebyggelsers bevaringsværdier, Landsbyggefonden (2017)

LØGET BY, PLUSKONTORET ARKITEKTER	SIDE 6
TRIGEPARKEN, RUBOW ARKITEKTER	SIDE 10
GELLERUPPARKEN, BLOK B4, VANDKUNSTEN OG TRANSFORM	SIDE 14
NYT ROSENHØJ, EFFEKT OG ARKITEMA ARCHITECTS	SIDE 20
BYAGER VÆNGE, CREO ARKITEKTER	SIDE 24
STADIONKVARTERET, JJW ARKITEKTER	SIDE 28
ØSTRE HOUGVEJ, AI ARKITEKTER & INGENIØRER	SIDE 34
TOFTEBO, BJERG ARKITEKTUR	SIDE 38
SUNDPARKEN, AFDELING 19 & 22, C.F. MØLLER ARCHITECTS	SIDE 42
SØNDERPARKEN, LINK ARKITEKTUR OG SAHL ARKITEKTER	SIDE 48
NY BYTOFTEN, TNT ARKITEKTER	SIDE 52
MAGLEHØJ, AFD. 135-0, MANGOR & NAGEL A/S	SIDE 56

Hvad er en almen bolig?

- Lejligheder, rækkehuse og endda parcelhuse. Det er højhuse, lave blokke og boliger i ét plan. De ligger i storbyen, i provinsbyerne, på landet, i centrum og i forstaden.
- Nogle er fra starten af det tyvende århundrede, andre fra efterkrigstiden, mange fra 70'erne og 80'erne – og der bygges stadig.
- I hver eneste kommune i Danmark er der almene boligorganisationer, der huser familier, unge, handicappede og ældre i både ældreboliger og plejehjem.
- Der findes i alt 550 boligorganisationer, der tilsammen råder over en halv million boliger.
- De almene boliger leverer en almen ydelse til det danske samfund. Derfor råder kommunerne over hver fjerde af de ledige boliger. Disse kan gives til personer, der er særligt udfordrede.
- Beboerne repræsenterer omkring 180 forskellige nationaliteter med en stor spændvidde i både sociale og økonomiske skel.
- Kendetegnet for de almene boliger er beboerdemokratiet, der giver hver enkelt af de én million beboere mulighed for at skabe rammen om deres bolig og liv. Alle der bor alment kan tage del i demokratiet.
- Som sektor skaber det almennyttige boligbyggeri arbejdspladser og grøn omstilling af dansk økonomi, når der eksempelvis energirenoveres og bygges nye almene boliger.

Almene boliger er mere end bare et sted at bo – det er hjem for over én million danskere.

Tidens tand, ændret adfærd, nye familiemønstre, demografi og boformer samt materialers holdbarhed (eller manglen på samme) har de seneste år resulteret i stribevis af renoveringsprojekter.

At forny og give nyt liv til udtjente eller bare umoderne og dårligt tilgængelige boliger er et bredt felt. Men uanset bebyggelsens DNA udspringer alle renoveringer af det samme; behovet for et bedre indeklima, udbedring af skader og skabe tidssvarende boliger.

I maj 2020 blev der afsat 30,2 mia. kr. fra Landsbyggefonden til renovering i den almene boligsektor i perioden 2021-2026. Heraf blev 12 mia. kr. fremrykket til 2020, og der blev afsat 6,4 mia. kr. i 2021 til afvikling af hele ventelisten i Landsbyggefonden.

Der bliver tryk på renoveringsarbejderne overalt i det ganske land – og vi har derfor hos Danske Arkitektvirksomheder samlet en række gode eksempler på renoveringer af almennyttige boligbyggerier. Eksempler hvor der ikke bare er skabt bedre indeklima men også mere tryghed, bedre tilgængelighed, et stærkere sammenhold, reduktion af CO2-udslip, højere udlejningsrate og ikke mindst tilfredse beboere.

Find mange flere eksempler på www.danskeark.dk

God renovering!



FRA GHETTOLISTE TIL ATTRAKTIVT OG VEL- FUNDERENDE BYOMRÅDE LØGET BY, PLUSKONTORET ARKITEKTER

En gennemgribende byfornyelse af Løget By har resulteret i stærke boligsociale indsatser, flere ressourcestærke borgere samt et populært og levende byområde.

Boligområdet Løget By har i perioden 2014-2016 undergået en totalrenovering af de mere end 1.000 boliger i området. Den omfatter nye lejligheder, boligrenovering, nyt kvartershus og daginstitution. Efterfølgende er der gennemført et stort infrastrukturprojekt med omdannelse af områdets udearealer samt sti- og vejforbindelser. Byområdet stod endeligt færdigt i slutningen af 2018. Fælles for alle tiltag er, at de er foretaget med respekt for den oprindelige arkitektur. Projektet har haft stort fokus på at styrke sammenholdet og nabolikabet – ikke kun i Løget By, men i hele lokalområdet. Dette er lykkedes, og bydelen er nu et skoleeksempel på, at man gennem en holistisk tilgang til renovering af udsatte boligområder kan få stor succes med at transformere en bebyggelse. Om processen og renoveringen siger Ove Hansen, formand i Løget: "Vi kan mærke, at beboerne er glade, og de har været godt med i processen og har deltaget aktivt." Nytænkning og helhedsplanlægning, godt samarbejde og kvalitets håndværk har forvandlet et isoleret boligområde til en bydel i balance.



Foto: Jesper Baileby

” Allerede nu kan vi se, at mange bruger slangen (stien midt gennem bydelen, red.), og når folk kan se herlighedsværdien i de mange andre ting, vil flere komme ud og være aktive.

Ove Hansen, formand i Løget



Foto: Jesper Baileby

LOKATION VEJLE
BYGHERRE AAB VEJLE
FULDFØRT 2018
STØRRELSE OVER 20.000M² / AFD. 41: 14 BLOKKE (335 LEJL.) OG 66 ATRIUMHUSE / AFD. 42: 11 BLOKKE (366 LEJL.) OG 205 LÆNGEHUSE
BUDGET 562 MIO. KR.
ARKITEKT PLUSKONTORET ARKITEKTER
LANDSKABSARKITEKT BYMUNCH
INGENIØR COWI OG SØREN JENSEN
ENTREPRENØR LARS KLOSTER



80'ER BEBYGGELSE MED ET HELT NYT ANSIGT TRIGEPARKEN, RUBOW ARKITEKTER

Boligafdelingen, der er fra 1980-1981, var før renovationen så nedslidt på alle måder, at boligselskabet ikke bare ønskede sig en mindre opdatering, men et helt nyt udtryk med fokus på både arkitektur og bæredygtighed.

Og det har de fået. Triste og ensartede betonblokke med mørke og nedslidte lejligheder er omdannet til en blanding af nyrenoverede og ombyggede lejligheder fordelt i boligblokke og punkthuse. Ikke nok med at der er kommet mere lys og luft til lejlighederne – energiforbruget i bygningerne forventes at blive reduceret med ca. 50 %. Det skyldes ikke mindst, at bebyggelsen er med i et EU projekt, READY, som demonstrationscase.

Renoveringen omfatter dermed en række innovative energiteknologier bl.a. varmepumper der vil kunne dække ca. 20% af varmebehovet i de blokke, hvor de er installeret. Der har været et meget stort fokus på energi, genbrug og bæredygtighed igennem hele projektet både i forhold til design og udførelse. Bygningerne er oprindeligt opført i beton og stål, og de miljømæssige fordele ved at genbruge denne konstruktion er – frem for at rive ned eller bygge nyt – ikke uvæsentlige.



Foto: Ringgårdens Beboerblad

”Elevatoren ... Uha, den må vi endelig ikke glemme, det er noget af det allerbedste. Det er fantastisk at kunne køre op og ned, når jeg skal tømme postkasse og ud med affald, eller når jeg skal ud og handle.

Frida 78 år, beboer, Trige Parkvej (Ringgården Update, april 2020)



Foto: Thomas Lindblad

LOKATION TRIGEPARKEN, NORD FOR AARHUS
BYGHERRE RINGGÅRDEN
FULDFØRT 2017-2020
STØRRELSE 190 BOLIGER
TOTALENTREPRENØR NCC
ARKITEKT RUBOW ARKITEKTER
LANDSKABSARKITEKT RUBOW ARKITEKTER
INGENIØR KAAIA/S

NEDRIVNING KONTRA RENOVERING GELLERUPPARKEN BLOK B4, VANDKUNSTEN OG TRANSFORM

Næsten 2000 almene boliger skal renoveres i Gellerupparken, der tidligere var synonym med problemer i det danske almennyttige boligbyggeri. Blok B4 er det første pilotprojekt, der udgør startskuddene for renoveringen af Gellerups mange boligblokke.

Blok B4 er bevaret i modsætning til flere andre blokke i området. Og nedrivning er, ud fra et klimamæssigt perspektiv, en dårlig forretning, når der i stedet bygges nyt. Det viser Tegnastuen Vandkunstens livscyklusanalyse (LCA), som arkitektvirksomheden har lavet for henholdsvis nedrevne og renoverede boligblokke for at hjælpe med at regne på konsekvenserne – inden man beslutter sig for at rive ned. Analysen viser, at nedrivning af boligblokke og efterfølgende nybyggeri i værste fald er, ved brug af nutidens gængse byggemateriale, beton og tegl, cirka 300 % mere klimabelastende end ved en renovering. Blokken er med sin symbolske nye byport et pejlemærke i omdannelsen, der skal sammenflette byen Aarhus med bydelen Gellerup. Blok B4 er energirenoveret til nye standarder med tilføjelsen af nye tekniske installationer, isolering og nye energirigtige facadepartier. Der er desuden skabt nye rækkehuse i stueetagen og udsigtsboliger på taget, som åbner for en bredere beboersammensætning.





Blok B4 er en del af Gellerupparkens oprindelige 1824 boliger, der blev bygget mellem 1968 og 1972 i fremskridtets navn – og som de første år tiltrak Aarhus' progressive og intellektuelle. Mængden af ressourcervage beboere steg dog hurtigt, og sidenhen blev Gellerupparken synonym med problemer i det danske almennyttige byggeri og et ofte brugt eksempel på, hvor galt det kunne gå i de store boligplaner fra 60'erne og 70'erne.

Udviklingsplanen for Gellerupparken og Toveshøj er et ambitiøst og gennemgribende forandringsprojekt for et socialt boligområde. Dets skala, ambitioner, målsætninger og kompleksitetsgrad rummer potentialer for at skabe vidtrækkende forandringer, som kan påvirke det fysiske, sociale og demografiske miljø indgående. Med udviklingsplanen i ryggen er Gellerupparken i fuld gang med at udvikle sig til bydelen Gellerup, et attraktivt byområde med en mangfoldighed og en international profil der vil stå stærkt i det i moderne Aarhus.

” Man skulle bygge dobbelt så klimavenligt, som vi kan i dag, hvis CO2-regnskabet skulle gå op. Selv ikke hvis de nye boliger blev bygget i halm, ville klimaregnskabet gå op ved at bygge nyt.

Søren Nielsen, arkitekt og partner, Vandkunsten

LOKATION AARHUS
BYGHERRE BRABRAND BOLIGFORENING
FULDFØRT 2019
STØRRELSE 104 LEJLIGHEDER
BUDGET 94,5 MIO. KR.
ARKITEKT VANDKUNSTEN | TRANSFORM
LANDSKABSARKITEKT VANDKUNSTEN
INGENIØR MOE A/S
ENTREPRENØR JCN BOLIG
ANDRE SAMARBEJDSPARTNERE PLAN OG PROCES

Foto: Melissa Ørnstrup

Ca. 40 % af det samlede energiforbrug i Danmark er knyttet til bygninger – og mange af disse har brug for at blive energirenoverede.

Det gælder ikke mindst i den almene sektor, hvor der også er en stigende bevidsthed både hos bygherrer, arkitekter, ingeniører, producenter og entreprenører om at tænke bæredygtigt, at reovere og genbruge gode bygninger og materialer ...

Almene boligbebyggelser udgør en betydelig del af bygningsmassen og byggeøkonomien i Danmark. Vedligeholdelsen af den eksisterende bygningsmasse spiller en stor rolle – ikke bare for boligernes kvalitet og boligafdelingernes drift, men også for samfundsøkonomien, det globale ressourceforbrug og klimabelastningen.

Sidstnævnte parameter er ikke til at komme uden om. De klimamæssige konsekvenser og gevinster skal tages med i regnestykke der også inkluderer velkendte byplanmæssige greb som at blande bebyggelsen, flytte kommunale arbejdspladser til området og lave fortætning af boliger.

Beregningerne eller klimakonsekvenserne kan laves via LCA – livscyklusanalyser- og vurderinger, der fx giver et overblik over, hvilke konsekvenser nedrivning kombineret med nybyggeri vil have. Analyser fra SBI og Tegnestuen Vandkunsten viser eksempelvis, at der sagtens kan være årtiers fremtidig brugbar anvendelse i de betonkonstruktioner som måske står overfor at blive revet ned i forbindelse med ghetto-planer o.l.

Vi er kort sagt nødt til – både som boligselskaber og som samfund – at passe på dét, vi har.



Foto: EFFEKT

FRA ISOLATION TIL ATTRAKTION

NYT ROSENHØJ, EFFEKT OG ARKITEMA ARCHITECTS

Nyt Rosenhøj er et stærkt forbillede for helhedsorienteret og bæredygtig transformation af et tidligere udsat boligområde. Den fysiske og sociale revitalisering har gjort det attraktivt at være beboer i Rosenhøj, skabt plads til det gode byliv og ført områdets udvikling ind i en positiv spiral.

Ud fra visionen om at skabe én samlet bydel i Viby Syd er det lykkedes at skabe et fysisk og socialt identitetsløft gennem fornyelsen af boligområdet Rosenhøj. Gennem en lang række sociale indsatser, og ved at variere boligbuddet, forbedre infrastrukturen med nye bolig-gader og stisystemer, indføre nye kvarterinddelinger og identitetsskabende elementer, er det lykkedes at forbedre området både økonomisk, miljømæssigt og socialt. Visionen for omdannelsen af Rosenhøj involverer også en energimæssig fremtidssikring af den eksisterende boligmasse. I forlængelse af arbejdet med identitetsskabende facader er klimaskærmenes isoleringsegenskaber derfor opgraderet og gamle ventilationsanlæg erstattet med nye. I dag genanvendes op mod 85-90% af den overskydende varme i bebyggelsen, og Rosenhøjs samlede energiforbrug er nedsat med 50%.

Anlagte kvartertorve fungerer som moderne landsbytorve, nye altaner på den eksisterende bebyggelses gavle skaber naturlig overvågning og visuel kontakt, og nedrivning af opgange i fire af de gamle blokke skaber udsyn til nabokvarterene.



Foto: EFFEKT

” Andelen af unge, der ikke har eller er i gang med en uddannelse, er faldet med 62% siden 2013, andelen af voksne udenfor arbejdsmarkedet med 19% siden 2006, andelen af børn udenfor fritidstilbud med 7,2% siden 2011 og andelen af modtagere med helbredsbetiget overførselsindkomst med 9,6% i samme årrække.

Rosenhøjs Boligsociale Årsrapport 2017, Det Boligsociale Fællessekretariat

LOKATION **VIBY SYD, AARHUS**
BYGHERR **BOLIGFORENINGEN ÅRHUS OMEGN**
FULDFØRT **2017**
STØRRELSE **FØR RENOVERING 74.000 M² | EFTER RENOVERING: 71.000 M²**
ANLÆGSSUM **CA. 950 MIO. KR.**
ARKITEKT **EFFEKT | ARKITEMA ARCHITECTS**
LANDSKAB **ARKITEMA URBAN DESIGN**
INGENIØR **VIGGO MADSEN A/S**
ENTREPRENØR **ENEMÆRKE OG PETERSEN A/S | WICOTEC KIRKEBJERG**



Foto: EFFEKT



FRA NEDSLIDT 70'ER- BYGGERI TIL MODERNE GÅRDHAVEHUSE BYAGER VÆNGE, CREO ARKITEKTER

Klassiske teglstenshuse der har været igennem en omfattende forvandling, hvor resultatet er et bedre indeklima, mere dagslys, nye energioptimerede boliger og en større fællesskabsfølelse.

Visionen for Byager Vænge har været at genskabe nogle af de gode værdier fra den oprindelige arkitektur og samtidig at øge "bo-kvaliteten" i nye energioptimerede og tidssvarende boliger. Bebyggelsen er en klassisk gårdhusbebyggelse fra 1970'erne og blev oprindeligt opført med flade tage. Ved en renovering i 90'erne blev de skiftet ud med tage med hældning, der har skabt store udfordringer for indeklimaet. Med etablering af nye flade tage har beboerne fået mere dagslys og et langt bedre indeklima.

Byager Vænge er energirenoveret efter BR 2015 Lavenergiklasse 2. Krav til brand og tilgængelighed er optimeret.

Beboere og byggeudvalg er løbende kommet med input til processen, hvilket har været med til at sætte gang i positive relationer imellem beboerne og styrket fællesskabsfølelsen i bebyggelsen.

Om processen og renoveringen siger Jørgen Hjersted, beboer i Byager Vænge: "Det at have været igennem denne renovering af vores boliger har skabt større fællesskabsfølelse mellem os naboer. Vi har haft noget at være fælles om, når det ikke altid har været let at være i den undtagelsestilstand, som det unægteligt er at være genhuset og komme hjem til et byggeri, der forsat er i gang med øvrige etaper."



Foto: CREO Arkitekter

” Vi har fået nogle boliger, der er bedre isoleret, og derved sparer vi penge på varmeregningen. Vi kan også mærke, at vi har sparet på el over vinterhalvåret, da vi har fået ovenlys og dermed mere lys i stuen og mindre behov for elektrisk lys.

Jørgen Hjersted, beboer i Byager Vænge



Foto: CREO Arkitekter

LOKATION BIRKERØD
BYGHERRE BØLIGSELSKABET BIRKEBO
BYGHERRERÅDGIVER BOLIGKONTORET DANMARK
FULDFØRT 2019 (DEL 1)
STØRRELSE 7.935 M²
BUDGET 60 MIO. KRONER (DEL 1)
ARKITEKT CREO ARKITEKTER
LANDSKABSARKITEKT ARKPLAN
INGENIØR HENNEBY NIELSEN A/S
ENTREPRENØR OLE JEPSEN A/S



Det udvidede beboerdemokrati i Stadionkvarteret

Stadionkvarteret har mange ældre beboere, som har boet det meste af livet i kvarteret. I forbindelse med renoveringen har Glostrup Boligselskab derfor valgt at udvide den beboerdemokratiske proces med disse tiltag:

1. Etapeopdelt beslutning og gennemførelse
2. Mindst tre møder i hver etape før beslutning
3. Valgt følgegruppe i hver etape
4. Mulighed for individuelle valg og tilvalg
5. Nedsættelse af temagrupper
6. Etablering af prøveboliger
7. Åbent hus i prøvebolig flere gange om ugen
8. Mulighed for hjemmebesøg

Den ekstra beboer-involvering har medført, at beboerne har taget medejerskab til projektet. Beboernes hverdagsviden har aktivt bidraget til væsentlige forbedringer af projektet.

TILGÆNGELIGHED, UDVIDET BEBOERDEMOKRATI OG OPTIMERET BYGGEFLOW STADIONKVARTERET, JJW ARKITEKTER

Stadionkvarteret er en klassisk parkbebyggelse fra 1950'erne og er opført byggeteknisk solidt med massivt murværk og god konstruktiv beskyttelse.

En ny helhedsplan for bebyggelsen har især været rettet mod energiforhold, installationer og tilgængelighed. Den meget omfattende fornyelse af i alt ca. 1.200 boliger er gennemført i etaper.

Fornyelsen af klimaskærmen har omfattet nyt tag samt fornyelse og stedvis udvidelse af altaner. Der er etableret 120 nye tilgængelighedsboliger. Stadionkvarteret har mange beboere, som har boet der næsten hele livet. Her er den nye tilgængelighed en velkommen håndsrækning til ældre beboere. Med helhedsplanen tiltrækker man nye borgere og familier til bebyggelsen. Det sikrer mangfoldigheden i området og tager hånd om beboerne i alle livsfaser.

Etapeopdelingen af renoveringen har muliggjort test af prøveboliger i hver etape. Der har været samlet udbud for alle etaper, men med indlagte optimeringsrunder for projektilpasning i forhold til indhøstede erfaringer. På den måde er projektets risici minimeret og budgetsikkerheden øget betragteligt samtidig med, at det er lykkedes at optimere byggeflowet og nedbringe den samlede udførelsestid med 5-6 måneder.



Foto: Claus Bruun, Koroed

” Udvidelsen af den beboer-demokratiske proces har medført, at beboerne har taget medejerskab til projektet. Langt over halvdelen af beboerne har deltaget til beslutningsprocessen, hvilket er usædvanligt i en stor bebyggelse.

Indstilling til RenoverPrisens jubilæumspris i 2017



Foto: Claus Bruun, Koroed

LOKATION **GLOSTRUP**
BYGHERRE **GLOSTRUP BOLIGSELSKAB**
FULDFØRT **2019**
STØRRELSE **97.368 ETAGEMETER - 1235 BOLIGER**
BUDGET **1 MIA. KR.**
ARKITEKT **JJW ARKITEKTER**
LANDSKABSARKITEKT **JJW ARKITEKTER**
INGENIØR **DANAKON**
ENTREPRENØR **ENEMÆRKE & PETERSEN**
ANDRE SAMARBEJDSPARTNERE **KUBEN MANAGEMENT**

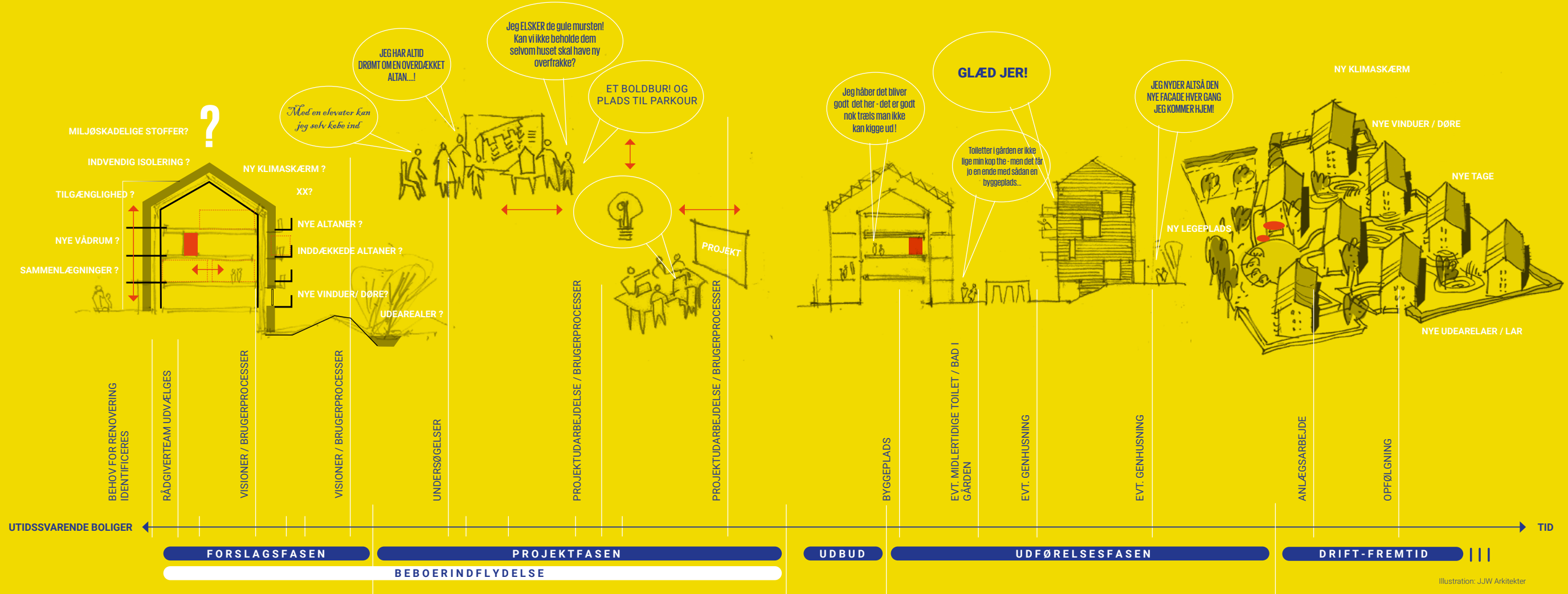


Illustration: JJW Arkitekter

En typisk proces for renovering af almene boliger fra registrering af behov, beboerinddragelse, udbud og udførelse til fremtidig daglig drift

De almene boliger er især kendetegnet ved beboerdemokratiet. Alle der bor alment kan tage del i det demokrati, som styrer den enkelte boligafdeling. Beslutningerne bliver afgjort ved afstemninger, hvor flertallet bestemmer. Beboerdemokratiet er noget helt særligt i Danmark og i resten af Europa.



FRA SOCIALE PROBLEMER OG ET DÅRLIGT RY TIL ET ATTRAKTIVT KOLLEGIUM

ØSTRE HOUGVEJ, AF ARKITEKTER & INGENIØRER

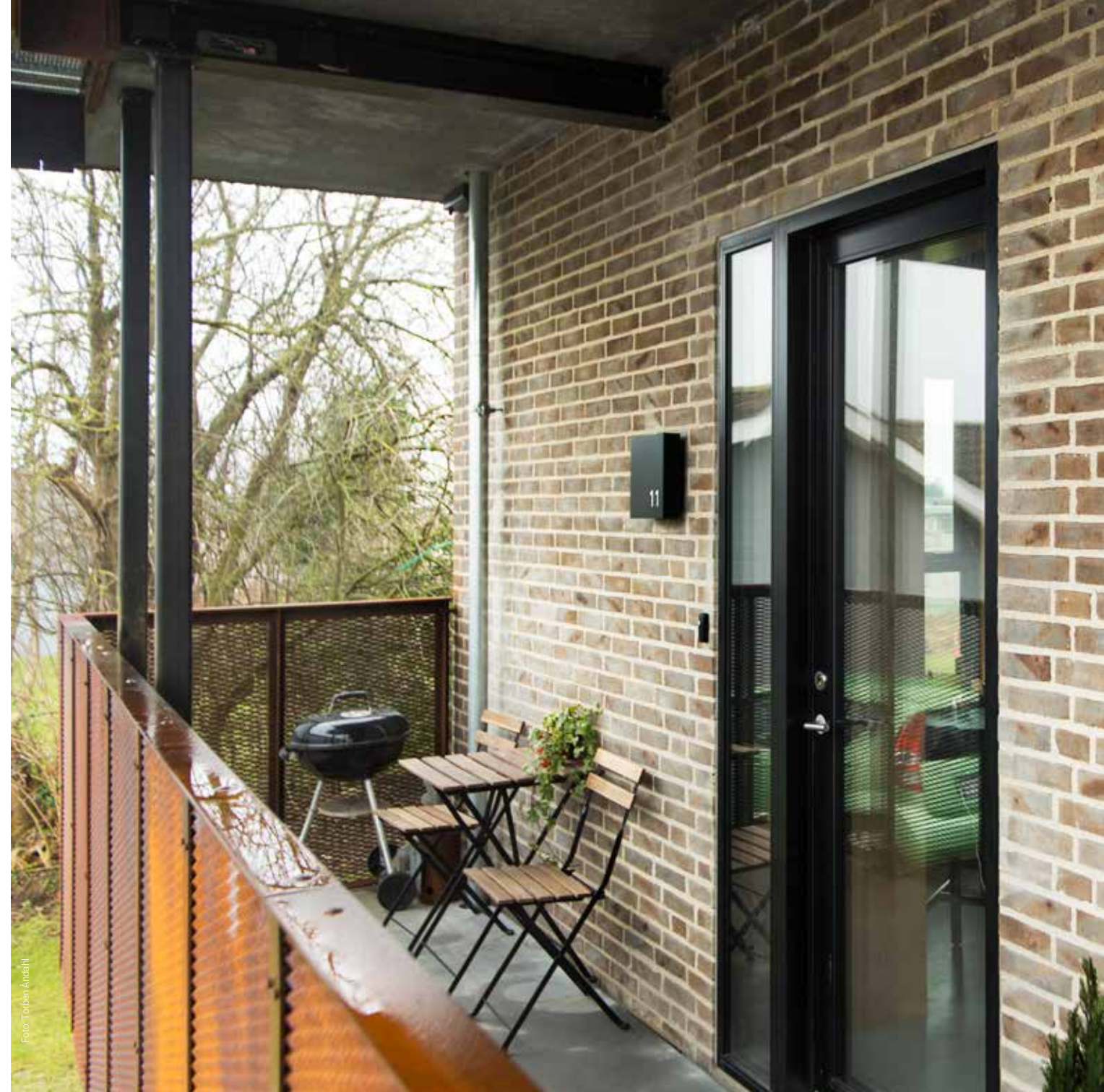
En totalreovering af ungdomsboligkomplekset har resulteret i mere dagslys, en sammenhængende økonomi og større trivsel blandt beboerne.

Renoveringen af ungdomsboligerne på Østre Hougvej fra 2015-2017 er et rigtig godt eksempel på, hvordan en boligafdeling med et dårligt ry, hærværk, naboklager og en belægning på kun omkring de 50% med dårlig økonomi til følge, med et radikalt identitetsskift, kan blive til velfungerende studieboliger, fuld belægning, orden i økonomien og studerende der trives i deres renoverede boliger. Boligafdelingen har undergået et radikalt identitetsskift, der indebærer efterisolering af facader og etablering af nye svalegange og trappeforløb, hvor kollegierne kan se og møde hinanden. Det er dog ikke kun byggeriets facade, der er forvandlet. Indvendigt er der også bygget om, hvilket blandt andet betyder, at otte af boligerne er lavet om til tilgængelighedsboliger. De nye boliger på Østre Hougvej er et eksempel på, hvordan arkitektur kan skabe forandringer. Hvor der før lå et ungdomsboligkompleks med tomme lejemål og sociale problemer, ligger der i dag et attraktivt kollegium, der bærer præg af god kvalitet, gennemlyste rum og veludnyttede kvadratmeter. Dette skaber tilsammen et trykt miljø for beboerne på Østre Hougvej.

„ ... det har som i så mange almene boligrenoveringer været en udfordring af få økonomien til at række. Både ejer og arkitekter fortjener derfor ekstra stor ros for at have prioriteret en række kvalitative arkitektoniske løsninger, og holdt fast i det enkle og samtidigt ambitiøse arkitektoniske greb. Det er ganske enkelt godt gået.

Middelfart Kommune, Arkitekturprisen 2018

LOKATION **MIDDELFART**
BYGHERRE **CIVICA**
FULDFØRT **2017**
STØRRELSE **1.476 M² / 32 BOLIGER**
BUDGET **19,7 MIO. KR.**
ARKITEKT **AI ARKITEKTER & INGENIØRER**
INGENIØR **OBH RÅDGIVENDE INGENIØRER**
ENTREPRENØR **HANS JØRGENSEN & SØN**
FUNKTION **KOLLEGIUM**





PRAGTEKSEMPEL PÅ TOTALØKONOMISK RENOVERING TOFTEBO, BJERG ARKITEKTUR

Renoveringen af Toftebo har samlet set reduceret bebyggelsens CO²-udledning med 89% og varmebehovet med 93%. Renoveringen er et pragteksempel på, hvordan en totaløkonomisk tilgang til renovering muliggør en markant samfundsmæssig besparelse i både CO₂-udledning og energi til opvarmning.

Boligbebyggelsen Toftebo blev oprindeligt opført som etageboliger i 1950'erne og består i dag af 83 familieboliger med en blanding af 2-5 værelses lejligheder. Renoveringen af Toftebo fokuserer på at skabe de bedste forudsætninger for at reducere bebyggelsens energjudgifter, forbedre indeklimaet og højne komforten. Tidligere tændte beboerne i Toftebo allerede for varmen i september måned pga. træk og kuldegener, og efter renoveringen melder flere tilbage, at de først skruer op på termostaten i december. Der kan måles en helt konkret værdi for udlejer og beboere, idet bebyggelsens samlede energiforbrug er reduceret med 93%. Heraf er over 75% af energiforbruget til opvarmning i boligerne reduceret.

Renoveringen af Toftebo tager afsæt i passivhusstandarden, et superlavenergi-koncept, som stiller krav til, at komfort og indeklima opretholdes uden brug af aktive varme- og kølesystemer. At arbejde strategisk med et energiøkonomisk fokus, har gjort det muligt at renovere Toftebo til passivhusstandard inden for den almene ramme.

” Et vigtigt eksempel til efterfølgelse. Danmark stræber efter at gøre sig uafhængig af fossile brændstoffer, og bygninger er en af de helt tunge energiforbrugere. Toftebo demonstrerer, at det er muligt at renovere den eksisterende bygningsmasse til passivhus-standard inden for den almene ramme.

Dommerkomite, Årets Byggeri 2017



LOKATION VÆRLØSE
BYGHERRE BOLIGFORENINGEN DAB, AFD. 2903 | TOFTEBO
FULDFØRT 2017
STØRRELSE 4.500 M²
ANLÆGSSUM 32 MIO. KR.
ARKITEKT BJERG ARKITEKTUR
INGENIØR WISSENBORG A/S
ENTREPRENØR HOVEDSTADENS BYGNINGSENTREPRISE A/S
VIDENSPARTNERE VENTIA/S | PASSIVE HOUSE INSTITUTE DARMSTADT



Foto: Jørgen Thue

FREMTIDSSIKREDE BOLIGER TILTRÆKKER NYE BEBOERE SUNDPARKEN, AFDELING 19 & 22 C.F. MØLLER ARCHITECTS

**370 almene boliger i afdeling 19 & 22 er blevet om-
dannet og renoveret**, så de nu fremstår fremtidssikre-
de og tidssvarende.

Det fremhæver direktør i Himmerland Boligforening, Ole Nielsen. Han fortæller desuden, at målet med renoveringen bl.a. har været, at det skulle ligne noget, folk gerne vil købe – og at det har man opnået. Ombygningen og renoveringen af 370 boliger fra 1977 har transformeret Himmerland Boligforening til et imødekommende og bæredygtigt byggeri med forbedrede udearealer. Facaderne er beklædt med træ og indrettet med store vinduespartier, franske altaner og karnapper, der giver boligerne markant bedre lys- og udsigtsforhold. Nogle boliger er blevet lagt sammen til større lejligheder, mens andre er blevet udvidet opad som moderne tagboliger i to etager med åbne rumforløb. Boligforeningen er forvandlet til en tidssvarende familieegnet byhus-bebyggelse. De fleste boliger i stueplan indrettes handicapvenligt og råder over deres egen gårdhave og carport. Et centralt placeret aktivitetshus fungerer som samlingspunkt for alle boligforeningens afdelinger i området. Huset lever op til energikravene for 2020 med et meget lavt energiforbrug.



Foto: Jørgen True

” Med flere beboere i arbejde er den gennemsnitlige erhvervsindkomst siden 2011, månedligt og før skat, steget med 5.000 kroner i Kildeparken og 7.600 i Sundparken.

BL – Danmarks Almene Boliger

LOKATION AALBORG
BYGHERRE HIMMERLAND BOLIGFORENING
FULDFØRT 2016
STØRRELSE 30.700 M² EFTER RENOVERING / 366 BOLIGER
BUDGET 370 MIO. KR.
ARKITEKT C.F. MØLLER ARCHITECTS
LANDSKABSARKITEKT C.F. MØLLER ARCHITECTS
INGENIØR COWI



Foto: Ais Nielsen

AALBORG-MODELLEN

Nyrenoverede lejligheder, trygge omgivelser og en velfungerende infrastruktur har sendt efterspørgslen på lejligheder i Aalborg Øst helt til tops. På et år steg efterspørgslen med næsten 40 %.

Omfattende renoveringer og boligsociale aktiviteter har gjort fem boligafdelinger i Aalborg Øst attraktive for boligsøgende med arbejde og højere indtægter. Himmerland Boligforening har 3.000 boliger med anslået cirka 7.000 beboere i bydelen Aalborg Øst, som tæller omkring 21.000 borgere i alt.

Et par tusind af Himmerlands boliger er nyrenoverede og fremstår i tip top stand, hvilket er en del af forklaringen på den store efterspørgsel ifølge Boligselskabet Himmerland.

Forklaringen på den nordjyske bydels forvandling er den såkaldte Aalborg-model. Første skridt til udviklingen af den succesfulde proces blev taget i 2008, hvor Himmerland Boligforening, Alabu Bolig, Lejerbo og Aalborg Kommune igangsatte den første boligsociale helhedsplan for Aalborg Øst, Projekt 9220. Planen omfattede flere boligsociale indsatser. Byggeriet af Sundheds- og Kvartershuset blev påbegyndt. Og der blev oprettet et erhvervsnetværk i området.

En analyse af BL – Danmarks Almene Boliger viser, at både Sundparken og Kildeparken på få år er blevet attraktiv for en ny type beboere i forhold til dem, der tidligere flyttede ind. 20 % flere har i dag arbejde, når de flytter ind i de to boligområder.

Tilflytningen af folk med arbejde samt indsatser, der har hjulpet oprindelige beboere i arbejde, bevirker, at beskæftigelsen i Sundparken nu er 11 % højere end i 2011. Der er indtil videre kun godt 3 % flere i arbejde i Kildeparken. Men området er i forhold til Sundparken bagefter i processen på det tidspunkt analysen blev lavet.

Forandring af et boligområde er en tidskrævende proces. Renoveringsprojekter tager tid, og det samme gælder sociale indsatser, som fx at gennemføre en uddannelse, opnå arbejdsmarkedserfaring eller opbygge et netværk. Boligsociale og fysiske forandringer går hånd i hånd – både før, under og efter en renovering af et boligområde.

Kilde: De første resultater af Aalborg-modellen, Analyse fra BL – Danmarks Almene Boliger, Nov. 2019



NYE RAMMER FOR EN POSITIV OG FÆLLES FREMTID

SØNDERPARKEN, LINK ARKITEKTUR OG SAHL ARKITEKTER

Sønderparken i Fredericia har gennemgået en omfattende renovering, som et led i en samlet helhedsplan, der har resulteret i energibesparende boliger, styrkede sociale relationer og mindre kriminalitet.

Visionen for Sønderparken har været at udvikle boligområdet til en tidssvarende bydel samt at mindske boligsociale problemer som fx den stigende fraflytning fra området.

Sønderparken i Fredericia blev opført i perioden 1974-1980 og bestod oprindeligt af moderne og lyse byggerier. Ved en renovering blev alle lejlighederne opdaterede i henhold til BR2015 for at minimere energiforbruget. Projektet omfattede bl.a. bedre tilgængelighedskrav og en facaderenovering, som tilsammen løfter helhedsindtrykket af området.

Boligområdets beboere deltog aktivt i processen, hvilket har været med til at danne sociale relationer, en øget fornemmelse af ejerskab og en større fællesskabsfølelse.



Foto: Mette Johansen

LOKATION FREDERICIA
BYGHERRE BOLI.NU (AFD. 12) | BOLIGKONTORET FREDERICIA (AFD.217, 310, 406)
FULDFØRT 2013-2017
STØRRELSE 156 000 M² / CA. 775 LEJLIGHEDER
BUDGET 1,5 MIA. DKK
ARKITEKT LINK ARKITEKTUR | SAHL ARKITEKTER | D.A.I.
LANDSKABSARKITEKT KRISTINE JENSENS TEGNESTUE
INGENIØR RAMBØLL
ENTREPRENØR HANSSON & KNUDSEN A/S ENTREPRENØRER | EGIL RASMUSSEN A/S | ENEMÆRKE & PETERSEN A/S

Det almene byggeri i Sønderparken er nu fjernet fra regeringens omstridte 'ghetto-liste', og den seneste opgørelse fra området viser desuden, at kriminaliteten er dalet med 50 %.



Foto: Mette Johansen



ET GRØNT FÆLLESKAB NY BYTOFTEN, TNT ARKITEKTER

Ny Bytoften er designet med et særligt fokus på social og miljømæssig bæredygtighed, uden at beboere og bygherre skal betale ekstra. Byggeriet er en klynge af 114 almenboliger i Gladsaxe, der er placeret omkring en fælles grønning og regnvandssø.

Det oprindelige Bytoften bestod engang af 123 rækkehuse placeret omkring et overløbsbassin på en grønning. Boligerne i Ny Bytoften er bygget indenfor et almennyttigt rammebeløb, men udleder mindre CO2 og kræver mindre vedligehold end almindelige boliger med samme funktion og størrelse. Valget af materialer, såsom aluminiumsrammer til vinduer, tegltage og murstensfacader, gør, at boligerne har et minimalt behov for vedligeholdelse. Boligerne er desuden bygget efter alle regulativerne for lavenergiklasse 2015, med et lavt forbrug af el, vand og varme gennemsnitligt beregnet til 500 kroner om måneden.

Der er lagt stor vægt på at indarbejde klimatilpassede tiltag i både bebyggelse og landskab.

I grønningen, der omkranser boligerne, opsamles og genanvendes regnvand i etablerede regnbede, også kaldet wadier, samt i områdets centrerede regnvandssø. Når vandet i Bagsværd Sø stiger, fungerer bassinet som et forsinkelsesbassin for regnvandet, der sparer beboere og kommune for store omkostninger forbundet med vandskader.

” Det nye Bytoften gennemføres efter alle regulativerne for BR 2015 og det bliver en afdeling, som på alle måder lever op til de krav, der stilles til moderne boligbyggeri. Det er et byggeri, som jeg mener, at I alle kan være rigtig, rigtig stolte af. Og jeg tør godt konkludere endnu en gang, at her, der viser den almene boligsektor vejen frem ...

Carsten Hansen, Minister for By, Bolig og Landdistrikter 2013

LOKATION GLADSAXE
BYGHERRE GLADSAXE ALMENNYTTIGE BOLIGSELSKAB V/DAB
FULDFØRT 2015
STØRRELSE 11.695 M²
ANLÆGSSUM 130 MIO. KR.
ARKITEKT TNT ARKITEKTER (FHV. VIRUMGAARD ARKITEKTER)
LANDSKAB NØRGAARD & HOLSCHER LANDSKABSARKITEKTER
INGENIØR TEYTAUD RÅDGIVENDE INGENIØRER
ENTREPRENØR SIGMA ENTREPRISE





REDUKTION AF BOLIGER OG HØJERE KVALITET BETYDER BILLIGERE HUSLEJE OG VENTELISTE MAGLEHØJ, AFD. 135-0, MANGOR & NAGEL A/S

Kombinationen af fysisk indsats, nedrivning og en boligsocial indsats har skabt et velforankret og trygt Maglehøj.

Maglehøj i Frederiksværk er opført fra 1970 til 1974 og er et tidstypisk industrialiseret montagebyggeri. For høj husleje og problemer med at leje boligerne ud, betød, at man i 2011 besluttede at reducere antallet af boliger og dermed rive en hel blok ned. Herved blev vejen banet for en helhedsplan med renoveringer.

Renoveringen blev udført i sammenhæng med den boligsociale indsats, som Lejerbo igangsatte i samarbejde med Halsnæs Kommune. Et vigtigt tiltag var opførelsen af et nyt fælleshus for beboerne. Boligselskabet, Boligsocialt Netværk i Halsnæs, beboerne og deres børn, naboer, ejendomsfolk, frivillige ildsjæle, Halsnæs Kommune m.fl. har været vigtige samarbejdsparter i processen.

Fornyelsen er en del af en helhedstænkende strategisk byudvikling som har igangsat en beboerdrevet "bevægelse" der i takt med at projektet i de kommende år realiseres fuldt ud vil sikre en fortsat positiv proces. Renoveringen har betydet en lavere husleje for beboerne, og i dag er der venteliste.

” Aktivitetshuset har klart skabt grobund for en mere centreret frivillighed. Det har IKKE givet en kæmpe bunke voksne frivillige, men det har skabt en ny type frivillige, som er mere orienteret mod medløsning af sociale udfordringer i afdelingen.

Mette Lund, boligsocial projektleder, Lejerbo

LOKATION FREDERIKSVÆRK
BYGHERRE LEJERBO, AFD. 135-0 MAGLEHØJ
FULDFØRT 2016
STØRRELSE 30.000 M²
ANLÆGSSUM 218 MIO. KR.
ARKITEKT MANGOR & NAGEL A/S
LANDSKABSARKITEKT MANGOR & NAGEL A/S, PLAN+LANDSKAB
INGENIØR EKAS
ENTREPRENØR HHM A/S | HALD & HALDBERG A/S | HENRIK NIELSEN A/S | SKÆLSKØR ANLÆGSGARTNERE



Vi står overfor en klimakrise, der bl.a. kræver at vi får energirenoveret vores boliger. Mange projekter er på vej – og endnu flere er i støbeskeen. Det almennyttige boligbyggeri er en stor del af vores kulturarv og spiller en væsentlig rolle i denne omstilling via energirenoveringer. Men – når vi går i gang med renoveringerne, er det vigtigt samtidig også at tænke i tilgængelighed, grønne områder og sammenhængskraft. Det ved arkitekterne, hvordan man gør ...

Se flere eksempler på arkitektur med merværdi på www.danskeark.dk

**TAK til vores mange medlemmer
– arkitektvirksomhederne der har bidraget med cases
– uden jer ingen eksempelsamling!**

Udgiver: Danske Arkitektvirksomheder, august 2020
Redaktør: Karen Sejr
Tekst: Karen Sejr, Sacha Mortensen og Anne Fjord Sørensen
Grafisk tilrettelæggelse: Lotte Kvist
Tryk: Toptryk Grafisk
Fotos: Fotograferne er krediteret på de enkelte billeder
ISBN: 978-87-7797-010-8



Danske Arkitektvirksomheder
Vesterbrogade 1E, 2. sal
1620 København V
T 32 83 05 00
E info@danskeark.dk
www.danskeark.dk