

Aalborg Universitet



Renoveringer af almene bebyggelser 2004-2007

Bech-Danielsen, Claus

Publication date:
2008

Document Version
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):
Bech-Danielsen, C. (2008). *Renoveringer af almene bebyggelser 2004-2007*. SBI forlag. SBI Nr. 2008:11

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

*Ti renoveringer – evaluering af fysisk
renovering i almene bebyggelser.*

*Bilagsrapport til SBI 2008:11 'Renove-
ringer af almene bebyggelser 2004-
2007'*

Claus Bech-Danielsen

Albertslund Nord	2
Bispehaven, Århus	14
Hedeboparken, Roskilde	31
Isbjerg Parken, Varde	45
Motalavej, Korsør	59
Riddersborgparken, Nakskov	71
Skovparken, Kolding.	85
Tingbjerg, København N.	98
Vejleåparken, Ishøj	110
Østre Allé, Skjern	125

Albertslund Nord



Albertslund Nord før renovering

Fakta om bebyggelsen

Bebyggelsens navn:

Albertslund Nord

Adresse:

Damgården, Kærgården, Kildegården,
Bækgården, Fosgården
2620 Albertslund.

Boligselskaber:

Albertslund Boligselskab (AB)
Vridsløselille Andelsboligforening (VA)
1969 – 1971

Opført:

Mangor og Nagel

Arkitekt ved opførelse:

J.E. Malmstrøm

Rådgiver/ingeniør ved opførelse:

1985 – 1987

Tidligere renoveret, år:

Fællestegnestuen

Arkitekt ved tidligere renovering:

Dominia

Rådgiver ved tidligere renovering:

Ib Asger Olsen og Per Stahlschmidt

Landskabsarkitekt ved tidligere
renovering:

Tidligere renovering omfattede:

Reparationer af de flade tagkonstrukti-
oner, efterisolering samt beklædning
(med metalplader) af indgangsfacader
samt etablering af glaspazier omkring
opgange.

Arkitekt på aktuel renovering:

Witraz Arkitekter,
Jensen + Jørgensen + Wohlfeldt Arki-
tekter a/s

Frederiksen og Knudsen a/s

Rådgiver på aktuel renovering:

Erik K. Jørgensen

Landskabsarkitekt på aktuel renovering:

Algreen & Bruun, Landskabsarkitekter

Grundareal:

127.545 m²

Bruttoetageareal før renovering:

60.515 m²

Bebyggelsesprocent før/efter renove-
ring:

47 %

Antal boliger før renovering:

501

Antal boliger efter renovering:

505

Forventet pris for renovering:

323 mio. kr.

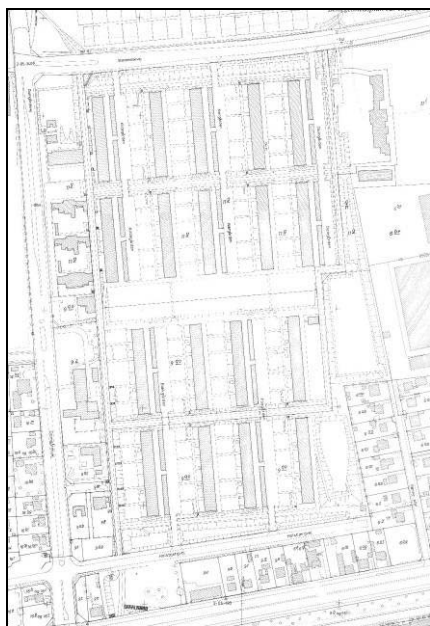
Beskrivelse af bebyggelsen

Albertslund Nord



Principskitse

Bebyggelsen er centralt placeret i Albertslund Kommune, umiddelbart nord for Roskildevej. Via stiforbindelser under Roskildevej er der let adgang til butiksentret, Albertslund Centrum. Bebyggelsen er velafgrænset – mod øst grænser bebyggelsen op til institutioner og sportsarealer, mod nord afgrænses bebyggelsen af Stenmosevej og mod vest er det Damgårdsvej, der giver en tydelig opdeling mellem bebyggelse og omgivende by. Bebyggelsen består af 18 øst/vest-orienterede boligblokke i fire etages højde. De parallelle boligblokke er delt op i to grupper, og i zonen mellem det nordlige område (AB) og det sydlige område (VA) er et grønt område med mulighed for leg og boldspil for de større børn. Ankomsten til området sker via Stenmosevej mod nord og Lyngmosevej mod syd. Fra disse to veje er der ankomstveje på langs af boligblokkene. Langs ankomstvejene er der parkering vinkelret på bebyggelsen, dels i afmærkede båse, dels i sammenhængende carporte. De øvrige rum mellem boligblokkene er udlagt om grønne friarealer. Trafikken er separeret – de nord/sydgående veje er for kørende trafik, mens de øst/vest stier er til svagere trafikanter.



Bebyggelsesplan

Bebyggelsen er opført som montagebyggeri, med standardiserede beton-elementer og industrielt fremstillede bygningskomponenter. Bygningerne har ved en tidligere renovering (1985-87) fået afvalmede sadeltage og de østvendte facader er blevet beklædt med grå/grønne metalplader. Med metalbeklædningen har bygningerne fået en lodret opdeling, idet metalpladerne

skaber et søjlemotiv, der kun afbrydes af de glasinddækkede opgange. Med den kommende renovering vil facaderne blive renoveret. Der vil blive skal-muret i stueetagen og mahogni vil blive anvendt omkring vinduer og døre. Mod øst har alle boliger franske altaner. Mod vest suppleres de franske altaner af egentlig altaner – liggende inde i bygningerne. Mod vest har stueetage-gernes boliger private haver, der er afskærmet med høje plankeværk. I stueetagen har alle lejligheder adgang til et depotrum, der har døre ud til de østvendte facader. Dermed præges stuefacaderne mod øst af en endeløs række af ensartede døre.

Omfanget af den forestående renovering

I den forestående renovering satses der på fysiske såvel som sociale forbedringer. Den fysiske renovering af bebyggelsen vil omhandle opretning og udsmykning af facader og gavle, efterisolering, reparation af glaspartier, renovering af badeværelser, udskiftning af vandrør samt opsætning af målere og termostater. Der vil endvidere blive monteret dørtelefoner ved alle opgange. Udearealer og parkeringsarealer vil blive lagt om, og affaldssystemer samt udendørs belysning vil blive forbedret. Som støtte for det sociale arbejde vil der blive etableret nye fælleslokaler.

Der blev i 2007 opført en prøvemodell af de nye facader med flytbare skodder, nye vinduer, døre, inddækkede altaner, udvidelse og glasinddækning af indgangspartiet, flytning af carporten og nye nedgangspartier fra p-pladsen. Der er tilsvarende opstillet en prøve på stuelejlighedernes nye haver med pergolaer, og på parkeringspladsen er der opstillet en et prøveforslag til belysning.

Baggrunden for den forestående renovering

Bebyggelsen er præget af fysisk nedslidning af bygninger såvel som udearealer. Vigtige formål med renoveringen er således at forskønne bebyggelsen, blandt andet gennem brug af smukke og gedigne materialer som mursten og mahogni. Sammen med fx etablering af bedre udendørs belysning, bedre sigtbarhed og en åbning af indgangspartierne skal det være med til at skabe en tryk og indbydende atmosfære på fællesarealerne. Ud over de fysiske problemer er der problemer af social karakter. Boligselskaberne angiver således, at koncentrationen af beboere med sociale problemer er øget drastisk de senere år, at problemer med hærværk er taget til, og at beboersamarbejdet fungerer dårligt.

Vurdering af fysiske forhold - før renovering

Generelt: De mest synlige fornyelser vil blive de nye facader, der vil komme til at fremstå i langt smukkere materialer. Forbedringerne på de nedslidte friarealer samt de nye indgangspartier vil ligeledes tilføre bebyggelsen et tiltrængt løft. Før den forestående renovering er bebyggelsens stærkt præget af fysisk nedslidning. Ikke mindst friarealerne og områderne omkring indgangspartierne, der er mørke og tilfældigt møbleret - med borde og sandkasser, der i flere tilfælde er faldet fra hinanden – efterlader et meget trist indtryk. Enkelte steder på friarealerne er der dog oplevelsesmæssige kvaliteter, der er værd at bygge videre på. De observerede problemer og kvaliteter beskrives i det følgende fordelt på forskellige steder i bebyggelsen:

Facader: *Før renovering:* Betonelementer er nedslidte, og det samme er flere steder tilfældet for den grå/grønne facadebeklædning. De østvendte facader er meget ensartede og monotone, og den lange række af ensartede døre til stueetage-gernes depotrum skaber et monotomt forløb langs ankomstfacaden. Facadernes lodrette opdeling forstærker det monotone indtryk

De vestvendte altanfacader er præget af beboernes individuelle farvesætning på altanernes bagvægge. Det skaber en vis variation i facaderne, men det samlede indtryk er alligevel nedslående, da farvesætningen på altanerne i overvejende grad er falmede og blege.

Den forestående renovering: Skalmuringen af stuefacaderne vil blive gennemført i mørke mursten store stoflige kvaliteter. Anvendelse af mahogni i vinduesrammer og på facader langs depotrum mm. vil endvidere give bebyggelsen en varm karakter og være med til at løfte helhedsindtrykket. Facadebeklædningen på overetagerne vil blive opsat, så der opstår vandrette skyggedannelser mellem pladerne, og der skabes dermed et modspil til den lodrette opdeling. Nye skodder omkring de franske altaner vil ligeledes være med til at tilføre variation og nyt liv på facaderne.



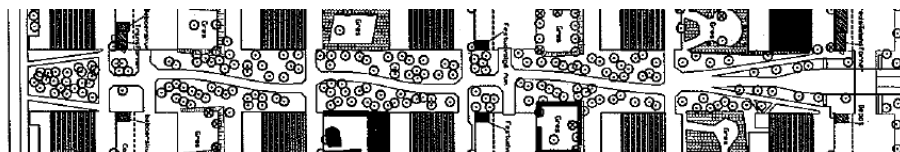
Prøveopstilling af nye indgangsfacader

Tagflader: *Før renovering:* Boligblokkens tagflader er belagt med grå eternit, der er nedslidt. Den lave taghældning gør dog, at tagfladerne ikke fremtræder markant i bebyggelsen. Carportenes flade tage er dækket af bølgeplader. Disse er stærkt nedslidte, rustne og bøjede. Det sætter et uheldigt præg på parkeringsarealerne, der i forvejen fremtræder som overdimensionerede arealer belagt med kedelig asfalt. Carportenes nedslidte tagflader sætter også sit uheldige præg på udsigten fra de overliggende lejligheder.

Den forestående renovering: Der er opstillet prøvemodeller til nye carporte et enkelt sted i bebyggelsen. Det vil uden tvivl højne helhedsindtrykket, og samtidig vil der blive gjort op med de lange 'slugter' mellem indgangsfacaderne og carportene.

Friarealer: *Før renovering:* Mellem boligblokken er der grønne friarealer med varierende indretning og beplantning. På friarealerne er der spredte legeredskaber for mindre børn. Mange steder er friarealer nedslidte og dårligt vedligeholdte. Bænke, borde, grillpladser etc. er utilstrækkelige, og legeredskaber er så nedslidte, at de flere steder er ubrugelige. Også boldbanen mellem de to boligafdelinger er stærkt nedslidt – fodboldmålene er i stykker, og indhegningen gennemhullet. Stueetagerne forhaver er afskærmede af høje hegn, der virker afvisende og tillukkede. Andre steder rummer friarealerne store oplevelsesmæssige kvaliteter, ikke mindst langs den snoede sti, der strækker sig på tværs af Kærgården og Kildegården. Her fremtræder friarealerne, som på en af Le Corbusiers bedste

skitser. Den snoede sti giver en fin kontrast til de lange lige blik, der strækker sig på tværs af stien (på langs af boligblokkene), og stien og den omgivende beplantning (birk og gran) skaber et godt modspil til de kubiske boligblokke.



Den snoede sti, der strækker sig på tværs af Kærgården og Kildegården

- Ankomst:** *Den forestående renovering:* Der er planlagt en generel fornyelse på friarealerne. Legeredskaber, borde og bænke vil blive udskiftet, og boldbaner vil blive renoveret.
- Før renovering:* Indgangspartierne er trukket ind under bygningerne, idet opgangene parvist er fælles om et åbent adgangssareal, der danner port og gennemgang i bygningen. Det overdækkede område omkring indgangspartierne er belagt med fliser, og der er mange steder opstillet en sandkasse. Sandkassernes placering tæt ved opgangen er god, da de appellerer til de helt små børn, men i flere tilfælde er det mest sand at finde uden for sandkassen. Resten af det overdækkede område står hen uden de store brugsmæssige muligheder. Er det til cykelparkering? Ophold? Leg? Få steder er der opstillet bænke, men de er i mange tilfælde så ødelagte, at de er ubrugelige. Lofternes træbeton er gennemhullet og ødelagt – nogen steder er der manglende loftplader. Her er graffiti, afskallet maling og ramponerede døre.
- Den forestående renovering:* Portene omkring indgangspartierne vil blive lukket af med glasfacader til begge sider af bygningerne, og portrummet vil derved blive omdannet til en del af bygningens interiør. Det nye ankomstareal vil blive godt belyst, og beklædt med lyse materialer. Derved vil der blive taget vare om et af bebyggelsens største oplevelsesmæssige problemer. Det må forventes, at de nye ankomstarealer vil skabe større tryghed for eventuelle utrygge beboere
- Opgange:** *Før renovering:* De fleste opgange er nedslidte. De faste plantekummer i vinduerne er flere steder fyldt med affald i stedet for planter, gipsplader i loftet er faldet ned, ledninger hænger løst langs væggen, el-skabe er ødelagte osv.
- Den forestående renovering:* Der vil blive foretaget en generel renovering og istandsættelse af opgangene.
- Affald:** *Før renovering:* I den nordlige del af bebyggelsen (AB) er affaldscontainerne opstillet i pergolaer af grønt metal. Det virker ordnet og velfungerende. I den sydlige del af bebyggelsen er affaldscontainerne opstillet i skurer i forbindelse med parkeringspladserne. Skurerne er opført i dårlige materialer, og de er flere steder gået i stykker. Affaldscontainerne er lænket sammen med jernlænker, der får det hele til at se endnu mere sølle ud.
- Den forestående renovering:* Planerne kendes i skrivende stund.

Parkering: *Før renovering:* Parkeringsarealerne fremstår som store ensartede flader belagt med asfalt. Carportbygningerne er mørke, beskidte og overmalede med graffiti. Flere steder har biler påkørt den lavt siddende tagkant uden at skaden er blevet udbedret.

Den forestående renovering: Carportbygningerne vil blive revet ned, og nye vil blive opført i mere gedigne materialer (se billede af prøvemodel). De nye carporte vil have en mere åben karakter, så stierne langs bygningerne ikke længere virker som tillukkede slugter.



Konklusion.

Der er i skrivende stund opstillet en prøvemodel på et lille afsnit af bebyggelsen. Ved besigtigelsen af området havde denne været opstillet et par måneder, og allerede efter denne korte periode var det til at få øje på ting, der burde ændres. Blandt andet kunne det ses, at en række materialer burde udskiftes med mere nogen, der er mere robuste. Tynde bølgede loftplader var fx bulede og præget af hærværk. Opstillingen af en prøvemodel kan derfor være en overordentlig god idé – dels som et pædagogisk redskab, som beboerne kan tage stilling til, dels som en afprøvning af det foreslåede designs holdbarhed.

Den forestående renovering vil give bebyggelsen et mærkbart løft. Bebyggelsen vil med den forestående renovering komme til at fremtræde i gedigne materialer, der vil patinere smukt i fremtiden. Renoveringen af Albertslund Nord vil således komme til at vidne om, at det er muligt at skabe reelle fysiske forbedringer i problemramte boligområder.

Billeddokumentation - før renovering



Vestvendt facade med sti, der fører den besøgende ned i ankomstarealet under bebyggelsen.



Østvendt facade og de langstrakte carportbygninger.



Arealet mellem carportene og de østvendte facader. Et langstrakt areal uden visuel opdeling. Stueetagens mange døre til depoterne er med til at skabe en stemning af 'ingenmandsland'.



De vestvendte facader med store altaner med bagvægge malet i forskellige farver.



Flere steder er legeredskaber nedslidte og næste ubrugelige.



Metalpladerne på de østvendte facade skaber en afvisende karakter.



Den snoede sti ved Kærgården og Kildegården – flot udformning af udearealet.



Stueetagerens forhaver er afskærmede af høje hegn, der virker afvisende og tillukkede.



Arealerne mellem indgangene er mørke og ubehagelige, og stærkt nedslidte.

Litteratur:

Birte Bech Jørgensen: Historien om Bæk- Fosgården. Om flyttebevægelser og det sociale liv i et boligområde i Albertslund. Albertslund, ViiVA, 1982.

Byforbedring i et nyere etageboligområde. Albertslund Nord – programoplæg. SBI-rapport 163. Hørsholm, Statens Byggeforskningsinstitut, 1985.

Byforbedring i et nyere etageboligområde. Albertslund Nord – forundersøgelse. SBI-rapport 146. Hørsholm, Statens Byggeforskningsinstitut, 1983.

Bispehaven, Århus



Bispehaven - før og efter renovering

Fakta om bebyggelsen

Bebyggelsens navn:

Bispehaven

Adresse:

Bispehavevej 1–127, Centervej 131–279, 8210 Århus V

Boligselskab:

Boligselskabet Præstehaven

Opført:

1969 – 1973

Arkitekt ved opførelsen:

Møller & Wichmann

Rådgiver/ingeniør ved opførelsen:

Viggo Madsen og Folmer Andersen

Landskabsarkitekt ved opførelse:

J. Arevad-Jacobsen

Tidligere renoveret:

1985-1990

Arkitekt ved tidligere renovering:

Ingen

Rådgiver/ingeniør ved tidligere renovering:

Abrahamsen & Nielsen

Landskabsarkitekt ved tidligere renovering:

Valdemar Carlsen A/S

Tidligere renovering omfattede:

Udskiftning af vinduer og renovering af de grønne områder.

Pris på tidligere renovering:

80 mio. kroner¹

Arkitekt på aktuel renovering:

Poulsen & Partnere

Ingeniør på aktuel renovering

Bascon

Grundareal:

132.907 m²

Bebyggelsesprocent før/efter renovering:

62 %

Bruttoetageareal før/efter renovering:

80.962 m²

¹ Ulf Christiansen m.fl.: Bispehaven. Evaluering af forbedringsindsatsen. Afd. for by- og regionalplanlægning. Statens Byggeforskningsinstitut.

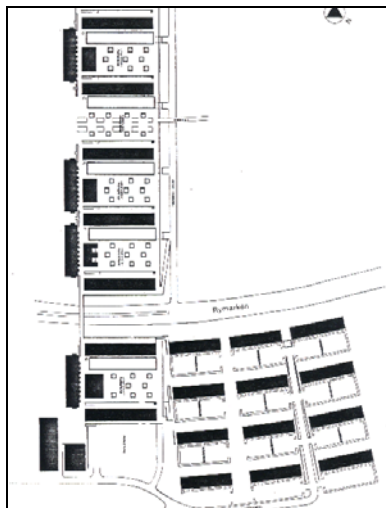
Antal boliger før/efter renovering:	972 inkl. ungdomsboliger og enkeltværelser
Pris for den samlede renovering:	ikke oplyst

Beskrivelse af bebyggelsen



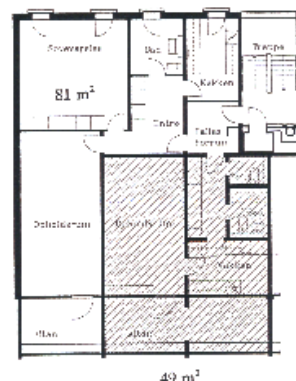
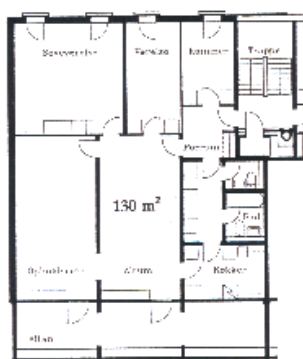
Situationsplan

Bispehaven ligger i den nordvestlige udkant af Århus, 3-4 km fra centrum. Det er en relativ høj og tæt bebyggelse beliggende i et byområde, der ellers er præget af villa- og rækkehusbebyggelser. Mod nord og øst afgrænses bebyggelsen af de stærkt befærdede veje, Åby Ringvej og Viborgvej, og fra disse hovedfærdselsårer trænger trafikstøj ind i boligområdet hele døgnet. Bebyggelsen består af 7 syv-etages boligblokke, 12 fire-etages boligblokke samt 4 to-etagers rækkehuse, der afslutter bebyggelsen mod vest. I bebyggelsen er der endvidere ungdomsboliger, selskabslokaler og et fælleshus, der ligger mellem de høje boligblokke. Boligblokkene er alle øst/vest-vendte, med indgang fra øst og altaner mod vest. Friarealerne mellem blokkene præges af asfalterede parkeringsarealer, men også grønne arealer, legepladser og affaldsdepoter er at finde her. Ved de højeste blokke er parkeringsarealerne nedsænket til kælderniveau, så den gående trafik er separeret fra biltrafikken. Der er således på mange måder tale om en typisk bebyggelse fra 1970'erne. Boligblokkene er opført i betonelementer, og de har flade tage. Der er stor forskel på facaderne mod henholdsvis øst og vest. På de østvendte facader skaber smalle vinduesbånd en lodret opdeling af facaderne, der er uden nogen form for fremspring eller anden skyggedannelse. Disse facader, der før renoveringen fremstod med betonelementer præget af søsten, er blevet efterisoleret og beklædt med pladetegl. Mod vest er facaderne, der tidligere fremstod i brutalistisk stil, blevet inddækket med glas. I kælderetagen, der kommer til syne i de vestvendte facader, er der depoter og butikslokaler.



Bebyggelsesplan

Bebyggelsen rummer lejligheder i forskellige størrelser, fra 1 til 5 værelser. Centralt i de større lejligheder er entré med adgang til bad og toilet. Mod øst er der værelser med vinduespartier udformet som smalle franske altandøre. De fleste værelser er 11 m², og for at tilgodese beboernes skiftende behov er skillevæggene flytbare. Opholdsrum og køkken vender ud mod de vestvendte altaner, der i forbindelse med den gennemførte renovering er blevet omdannet til udestuer.



Der var tidligere en større koncentration af 4- og 5-værelses familieboliger, men i forbindelse med renoveringen i 1985 blev mange af disse nedlagt og bygget om til 1- og 2-værelseslejligheder.

Omfanget af den gennemførte renovering

Renoveringen har omfattet en gennemgribende facaderenovering med efterisolering af gavle og østvendte facader samt glasinddækning af vestvendte facader. Bebyggelsens varmesystem, der var dimensioneret til en højere fremløbstemperatur end den aktuelle, er blevet udskiftet. Endvidere er en del af udearealernes betonbelægninger brudt op, grønne arealer er renoveret, og nye legepladser er etableret. Endelig er bebyggelsens fælleshus blevet udvidet, og et nyt torv foran fælleshuset vil blive etableret. Det vil endvidere blive forsøgt at etablere butikker i bebyggelsens stueetager.

Baggrunden for den gennemførte renovering

Begrundelsen for renoveringen var, at bebyggelsen var fysisk nedslidt. Der var betonskader i facaderne, revner i fundamenterne, rustgennemslag fra armering på altaner og utætte fuger mellem betonelementer og omkring vinduer og døre. Der var problemer med træk og fugt i flere lejligheder, ligesom en omfattende efterisolering var påkrævet, da der var problemer med at opvarme lejlighederne på kolde dage. Der var tilmed omfattende sociale problemer i bebyggelsen, der led under, at der i flere tilfælde har været dårlig

omtale i medierne på grund af kriminalitet. På den baggrund har det været målet at gennemføre sociale og fysiske forbedringer i bebyggelsen. Hensigten med den fysiske renovering er at hæve bebyggelsens æstetiske, arkitektoniske og byggetekniske standard, for på den måde at forbedre bebyggelsens image.

Vurdering af fysiske forhold - før og efter renovering

Generelt: De mest synlige fornyelser i Bispehaven er de bygningsmæssige fornyelser - de nye facader og de glasinddækkede altaner. Endvidere er der blevet tyndet ud i beplantninger, der var præget af mangelfuld pleje.

Før renoveringen var der ved flere besigtigelser usædvanligt beskidt i bebyggelsen og i dens omgivelser. Der var meget hærværk, og mange spor efter kriminalitet. Eksempelvis var over halvdelen af de armerede glasplader på altanerne smadrede, og i kælderetagens butikslokaler var der adskillige spor efter indbrud og brand. Andre steder var tilsvarende lokaler barrikaderet med plader af krydsfiner for at modvirke tilsvarende kriminalitet. Helhedsindtrykket var trist og forstemmende, og vidnede om et råt område med svære sociale problemer.

Efter renoveringen er det iøjnefaldende, at stier, legepladser og parkeringsarealer varetages langt bedre af beboerne selv. Der ligger ingen affald, og der ses ingen spor efter hærværk eller anden kriminalitet. Adspurgte beboere, der tilfældigt kom forbi ved besigtigelsen efter renoveringen gav samstemmende udtryk for, at beboerne generelt passer betydeligt bedre på bebyggelsen efter den gennemførte renovering.

Facader: *Før renovering:* De østvendte facader var lodret opdelt, uden nogen form for fremspring i de store facader. Disse facader fremstod i gråbrune nuancer, med betonelementer præget af søsten. Det var forsøgt at sætte lidt farve på facaderne, idet afskærmningerne ved de franske altaner var malet i forskellige farver. Det ændrede dog ikke væsentligt på det triste og afvisende helhedsindtryk. De vestvendte altanfacader var anderledes velproportionerede og arkitektonisk kraftfulde. Yderst i facaderne var der synlige betonkonstruktioner i brutalistisk stil, og vandretliggende 'betonbjælker', der udgjorde altanbrystninger, stod i stærk kontrast til altanernes bagvægge, der var opført som lette glaspartier med varierende farver i lyse nuancer. Facaderne var imidlertid nedslidte. Der var revnedannelser i betonen, og på over halvdelen af altanerne var glasset ødelagt.

Efter renovering: Den lodrette opdeling af de østvendte facader er bevaret. Facaderne er efterisoleret udvendigt, og beklædt med pladetegl i en sandfarvet nuance. De vestvendte facader er radikalt forandrede. Det brutalistiske udtryk er visket ud, idet altanerne er blevet inddækket med en let facade i glas og gråt stål. Dermed er altanerne blevet omdannet til passivt solvarmede udestuer, samtidig med, at de bagvedliggende boliger har fået en afskærmning, der virker isolerende for både kulde og støj. Facaderne er velproportionerede og venlige, men de har mistet den variation og de oplevelser, som lys og skygge dannede i de oprindelige facader.

Gavle: *Før renovering:* Gavlene fremstod som de østvendte facader med betonelementer præget af søsten. Der var afskalninger med synlige armeringer og rustgennemslag fra armeringer. *Efter renovering:* I tråd med de østvendte facader er gavlene blevet efterisoleret og beklædt med pladetegl. Der er ikke til-

ført andre arkitektoniske elementer eller etableret nye vinduer i facaderne.

- Friarealer:** *Før renovering:* De grønne arealer bestod primært af små felter mellem boligblokkene og parkeringsarealerne. På nogen af disse var der legepladser, bestående af bl.a. udhuggede træfigurer og overbegroede jernbanesveller. Der var anvendt gode materialer, men ved besigtigelsen før renoveringen var der utrolig beskidt og nogen steder lå der så meget glasskår, at legepladserne reelt var ubrugelige. Områderne mellem de modstående gavle virkede i flere tilfælde som oversete arealer - mørke og er dårligt vedligeholdt.
Efter renovering: De grønne felter mellem boligblokkene og parkeringsarealerne er flere steder gjort en smule større, idet flader belagt med betonfliser er brudt op og tilplantet med græs og lægivende beplantning. Områderne mellem gavlene er blevet renoveret, der er ryddet op i den kratagtige beplantning, så der kan trænge mere lys ned mellem gavlene. Overalt i bebyggelsen virker der efter renoveringen betydeligt mere rengjort og velpasset.
- Parkering:** *Før renovering:* Parkeringsarealerne bestod af store og åbne flader, belagt med asfalt. Der var et oplagt behov for en ny beplantningsplan, der kunne skabe nye rumligheder på de store flader.
Efter renovering: Arealet mellem boligblokkene er blevet en smule grønnere langs kanten af bygningerne, men fremtræder stadig som store asfalterede flader.
- Ankomst:** *Før renovering:* Langs de østvendte facader var der bøgehække. Bøgehækken var trukket en lille meter fri fra facaden. Derved var der skabt en bræmme – et ingenmandsland – præget af rottefælder og henkastet affald. Det var således et trist syn, der mødte én omkring ankomstarealet.
Efter renovering: Bøgehækken er fældet, og der er lagt nye flisebelægninger langs bygningerne. Sammen med de nye dørpartier har det skabt et langt mere venligt og behageligt udtryk.
- Opgange:** *Før renovering:* Både trapper, vægge og lofter var nedslidt, forsømt og meget beskidte. Vinduespartierne var i dårlig stand, og vindueshængslerne var flere steder beskadigede, så det ikke var muligt at åbne vinduerne.
Efter renovering: Opgangene er renoverede, og nye store vinduespartier med lyse vinduesrammer kaster et godt dagslys ind i opgangene.
- Affald:** *Før renovering:* Affaldsstationer stod på arealerne mellem boligblokkene. De var funktionelt indrettet og velproportionerede, men ved besigtigelsen før renoveringen flød der henkastet affald - madrester og andet køkkenaffald - omkring containerne.
Efter renovering: Nye affaldsstationer er etableret. De er fint udført i galvaniserede stålplader, og der er god adgang til containerne. Der var ved besigtigelsen efter renovering langt renere omkring containerne end før renoveringen.

Konklusion

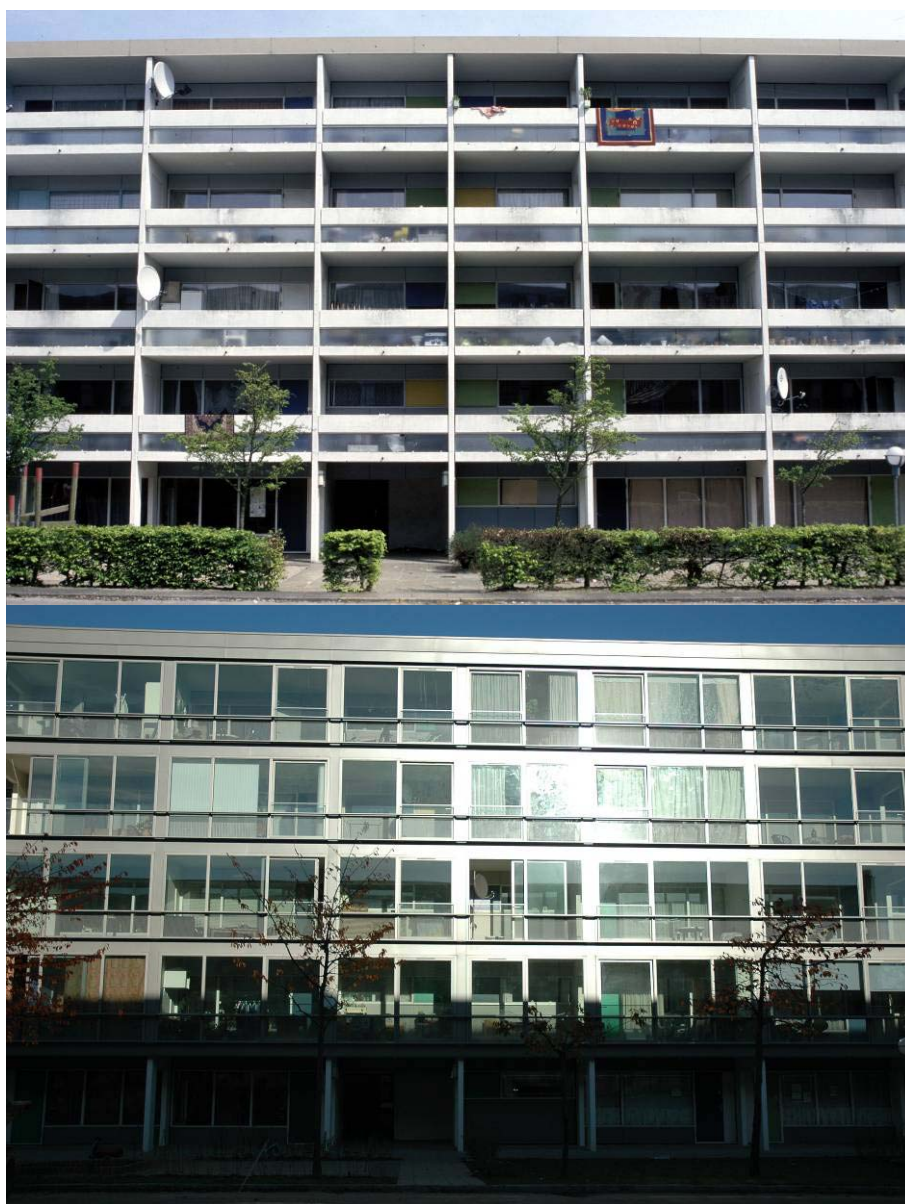
Ud over den nødvendige byggetekniske indsats er bebyggelsen i forbindelse med den gennemførte renovering blevet efterisoleret på gavle og på de østvendte facader. Der ud over er de vestvendte altaner blevet inddækket med en ny glasfacade. Det har reduceret bebyggelsens varmekonsum, og skabt langt bedre komfort i de enkelte lejligheder – ikke kun er den termisk komfort forbedret, men glasfacaden har tilmed skabt en bedre lydisolering.

Bebyggelsens væsentligste arkitektoniske problemer for den gennemførte renovering var at finde på de østvendte facader og på friarealerne mellem boligblokkene. De østvendte facader havde en afvisende karakter, med lange vinduesbånd lodret i facaderne. Der er ikke gjort grundlæggende op med dette arkitektoniske princip. Facaderne er dog blevet belagt med pladetegl, der vil patinere tilfredsstillende i fremtiden. Heller ikke på friarealerne er der skabt gennemgribende forandringer. En del af de overfalder, der tidligere var belagt med betonfliser, er dog blevet brudt op, og nye beplantninger er blevet tilføjet. Parkeringsarealer mellem blokkene fremtræder stadig som store asfalterede flader.

De vestvendte facader fremstod tidligere i brutalistisk stil, med fine farver på altanernes bagvægge. Disse er blevet inddækket i en fin glasfacade, der har omdannet altanerne til udestuer, der kan benyttes en større del af året. Facaderne fremtræder imidlertid en smule ensartede, og den tidligere struktur i facaderne, der gav spil mellem lys og skygge, er forsvundet.

Hvorvidt de gennemførte fysiske forbedringer vil være tilstrækkeligt til at vende den sociale sammensætning af bebyggelsens beboere – sådan som det var afdelingens målsætning - er dog stadig et åbent spørgsmål.

Billeddokumentation - før og efter renovering



De vestvendte facader – før og efter renovering.



Arealet mellem boligblokkene – før og efter renovering.



Altaner – før og efter renovering.



*Indgangspartier og arealerne langs de østvendte facader – før og efter reno-
vering.*



*Friarealet mellem boligblokkene og parkeringsarealerne – før og efter reno-
vering.*



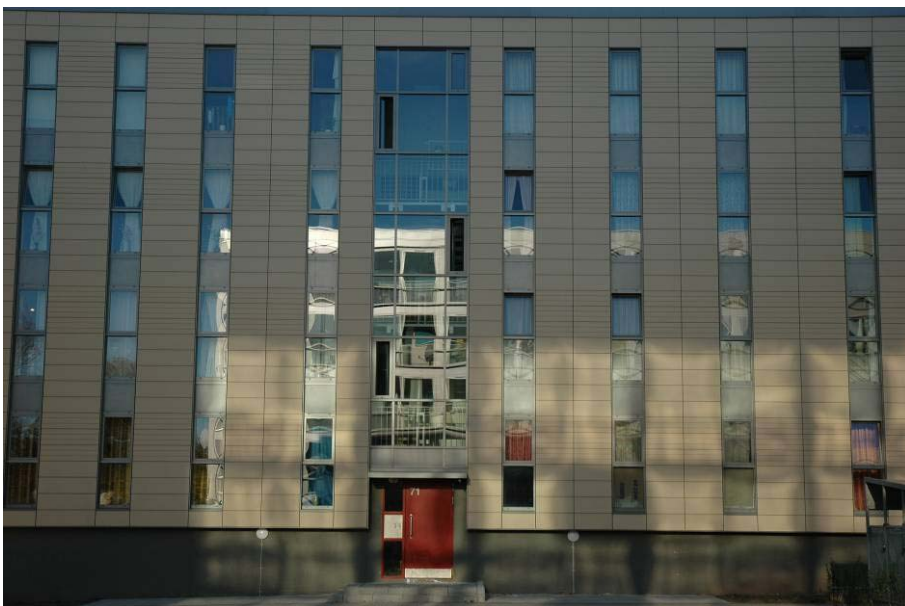
Legepladser mellem boligblokkene – før og efter renovering.



Arealerne omkring kælderdørene – før og efter renovering.

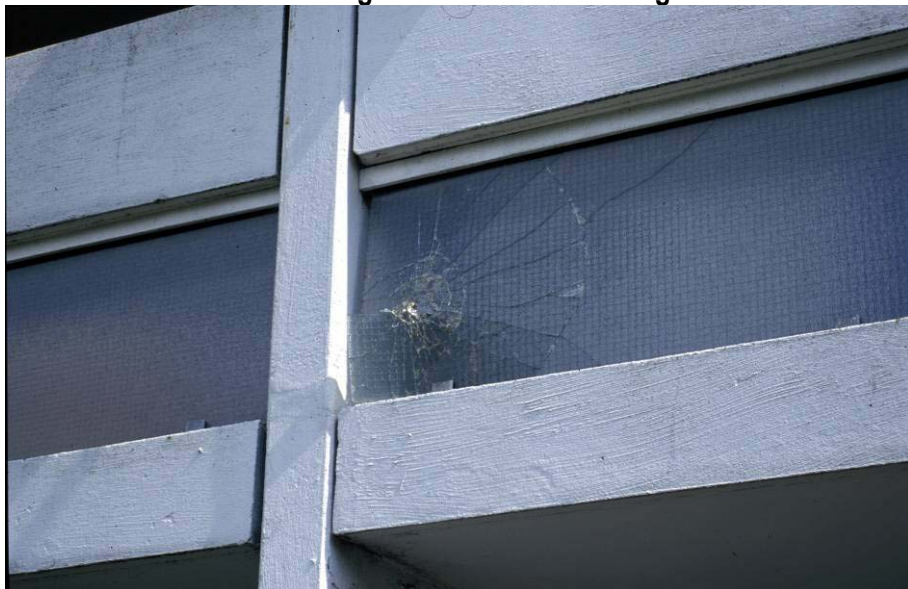


Arealerne mellem modstående gavle – før og efter renovering.



Ankomstfacaderne efter den gennemførte renovering

Billeddokumentation – særlige forhold før renovering



Før renoveringen var over halvdelen af altanbrystningerne ødelagte.



I opgangene var trappetrin, vægge og lofter nedslidte, forsømte og meget beskidte.



I kælderetagernes depoter og butikslokaler var ruderne smadret. Her er ruderne afskærmet med krydsfiner efter tydelige spor efter indbrud.



Områderne omkring affaldsstationer var meget beskidte.

Litteratur:

Ulf Christiansen m.fl.: Bispehaven. Evaluering af forbedringsindsatsen. Hørsholm, Statens Byggeforskningsinstitut, 1989.

Ulf Christiansen m.fl.: Blev bebyggelserne bedre? SBI-meddelelse 88. Hørsholm, Statens Byggeforskningsinstitut, 1991.

Michael Varming: Ni ombygninger. Arkitekten, 1993, s. 632-637

Hedeboparken, Roskilde



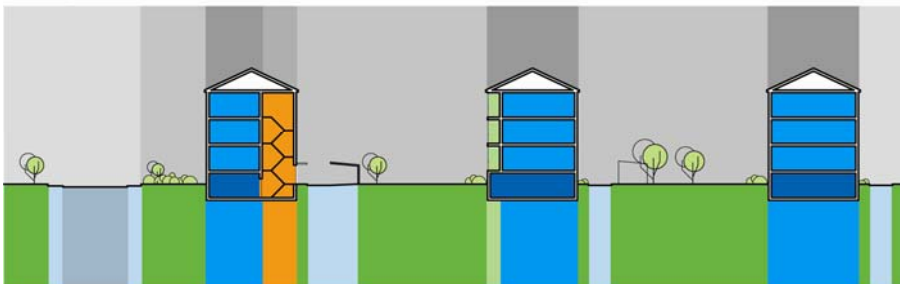
Hedeboparken - før og efter renovering

Fakta om bebyggelsen

Bebyggelsens navn:	Hedeboparken
Adresse:	Hedeboparken 5 – 51, 4000 Roskilde
Boligselskab:	Andelsboligforeningen af 1899.
Opført:	1971
Arkitekt ved opførelsen:	A. M. Knudsen & S.L.Sørensen
Rådgiver/ingeniør ved opførelsen:	Helge Frank Morthensen
Tidligere renoveret:	Nej
Arkitekt på aktuel renovering:	Mangor & Nagel A/S
Rådgiver/ingeniør på aktuel renovering:	Wissenberg
Grundareal:	35.664 m ²
Bebyggelsesprocent før/efter renovering:	37 %
Bruttoetageareal før/efter renovering:	13.194 m ²
Antal boliger før/efter renovering:	159

Beskrivelse af bebyggelsen

Hedeboparken

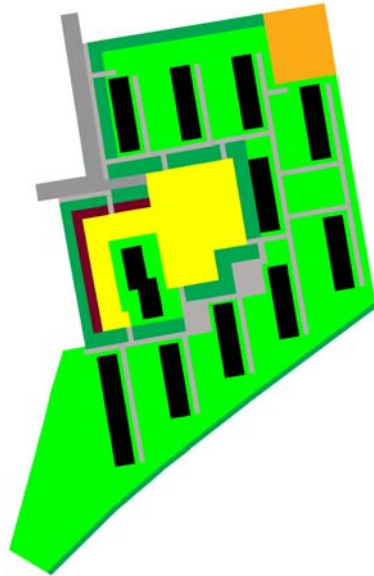


Principskitse

Bebyggelsen er placeret i den østlige udkant af Roskilde mellem Østre Ringvej og Københavnsvej, der er en af Roskildes mest trafikerede an-

komstveje. Det omkringliggende forstadskvarter består af en blanding af etageboliger og erhvervsbyggeri. Ca. 400 meter fra bebyggelsen er der tilkørsel til motorvejen til København.

Bebyggelsen består af 10 øst/vest vendte boligblokke i treetages højde. De ensartede boligblokke danner tilsammen et U, der omkranser en centralt placeret parkeringsplads. Ankomsten til bebyggelsen sker via denne parkeringsplads. Herfra sker den videre trafik i bebyggelsen på gangstier. Den tunge og den lette trafik er således separeret.



Principskitse, der viser den store centrale parkeringsplads (gul) i midten af bebyggelsen

De enkelte boligblokke er oprindeligt opført som elementbyggeri i beton, med indgangspartier mod øst, og inde liggende altaner mod vest. Efter den gennemførte renovering fremtræder alle bygninger i gule mursten, og altanerne er blevet inddækket med glas. Mellem boligblokkene er der grønne friarealer med bænke og legeredskaber for mindre børn. For de større børn er der en boldbane i den østlige ende af bebyggelsen, og i den sydvestlige del af bebyggelsen ligger store og åbne plæner hen til fri afbenyttelse. Bebyggelsen rummer 36 toværelses lejligheder (40-71 m²), 69 treværelseslejligheder (89 m²), samt 54 fire-værelses lejligheder (101 m²).

Omfanget af den gennemførte renovering

Renoveringen har omfattet nye facader i gule mursten, efterisolering, glasinddækning af altaner, nye vinduespartier, indvendig renoveringer af boliger og opgange, fornyelse af en række tekniske installationer, nye eternitplader på tagfladerne samt genopretning af parkeringsarealer. Der er endvidere gennemført en række funktionelle og oplevelsesmæssige forbedringer på friarealerne, blandt andet etablering af nye legepladser.

Baggrunden for den gennemførte renovering

Begrundelsen for renoveringen var en generel nedslidning af bebyggelsen samt en række byggetekniske og sociale problemer. De byggetekniske og fysiske renovering har taget udgangspunkt i en tilstandsrapport, der blev udarbejdet i 1997, og som efterfølgende blev revideret i 2000. Den pegede på, at facaderne var nedslidte, at der var kuldebroer og utætheder i facader og gavle, at der var et generelt behov for efterisolering, og at der var en lang række installationsmæssige problemer.

De sociale problemer havde blandt andet baggrund i en uheldig udvikling i bebyggelsens beboersammensætning, idet bebyggelsen gennem en årrække i stigende grad er blevet hjemsted for resurssvage personer. Den over-

ordnede målsætning har været, at Hedebo-parken fremover skal kunne tiltrække resursestærke beboere.

Vurdering af fysiske forhold - før og efter renovering

Generelt: Den mest markante fornyelse af Hedebo-parken er sket på facaderne, der er blevet beklædt med gule mursten. Før renoveringen var facaderne præget af et stramt byggesystem, der gav en horisontal opdeling af facaderne. Facaderne var beklædt med steni-plader (der var meget anløbne), og mellem vinduespartierne var der blåmalede krydsfinerplader. På sadeltagene var der grå eternitbølgeplader. Alle gavle var beklædt med grønmalede betonelementer præget med relieffer. Generelt led bygningerne under omfattende byggetekniske problemer, og facaderne, der fremstod i materialer af ringe kvalitet, var stærkt nedslidte og præget af manglende vedligeholdelse. Efter renoveringen fremtræder bebyggelsen med gule mursten på facaderne, og den horisontale opdeling af facaderne er kun tilbage i form af en markering med vandrette bånd i murværket med mursten i rødlige nuancer. Altanerne, der før renoveringen fremstod som mørke huller i steni-pladerne, er blevet inddækket med glas. Generelt fremtræder bebyggelsen langt mere venligt efter den gennemførte renovering, og renoveringen er gennemført i materialer, der giver håb om, at det også vil være tilfældet fremover.

Facader: *Før renovering:* Facaderne var præget af materialer, der var patineret meget uskønt. Steni-pladerne var stærkt nedslidte og anløbne, og der var begyndende armeringsskader i betonen. De blåmalede krydsfinerplader slog revner, og malingen skallede af. Der er disharmoni mellem de forskellige facadematerialer. Især de blåmalede og profilerede krydsfinerplader mellem vinduerne og på gavltrekanterne virkede tarvelige og fremmede på de tunge bygningskroppe. Den nederste del af nedløbsrørene var udskiftet med nye, der ikke svarede til de øvrige. De uskønne materialer gav tilsammen et trist og uvenligt indtryk.

Efter renovering: Facaderne fremtræder i gule mursten, og de hvide vinduespartier virker lysere og mere venlige end tidligere. De glasinddækkede altaner er gennemført i gode materialer, og det matterede glas i altanernes brystningshøjde skaber variation i facaden og spærre fint for indblik i opmagasinerede genstande på altaner. Facadernes oprindelige horisontale opdeling er på fin vis markeret af røde og brune mursten.

Gavle: *Før renovering:* Den nederste del af gavlene var præget af betonelementer med relief-mønstre. Det virker fint. Den øverste del af gavlene var derimod beklædt med blåmalet krydsfiner, der var stærkt anløbne af alger og som endvidere virkede fremmede på bebyggelsen.

Efter renovering: Gavlene er pudsede, og de fremtræder i en lys gul nuance. Gavlenes puds fortsætter 30-40 cm om på facaderne, og gavlene kommer derved til at fremtræde som påhæftede skiver. Da den gule nuance samtidig står skidt til de gule mursten virker gavlene fremmede i forhold til facaderne. Gavlenes store flader virker som oplagte mål for graffiti.

Tagflader: *Før renovering:* Taget var belagt med grå eternitbølgeplader. De ses kun fra lang afstand.

Efter renovering: Bygningerne har fået nye sorte eternitbølgeplader. Den største forandring i forhold til taget er, at tagudhænget er blevet væsentligt reduceret, da efterisoleringen af facaderne har gjort huset en smule bredere. Mødet mellem

- taget og de nye facader har ikke fået en tilstrækkelig arkitektonisk bearbejdning.
- Friarealer:** *Før renovering:* Beplantningen var flere steder tilfældig, og legeredskaberne var en ensformig og slavisk gentagelse af de samme typer. Boldbanerne for de lidt større børn var meget nedslidte og virkede 'glemte'. Borde og bænke stod flere steder tilfældigt og rodet på arealerne. Der var stillet rottefælder op langs facaderne og ved affaldscontainere. Dermed fik det hele en lidt trøsteløst karakter. Mellem de grønne arealer var store arealer belagt med ensartede betonfliser, og lange stier var anlagt uden nogen form for visuel opdeling. Løse borde og bænke stod ved besigtigelsen flere steder tilfældigt og rodet på arealerne.
- Efter renovering:* Der er kommet større variation i udvalget af legeredskaber, og legepladserne indgår i højre grad som en integreret del af de grønne friarealer. Boldbanerne for de større børn er blevet omlagt til grusbaner. Et større antal af faste bænke er blevet opstillet på velvalgte områder i bebyggelsen, dog stod der også ved besigtigelsen efter renoveringen flere løse bænke uheldige steder på arealerne. De lange lige ankomststier, der vidnede om fortidens byggeri langs kransporerne, er blevet omlagt, så de langsgående blik langs facaderne brydes på en fin måde.
- . Parkering:** *Før renovering:* Parkeringspladsen er det første der møder den besøgende, og det var derfor uheldigt, at manglende beplantning og en ensartet asfaltbelægning skabte en gold og uvenlige stemning. Den store asfaltflade var tilmed fuld af 'lapper', og blev kun brudt af små forhøjninger belagt med nedslidte betonfliser. Disse forhøjninger har oprindeligt beskyttet parkeringspladsernes træer, men alle træer er blevet fældet. Tilbage stod kun de oversavede træstubbe og flisebelægningen, som træernes rødder havde skubbet op og fået til at fremstå som et væltet spil kegler.
- Efter renovering:* Parkeringsarealet omlægges i skrivende stund.
- Ankomstareal:** *Før renovering:* Indgangsdørene trængte til maling, betontrin var nedbrudt, og de små dørriste var nedslidt og alt for 'sølle'. Det 'endeløse' indtryk langs ankomststierne forstærkedes under indtrykket af de kedelige materialer. Der var ingen brud i facaden og der var ingen arkitektonisk markering af indgangspartierne.
- Efter renovering:* Nye indgangsdøre er etableret med store glaspartier, der kaster lys ind i opgangen. Tagudhæng beskytter ankomst arealet og markerer indgangen visuelt. Arealet foran dørene er bearbejdet, og fliserne er brudt delvist op. Samlet set virker indgangene mere venlige efter renoveringen.
- Opgange:** *Før renovering:* De enkelte opgange var generelt i en rimelig stand – dog med skader i terrazzogulve og –trapper i enkelte opgange. Det væsentligste problem var, at vinduerne i opgangene sad i gulvhøjde, idet dets placering er dikteret af facadernes byggesystem.
- Efter renovering:* Facadeelementernes oprindelige rytme er brudt ned, og et stort glasparti på tværs af etagerne kaster dagslys ind i opgangen. Derved er der tilmed skabt udblik fra opgangen til udearealerne. De nye glaspartier er en væsentlig gevinst.
- Affald:** *Før renovering:* Affaldscontainere er opstillet rundt langs kanten af parkeringsarealet i særlige huse til formålet. Det virker

velfungerende. Området for større affald er derimod en trist og uvenlig affære. Indhegningen er meget nedslidt, hegnet er skævt og øverst er der synligt pigtråd.

Efter renovering: De velfungerende pavilloner til affaldshåndtering på parkeringsarealerne er bevaret.

Konklusion

Ud over den nødvendige byggetekniske indsats og den påkrævede efterisolering har den gennemførte renovering svaret på en lang række af de mangler og oplevelsesmæssige problemer, der blev konstateret før renoveringen. Særligt kan fremhæves, at facaderne fremtræder langt mere venlige i de nye materialer, og at de fremover vil kræve langt mindre vedligeholdelse for at bevare et tilfredsstillende udtryk. Også de nye glaspartier – dels ved de inddækkede altaner samt ved opgangene – er væsentlige bygningsmæssige forbedringer. Endvidere virker det positivt, at de lange lige stier, der var lagt 'langs kransporene' har fået en visuel opdeling i mindre snoede afsnit. Det kedelige parkeringsareal var et af bebyggelsens væsentlige oplevelsesmæssige problemer. Det gennemgår en renovering i november/december 2007.

Hvorvidt de gennemførte fysiske forbedringer vil være tilstrækkeligt til at vende den sociale sammensætning af bebyggelsens beboere – sådan som det var afdelingens målsætning – er dog stadig et åbent spørgsmål.

Billeddokumentation - før og efter renovering



Gavlpartier og friarealer – før og efter renovering.



Bygningernes møde med jorden – før og efter renovering.



Altaner, der er blevet inddækket med glas – før og efter renovering



Ankomststier med spor fra fortidens kranspor – før og efter renovering.



Indgangspartier – før og efter renovering.



Friarealerne mellem bygningerne – før og efter renovering



Boldbanerne for større børn – før og efter renovering.



Borde og bænke – før og efter renovering.



Vinduer i opgangene – før og efter renovering.

Billeddokumentation – særlige forhold før renovering



Depotet til større affald var en trist oplevelse – før renovering.



Parkeringspladsen – før renovering.



Parkeringspladsen – før renovering. Alle træer er fældet, og tilbage stod de oversavede træstubbe og den ujævne flisebelægning.

Isbjerg Parken, Varde.



Isbjergparken - før og efter renovering

Fakta om bebyggelsen

Bebyggelsens navn:	Isbjergparken
Adresse:	Isbjerg Møllevej 18 - 36, Egernvej 17 - 69, Hjortestien 15 - 41, 6800 Varde.
Boligselskaber:	Arbejdernes Andels-Boligforening, Varde BSB og Andelsboligforeningen Kongsgaard
Opført:	1965 - 1987
Arkitekt ved opførelsen:	Richard Aas, Varde
Tidligere renoveret, år:	ikke oplyst
Arkitekt ved tidligere renovering:	ikke oplyst
Tidligere renovering omfattede:	Nye facadepartier i stål, isolering og beklædning af betonbrystninger, lukning af altaner samt isolering og skalmuring af gavle.
Arkitekt/rådgiver på aktuel renovering:	Arkitektfirma Grønne, Thorup & Jessen.
Landskabsarkitekt på aktuel renovering:	Helene Plet
Grundareal:	150.619 m ² (63.243 m ² i AAB, 58.043 m ² i BSB og 29.333 m ² i AK).
Bebyggelsesprocent	29 %
Bruttoetageareal før/efter renovering:	44.219 m ² (19.884 m ² i AAB, 12.502 m ² i BSB og 11.838 m ² i AK).
Antal boliger før/efter renovering:	558 + 9 vær. (233 + 9 vær. i AAB, 164 i BSB og 161 i AK).
Pris for renovering:	90 millioner kroner

Beskrivelse af bebyggelsen

Bebyggelsen er beliggende i Vardes nordvestlige bydel, ca. 1½ kilometer fra centrum. Mod nord afgrænses bebyggelsen af den befærdede ringvej, Nordre Boulevard. Den omgivende bebyggelse udgøres af forskellige typer af boligbyggeri samt mindre industri.

Bebyggelsen består af etageblokke i to og tre etager samt rækkehuse i ét plan. Boligblokkene ligger vinkelret på hinanden og danner ramme om 4 grønne frirum midt i bebyggelsen. Langs Isbjerg Møllevej mod sydvest skaber de mindre rækkehuse ramme om yderlige grønne arealer.²

Kørende trafik til bebyggelsen sker ad Isbjerg Møllevej og ad Egernvej. Fra Isbjerg Møllevej fører fem små stikveje ind til mindre parkeringsarealer, mens parkering mod nordøst sker langs vejen i hele Egernvejs længde, blandt andet i små carportbygninger. Gående og cyklende trafik kan endvidere ske ad Hjortestien, der strækker sig i en ret linie på langs af hele bebyggelsen i dens midte.

Boligblokkene fremstod oprindeligt med gule mursten på facader og gavle. Bebyggelsen er efterfølgende blevet efterisoleret, og i den forbindelse er facaderne blevet beklædt med hvide stålplader, der er opsat i vandrette bånd, mens gavlene er blevet skalmuret med røde mursten. Rækkehusene fremtræder stadig i de oprindelige gule mursten. Fælles for etageblokkene og rækkehusene er de store afvalmede saddeltage, der er markante for hele bebyggelsen. Tagfladerne, der har et lille tagudhæng, er belagt med røde vingetegl. Bebyggelsen rummer 2- 3- og 4-værelses lejligheder, samt enkelte 1-værelseslejligheder. Ingen af lejlighederne har altan.

Omfanget af den gennemførte renovering

Den gennemførte renovering har primært fundet sted indvendigt i boligerne og på friarealerne. I de enkelte boliger er der etableret nye badeværelser og nye køkkener. På friarealerne er der skabt gennemgribende forandringer, idet de klippede, flade græsplæner er omlagt med inspiration fra forskellige naturområder – og har fået navne som Bjerget, Slugten, Åen, Søen, Frugthaven, Magnolieskoven og Havet. Der er tyndet ud i den kratlignende beplantning, og der er skabt nye legepladser og boldbaner, nye affaldssystemer og nye opholdsarealer med borde og bænke. Udendørsbelysningen er saneret, og kældernedgange, parkeringspladser og ankomstveje er renoveret. Anløbne facader er rensat, opgange har fået nye dørpartier og dørtelefoner, trapperum er sat i stand, og vand- og afløbsinstallationer samt ventilationsanlæg er blevet renoveret. Endelig er to boligblokke blevet forsynet med elevatorer for at skabe flere ældre- og handicap-egnede boliger, og bebyggelsens fælleshus blevet udbygget.

Vestmedia er hyret til at stå for en kampagne, der skal være med til at give bebyggelsen et bedre image.

Baggrunden for den gennemførte renovering

Bygningerne var anløbne af alger, udearealerne var nedslidte og lejlighedernes standard var langt fra tilfredsstillende med utidssvarende køkkener og badeværelser. Der var endvidere problemer med forældede installationer og ventilationsanlæg. Endelig var bebyggelsen præget af boligsociale problemer og en høj flyttefrekvens. En beboersammensætning med stor koncentration af flygtninge og indvandrere på den ene side og mange alkoholikere, stofmisbrugere og kriminelle på den anden side havde ifølge boligforeningen vanskeliggjort udlejning. Ønsket om at give bebyggelsen et imageløft har således været en vigtig begrundelse for den gennemførte renovering.

² Den gennemførte registrering er fokuseret på boligblokkene, da rækkehusene langs Isbjerg Møllevej er uden de helt store problemer.

Vurdering af fysiske forhold - før og efter renovering

- Generelt:** Den mest synlige fornyelse er de omfattende forbedringer, der er skabt på bebyggelsens friarealer. Før renoveringen fremstod udearealerne voldsomt nedslidte, med faldefærdige legeredskaber og en beplantning, der mellem bygningernes gavle skabte mørke områder, der syntes glemt og oversete. Til trods for, at de store tagflader belagt med røde teglsten sammen med de røde mursten på gavlene skabte et rimeligt førstehåndsindtryk på afstand af bebyggelse, viste denne sig hurtigt forsømt. Efter renoveringen er der skabt varierende oplevelser på friarealerne og bygninger er blevet renset. Friarealernes mange blomster skaber liv, og legeredskaber, belysning og anden møblering på friarealerne har skabt en venlig karakter.
- Facader:** *Før renovering:* Oprindeligt har lejlighedsadskillelser været synlige i facaderne i form af en lodret opdeling af mursten. Ved den forrige renovering er facaderne blevet beklædt med stålplader, og dermed var dette motiv gået tabt. Det var ganske vist forsøgt bibeholdt ved at male stålpladerne røde disse steder. Resultatet er et dårligt plagiat, hvor rytmen er ødelagt, og hvor oprindelige gode materialer er blevet beklædt med nye, der patinerer grimt, og som ikke har den samme stoflighed. Facaderne er meget anløbne af alger.
Efter renovering: Facaderne er blevet renset. Der er ikke gennemført bygningsmæssige forandringer på facaderne.
- Gavle:** *Før renovering:* Gavlene fremstod i røde mursten, der sammen med de teglbelagte tagflader var med til at give bebyggelsen et præg af 'murstensbyggeri'.
Efter renovering: Gavlene er uforandrede.
- Tag:** *Før renovering:* Den høje rejsning på tagfladerne medfører, at tagfladerne er meget synlige. De helvalmede tagflader præger med deres røde teglsten bebyggelsen i en heldig retning.
Efter renovering: Tagfladerne er uforandrede.
- Friarealer:** *Før renovering:* De grønne gårdrum havde ikke den store funktionelle værdi. De var indrettet med udsigt fra lejlighederne som primær funktion. Der var meget få legemuligheder, ikke mindst for større børn. Antallet af legeredskaber var minimale, og de få der var, var kedelige – og i flere tilfælde opstillet på kedelige arealer. Eksempelvis var et gyngestativ med én gynge opstillet på et stort grusbelagt areal, hvor der kunne have været plads til en hel legeplads. Ved besigtigelsen før renovering blev der kun observeret to bænke i hele bebyggelsen (dog med undtagelse af området langs Egernvej, hvor der var flere bænke ved indgangspartierne), og den ene stod et uinteressant sted på bagsiden af en gavl. I det hele taget virkede arealerne mellem gavlene mørke og uanvendelige – og helt uforståeligt var disse arealer udlagt til legearealer for mindre børn.
Efter renovering: Friarealerne er sat i stand, og rum for en lang række forskellige aktiviteter er etableret. Der er tyndet ud i buske og træer, og selv om der nogle steder er blevet lidt bart, var den tidligere beplantning så ringe og fejlplaceret, at beslutningen om fældningen virker rigtig. Det er ikke mindst tilfældet mellem gavlene ud mod Egernvej. Blomsterfrø har omdannet de kortklippede plæner til farverige og frodige friarealer, hvor nye bænke og borde giver rig adgang til ophold. En indhegnet boldbane er placeret centralt i bebyggelsen. Klatreplanter langs indhegningen vil med tiden omdanne denne til en grøn væg. Nye legeredskaber, der giver mulighed for

- forskellige former for leg, er smukt indplaceret rundt omkring i bebyggelsen. Granitskulpturer er ligeledes med til at give bebyggelsen er oplevelsesmæssigt løft.
- Parkering:** *Før renovering:* Parkeringsarealerne var præget af meget kedelige belægninger, der var slidt og fuld af huller. På Egernvej, der løber på langs af hele bebyggelsen, var der behov for at skabe en visuel opdeling, så 'det endeløse kig' blev brudt op.
Efter renovering: Parkeringsarealerne langs Egernvej er renoveret, nye affaldspavilloner er opstillet, og anlæg med træer og anden beplantning skaber en visuel opdeling af den lange ankomstvej.
- Ankomstareal:** *Før renovering:* Hver indgang var markeret og beskyttet af et mindre tagudhæng, ophængt på hvide lægter og beklædt med røde betontagsten. Betontagstenene skilte sig ud fra tagfladernes teglsten, og var anløbne af mos og alger. Der manglede nedløb fra tagudhængets tagrende, og det hvide træværk trængte til maling. Cykelstativerne var den eneste yderligere møblering ved indgangspartierne.
Efter renovering: Nye tagudhæng med indbygget belysning løser en del af det tidligere problem. Der er etableret nedløbsrør i zink fra de nye udhæng.
- Opgange:** *Før renovering:* Mange opgange var fysisk nedslidte, og præget af skidt og graffiti. Der var matteret glas i opgangenes vinduer – dette hindrede et ellers godt udkig til friarealerne.
Efter renovering: Opgangene er sat generelt i stand, og nye vinduespartier med klart glas giver et bedre dagslys i opgangene og sørger for, at der er visuel kontakt til friarealerne.
- Affald:** *Før renovering:* Renovationspladser ved gavlene var mangelfulde og havde for lille kapacitet. Det medførte efter sigende, at der blev kastet affald ved siden af containerne.
Efter renovering: Der er opstillet nye affaldspavilloner på parkeringspladserne på begge sider af bebyggelsen. De er velproportionerede og velfungerende. Der er endvidere god og let forståelig skiltning i forbindelse med kildesorteringen af affaldet.

Konklusion

Med den gennemførte renovering har friarealerne ubetinget fået et løft. Udskiftningen af udslidte legeredskaber og belysningsarmaturer, etablering af nye boldbaner og opstilling af borde og bænke har gjort det til en god oplevelse at bevæge sig rundt på friarealerne. De landskabelige formationer har givet bebyggelsen karakter, og sammen med de mange blomster har de skabt frodighed og liv i området. En række adspurgte beboere var ved besigtigelsen efter renoveringen meget glade for de nye beplantninger, og viceværten gav udtryk for, at beboerne passede langt bedre på bebyggelsen i dag, end de gjorde tidligere. Tilbage står spørgsmålet, hvordan beplantninger, legeredskaber, belysning mm. endte i en så ringe forfatning, og om der er sat tilstrækkelige midler af til fremover at vedligeholde bebyggelsen i sin nuværende stand?

Facaderne har haft godt af at blive rensset, men hvor lang tid vil det vare før de atter bliver anløbne af alger? Den tidligere renovering har således skamferet bebyggelsen på uheldig vis. Flere steder er buskadset foran bygninger blevet fældet i forbindelse med renoveringen af friarealerne. Derved er den nederste del af facaderne blevet blotlagt, hvilket flere steder efterlader nogen mørke skakte, hvor kun rottefælder kommer til syne.

Der er gennemført en række arrangementer, der har haft til formål at trække besøgende til området, så de ved selvsyn kan se områdets fysiske forvand-

ling. Med den gennemførte beplantningsplan er der grund til at tro, at bebyggelsens vil kunne opnå et forbedret image.

Billeddokumentation - før og efter renovering



Facaderne ud til de grønne fællesarealer – før og efter renovering.



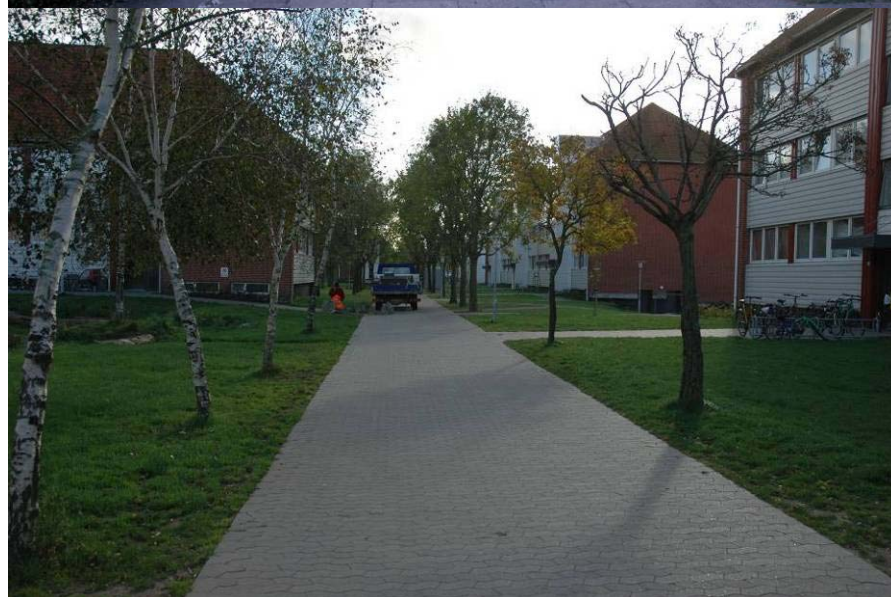
Ankomsten langs Egernvej – før og efter renovering.



Tagudhæng ved indgangspartierne – før og efter renovering.



Opgang – før og efter renovering.



Hjortestien på langs af bebyggelsen – før og efter renovering.



Træer, der fungerede som fodboldmål før renovering. Nye boldbaner har skabt nye muligheder for boldspil.



Området mellem gavlene ud mod Egervej – før og efter renovering.



Et hjørne i et af de fire grønne gårdrum – før og efter renovering.



Legeredskaber – før og efter renovering.



Affaldsstationer – før og efter renovering.

Motalavej, Korsør



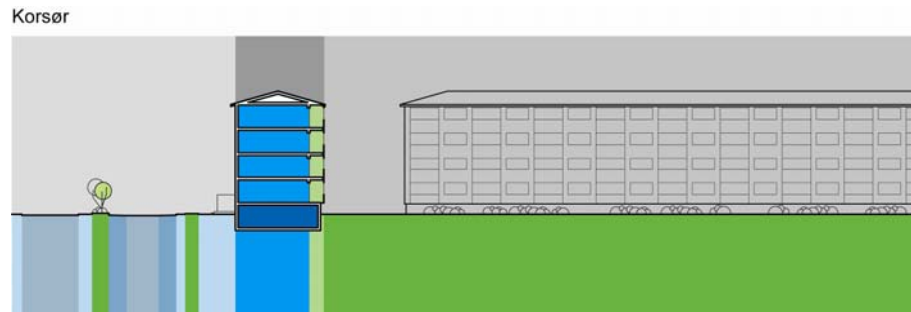
Boligselskabet ALBOs del af Motalavej kvarteret i Korsør - før og efter renovering

Fakta om bebyggelsen

Bebyggelsens navn:	Motalavej kvarteret
Adresse:	Motalavej, Fasanstien, Egersundvej, 4220 Korsør
Boligselskaber og afdelinger:	Korsør Boligselskab afd. 8 og 10 samt ALBO afd. 10, 11, 12, 13.
Opført:	1957 – 1967
Arkitekt ved opførelsen:	Ole B. Hansen
Tidligere renoveret, år:	1995 – 1996
Arkitekt ved tidligere renovering:	Ikke oplyst
Tidligere renovering omfattede:	Altanrenoveringer, renovering af have- facader, nye beklædninger på stuefront, efterisolering, konvertering til naturgas, renovering af fælles vaskeri.
Pris, tidligere renovering	Ikke oplyst
Kreative rådgivere på aktuel renovering	Arkitema
Tekniske rådgivere på aktuel renovering	DAI-gruppen
Landskabsarkitekt på aktuel renovering:	SLA Landskabsarkitekter
Grundareal:	172.601 m ² (90.393 m ² i Korsør Bolig- selskab og 82.208 m ² i ALBO)
Bebyggelsesprocent før/efter renove- ring:	44 % (42 % i Korsør Boligselskab og 46 % i ALBO)

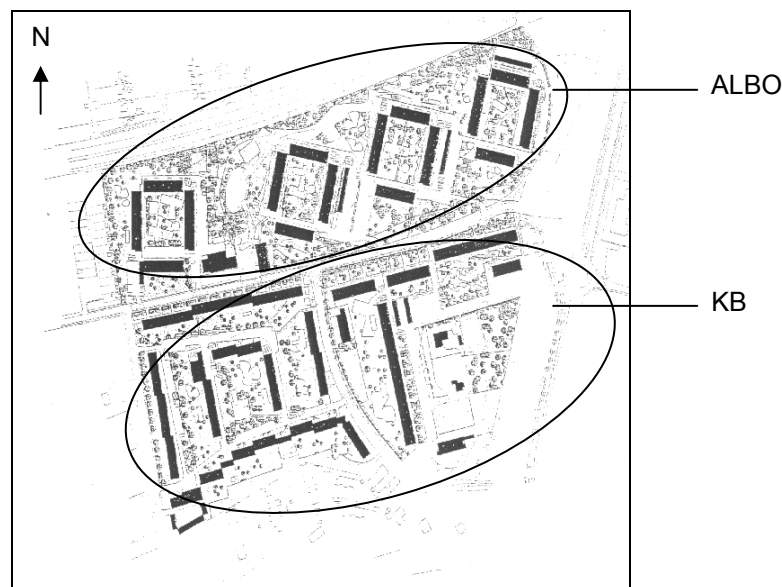
Bruttoetageareal før/efter renovering:	75.288 m ² (37.736 m ² i Korsør Boligselskab og 37.552 m ² i ALBO)
Antal boliger før/efter renovering:	970 (490 i Korsør Boligselskab og 480 i ALBO)
Pris for den samlede renovering:	ikke oplyst

Beskrivelse af bebyggelsen



Principskitse fra Korsør Boligselskabs bebyggelse

Bebyggelsen ligger i den nordlige udkant af Korsør i et kuperet terræn, der grænser op til den stærkt befærdede motorvej E20. Den samlede bebyggelse huser over 2000 mennesker. Det er cirka 10 % af Korsørs befolkning, og bebyggelsens udvikling er dermed af afgørende betydning for hele Korsør. Ankomsten til bebyggelsen sker ad Motalavej, hvorfra stikveje med tilhørende parkeringsarealer fører ind til ALBOs del af bebyggelsen mod nord, og til Korsør Boligselskabs del af bebyggelsen mod syd.



Situationsplan

Boligselskabet ALBOs del af Motalavej kvarteret består af 4-etages boligblokke, der danner fire grupper med fire boligblokke i hver. I hver af de fire grupperinger er tre af blokkene forbundet med en mur, så de tilsammen danner et U. Dermed giver bygningerne læ og skærmer af for støj fra motorvejen. Sammen med den fjerde bygning danner de et rektangulært friareal, der har karakter af 'gårdrum'. Bygningerne er opført i gule mursten og med farvede brystningspartier under vinduerne. Brystningspartierne er holdt i afdæmpede farver, der passer til bygningernes øvrige materialer, og som svarer til bygningernes alder og arkitektur. Bygningerne er opført i fra 1962-1966, og er efterfølgende (1995-1996) blevet renoveret, idet bebyggelsens altaner er blevet ombygget og inddækket af glas. De afvalmede sadeltage (ca. 30 grader) er belagt med eternit. De fleste af stueetagerens lejligheder har via en lille trappe fra den glasinddækkende altan direkte adgang til fri-

arealer, hvor et lille felt af fliser danner terrasse for stuelejligheden. Terrasserne er ikke afgrænset i forhold til fællesarealet. Lejlighederne har 2-4 værelser, og de er alle forsynet med altan. Ved den tidligere renovering blev altanerne renoveret og ombygget til glasinddækkede udestuer. Lejlighederne er indrettet og orienteret i forhold til solen: Køkken og værelser vender mod øst eller nord, mens opholdsrum og altaner vender mod syd eller vest. Indgangspartiernes placering på bygningerne er bestemt i forlængelse af lejlighedernes solorientering. Indgangspartierne er således placeret på den side af bygningerne, der vender mod henholdsvis nord eller øst.

De fire grupper af bygninger ligger i det kuperede terræn, der er dækket af grønne plæner og spredt beplantning. På friarealerne, der omkranser bebyggelsen ned mod Motalavej, er der minigolfbaner m.m. under grupper af lave træer. I de grønne 'gårdum' i midten af de grupperede bygninger er en pavillon, der giver plads til bord og bænke. Omkring pavillonen er der træer og buske, og på plænerne er legeredskaber placeret på arealer belagt med grus.

Korsør Boligselskabs del af Motalavejkvarteret er opført som typisk montagebyggeri fra årene omkring 1970. Den gennemførte renovering har omfattet tre fritliggende boligblokke, der ligger ud til Motalavej, samt en meget lang boligblok, der ligger tilbagetrukket vinkelret på disse. Indgangsfacaderne ligger ud til parkeringsarealer, mens bygningernes anden side vender ud mod kuperede friarealer. Alle lejligheder har store altaner ud mod friarealerne, men ingen af lejlighederne har direkte adgang til friarealerne. Da ikke mindst den ene af de fire boligblokke er meget lang, medfører det, at der i realiteten er langt fra de enkelte boliger til friarealerne. Alle fire boligblokke har saddeltage med ca. 30 graders hældning.

Omfanget af den gennemførte renovering

I *Boligselskabet ALBOs del af Motalavejkvarteret* har den gennemførte renovering særligt omhandlet lydisolering af vinduer mod E20 (ALBO 10, 11, 12, 13), udskiftning af facadeplader (ALBO 10, 11, 12), udskiftning af rørføringer og renovering af el-installationer. På alle bygninger er murværkets fuger blevet repareret, og i den vestligste af de fire karréer (ALBO 13) er 61 lejligheder blevet ombygget til nye plejeboliger med tilhørende servicecenter. I *Korsør Boligselskabs del af Motalavejkvarteret* har renoveringen omhandlet udvendig efterisolering samt opsætning af pladetegl som ny facadebeklædning. Der er endvidere etableret nyt ventilationsanlæg (KB10).

I hele Motalavejkvarteret er der fokuseret på parkeringspladser og friarealerne, idet der blandt andet er etableret bedre lydisolering mod motorvejen, samt ny udendørs belysning og affaldssystemer. Endelig er der opført nye indgangspartier med dørtelefoner på alle bygninger samt et nyt fælles hus midt i kvarteret.

Baggrunden for den gennemførte renovering

I helhedsplanen for området beskrives udviklingen i Motalavejkvarteret som en 'ond cirkel', hvor dalende efterspørgsel og udlejningsvanskeligheder har ført til en skæv beboersammensætning. Det har resulteret i voksende sociale problemer, der igen har ført til yderligere udlejningsvanskeligheder. Den dalende efterspørgsel begrundes endvidere i, at bebyggelsen er præget af en generel manglende modernisering af såvel lejligheder som udendørs faciliteter. Det beskrives som formålet med renoveringen "*at skabe et bedre samlet boligmiljø med en ændret beboersammensætning præget af en anden aldersmæssig, national og social sammensætning end den nuværende*".³ Tilsammen er det intentionen, at indsatsen skal tilføre kvarteret et imageløft.

³ Helhedsplan for Motalavejkvarteret. Korsør. Juli 2001, side 4.

Vurdering af fysiske forhold - før og efter renovering

Generelt Der er stor forskel på de to boligselskabers bebyggelser henholdsvis nord og syd for Motalavej, og behovet for renovering har ligeledes været forskelligt. bebyggelser. Ikke mindst i Korsør Boligselskab er der grundlæggende problemer. Problemerne handler blandt andet om, at de lange ensartede boligblokke ikke giver mulighed for individualitet og personlig identifikation, samt at friarealerne er svært tilgængelige fra lejlighederne. I Boligselskabet ALBOs del af Motalavejkvarteret giver den lave bebyggelsesprocent, den humane skala og de læfulde friarealer et mere venligt udtryk, men ved besigtigelsen før den gennemførte renovering var der også her en række fysiske problemer. Bebyggelsens placering ud til den stærkt befærdede Motorvej E20 medfører endvidere støjproblemer.

Facader: *Før renovering:* I Boligselskabet ALBOs del af bebyggelsen var de gule mursten såvel som de farvede brystninger under vinduespartierne patineret uden problemer – i modsætning til de glastilbygninger, der er blevet opført i forbindelse med en tidligere renovering. De hvide flader på glastilbygningerne var stærkt anløbne, og var med til at give bygningerne et kedeligt og nedslidt udtryk. I Korsør Boligselskabs del af bebyggelsen var facaderne ensartede og uden stofflige kvaliteter. Facaderne mødte jorden med en sokkel med små vinduer ned til kælderen. Det virkede afvisende og trist.

Efter renovering: I Boligselskabet ALBOs del af bebyggelsen er den væsentligste forandring sket i afdeling 13, hvor lejlighederne er blevet ombygget til ældreboliger. De gamle facader er stort set væk, og udskiftet med nye facader bestående af store vinduespartier med rammer i gråt stål. Dele af facaden er trukket tilbage, så der opstår struktur og lys/skyggeeffekter på facaden. I stueetagen er der anlagt en stor terrasse, med ramper ned til friarealerne. Sammen med de store glaspartier er det med til at skabe flot sammenhæng mellem bygninger og friarealer.



ALBO afdeling 13 – 61 lejligheder er ombygget til plejeboliger.

I Korsør Boligselskabs del af bebyggelsen er facaderne blevet efterisoleret og beklædt med gule pladetegl. På altanbrystningerne er der opsat teaktræslister lodret med store mellemrum.

Gavle: *Før renovering:* I Boligselskabet ALBOs del af bebyggelsen er der vinduer i alle gavle, og de fremstår derfor ikke som de kedelige flader, der ellers ofte er tale om i tilsvarende bebyggelser. Der er et spring i de sydvendte gavle. Det giver markante

arkitektoniske motiver og skaber variation i facaderne. Det arkitektoniske motiv sløres dog af de senere tilkomne glastilbygninger. I Korsør Boligselskabs del af bebyggelsen fremstod gavlene som rene snitflader, uden vinduer eller andre arkitektoniske motiver.

Efter renovering: I Boligselskabet ALBOs del af bebyggelsen er der ikke sket ændringer på gavlene – undtagen i afdeling 13, der er blevet efterisoleret og skalmuret. I Korsør Boligselskabs del af bebyggelsen er gavlene blevet efterisoleret og beklædt med gule pladetegl svarende til facadernes.

Tagflader: *Før renovering:* I begge boligselskaber var alle tagflader belagt med eternit.

Efter renovering: I Boligselskabet ALBOs afdeling 13 er eternittagene blevet udskiftet med sort skiffer. I den øvrige del af bebyggelsen fremtræder tagene fortsat med eternit.

Friarealer: *Før renovering:* På friarealerne ned mod Motalavej var minigolfbaner med til at skabe en venlig og imødekommende atmosfære. Minigolf forbindes af mange med sommerferie og hygge – noget man normalt skal betale for. En attraktion i bebyggelsen, som mange besøgende børn vil finde sjov. Men banerne manglede vedligeholdelse for at bevare et positivt indtryk. Stueetagerens terrasser kunne med held udvides og markeres tydeligere. Det vil sætte lidt mere kolorit på facaderne og tilføre friarealerne yderligere liv. Bænke står nogle steder spredt og tilfældigt, og den udendørs belysning er flere steder for 'grov' – armaturerne er for voldsomme til bebyggelsen og skaber ikke en intim og tryk stemning.

Efter renovering: Renoveringen af friarealerne gennemføres i skrivende stund. I Boligselskabet ALBOs afdeling 13 er renoveringen af friarealerne imidlertid færdig. Her er der skabt et kuperet areal, med gode opholdsmuligheder og med fine synsindtryk til de mange af plejeboligernes fællesrum, der vender ud mod gårdrummet. Gårdrummet er blevet en flot udendørs udvidelse af plejeboligerne.

Parkering: *Før renovering:* Garagebygningerne i Boligselskabet ALBOs del af bebyggelsen var velholdte, men i begge boligselskaber virkede parkeringsarealernes store asfaltflader kedelig og beplantningen sporadisk.

Efter renovering: Der er ikke gennemført de store forbedringer i skrivende stund.

Ankomstareal: *Før renovering:* I begge boligselskaber var indgangspartierne meget spartansk markeret. I Boligselskabet ALBOs del af bebyggelsen var indgangspartierne fx markeret med et lille udhæng med eternitplader, der var nedslidte og anløbne af alger og mos. Der er cykelstativer ved indgangspartierne, men ingen bænke og ingen beplantning til at bryde de lange ankomstfacader.

Efter renovering: For at knytte de to afdelingers bebyggelser sammen er der tilføjet ens vindfang på bygningerne på begge sider af Motalavej. De nye vindfang er opført i ubehandlet beton. Det virker helt uforståeligt, hvad den ubehandlede beton skal på dette sted. – hvorfor skal beboerne i de gule murstenshuse ønskes velkommen hjem i ankomstpartier opført i ubehandlet beton. De vil uden tvivl blive udsat for graffiti.

Opgange: *Før renovering:* Opgangene var malede i forskellige lyse nuancer. Det har oprindeligt været ganske flot, men flere af opgangene er i dag meget nedslidte, beskidte og med afskalende maling.

Efter renovering: Der er ikke skabt gennemgribende forandringer i opgangene i ALBOs del af bebyggelsen. Der er dog sket en generel istandsættelse af eksisterende forhold.

Affald: *Før renovering:* Affaldsskakte i opgangene førte husholdningsaffald til containere i kældrene. Det skaber erfaringsmæssigt problemer på sigt.

Efter renovering: Der er opstillet containere i affaldsstationer forskellige steder i bebyggelsen. Affaldsstationerne er udført i galvaniseret stål, og er 'pyntet' med pergolaer med slyngplanter.

Konklusion

Renoveringen af Korsør Boligselskabs bebyggelse syd for Motalavej har form af en overfladisk facaderenovering, der ikke tager fat i bebyggelsens grundlæggende problemer – fx at de lange ensartede boligblokke ikke giver beboerne mulighed for personlig identifikation, samt at friarealerne er svært tilgængelige fra lejlighederne. Det havde været en ide at etablere udgang til friarealerne fra stueetagens boliger.

Renoveringen af ALBOs afdeling 13 vidner på helt anderledes vis om, at der kan skabes gennemgribende forbedringer, når der går grundigt til værks. De nye facader hænger smukt sammen med de renoverede tagflader, og der er ligeledes skabt flot sammenhæng mellem bygninger og friarealer.

Billeddokumentation - før og efter renovering



To gårdrum - før og efter renovering.



Stueetagerne lejligheder i ALBOs del af bebyggelsen - før og efter renovering.



Indgangsparti i ALBOs del af bebyggelsen - før og efter renovering. Det virker helt uforståeligt, hvad den ubehandlede beton skal på dette sted.



Facade ud mod friarealer i Korsør Boligselskabs del af bebyggelsen - før og efter renovering.





Korsør Boligselskabs del af bebyggelsen - før og efter renovering.



Korsør Boligselskabs del af bebyggelsen efter renovering.

Riddersborgparken, Nakskov



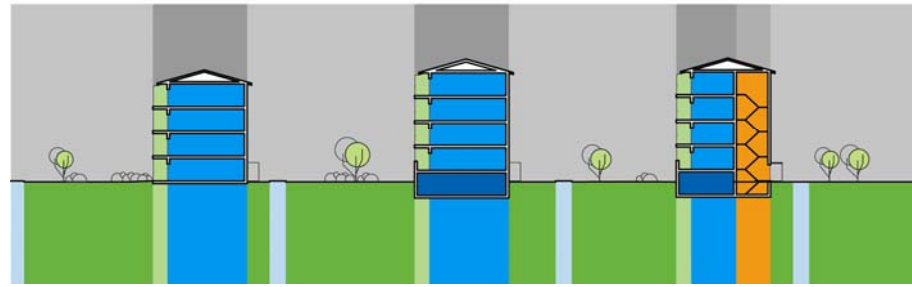
Riddersborgparken i Nakskov – fotograferet 2004 og 2007.

Fakta om bebyggelsen

Bebyggelsens navn:	Riddersborgparken
Adresse:	Enehøjvej 120 – 256, 4900 Nakskov
Boligselskab:	Nakskov Almennyttige Boligselskab
Opført:	1975 - 1981
Arkitekt ved opførelsen:	Niels Holm, Kbh.Ø / Rud Holck, Nakskov
Rådgiver/ingeniør ved opførelsen:	Hanemann
Tidligere renovering omfattede:	Glasinddækning af altaner
Pris, tidligere renovering	ikke oplyst
Arkitekt/rådgiver på aktuel renovering:	Arkitema
Grundareal:	108.395 m ²
Bebyggelsesprocent:	30 %
Bruttoetageareal:	32.642 m ²
Antal boliger:	404
Pris for den samlede renovering:	ikke oplyst

Beskrivelse af bebyggelsen

Nakskov



Principskitse

Bebyggelsen ligger i den vestlige udkant af Nakskov, i et naturskønt område kun få hundrede meter fra Strandpromenaden langs Nakskov Fjord syd for bebyggelsen. Mod nord og øst afgrænses bebyggelsen af ankomstvejene Barneholmvej og Enehøjvej, mens bebyggelsen mod vest støder op til et stort naturområde. Bebyggelsen består af 15 boligblokke, der er udlagt parallelt i to rækker, samt 10 rækkehuse. Boligblokkene er alle i tre etager, mens rækkehusene hovedsageligt er i to etager. Parkering i området sker på P-pladser langs Enehøjvej og på P-pladser langs en fordelingsvej, der strækker sig gennem hele bebyggelsen i dens midte. Centralt placeret i bebyggelsen er et fælleshus med selskabslokaler, ungdomsklub, vaskeri, hjemmehjælp og afdelingskontor. Alle bygningerne fremtræder i gule mursten med brun bølge-eternit på sadeltage med ca. 30 grader hældning. Alle blokkene har indgang mod nordøst, og har oprindeligt haft store åbne altaner mod sydvest. Disse er blevet beklædt med glas og brystninger i hvide eternitplader. Der er stor forskel på henholdsvis ankomst- og altanfacaderne. Ankomstfacaderne er ret 'tilknappe'. Vinduerne er små, og vinduesåbningerne fremtræder som mørke 'huller', der gentages slavisk. De sydvestvendte facader er præget af glasinddækkede altaner. Dermed er altanfacaderne langt mere åbne og varierede end de nordøst vendte indgangsfacader. Bebyggelsens boliger er fortrinsvis 2., 3. og 4. værelses lejligheder, men i den sydlige del af bebyggelsen findes endvidere 41 rækkehuse. Alle lejlighederne har altan (nu udestue) mod sydvest i hele lejlighedens brede. Fra flere af disse altaner er der udsigt til Nakskov Fjord.

Gangstier belagt med betonfliser løber langs ankomstfacaderne, og langs disse er der plads til cykelparkering umiddelbart ved indgangspartierne. Opgangene er udført med toløbstrapper i terrazzo, med et smalt, lodret vinduesbånd ud mod friarealerne. Mellem de parallelle boligblokke er der grønne arealer med legepladser og opholdsarealer, og mod nordvest støder bebyggelsen op til et meget stort rekreativt areal. Her er der plads til boldspil og kælkebakke.

Omfanget af den gennemførte renovering

Den gennemførte renovering har primært handlet om én af de 15 boligblokke denne blok er alle lejlighederne, der har været svære at udleje, ombygget til 54 ældreboliger. I den forbindelse er der i denne blok etableret elevator med adgang til de enkelte boliger via altangange. Der er endvidere opført fælleshus med billard og andre aktiviteter for beboerne. Endelig er der skabt fornyelser i form af nye legeredskaber og lign. på friarealerne.

Baggrunden for den gennemførte renovering

Bebyggelsen blev opført i en tid med vækst og optimisme i Nakskov, men med lukningen af Nakskov skibsværft opstod der en afmatning i området. Det førte til en større fraflytning – også fra Riddersborgparken. Efterfølgende har bebyggelsen haft problemer med en skæv beboersammensætning, hvor forskellige etniske grupper og danskere på overførselsindkomst har ført en række sociale problemer med sig. Samtidig har der været tale om en generel nedslidning af bygninger og friarealer.

Vurdering af fysiske forhold - før og efter renovering

Generelt	Der er ikke sket nogen nævneværdige fornyelser på den 14 ud af 15 boligblokke, men den ene blok, der er blevet ombygget til ældreboliger viser på fornem vis en strategi for, hvordan de øvrige 14 bebyggelser bør ombygges i fremtiden. Variationen mellem glasinddækning af altaner og enkeltstående altaner, der i andre materialer skaber kontrast til de glatte glasfacader, virker meget overbevisende.
Facader:	<i>Før renovering:</i> Bebyggelsen fremstod meget forskelligt alt efter fra hvilken side, man ankommer til bebyggelsen. De nordøstvendte facader fremstod stadig i de oprindelige gule mursten, med sort træværk ved vinduerne. De sydvestvendte facader var blevet dækket ind bag glas og hvide eternitplader i forbindelse med en tidligere renovering. De nordvestvendte facader var velholdte, mens de nyere glasinddækninger mod sydvest var uendelig anløbne og nedslidte. De nordøstvendte facader var dog uden variation, og vinduesåbningerne fremstod som mørke 'huller' i facaden. De sydvestvendte facader mødte flere steder friarealerne med en høj kælder. Det gav en kedelig flade, der ikke var imødekommet med en bearbejdning af friarealerne. I de nordøstlige blokke er der ingen høj kælder, og stuelejlighederne havde her fået direkte adgang til friarealerne, idet hver stuelejlighed har en et lille privat areal, der er afskærmet fra det øvrige friareal med hække. Det fungerer fint. Ideen med de private forhaver vil med held kunne føres videre i den øvrige del af bebyggelsen. <i>Efter renovering:</i> På den ombyggede boligblok fremtræder de nordøstvendte ankomstfacader i dag med en omfattende stålkonstruktion, der udgør altangange på alle bygningens etager. Konstruktionen skjuler delvist de gamle facader, med gelænder og trapper i koksgråt metal. Vinduesrammer og dørpartier fremtræder i samme materiale. I den ene ende står et stort elevatortårn, der servicerer alle boligerne via altangangene. Konstruktionen omkring altangangene virker dog voldsom på de gule murstenshuse.



De nordøstvendte ankomstfacader med de nye altangange

På de sydvestvendte facader er glasinddækningen af altanerne, der blev gennemført i forbindelse med en tidligere renovering, blevet erstattet af en ny glasinddækning. Den nye glasinddækning fremtræder i samme materialer som den modstående facade. Enkelte steder stikker en frithængende altan – beklædt med træ – frem fra facadelinien. Dermed skabes der den variation og struktur, der ofte mangles på tilsvarende glasinddækninger. Også vinduesprofileringen og materialevalget er med til at skabe et flot helhedsindtryk. Endelig er det en gevinst, at de gule mursten i den oprindelige facade kommer til syne flere steder i facaden.



Ældreboligernes nye facader mod sydvest.

- Tage: *Før renovering:* Sadeltagene var belagt med eternitplader, der var meget nedbrudte og uensartede. Tagfladerne var anløbne og belagt med mos og alger.
Efter renovering: Sadeltagene er uændrede og er fortsat belagt med eternit.
- Gavle: *Før renovering:* Gavlene fandtes i 3 forskellige udgaver. 1) Udelukkende i gule mursten 2) Miljøstation opført med blå bræddebeklædning i halvdelen af gavlens højde. 3) Med syd-vendte vinduer.
Efter renovering: Gavlene er uændrede.
- Friarealer: *Før renovering:* Mange steder virkede friarealerne tilfældige, og uovervejede løsninger prægede friarealerne. Eksempelvis var skraldespande, postkasser, plantekummer og lign. opsat lidt akavet. Endelig fungerede den udendørs belysning ikke optimalt og armaturerne var utidssvarende. Legepladserne mellem boligblokkene manglede vedligeholdelse, og nogen steder stod arealer hen som glemte/oversete 'lommer' - uden funktionelle eller æstetiske kvaliteter.
 Mod nordvest førte små stier den besøgende ud på et stort rekreativt areal. Stier førte gennem et mørkt krat med en kedelig og mørk skovbund. Til trods for, at bebyggelsen ligger i landlige omgivelser tæt ved mark og strand, virker det store areal som et fantastisk tilskud til bebyggelsen. Det var dog bemærkelsesværdigt, at der ved besigtigelsen af bebyggelsen en varm eftermiddag i juni måned ikke var på nogen beboere på arealet.
 Det store fællesareal led af manglende vedligeholdelse. Eksempelvis var der et rektangulært felt i græsplanen - noget der engang havde været en volleyball-bane belagt med strandsand – det var fuldkommen overbegroet af ukrudt og selvplantede buske. Ved siden af den 'glemte' volleyballbane var et stort område, der blev brugt til afbrænding af haveaffald og andet affald. Haveaffald, papkasser, kasserede møbler og andet affald lå i en bunke.
Efter renovering: Der er blevet tyndet kraftigt ud i det krat, der afskærmede det store friareal fra bebyggelsen, og dermed er der skabt større sammenhæng mellem boliger og friarealer. Adgangen til det store friareal er blevet yderligere fremhævet, idet de nyopførte fælleshuse er anlagt med en arkade, der har friarealet som sigtepunkt. Der er endvidere sket en generel opretning af friarealer med nye legeredskaber og legemuligheder.



Det nye fælleshus med aktiviteter for beboerne. Arkaden fører ud mod det store, åbne friarealer.

Parkering	<i>Før renovering:</i> Beplantningen omkring parkeringsarealerne er nedslidt og mangelfuld. <i>Efter renovering:</i> Der er ikke sket de helt store forandringer på dette område.
Ankomst	<i>Før renovering:</i> Ankomstarealerne i den del af bebyggelsen, der havde fået vindfang tilført tidligere, var velholdte, og der var ingen skader i de matterede ruder. Vindfangene var funktionelle og fint tilpasset bebyggelsen, og de skaber variation i facaden <i>Efter renovering:</i> På nogen af boligblokkene er der etableret nye indgangspartier med en overdækning af matteret glas. De nye indgangspartier rummer også en løsning på problemer med uheldigt opsatte postkasser mm.
Opgange	<i>Før renovering:</i> Opgangene var mørke. Det skyldes, at de lodrette vinduesbånd, der strakte sig i hele opgangenes højde, var for smalle. Det medførte endvidere, at udsynet fra opgangene til de omkringliggende friarealer var begrænset. Opgangenes generelle vedligeholdelse er i orden – både terrazzotrappes og de malede vægflader er uden de store skader. <i>Efter renovering:</i> Ingen forandringer gennemført, dog er opgangene i den boligblok, der er blevet ombygget til ældreboliger, blevet drastisk forbedret. Her sørger store dørpartier (på alle etager) for gode dagslysforhold og fin udsigt.
Affald	<i>Før renovering:</i> Husholdningsaffald blev via affaldsskakte ført til kælder. Andet affald blev sorteret på miljøstationer, der var lavet som tilbygninger på gavle på centrale steder i bebyggelsen. <i>Efter renovering:</i> Ingen forandringer gennemført.

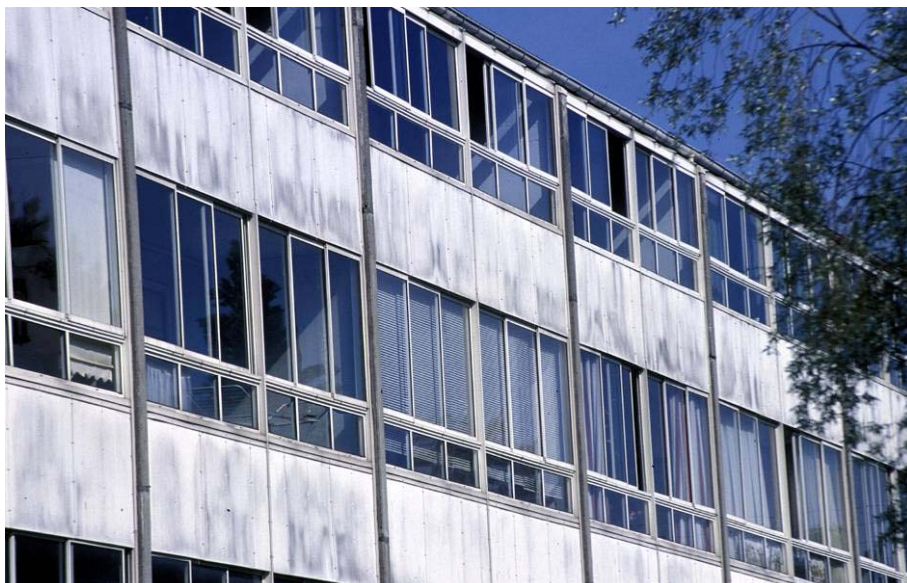
Konklusion

Det kan konstateres, at det er de materialer, der blev anvendt ved renovering i 1990'erne, der i dag fremstår som de mest nedslidte. Ankomstfacadernes gule mursten mod nordøst er således helt upåvirket af vejr og vind, mens de sydvestvendte altanfacader, der kun har stået i ca. 15 år, er stærkt nedslidte. I længden betaler det sig at investere i gode materialer, der patinerer smukt. Det er dyrt at spare!

Med ankomstfacadernes tilknappe karakter, deres ensartede vinduer, trapperummenes smalle vinduespartier og facadernes manglende detaljering er der ikke meget omkring ankomsten til boligen, som beboerne kan knytte hjemfølelse og personlig identitet til. Nutidige idealer om individualitet og åbenhed kan facaderne ikke leve op til. På altanfacaderne kan beboernes personlighed og individuelle boligindretning i højere grad aflæses i facaderne. Eksempelvis ses et væld af forskellige gardiner og persienser bag de glasinddækkede facader. Ud fra en æstetisk vurdering er resultatet imidlertid skuffende, for gardinerne er falmende og misfarvede, og det personlige udtryk i facaden kommer derved til at vidne om de sociale problemer, der findes i bebyggelsen.

Glasinddækning af altanfacader fører ofte til, at facaden mister dens oprindelige spil mellem lys og skygge. Tilbage står en glat og afvisende hinde. De nye facader i Riddersborgparken udmærker sig ved, at der er skabt variation mellem glasinddækkede altaner og nye udendørs altaner, der stikker ud fra glasfacaden. De nye udendørsaltaner er beklædte med træ, og de skaber dermed markante brud i de glatte og reflekterende glasfacader. Med de fremtrædende altaner skaber bygningerne en dialog med friarealerne, og dermed forsvinder det afvisende indtryk, der kendetegner mange glasfacader.

Billeddokumentation - før og efter renovering



De vestvendte facader på de ombyggede ældreboliger – før og efter renovering. De nye facader vidner om, at det er muligt at skabe gennemgribende forandringer – og forbedringer.



Stueetager i to tilsvarende bygninger– før og efter renovering.



Nord-østvendt ankomstfacade – fotograferet i 2004 og 2007.



Friarealer mellem boligblokkene – før og efter renovering.



Ankomstvejen i midten af bebyggelsen – fotograferet i 2004 og 2007.



De store friarealer – før og efter renovering.



To tilsvarende indgange – før og efter renovering.

Skovparken, Kolding.

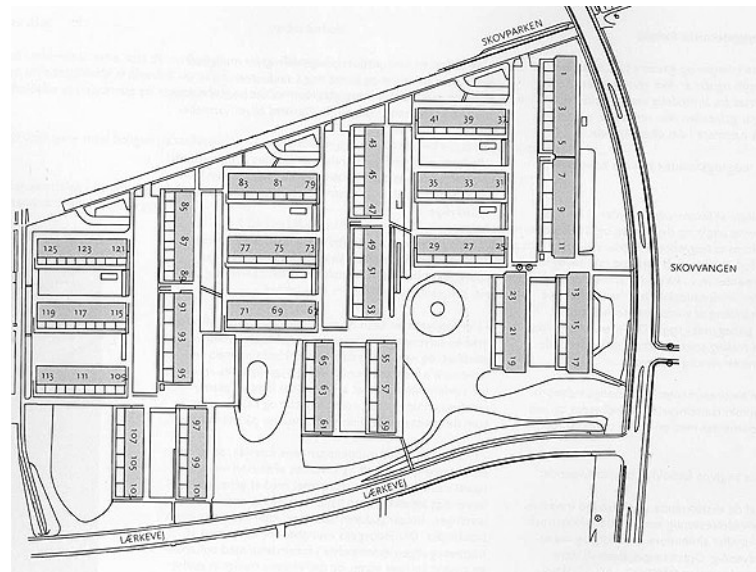


Skovparken før renovering – ankomstfacade

Fakta om bebyggelsen

Bebyggelsens navn:	Skovparken
Adresse:	Skovparken 1-125, 6000 Kolding
Boligselskab:	Arbejdernes Andelsboligforening
Afdeling	AAB Afdeling 21
Opført:	1970 – 1973
Arkitekt/ingeniør ved opførelse:	Danalea A/S
Tidligere renoveret:	1987-1988 og 1994 - 1996
Arkitekt ved tidligere renovering:	Bl.a. Hvidt og Mølgaard
Tidligere renovering omfattede:	Renovering af garageanlæg, kloakrenovering, renovering af altanfacader og udsugningsanlæg, efterisolering af gavle samt opførelse af tagboliger.
Arkitekt på aktuel renovering:	C.F. Møller A/S, Vejle
Rådgiver/ingeniør på aktuel renovering	Carl Bro A/S, Kolding
Landskabsarkitekt på aktuel renovering:	Gruppen for By- og Landskabsplanlægning
Grundareal:	114.880 m ²
Bebyggelsesprocent før/efter renovering:	40 %
Bruttoetageareal før/efter renovering:	45.646 m ²
Antal boliger før/efter renovering:	551
Pris for renovering:	ikke oplyst

Beskrivelse af bebyggelsen



Bebyggelsesplan

Bebyggelsen er beliggende i den nordlige udkant af Kolding, øst for Vejlevej og ca. 2 km. fra centrum. Den ligger således på grænsen mellem by og land, i grønne omgivelser og med direkte adgang til naturskønne områder. Bebyggelsen består af 21 treetagers boligblokke, der er orienteret henholdsvis øst/vest og nord/syd. Mellem blokkene er der grønne nærarealer og mod syd åbner bebyggelsen mod store grønne friarealer. Kørende adgang til bebyggelsen sker via Skovparken, der er en sidevej til Skovvangen. Fra Skovparken kiler tre parkeringsarealer sig ind i bebyggelsen, og under de uden-dørs parkeringsarealer er der parkeringskældre, ligeledes med nedkørsel fra Skovparken. Fra parkeringspladserne sker ankomsten til boligblokkene ad stier, der hovedsageligt er anlagt på langs af bygningernes ankomstfacader. Byggeriet blev opført i begyndelsen af 1970'erne som en fortsættelse af den såkaldte »Syddjyllandsplan«. Boligblokkene er opført med vægge og etagedæk i betonelementer, med hovedskillevægge som bærende elementer. Facaderne på indgangsside (nord/øst) og altanside (syd/vest) har oprindeligt haft det samme tidstypiske udseende med vandrette vinduesbånd. Ved en større renovering i 1995-1997 er de syd- og vestvendte altanfacader imidlertid blevet inddækket med en tilbygning i glas og stål, og altanerne er dermed blevet omdannet til udestuer. I samme forbindelse blev der opført 24 nye tagboliger, idet tre boligblokke fik tilført nye tagetager. Indgangsfacaderne stod før den aktuelle renovering stadig som da de blev opført i 1970'erne, med grå betonflader, sorte vinduesrammer og orange ventilationslemme. Disse facader er ved renoveringen blevet efterisoleret og beklædt med nye grå stålfacader.

Omfanget af den gennemførte renovering

Indgangsfacader er blevet efterisoleret, og nye facader med nye vinduespartier og nye indgangspartier med tagudhæng og dørtelefoner er etableret. Friarealer er renoveret, nye beplantninger langs facader er anlagt og nye sti-forbindelser med nye belysningsarmaturer er etableret. Nedslidte legeredskaber udskiftet, nye legepladser anlagt og endelig er de eksisterende parkeringskældre blevet malet og istandsat.

Baggrunden for den gennemførte renovering

En tilstandsrapport har peget på, at der er behov for at forbedre bebyggelsens fysiske standard. Der peges på et generelt behov for at forbedre bebyggelsens isolationsstandard og specifikt på problemer med kuldebroer og træk ved indgangsfacaderne. Der peges endvidere på behovet for udskiftning af vinduer. Rapporten anbefaler endvidere, at alle etagedæk lydisoleres og brandsikres. Endelig har det været et udbredt ønske at forskønne friarealerne og at udskifte nedslidte belægninger. Ifølge helhedsplanen er det således afdelingens intention at styrke bebyggelsens sociale miljø og at gøre den mere attraktiv med henblik på at sikre en bredere beboersammensætning.

Vurdering af fysiske forhold - før og efter renovering

- Generelt:** De største synlige forandringer i forbindelse med den gennemførte renovering er beklædningen af indgangsfacaderne samt renoveringen af friarealerne. Før renoveringen så området umiddelbart pænt ud. Der var gennemgående rent, ingen tegn på hærværk og kun ganske lidt graffiti. Friarealerne virkede dog slidte, og flere steder bar beplantninger præg af manglende vedligeholdelse. Renoveringen har ikke ændret bebyggelsens overordnede struktur, men ankomstfacaderne fremtræder en smule venligere, og friarealerne fremtræder mere venligt.
- Facader:** *Før renovering:* På indgangsfacaderne trængte træværket omkring vinduer til udskiftning, og beboere klagede over træk fra badeværelsernes vinduer. Betonen var anløben, men det skæmmede ikke bebyggelsen nævneværdigt, da den grove struktur i betonen gjorde det mindre synligt. De grå, sorte og orange farver vidnede om, at bebyggelsen er fra 1970'erne. Altanfacadernes glastilbygninger fra den forrige renovering er patineret tilfredsstillende, og de grå stålprofiler og det matte glas virker stadig tidssvarende. De glasinddækkede udestuer benyttes tydeligvis hyppigt.
Efter renovering: Indgangsfacaderne er blevet efterisoleret, og facaderne er blevet beklædt med en 'overfrakke' bestående af grå metalplader. Udluftningskanaler ved køkkener og bad skaber små udkragninger i facaden, og der skabes derved en mindre markering omkring indgangspartierne og en opdeling af de lange facader. Facaderne fremtræder dog uden egentlige fremspring og variation. Der mangler struktur og spil mellem lys og skygge i facaderne. Med de grå metaloverflader er indgangsfacaderne dog kommet bedre i overensstemmelse med altanfacaderne, der er bevaret uændret.
- Gavle:** *Før renovering:* Gavlene er i forbindelse med sidste renovering blevet efterisoleret, pudset op og malet gule. De gule flader holder sig pænt, men der er disharmoni mellem indgangsfacaderne, altanfacaderne og gavlene, der har hvert deres arkitektoniske udtryk.
Efter renovering: Gavlene er bevaret uændrede, og mødet mellem de nye facader og gavlene er løst tilfredsstillende. Disharmonien mellem de forskelligartede facader og gavle er blevet mindre, da de to modstående facader er kommet i overensstemmelse og med hinanden.
- Friarealer** *Før renovering:* På de bolignære udearealer mellem blokkene var der borde og bænke og legeredskaber for mindre børn, mens der var legemuligheder for større børn på de større friarealer i den sydlige del af bebyggelsen. Beplantningen virkede flere steder slidt. Den bar præg af dårlig vedligeholdelse

og af en ugenemtænkt beplantningsplan. Eksempelvis var der plantninger langs ankomstfacaderne i små runde 'huller' i betonfliserne. Planterne var tydeligvis ude af stand til at vokse under de givne forhold, og de fremstod uden tilstrækkelig volumen. I bede var beplantningen flere steder ved at blive kvalt i græs og ukrudt. Legeredskaber var mangelfulde, kedelige, ensartede og nedslidte. Stueetagens private forhaver tilfører derimod den store bebyggelse kolorit og mangfoldighed. Det er tydeligt, at forhaverne anvendes flittigt.

Efter renovering: Mønstret med legemuligheder for de mindre børn på de bolignære udearealer og med legemuligheder for større børn i den sydlige del af bebyggelsen er på fornuftig vis bevaret. Der er blevet ryddet op i beplantningerne, og nye pladser med bænke, nye legeredskaber og nye armaturer til udendørs belysning er opstillet. Sammen danner de et langt bedre helhedsindtryk af bebyggelsen. Til denne forbedrede oplevelse bidrager også de nye bede, der er anlagt langs indgangsfacaderne. De skaber en smule tiltrængt variation i de lange facadeforløb. Stueetagens private forhaver er naturligvis bevaret.

Parkering

Før renovering: Parkeringskældrene var dårligt belyst. Til trods for de mange små lamper over garagelågerne var der meget mørkt i garagekældrene. De udendørs parkeringsarealer var anlagt ovenpå parkeringskældrene. Der er ingen beplantning, der kan danne skygge for de parkerede biler og som kan give variation på de store arealer. Den ensartede asfaltbelægning er med til at give parkeringsarealerne en kedelig fremtoning. Parkeringsarealet var hævet en smule, og langs kanten dannedes et lille niveauspring, hvor regnvand fra parkeringsarealet blev afvandet i en lille rende. De små 'broer', der leder den gående trafik over disse render, er udført i forskellige typer af galvaniserede stålplader, og de virker som midlertidige løsninger. Motivet af 'broer over regnvand' kunne dyrkes på en langt mere festlig måde. Overalt på arealet er der uskønne udluftningskanaler fra kældrene, og en konstant støj fra ventilationsanlægget spredtes ud over området.

Efter renovering: Parkeringskældrene er blevet sat i stand, og de mange garagelåger er malet hvide. Dermed er kældrene blevet lysere og mindre utrygge at opholde sig i. De udendørs parkeringsarealer er i skrivende stund uændrede.

Ankomstareal

Før renovering: Stien langs ankomstfacaderne var trukket helt ind til facaden og fortsatte langs bygningerne uden nogen visuel opdeling. Det eneste, der markerede indgangspartierne i de langstrakte stiforløb var de små tagudhæng, der var blevet påført indgangspartierne ved en tidligere renovering. Der var ingen bænke eller andet, der kunne være med til at skabe en mere intim og hyggelig stemning. Beplantningen omkring indgangspartierne var nedslidt og utilstrækkelig.

Efter renovering: Der er etableret nye bede med beplantninger langs ankomstfacaderne, og der er derved skabt lidt variation på de lange stier og en mindre markering af indgangspartierne. Nye dørtelefoner er etableret, men yderligere forbedringer af indgangspartierne er ikke gennemført.

Opgange

Før renovering: Opgangenes terrazzotrapper var uden de store skader, og der var gennemgående rent og pænt. Lysforholdene i opgangene var udmærkede.

Efter renovering: De nye vinduespartier, der har samme størrelse som de gamle, er eneste egentlige forandring.

Affald

Før renovering: På centrale steder i området var der opstillet miljøstationer til sortering af affald. Miljøstationerne var tydeligt afmærkede og virkede velfungerende.

Efter renovering: Miljøstationerne er uændrede og fungerer stadig upåklageligt.

Konklusion

Renoveringen har ikke skabt grundlæggende forandringer i bebyggelsen. Der er tale om efterisolering af facader og 'oprydning' på friarealerne. Renoveringen af arealerne mellem bygningerne har dog også givet bebyggelsen et mærkbart løft

Altanfacaderne, der i forbindelse med en tidligere renovering er blevet inddækket med glas, fremtræder stadig ganske flotte. Arkitektonisk hang de imidlertid ikke tilfredsstillende sammen med indgangsfacaderne, der fremstod i helt andre materialer. Med den gennemførte renovering er dette forhold blevet udbedret, idet materialeholdningen nu er den samme på begge bygningernes sider. De nye indgangsfacader er imidlertid ikke mindre ensartede end de gamle. Der mangler variation, og de facadernes glatte overflader mangler stoflighed og skyggeeffekter

Billeddokumentation - før og efter renovering



Lange lige stier langs ankomstfacaderne – før og efter renovering.



*Parkeringsarealer og altanfacader – før og efter renovering.
Glasinddækningen af facaderne blev gennemført ved en tidligere renovering.*



Ankomst til parkeringsarealerne – før og efter renovering.



Bepantningen mellem boligblokkene – før og efter renovering.



Beplantninger langs ankomstfacader – før og efter renovering.



Altanfacader – fotograferet i 2004 og 2007.



Udsnit af facade – før og efter renovering.



Friarealer – før og efter renovering.

Tingbjerg, København N.



Tingbjerg – før og efter renovering.

Fakta om bebyggelsen

Bebyggelsens navn:

Adresse:

Boligselskab:

Opført:

Arkitekt ved opførelsen:

Rådgiver/ingeniør ved opførelsen:

Landskabsarkitekt ved opførelse:

Tidligere renoveret, år:

Arkitekt ved tidligere renovering:

Tidligere renovering omfattede:

Arkitekt på aktuel renovering:

Landskabsarkitekt på aktuel renovering:

Grundareal:

Bebyggelsesprocent før/efter aktuel renovering:

Bruttoetageareal før/efter aktuel renove-

Tingbjerg

Ruten, Bygårdsstræde, Helleborg, Hækkevold, Tingbjerg Ås, Gavlhusve, Åkandevej, Arkaderne, Langhusvej, Midtfløjene.

2700 Brønshøj

Samvirkende Boligselskaber (SAB)

Foreningen Socialt Boligbyggeri (FSB)

1955 – 1971

Steen Eiler Rasmussens Tegnastue

A: Henriksen og Sv. Agger

C. Th. Sørensen

ikke oplyst

ikke oplyst

Udskiftning af vinduer, opretning af facade i højhus

Arkitema

SLA Landskabsarkitekter

322.124 m²

51 %.

164.283 m²

ring:

Antal boliger før/efter renovering:

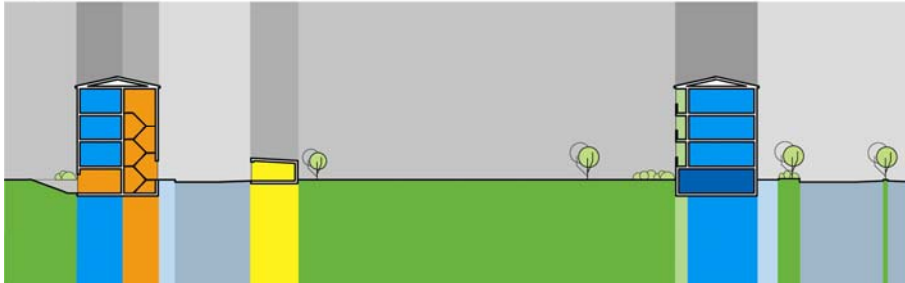
2.226

Pris for den samlede renovering:

ikke oplyst

Beskrivelse af bebyggelsen

Tingbjerg



Principskitse

Bebyggelsen ligger i det nordvestlige København, i et område, der efter 2. verdenskrig blev udbygget med deltagelse af nogen af datidens fremmeste danske arkitekter. Bebyggelsen ligger tæt på de naturskønne omgivelser omkring Utterslev Mose, og syv kilometer fra København centrum. Mod nord afgrænses bebyggelsen af Hareskovvejen.

Tingbjerg planlagt i 1950'erne med Steen Eiler Rasmussen som arkitekt for bebyggelsesplan og bygninger og med C.TH. Sørensen som landskabsarkitekt. Engelske og amerikanske byplanidealer havde stor indflydelse på daværende tidspunkt i Danmark, og bebyggelsen bærer præg af Lewis Mumfords idealer om at opdele byen i små "neighborhood units", der kunne være udgangspunkt for fællesskab og godt naboskab. Også de engelske idealer om "new towns", der skulle fungere som selvstændige byområder, har sat præg på bebyggelsen. Bebyggelsen er således tænkt som et selvstændigt bykvarter med skole, plejehjem, bibliotek, socialkontor, kirke, daginstitutioner, dagligvarebutikker og beboerlokaler.



Bebyggelsesplan

Steen Eiler Rasmussens bebyggelsesplan bygger på kontrasten mellem landskabelige og bymæssige kvaliteter. Bebyggelsen er således opbygget omkring en opløst karréstruktur, hvor boligerne til den ene side vender ud mod relativt smalle 'bygader' og til den anden side vender ind mod grønne gårdrum. Som i traditionelle byhuse vender alle indgangspartier ud mod gaden. Den bymæssige karakter understreges af butikscentret, der er samlet

langs Ruten (der er det gamle navn for Strøget i København). Her findes også et enkeltstående højhus, der er opført i beton. Det er 13 etager højt, og fungerer som vartegn for bebyggelsen.

Fra Ruten er der adgang til bebyggelsens boliger via de bymæssige gadestrøg. Langs gaderne er der fortove, og gaderne giver således adgang for både kørende og gående trafik. Biler kan køre helt op til de enkelte opgange, og parkeringen sker langs gaderne, på mindre parkeringspladser og i garagebygninger.

Bygningerne er 3 etager høje, opført i gule mursten med bærende facader, gavle og tværskillevægge. Sadeltagene, der har 12½ graders hældning, er beklædt med sort tagpap. Bygninger er koblet sammen i vinkler, der danner en række grønninger. Bag udformningen af disse grønninger har ligget en lang række analyser af børns aktionsradius på forskellige alderstrin. Tanken har været, at bebyggelsens børn med alderen skulle have mulighed for at knytte venskaber stadig længere væk fra boligen.



Lejlighedsplaner

Bebyggelsen rummer lejligheder i forskellige størrelser – fra ét til fire værelser. Lejlighedsplanerne er ganske traditionelle. De er velfungerende, men lidt små efter dagens standard. Fra fordelingsgangen, der ligger midt i lejligheden, er der adgang til lejlighedens rum, der alle (inkl. toilet) har vinduer. Som noget nyt for datidens boligbyggeri er der i køkkenet afsat en lille niche til en møbleret spiseplads. De fleste lejligheder har altaner, der er trukket tilbage i facaden mod syd/vest, og i flere af lejlighederne er der tilmed franske altaner i 'soveværelset'. De franske altaner har hvide træskodder, der tilfører facaderne et markant arkitektonisk element.

Omfanget af den gennemførte renovering

Højhuset på Ruten repareres for betonskader, og der etableres nyt indgangsparti, glasinddækkede altaner og elevatorer, der er i niveau med altangangene. Facader efterisoleres, og en nedlagt skorsten inddrages til boligformål, så de 2-værelses lejligheder udvides. I 'Arkaderne' sammenlægges små etværelses lejligheder, der ombygges til familieboliger.

Friarealer vil blive fornyet med udgangspunkt i beboernes påpegning af behov og med udgangspunkt i bevaringsværdige træk. For at styrke den fremtidige vedligeholdelse af friarealerne vil der blive udarbejdet en grøn strukturplan, der rummer en pleje- og vedligeholdelsesplan. Friarealerne vil bl.a. omfatte bedre belysning bedre skiltning samt etablering af en miljøstation til

aflevering/sortering af storskrald samt en byttecentral, hvor man kan aflevere og hente brugte møbler etc.

Baggrunden for den gennemførte renovering

Det basale problem i bebyggelsen er voksende sociale problemer. Næsten halvdelen af beboerne i den arbejdsdygtige alder er uden arbejde, og andelen af beboere med anden etnisk baggrund er 57 % (mod 18 % i kommunen som helhed). Bygningerne bærer tilmed præg af slitage, og friarealerne er nedslidte og bærer præg af manglende vedligeholdelse.

Der er derfor udarbejdet en helhedsplan for området. Det beskrives, at det er intentionen af løfte bebyggelsens image gennem en indsats på det bygningsmæssige såvel som på det sociale område. Den fysiske del omhandler både udvendige og indvendige istandsættelser af bygninger og en forbedring af faciliteterne på de udendørs arealer.

Vurdering af fysiske forhold - før og efter renovering

Generelt: Bygningerne er 'spartanske', men med mange arkitektoniske kvaliteter. Der er tale om et byggeri i en overskuelig skala opført i gode materialer. Overalt bærer bygninger såvel som friarealer imidlertid tegn på nedslidning og manglende vedligeholdelse. Den mest synlige del af renoveringen er sket på de grønne friarealer. De er oprindelig anlagt med C.TH.Sørensen som landskabsarkitekt, og havde et enkelt, stærkt og stemningsfuldt præg, med variationer over danske landskabsmotiver som lunden, engen og skoven. Før renoveringen bar disse arealer imidlertid præg af manglende pasning og vedligeholdelse, og de virkede derfor slidte og rodede. Efter renoveringen er krat-lignende beplantninger blevet ryddet, og nye bænke og legeredskaber er stillet op på arealerne. Små asfalterede cirkler, omkranset af betonfliser, er lagt ned i bede og plæner i nogen af gårdrummene. De virker umotiverede.

Facader: *Før renovering:* Bygningerne i området på butiksstrøget langs Ruten var dårligt vedligeholdte og nedslidte. Eksempelvis var facaderne blevet 'lappet' med krydsfinerplader (umalede), og skiltningen på baldakiner var mangelfuld. Lukkede butikslokaler med afblændede vinduer og falmede gardiner i selskabslokalerne var med til at understrege indtrykket af et butikstrøg, der havde set bedre tider. Farvesætningen (de stærke grønne og blå nuancer i bemalingen af beton, stålsøjler og nedløbsrør) fremstod i gårdagens modfarver, og var med til give området et slidt præg. Bagsiden af butiksbbygningen fremstod som – bagside. Et plankeværk af træ var meget anløbet og nedslidt, og det afsluttedes for oven med pigtråd, der fik det til at se endnu mere trist ud. Her var overfyldte affaldscontainere og henstillet affald.

Højhusets facader bar præg af skader i murværk og beton, og murværket var beskidt og overmalet med graffiti. De tre etages boligblokke havde mindre skader i murværk, og der var tegn på tidligere reparationer af murværk. Nogen steder trængte de hvide vinduesskodder til reparation og vedligeholdelse, og den afsluttende gesims mod taget trængte til maling. Den manglende vedligeholdelse af bygninger syntes at være særlig udpræget i Midtfløjene.

Efter renovering: Den beskrevne renovering af højhuset gennemføres i skrivende stund. De øvrige facader langs Ruten er uændrede, og ligeledes er der fortsat problemer med nedslidte plankeværk, pigtråd og overfyldte affaldscontainere på bu-

- tiksbygningernes bagsider. De tre etages boligblokke fremtræder uændrede.
- Gavle** *Før renovering:* Gavlene fremstod i gule mursten fra sokkel til tag.
Efter renovering: Ingen ændringer.
- Tagflader:** *Før renovering:* Boligblokkenes sadeltage var belagt med tagpap. Grundet tagfladernes svage hældning var de ikke særligt synlige.
Efter renovering: Tagfladerne har fået nyt tagpap, men fremtræder ellers uændrede.
- Friarealer:** *Før renovering:* De mange grønne områder var dårligt vedligeholdte og levede ikke op til nutidige krav om varierede muligheder for ophold. Bænke og legeredskaber var slidte, og de var flere steder placeret tilfældigt og rodet på de store græsplæner. Der var mange skader i græsplænerne, og friarealerne var generelt så dårlig vedligeholdt, at beplantningen fremstod som krat, med brændenælder og andet ukrudt som bunddække. Fliser var overbegroede med græs, og asfalt på boldbaner var overbegroet af mos. Belægningerne på veje og stier var kedelige og ensformige.
Efter renovering: Der er i skrivende stund blevet udarbejdet en strategiplan med dispositionsforslag i samarbejde mellem SLA Landskabsarkitekter, boligselskab og beboere. Planen er bygget op omkring 5 temaer/indsatsområder, der grupperer en stor mængde ønsker fra beboerne. De 5 temaer visualisere hvad beboerne kan få for pengene. Ud fra en bevidsthed om, at den eksisterende økonomi ikke flyttede bjerge, har det været SLAs intention at tilføre området nogle 'kvalitetsnedslag'. Det indebærer, at der udvælges en række steder, hvor der kan sættes ind med en indsats af virkelig høj kvalitet.



- Parkering** *Før renovering:* Parkeringen skete langs gaderne, på mindre parkeringspladser og i garagebygninger. De lange garagebygninger med de mange låger var kedelige og nedslidte. Afspærringen af den kørende trafik var lavet med standardskilte på en trist måde, der udelukkende havde funktionalitet for øje.
Efter renovering: Parkeringen er uændret. Vejspærringerne er taget ned, men alle gadeforløbene med de parkerede biler er fortsat meget sparsomt møblerede og stemningsforladte.
- Ankomstareal:** *Før renovering:* Indgangspartierne var kun markeret af en overligger i grå jernbeton. Samme med de smalle fortove og de knappe arealer omkring indgangspartierne (der ikke levede plads til særlige faciliteter i forbindelse med indgangen – cykel- og barnevognsparkering, bænke, etc.) kom det hele til at virke goldt og utidssvarende. Puds omkring indgangsdørene var flere steder skallet af, dørtelefoner var i uorden, riste ved kælderskaktene var bøjed, og der var betonskader i trappetrin samt graffiti og skader på murværk. Tilsammen danner det en trist oplevelse omkring indgangspartierne.
Efter renovering: Ingen ændringer foretaget
- Opgange:** *Før renovering:* Opgangenes trapper er færdigstøbte i beton.

Efter renovering: Ingen ændringer foretaget
Affald: *Før renovering:* Affaldscontaineres indplaceringen i området manglede en arkitektonisk bearbejdning.
Efter renovering: Ingen ændringer foretaget:

Konklusion

Bebyggelsen er planlagt og udformet af nogle af landets bedste arkitekter. Friarealerne har oprindeligt været af meget høj kvalitet, og de enkelte lejligheder har været funktionelt gennemtænkte og af god kvalitet. Behovet for renovering af friarealerne vidner om, at selv om de grønne rum planlægges med nok så høje ambitioner, så er det helt afgørende, at der afsættes midler til den løbende pleje og vedligeholdelse af arealerne. Det er en vigtig erfaring at tage med sig til kommende renoveringer – det virker umiddelbart banalt, men det glemmes igen og igen. Byplanen vidner tilsvarende om, at selvom en boligbebyggelse er gennemtænkt fra starten, så kan tiden løbe fra den. Boligerne i Tingbjerg er således fornuftigt udformede, men tiden er løbet fra de små og spartanske lejligheder. Også friarealerne er tiden løbet fra: Ifølge Stine Poulsen og Malene Krüger, der som ansat på SLA Landskabsarkitekter har udarbejdet strategiplanen for friarealrenoveringen, bruges friarealer i dag mere aktivt end det var tilfældet tidligere. Da byggeriet blev anlagt fungerede friarealerne i højere grad som udsigt fra lejlighederne (Bebyggelsen var oprindeligt bygget til folk der kom fra byen, og tanken var at skabe et sted, hvor folk kunne bo og på samme tid opleve et stykke dansk natur, ud fra tre landskabstemaer: sletten, brynet og lunden). I dag er friarealer i højere grad et sted, hvor børn leger eller hvor beboere mødes for at grille etc. Der opstår derfor et behov for at forny og opgradere friarealerne til vores tids behov.

På bebyggelsesniveau har den oprindelige tanke om den velafgrænsede (og velfungerende) 'neighborhood unit' været besnærende, men den viser sin skyggeside, i det øjeblik bebyggelsen løber ind i sociale problemer. Den velafgrænsede enhed viser pludselig sin skyggeside som isoleret 'ghetto'.

Billeddokumentation - før og efter renovering



Facadeudsnit – før og efter renovering.



Ankomstareal med de lange garagebygninger – fotograferet i 2004 og 2007.



Indgangsparti - fotograferet i 2004 og 2007.



Friareal mellem boligblokkene – før og efter renovering.



Bagsiden af butiksbygningerne langs Ruten – før og efter renovering.



En gade i Tingbjerg – før og efter renovering.



Belysning ved ankomst-facaden – før og efter renovering.



Hjørne ved gavl – før og efter renovering.

Litteratur:

Kenn Schoop: *At Bygge Boliger. FSBs historie 1933-1994*. Foreningen Socialt Boligbyggeri, 1994.

Foreningen Socialt Boligbygger, 1942-1985. Foreningen Socialt Boligbyggeri, 1986.

Lind, Olaf og Møller, Jonas:
FolkeBolig. BoligFolk. Politik og praksis i boligbevægelsens historie.
 Boligselskabernes Landsforening, 1994.

Vejleåparken, Ishøj.



Vejleåparken - før og efter renovering.

Fakta om bebyggelsen

Bebyggelsens navn:

Adresse:

Boligselskab:

Opført:

Arkitekt ved opførelsen:

Landskabsarkitekt ved opførelse:

Tidligere renoveret, år:

Arkitekt ved tidligere renovering:

Landskabsarkitekt ved tidligere renovering:

Tidligere renovering omfattede:

Pris, tidligere renovering:

Arkitekt på aktuel renovering:

Vejleåparken

Østergården, Strandgården, Bjerggården, Vejlegården og Agården,
2635 Ishøj

Ishøj Boligselskab (IB)

Arbejdernes AndelsBoligforening (AAB)
1970 – 1974

KBI i samarbejde med Tormod Olesen.
Ole Nørgaard

1985-1992

Børge Kjærs Tegnesteue

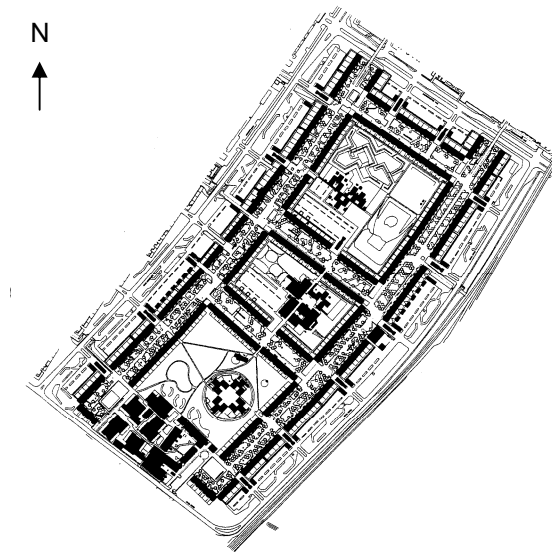
Per Kiowski.

Betonreparationer, istandsættelse af vindues- og dørpartier, omlægning af gadestrækninger samt friarealforbedringer. Derudover er der i 1997 etableret dagrenovationssystem og i 1998 foretaget glasinddækning af bebyggelsens altaner.

ca. 120 mio. kr.

Domus Arkitekter a/s,

ger. En institution giver plads til områdets mindste børn. Det midterste areal er mere massivt bebygget, idet et butikscenter med tilhørende parkeringsareal lægger beslag på en stor del af området. Det tredje og største areal giver dels plads til børneinstitutioner, dels til legearealer og til en stor kællebakke med rutsjebane. Ud mod friarealerne har stueetagerne lejligheder direkte udgang til en lille privat forhave.



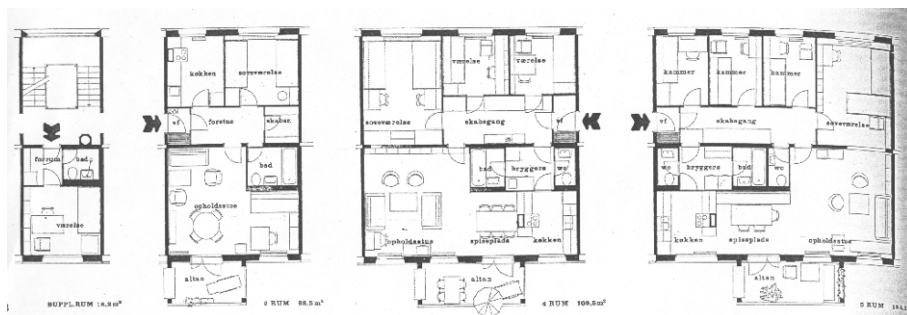
Bebyggelsesplan

Mod syd afsluttes bebyggelsen af Strandgårdsskolen, og mod nord fortsætter de to hovedstrøg via gangbroer over Stenbjerggårds Allé direkte ind i Ishøj Bycenter. Her er alle tænkelige servicetilbud – supermarked, specialbutikker, hotel, apotek, politistation, optiker, rådhus, bibliotek, svømmehal etc. Vejleåparken er opført som montagebyggeri. Facaderne er af armerede betonsandwichelementer, badeværelser i præfremstillede kabiner med indvendig glasfiberskal, altanerne er opført som selvstændige betonkonstruktioner, udført af præfabrikerede betonelementer etc.

Facadekomponenterne, der er bærende, er fremstillet i indfarvet beton i forskellige brune nuancer – sienna, okker, terra cotta og umbra. I en præsentation af bebyggelsen i Arkitekten i 1968 beskrives fordelene ved denne farveholdning: *"Ved hjælp af disse farver er hvert gadebillede karakteriseret forskelligt fra de andre, men altid i en velafbalanceret farvekonditionering, så bebyggelsen ikke kommer til at virke kulørt"*.⁴ Desuden har betonens overflade et markant relief-mønster. Altantårnene fremtræder derimod – ligesom gavlene – i grå beton. Som et vigtigt arkitektonisk motiv er alle vinduer og havedøre forsynet med udvendige skodder af træ. Skodderne kan skydes for vinduerne efter behov, og giver derved variation i facadernes lange rækker af gentagelser. Bygningerne har saddeltage belagt med bølgeeternit. Opgangene er markeret i tagfladerne af et lille 'tårn', der har forberedt bebyggelsen for etablering af elevatorer i opgangene. Ved en renovering i 1995-96 er altanerne blevet inddækket med glas, og de åbne altaner er dermed blevet erstattet af glasinddækkede udestuer.

Den konstruktive opbygning med bærende facader var en nyskabelse, da Ishøjplanen blev udtænkt i slutningen af 1960'erne. Det medfører en indretningsmæssig frihed i indretningen af de enkelte lejligheder, idet der ikke er konstruktive hindringer for at flytte skillevægge i de enkelte lejligheder. Det har endvidere medført, at de problemer, der findes i mange andre bebyggelser fra samme periode, hvor bærende skillevægge ofte førte til dybe og aflange opholdsrum, er ikke et problem i Vejleåparken. De enkelte lejligheder er velfungerende, og der er indført en fleksibilitet, idet suppleringsrum kan til-

føres de større lejligheder efter behov. Lejligheder findes af varierende størrelse, fra 1- til 5-værelser. Lejlighederne har altaner (med undtagelse af de små hybler) og boligkvaliteten i lejlighederne er generelt høj.



Boligplaner

Udformningen af de enkelte boliger er sket ud fra to overordnede målsætninger: 1) at køkken, spiseplads, opholdsstue og altan ligger i forbindelse med hinanden, langs én facade 2) at altanen så vidt muligt (i forhold til solorienteringen) ligger ud til gadestrøget (bygningens indgangsparti), da der dermed opnås god kontakt mellem bolig og fodgængerstrædes legepladser for mindre børn.

Omfanget af den gennemførte renovering

Der er tale om én samlet plan for området, som de to boligselskaber har samarbejdet om. Den fysiske renovering omhandler renovering af facader, gavle, tage, altaner, trappetårne samt udskiftning af vinduer og døre. I de enkelte lejligheder udskiftes kabiner i badeværelser. En række mindre 'hybler' ombygges til to-rums boliger, og ca. 150 1½-rums boliger renoveres gennemgribende. Endelig gennemføres en række miljøforbedrende foranstaltninger, omhandlende omlægning af friarealer og etablering af lege- og opholds- og parkeringsarealer. Endelig gennemføres en række opretningsarbejder omhandlende køkkenudskiftninger samt tekniske forbedringer vedrørende bebyggelsens isolering, ventilation, rørføringer m.m. Rundt langs kanten opføres ungdomsboliger og mindre familieboliger. Det var endvidere planen at etablere en række fælleshuse. De blev imidlertid sparet væk. Henrik Lading fra Domus Arkitekter påpeger i den forbindelse, at det er bedre at spare på et område som fælleshuse, end at spare på fx materialevalg, da fælleshuse kan tilføjes på et senere tidspunkt.

Baggrunden for den gennemførte renovering

Begrundelsen for den fysiske renovering var fysisk nedslidning og byggetekniske problemer (fx utætte vinduer, nedbrudte tage, frostskafer i facader, gennemtærede rørføringer etc.). Der er endvidere satset på at skabe oplevelsesmæssige forbedringer, fx er opgangene gjort lysere, og den store bebyggelse deltes op i mindre afdelinger med hvert sit arkitektoniske udtryk.

Vurdering af fysiske forhold – før og efter renovering

Generelt: Vurderet på de oprindelige betonfacader, de enkelte bygninger og de enkelte lejligheder var bebyggelsen langt bedre end sit rygte. Der var mange fine detaljer på facaderne, og de enkelte boliger er velindrettede og let møblerbare. Bebyggelsens fysiske problemer drejede sig først og fremmest om generel fysiske nedslidning – og om dens størrelse. Ved besigtigelsen før den gennemførte renovering blev der observeret en række problemer vedrørende nedslidning og manglende vedligeholdelse. De beskrives i det følgende fordelt på forskellige steder i bebyggelsen:

Facader:	<i>Før renovering:</i> Der blev ved opførelsen af byggeriet gjort meget ud af facadeelementernes tekstur og farve. Bestræbelser var, at tilføre bebyggelsen en mildhed og variation, for på den måde at gøre op med betonens dårlige image. Ved besigtigelsen for den gennemførte renovering fremstod den indfarvede beton stadig med fine kvaliteter, og også vindues-skodderne, der efterlod forskellige felter af lysegrå beton i den indfarvede beton, tilførte facaderne variation. Disse kvaliteter blev imidlertid gentaget i 54 bygninger, og dermed blev det umiddelbare indtryk ensformighed og monoton. Altantårnene var opført i grå beton, der i modsætning til den indfarvede beton på de øvrige facader, var meget anløben. Altantårnenes afslutning for neden var tilmed uheldig, da de efterlader et mørk og kedeligt areal ved jorden. <i>Efter renovering:</i> Alle facader er blevet efterisoleret og skalmuret. Der er anvendt mursten med varierende farver forskellige steder i bebyggelsen. På den måde har det været intentionen, at dele bebyggelsen op i fire mindre kvarterer med hvert sin visuelle fremtoning. I den forbindelse har der også været tilknyttet en række kunstnere, der under Bjørn Nør-gaards ledelse har udsmykket facadepartierne omkring indgangspartierne på forskellig vis. Altantårnene er blevet beklædt med metal, og grå metalplader går ligeledes igen på facaderne ind mod gårdrummene, hvor motivet med vindues-skodder er blevet bevaret. Altantårnenes efterlader fortsat et mørk og kedeligt areal ved jorden.
Gavle:	<i>Før renovering:</i> Gavlene findes i forskellige udgaver – alt efter placering er der altantårne på nogle af gavlene, hvilket klæder dem godt. Fælles for alle gavle var, at den grå beton var stærkt anløben. Det efterlod et trist indtryk af en bebyggelse i forfald. <i>Efter renovering:</i> Alle gavle er blevet efterisoleret og skalmuret. Der er skabt mønstre og lys/skygge-virkninger med murstenene. Midt på gavlen skaber et felt med grå metalplader en op deling af gavlen. Gavlene vil fremover patinere langt smukkere, end de oprindelige.
Tag:	<i>Før renovering:</i> Tagfladerne opleves især når man befinder sig på friarealerne, hvor man kommer tilstrækkeligt langt væk fra facaderne til at tagfladerne kommer til syne. Her giver det tårnlignende motiv over opgangene et godt og tiltrængt brud i de store tagflader. Tagfladerne har oprindelig været lyse, men de var blevet mørkere med tiden. <i>Efter renovering:</i> Tagfladerne fremtræder stadig med samme hældning, også de steder, hvor der er blevet tilført bygningerne en ekstra etage.
Friarealer:	<i>Før renovering:</i> De grønne friarealer er store, og rummer enorme muligheder. Friarealernes møblering var imidlertid meget nedslidt. Eksempelvis var legeredskaber flere steder faldet helt fra hinanden. Belægninger på stier og pladser var mangelfuld og præget af frostskafer o. lign. De bymæssige gadestrøg var præget af store arealer belagt med beton, og rummene virkede øde og 'udflydende'. De private forhaver i gårdrummene var indrettet meget forskelligt, og tilførte dermed den store bebyggelse kolorit og mangfoldighed. <i>Efter renovering:</i> Der er etableret nye legeredskaber, nye boldbaner og nye skurer til cykler og affald. Eksisterende træer er så vidt muligt bevaret, og nye træer er plantet. Der er dermed etableret en 'mellem-skala', der er med til at fylde de store rumligheder ud og som skaber en god forgrund til de

store bygninger. Mange steder er betonbelægninger brudt op, og erstattet af grønne flader, ikke mindst i de tværgående gader. De private forhaver i gårdrummene er gået til i forbindelse med renoveringsarbejdet, men de er blevet genetableret. Det vil dog vare nogle år, før de igen tilføje bebyggelsen de samme kvaliteter, som de tidligere rummede.



Den grønne forvandling af bebyggelsens tværgader.

- Parkering:** *Før renovering:* Parkeringsarealerne ligger i et bredt bælte omkring hele bebyggelsen. Arealerne virker overdimensionerede, og de store åbne arealer belagt med asfalt giver den besøgende en trist ankomst til området.
Efter renovering: Omlægning af parkeringsarealet er ikke gennemført i skrivende stund.
- Ankomstareal:** *Før renovering:* Overdreven brug af betonfliser medførte en stenet fremtoning. De sekskantede pavilloner var sat sammen på varierende måde, og de husede forskellige funktioner – cykelskur, affald, ophold, etc. De var stærkt anløbne, falmende,

og nedslidte. Forsøget på at skabe variation med pavilloner-
nes fleksible opstilling og med deres varierende farve var ikke
lykkedes – pavillonerne virkede som evige gentagelser i de
langstrakte fodgængerstrøg.

Efter renovering: Glasfiberpavillonerne er blevet erstattet af
nye pavilloner, der primært fremtræder i gråmalet træ. De er
enkle og skaber mere ro omkring ankomstarealerne, men be-
boerne klager over manglende funktionalitet. Nye bænke er
opstillet, hvilket var meget tiltrængt. De er imidlertid opstillet
med 'ryggen' til de gående, og på andre måder, der ikke virker
befordrende for deres anvendelse. Betonbelægninger er brudt
op, og erstattet af græs og anden beplantning.

Opgange: *Før renovering:* Opgangene var præget af dårlige dagslysfor-
hold. Vinduespartierne var meget smalle, og gav et dårligt ud-
syn til de omkringliggende friarealer.

Efter renovering: Nye vinduespartier sørger for langt bedre
dagslysforhold i opgangene, og for et godt udsyn til de om-
kringliggende friarealer.

Affald: *Før renovering:* Affaldsstationerne havde forskellige udseen-
de i de to afdelinger. I den ene afdeling opbevarede affalds-
containerne i de nedslidte og anløbne pavilloner. Der var
mørkt i pavillonerne. I den anden afdeling skete affaldssorte-
ringen i nyindrettede affaldsstationer, der virkede velfunge-
rende og passede fint ind i bebyggelsen.

Efter renovering: Affaldscontainerne er efter renoveringen
placeret i velindrettede pavilloner, der er ens i begge afdelin-
ger. Beboerne (fra fokusgruppeinterviewet) beklager sig dog
over, at der ikke alle steder er stier direkte fra opgange hen til
affaldscontainerne.

Konklusion

Før renoveringen fremstod bebyggelsen som et eksempel på den brutalis-
me, der prægede store dele af efterkrigstidens boligbyggeri. De enkelte byg-
ninger og de enkelte lejligheder rummede mange fine kvaliteter, men den
grå beton var skadet og anløben af alger, og friarealernes møblering var li-
geledes nedslidt. Bebyggelsens oplevelsesmæssige problem handlede dog
først og fremmest om dens skala.

Der er i forbindelse med den gennemførte renovering gjort mange anstren-
gelser for at nedbryde indtrykket af bebyggelsens store skala. Arkitekternes
har eksempelvis forsøgt at dele bebyggelsen op i mindre afsnit, blandt andet
ved at benytte forskellige mursten i skalmuringen af de enkelte afsnit. Langt
mere afgørende er imidlertid bearbejdningen af rummene mellem boligblok-
kene. Med den nye beplantningsplan er der introduceret en 'mellem skala' i
bebyggelsen. De åbne rum mellem de store bygningsvolumener fyldes ud, og
der er dermed etableret en 'forgrund' for oplevelsen af de store bygnings-
kroppe.

Samlet set virker bebyggelsen efter renoveringen mere venlig og imøde-
kommende end tidligere. De grå-brune nuancer er erstattet af murstenenes
naturlige farver, og bebyggelsen fremtræder i dag i materialer, der fremover
vil patinere tilfredsstillende. Skalmuringen har sammen med renoveringen af
friarealerne blødt bebyggelsen op, og tilført den en smule af den mildhed,
der var tiltænkt fra starten.

Billeddokumentation – før og efter renovering



Fodgængerstrøgets pavilloner til ophold, cykler og affald – før og efter renovering.



De 'bymæssige' fodgængerstrøg, der ikke rummer det byliv, der oprindeligt var tiltænkt – før og efter renovering



Legeredskaber – før og efter renovering



Bebyggelsens private forhaver– før og efter renovering. Forhaverne tilfører hele bebyggelsen et oplevelsesmæssigt løft og et præg af individualitet. Ideen kan overføres til renoveringen af andre bebyggelser.



Gavl – før og efter renovering.



Facadeudsnit – før og efter renovering



'Gårdfacader' - før og efter renovering.



Altantårnenes møde med jorden – før og efter renovering.

Litteratur

Ishøj-planen. I: Arkitekten DK, 1968, side 406-411.

Ishøj-planen. I: Byggeindustrien 1, 1972, side 24-30.

Ishøj-Planen, boligbebyggelse i Køge Bugt. I: Arkitekten DK, 1976, side 12-17.

Skriver, Poul Erik: Byerne langs Køge Bugt. Dansk Byplanlaboratoriums skriftserie, nr. 28, København, Dansk Byplanlaboratorium, 1984.

Østre Allé, Skjern



Bebyggelsen på Østre Allé i Skjern - før og efter renovering

Fakta om bebyggelsen

Bebyggelsens navn:	Østre Allé
Adresse:	Østre Allé 16 – 87, 6900 Skjern.
Boligselskab:	Lejerbo Skjern
Opført:	1960 – 1984.
Arkitekt ved opførelsen:	J. Storbæk Pedersen, Skjern
Tidligere renoveret, år:	1998
Arkitekt ved tidligere renovering:	ikke oplyst
Tidligere renovering omfattede:	Udskiftning af vinduer og opgangsdøre. Udskiftning vandinstallationer. Opførelse af vaskeripavillon. Inddækning af facader.
Arkitekt på aktuel renovering:	Gjørtz, Pank & Partnere
Rådgiver på aktuel renovering	Niras Rådgivende Ingeniører
Grundareal:	14.645 m ²
Bebygget areal før/efter renovering:	2.580 m ²
Bebyggelsesprocent før/efter renovering:	44 %
Bruttoetageareal før/efter renovering:	6.445 m ²
Antal boliger før/efter renovering:	105
Pris for den samlede renovering:	ikke oplyst

Beskrivelse af bebyggelsen

Bebyggelsen ligger ca. 500 meter fra Skjerns bymidte i et ældre boligområde med blandede etageboliger og rækkehuse. Mod nord afgrænses bebyggelsen af Østre Allé, og mod syd grænser bebyggelsen op til et engareal. Ankomsten til bebyggelsen sker fra Østre Allé, hvorfra to stikveje fører ind til bebyggelsen og giver plads til parkering. Bebyggelsen består af fire 3-etages boligblokke, der to og to er sat sammen i en vinkel, så de omkranser to friarealer. Friarealerne, der hælder svagt ned mod engarealerne, er udlagt som store plæner omkranset af bede. På den ene af de to plæner er der opstillet legeredskaber på et grusareal, og ved siden af legeredskaberne findes bebyggelsens fællesvaskeri.

De treetages bygninger er opført i beton med en skalmur i røde mursten. Alle døre og vinduesrammer er hvide, og på sadeltagene, der har svag hældning, er der grå eternitbølgeplader. Indgangsfacaderne er henholdsvis nordvendte (ud mod Østre Allé) og østvendte (ud til parkeringsarealerne). Alle lejligheder har altaner mod syd eller vest - ud til friarealerne. Altanerne er trukket ind i facaden, og de tilbyder dermed en vis beskyttelse mod vejr og vind i det forblæste Vestjylland. Altanernes bagvægge fremstod før den aktuelle renovering i grønmalet gasbeton, og sammen med andre simple detaljer vidnede det om, at der er tale om en bebyggelse i den spartanske og billige ende af skalaen. Altanerne er blevet inddækket med glas og omdannet til udestuer i forbindelse med renoveringen.

Ved en tidligere renovering er bygningerne blevet 'pletvist' efterisoleret og beklædt med forskellige pladematerialer – blandt andet stålplader i forskellige rødbrune nuancer og med forskellige profileringer. Stålpladernes farver passede dårligt til de røde mursten, de var opsat meget klodset uden hensyntagen til husenes arkitektur, og de fremstod derfor som fremmede elementer på husene. Disse stålplader er blevet taget ned i forbindelse med den gennemførte renovering, og ny efterisolering er gennemført ved opførelse af skalmure i røde mursten

Omfanget af den gennemførte renovering

Renoveringen har omfattet nye facader og tage, udbedring af betonskader, vinduesudskiftning og inddækning af altaner, der er omdannet til udestuer. Der er endvidere etableret nyt ventilationsanlæg og nye køkkener i de fleste boliger. Friarealerne er blevet renoveret, ankomstarealerne omkring indgangspartierne er lagt om og der er etableret en lille overdækning over indgangsdørene. Endelig er der i den østlige ende af bebyggelsen opført et beboerhus, med udendørs grillplads og lign. Beboerhuset er opført med henblik på at skabe fysiske rammer for udvikling af bebyggelsens beboerdemokrati og for det boligsociale arbejde.

Baggrunden for den gennemførte renovering

En tilstandsrapport, der blev udarbejdet i 2000, konstaterede, at der var alvorlige byggetekniske problemer i bebyggelsen. Problemerne handlede blandt andet om nedbrydning af bærende betonbjælker. Det var endvidere Lejerbos intention at skabe arkitektoniske forbedringer i bebyggelsen med det formål at forbedre beboernes livskvalitet. I helhedsplanen angives det således som et overordnet mål "at gøre bebyggelsen til et sted, som man vælger til og ikke fra, men lige så vigtigt, at eksisterende ressourcestærke personer vælger at blive boende i afdelingen." Midlet hertil har været indvendig og udvendig renovering af bygninger samt en omlægning af bebyggelsens udearealer.

Vurdering af fysiske forhold - før og efter renovering

Generelt: Det mest positive i forbindelse med renoveringen af bebyggelsen på Østre Allé er, at der er blevet rettet op på den arkitektoniske skamfering, der var sket ved den foregående renove-

	ring og efterisolering af bebyggelsen. De profilerede stålplader er taget ned og erstattet af skalmure i røde mursten.
Facader:	<i>Før renovering:</i> Bebyggelsen har aldrig rummet de store arkitektoniske kvaliteter, men den helt store skade var dog sket, da facaderne tidligere blev 'pletvist' beklædt med stålplader - dels som led i en efterisolering af bygningerne, dels for at beskytte bygningerne mod yderligere betonskader. Stålpladernes dimensioner og detaljering egnede sig ikke til boligbyggeri, og de var malet i forskellige nuancer, der alle passede dårligt til de røde mursten. Flere steder var zink-pladerne, der udgjorde brystninger under vinduerne, bøje, og sammen med ødelæggelserne fra den tidligere renovering, gav det bebyggelsen en forarmet og nedslidt karakter. <i>Efter renovering:</i> Stålpladerne er taget ned og erstattet, dels af en skalmur af røde mursten, dels af hvide pudsede og hvidmalede overflader. Altaner er udvidet en smule, og er omdannet til udestuer. De tidligere altaner var udført i ringe materialer, men de nye glaskarnapper med hvide vinduesrammer, der er indplaceret på hvide felter i facaderne, skaber heller ikke meget spænding i facaderne. Der er altså heller ikke efter den gennemførte renovering mange arkitektoniske kvaliteter i bebyggelsen, men i forhold til udgangspunktet er det dog blevet klart bedre. Udgangspunktet var imidlertid også usædvanligt ringe.
Gavle:	<i>Før renovering:</i> Gavlene var helt eller delvist dækket af stålplader fra den tidligere renovering. Flere steder fortsatte stålpladerne omkring hjørnet og dækkede et stykke af facaderne. Detaljeringen omkring vinduer og døre var alene sket ud fra byggetekniske hensyn, og matchede ikke de forventninger, man bør have til boligbyggeri. <i>Efter renovering:</i> Gavlene er det sted, hvor bebyggelsens oprindelige fremtoning som murstensbyggeri træder tydeligst frem. Det klæder gavlene meget. Det kan dog undre, at murstenene ikke er ført helt op til tagfoden, da man derved havde undgået den lidt uheldige afslutning ved vinduernes overkant.
Tagflader	<i>Før renovering:</i> Den grå eternit så nedslidt ud, og flere steder var dele af taget udskiftet og lappet med nye eternitplader i en lysere gråtone. <i>Efter renovering:</i> Tagform såvel som tagudhæng er bevaret uændret, men eternitbølgepladerne er udskiftet med sort tagpap.
Friarealer	<i>Før renovering:</i> Græsplænerne og de omkringliggende bede var velplejede, og var absolut med til at højne helhedsindtrykket. Der var dog meget åbent og ingen lægivende beplantninger på arealerne. Legepladsen var lille, men da bebyggelsen grænser op til de store engarealer kunne det forsvares. Bænke og andre opholdsmuligheder var derimod en mangelvare – der var ingen bænke, hverken på legepladsen, ved indgangspartierne eller andre steder i bebyggelsen. I den ene ende af det østlige friareal var et fælles vaskehus. Det fremstod med sine materialer og detaljer som en midlertidig skurevogn, og vaskemaskinernes kedelige bagsider stak op over vindueskanten og kunne dermed ses ude fra. <i>Efter renovering:</i> Friarealerne er renoverede, og arrangementer med opstillede bænke omkring runde pladser belagt med chaussesten er anlagt. Nye bånd af beplantninger snor sig gennem græsarealerne, og slynger sig omkring opholdspladserne. Beplantningerne vil med tiden skabe læ på udearealerne, og vil skabe en tiltrængt rummelig opdeling af de åbne

	plæner. Legepladsen er renoveret, men er fortsat hurtigt overset, da den består af et enkelt legestativ og en sandkasse. Det fælles vaskehus er bevaret uændret.
Parkering	<i>Før renovering:</i> Parkeringsarealerne fremstod med kedelige asfalterede flader uden nogen form for variation. Det virkede ustruktureret, rodet og kedeligt. <i>Efter renovering:</i> Ingen forandring foretaget
Indgangsparti	<i>Før renovering:</i> Langs fortovene var der ved indgangspartierne et lille forareal med plads til cykelstativer på begge sider af indgangen. Forarealet var belagt med betonfliser, og mindre felter, blandt andet omkring cykelstativerne, var markeret med chaussesten. Belægningen var rodet, og bar præg af at være pletvise og uplanlagte tilføjelser over flere år. De hvide indgangsdøre havde glaspartier, der gav udsyn fra opgangen og kastede lys ind i opgangen. <i>Efter renovering:</i> Forarealerne er bevaret, og der er fortsat cykelparkering på begge sider af indgangspartierne. Belægningen er lagt om, så de fremtræder med ensartede betonfliser på hele arealet. Chaussestenene, der tidligere lå lidt rodet på arealet, kunne med held have været genanvendt til at bløde det flisebelagte areal op. En lille markering af indgangen med et udhæng i galvaniseret stål og glas skaber en smule beskyttelse omkring indgangen. Overdækningen er dog så lille, at den ikke skaber megen læ, og den fungerer derfor mere som en symbolsk markering af indgangspartiet.
Opgange	<i>Før renovering:</i> Opgangene er opført med tidstypiske trapper og gulve i terrazzo og med indgangsdøre i teaktræ. Også her er der tale om spartansk indretning, men der er dog tale om materialer af en vis kvalitet, og der er ikke tale om nedslidning. <i>Efter renovering:</i> Ingen forandring foretaget
Affald	<i>Før renovering:</i> Affald sorteres i 2 miljøstationer opstillet på parkeringsarealerne. Det virker velfungerende. <i>Efter renovering:</i> Ingen forandring foretaget



Affaldsstation på et af de to parkeringsarealer

Konklusion

Nye beplantninger skaber rummelige opdelinger på friarealerne, hvilket var tiltrængt. Derved vil der med tiden skabe læ på de åbne arealer. Flere steder er der dog i forbindelse med den gennemførte renovering anvendt materialer, der ikke rummer de nødvendige stofflige kvaliteter, og flere af de gen-

nemførte forandringer er gennemført så halvhjertet, at resultatet ikke har haft den ønskede effekt. Fx er overdækningen stikker overdækningen omkring indgangspartierne kun 30 centimeter ud fra facaden, så de har en reel effekt. Flisebelægninger er omlagt, hvilket var nødvendigt, men de nye belægninger er anlagt med ringere materialer end de gamle. Murstenene på facaderne er opført i felter, der burde have været større for at genskabe bebyggelsens oprindelige udtryk af murstensbyggeri og for at de gedigne materialer kunne blive toneangivende i bebyggelsen. Inddækningen af altanerne har tilført boligerne en udestue, men deres ydre er uden karakter og tilfører ikke bebyggelsen nye kvaliteter. Der er altså fortsat tale om en bebyggelse, der fremtræder uden de store arkitektoniske kvaliteter. I forhold til udgangspunktet er det dog blevet klart bedre – men udgangspunktet var også usædvanligt ringe.

Billeddokumentation - før og efter renovering



Gavl mod syd – før og efter renovering



Facadeudsnit – før og efter renovering



Gavl – før og efter renovering



Udsnit af gavl – før og efter renovering



Hjørne i gårdrum – før og efter renovering



Facaderne ud til de åbne friarealer – før og efter renovering



Indgangsparti ud mod Østre Allé – før og efter renovering



De kedelige parkeringsarealer – før og efter renovering