

# KVALITETSGUIDE TIL ALMENT NYBYGGERI

*- et dialogværktøj*





## KVALITETSGUIDE TIL ALMENT NYBYGGERI

Udarbejdet af:  
Alment Byggeri  
Bolig og Projektudvikling  
Aarhus Kommune, 2016

Grafisk tilrettelæggelse:  
Bolig og Projektudvikling

Tryk: Grafisk Service, ITK Design,  
Aarhus Kommune

Oplag: 400

For- og bagside: AABs vinderprojekt  
Visualisering: Loop Architects

# INDHOLD

FORORD VED RÅDMANDEN	4
FORMÅL	7
KVALITETSDAGSORDEN	10
- Konkurrence	10
- Kvalitetstur	12
GUIDELINES	16
- Fællesskaber	18
- Byrumskvaliteter	20
- Arkitektur og identitetsskabende bebyggelse	22
10 GODE EKSEMPLER	24
1. C.F. Møller, Frederikshavn Boligforening, Sæby Strand	26
2. Dorte Mandrup Arkitekter + KHS Arkitekter, DOMEA, Århusgade, København	28
3. Tegnestuen Vandkunsten, AL2bolig, Lisbjerg	30
4. Thomas Herzog og SHL arkitekter, Ringgården, Lærkehaven I og II, Lystrup	32
5. Tegnestuen Vandkunsten, KAB Teglværkshavnen, København	34
6. Adept + Luplau & Poulsen, Brabrand Boligforening, Havnehusene, Aarhus Ø	36
7. Cubo arkitekter + Terroir, Ringgården, Vulkanen, Aarhus Ø	38
8. Rubow arkitekter + Regnbuen Arkitekter, Ringgården, Plus Energihus, Lisbjerg	40
9. ONV arkitekter & JAJA architects, KAB, Balders Have, Ishøj	42
10. Ravn Arkitektur, ØsterBo, Juulbjergparken, Vejle	44

# FORORD V. RÅDMANDEN

Væksten i vores by skal bruges til mere end at gøre byen større. Vi skal bruge væksten til at bygge byen bedre! Det er min og Aarhus Byråds mission.

Med sin investering i hundredvis af nye, almene familieboliger har Aarhus Byråd sendt et klart signal om, at vi vil sikre en by, hvor almindelige familier har råd til at bo, og hvor alle dele af byen har et varieret udbud af boligtyper. Samtidig har vi med *Planstrategi 2015* sat et meget højt mål om, at vi skal bygge bedre by med høj kvalitet og liveability.

Liveability er et bredt begreb, der dækker over alle de temaer, der gør byen god at leve i. At den er levende. At den er mangfoldig, tryk, grøn, praktisk, inspirerende, vedkommende, og hvad der ellers skal til det givende og levende byliv.

Den almene boligsektor er en af de vigtige bidragsydere, hvis vi skal bygge Aarhus bedre. Både fordi den almene sektor skal være med til at sikre en socialt blandet by og fordi den almene sektor de kommende år skal bygge så meget, at den bliver en bygherre af en betydelig størrelse i byen.

Den almene boligsektor har en lang og stolt tradition for at opføre kvalitetsbyggeri, og man finder nogle af de bedste boligbyggerier i dansk arkitekturhistorie blandt de almene bebyggelser.

I foråret 2016 dannede Dokk1 rammen om udstillingen "Søvangen: Boliger til folket!" om den almene boligbebyggelse Søvangen i Brabrand. Et byggeri, der i kraft af både arkitektur, landskab og fælles faciliteter har skabt gode rammer om gode liv i mere end et halvt århundrede. Dette skal også være ambitionen, når vi bygger nye almene boliger i fremtiden. De skal bidrage til byen og til livet lige meget hvor, de bliver bygget.

Dette katalog skal inspirere til, hvordan vi i fællesskab kan sikre, at vi for hver ny almen bolig i Aarhus både skaber en god og billig bolig i høj kvalitet, og samtidig lægger endnu en sten til et endnu bedre bysamfund. Vi skal videreføre og modernisere de mest stolte resultater af den almene boligsektor.

Jeg glæder mig enormt til at se de politiske visioner blive omdannet til rigtige boliger og til rigtig by i høj kvalitet.

Kristian Würtz  
Rådmand Teknik og Miljø



***”VI SKAL BYGGE FREMTIDENS AARHUS  
BÆREDYGTIG OG SKABE RAMMER OG  
RETNING FOR HVOR OG HVORDAN BYENS  
BOLIGUDBUD SKAL VOKSE”***



**”ARKITEKTONISK KVALITET OPSTÅR,  
NÅR BORGERNES DRØMME OM DET GODE LIV  
MØDES AF DYGTIGE FAGFOLK, DER FORMÅR AT  
FORMGIVE OG REALISERE PROJEKTER, SOM BIDRAGER  
TIL FÆLLESSKABET OG VORES FÆLLES VELFÆRD  
VED AT VÆRE SKØNT, FUNKTIONELT OG HOLDBART.  
VED AT GIVE PLADS TIL MENNESKELIGE MØDER  
OG IDEELT INSPIRERE TIL MERE FÆLLESSKAB”**

*- Jane Sandberg er direktør i Arkitektforeningen, information d. 14. september 2013*

## FORMÅL

Det kræver et tæt samarbejde mellem bygherrer, arkitekter, myndigheder og byggeriets mange andre parter at bygge boliger i Aarhus. Det er afgørende for Aarhus Kommune, at der med nye almene boliger bliver skabt de bedste bolig- og bokvaliteter, for byen og for de kommende beboere. Kvalitetsguiden er derfor tænkt som et dialogværktøj, der kan danne udgangspunkt for drøftelser bygherre, rådgiver og kommune imellem, for at sikre at de mange almene boliger vi skal opføre de kommende år, får en høj standard og bidrager til byens positive udvikling.

Kvalitetsguiden skal samtidig inspirere bygherrer og arkitekter/rådgivere til at komme med innovative bud på almene boligprojekter, der kan berige omgivelserne og hvor arkitektoniske og kvalitetsmæssige overvejelser indgår fra første færd.

Historisk er de almene bygherrer ofte gået forrest i udviklingen af byggeriet, og der er blevet arbejdet sammen med de bedste arkitekter og landskabsarkitekter. Aarhus Kommune ønsker fortsat at det almene byggeri kan bidrage til udviklingen af byggeriet, både i forhold til arkitektur, byggeteknik og boformer.

Kvalitetsguiden skal være med til at sikre, at rammerne for samarbejdet omkring kvalitet i de almene boligbyggerier, der skal opføres de kommende år i Aarhus, er så klare som mulige – helt fra start. Guiden rummer ingen facitliste, da den æstetiske og oplevede kvalitet ikke kan sættes på formel, men den belyser vigtige opmærksomhedspunkter, som dialogen omkring projekterne kan tage udgangspunkt i.

Kvalitet er et vidt begreb. I et alment boligprojekt kan der både tales om byggeteknisk kvalitet, arkitektonisk kvalitet, økonomisk kvalitet, miljømæssig kvalitet samt en række andre kvaliteter. Denne guides fokus er indsnævret til at koncentrere sig om de æstetiske og oplevede kvaliteter i det byggede. Dette betyder ikke, at de andre kvaliteter ikke vægtes, men er blot udtryk for en prioritering af fokus.

I guiden præsenteres først den kvalitetsdagsorden, der er baggrunden for kvalitetsguiden. Herefter introduceres 3 hovedtemaer, som Stadsarkitekten har fremhævet som særlige vigtige for at komme i mål med vellykkede projekter, der bidrager til deres omgivelser med en høj kvalitet. Afslutningsvist præsenteres 10 gode eksempler på almene bebyggelser fra de seneste år, der på forskellig vis er vellykkede og skaber værdi for de mennesker, som bor og opholder sig der.

Da kvalitet i denne sammenhæng ikke lader sig sætte på formel, er billedsiden i guiden med gode eksempler, et lige så vigtigt bidrag til kvalitetsdebatten, som den skriftlige del af kvalitetsguiden.

Kvalitetsguiden er udarbejdet af Alment Byggeri, Teknik og Miljø (MTM) i samarbejde med repræsentanter fra boligorganisationerne i Aarhus, samt med bidrag fra Stadsarkitekt Stephen Willacy.

*"GOD ARKITEKTUR GIVER BORGERNE LIVSKVALITET.  
NÅR PLANLÆGNING OG ARKITEKTUR FORENES PÅ  
BEDSTE VIS, GIVER DET BORGERNE MULIGHEDER FOR  
UDFOLDELSE OG ÆSTETISK NYDELSE"*

*- Fra Arkitekturpolitik, Aarhus*



# KVALITETSDAGSORDEN

## KONKURRENCE

Der skal opføres mange almene boliger de kommende år. Dette må ikke ske på bekostning af kvaliteten. De boliger der bliver opført, kommer til at danne rammen om dagliglivet for mange aarhusianere i mange år fremover. Det er derfor vigtigt, at bygningerne bliver en positiv tilføjelse til de områder de placeres i og rummer gode boliger, hvor hverdagslivet kan udfolde sig.

Aarhus Kommune har et ønske om, at de almene bygherrer bidrager til udviklingen af byggeriet og boformerne, samtidig med at de bidrager til byens sammenhængskraft.

### Konkurrence – at finde de bedste projekter

Aarhus Kommune har siden 2015/16 konkurrenceudsat tildeling af kvoter til alment byggeri på kommunale grunde. Dette er sket for at sikre mest mulig kvalitet i nybyggeriet til gavn for beboerne og byens udvikling, inden for de rammer, der er for alment byggeri. Konkurrence sikrer i denne sammenhæng at blyanten bliver spidset, og de skarpeste ideer kommer på banen.

Konkret er der gennemført en konkurrence om kvote til 30 familieboliger, 100 ungdomsboliger og 10 handicapboliger på Risskov Brynet. Her blev 3 boligforeninger prækvalificerede til at deltage i konkurrencen, og kommunen modtog i april 2016 tre skitseforslag til en almen bebyggelse på den udpegede grund på Risskov Brynet.

Vinderprojektet fra AAB er en bebyggelse opdelt i en række mindre moduler, der forskydes fra hinanden. Dette giver en god skala og variation, samtidig med at forskydningerne skaber mulighed for differentierede opholdsrum på begge sider af bygningerne. Facaderne er beklædt med genbrugstegl.

### UDDRAG FRA DOMMERBETÆNKNINGEN:

*Der er tale om tre projekter, der alle fremviser interessante løsninger og som vil kunne danne ramme om det gode liv, der skal udfolde sig i Risskov Brynet de kommende mange år.*

*Det er dommerkomiteens vurdering, at (vinder-)projektet på særlig vis favner stedets karakter af "fortættet forstad" og spiller sammen med de omliggende parcelhus- og rækkehuskvarterer.*

*Konkurrenceteamet har valgt at opdele byggefeltet i en række mindre moduler, der efterfølgende forskydes fra hinanden. Således opnås en kvalitet ved, at projektet fremstår som en række forskellige huse sammensat i et sikkert formsprog. Det giver projektet en god skala og variation. Forskydningerne skaber også mulighed for differentierede opholdsrum på begge sider af bygningerne.*

*Facaderne er beklædt med genbrugstegl, der anvendes i en række forskellige forbandter og nuancer, som vil skabe gode og varierede facadeudtryk.*

*Udearealerne er veldisponerede og vægtningen/bearbejdningen af udearealerne mod ankomstsiden virker rigtig. Der er en fin differentiering i valg af belægningstyper og en passende betoning af "bløde" overflader/materialer. Endvidere er behandling af regnvand fint bearbejdet og udnyttet i projektet.*

Denne konkurrenceform kaldes projekt konkurrence og vil blive anvendt ved større, kommunale byudviklingsområder. Ud over denne er der 2 andre konkurrenceformer: visions konkurrence og indbudt konkurrence. Disse vil blive anvendt på mindre projekter, eller hvor der af forskellige grunde kan være behov for en hurtig udpegning af en almen bygherre. Ved visions konkurrence udvælges bygherre på baggrund af deres beskrivelse af vision og idé for området og byggeriet og vedlagte referenceprojekter. Ved indbudt konkurrence inviterer Aarhus Kommune 2-3 boligorganisationer til at byde ind på opgaven. Ud over vision og referenceprojekt skal der vedlægges tegninger, der understøtter visionen, men som ikke er nær så detaljerede og omkostningstunge at udarbejde som ved en projektkonkurrence. Fordelene ved de sidste to konkurrenceformer er hurtighed og begrænsning af omkostningerne for både boligorganisationerne og kommunen.

Konkurrenceformerne er i rækkefølge med faldende omkostninger og øget hastighed: projekt konkurrence, indbudt konkurrence og visions konkurrence.

For at bidrage til en høj kvalitet i det almene nybyggeri, vil der fra Teknik og Miljø side ud over de tre konkurrenceformer på kommunale grunde, også kunne blive fremsat krav om afholdelse af en arkitektkonkurrence ved tildeling af kvote til almene boliger på en privat grund. Dette kan forekomme, hvor særlige forhold taler for det, fx en særlig markant beliggenhed, et større projekt, med stor indvirkning på omgivelserne eller lignende.



AABs vinderprojekt. Illustrationer: LOOP Architects.

# KVALITETSDAGSORDEN

## KVALITETSTUR



Havnehusene på Aarhus Ø. Foto: Aarhus Kommune.

I foråret 2016 tog repræsentanter fra MTM og BL's 5. kreds sammen med Stadsarkitekten på en tur rundt til 10 udvalgte almene bebyggelser i Aarhus fra de seneste 10 år. Målet var at diskutere kvalitet i de udvalgte projekter og bidrage til en fælles forståelse af, hvad der er med til at skabe kvalitet i nybyggeriet.

Refleksioner fra denne tur indgår i kvalitetsguiden. Det var tydeligt på turen, at der var projekter, der appellerede mere til folk end andre.

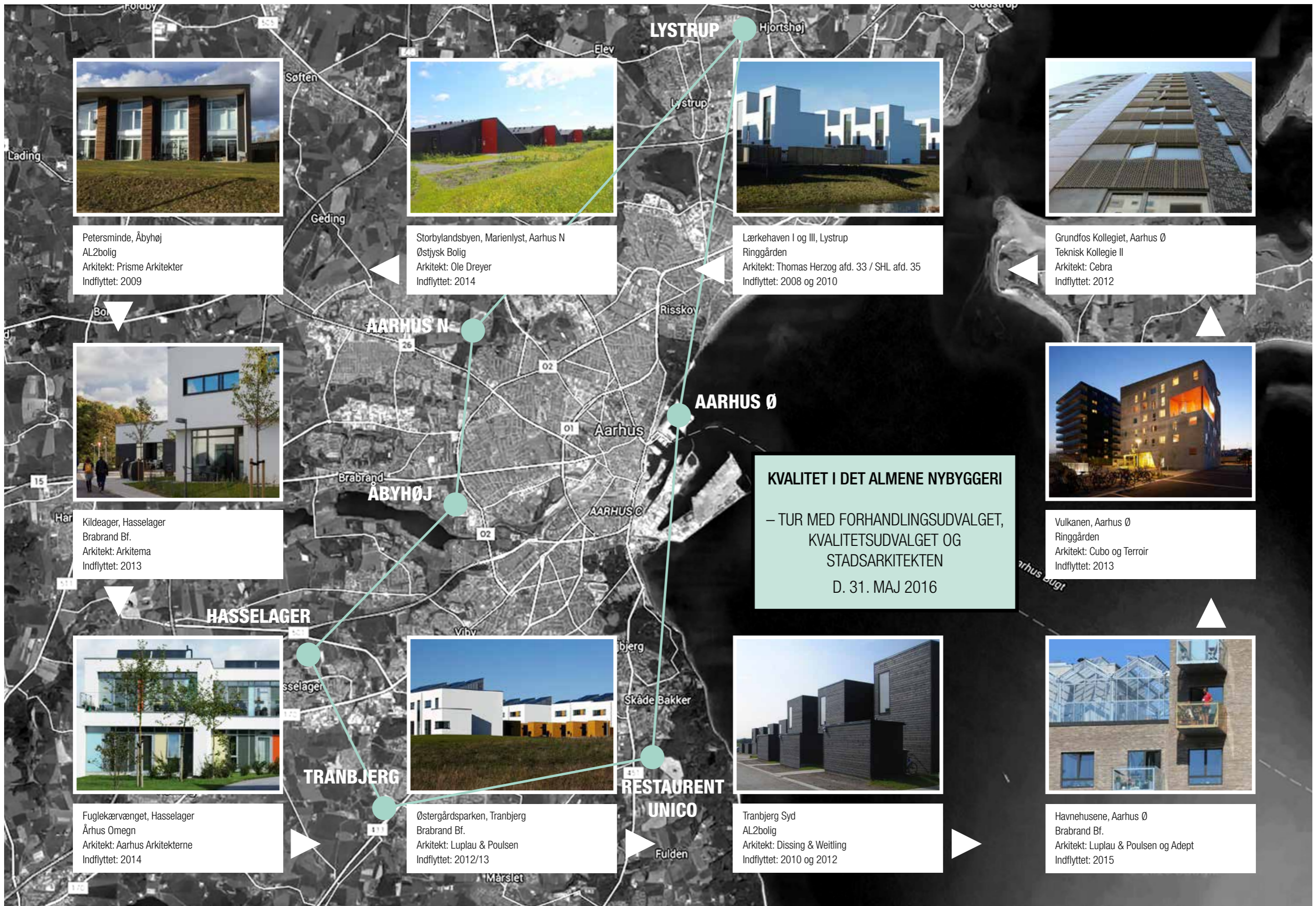
En af de ting, der var med til at gøre, at et byggeri oplevedes som vellykket var blandt andet, at bebyggelsen var opført i gode materialer, der patinerede flot. Variation i facadeudtrykket skabte også en god virkning, der gav øjet noget at arbejde med.

Håndteringen af parkeringsforholdene var en anden faktor, der havde stor betydning for, hvordan en bebyggelse blev oplevet. Store asfalterede parkeringsarealer, der ikke kunne udnyttes til andet end bilkørsel og parkering, gav anledning til snakke om muligheden for multifunktionalitet (fx en samtidig basket-bane) og om hvor meget begrønning vil kunne øge værdien af disse arealer. Valg af belægning til parkering: asfalt, belægningssten eller armeret græs, gav også forskellige oplevelser.

De nære uderum i umiddelbar forbindelse til boligerne viste, at hvor disse er bevidst bearbejdet og indrettet til ophold indtager beboerne dem og giver bebyggelsen en fin variation i indretningen af dem. Det fungerede også fint, hvor der i en bebyggelse var incitamenter til fællesskaber – også de mindre og nære fællesskaber, som fx opgangsfællesskaber eller etagefællesskaber.



Øverst: Lærkehaven III, Lystrup. Foto: Anders Bach.  
Nederst: Petersminde, Åbyhøj. Foto: Aarhus Kommune.



Petersminde, Åbyhøj  
AL2bolig  
Arkitekt: Prisme Arkitekter  
Indflyttet: 2009



Storbylandsbyen, Marienlyst, Aarhus N  
Østjysk Bolig  
Arkitekt: Ole Dreyer  
Indflyttet: 2014



Lærkehaven I og III, Lystrup  
Ringgården  
Arkitekt: Thomas Herzog afd. 33 / SHL afd. 35  
Indflyttet: 2008 og 2010



Grundfos Kollegiet, Aarhus Ø  
Teknisk Kollegie II  
Arkitekt: Cebra  
Indflyttet: 2012



Kildeager, Hasselager  
Brabrand Bf.  
Arkitekt: Arkitema  
Indflyttet: 2013



Vulkanen, Aarhus Ø  
Ringgården  
Arkitekt: Cubo og Terroir  
Indflyttet: 2013

**KVALITET I DET ALMENE NYBYGGERI**  
– TUR MED FORHANDLINGSUDVALGET,  
KVALITETSUDVALGET OG  
STADSARKITEKTEN  
D. 31. MAJ 2016



Fuglekærvenget, Hasselager  
Århus Omegn  
Arkitekt: Aarhus Arkitekterne  
Indflyttet: 2014



Østergårdsparken, Tranbjerg  
Brabrand Bf.  
Arkitekt: Luplau & Poulsen  
Indflyttet: 2012/13



Tranbjerg Syd  
AL2bolig  
Arkitekt: Dissing & Weitling  
Indflyttet: 2010 og 2012



Havnehusene, Aarhus Ø  
Brabrand Bf.  
Arkitekt: Luplau & Poulsen og Adept  
Indflyttet: 2015



# GUIDELINES FOR LIVEABILITY

Dialogen med bygherrer og rådgivere om kommende almene nybyggerier vil have fokus på liveability beskrevet i 3 hovedtemaer, som der lægges særlig vægt på:

## FÆLLESSKABER BYRUMSKVALITETER ARKITEKTUR OG IDENTITETSSKABENDE BEBYGGELSE

Hver af disse emner er uddybet i 7 guidelines, som den indledende snak om projekterne med Alment Byggeri, Teknik og Miljø kan tage udgangspunkt i.

De forskellige guidelines og beskrivelserne i kvalitetsguiden kan have varierende relevans for et konkret projekt. Et projekt, hvor der skal indrettes almene boliger i en eksisterende etageejendom, har naturligvis andre vigtige opmærksomhedspunkter, end et projekt, hvor der skal opføres nye almene boliger på bar mark. Dette afvejes i samarbejdet omkring det konkrete projekt.

### Fællesskaber:

- Forhold til lokalsamfund
- Det gode naboskab
- "Byliv før byrum før bygningen"
- Differentiering mellem offentlige rum og privatsfæren
- Aktivering af kantzoner
- Tryghed
- Gode opholdsarealer

### Byrumskvaliteter:

- Begrønning
- Integrerede klimatilpasningsløsninger
- Integrerede bil- og cykelparkeringsløsninger
- Orientering af bygninger i forhold til verdenshjørnerne
- Innovative belysninger
- Bæredygtige løsninger
- Støjpåvirkninger og innovative løsninger

### Arkitektur og identitetsskabende bebyggelse:

- Afsæt i den lokale kontekst og bymiljøet
- Variation i det arkitektoniske udtryk
- Materialer
- Bygningens højde
- Bygningsdybder
- Den menneskelige skala
- Boligtyper og størrelser

De tre hovedtemaer skal medtages i en helhedsvurdering. I det efterfølgende er sat ord og billeder på hovedtemaerne og nogle af de tilhørende guidelines.



Foto: Anders Bach

# GUIDELINES

## FÆLLESKABER

- Forhold til lokalsamfund
- Det gode naboskab
- "Byliv før byrum før bygningen"
- Differentiering mellem offentlige rum og privatsfæren
- Aktivering af kantzoner
- Tryghed
- Gode opholdsarealer

### Det gode naboskab

Muligheden for at indgå i fællesskaber er en naturlig del af livet i byen og i en boligbebyggelse. Der kan både være tale om det formelle fællesskab, hvor man fx mødes hver mandag og spiller whist i fælleslokalet, eller der kan være tale om det uformelle fællesskab man kan have med sin nabo, hvor man får en snak på vej ind til sin bolig og måske en kop kaffe på terrassen eller altanen senere.

Det vil i mange tilfælde være forskellige forhold, der er på spil i et nybyggeri i forstaden i forhold til en fortætning i den tætte by. I begge tilfælde er det dog vigtigt, at bebyggelsen understøtter dannelsen af fællesskaber, mens vilkårene for dette er forskellige.

Fælles friarealer skal indrettes til ophold og bevægelse for børn og voksne på en måde, så der tages hensyn til solorientering, vindforhold og forskellige gruppers behov.

Der skal være kvalitet i de fælles friarealer, således at disse er præget af gode, smukke materialer, der patinerer flot over tid.

### Byliv før byrum før bygninger

I Aarhus er bylivet vigtigt. Derfor skal det sikres, at nye byggeprojekter tager udgangspunkt i det liv, der skal leves på stedet, så bygning og byrum understøtter dette. Byggeprojekter handler ikke kun om selve byggeriets udformning, men i lige så høj grad bylivet på terræn og byrummene omkring bygningen. Byggerierne skal tænkes nedefra og op. Der skal skabes attraktive steder, der generøst giver til omgivelserne,

og dermed bliver bebyggelser, som kun bliver mere og mere velfungerende over tid.

Bebyggelserne skal bidrage med byrum af høj kvalitet, der understøtter et godt socialt liv mellem husene, med rum for møder og ophold.

### Kantzoner

Begrebet kantzone betegner overgangen mellem den private bolig og uderummet udenfor. Kantzonen har stor betydning for det liv, der kommer til at udfolde sig i bebyggelsen, da der er høj aktivitet i kantzonen, og det er bebyggelsens mest aktive uderum. Studier viser, at størstedelen af al aktivitet og ophold udendørs sker tæt ved bygningerne, ikke midt i uderummet.

Kantzonen kan være en del af det private rum i form af fx have eller terrasse, eller kan være en del af det offentlige rum i form af fx en plantekasse eller en bænk. I begge tilfælde er målet med kantzonen at aktivere overgangen mellem de private og de offentlige arealer. Her i overgangen fra privat til offentlig, kan aktiviteter rykkes fra boligen ud på terrassen/haven/forhaven og her kan det uformelle møde mellem mennesker opstå.

Kantzoner skal derfor behandles på en bevidst måde for at skabe uderum, der føles behagelige at være i, og som inviterer til ophold og understøtter det uformelle møde.



Fotos: Aarhus Kommune.

# GUIDELINES

## BYRUMSKVALITETER

- Begrønning
- Integrerede klimatilpasningsløsninger
- Integrerede bil- og cykelparkeringsløsninger
- Orientering af bygninger i forhold til verdenshjørnerne
- Innovative belysninger
- Bæredygtige løsninger
- Støjpåvirkninger og innovative løsninger

### Begrønning

Samtidig med at Aarhus fortættes, skal vi sikre rekreative, grønne steder og gode, smukke uderum - både offentlige og private. Grønne rum styrker trivsel og livskvalitet i byerne og i boligområderne, og det er derfor vigtigt, at disse tænkes ind på lige fod med bygningerne. Også i forstæderne er det grønne element en vigtig faktor for oplevelsen af en bebyggelse som helhed.

Udformning af grønne friarealer, skal skabe levedygtige grønne miljøer, med høj biodiversitet og et varieret plantevalg, der har gode vækstvilkår. Beplantningen skal tilføre bebyggelsen frodighed, sanselighed og variation.

### LAR

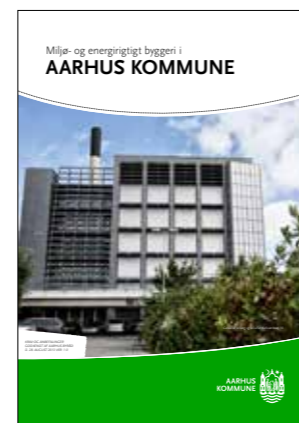
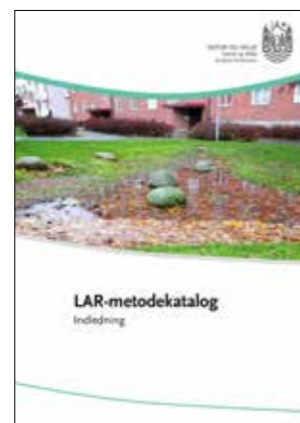
Klimaændringerne medfører hyppigere og kraftigere nedbørshændelser. LAR-løsninger kan, sammen med andre tiltag, være med til at mindske mængden af regnvand i kloaksystemet og dermed reducere risikoen for oversvømmelser. Samtidig slår man med LAR to fluer med ét smæk, idet man på én og samme tid klimasikrer og udvikler grønne områder. Klimaløsninger kan være sammentænkt med andre aktivitetskabende og rekreative funktioner som eksempelvis byhaver mv.

Aarhus Kommune har udarbejdet et LAR metodekatalog, der beskriver anlægsdele, dimensionering, drift og vedligehold samt økonomi ved forskellige LAR-anlæg: <https://www.aarhus.dk/da/borger/natur-og-miljoe/Vand/Spildevand/Afledning-af-regnvand/LAR-metodekatalog.aspx>

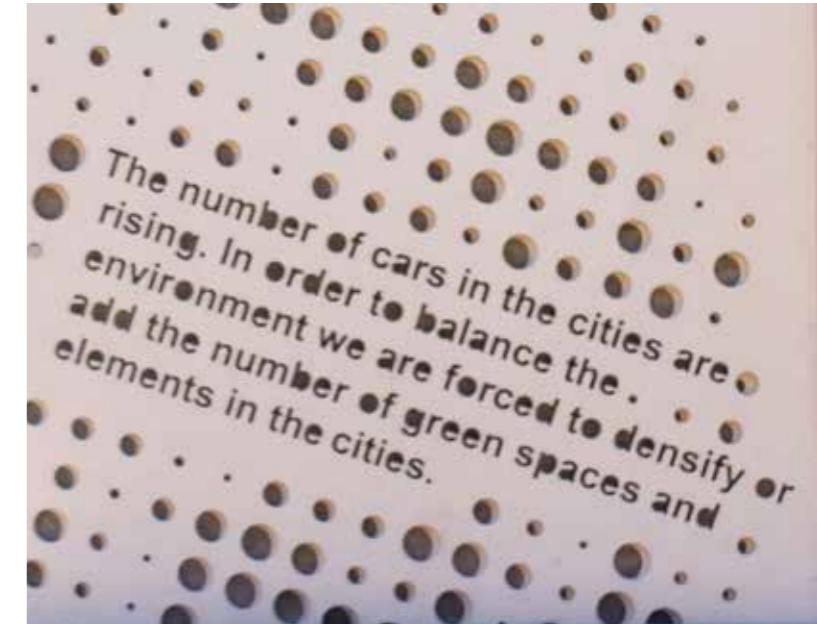
### Bæredygtighed

Det almene nybyggeri har i en lang årrække gået forrest og vist vejen i forhold til bæredygtigt byggeri. Flere projekter, der allerede har et par år på bagen, er opført efter BR 2020 og BR 2025 standard. Denne udvikling ønsker Aarhus Kommune fortsat. Visioner og krav inden for bæredygtigt byggeri er beskrevet i publikationen Miljø – og energirigtigt byggeri i Aarhus Kommune, der er gældende for alment byggeri, samt Aarhus Kommunes bygninger. Heri sættes en høj overliggende i forhold til særligt den miljømæssige bæredygtighed, som både gælder når Aarhus Kommune selv opfører bygninger, og når der gives støtte til almene boliger:

<http://www.e-pages.dk/aarhuskommune/282/25>



LAR-metodekatalog og publikation om Miljø- og energirigtigt byggeri i Aarhus Kommune.



Øverst til højre: eksempel på LAR-løsning. Venstre midt for: Lærkehaven, foto: Anders Bach. Øvrige fotos: Aarhus Kommune.

# GUIDELINES

## ARKITEKTUR OG IDENTITETS- SKABENDE BEBYGGELSE

- Afsæt i den lokale kontekst og bymiljøet
- Variation i det arkitektoniske udtryk
- Materialer
- Bygningens højde
- Bygningsdybder
- Den menneskelige skala
- Boligtper og størrelser

### Afsæt i den lokale kontekst og bymiljøet

Når der bygges nye boliger, er det vigtigt, at man har øje for det sted man bygger. Der skal tages udgangspunkt i omgivelsernes karakter og potentiale og man skal klart forholde sig til det. Der kan samtidig ligge historier indlejret i byer og landskaber, som er vigtige fortællinger at få med i den fremtidige udvikling, hvor mange områder vil være under forvandling de næste år. I denne transformation er kulturarven en værdifuld ressource at bringe med videre.

### Materialer mv.

Materialerne i en bygning taler direkte til sanserne og er i høj grad med til at give bygningen karakter. Byggematerialerne skal være robuste bære- og levedygtige og patinere smukt over tid. Der skal på én gang være fokus på detaljerne og materialerne samt overblik over helheden og sammenhængen med omgivelserne.

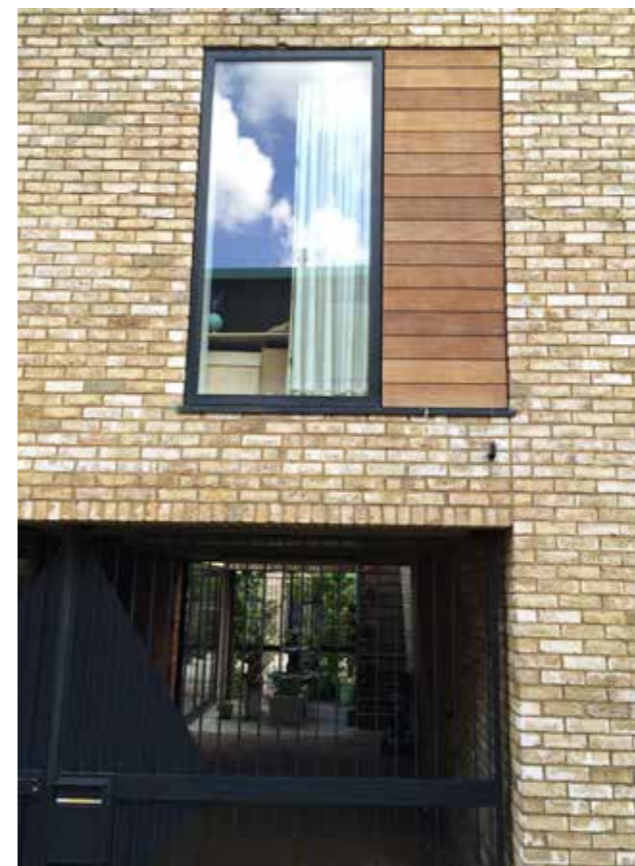
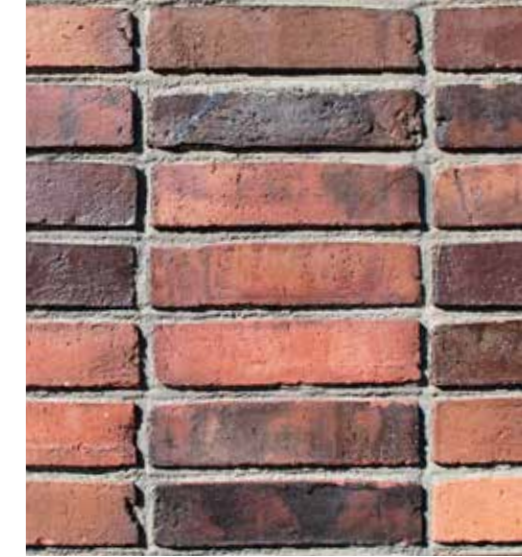
Bebyggelsens indretning skal forholde sig til mødet med naboarealerne. Det kan fx være i forhold til arkitektur, etagehøjde, evt. gener ved indblik, lysforhold, rekreative forbindelser, bevægelsesmønstre/ganglinjer mv.

### Den menneskelige skala

I marts 2015 offentliggjorde regeringen "Arkitekturpolitik – mennesker i centrum". Indledningen beskriver: "Arkitektur er for mennesker. Den sætter rammerne for vores liv, og den præger os med sine værdier og idealer".

Mennesket i centrum er en vigtig rettesnor for god arkitektur. Hvordan opleves byggeriet, hvilke materialer er der valgt, hvordan falder lyset, hvordan er funktionaliteten? Når alle faktorer i et byggeri går op i en højere enhed, kan god arkitektur bidrage til menneskers øgede livskvalitet.

Den menneskelige skala er derfor vigtig i en bebyggelse. Der ønskes varierede og oplevelsesrige bebyggelser, hvor opmærksomhed omkring skala, materiale og detaljering, får husene til at fremtræde i menneskelig målestok. Variation i højde, facade, materiale mv., tilpasset projektets størrelse og volumen er med til at sikre dette.



Fotos: Aarhus Kommune. Venstre midt for: Lærkehaven, foto: Anders Bach.

# 10

# GODE

# EKSEMPLER

*Stadsarkitekt Stephen Willacy har udvalgt 10 almene projekter, der i forskellig grad forholder sig til de 3 hovedtemaer og deres underpunkter. Disse er eksempler på danske boligbebyggelser, der på forskellig vis skaber kvaliteter i byen og omgivelserne og værdier for de mennesker, der bor og færdes der. Der findes naturligvis mange andre som også kunne være værdifulde at fremhæve, så der er alene tale om eksempler.*

# 01

C. F. MØLLER  
FREDERIKSHAVN BOLIGFORENING  
SÆBY STRAND



Foto: Thomas Mølvig.

*"Boligerne, fordelt på fire boligstokke, ligger forskudt i forhold til hinanden på flere måder - for at give hver enkelt bolig de bedst mulig udsigts- og lysforhold. Samtlige terrasser og altaner er orienteret mod Kattegat, og med bygningskroppens forskydninger opnår de en naturlig privatsfære med minimale indkigsgener."*



Fotos: Thomas Mølvig.

# 02

## DORTE MANDRUP ARKITEKTER + KHS ARKITEKTER DOMEA ÅRHUSGADE, KØBENHAVN



Visualisering: Dorte Mandrup Arkitekter + KHS Arkitekter.

*"Ved at variere bygningshøjderne og skubbe facadedele tilbage skaber projektet en stor variation i bygningsudtrykket. Dagslyset trækkes derved godt ned i gården og ind i en stor variation af boliger, der alle har en altan. I forbindelse med boligerne etableres grønne fællesarealer i vekslende størrelser, som skal understøtte beboernes forskellige behov med alt fra nyttehaver og legearealer til udekøkkener og tørrestativer."*



Visualiseringer: Dorte Mandrup Arkitekter + KHS Arkitekter.

# 03

## TEGNESTUEN VANDKUNSTEN AL2BOLIG LISBJERG



Visualisering: Tegnstuen Vandkunsten.

"AL2bolig vandt sammen med Aarhus Kommune en konkurrence udskrevet af det daværende Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om "Fremtidens bæredygtige almene bolig". Konkurrencens formål var at få realistiske bud på to typer bebyggelser, tæt-lav og etagebyggeri, som kunne bidrage til at fortsætte en stærk tradition inden for dansk boligarkitektur og samtidig medvirke til udvikling af fremtidens bæredygtige almene boliger. Forslaget blev af dommerkomiteen bl.a. fremhævet, som et forslag, der taler til hjertet med sin gennemførte træfremtoning og et gaderum, der opfordrer til det uformelle naturlige sociale liv og fællesskab."



Visualiseringer: Tegnstuen Vandkunsten.



# 04

## THOMAS HERZOG + SHL ARKITEKTER RINGGÅRDEN LÆRKEHAVEN I OG III, LYSTRUP



Lærkehaven III Foto: Anders Bach.

*"Visionen for boligbebyggelsen Lærkehaven, der blev opført i perioden fra 2007-2010, var at kombinere de nyeste landvindinger inden for bæredygtighed med arkitektonisk kvalitet. Fælles for de tre boligafdelinger er, at de er opført med trækonstruktioner og af præfabrikerede elementer. Men ellers er de tre boligafdelinger vidt forskellige med hensyn til arkitektur og bæredygtigt indhold. Lærkehaven I er et rent træbyggeri, der markerer sig i landskabet med en enkel, stærk geometri og gentagende elementer, som tilpasser sig den præfabrikerede metode. Med de kubistiske hvide rækkehuse og de karakteristiske tårne på taget, der fungerer som lysindtag, har Lærkehaven III et stærkt og enkelt arkitektonisk udtryk."*



Lærkehaven I. Fotos: Anders Bach.

# 05

## TEGNESTUEN VANDKUNSTEN KAB TEGLVÆRKSHAVNEN KØBENHAVN



Foto: Adam Mørk.

"Ideen bag projektet er, at man bor på vandet og ikke ved vandet. Ud af de seks boligblokke ligger de fire på en ny kunstig ø med træbroer langs vandet. Bebyggelsen blander almene boliger og ejerboliger for at bidrage til en varieret sammensætning af beboere i det nye byområde."



Fotos: Adam Mørk.

# 06

ADEPT + LUPLAU & POULSEN  
BRABRAND BOLIGFORENING  
HAVNEHUSENE, AARHUS Ø



Foto: Aarhus Kommune.

"Havnehusene er et nyt bæredygtigt bud på at bo i karrébyen i et inspirerende og aktivt fællesskab. De enkelte bygningseheder er i forskellig højde og har alle en fælles tagterrasse og væksthus til ophold på tagfladen. Langt de fleste boliger har store transparente altaner med dobbeltdøre. Facaderne på de enkelte tårne står i en fin teglsten, der varierer en anelse med forskelligt farvede fuger og fire forskellige forbandter."



Fotos: Aarhus Kommune.

# 07

## CUBO ARKITEKTER + TERROIR RINGGÅRDEN VULKANEN, AARHUS Ø



Foto: Martin Schubert.

"Bygningen rummer 50 ungdomsboliger. Udadtil er huset enkelt og rå - en kubisk form i prægede betonelementer med store "udskæringer", hvor de stærke farver, der præger husets indre, bryder ud gennem facaderne og afslører, at her bor unge mennesker. De markante udskæringer skaber gode fælles opholdssteder for beboerne. Inde i bygningens centrale atrium er der en sand eksplosion af farver - fra gult i stueetagen over flere orange toner til rødt på den øverste etage."



Fotos til venstre og nederst: Martin Schubert.

# 08

## RUBOW ARKITEKTER + REGNBUEN ARKITEKTER RINGGÅRDEN PLUS ENERGIHUS, LISBJERG



Visualisering: Rubow Arkitekter.

"Projektet kommer til at bestå af 47 familieboliger beliggende på Lisbjerg Bakke. Boligprojektet bliver et bæredygtigt superlavenergi-byggeri. Projektet vil uden brug af aktive energitiltag opfylde energiramme 2020, men det er boligforeningens hensigt i det videre forløb at optimere bygninger og økonomi, så der som minimum opnås 0-energistandard svarende til den energiklasse, som forventes at blive normen i 2025. Byggeriet vil også blive Cradle to Cradle optimeret med stor fokus på de blå og grønne elementer og ved valg af materialer."



Visualiseringer: Rubow Arkitekter.

# 09

ONV ARKITEKTER & JAJA ARCHITECTS  
KAB  
BALDERS HAVE, ISHØJ



Foto: ONV Arkitekter

"Boligerne i Balders Have er realiseret som en del af Almen-Bolig+ konceptet. Det er lavenergiboliger med en husleje, der er lavere end tilsvarende nyopførte almene boliger, blandt andet fordi der ikke ansættes vicevært i boligafdelingen. Et tæt og socialt naboskab er derfor vigtigt, da det er beboernes fælles ansvar at vedligeholde boligområdet og fællesfaciliteter. Bebyggelsen er opført i træ og tegl, og sammen med en varieret udformning med nicher, der bryder facaden, er resultatet et tiltalende byggeri, der både i sin form og proportioner giver bygningerne en god og menneskelig skala. Sammen med de fleksible planløsninger, som giver mulighed for at ændre sin bolig efter behov, er der skabt nogle rigtig gode rammer for et moderne familieliv."



Fotos: ONV Arkitekter



Foto: Adam Mørk.

"Juulsbjergparken ligger flot indpasset i det skrånende landskab. Bebyggelsen afspejler grundens store terrænspring i en terrasseret bebyggelse i seks opbrudte hvide boligstænger. Det omgivende landskab trækkes op mellem boligstængerne og understreger stedets karakteristika. Mellem boligstængerne veksles mellem beplantede ankomstrum med stier og trapper og mere private landskabskiler, hvor den oplejede natur danner rum for små terrasser til den enkelte bolig. Juulsbjergparken rummer både privathed og fællesskab."



Fotos: Adam Mørk.

