

# basisplus

fornyelse med fokus på værdier

LRP august 2006

Parallelt med det fokus, der er på at bygge mange nye boliger, er der god grund til at sætte nyt fokus på de mange flere boliger, der allerede er i byen, og især på dem der har behov for eller potentiale til fornyelse.

Behov hvor indretning og installationer er utidsvarende.

Potentiale hvor der kan bygges videre i, oven på, uden på eller mellem de eksisterende bygninger.

Ligesom for nybyggeriet er der for fornyelsen stort behov for at udvikle løsninger som kan bidrage til en mere levende, dynamisk og differentieret by og boligbestand.

Derfor må det være tid til lægge nye strategier og udvikle nye koncepter for fornyelse af byens boliger.

Strategier for en "bedre, billigere byfornyelse" som kan realiseres på de vilkår der gælder i dag. Og som fokuserer på at skabe nye værdier i boligerne og i byen.



## BEHOV

*Opgjort på den traditionelle måde er der i København bl.a. behov for fornyelse af*

*45.000 boliger som mangler eget bad  
7.500 boliger som mangler centralvarme  
5.000 boliger som mangler eget toilet*

*Hvis de eksisterende boliger skal medtages i bestræbelser på at gøre København til en attraktiv by at bo i, er der behov for fornyelse af yderligere mange tusinde boliger med bl.a.*

- *nedslidte bygningsdele og utidssvarende køkkener, badeværelser og installationer*
- *indretning som slet ikke svarer til den måde vi bor og lever i dag*

## POTENTIALE

*Fornyelse er ikke kun afhjælpning af utidsvarende forhold.*

*Fornyelse er også*

- *boligudvidelser og nye boliger bygget mellem, ovenpå og uden på byens huse*
- *tilføjelse af nye kvaliteter som elevatorer og altaner til eksisterende boliger*
- *ny teknik der øger komforten, optimerer driften og reducerer ressourceforbruget i boligerne*

## Fornyelse = innovation

Et tema for en ny strategi vil være at flytte vægten fra at renovere til at innovere.

At vægten flyttes til at innovere betyder, at fokus i tilrettelægningsen af en fornyelsesindsats flyttes fra en statisk vurdering af bygningens tilstand til en dynamisk vurdering af dens potentiale. Et kvalificeret overblik over aktuelle og fremtidige muligheder - hvilke værdier bygningen har og hvilke værdier den kan tilføres for at øge kvaliteten og fleksibiliteten af de fornyede boliger<sup>1</sup>. Og et fokus på at skabe flest muligt værdier. Både i den aktuelle indsats og i de rammer, denne lægger for fremtidig indsats.

At vægten flyttes fra at renovere, betyder at de eksisterende bygninger stadig tages alvorligt, men ikke tages så højtideligt som i de sidste årtiers bevarende byfornyelse<sup>2</sup>.

At vi accepterer – og måske ligefrem værdsætter - det præg tiden har sat på husene.

At vi selvfølgelig afhjælper de skader og den nedslidning, der truer bygningens videre eksistens og funktion - men måske bruger færre ressourcer på arbejder af mere "kosmetisk" karakter.

I den mindre højtidelige tilgang ligger også, at det gamle godt kan tåle at få følgeskab af noget nyt – at der tilføjes bygningsdele som kan tilføre nye kvaliteter og funktioner til boligerne – og at det gøres i nutidig byggeteknik og –stil.

I uhøjtideligheden ligger en ny udfordring til at skabe god arkitektur i kombinationen af gammelt og nyt.

Hvor renoveringen har vist sig meget vanskelig at rationalisere, rummer tilføjelsen af nye bygningsdele helt andre muligheder for at udvikle og anvende komponenter, som produceres industrielt og efterfølgende leveres og monteres på bygningen til fornuftige og gennemskuelige priser<sup>3</sup>. Et af målene med kombinationen af enklere renovering og øget anvendelse af komponentløsninger er at kunne gennemføre fornyelser til priser, som modsvarer af de værdier de tilfører bygninger og boliger.



*Gade- og gårdfacader på Østerbro efter "uhøjtidelig" fornyelse og tilføjelse af nye bygningsdele*



<sup>1</sup> I en sådan "værdivurdering" indgår en tilstandsvurdering af bygningens dele som ét element – med en skelnen mellem mangler som skal afhjælpes a.h.t. bygningens fortsatte funktion (f.eks. en utæt klimaskærm), og mangler hvis afhjælpning kan indgå i en prioritering (f.eks. slidte overflader i et trapperum)

<sup>2</sup> Gælder byens huse som de er flest – for fredede og særligt bevaringsværdige bygninger har restaureringsaspektet naturligvis højere prioritet

<sup>3</sup> Hvor fornyelsesindsatsen både kan bidrage til og drage nytte af nyindustrialisering /mass-costumization i byggeriet



## Fornyelse = ramme for fremtiden

En friskere tilgang, med større ambition og mindre perfektionisme, går hånd i hånd med en mere dynamisk opfattelse af den aktuelle opgave og indsats.

På den ene side kan fornyelsen – til forskel fra almindelig vedligeholdelse – betragtes som et løft til et nyt niveau – et løft som kræver særlige ressourcer, viden og visioner hvis man har ambitioner om at skabe reelle fornyelser.

På den anden side er den nok et nyt, men ikke det sidste kapitel i husets historie. Og når det ikke er "løsningen" der skal fungere i al fremtid – så kan man godt holde lidt igen med perfektionismen og de færdige og fastlåste løsninger.

For historien fortsætter – heldigvis – uforudsigeligt. Derfor må et af fornyelsens fornemste mål være at skabe

- løsninger der lægger op til, at kommende beboere - hver især og sammen - bliver inspireret til at tage resultatet til sig og bygge / indrette videre på det
- rammer og robusthed til det præg, eftertiden vil sætte - en eftertid som starter i samme øjeblik beboerne rykker ind efter fornyelsen og går i gang med at indrette sig.

Når fornyelsesindsatsen anskues som et kvalitativt løft og en robust ramme for en proces som fortsætter, vil udgangs- og omdrejningspunktet være en vurdering af, hvad der skal til for at starte processen og give den de bedst mulige betingelser for at tage en god retning.



Ovenfor: "rå" tagboliger som beboerne har overtaget dem efter fornyelsen – og et eksempel på hvordan en beboer har bygget videre og indrettet sig i tagrummet.

Til venstre: Infill-rum mellem to gavle – hvor beboerne skal i gang med at indrette sig og sætte deres præg

## Fornyelse = BASIS og PLUS

I en innovativ fornyelse er det vigtigt både at skelne mellem og at kunne kombinere

- en BASIS-indsats som
  - er det kvalitetsløft der som minimum skal til for at komme "på niveau"
  - skaber enkle og funktionelle boliger, hvor de bygnings- og installationsmæssige forhold er i orden
- en PLUS-indsats som
  - udføres i det omfang og den takt der er ønsket og midler til
  - skaber attraktive / avancerede / spændende / anderledes og "personligt prægede" boliger i byen

Kunsten er at få de utidssvarende bygninger og boliger løftet til et niveau, som man som udgangspunkt kan bo godt i – og som samtidig inspirerer til at bygge yderligere attraktioner ind

PLUS-komponenterne kan tilvælges af bygherre og beboere i det aktuelle fornyelsesprojekt og monteres, når projektet og byggeriet alligevel er i gang. Her skal rådgiverne være i stand til at anskueliggøre og administrere valgmulighederne, og rådgivere og udførende skal kunne håndtere de variationer det giver i projektet

PLUS-komponenter kan også tilkøbes og monteres på et senere tidspunkt. En BASIS og PLUS fornyelse skal være tænkt som langsigtet program for fornyelsen, hvor de fornødne og ønskede arbejder indgår i en helhed for bygningen og tilrettelægges og disponeres, så de supplerer og understøtter hinanden. Og i hvert fald ikke forhindrer eller overflødiggør hinanden – så man f.eks. ikke i en BASIS-indsats renoverer en bitrappe, som skal fjernes for at gøre plads for en elevator, så snart der er midler til det.

### *BASIS*

### *PLUS*

---

#### *A. Genopretning/fornyelse af bygningens*

- tag
- facader og vinduer
- trapper
- installationer

#### *A. Nye rum og boliger skabt ved at bygge til / imellem / ovenpå den eksisterende bygning*

---

#### *B. Basis-forbedring af boligernes*

- køkken og bad
- opvarmning og indeklima
- rum og lys

#### *B. Forbedringer som giver boliger og bygningen særlige kvaliteter*

- inde/ude - forbindelse – altaner og tagterrasser
- elevatorer
- solceller og solvarme
- højteknologi til
  - it-brug i boligen
  - automatik / regulering / minimering af energiforbrug

---

#### *C. For øge fleksibiliteten af boligen indgår i BASIS-indsatsen, at planløsninger, installationsføringer mm. ikke fastlåser en given indretning og brug af boligen, men tværtimod tilgodeser fremtidige krav og ønsker til byboligen og giver de kommende brugere gode / enkle muligheder for at præge og indrette boligen*

#### *C. Mere individuelt orienteret indsats for at gøre den enkelte bolig attraktiv / avanceret / spændende / anderledes og "personligt præget"*

---