

VÆRDISÆTNING AF
SOCIALT UDSATTE ALMENE BOLIGOMRÅDER

ARKITEKTONISK KULTURARV I BISPEHAVEN

AARHUS KOMMUNE

VÆRDISÆTNING AF SOCIALT UDSATTE ALMENE BOLIGOMRÅDER

© Arkitektskolen Aarhus
Udført med støtte af Realdania

PROJEKTTEAM:

Jannie Rosenberg Bendsen
Ida Munksdal Elland
Mogens A. Morgen
Tom Nielsen
Simon Ostenfeld Pedersen
Sidse Martens Gudmand-Høyer, projektleder.

EKSTERNE KONSULENTER:

Anna Mette Exner
Medarbejdere: Siri Ax Berlin & Rikke Søndergaard

Projektet udføres af



AARHUS SCHOOL OF ARCHITECTURE

Med støtte fra



Grafik: WALK

FORORD

Arkitektskolen Aarhus sætter med projektet *Værdisætning af socialt udsatte almene boligområder* (VAB) fokus på de arkitektoniske kulturarvsværdier i 15 store almene boligområder.

De almene boliger er hjem for omtrent 1/6 af danskerne og udgør en stor del af det byggede miljø i Danmark. Derudover har den almene boligbevægelse været en drivkraft i udviklingen af boligarkitekturen og industrialiseringen af byggeriet i Danmark. Mange af de store, almene boligområder står i dag overfor en række udfordringer af fysisk og boligsocial karakter, som skal løses for at sikre attraktive lejemboliger i fremtiden. Det gælder både de murede byggerier opført før 1960 og særligt montagebyggerierne fra 1960'erne og 1970'erne, hvoraf de fleste allerede er blevet renoveret en eller flere gange.

De almene boligbebyggelser er del af vores nationale arkitektoniske kulturarv, som der bør værnes om ved at bruge den aktivt i udviklingen af boligområderne.

I store almene boligbebyggelser med boligsociale udfordringer bliver bygningsrenoveringer og sociale helhedsplaner ofte kombineret med fysiske, strukturelle forandringer. Hermed ændrer man også bebyggelsernes arkitektur forstået bredt fra landskab til bygning. Ændringerne kan bestå af infrastrukturelle ændringer i bebyggelsen, nedrivninger af bygninger eller nybyggeri. Derudover bliver der arbejdet med skalering, opdeling og ændring af udearealer. Disse forandringer kan ændre bygningernes arkitektoniske udtryk radikalt og kan være en måde at ændre en bebyggelses image på.

Som udgangspunkt bør der tages bevidst stilling til den enkelte bebyggelses arkitektoniske kulturarvsværdier forud for større fysiske forandringer. Denne stillingtagen er særlig vigtig i de store, almene boligbebyggelser fra 1960'erne og 1970'erne, som i dag vurderes som socialt udsatte. Det skyldes, at de fysiske træk, som ofte er vigtige i et arkitektonisk kulturarvsperspektiv, kan synes at være direkte i modstrid med de ønsker, man har til disse boligområder i dag.

1960'ernes montagebyggerier er ofte anlagt ud fra en idealistisk grundtanke om den funktionsopdelte by, hvor store næsten monofunktionelle boligområder var visuelt og fysisk skærmet fra deres omgivelser samt orienteret indad, mod egne opholdsarealer. I dag ønsker man omvendt at få integreret boligområderne med de omkringliggende kvarterer i langt højere grad. Resultatet kan derfor være, at man søger at gennemføre ændringer i bebyggelserne, som til dels kan synes i modstrid med de arkitektoniske kulturarvsværdier. Det betyder ikke nødvendigvis, at vi skal bevare og restaurere i traditionel forstand. Derimod kan opmærksomheden på de særegne arkitektoniske kulturarvsværdier understøtte en bevidst stillingtagen til, hvordan der kan værnes om den enkelte bebyggelses bærende fortælling med henblik på at udvikle dens iboende kvaliteter og potentialer.

Målet er at sikre den bærende fortælling i forening med kommende forandringer af områderne, så kulturarven bliver et understøttende aktiv i udviklingen, og at boligområderne kommer til at fremstå med en styrket arkitektonisk kvalitet.



Mogens A. Morgen
Professor, Arkitekt MAA

INTRODUKTION

Arkitektskolen Aarhus har vurderet de arkitektoniske kulturarvsværdier i de 15 hårdeste ghettoer, som fremgår af regeringens *Liste over hårde ghettoområder pr. 1. december 2018*.

FORMÅL

I nærværende rapport bliver vurderingen af Bispehavens arkitektoniske kulturarvsværdier præsenteret, ligesom det bliver undersøgt, hvordan bebyggelsen lever op til de aktuelle idealer og ønsker, som man typisk italesætter i forbindelse med omdannelsen af store almene boligområder i dag. Formålet med vurderingen er at skabe opmærksomhed på, hvordan bebyggelsens bærende fortælling fremadrettet kan anvendes i kommende fysiske forandringer af området.

Bebyggelsens arkitektoniske kulturarvsværdier er en kvalitet, der bør arbejdes videre med i den kommende udvikling, så Bispehavens særegne fortælling og værdier forenes med de nutidige behov for ændringer. Målet er for det første, at nærværende vurdering bliver anvendt strategisk i den fremtidige dialog mellem boligforening, kommune, Landsbyggefonden og rådgivere for derved at bidrage til en fælles forståelse af Bispehavens bærende fortælling. For det andet, at de beskrevne værdier kan blive rettesnor for, hvilke forandringer der foretages, og hvordan. Ved at tage udgangspunkt i de eksisterende arkitektoniske kulturarvsværdier kan man med en renovering sikre en bebyggelse, hvor det er dens egenart, historiske ophav samt oplevelsen af genkendelighed og identitet, der er med til at definere fremtiden.

METODE

Arkitektskolen Aarhus har udviklet en ny metode, der kombinerer vurderingen af boligbebyggelsernes arkitektoniske kulturarvsværdier med, hvordan de synes at leve op til nutidige idealer for denne type boligområder.

Bebyggelsens arkitektoniske kulturarvsværdier bliver vurderet i tre kategorier, kulturhistorisk, miljømæssig og arkitekto-

nisk værdi, der tager afsæt i de to officielt anerkendte værdisætningsmetoder indenfor kulturarv i Danmark, SAVE¹ (Survey of Architectural Values in the Environment) og VAF² (Vurdering af Fredningsværdier). Samtidig trækkes der på metoden til screening af kulturmiljøer SAK³ (Screening af Kulturmiljøer), der kombinerer kulturarvsværdier med kulturmiljøernes udviklingspotentialer.

I rapporten bliver vurderingen af kulturarvsværdier holdt op mod nutidige fokuspunkter i arbejdet med omdannelse af socialt udsatte store almene boligområder. Disse fokuspunkter er formuleret med afsæt i en række evalueringer og udgivelser⁴ samt nyligt gennemførte almene boligrenoveringer i Landsbyggefondens regi. I nærværende rapport bliver bebyggelserne vurderet i henhold til tre nutidige fokuspunkter: det første angår boligområdets tilpasning og sammenhæng med omgivelserne, det andet omhandler graden af funktionsblanding og det tredje vedrører variation i skala, formgivning og graden af overgange fra private til offentlige rum.

Med udgangspunkt i vurderingen af kulturarvsværdier og de nutidige fokuspunkter bliver rapporten afsluttet med en række anbefalinger, som peger på, hvad der særligt er væsentligt at have for øje i det fremtidige arbejde med udviklingen af boligområdet.

ET GRUNDLÆGGENDE SKISMA

Det har vist sig, at de idealer, som lå bag mange af de 15 bebyggelser, da de blev opført, er i modstrid med de nutidige idealer, som er knyttet til store, almene boligområder. Det er særligt de fysiske træk, som er af stor kulturhistorisk værdi, der viser sig at stå i kontrast til, hvad man i dag værdsætter arkitektonisk og miljømæssigt. Der ligger derfor en fremtidig opgave i at tænke de arkitektoniske kulturarvsværdier sammen med nutidige ønsker, og det på en måde, hvor umiddelbart modstridende dagsordner understøtter hinanden bedst muligt. I denne proces er det vigtigt at undersøge, hvilke værdier, der er vigtige at bevare i et længere fremtidigt tidsperspektiv.

Beskrivelserne er udtryk for en arkitektfaglig vurdering, der med fordel kan indgå i det videre dialog- og udviklingsforløb. Vurderingerne er baseret på eksisterende beskrivelser og udvendige besigtigelser af bebyggelserne. Vurderingerne er ikke udtryk for et facit, men skal ses som en anbefaling til, hvordan bebyggelsernes iboende egenskaber, kvaliteter og arkitektoniske kulturarvsværdier kan blive styrket fremadrettet. Vurderingerne bør indgå i den efterfølgende proces med boligforeninger, boligorganisationer, kommuner og rådgivere i udviklingen af områderne.

INDHOLD

Rapporten består af en kortlægning, en vurdering og en konklusion med anbefalinger.

BÆRENDE FORTÆLLING

Her opsummeres den samlede vurdering af bebyggelsens bærende fortælling sammen med en kort oplistning af de fysiske træk, som er vigtigst for, at denne fortælling kan aflæses i bebyggelsen.

KORTLÆGNING

Kortlægningen er en beskrivelse af boligbebyggelsen, som den ser ud i dag. Beskrivelsen er baseret på besigtigelser af bebyggelsernes ydre, og de fysiske træk som er væsentlige for vurderingen:

By og landskab

Her beskrives bebyggelsens placering i landskabet og bystruktur samt overgangen fra bebyggelsen til de nærliggende omgivelser.

Bebyggelsesplan – bygninger og udearealer

Her beskrives bebyggelsesplanen, den landskabelige karakter, formgivningen af bygninger og udearealer samt den interne infrastruktur.

Originalitet

Her beskrives bebyggelsens renoveringshistorie samt hvilke træk, der stammer fra da bebyggelsen blev opført, og hvilke der er senere ændringer.

VURDERING

Værdisætningen er baseret på eksisterende fysiske forhold og er vurderet i tre værdikategorier. Vurderingen i hver enkelt kategori rangeres fra 1 til 5, hvor 1 er den laveste værdi og 5 den højeste. Der er ikke foretaget indvendige besigtigelser, og vurderingen af bebyggelserne forholder sig kun til det udvendige.

Kulturhistorisk værdi

Tilskrives fysiske forhold, som viser noget om tidligere funktion, brug, idealer, byggeskikke og opførelsestidspunktet, men værdien tilskrives også ændringer over tid, som viser en udviklingshistorie.

Miljømæssig værdi

Den miljømæssige vurdering har fokus på forholdet mellem bebyggelsen og den omgivende by, mellem bygninger og udearealer, bebyggelsesplanens rumlige organisering og den landskabelige bearbejdning samt variationer i skala og brug i uderum. Der arbejdes med overordnede vurderinger, og der bliver ikke gået i detaljer omkring typer af beplantning, belægninger og lignende.

Arkitektonisk værdi

Tilskrives rumlige kvaliteter ved bebyggelsen som helhed, og ved de enkelte bygning-

ernes udformning og materialitet som f.eks. karakteristisk formgivning, proportionering, konstruktioner, skala, kompositioner, materialer, håndværk, lysforhold, atmosfære, funktionelle sammenhænge, detaljer samt sammenhænge og hierarkier.

NUTIDIGE FOKUSPUNKTER

Her beskrives, hvordan bebyggelsens arkitektoniske kulturarvsværdier og den bærende fortælling står i forhold til tre nutidige fokuspunkter, der samlet repræsenterer en række ønsker, som typisk fremføres nu om dage i forbindelse med strukturelle forandringer af store socialt udsatte almene boligområder. Registreringen i hvert enkelt fokuspunkt er rangeret fra 1 til 5, alt efter i hvor høj grad bebyggelsen synes at kunne leve op til fokuspunktet, hvor 1 er den laveste værdi og 5 den højeste.

Bymæssig integration

I hvor høj grad hænger bebyggelsen sammen med de omgivende områder visuelt, fysisk og funktionelt. Findes der tilbud, som kan tiltrække udefrakommende, eller infrastruktur som naturligt leder udefrakommende gennem eller ind i bebyggelsen.

Funktionsblanding

Er der en variation af tilbud i bebyggelsen udover boliger f.eks. skoler, erhverv, detail-

handel, café og lignende? Er der en variation i boligtyper i forhold til ejerformer og i forhold til de forskellige almene boligtyper: ældre-, ungdoms- og familieboliger?

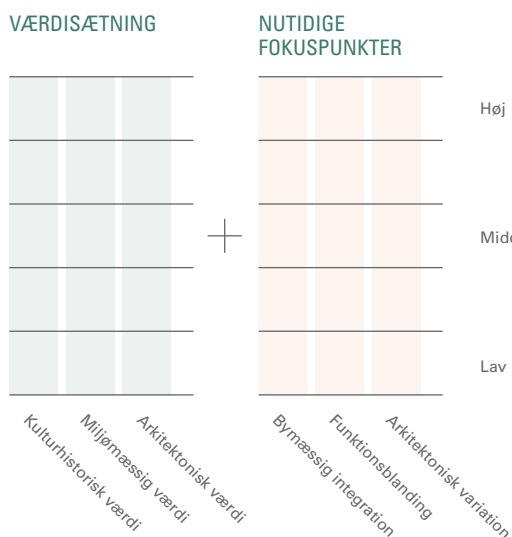
Arkitektonisk variation

Adskiller bebyggelsen sig væsentligt fra sine omgivelser arkitektonisk og skalmæssigt? Er der en variation i bebyggelsesplan, bygningsformer, formgivning og materialitet internt i bebyggelsen? Er der en variation i udearealernes opdeling i private, semi-private, halv-offentlige og offentlige områder?

ANBEFALINGER

Her anbefales, hvilke fysiske træk man bør være særlig opmærksom på ved kommende fysiske og strukturelle forandringer i bebyggelsen. Anbefalingerne er formuleret med afsæt i hvilke træk, der er væsentlige at fastholde for, at bebyggelsens bærende fortælling kan komme med ind i fremtiden, samt ud fra en forventning om, at man i bebyggelsen ønsker at øge graden af bymæssig integration, funktionsblanding og arkitektonisk variation.

EKSEMPEL PÅ VURDERINGS-DIAGRAM



REFERENCER:

- 1 Kulturarvsstyrelsen. *SAVE- Kortlægning og registrering af bymiljøers og bygningers bevaringsværdi*. Kulturarvsstyrelsen, 2011.
 - 2 Kulturarvsstyrelsen. "VEJLEDNING. Vurdering af Fredningsværdier." Kulturarvsstyrelsen, 2012.
 - 3 Morgen, M. A. & Pedersen, S. O (red.). *Screening af kulturmiljøer: Metodevejledning*. Arkitektskolen Aarhus, 2018.
 - 4 Bech-Danielsen, C. & Mechlenborg, M. *Renovering af almene boligområder: Evaluering af fysiske indsatser i perioden 2014-2016*. SBI 2017:11. Statens Byggeforskningsinstitut, 2017.
- Bech-Danielsen, C & Stender, M. *Fra ghetto til blandet by : danske og internationale erfaringer med omdannelse af udsatte boligområder*. Gad, 2017.
 - Bjørn, N. (red.). *Arkitektur der forandrer: fra ghetto til velfungerende byområde*. Gad, 2008.

BISPEHAVEN

AARHUS KOMMUNE



Kommune:	Aarhus Kommune
Boligselskab:	Østjysk Bolig
Arkitekt:	Møller & Wichmann
Landskabsarkitekt:	J. Arevad-Jacobsen
Opført:	1967-71
Renoveret:	1988 og 2003-2007
Antal boliger og boligtyper:	880 familieboliger
Øvrige funktioner:	Beboerhus
Antal beboere:	2215

Kilde: De 16 "hårdeste" ghettområder. Dokumentation af de konkrete virkninger af parallel-samfundspakken. BL Danmarks Almene Boliger, 2018.

DEN BÆRENDE FORTÆLLING

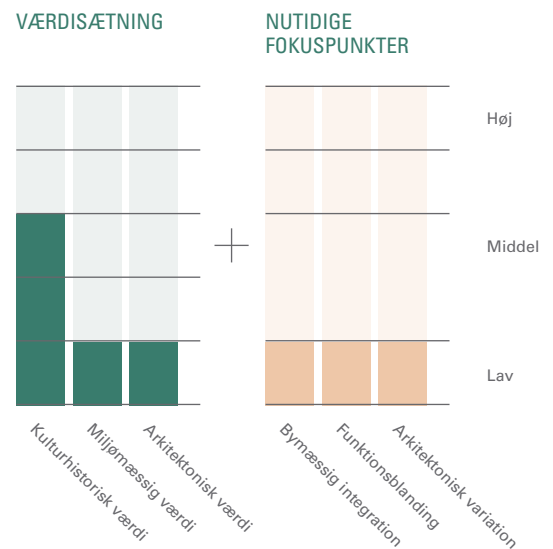
Bispehaven er et typisk eksempel på de store almene montagebyggerier, der blev opført som led i udvidelsen af de større byer i løbet af 1960'erne og 1970'erne. Dette ses i bebyggelsens store størrelse og placering vest for Aarhus' gamle bykerne. Bebyggelsesplanen afspejler stadig de velfærdsvisioner, der lå bag de store almene montageboligbyggerier i beton, som var resultatet af boligpolitikken, og som følge heraf industrialiseringen af byggeriet i løbet af 1960'erne. Bebyggelsen vidner desuden om tidens ambitioner om rolige boligområder skærmet ved hjælp af terrænbearbejdning og beplantning samt idealet om gode og funktionelle lejligheder til alle, uanset indkomst. I bebyggelsen kan man også se samtidens ønske om at adskille gående og kørende trafikanter i form af gangbroer og opholdsarealer anlagt på underjordiske parkeringsniveauer.

"I BEBYGGELSEN KAN MAN OGSÅ SE SAMTIDENS ØNSKE OM AT ADSKILLE GÅENDE OG KØRENDE TRAFIKANTER I FORM AF GANGBROER OG OPHOLDSAREALER ANLAGT PÅ UNDERJORDISKE PARKERINGSNIVEAUER"

Bispehaven er tillige et godt eksempel på, hvordan disse montagebyggerier allerede fra slutningen af 1980'erne og frem i flere tilfælde har været igennem flere renoveringer. I Bispehaven er dette tydeligt, da den er blevet gennemgribende renoveret fra 2003-2007 med nye facader samt en igangværende omlægning af udearealer imellem blokkene.

SÆRLIG VIGTIGT FOR DEN BÆRENDE FORTÆLLING:

- Bebyggelsesplanens stringente disponering af ensartede boligblokke.
- Terrænbearbejdningen med fodgængerdæk og udearealer henover underjordiske parkeringsarealer, der anviser et tydeligt hierarki i brugen af udearealer til leg, kørende og gående trafik.
- At bebyggelsen fremtræder som et sammenhængende boligområde i kraft af formgivning og det arkitektoniske udtryk.
- At der med renoveringen er søgt et arkitektonisk udtryk, der adskiller sig fra betonelementbyggeri.



KORTLÆGNING

BY OG LANDSKAB

Bispehaven ligger i den nordvestlige del af Aarhus, i bydelen Hasle, der tidligere var en selvstændig landsby med gårde og landbrugsjord. Bebyggelsen ligger på kanten af et større område med villaer og rækkehusbebyggelser mod øst. Nord for bebyggelsen ligger et mindre erhvervsområde i krydset mellem Ringgaden og Viborgvej. Mod nordøst, imellem Viborgvej og Bispehavevej, er der et butiksområde, som orienterer sig mod Viborgvej. Ved Ringvejen, sydvest for bebyggelsen, er der endnu et erhvervsområde og et hotel.

0 Km 4 Km

Motorvej
Jernbane

Bispehaven er placeret vest for Aarhus centrum i et højtliggende og markant bearbejdet terræn, tæt på Ydre Ringvej og Viborgvej. Både bebyggelsens skala og placering afspejler, at den er opført som en del af udbygningen af byen i 1960'erne og 1970'erne.





Bebyggelsen gennemskæres af Rymarken, der deler området i to og danner en markant fysisk barriere.



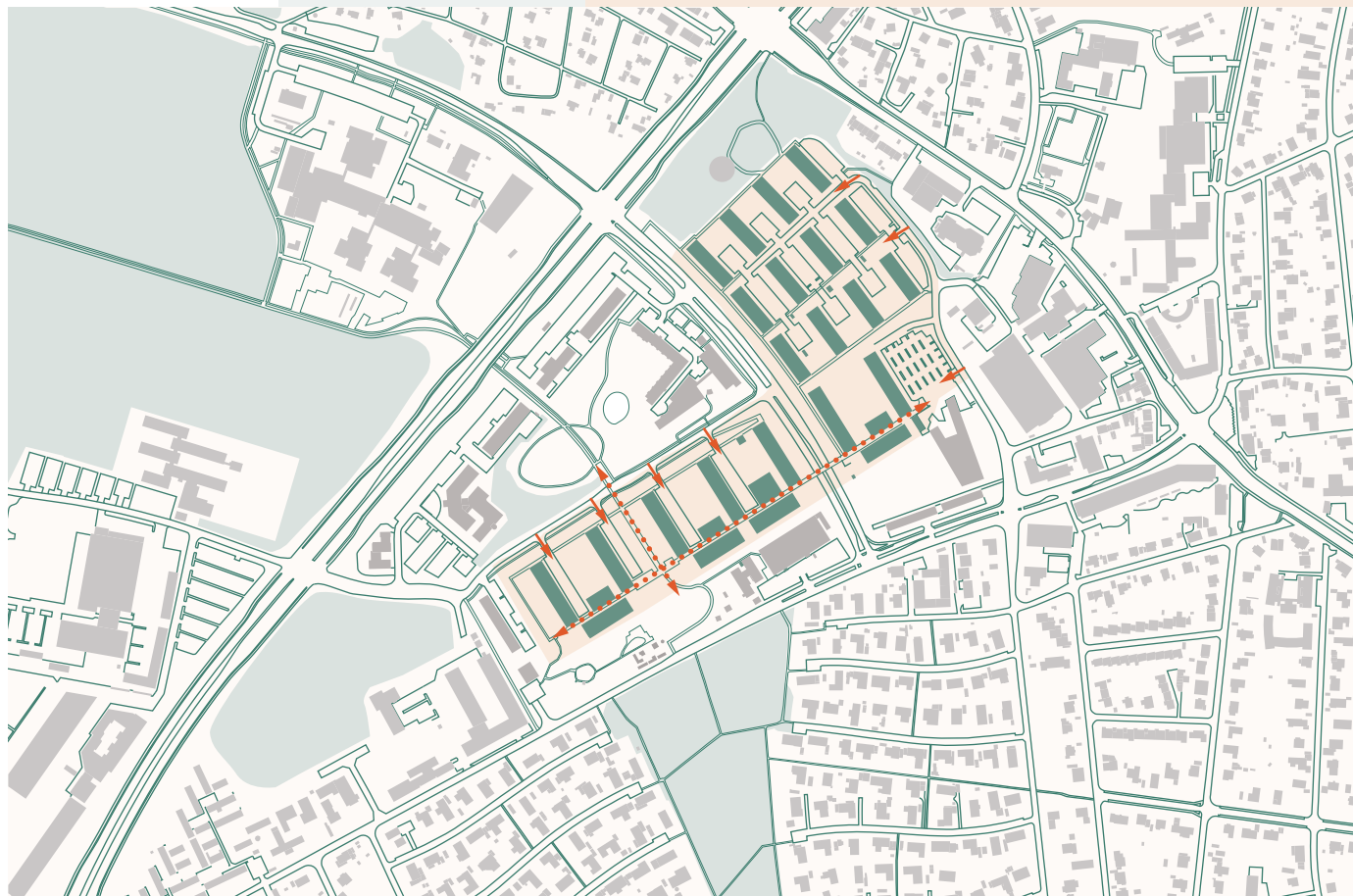
Mod Hasle Centervej ligger bebyggelsen hævet en etage over vejen. Gavlene tegner en tydelig rytme. Terrænspringet udjævnes i de igangværende renoveringer af gårdrummene.

Mod nordøst afgrænses bebyggelsen af parkeringspladser langs boligblokkene mod Bispehavevej. Langs hele den sydvestlige side er bebyggelsen hævet i forhold til omgivelserne på et markant bearbejdet terræn og delvist skærmet bag træer og lave hække. Mod nordvest vender bebyggelsens gavle ud mod Hasle Centervej, og terrænet er bearbejdet, så bebyggelsen er hævet en etage over vejen. Trafikvejen Rymarken deler området i to og ligger i en blød kurve nedsænket i forhold til bebyggelsen, der således ligger beskyttet fra trafikken langs de grønne volde. Mod nord støder bebyggelsen op til et grønt areal ud til Ringvejen med boldbane og et karakteristisk vandtårn.

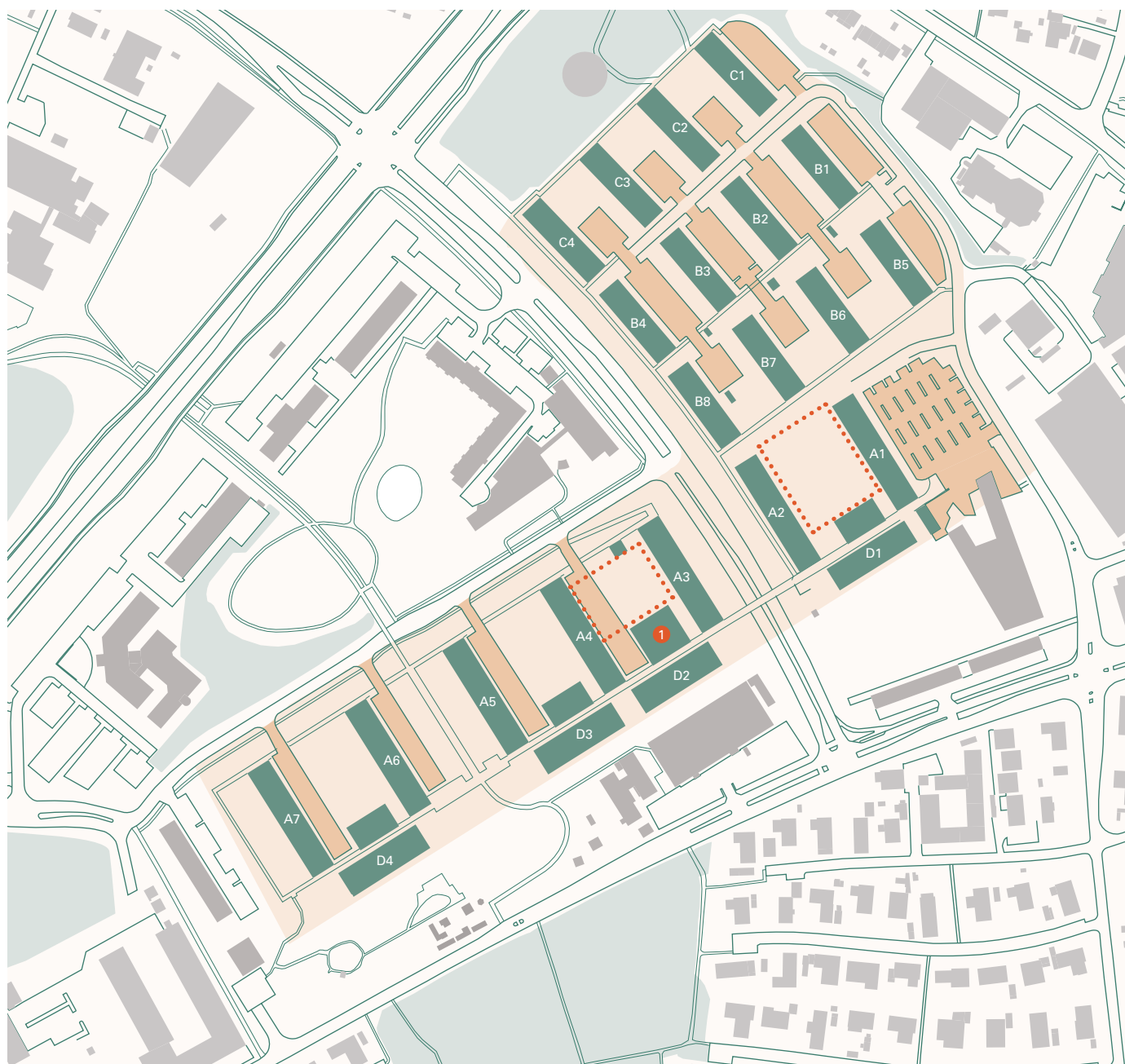
Der er flere tilkørsler til Bispehaven. Bebyggelsen har også et stisystem med et hovedstrøg, der forbinder bebyggelsen på tværs af Rymarken. Fra Ringvejen er der et kig ind til bebyggelsen, med det karakteristiske vandtårn i forgrunden. Voldene langs Rymarken er høje og skaber en tydelig grænse mellem bebyggelsen og vejen. Langs den sydlige kant er der endnu en fysisk grænse i form af en vold mellem rækkehusene og et grønt område. På naboarealerne, både langs Hasle Centervej og Bispehavevej, er der tæt randbeplantning med få eller ingen indkig imellem bebyggelsen og nabobebyggelsen.

0 m 200 m

Primære stiforløb
Tilkørsel



BEBYGGELSESPLAN – BYGNINGER OG UDEAREALER



I Bispehaven var der særligt omkring blokkene langs Hasle Centervej en klar opdeling mellem biltrafik og fodgængere. Karakteristisk for den oprindelige bebyggelsesplan er et langt aksialt hovedstrøg for fodgængere, som løber igennem hele bebyggelsen fra øst til vest.

- | | | |
|---|----------------------------------|-------------|
| 1 | Trivselshuset | Boligområde |
| ⋯ | Kørsel og parkering under terræn | Parkering |

0 m 200 m

Bispehavens bebyggelse er udlagt i et tydeligt bearbejdet terræn, og bebyggelsesplanen er organiseret i to forskellige bebyggelsesstrukturer.

Mod syd ligger der syv blokke (A1-A7) på række i syv etager organiseret omkring fem gårdrum, hvoraf fire afgrænses mod sydøst af rækkehuse (D1-D2) i to etager med egne forhaver. Bebyggelsen gennemskæres af Rymarken, hvor en fodgængerbro binder området sammen. I to af gårdrummene ses den oprindelige terrænbearbejdning omkring blokkene med parkering i underetagen, med indkørsel fra Hasle Centervej eller Bispehavevej, og selve gårdrummet ovenpå mellem blokkene. Gårdrummet er organiseret med fodgængerdæk, en lang åbning ned til parkeringen med gangbroer over, samt et grønt område med legeplads og en mindre bygning med fællesfaciliteter. De resterende tre gårdrum er under ombygning. Her fjernes parkeringsdækket, og terrænet udjævnes ned mod Hasle Centervej. Gårdrummet er organiseret med parkering i midten mod vejen og ophold langs blokkenes facader samt mod rækkehusene, hvor bygningerne med fælles faciliteter er fjernet.

Mod nord ligger der tolv blokke i fem etager. Blokkene er placeret i tre rækker af fire blokke i en vifteform, der følger Rymarkens let kurvede forløb. Uderummene mellem blokkene er organiseret med parkering og kørsel mod indgangsfacaderne samt grønt ophold og legepladser langs altanfacaderne.

Der er lange perspektiviske kig på kryds og tværs i begge bebyggelsesstrukturer. Mod syd i akse på tværs af Rymarken, hvor bevægelsen foregår langs rækkehusene, og rummet udvides og indsnævres af gårdrummene og blokkene. Mod nord mellem henholdsvis blokkenes gavle og de langstrakte facader. Alle blokkene er udført med indgangsfacader mod nordøst og altanfacader mod sydvest. Indgangsfacader og gavle er beklædt med gule skærmtegl indrammet af en grå stålkonstruktion og gennemskåret af lange vertikale gråmalede glasbånd uden markering af etageadskillelsen. Altanfacaderne er inddækkede af en gråmalet facadebeklædning i aluminium og glas. Blokkene står på en høj kælder i beton, der på altansiden åbner sig op og bliver til en gennemgående kolonnade under bygningen med en tilbagetrukket facade. I de nyrenoverede blokke mod syd er kælderen beklædt med lyse mursten i forskellige nuancer og trælistes.



Tilknappede indgangsfacader og gavle. Her et kig fra fodgængerbroen med rækkehuse til venstre og blokke til højre.



Altanfacader på blokkene og lukkede indgangsfacader på rækkehusene. Spejlinger i de store glasarealer lukker for indkig til facaderne. Kig mod broen, som forskydes af det nye stiforløb.



Det oprindelige gårdrum med kig til parkering i underetagen. Til venstre et småt fodgængerdæk langs indgangsfacaden samt gangbroer til opholdsarealer ovenpå parkeringskælderen.



Lukkede indgangsfacader og gavle i bebyggelsen mod nord set på tværs. Facaderne har smalle og brede vertikale vinduesbånd.



I den lavere bebyggelse mod nord er der altanlukninger i glas og aluminium ud til det sammenhængende gårdrum på langs mellem blokkene. Blokkene bæres af en synlig betonstruktur og har tilbagetrukket facade i den nederste etage.

ORIGINALITET

Bispehavens boligblokke er blevet ændret væsentligt siden opførelsen. Blokkene blev renoveret for første gang i 1988, fordi der var problemer med betonskader. Renoveringen omfattede udbedring af betonen og udskiftning af tage. Desuden blev 47 af de store lejligheder på 130 m² ombygget til to boliger på henholdsvis 81 m² og 49 m², og gårdarealerne fik beplantning og læhegn. I 2003-2007 blev bebyggelsen renoveret igen. Facaderne blev efterisolerede og beklædt med gule skærmtegl på tre af siderne. Vinduer på indgangssiden blev udskiftet. Altanerne blev inddækket med en ny facade i glas. Som følge af nye brandsikringskrav blev rækkehusenes vindfang ændret. Udearealerne blev indrettet med mere legeareal og beplantning, og foran trivselshuset blev der anlagt et torv med plads til arrangementer. Med den igangværende renovering er udearealerne mellem blok A4-A7 ændret eller ved at blive ændret. Pareringskældre bliver fyldt med overskudsjord, og første etage med kolonnader i beton lukkes og beklædes med forskellige gule mursten og trælameller.

Der er bibeholdt få fysiske træk fra da Bispehaven blev opført. Disse omfatter selve placeringen af blokkene, den oprindelige vindues- og altankomposition samt terrænbearbejdningen med parkering under gårdrummene i blok A1-4. Dertil kommer den høje kælder i blok A1-4 og i bebyggelsen mod nord (B1-8 og C1-4), der med sin åbne betonstruktur på altansiden vidner om, at blokkene er opført som betonelementbyggeri.





Bispehaven 1976. Fotograf: Lars N. Jensen. Foto: Aarhus Stadsarkiv. Bispehaven set fra Hasle Centervej med den tydelige bearbejdning af terrænet, hvor bygningerne er løftet og skrænten gennemskæres af indkørsler til parkeringsdækkene under gårdrummene mellem blokkene. Altanfacaderne står åbne med vandrette brystninger og tilbagetrukne partier som giver et dybdespil i facaden.

VURDERING

KULTURHISTORISK VÆRDI

By og landskab

Bispehavens kulturhistoriske værdi knytter sig til bebyggelsens placering nordvest for Aarhus' gamle bykerne, der sammen med bebyggelsens store skala afspejler, at bebyggelsen blev opført som led i udvidelsen af byen i løbet af 1960'erne og 1970'erne. Bebyggelsens store størrelse afspejler desuden, at det her ikke var individet, men derimod fællesskabet, som var bygherre.

Bebyggelsesplan

Der er også kulturhistorisk værdi knyttet til den stringente og stramme bebyggelsesplan, der vidner om 1960'erne og 1970'ernes almene montagebyggeri opført efter vedtagelsen af montagecirkulæret i 1960, som blev vedtaget af regeringens økonomiudvalg. Cirkulæret fik afgørende indflydelse på dansk boligbyggeri, og omhandlede en effektivisering af byggeprocessen uden sidestykke i historien. Serieframstilling, præfabrikation og rationaliserede arbejdsgange var midlerne til at skabe et stort antal boliger på kort tid og samtidig etablere et velfungerende produktionsapparat.

Som resultat af cirkulæret blev det i første omgang besluttet at opføre fire store planer: Ballerupplanen, Sydjyllandsplanen, Gladsaxeplanen og så Albertslundplanen, som var det eneste lave byggeri. Efterfølgende blev der i løbet af 1960'erne og 1970'erne opført mange tusind lejligheder i bebyggelser af industrialiserede betonelementer. Bebyggelserne har i eftertiden fået tilnavnet kransporsbebyggelser, og disse var således ikke kun resultatet af en arkitektfaglig bearbejdning, men snarere af udviklingen inden for det nye industrialiserede byggeri – og af et politisk ønske om at afhjælpe bolig manglen, som havde været et problem siden efterkrigsårene.

Kransporsplanerne bestod af stokke i forskellig længde udlagt i en oftest retvinklet komposition, anlagt efter hensyn til produktion, opførelse og montering af elementer snarere end til terræn- og omgivelsestilpassede. I Bispehaven kan kransporet ses i bebyggelsesplanen med de lange rækker af blokke med en regelmæssig afstand.



De lave bokke mod nord på række, med altanfacader til venstre og indgangsfacader til højre. Herimellem uderum med ophold til venstre og parkering til højre.



Kig ned mod parkeringsarealet under gårdrummet fra en af gangbroerne mellem opholdsarealet til venstre og fodgængerdækket til højre.



Altanfacade med lukning i glas og aluminium båret af betonsøjler, der danner en åben kolonnade under bygningen.

Datidens bebyggelsesplaner bar også præg af den stigende bilisme og deraf ønsket om mere plads til parkeringspladser. Heraf kom ligeledes ønsket om at adskille den gående og kørende trafik for at øge trygheden i bebyggelserne, hvilket også kan ses i Bispehaven, hvor der med etablering af overdækket parkering under terræn samt fodgængerbro over Rymarken er en tydelig adskillelse af kørende og gående trafik.

Facaderenoveringen fra 2003-2007 har kulturhistorisk værdi, da den afspejler et ønske om at ændre og forny bebyggelsens oprindelige arkitektoniske udtryk. De gule skærmtegl og glaslukningen af altanerne skjuler betonelementerne, og dermed også bygningens bærende struktur, der efterfølgende kun kan ses i den høje kælder under altanerne.

Med den igangværende renovering ses de nutidige idealer og forståelser af et godt boligområde med nedbrydning af ensartetheden i stueetagen, her med gule mursten i forskellige nuancer, trælameller og belysning. Den nutidige forståelse ses også i den nye indretning af udeområderne, med bearbejdningen af terrænet og udformning af nye opholdsområder, legepladser og stiforløb, hvor der arbejdes med variation.

Bispehavens kulturhistoriske værdi vurderes samlet set at være middel.

VÆRD AT BEVARE:

- Den stringente bebyggelsesplan med blokkene organiseret på lige rækker overfor hinanden.
- Elementer af terrænbearbejdningen med fodgængerdæk, gangbroer og opholdsareal ovenpå en delvist overdækket parkeringskælder med bærende betonkonstruktioner.
- Det klare hierarki mellem indgangsfacade og altanfacade over stueetagen.
- Den høje kælder under altanerne med kolonnaden i beton, der viser bygningens bærende struktur.



Altanfacade i en nyrenoveret blok, hvor den høje kælder er lukket med tegl, træ og glas.



Blokke på række i den lange akse i bebyggelsen mod syd. Med kig i hver sin retning mod henholdsvis indgangs- og altanfacader.

MILJØMÆSSIG VÆRDI

By og landskab

Den miljømæssige værdi ved Bispehaven knytter sig til bebyggelsens overordnede organisering i to strukturer gennemskåret af Rymarken og hægtet sammen af en fodgængerbro, der spænder over vejen, som et svævende betonrør. Bebyggelsesstrukturen er lagt som et lag henover den eksisterende infrastruktur, hvorved der opstår et dynamisk og visuelt møde mellem fodgængere inde i bebyggelsen og bilister udenfor området.

Bebyggelsesplan

Der er miljømæssig værdi knyttet til differentiering af parkering og opholdsarealer i de to bebyggelser. Mod nord i den klare opdeling af parkering, kørearealer og opholdsarealer mellem blokkene. Dertil kommer de nyrenoverede gårdrum imellem blokkene A4-A7, hvor der skabes nye opholdsrum med legepladser mellem blokkene.

Derudover er der miljømæssig værdi knyttet til de høje kældre med kolonnaden i beton under altanfacaderne, hvor terrænet og de udendørs opholdsrum føres ind under bygningen, og hvor der skabes mulighed for dialog mellem ude og inde.

Bispehavens miljømæssige værdi vurderes samlet set at være lav.

VÆRD AT BEVARE:

- At bebyggelsen forbindes af en fodgængerbro over Rymarken.
- Opholdsarealer uden kørende trafik.
- Den åbne struktur og mulige dialog mellem inde og ude i kolonnaden under altanfacaderne.



Fodgængerbroen - et svævende betonrør hen over Rymarken - der forbinder bebyggelsen på tværs og understreger bearbejdningen af terrænet.



Kig fra parkeringsarealet op til gårdrummet med fodgængerareal, gangbroer og opholdsareal.



Nyrenoveret gårdrum med nye stiforløb, opholdsrum og beplantning.



Sammenhæng mellem rummet under altanfacaden, med den synlige bærende betonkonstruktion og tilbagetrukket facade, og opholdsarealet foran bygningen.

ARKITEKTONISK VÆRDI

By og landskab

Bispehavens arkitektoniske værdi er overordnet knyttet til den samlede bebyggelse, der fremstår som en arkitektonisk helhed, hvor den indbyrdes disponering af blokkene skaber lange perspektiviske kig på kryds og tværs af bebyggelsen, og som på samme tid får bebyggelsen til at fremstå monumental. Blokkenes placering skaber rumlig variation, fra lukkede snævre passager mellem gavlene og rækkehusene til åbne gårdrum mellem blokkene.

Den landskabsarkitektoniske iscenesættelse af Rymarken, som en slugt til biler, afgrænset af boligblokkenes facader som massive vægge, er et markant arkitektonisk træk.

Bebyggelsesplan

Der er desuden arkitektonisk værdi knyttet til bearbejdningen af facaderne med en klar arkitektonisk opdeling mellem indgangsfacade og altanfacade. Indgangsfadernes lukkede flade gennemskæres af vandrette vinduesbånd, mens altanfacaderne glaslukning opdeles af vandrette og lodrette afdækninger, der afspejler altanernes oprindelige betonstruktur. På gavlene markeres de oprindelige altaner af et tilbagetrukket vertikalt gråt bånd.

I den høje kælderetage, med den tilbagetrukne facade under altanerne, skabes der menneskelig skala, rytme og åbenhed i den hvide betonstruktur. I de renoverede blokke skabes der variation og rytme i kælderetagen i kraft af brugen af materialer.

Bispehavens arkitektoniske værdi vurderes samlet set at være lav.

VÆRD AT BEVARE:

- At blokkene indenfor de enkelte afdelinger har et ensartet udtryk, der giver indtryk af en samlet bebyggelse.
- De perspektiviske kig i bebyggelsen.
- Den klare arkitektoniske opdeling mellem indgangsfacade og altanfacade.
- Åbenheden i den høje kælderetage.



Indgangsfacaden med gule skærmtegl og mørke vertikale vinduesbånd, som slører opfattelsen af etagedækkene.



Altanfacadens spejlende inddækning i glas og aluminium, der underinddeles af lodrette og vandrette afdækninger samt vandrette værn og lodrette glasinddelinger. Dele af glasfacaden kan åbnes.



De bærende søjler under altanfacaden åbner bygningen op og skaber sammenhæng med det foranliggende opholdsareal.

NUTIDIGE FOKUSPUNKTER

Bispehaven er et typisk eksempel på de store almene montagebebyggelser fra 1960'erne og frem, som siden er blevet renoveret og ændret, da disse bebyggelser var udtryk for andre idealer og ønsker, end dem som i dag typisk beskrives i forbindelse med de store almene boligbebyggelser.

I dag er der ofte ønske om en højere grad af bymæssig integration, funktionsblanding og arkitektonisk variation. Dette skal gerne ske gennem fysiske og visuelle forbindelser til de omkringliggende områder. Derudover er der større opmærksomhed på at etablere forskellige typer boliger i områderne f.eks. almene ældre- og ungdomsboliger samt andre ejerformer. Der efterspørges ligeledes andre funktioner udover boliger f.eks. butikker, erhverv eller kulturinstitutioner, som kan trække andre ind i boligbebyggelsen. Der ønskes desuden et

større variation af tilbud i udearealerne, nedbrydning af skala og større bearbejdning af privat, semi-privat, semi-offentlig og offentlige områder.

Facaderenoveringen af Bispehaven i 2003-07 afspejler et ønske om at ændre det oprindelige arkitektoniske udtryk, mens den igangværende renovering arbejder for at imødekomme nutidens ønsker, f.eks. med bearbejdningen af udearealerne og facaderne i stueetagen, hvor der skabes mere variation. Bebyggelsen står derfor i dag med et markant andet arkitektonisk udtryk end det originale byggeri, og snart er der kun få arkitektoniske kulturarvsværdier tilbage, som vidner om de idealer og tanker, som lå bag bebyggelsen, da den blev opført.

FYSISKE TRÆK AF VIGTIGHED FOR NUTIDIGE FOKUSPUNKTER:

BYMÆSSIG INTEGRATION

- På begge sider af Rymarken og på begge sider af bebyggelsen mod syd er terrænet en fysisk barriere.
- Mod øst åbner bebyggelsen mere op mod omgivelserne, hvor indgangsfacaderne vender ud mod Bispehavevej.

Graden af bymæssig integration vurderes samlet set at være lav.

FUNKTIONSBLANDING

- Det er en kvalitet, at bebyggelsen har et beboerhus med forskellige tilbud til beboerne.
- Der er i overvejende grad almene familieboliger i bebyggelsen. Det er en kvalitet, at familieboligerne har forskellige størrelser. Det er ligeledes en kvalitet, at rækkehusene er anderledes end de resterende boliger i bebyggelsen.

Samlet set vurderes graden af funktionsblanding at være lav.

ARKITEKTONISK VARIATION

- Bispehaven adskiller sig ved sin store skala i forhold til de tilstødende boligområder.
- Internt i bebyggelsen arbejdes der i forbindelse den igangværende renovering med variationer i stueetagen og uderummene.
- Det er en kvalitet, at der er arbejdet med flere niveauer i udearealerne, som skaber varierede uderum og lodrette kig.

Den arkitektoniske variation vurderes samlet set at være lav.

ANBEFALINGER

Tanken bag nedenstående anbefalinger er at sikre Bispehavens bærende fortælling i forening med kommende forandringer, så den arkitektoniske kulturarv kan blive et aktiv i udviklingen. Anbefalingerne er formuleret med udgangspunkt i, at man typisk ønsker at højne de store almene boligområders evne til at leve op til de tre nutidige fokuspunkter: bymæssig integration, funktionsblanding og arkitektonisk variation gennem fysiske og strukturelle forandringer af den eksisterende bebyggelse. Anbefalingerne peger på hvilke fysiske træk, der med fordel både kan arbejdes videre med og værnes om i forbindelse med, at man skaber forandringer ud fra målsætninger og idealer, som kan synes i direkte modsætning til de tanker, som lå bag de store almene betonelementbebyggelser fra 1960'erne og 1970'erne som Bispehaven. Anbefalingerne bør fungere som et afsæt i den videre dialog om udviklingen af bebyggelsen mellem boligselskab, afdelingsbestyrelse, beboere, rådgivere og kommune.

Den bærende fortælling og de fysiske kendetegn, som afspejler de oprindelige tanker og idealer bag bebyggelsen, er delvist svækket i Bispehaven, da den seneste og igangværende renovering har medført og fortsat medfører omfattende ændringer af den oprindelige formgivning. Ved fremtidige strukturelle forandringer er det særligt vigtigt at arbejde videre med de arkitektoniske kulturarvsværdier på landskabeligt og helhedsplanniveau. Det anbefales, at man er opmærksom på:

- At bebyggelsen fortsat fremstår som en samlet bebyggelse, der bindes sammen af det arkitektoniske udtryk, samtidig med at der kan arbejdes med en opblødning af den stramme arkitektur.
- At genbruge og transformere dele af den resterende oprindelige betonstruktur i parkeringsdækkene, i stedet for at fjerne dem helt, hvis friarealerne mellem blokkene skal renoveres. Betonstrukturen kan bruges til at fortælle historie og give karakter, identitet og oplevelse til arealerne.
- At fodgængerbroen over Rymarken bevares.
- At den høje kælder med kolonnaden i beton under altanfacaderne bevares, og at de bagvedliggende rum aktiveres, så der opstår en dialog mellem inde og ude.

