

VÆRDISÆTNING AF
SOCIALT UDSATTE ALMENE BOLIGOMRÅDER

ARKITEKTONISK KULTURARV I GADEHAVEGÅRD

HØJE-TAASTRUP 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 lejeboliger 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 ghettområder pr. 1. december 2018*.

FORMÅL

I nærværende rapport bliver vurderingen af Gadehavegårds 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 Gadehavegårds 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 Gadehavegårds 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 inden for 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?

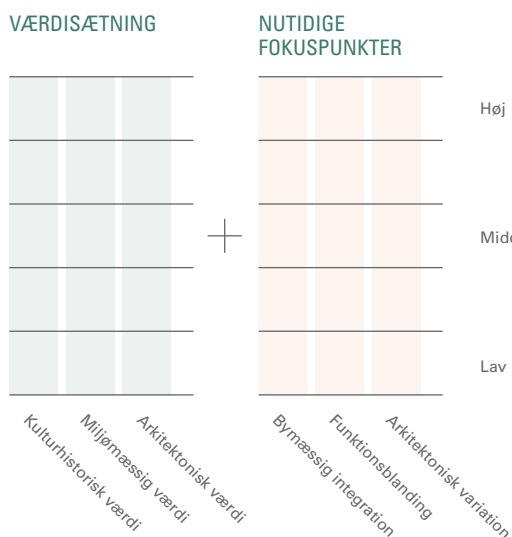
Arkitektonisk variation

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.

GADEHAVEGÅRD

HØJE-TAASTRUP KOMMUNE



Kommune:	Høje-Taastrup Kommune
Boligselskab:	DFB/Domea afd. 93 143
Arkitekt:	Palle Nørholm
Landskabsarkitekt	Frank Pettersons Tegnestue A/S
Entreprenør:	Arbejderbo
Opført:	1977
Renoveret:	2000 og 2014
Antal boliger og boligtyper:	986 familieboliger fra 1 til 4 værelser, heraf er 309 1-værelses lejligheder. De største lejligheder er 99 kvm.
Øvrige funktioner:	Fælleshus m. café, pavillon m. bolig-socialt sekretariat, vaskeri
Antal beboere:	2133

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

DEN BÆRENDE FORTÆLLING

Gadehavegård er et eksempel på de velfærdsvisioner, tanker og idealer, der lå bag de store almene montageboligbebyggelser, som var resultatet af industrialiseringen af byggeriet i 1960'erne. Bebyggelsen blev opført som led i udbygningen af Københavns forstæder ud fra idealet om den funktionsopdelte by, hvor bolig, erhvervsbyggeri og rekreation lå i adskilte områder. Gadehavegård afspejler tidens ambitioner om rolige boligområder skærmet ved hjælp af terrænbearbejdning og beplantning samt idealet om gode og funktionelle lejligheder til alle uanset indkomst. Derudover skulle alle have adgang til grønne områder, luft og lys tæt på offentlig transport og institutioner. I Gadehavegård kan man også se samtidens ideal om at adskille gående og kørende trafikanter i form af de forsænkede parkeringsarealer ud mod vejen, og at der kun er stier til bløde trafikanter mellem boligblokkene. Bebyggelsesplanen med mindre grupper af blokke omkring et fælles uderum afspejler samtidig, at der i løbet af 1970'erne var stigende opmærksomhed på, at de store bebyggelses udearealer skulle brydes ned i skala og inddeles i mindre områder, som kunne indbyde til socialt samvær. Arkitektonisk er bebyggelsen ligeledes tidstypisk og afspejler målet om at afhjælpe boligmangel og skaffe gode boliger gennem industrialisering af byggeriet. Dette ses i den retvinklede placering af boligblokke, og i brugen af betonmoduler som det primære byggemateriale. Også rækkerne af åbne altaner samt placeringen af ens vinduer i lange bånd er tidstypisk.

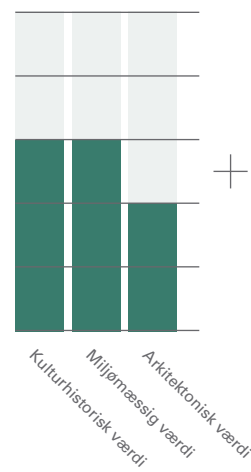
Gadehavegård er desuden et eksempel på, hvordan disse montagebyggerier allerede fra slutningen af 1980'erne og frem i flere tilfælde har været igennem flere renoveringer. I Gadehavegård er dette tydeligt, da den tidligere er blevet renoveret med nye tagformer og udhæng over indgangspartier. Derudover er en enkelt blok blevet gennemgribende energirenoveret med en ny klimaskærm.

”BEBYGGELSESPLANEN MED MINDRE GRUPPER AF BLOKKE OMKRING ET FÆLLES UDERUM AFSPEJLER SAMTIDIG, AT DER I LØBET AF 1970'ERNE VAR STIGENDE OPMÆRKSOMHED PÅ, AT DE STORE BEBYGGELSERS UDEAREALER SKULLE BRYDES NED I SKALA OG INNDELES I MINDRE OMRÅDER, SOM KUNNE INDBYDE TIL SOCIALT SAMVÆR”

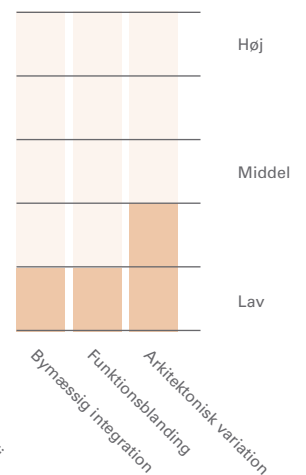
SÆRLIG VIGTIGT FOR DEN BÆRENDE FORTÆLLING:

- Bebyggelsesplanens retvinklede disponering med variation i blokstørrelser og grupperingen om mindre udearealer samt åbningen af bebyggelsen mod syd.
- Hierarkiet i trafik- og stisystemer, der understøttes af terrænbearbejdningen ved parkeringspladser og mod de store veje, det omgivende grønne bælte, der anviser et hierarki i brugen af udearealer til leg, kørende og gående trafik.
- Blokkenes industrialiserede og homogene udtryk, der ses i betonfacadernes modulære komposition, altan- og vinduesbånd, der afspejler funktionalitets-, rationalitets- og lighedsprincipperne bag bebyggelsen.

VÆRDISÆTNING



NUTIDIGE FOKUSPUNKTER



KORTLÆGNING

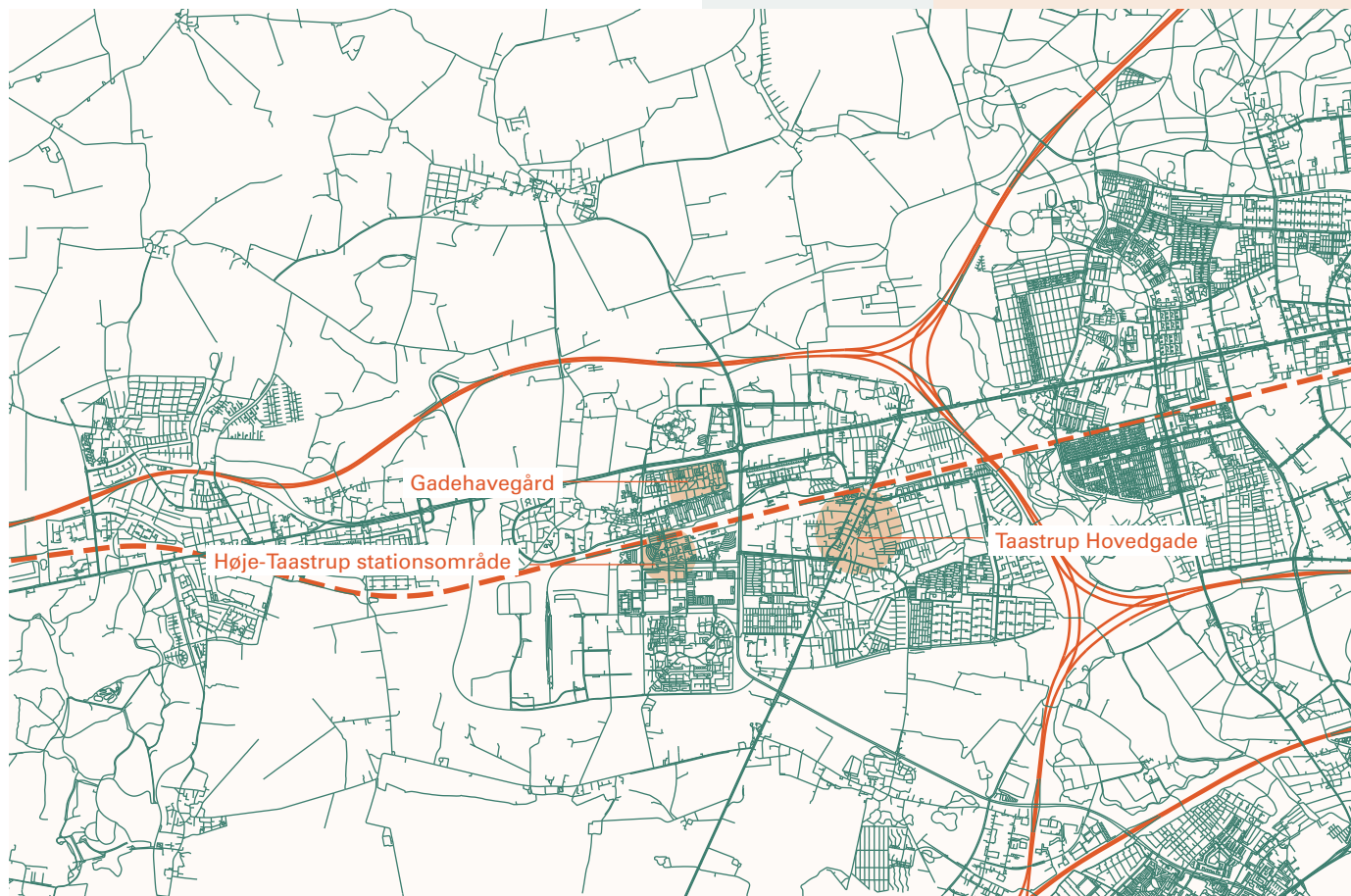
BY OG LANDSKAB

Gadehavegård ligger på grænsen mellem Høje-Taastrup og Taastrup, øst for den gamle landsby Taastrup og nord for Høje Taastrup stationsområde. Området er præget af klart adskilte områder med forskellige typer boligbebyggelser i form af enfamiliehuse, etagebebyggelser og større almene boligbebyggelser samt områder med erhverv og industri. Nord for bebyggelsen ligger et stort, grønt område med Teknologisk Institut. Mod nordøst er et større erhvervsområde, mens der mod øst ligger en anden almen bebyggelse. Syd for banelejerne ligger et stort erhvervsområde og mod vest ligger kontorbygninger, et gymnasium og et boligområde. Detailhandelen er primært placeret i forlængelse af Høje-Taastrup station, langs Taastrup Hovedgade eller i butikcentre, f.eks. City 2.

Gadehavegård ligger på grænsen mellem Høje-Taastrup og Taastrup. Bebyggelsen ligger tæt på jernbanen og Høje-Taastrup station mod syd. Umiddelbart mod nord ligger Roskildevej, en stor indfaldsvej til København og Holbæk-motorvejen.

0 Km 4 Km

— Motorvej
- - - Jernbane

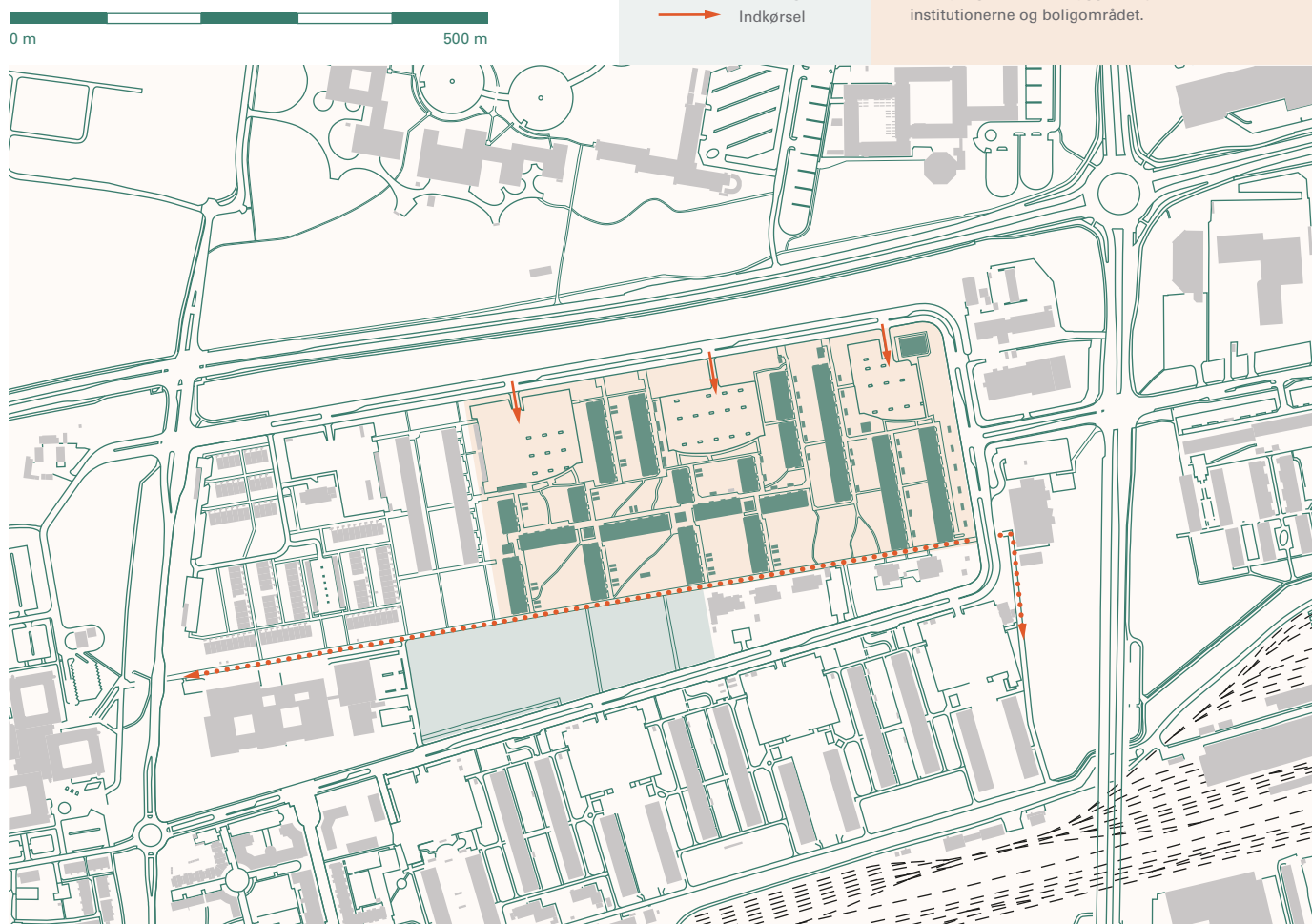


Gadehavegårds nærområde gennemskæres af hovedveje og umiddelbart mod nord ligger Roskildevej, den gamle kongevej, som er en vigtig indfaldsvej til København samt Holbækmotorvejen.

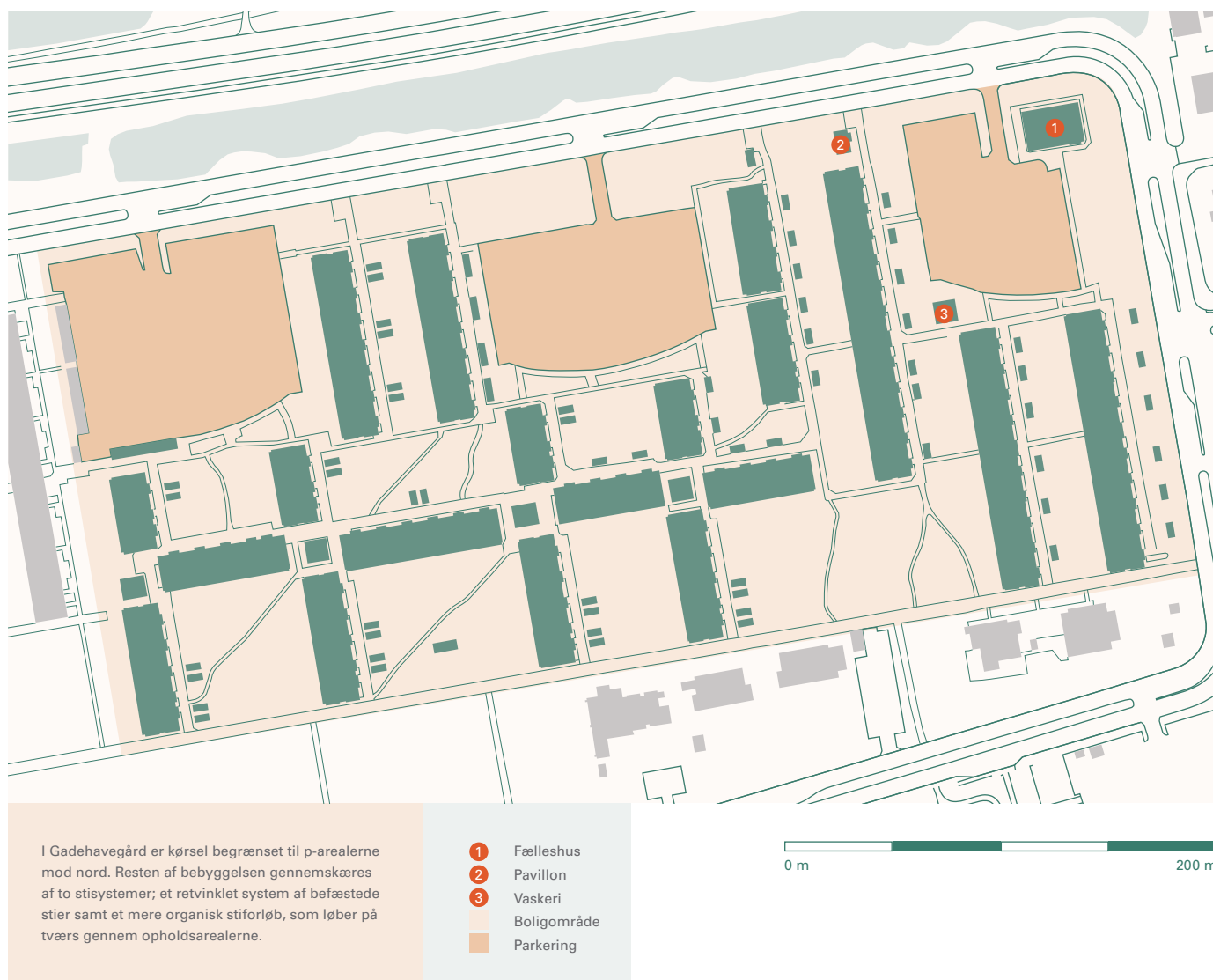
Mod nord og øst ud mod Øtoftegårdsvej afgrænses bebyggelsen af beplantning og små volde. Mod nord er tre forsænkede parkeringsarealer, hvorfra stier leder ind til boligerne. Mod syd skærmer en grøn kile med institutioner bebyggelsen fra Gadehavegårdsvej, mens der mod vest er boligbebyggelse og en skole. Der er passager for bløde trafikanter under vejene mod øst og syd. Gadehavegård har facaderne orienteret mod egne uderum undtagen den østre blok. Bebyggelsen ligger således skærmet visuelt og delvist fysisk fra de tilstødende arealer undtaget for bløde trafikanter, der kan bruge en sti, som løber langs bebyggelsen mod syd, hvorfra der er indkig til de sydlige udearealer.



Gadehavegård set fra den offentlige sti mod syd.



BEBYGGELSESPPLAN – BYGNINGER OG UDEAREALER



Gadehavegård består af 19 blokke i fire etager, placeret vinkelret på hinanden, hvorved der opstår mindre grupperinger af blokke med tilhørende udearealer. Til bebyggelsen hører et fælleshus, en pavillon, genbrugsgård og vaskerier. De 19 blokke varierer i længde, og er placeret i tre grupperinger i forlængelse af p-arealerne; Murskeen, Sylen og Øksen. Alle blokke er forholdsvis dybe og har rækker af åbne altaner mod syd eller vest og indgang på modsatte side.

Bygningerne er opført i rumstore betonmoduler. På indgangssiderne er betonen malet hvid mellem vinduerne, så vinduerne fremstår samlet i et bånd. Indgange er tilbagetrukne, malet i forskellige farver og markeret med mindre udhæng i forskellig udformning. Gavlene er lukkede eller har et mindre vindue på hver etage.

Udearealerne gennemskæres dels af et befæstet retlinet stisystem, dels af et mere organisk stisystem, som skærer igennem bebyggelsen diagonalt. Der er kun kørende trafik i forbindelse med de tre forsænkede parkeringspladser mod nord. I bebyggelsen er der cykelskure, legepladser, boldbaner, opholdsarealer samt et bakket, grønt område mod sydøst. Stuelejlighederne har private haver eller terrasser.



Indgangsfacade med udhæng over den tilbagetrukne indgang, og vinduer samlet i et bånd af hvid bemaling.



Altanfacade mod grønt område med legeplads, beplantning og organisk stiforløb.



Blok 9 blev renoveret i 2014 og har status som passivhus.

ORIGINALITET

Gadehavegårds boligblokke er på nogle områder blevet ændret væsentligt siden opførelsen. Bebyggelsen blev opført som betonelementbyggeri med flade tage, men ved en renovering i 2000 blev de flade tage ændret til rejste tage med runde rytterpartier samt med mindre udhæng over indgangsarealerne. Renoveringen omfattede også vinduer, badeværelser og udearealer.

I 2014 blev blok 9 renoveret med status som passivhus. Denne blok skiller sig markant ud fra resten af bebyggelsen med en helt ny klimaskærm i et anderledes formsprog.

Der er bibeholdt mange fysiske træk fra da Gadehavegård blev opført, og disse omfatter selve bebyggelsesplanen, dog med senere tilføjelser af vaskerier, pavillon, skure og fælleshus. Trafiksepareringen af biltrafik og gående trafik understøttet af parkering, vej- og stisystem samt terrænbearbejdningen. Facaderne, herunder de gennemgående rækker af altaner og betonmodulerne, er ligeledes bevaret.





Gadehavegård før renovering. © Byhistorisk Samling og Arkiv i Høje-Taastrup Kommune.

VURDERING

KULTURHISTORISK VÆRDI

By og landskab

Den kulturhistoriske værdi ved Gadehavegård er knyttet til bebyggelsens placering i Høje-Taastrup kommune, der blev udset som et vækstcenter i 1973. Bebyggelsens placering passede med Fingerplanen, der siden 1947 i princippet udgjorde rammen for udbygningen af hovedstadsområdet. De grundlæggende principper i Fingerplanen var, at byggeri skulle placeres omkring fem infrastrukturelle hovedårer til og fra København, de fem fingre. Områderne mellem de bebyggede fingre blev udlagt til grønne områder, agerbrug og mindre bystrukturer. Bebyggelsens store størrelse afspejler desuden, at det her ikke var individet, men derimod fællesskabet, som var bygherre.

Der er endvidere kulturhistorisk værdi knyttet til, at bebyggelsen indgår i et af de mest tydelige eksempler på den funktionsopdelte by i Danmark, præget af at bolig-, erhvervsbyggeri og rekreation ligger i adskilte områder adskilt af store hovedveje eller grønne kiler.

Bebyggelsesplan

Der er også kulturhistorisk værdi knyttet til bebyggelsesplanen, 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.



De nedsænkede parkeringsarealer og adskillelsen af gående og kørende trafik afspejler de typiske idealer for organisering af store boligbebyggelser på opførelsestidspunktet.



Gadehavegårds tilbagetrukne indgange er typiske for opførelsesperioden, mens det nyere udhæng afspejler nyere tids ønsker om en større differentiering i de store, ofte ensartede montageboligbebyggelser.

Den kulturhistoriske værdi ved Gadehavegård knytter sig også til bebyggelsens orientering indadtil, hvor afskærmningen af bebyggelsen i kraft af nedsænkede parkeringsarealer, volde og beplantning er tidstypisk. Gadehavegårds disposition i tre grupper og placeringen af de sydlige blokke omkring mindre, veldefinerede udeområder er også af kulturhistorisk værdi, da det afspejler en voksende opmærksomhed op gennem 1970'erne på nedbrydning af skalaen i de store kransporsbebyggelser til mere overskuelige omgivelser for at understøtte det sociale liv i bebyggelserne. Også den skarpe opdeling af blød og hård trafik og den vinkelrette placering af blokkene i Gadehavegård afspejler denne bygningskulturelle fortælling, ligesom også de tilbagetrukne opgange er typiske for datidens almene montagebyggerier. Det samme gælder den modulære komposition af betonfacaderne, rækkerne af åbne altaner med betonbrystninger og vinduerne, som visuelt er samlet i lange bånd.

Der er ligeledes kulturhistorisk værdi relateret til lejlighedernes størrelser, hvor de mange 1-værelses lejligheder afspejler, at bebyggelsen blev opført efter Kakkellovns cirkulæret i 1972, som bl.a. resulterede i en mindre gennemsnitsstørrelse for de almene familieboliger end f.eks. i den nærliggende Taastrupgaard. Den senere renovering af bebyggelsen er også karakteristisk for 1960'ernes og 70'ernes kransporsbyggerier, der næsten alle er blevet renoveret grundet byggetekniske udfordringer. Som det også ses i Gadehavegård, resulterede renoveringerne ofte i, at de flade tage blev erstattet af rejste tagkonstruktioner. Også ændringerne i udearealerne, udhængene over indgangene samt den nye passivblok er udtryk for nyere tiders arkitektoniske og byggetekniske idealer og forståelse af, hvad der definerer et godt boligområde.

Samlet set vurderes bebyggelsens kulturhistoriske værdi at være middel.

VÆRD AT BEVARE:

- Helhedsplanen, hvor blokke i forskellig længde danner grupper af blokke omkring egne udearealer.
- Hierarkiet i trafik- og stisystemer understøttet af terrænbearbejdning.
- De lange rækker af altaner.
- Brugen af betonelementer opdelt i modulære felter i facaderne.



Den dybe husdybde og de modulære betonelementer er karakteristiske for 1970'ernes montagebyggeri. Placeringen af blokkene, så der skabes mindre og mere overskuelige uderum vidner om, at bebyggelsen er opført i sidste halvdel af 1970'erne.

MILJØMÆSSIG VÆRDI

By og landskab

Den miljømæssige værdi ved Gadehavegård er knyttet til afskærmningen af boligblokkene mod de større, omgivende veje ved beplantning og terrænbearbejdning, mens bebyggelsen åbner sig mod den grønne kile i syd.

Bebyggelsesplan

Der er også en miljømæssig værdi ved kombinationen af det retlinede og det organiske stiforløb, der binder bebyggelsens grønne arealer sammen på tværs af grupperingen af blokke. Variationen i befæstede og grønne arealer og terrænforskel-le angiver et klart hierarki i bevægelsesmønstre og brug af udearealerne.

Derudover er der miljømæssig værdi knyttet til opdelingen af udearealerne i mindre opholds- og legearealer samt til det bakkede grønne område. Der er også en miljømæssig værdi knyttet til stuelejlighedernes private haver og terrasser, der skaber en variation i halvvoffentlige og private uderum.

De ældre træer i bebyggelsen er også af miljømæssig værdi, da de medvirker til at give bebyggelsen karakter i såvel parkerings- og opholdsarealer.

Samlet set vurderes bebyggelsens miljømæssige værdi at være middel.

VÆRD AT BEVARE:

- Organiseringen af blokke omkring mindre, afgrænsede uderum, der åbner sig mod syd.
- Kombinationen af et organisk og et retlinet stiforløb, der skaber forbindelser internt i bebyggelsen.
- Variationen i private, semiprivate og halvvoffentlige udearealer.
- De ældre træer og det kuperede opholdsareal.



Boligblokkene og opholdsarealerne ligger hævet over parkeringspladserne.



Stisystemer, beplantning og terrænbearbejdning organiserer bebyggelsen i ophold, færdsel, privat, halv-privat og halv-offentlige områder.



Placeringen af blokkene medvirker til mindre, overskuelige udearealer som veksler i beplantning og typen af ophold og legepladser.

ARKITEKTONISK VÆRDI

Bebyggelsesplan

Gadehavegårds arkitektoniske værdi er knyttet til bebyggelsens homogene udtryk og den klare organisering af bebyggelsen i forhold til færdsel og udearealer. Der er desuden arkitektonisk værdi ved placeringen af blokkene i mindre grupper, i terrænbearbejdningen, de to forskellige stisystemer, der styrker inddelingen og overskueligheden i udearealerne samt sikrer variationer i perspektiv og oplevelse i bebyggelsen.

Der er samtidig arkitektonisk værdi knyttet til den konsekvente formgivning af facaderne, med en klar haveside kendetegnet af altaner og en indgangside med lange vinduesbånd.

Der er også arkitektonisk værdi i moduleringen af facadernes betonelementer, der nedbryder skalaen i de lange facader. Homogeniteten, gentagelsen og enkelheden i formsproget af de oprindelige facader muliggør f.eks. brug af forskellige farver, mindre blokvariationer og tilføjelser, uden at helhedsindtrykket går tabt.

Gadehavegård vurderes samlet set at have en lav til middel arkitektonisk værdi.

VÆRD AT BEVARE:

- De lange bånd af åbne altaner med betonbrystninger.
- Brugen af modulære betonelementer i facaderne.
- Nedskaleringen af facaderne i form af modulære elementer, der giver bebyggelsen et karakteristisk og industrialiseret udtryk i form af et sammenhængende boligområde opført som et aflæseligt system, indenfor hvilket der kan arbejdes med tilføjelser og variationer.



Der er en konsekvent skelnen mellem opholdsfacaden og indgangsfacaden i de enkelte blokke.



Indgangsfacaderne nedbrydes af de rumstore betonelementer og bemalingerne, der samler vinduerne i lange bånd.



Altanerne skaber dybde i opholdsfacaderne, og brugen af forskellige farver skaber variation uden, at helheden brydes.

NUTIDIGE FOKUSPUNKTER

Gadehavegård er et godt eksempel på de store, almene montagebebyggelser fra 1970'erne, 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 montageboligbebyggelser.

I dag er der ofte ønske om en højere grad af bymæssig integration, funktionsblanding og arkitektonisk variation i de store almene bebyggelser. 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 i dag ligeledes andre funktioner udover boliger f.eks. butikker, erhverv eller kulturinstitutioner, som kan trække andre ind i

boligbebyggelsen. Ligeledes efterspørges der ofte en større variation af tilbud i udearealerne, nedbrydning af skala og større bearbejdning af privat, semi-privat, semi-offentlig og offentlige områder.

Den tidligere renovering af Gadehavegård afspejler, at man har søgt at imødekomme nogle af disse ønsker med bearbejdningen af tagformerne, indgangspartierne og udearealerne. I den seneste renovering af blok 9 til passivhus er etableret et anderledes arkitektonisk udtryk end i resten af betonelementbyggeriet.

FYSISKE TRÆK AF VIGTIGHED FOR NUTIDIGE FOKUSPUNKTER:

BYMÆSSIG INTEGRATION

- Gadehavegård er i ringe grad integreret med de omkringliggende kvarterer, grundet de store veje samt beplantningsbælter og mindre volde. Der er dog undergang under vejene mod syd og øst.

Gadehavegård vurderes at have en lav grad af bymæssig integration.

FUNKTIONSBLANDING

- Der er kun almene familieboliger i bebyggelsen. Disse spænder dog fra 1 til 4 værelser.
- Der er ingen kommercielle eller kulturelle tilbud til udefrakommende i bebyggelsen udover de halvoffentlige legepladser, de nærliggende institutioner samt foreningsvirksomhed.

Graden af funktionsblanding vurderes at være lav.

ARKITEKTONISK VARIATION

- Gadehavegårds arkitektoniske udtryk er ensartet, der er få variationer i skala og kun en blok skiller sig markant ud fra de øvrige.
- Bebyggelsen fremstår som en selvstændig enhed i forhold til omgivelserne.
- Gadehavegård har mange mindre udeopholdsrum, men funktionerne i disse er forholdsvis ensartet i form af varierende beplantning og forskellige legepladser.

Graden af arkitektonisk variation vurderes at være lav til middel i Gadehavegård.

ANBEFALINGER

Tanken bag nedenstående anbefalinger er at sikre Gadehavegårds 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, funktionsblandning 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 betonelement-bebyggelser fra 1960'erne og 1970'erne som Gadehavegård. 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 ved opførelsen, er rimeligt velbevaret i Gadehavegård. Ved fremtidige strukturelle forandringer i Gadehavegård anbefales det, at man er opmærksom på:

- Den retvinklede bebyggelsesplan med blokke i forskellig længde, som grupperes om mindre udrum, samtidig med at bebyggelsen åbner sig op mod syd.
- At bebyggelsens fremtræden som en helhed i kraft af det modulære, industrialiserede udtryk med altan- og vinduesbånd samt betonfacaderne er karakteristisk i bebyggelsen, og er et system indenfor hvilket, der kan arbejdes med tilføjelser og variationer.
- At hierarkiet i udrum samt variationen i privat, semi-privat og halv-offentlige arealer, det kuperede opholdsarealer samt de gamle træer opretholdes.

