

Transformationen af ObelHus





Foto leveret af Brix & Kamp

ObelHus hylder historien

ObelHus er et renoveringsprojekt ud over det sædvanlige. Her er der særligt stort fokus på at vise historien og bevare det gamle – ulig de fleste andre renoveringsprojekter.

AF KARIN KRAUSE

Brix & Kamp er rådgivende ingeniører, der har stået bag deres andel af renoveringsprojekter. For dem er ObelHus dog et projekt, som adskiller sig markant fra det meste andet. Her hylder man historien og vil lade bygningens oprindelige industrielle præg skinne tydeligt igennem.

”Renoveringsprojektet ObelHus er i fuld gang, men forud er gået mange drøftelser om, hvordan vi bedst muligt kunne værne om historien og lade den blive synlig i de 65 nye, moderne boliger, der er resultatet af renoveringen”, siger Jacob Munch Nielsen, civilingeniør, afdelingsleder og partner hos rådgivende ingeniører, Brix & Kamp.

Ønsker og ambitioner

C. W. Obel Ejendomme, der er ejer og bygherre, har haft nogle klare ønsker og ambitioner for renoveringen. Målet har været at skabe attraktive boliger, der

kan balancere historien og det oprindelige industrielle præg på den ene side, og på den anden også være moderne, bæredygtig og efterleve den højeste mulige standard til fx indeklima og energiforbrug.

”Arkitekterne er fremkommet med deres ønsker, og på ingeniør-siden har vi vurderet, hvordan vi bedst muligt kunne finde løsninger, der understøtter ønskerne og ambitionerne, og som samtidig lever op til gældende krav og bygningsreglementer”, tilføjer Jacob Munch Nielsen.

Et konkret element, der skulle bevares, var den karakteristiske betonstruktur – det rå betonhus. Det bliver synligt i det færdige byggeri, hvor alle lejlighederne nærmest er bygget ind i den struktur. Nogle steder er det erstattet med nyt. Det gælder fx den massive betonavæg, der udgør facaden. Her lever den oprindelige

væg ikke op til de gældende isoleringskrav, så man har efterisoleret udefra på en måde, så det stadig ligner det oprindelige udtryk.

Svanemærket renovering

ObelHus er renoveret efter alle kunstens regler – også med øje for at kunne modtage Svanemærket, når byggeriet står færdig i slutningen af 2024.

At renovere med øje for at modtage Svanemærket er noget mere udfordrende end at bygge Svanemærket fra nyt. Bygger man nyt, er det i grove træk ’bare’ et spørgsmål om at vælge svanemærkede produkter. Når man vil renovere og sikre sig, at det færdige renoveringsprojekt kan få Svanemærket, er man nødt til at gå helt anderledes til værks.

”Det påvirker vores arbejde meget – vores løsninger samt vores materiale- og produktvalg. Vi skal tænke alt igennem. Når vi renoverer den eksisterende bygning, skal vi undersøge, hvilke produkter der er brugt til selve opførelsen. For år tilbage var der jo – ved vi i dag – langt flere miljøfarlige stoffer i fx maling, så hvordan fjerner vi malingen og renser op på en svanemærket måde? Samtidig skal vi sikre os, at alle produkter – til ethvert led

i renoveringen – er Svanemærket og godkendt”, tilføjer Jacob Munch Nielsen.

Derudover vil der ofte være forhold omkring byggeriet, man ikke er herre over, og nogle præmisser, der er defineret på forhånd. Dem skal man arbejde under og kunne forholde sig til.

Brix & Kamp varetager mange renoveringsprojekter og er som regel med fra første tanke og helt til slut.

BRIX & KAMP A/S

Etableret i slutningen af 1930’erne og dermed en af Danmarks ældste rådgivende ingeniører

Kunderne omfatter offentlige, halvoffentlige og private bygherrer – både i Danmark og i udlandet

Udfører opgaver i hele landet, men har en særlig stærk repræsentation i Nordjylland – med afdelinger i Hjørring, Aalborg og Frederikshavn

De involverede er med i hele byggeforløbet – fra start til slut – uanset om det gælder renoveringsopgaver eller opførelse af større byggerier såsom højhuse, hospitaler og institutionsbyggerier



Foto leveret af C.W. Obel Ejendomme

Tobaksfabrik bliver til 65 nye boliger

I Aalborg tager 65 nye lejligheder form på Strandvejen. Det nye navn på den renoverede ejendom er ObelHus og udlejes af C.W. Obel Ejendomme.

AF C.W. OBEL EJENDOMME

C.W. Obel Ejendomme udlejer attraktive, velholdte lejemål til bolig og erhverv med fokus på høj service og attraktive beliggenheder. Selskabet har siden slutningen af 1990'erne været et selvstændigt datterselskab ejet 100 % af C.W. Obel A/S. Gennem årene har virksomheden løbende udvidet sin boligportefølje med fokus på at matche markedets og brugernes behov. I dag råder C.W. Obel Ejendomme over mere end 40 bolig- og erhvervsejendomme i Storkøbenhavn og Aalborg.

Det seneste projekt er på Strandvejen 14 i Aalborg, hvor

ejendommen fra 1938 i øjeblikket ombygges til 65 nye, moderne boliger. Tidligere har adressen huset C.W. Obels tobaksfabrik og de seneste mange år Aalborg Universitet. Alle materialer, løsninger og processer er valgt med omhu under hensyn til et stigende fokus på bæredygtighed, og det er den første svanemærkede bygningsrenovering i Jylland.

Den nye boligejendom har fået navnet ObelHus, og projektet er tegnet og projekteret af C.F. Møller og Brix & Kamp med HP Byg som totalentreprenør. Michael W. Henriksen, som er afdelingschef



Visualisering leveret af C.W. Obel Ejendomme

for C.W. Obel Ejendomme i Aalborg, fortæller:

“I et godt og målrettet samarbejde med C.F. Møller, Brix & Kamp og HP Byg er det lykkedes at skabe et spændende boligprojekt, hvor den gamle fabriks sjæl lever videre i nye, moderne boliger. Projektforløbets kontinuerlige fokus på klimapåvirkningen har blandt andet gjort, at vi har

bevaret den gamle konstruktion og truffet en række stilfælsige valg baseret på eksisterende forhold,” siger Michael W. Henriksen, afdelingschef hos C.W. Obel Ejendomme.

Lejlighederne henvender sig til singlen, det unge par eller den lille familie, og forventes at stå færdig til indflytning ultimo 2024.



HP Byg har viden om og erfaring med svanemærkede byggerier og renoveringer.

Foto leveret af HP Byg.

ObelHus er svanemærket bygningsrenovering i stor skala

ObelHus i Aalborg er den første svanemærkede bygningsrenovering i Jylland. En ikonisk bygning – fra fabrik over universitet til 65 moderne privatboliger.

AF KARIN KRAUSE

En af Aalborgs mest ikoniske bygninger blev 'født' som fabriksbygning i 1938 for dernæst at fungere som universitetsbygning fra 1995 og genopstår nu som 65 moderne, svanemærkede lejeboliger.

ObelHus, der er ejet af C.W. Obel Ejendomme, er Jyllands

første svanemærkede bygningsrenovering. Med Svanemærket kan bygningen bl.a. dokumentere et lavt energibehov og godt indeklima, ligesom man lever op til stringente krav for bl.a. genanvendelse og affaldshåndtering.

God til genanvendelse

Indledningsvist gennemgår man bygningen for at vurdere, hvilke

byggningsdele der kan genanvendes. Alt, hvad der kan bevares og giver mening at bevare, indgår i det nye byggeri. Det understøtter den cirkulære økonomi, ligesom det er med til at reducere klimapåvirkningen fra renoveringen. Et eksempel på genanvendelse er dørene i den oprindelige bygning.

"Dørene har en særlig høj kva-

litet og bør bevares. De afmonteres og opbevares, så de ikke bliver beskadiget undervejs. Dernæst bliver de renoveret og istandsat for derefter at indgå i byggeriet af de 65 nye lejligheder. At genbruge disse kvalitetsdøre fungerer godt – både i forhold til funktionalitet, æstetik, bæredygtighed og det Svanemærke-certificering, vi gerne vil opnå", siger



Foto leveret af HP Byg.

Carsten Elgaard Sørensen, adm. direktør i HP Byg, der er totalentreprenør på ObelHus-projektet.

I den modsatte ende af spektret er f.eks. vinduerne, der ikke er mulige at genanvende. De kan slibes og istandsættes, men med afsæt i gældende bygningskrav kan de ikke levere den påkrævede grad af isolering. Derfor vil byggeriet omfatte nye vinduer.

Undgå overraskelser

På den måde er alle bygningsselementer gennemgået og vurderet. Hvad kan med fordel genanvendes, og hvad giver ikke mening.

“Vi kigger på alt, hvad vi afmonterer og gennemfører kalkulationer af, hvad der er muligt,

” Vi kigger på alt, hvad vi afmonterer og gennemfører kalkulationer af, hvad der er muligt, hvad der giver mening og værdi – både for miljøet og for økonomien.

Carsten Elgaard Sørensen, adm. direktør i HP Byg

hvad der giver mening og værdi – både for miljøet og for økonomien. Alt indgår i vores vurderinger og beregninger, så vi kan undgå eller minimere antallet af overraskelser. I vores verden er stort set alle overraskelser med til at forsinke og fordyre et byggeri. Den

indledende proces er meget detaljeret og grundig, for vi ved, at meget kan vindes på den bekostning”, tilføjer Carsten Elgaard Sørensen.

Kunsten at renovere

At renovere eksisterende bygninger kan være langt mere udfordrende end at bygge nyt. Især når man taler om svanemærkede bygningsrenoveringer.

“Man skal også have tjek på alle sine led i værdikæden. Alle sine underleverandører og alt, hvad de bruger af materialer i deres arbejde. Det kræver meget af hele holdet og tilsynsføringen. Når malingen f.eks. skal slibes af dørene, skal man forholde sig til afrensningen, for den oprindelige maling var langt mere giftig end i dag. Med Svane-mærkningen skal vi kunne redegøre for og dokumentere alle produkter og alle processer”, siger Carsten Elgaard Sørensen.

Bevaringsværdige skatte

Denne bygningsrenovering er unik. Bygherre har stor veneration for bygningen og dens historie, så der har været et klart ønske om at skabe lejligheder, der kan balancere arkitektur, bygbart byggeri, spændende løsninger, miljøet og økonomien.

”Alle involverede parter har sammen med bygherre et virkelig godt samarbejde og er godt på vej med at skabe 65 lejligheder, der også rummer de kulturhistoriske skatte fra det oprindelige byggeri. Elementer, der var tiltænkt en helt anden funktion, er tænkt ind i boligerne og skaber noget helt særligt. Disse boliger bliver unikke”, tilføjer Carsten Elgaard Sørensen.

Med denne svanemærkede bygningsrenovering kan ObelHus-projektet meget vel blive en inspiration for andre bygherrer og kommuner til, hvordan man kan gennemføre ‘grøn renovering’ med genanvendelse af bygningsdele og materialer samtidig med, at man skaber unikt ‘nyt’ byggeri.

FAKTA

Bygherre: CW Obel Ejendomme

Arkitekter: C.F. Møller Architects og Brix & Kamp

Totalentreprenør: HP Byg

Byggeperiode: Opstart i efteråret 2023 med færdiggørelse ultimo 2024

Størrelse: 1-4 værelser

Fællesarealer: Fælles tagterrasse

Placering: Attraktiv beliggenhed i bymidten af Aalborg



Foto: Miljømærkning Danmark

Renovering med bæredygtighed for øje

Renovering af eksisterende bygninger er ofte en mere ressource- og CO2-besparende løsning end at rive ned og bygge nyt. Hvis man vælger en svanemærket renovering, tager man ekstra hensyn til miljø og klima.

I takt med det øgede fokus på mere cirkularitet og bæredygtighed i byggeriet kan det forventes, at flere og flere får øjnene op for fordelene ved at renovere fremfor at rive ned og bygge nyt.

Renovering reducerer nemlig behovet for at udvinde nye materialer og mindsker dermed den samlede miljøpåvirkning sammenlignet med nybyggeri. Vil

man sikre sig en mere bæredygtig renovering, der både fører til lavere energianvendelse og godt indeklima, kan man vælge en svanemærket renovering.

”Både økonomisk og klimamæssigt kan det være fordelagtigt at renovere frem for at rive ned og bygge nyt. Hvis man vælger en svanemærket renovering, udnytter man både potentialet

i den boligmasse, der allerede er, samtidig med at man tager hensyn til miljø og klima”, siger Stinus Kappel Andersen, senior-konsulent i Miljømærkning Danmark.

Skrappe miljø-, klima- og sundhedskrav

Svanemærket sikrer bl.a., at bygningen er miljøsaneret med fokus på både sundheds- og miljøskadelige stoffer og at nye byggeprodukter og materialer lever op til skrappe miljø- og sundhedskrav. Svanemærket sikrer også, at affald fra renoveringen håndteres, så genbrug, genanvendelse og anden materialelevninding fremmes. Dette er – sammen med en lang række andre krav – med til at sikre, at en svanemærket renovering både er et bedre valg for miljøet og

for de mennesker, der skal opholde sig i den renoverede bygning.

Desuden evalueres og strammes Svanemærkets krav løbende for at afspejle den nyeste viden og udviklingen i markedet – og netop nu er der nye skrappe krav på vej til renovering.

”Svanemærket kræver en mere omfattende kortlægning af materialer til potentielt genbrug og miljøkortlægning, end man normalt ser ved renoveringer. Fx indføres der nu en ny grænseværdi for PFAS, som skal vurderes ved miljøkortlægning sammen med de mere traditionelle stoffer, siger Stinus Kappel Andersen, og fortsætter:

”Svanemærket kræver også, at bygningen efterfølgende skal have et lavt energibehov, der svarer til den laveste renoveringsklasse i



Renoveringsprojekt "Strandvejen", Aalborg.

Foto: HP Byg

Bygningsreglementet. Alternativt kan man reducere bygningens primære energibehov med mindst 30 %. Vælger man en svanemærket renovering, er man altså med til at sikre, at der stilles ambitiøse krav for at mindske energianvendelsen i byggeriet. Det er både med til at sikre en lavere klimabelastning i husets fortsatte levetid og en lavere energiregning for ejeren af bygningen".

Svanemærket renovering fremmer cirkulær økonomi

Svanemærket stiller også en række krav, der skal være med til at øge muligheden for genanvendelse – og dermed mindske ressourcforbrug og affaldsmængder – og på den måde fremme cirkulær økonomi.

"Hvis vi skal kunne genbruge flere materialer i fremtiden, duer det ikke, at vi bliver ved med at bruge problematiske stoffer i nutidens byggerier. Stoffer som for en stor dels vedkommende er velkendte og veldokumenterede,

og som man relativt enkelt kan sætte krav til, når man vælger sine materialer. Derfor ser Svanemærket på hele renoveringens livscyklus og stiller skrappe krav til både sundhedsskadelige og miljøfarlige stoffer. Desuden skal der føres logbog over, hvilke materialer der bliver anvendt og hvor. Samtidig er der krav til sortering af byggeaffald, der fremmer genbrug, genanvendelse og anden materialenyttiggørelse. Ligeledes stilles der krav til, at hel eller delvis demontering skal foregå efter principperne for selektiv nedrivning. På den måde understøtter kravene muligheden for, at materialerne senere kan genanvendes, hvilket er helt essentielt for at sikre mere cirkulært byggeri", siger Stinus Kappel Andersen.

Flere renoveringer på vej

Mange danske bygninger står overfor en renovering, da en stor del af bygningsarealet i Danmark er opført før 1980.

"Byggebranchen spiller en essentiel rolle i forhold til den grønne omstilling, og mange bygningsejere, almene boligselskaber og kommuner står overfor en opgave med at skulle renovere dele af deres bygningsmasse. Her er Svanemærket et oplagt redskab til at imødekomme denne opgave og være med til fremme mere bæredygtigt byggeri", lyder det fra Stinus Kappel Andersen.

Hvilke bygninger kan opnå en svanemærket renovering?

Parcelhuse/rækkehuse, lejligheder, ældreboliger og lign., fritids-

huse og -lejligheder, kontorbygninger, skoler og daginstitutioner – samt fremover også hoteller og tilknyttede conferencefaciliteter – kan opnå en svanemærket renovering, hvis omfanget af renoveringen, eksklusive nedrivning, udgør mindst 25 % af bygningens værdi (eksklusive grundværdi) – eller hvis renoveringen omfatter 25 % af klimaskallens ydre, eller alternativt hvis reduktionen i bygningens primære energibehov efter renoveringen er reduceret med mindst 30 %.

Nye krav til renovering på vej

Svanemærkets krav evalueres og strammes løbende for at afspejle den nyeste viden og udviklingen i markedet. I de kommende krav til renovering, der er lige på trapperne, har Svanemærket skruet op for ambitionerne i forhold til cirkulær økonomi og klima. Samtidig kan renovering af hoteller og tilknyttede conferencefaciliteter nu også opnå Svanemærket.

SVANEMÆRKET

Svanemærket er det officielle nordiske miljømærke og en af verdens skrappeste miljøcertificeringer. Svanemærket er et holistisk mærke. Det betyder, at det ser på alle relevante miljøproblemer i hele produktets livscyklus. Svanemærket tager altså hensyn til både klima, kemikalier, ressourcer og biodiversitet og ser samtidig på hele produktets rejse fra råvarer, produktion og brug til genbrug, genanvendelse og affald. Læs mere på www.svanemærket.dk

WEBINAR OM NYE KRAV TIL RENOVERING

Torsdag den 21. marts kl. 10.00-11.30 inviterer Nordisk Miljømærkning til nordisk lanceringswebinar om Svanemærkets nye krav til renovering. Webinaret foregår på Teams, og du kan tilmelde dig på <https://www.svanemarket.dk/webinar-renovering>

FAKTA

Hvad kendetegner svanemærkede renoveringer?

Kortlægning og håndtering af skadelige stoffer i den eksisterende bygning.

Kortlægning af komponenter og materialer, der er egnede til genbrug.

Lavt energiforbrug eller en betydelig reduktion i samlet forbrug af primærenergi sammenlignet med før renoveringen. Dog er der en undtagelse for fredede bygninger og bevaringsværdige bygninger.

Fugtkontrol af eksisterende konstruktioner og i renoveringsprocessen.

Miljømæssige og sundhedsmæssige egenskaber ved kemikalier, der bliver brugt i både byggematerialer og kemiske byggeprodukter.

En materialelogbog for at sikre sporbarhed på de materialer og kemiske produkter, der indgår i byggeriet.

Effektiv sortering af byggeaffald, der fremmer genbrug, genanvendelse og anden materialenyttiggørelse.

Kontrol af renoveringsprocessen.