

AVEDØRELEJREN OG SILKEBORG PAPIRFABRIK. FRA HVIDE PLETTER PÅ KORTET TIL ATTRAKTIVE BYDELE

Poul Sverrild, museumschef, Forstads museet, og Svend Jakobsen, sektionsleder, Teknik- og Miljøafdelingen, Silkeborg Kommune

Bygningskulturarv er mere end enkeltstående bygninger. Helheder af bygninger, sammenspillet imellem dem, gadeforløb og sigtelinjer har en værdi i sig selv og kan være rammen om vigtige lokale historier. Men hvilke muligheder ligger der i genanvendelse af bevaringsværdige kulturmiljøer? Hvad kan omdannelse af et historisk område tilføre byen, det ligger i? Og hvordan sørger man for, at det nye liv falder i hak med stedets særlige rammer og historie? Hvidovre Kommune og Silkeborg Kommune har gode erfaringer med omdannelse af bevaringsværdige helheder, henholdsvis kaserneanlægget Avedørelejren og Silkeborg Papirfabrik, der begge er blevet ramme om nye aktiviteter.

Begge projekter viser, at genanvendelse af helheder til nye formål kan bidrage positivt til udviklingen af et lokalområde. At tage de forladte områder i brug har fremmet identitetsfølelsen i lokalsamfundet og skabt lokal stolthed. Desuden er der opstået et helt unikt møde mellem gammelt og nyt med et stærkt lokalt særpræg. Aktivisering af centralt beliggende funktions-tømte områder er dermed et vigtigt byfornyelsestiltag, hvor hensynsfuld planlægning, en velovervejet blanding af nye funktioner og en tæt dialog mellem de involverede parter er stikordene for en vellykket proces. En væsentlig forskel mellem de to omdannelsesprojekter er, at Avedørelejren var et gennemført kommunalt projekt, mens private investorer satte gang i genanvendelsen af Silkeborg Papirfabrik.

Avedørelejren – fra lukket kaserneanlæg til åben bydel

I 1992 blev Avedørelejren nedlagt på grund af en reform af forsvaret. Dermed fik knap 100 års militærhistorie i Hvidovre en ende. Kaserneanlægget var oprindeligt afløser for Paradislejren – en af de oprindelige lejre på Vestvolden, som var del af Københavns Landbefæstning, anlagt mellem 1888 og 1892. Avedørelejren blev opført mellem 1911 og 1913 efter tegninger af arkitekt Helge Bojsen-Møller (1874-1946) og udvidet i to omgange i 1933-46 og 1950-63. Bojsen-Møller hav-

de ikke tegnet militærbyggeri før, men havde til gengæld gjort sig en del erfaring med større, offentlige anlæg som hospitaler og skoler. Til Avedøre lod han sig inspirere af ældre kasernebyggeri og havde studeret især Kastellet i København. Bojsen-Møllers oprindelige plan, inspireret af Kastellet, har afsæt i en stram plan, hvor symmetriaksen går nord-syd, mens de bærende akser er øst-vestgående og opleves på gadeplan. Bygningerne i det helstøbte anlæg er opført i røde mursten, hvormed Avedørelejren adskiller sig fra andre samtidige kaserneanlæg, der typisk var bygget i gule mursten. Dominerende er den rigt udsmykkede hovedport og kommandantbygningen, der fremstår med fine detaljer i sandsten og i selve murværket. I den sidste byggeperiode blev en række værkstedsbygninger opført i beton og gul tegl.

Et kulturelt og socialt løft

Da kasernen blev lukket i 1992, etablerede Københavns Amt sammen med Hvidovre Kommune en initiativgruppe, der udarbejdede et idéoplæg til lejrens fremtidige anvendelse og en plan for, hvordan processen skulle tilrettelægges. Samtidig kortlagde Hvidovre Kommune i 1994 lejrens bygningsværdier. Den grundige angrebsvinkel vidner om det potentiale, kommunen kunne se i anlægget: et stort areal med veje og rummelige pladser samt historiske bygninger, der kunne indeholde en bred vifte af funktioner, en optimal beliggenhed tæt på stationen og med grønne områder 'i baghaven'. Der var bred forståelse for, at genanvendelsen af Avedørelejren ville give kommunen et kulturelt og socialt løft.

Initiativgruppens idéoplæg blev grundlag for planarbejdet sammen med en kortlægning af bygningsværdierne, udført af Stig L. Andersson Landskabsarkitekterne. Planarbejdet kulminerede i januar 2000 med vedtagelsen af en bevarende lokalplan og de efterfølgende manualer for design og for grønne arealer. Analysen tog afsæt i den historiske struktur og de kvaliteter, der ligger i bygninger, akser, rumdannelse og



Avedørelejren er opført mellem 1911 og 1913 efter tegninger af arkitekt Helge Bojsen-Møller (1874-1946) og udvidet to gange. Bojsen-Møller havde gjort sig en del erfaring med større, offentlige anlæg som hospitaler og skoler, og til Avedøre lod han sig også inspirere af ældre kasernebyggeri, især Kastellet i København. Foto: Dansk Bygningsarv.



Avedørelejren havde en optimal beliggenhed for genanvendelse – tæt på stationen og med grønne områder 'i baghaven'. Bebyggelsen er markant anderledes end de tilstødende områder fra nyere tid, men der var bred forståelse for, at genanvendelsen af Avedørelejren ville give kommunen et kulturelt og socialt løft. Foto: Hvidovre Kommune.

beplantning. Bevaringshensyn indgår som en bærende værdi i manualerne og bringes i spil over for bygningerne samt pladser og gader, der er markeret med chaussesten og bærer navne, der understreger stedets historie.

Det har imidlertid også været nødvendigt at bløde op på kasernens stringente plan og udtryk, nu hvor der skulle skabes plads til civile formål. Der er lavet flere adgangsveje og anlagt fælleshaver mellem husene. Bygningerne er blevet renoveret, og i områdets yderkant er der kommet en del nye bygninger til – som i materialevalg passer til de eksisterende. Den overordnede, nye plan har således forholdt sig tæt til stedets historie. Visionen var at bevare lejrens campus-præg med stor vægt på fællesarealer, åbne pladser og sigtelinjer, der relaterer sig til kasernens historie. Der er in-

gen private haver – dog er en del boliger forsynet med terrasser, som en lokalplanrevision nok kommer til at åbne for en udvidelse af.

Blanding af funktioner har skabt liv

Hvidovre Kommune er stærkt funktionsopdelte, og byens placering i forhold til København afspejler ligeledes den opdelte sociale geografi, der var typisk for 1960'ernes og 1970'ernes planlægning. Med genanvendelsen af Avedørelejren har kommunen ønsket at markere et vendepunkt. Kommunen har satset på at blande funktioner og på at inkorporere kulturarven i planlægningen af en ny bydel. Der, hvor Fæstningsartilleriet og Hærens Materiel- og Færdsskole engang havde til huse, er der nu skabt plads til 25 mindre virk-



Visionen for den nye udnyttelse af Avedørelejren var at bevare campus-præget med vægt på fællesarealer, åbne pladser og sigtelinjer, der relaterer sig til kasernens historie. Fortællingen om militærhistorien vises også med bibeholdelsen af patinerede småbygninger og udrustning, der nærmest bliver til skulpturer. Foto: Dansk Bygningsarv.

somheder, kulturinstitutioner (deriblandt Cirkusmuseet og Forstadmuseet), et vandrehjem, en børnehave, godt 350 boliger og filmselskabet Zentropa.

Zentropa var en afgørende faktor i tiltrækningen af arbejdspladser, da selskabet i 1997 købte den ikke-bevaringsværdige del af lejren, der i dag hedder Filmbyen. Dermed blev området også attraktivt for andre kreative erhverv, der beriger hinanden. Funktionsblandingen gør desuden, at Avedørelejren er åbnet for den omkringliggende by, og at også andre end beboerne færdes i området og dermed føler et ejerskab til stedet. Har man sin daglige gang i området, kan man selv konstatere, at mange lokale besøger Avedørelejren på en søndagsudflugt eller viser anlægget frem til gæster.

Det er ikke alene virksomheder, der har glæde af funktionsblandingen. Også beboerne mener, den fungerer. Elin og Benny Riisgaard har boet i Avedørelejren siden 2002, hvor de solgte parcelhuset andetsteds i Hvidovre. Børnene havde forladt reden, de var begge to gået på pension og følte, at lejren tilbød præcis det, de var på udkig efter til den nye livsfase. Her er grønt og smukt, og der er ingen trafikstøj. I en bygningslænge fra 1950'erne, hvor det oprindelige kaserneanlæg for sidste gang blev udvidet, fandt de en lejlighed med højt til loftet – et minde om husets fortid. Det velfungerende sammenhold i Avedørelejren sætter de ligeledes stor pris på. I andelsforeningen og grundejerforeningen bliver der afholdt forskellige sociale arrangementer i årets løb, og de grønne arealer



Papirfabrikken blev anlagt ved Gudenåen i 1844 og voksede til et helt samfund med boliger og produktion. Beliggenheden midt i byen, stedets historie som byens vugge, de 22 hektar med mere end 40.000 m² bygninger samt bygningernes karakter gjorde fabrikken til en oplagt mulighed for genanvendelse. Foto: Silkeborg Kommune.

bliver passet i fællesskab. Elin og Benny Riisager er meget begejstrede for blandingen af boliger, erhverv og kultur i området, som de mener, er "forrygende god". Den skaber liv i de historiske rammer.

Historien skal fortælles igen og igen

Nok er kommunens rolle i dag reduceret, idet projektet er solgt til Filmbyen, andelsforeninger (95 % af boligerne er andelsboliger) m.fl. Men kommunens rolle er ikke helt udspillet. Det er stadigvæk vigtigt, at kommunen engagerer sig i udviklingen af Avedørelejren ved at holde fast i lokalplanens retningslinjer og også i økonomisk pressede tider bevare den blanding af funktioner, som er en af nøglerne til Avedørelejrens succes.

For at sikre Avedørelejrens unikke arkitektoniske

og kulturhistoriske kvaliteter er der opstillet en udførlig bevarende lokalplan. Den tager særligt højde for de bevaringsværdige bygninger og strukturer i området og stiller krav til anvendelsen af de grønne arealer, til beplantningen, til eventuelle ombygninger, belægninger, farvevalg m.m. I startfasen blev der afholdt borgermøder, hvor kommunen informerede om projektets forløb og de bagvedliggende historier, og dermed blev der skabt forståelse for den bevarende lokalplan og dens formål. Det er en erfaring, som kommunen gerne giver videre: Borgernes deltagelse har været meget frugtbar, og man kunne med fordel gøre sådanne møder til et tilbagevendende arrangement, hvor også nye tilflyttere og brugere gøres til en del af stedets historie.



Det tidligere fabriksområde rummer i dag boliger, erhvervsvirksomheder, velfærdsservice og kulturaktiviteter, f. eks. Kulturspinderiet og Performers House, der har til huse både i nybyggeri og i de gamle fabriksbygninger. Fabrikens gamle skorsten af arkitekt Anton Rosen er blevet områdets vartegn. Foto: Heine Petersen.

Silkeborg Papirfabrik og kommunens kulturarvpolitik

I modsætning til Avedørelejren i Hvidovre, der var et kommunalt projekt, var det private investorer, der tog initiativ til omdannelse af Silkeborg Papirfabrik. Processen forløb i tæt dialog med Silkeborg Kommune, der i årenes løb har gjort sig en del erfaringer med adskillige projekter omkring genanvendelse af bygningskulturarv og derfor ikke stod fremmed over for denne form for partnerskab. I øjeblikket behandler kommunen f. eks. en lokalplan om et kur- og kulturcenter ved herregården Vinderslevholm fem km nord for byen. Vejlsøhus, opført i 1903 som tuberkulosesanatorium og nu hjertet i det privat sponserede conference- og oplevelsescenter Aqua, er også et eksempel. Silkeborg Bad er et andet. Kommunen købte i 1992 badeanstal-

ten fra 1883 og overdrog den til den selvejende institution KunstCentret Silkeborg Bad, der med støtte fra en række private investorer driver udstillings- og cafévirksomhed i de historiske rammer. Disse erfaringer kom kommunen til gode i samarbejdet omkring omdannelsen af papirfabrikken, som var et mere omfangsrigt projekt.

Byens vugge i private hænder

Papirfabrikken blev anlagt ved Gudenåen i 1844, hvor vandet udgjorde både transportvej og energikilde. Omkring fabrikken opstod selve Silkeborg by to år senere i 1846 med etableringen af Silkeborg Handelsplads, og papirfabrikant Michael Drewsen bliver derfor regnet for Silkeborg Bys grundlægger. Fabrikken

blev anlagt som et fabrikssamfund med boliger og produktion på østsiden af Gudenåen og var efter tidens målestok et enormt industriprojekt, mens den nye by voksede frem vest for åen.

Allerede inden papirfabrikken lukkede i 2000, havde Henton Ejendomme, en del af koncernen Henton Group A/S, set muligheden for at udvikle hele kulturmiljøet omkring den gamle papirfabrik til et nyt centrum i byen. "Beliggenheden midt i byen, områdets omfang på 22 hektar samt bygningernes særlige karakter og stedets historie som byens vugge gjorde fabrikken til en fantastisk mulighed. Det var helt oplagt", fortæller direktøren i Henton Group, Kent Madsen, om det potentiale, de så i projektet. De købte papirfabrikken i 2000, allerede inden den lukkede, og der blev sammensat en snæver udviklingsgruppe med lokale rødder bestående af Henton Group, Årstiderne Arkitekter og Silkeborg Kommune.

Samme år som fabrikken lukkede, udkom Silkeborg Kommuneatlas 2000. Inspireret af SAVE-metoden, der er brugt i arbejdet med atlasset, blev der tidligt i projektet udarbejdet en grundig registrering af områdets bygninger. Det kom til at ligge til grund for arbejdet med at skabe en strukturplan for området, men gav også mulighed for at vurdere hver enkelt bygnings udviklingspotentiale. Denne viden om

bygningerne gjorde det muligt på et tidligt tidspunkt at engagere potentielle brugere af bygningerne og få fremtidige lejeforhold på plads – det gav en unik sikkerhed i udviklingsarbejdet.

Lokale kræfter i spil

Projektets udvikling var karakteriseret ved et dynamisk samarbejde mellem developer, arkitekter og kommune. Processen har været kendetegnet ved stor smidighed, og kommunen ønskede at være en konstruktiv medspiller fra første dag. 13 måneder efter fabrikken lukkede, lå der en færdig lokalplan for området, og mindre end et år senere kunne biografen slå dørene op som den første nye funktion på fabrikken.

At parterne har været lokale professionelle kræfter, der har kunnet bruge deres netværk til at skabe hurtige resultater, har været en stor fordel. I det hele taget gør Silkeborg Kommune meget ud af at bruge og vedligeholde et aktivt, lokalt netværk. Dialogen til erhvervslivet er tæt og løbende. Blandt andet er kommuneplanen lagt ud på nettet og bygget op, sådan at investorer f.eks. nemt kan se, hvilke projekter der kan bydes ind på. Arbejdet med papirfabrikken har givet den erfaring, at et effektivt partnerskab omkring planlægningen med tidlig inddragelse af investorer medfører en høj kvalitet i realiseringen af projekter, fordi der tidligt bliver skabt en fælles forståelse hos de involverede parter.

Udfordringer i genanvendelsen

Papirfabrikken rummer i dag ca. 250 boliger, erhvervsvirksomheder, velfærdsservice og kulturaktiviteter i form af bl.a. en biograf, Jysk Musik- og Teaterhus, Kulturspinderiet og Performers House, der har til huse både i nybyggeri og i de gamle fabriksbygninger. Det har fra starten været eftertragtet at bo i området, og selv om det primært er erhverv fra Silkeborg, der er flyttet ind, har projektet også tiltrukket en del virksomheder udefra.

Inden man kom så langt, lå der en stor udfordring i at gøre bygningsmassen klar til brug. Den bestod ved overtagelse i år 2000 af næsten 100 produktionsrelaterede bygninger på i alt 41.000 m² samt en række funktionær- og arbejderboliger. Størstedelen af bygningerne var bygget sammen med forbindelsesgange og -broer, forsynet med halvtagskure og senere udbygninger og knopskydninger. De var generelt ikke i god stand, selvom de som udgangspunkt var solide og velbyggede. At finde passende funktioner til de store rum var ikke ligetil, men 27.000 m² etageareal endte med at blive genanvendt, mens en række tilbygninger og én bygning med bevaringsværdi – det gamle halvtøjshøllænderi – blev revet ned for at skabe nye veje og pladser. Det var oprindeligt et ønske at bevare

GENBYG .DK
Brugte Byggematerialer

Nyt og brugt til renovering og vedligeholdelse

Genbyg.dk A/S, Amager Landevej 185 2770 Kastrop, Tlf: 3819 2466, www.genbyg.dk



Før genanvendelsen var fabriksbygningerne generelt ikke i god stand, selvom de som udgangspunkt var solide og velbyggede, og det var ikke ligetil at finde passende funktioner til de store rum. Det lykkedes, og nu kommer områdets industrielle fortid tydeligt til udtryk i 27.000 genanvendte kvadratmeter, der danner ramme om nye aktiviteter. Foto: Heine Petersen.

elementer, der signalerer områdets industrielle fortid såsom togskiner og kuglekogere, men det kunne kun lade sig gøre i et meget begrænset omfang. Man kan overveje, om de omkostninger, der ligger i jordoprensningen, ikke også kan omfatte en genplacering af de industrielle spor, da papirfabrikkens historie også ligger i sådanne elementer, der desuden tilføjer et område sjæl og stemning.

For genanvendelse af ældre bygninger gælder de samme brandsikringskrav som for nybyggeri, og reglerne for ældre bygningers energiforbrug er også skærpede, når der bygges om. Kommunen valgte dog at give dispensation for den bygning, der i dag huser Kulturspinderiet, som bl.a. er forsynet med karakteristiske vinduespartier med karme og 'sprosser' i beton.



Linolie 1-2-3
Malervarer • Tradition • Omtanke

Naturmaling
Trætjære
Træbeskyttelse
Juramørtel
Linoliemaling
Kulekalk
Slamfarve
Værktøj
Lak
Krackaværk
Silikatmaling
Terrasseolie
Pigmenter

Vi toner i alle farver - over 17.000 recepter

Dam Enge 5
3660 Stenløse
Tlf. 48 18 43 02
www.linolie123.dk

Vi leverer i hele Danmark

De påvirker vinduernes varmetab i negativ retning, men vinduerne udgør et væsentligt arkitekturhistorisk element og kunne beholdes ved, at de blev energiforbedret med termoruder.

Blot fordi det er kulturarv, er det ikke dødt

Afgørende for det nye kvarters succes har været den anvendte metode, hvor det effektive partnerskab omkring planlægningen med tidlig inddragelse af investorer, lejere og brugere medfører en høj kvalitet i realiseringen af projektet, fordi der skabes en samtidig, fælles forståelse og 'ejerskab' hos projektudviklere, planlæggere og dem, der realiserer planen.

Det var et succeskriterium for udviklingsgruppen, at området blev beboet af både erhvervsvirksomheder, kulturinstitutioner og boliger, så der blev tilført et varieret liv til stedet – såvel om dagen som om aftenen – noget hele byen har gavn af. Realisering af en rekreativ sti langs Langsøen, i stedet for de oprindelige ideer om private grunde mod søen, er ligeledes til glæde for hele byen. Når man som ansat i Silkeborg Kommunes Teknik & Miljøafdeling selv bor i området, værdsætter man i det daglige blandingen af de mange byfunktioner som et af papirfabrikkens goder. Der er byliv døgnet rundt, samtidig med at man har en oplevelse af at være tæt på naturen, når man kan se en ørred springe i åen og en fiskehejre på jagt fra stuevinduet.

Projektet er et godt eksempel på en ny generation af byudviklingsprojekter med udgangspunkt i bygningsarv. Ønsket har hele tiden været at bevare fabrikkens industrielle karakter og forny områdets betydning for byen, og derfor skiller de nybyggede huse fra 2003 sig også ud fra de gamle fabriksbygninger, samtidig med at arkitekturen refererer til dem ved at lade fællestræk som røde mursten, sort tag og stål- og betonkonstruktioner gå igen.

I 2007 blev udviklingen af Silkeborg Papirfabrik præmieret med Byplanprisen. "Det afgørende og nyskabende i planlægningsprocessen er den effektive partnerskabsorganisering", skrev dommerkomiteen i sin begrundelse, der også fremhævede den hurtige proces i den vellykkede omdannelse. Det gamle industriområde blev til et nyt, moderne byområde, hvor ny og gammel arkitektur og brugen af området spiller godt sammen.

Men området er ikke færdigt endnu. Blot fordi det er kulturarv, er det ikke dødt – nye udviklinger skal tænkes ind løbende. Ifølge en for nylig godkendt lokalplan er det nu muligt at opføre et højhus, som har potentiale til at blive papirfabrikkens fremtidige vartegn sammen med områdets gamle skorsten, der er tegnet af Anton Rosen, og som restaureres i skrivende stund. Der ligger også en udfordring i at skabe en bed-



Elin og Benny Riisager har boet i Avedøreljren siden 2002 og er begejstrede for blandingen af boliger, erhverv og kultur i området, som de mener er "foryggende god". Den skaber liv i de historiske rammer. Foto: Dansk Bygningsarv.

VI ARBEJDER FOR VORES FÆLLES KULTURARV

BLIV MEDLEM

Vi repræsenterer omkring 15.000 medlemmer i hele landet. Støt os - og vores fælles kulturarv - med et medlemskab!

Mulighed for både personligt medlemskab, og medlemskab for kommuner, institutioner og virksomheder.

Medlemskab inkluderer bl.a. mulighed for rådgivning, samt fire årlige numre af *By & Land*, bygningskulturens blad.

FÅ VORES NYHEDSBREV

Bliv orienteret om bygnings- og landskabskulturen. Få invitationer til arrangementer. Begge dele ganske gratis for både medlemmer og alle andre.

BESØG WWW.BYOGLAND.DK

Læs mere om hvem vi er, og hvad vi gør. Bliv medlem eller tilmeld dig nyhedsbrevet samme sted.

LANDSFORENINGEN FOR

bygnings- og landskabskultur

re overgang mellem papirfabrikken og den eksisterende by, og der er udskrevet en arkitektkonkurrence for Søtorvet, området mellem fabrikken, bymidten og Hjejlehavnen, der skal resultere i attraktive gangforbindelser. Kravet om et underjordisk parkeringsanlæg er en væsentlig del af entreprisen. Dermed vil der også blive skabt bedre plads på de åbne arealer mellem husene på området, der nu domineres af betonsten og mangler sammenhængskraft. En 'begrønningsplan' udarbejdes af Årstiderne Arkitekter, som har været involveret i fabriksomdannelsen fra start. Det lokale erhvervsliv vil løfte opgaven, mens kommunen indtager rollen som facilitator.

Overordnet betyder papirfabrikken meget for kommunens selvforståelse. Projektet har givet en fornemmelse af, at man også i en mindre kommune med det rigtige partnerskab kan løfte i flok og rykke hurtigt. Det har givet byen en vældig gejst.

Inspiration

Genanvendelsen af det tidligere kaserneanlæg Avedørelejren og Silkeborg Papirfabrik har givet hhv. Hvidovre Kommune og Silkeborg Kommune erfaringer, som gerne videregives til inspiration for andre kommuner, der står over for planlægningsopgaver, hvor bygningskulturarv er eller kan blive en væsentlig komponent:

- Genanvendelse af historiske byområder skaber lokal identitet og stolthed.
- Genanvendte bygninger og helheder tiltrækker erhverv og borgere.
- Blandingen af funktioner – bolig, erhverv, institutioner, service, kultur – er en vigtig succesfaktor.
- Kommunikation er vigtig. Historien, der ligger i området, skal fortælles igen og igen og ikke kun i projektets opstartsfasen, og den skal afspejles i ombygningen.
- Tænk udvikling ind i bevaringsplanen og kulturarven ind i lokalplanen – med plads til udvikling.
- Nybyggeri kan berige gamle områder og fungere optimalt, når det går i dialog med de gamle huse.
- Kortlægning af bygningsværdierne bør danne grundlag for planarbejdet.
- Kend din by og vid, hvor den skal bevæge sig hen. Det er væsentligt for at kunne gå i dialog med investorer, at man har en afklaret idé om, i hvilken retning byen skal udvikle sig.
- Effektivt partnerskab omkring planlægningen og tidlig inddragelse af mulige investorer, lejere og brugere medfører høj kvalitet i realiseringen af projektet.