

Etablering af boliger i Fabers Fabrikker





Finansiering



SE
EJE

Ansøger, bygherre



ARKITEKTSKOLEN AARHUS

Analyse, metode, eksperiment



Ekolab og Henry Jensen

Projekt

SKIBSTED



Ejer, bygherre, entreprise



Entreprise

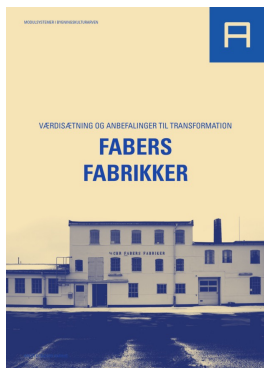


Peter Thuesen

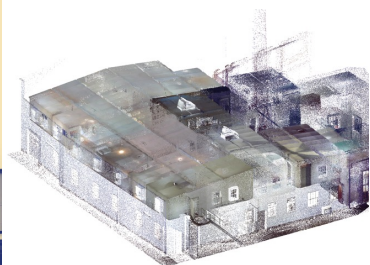
CNC-fremstilling

Projektgruppe, Arkitektskolen Aarhus

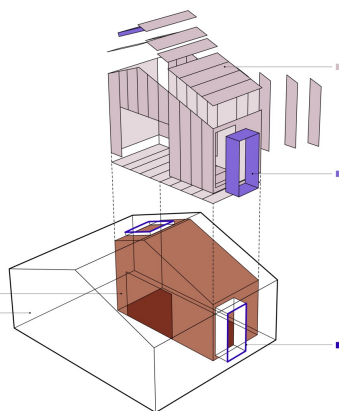
- Anne Mette Boye
- Charlotte Bundgaard
- Jan Buthke
- Niels Martin Larsen
- Simon Ostenfeld Pedersen



VALUE
ASSESSMENT



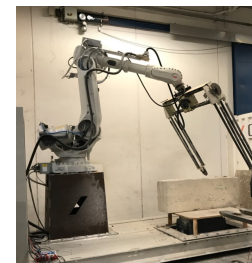
3D SCANNING



MODULAR
PRINCIPLE

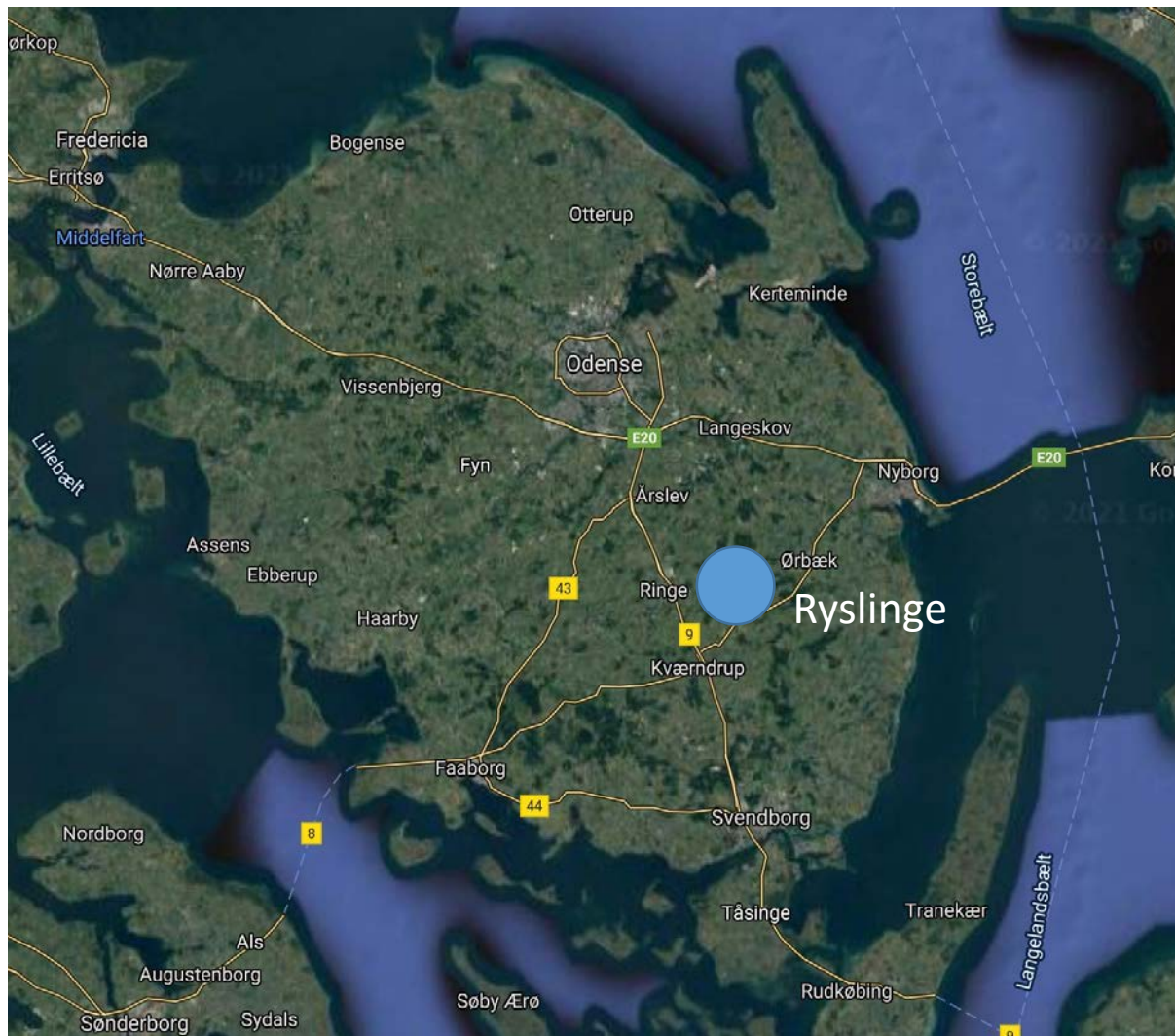


PROJECT



REALISATION

2017	Screening of buildings Value assessment Contracts Development initiated	AAA (Simon Ostenfeld) Faaborg Midtfyns Kommune Skibsted
2018	Parametric modular construction principles developed Laser scans Project development begins Test of prototypes	AAA (Jan Buthke, Lynn H. Kieffer) AJG Architects Arcgency Architects (project) AJG, Odico A/S
2019	Prototyping continues Project developed	AAA Arcgency
2020	Realisation of project	PH Byg, Peter Thuesen Aps (modules)
2021	Report	AAA: Jan Buthke, Simon Ostenfeld, Anne Mette Boye, Niels Martin Larsen



KORINTH STATION

KORINTH



Korinth Station fra 1982 set fra Kaj Lykkevej

BESKRIVELSE

Korinth Station blev opført i 1982 i forbindelse med anlægningen af Fåborg-Ringe-Nyborg banen og nedlagt, da busene persontrafik stoppede i 1982. Stationsbygningen havde oprindeligt to ventesale. En for den almene befolkning og en for herskaberne fra Arreskov og Brahetrolleborg, hvilket betyder, at Korinth Station er større end de andre stationer på strækningen. Den del af bygningen, som er i betragtning til projektet, begrænser sig til stationens 1. sal, hvoraf en del i dag er udslyttet, og en del af den tidligere ventesal, som er omdannet til bolig.

BY

Korinth ligger i den sydlige del af kommunen tæt ved Fåborg og naturskønne områder som Korinth dødslandskab samt herregårdsskoven omkring Brahetrolleborg. Byen ligger for enden af Naturstret Ringe-Korinth og rummer en nedlagt kro, villaer, landbrugsskole, efterskole, medborgerhus med biograf og et savværk. Generelt har Korinth haft tilbagegang befolkningsmæssigt. Byen er ikke med i en Landsbyklynge, men der er et stort lokalt engagement og sammenhold.

LOKALOMRÅDE

Området er lokalplanlagt anvendt til rekreative formål, erhverv, bolig og skole. Det er bl.a. lokalplanens formål at sikre bevaringsværdige Stationsmiljøet tilstræbes holdt i den oprindelige stil for at understøtte det kulturelle miljø. Der er nærhed til offentlige busser til Fåborg, Ringe mv.

ARKITEKTSKOLEN AARHUS

FÅBORG-MIDTBYN KOMMUNE

GULDHØJSKOLEN

RINGE



Tilbygningen til Guldhøjsskolen (Stl. Ringe Kommuneskole) fra 1956

BESKRIVELSE

Guldhøjsskolen, tidligere Ringe Kommuneskole, blev i 1956 tilføjet en stor tilbygning i tre etager, som foruden klasselokaler rummer en stor aula. Skolen blev nedlagt i 1988. Området er ikke udpeget som kulturmiljø, men er en bevaringsværdig repræsentant for landets velfærdsskolearkitektur tegnet af den lokale arkitekt Niels Albrechtsen.

BY

Ringe er en af kommunens fire indtægtskabende byer, der sættes på i kommunens udviklingsstrategi 2015-2030. Her er især fokus på entreprenerskab og tællestaber for byen. Byen er stationsby og motorvejby med gode pendlerforhold. Ringe har adgang til et stort arbejdsmarked inden for 1/2 times kørsel og mange ser store fordele ved at være i en overskuelig og tryk by, der samtidig er tæt på Odense.

LOKALOMRÅDE

Guldhøjsskolens bygninger ligger ved kommunens største idrætsleilid. Ved Guldhøj ligger desuden en foreningsvej med ungdomsskole og Masterplanen for Ringe foreslår at der indrettes et "Young Spot" i nærheden af Ungdomsskolen. Området er placeret i byzone uden for bymidteafgrænsningen. Der er et mindre område med jordforurening V1 og matriken kan muligvis være forurenet, hvilket skal undersøges nærmere. Området er ikke lokalplanlagt, men i kommuneplanen rammesættes om blandet bolig- og erhvervsområde.

ARKITEKTSKOLEN AARHUS

FÅBORG-MIDTBYN KOMMUNE

FABERS FABRIKKER

RYSLINGE



Det ældste bevarede produktionshaller fra 1920'erne

BESKRIVELSE

Fabers Fabrikker blev grundlagt i 1900 og producerede frem til 2015 solcellekølling. Fabrikkomplekset ligger centralt i Ryslinge og rummer Villa Vesta (1905), ældre produktionshaller (1920'erne), administrationsbygning og villaer (1950'erne), kantinebygning (1990) og nyere fabriksbygninger, som løbende er tilføjet. Bygningen, der er i spil til projektet, er en del af den ældre fabrikk med produktionshaller, kedelhus og værksteder.

BY

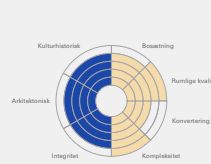
Ryslinge er en motorvejby med gode pendlerforhold og nærhed til Svendborgmotorvejen (Odense og Svendborg). Byen ligger indkomst- og uddannelsesmæssigt over gennemsnittet i kommunen. Ryslinge er med i Landsbyklyngen "Landet på midten" med Kvernstrup og Gisleve, der har fokus på at styrke bosætningen, erhvervsamarbejde og samarbejde mellem foreningerne i området. Ryslinge ligger i et landskab, der ønskes vedligeholdt.

LOKALOMRÅDE

Området ligger i byzone inden for bymidteafgrænsning. Beliggenheden er centralt i byen med god forbindelse til byens gader, park og tæt ved Ryslinge Høj- og Efterskole. Det er en del af et boligmiljø med karakter af en-familieboliger langs Hestehavevej (lavt-løvt) og et blandet bolig og erhvervsområde med gode muligheder for iværksætteri. Det ligger tæt ved kirken, men uden for kirkebeskyttelseslinjen. Området har en jordforurening med et areal, der betegnes som kortlagt på vidensniveau 2 og kan have skadelig virkning på mennesker og miljø. Det medfører

Region	Syddanmark
Kommune	Fåborg-Midtbyn
Adresse	Hestehavevej 22, 5856 Ryslinge
Byggeår	1920'erne
Arkitekt	Ukendt

● VÆRDISÆTNING
● POTENTIALVURDERING



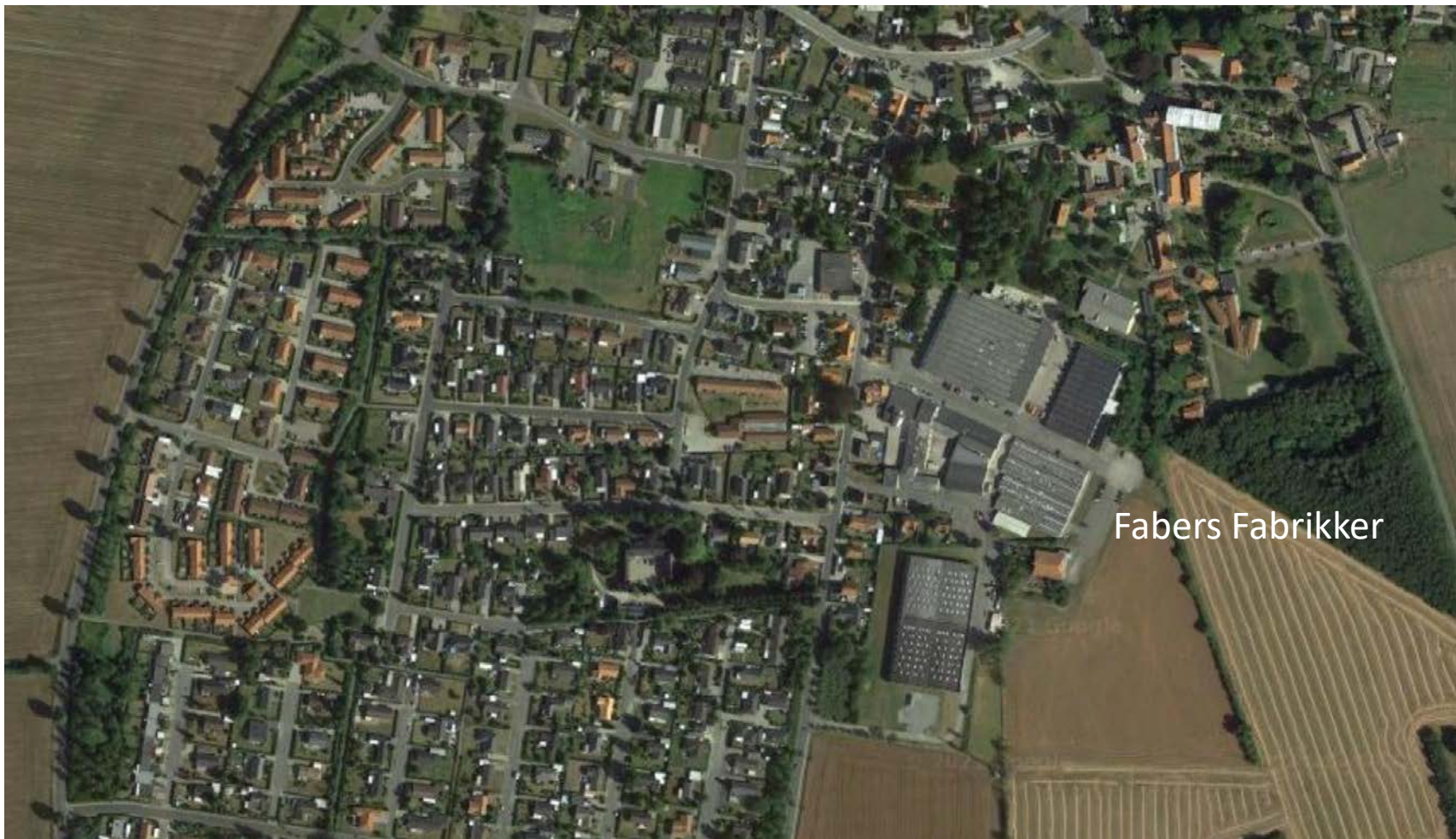
at anvendelsen af ejendommen ikke må ændres uden særlig tilladelse efter Jordforureningsloven, der skal søges ud over en byggetilladelse inden udførelse af bygge og anlægsarbejder og inden ændring af arealanvendelsen. Der skal foretages en miljøscreening af bygningen.

BYGNING

Fabers Fabrikker er udpeget som kulturmiljø med potentiale i Arkitektskolen Aarhus' screening af kulturmiljøer. Lokalplanen giver mulighed for at renovere eksisterende bebyggelse og opføre nye be-

ARKITEKTSKOLEN AARHUS

FÅBORG-MIDTBYN KOMMUNE



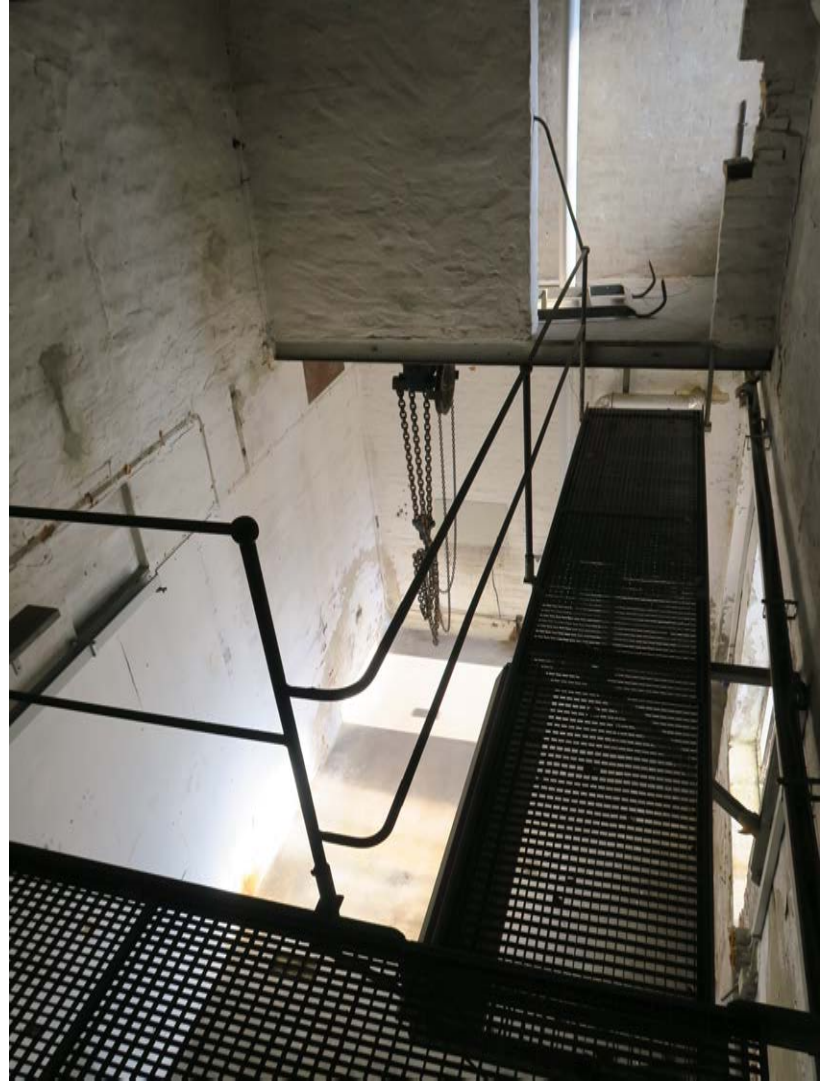
Fabers Fabrikker















BYGNINGS- BESKRIVELSE [BUILDING DESCRIPTION]



RUM NR. 4 - C

Jernbeslåede branddøre som adskiller rum nr. 4 og rum nr. 5.



RUM NR. 5

Dette rum fungerer som gennemgangsrum mellem rum nr. 4 og rum nr. 6. Rummet har ikke nogen nævneværdige bevaringsværdier.



ANBEFALINGER

Det anbefales at de jernbeslåede branddøre bevares og anvendes i indretningen af lejligheder.



FOKUS

Branddørene udgør et af de elementer, som fortæller om bygningens tidligere funktion og tilfører således rummet autenticitet.



RUM NR. 6

Dette rum udgjorde tidligere motorhuset, men har senest fungeret som kompressorrum.

I flere af vinduerne og døren er elementer udskiftet med ventilerende materialer for at tilføre kompressoren den fornødne mængde luft.

Væggene er sodsværte, og rummet bærer generelt tydeligt præg af sin tidligere funktion som motorhus. Til gengæld har rummet flere arkitektoniske kvaliteter, som f.eks. et stort lysindfald fra to sider gennem de indfattede ruder og en regulær udformning, som egner sig godt til beboelsesrum.

Rummet er desuden forsynet med en række ældre eltavler, som understreger dets industrielle udtryk og som kan tilføre en fremtidig lejlighed et spændende og autentisk præg, hvis de bevares.



ANBEFALINGER

Vinduerne har stor betydning for rummets karakter, og det anbefales, at de bevares og istandsættes. Det samme gælder yderdøren, som dog kan give visse problemer, da den ikke lever op til gældende krav.



FOKUS

Tælgrensen for alle overflader i dette rum er høj, men elementer som vinduer, yderdør og eltavler bør bevares, så vidt det er muligt.



RUM NR. 6 - D

Eltavler til betjening af bl.a. vandværk, kraftcentral og nødlis.



ANBEFALINGER

Det anbefales at eltavlerne bevares og anvendes i indretningen af lejligheder.



FOKUS

Eltavlerne udgør et element, som tydeliggør bygningens tidligere funktion og tilfører rummet autenticitet.

BYGNINGS- BESKRIVELSE [BUILDING DESCRIPTION]



3 - SYDFACADE

Facaden til det tidligere motorhus (i dag kompressorrum) har et nedslidt udtryk, som primært skyldes det afskallende pudslag. Den pudsede, grå facade indikerer i høj grad "bagside", hvilket stemmer fint overens med bygningens placering væk fra den tidligere jernbanestrækning. Fabrik anlægget er knopskudt til denne side, fordi det her har været muligt at udvide produktionen uden at komme i karambolage med jernbanen. Motorhuset er, ligesom kedelhuset ved siden af, tilbygninger til den oprindelige, lange fabriksbygning mod nord og bærer præg af en ad hoc-byggestil med mange variationer i højden.



4 - SYDFACADE

Facaden mod kedelhuset minder meget om motorhusets, på trods af, at kedelhuset først blev opført i 1940, mens motorhuset er fra 1930'erne. Facaden mod showroomet på 1. sal er grundet forskelligartede døre og vinduer meget rodet.



ANBEFALINGER

Denne facade kan modsat nordfacaden tåle større indgreb. Bagsideudtrykket kan med fordel nedtones og bygningen gøres mere imødekommende ved at pudse den op på ny og kalke/male den hvidt som for siden.



FOKUS

I denne facade hersker en vis asymmetri, som er tidstypisk for funktistilen, og som bør bevares og evt. forstærkes.



ANBEFALINGER

Det anbefales, at det store vinduesparti til showroomet erstattes af et vindue med smalle profiler, som tilsvarende bygningens øvrige vinduer, samt at dørene under vinduespartiet ligeledes udskiftes.



FOKUS

Facaden til bagsiden kan tåle store indgreb, som f.eks. etablering af flere vinduer, som understøtter den eksisterende asymmetriske orden.



5 - MURVÆRK

Bygningens facader er fuldmurede og udgør en solid og velholdt konstruktion. Murværket er pudset og to af facaderne er hvidmalede.



ANBEFALINGER

Støtledet af bygningen er ikke isoleret, og det anbefales at undersøge, hvorvidt det er muligt at hulmursisolere, da denne fremgangsmåde vil skåne bygningens arkitektoniske værdier mest muligt.



FOKUS

I dag har bygningen et ganske lille, velproportioneret tagudhæng, som beskytter murværket. Dette tagudhæng bør ikke udvides.



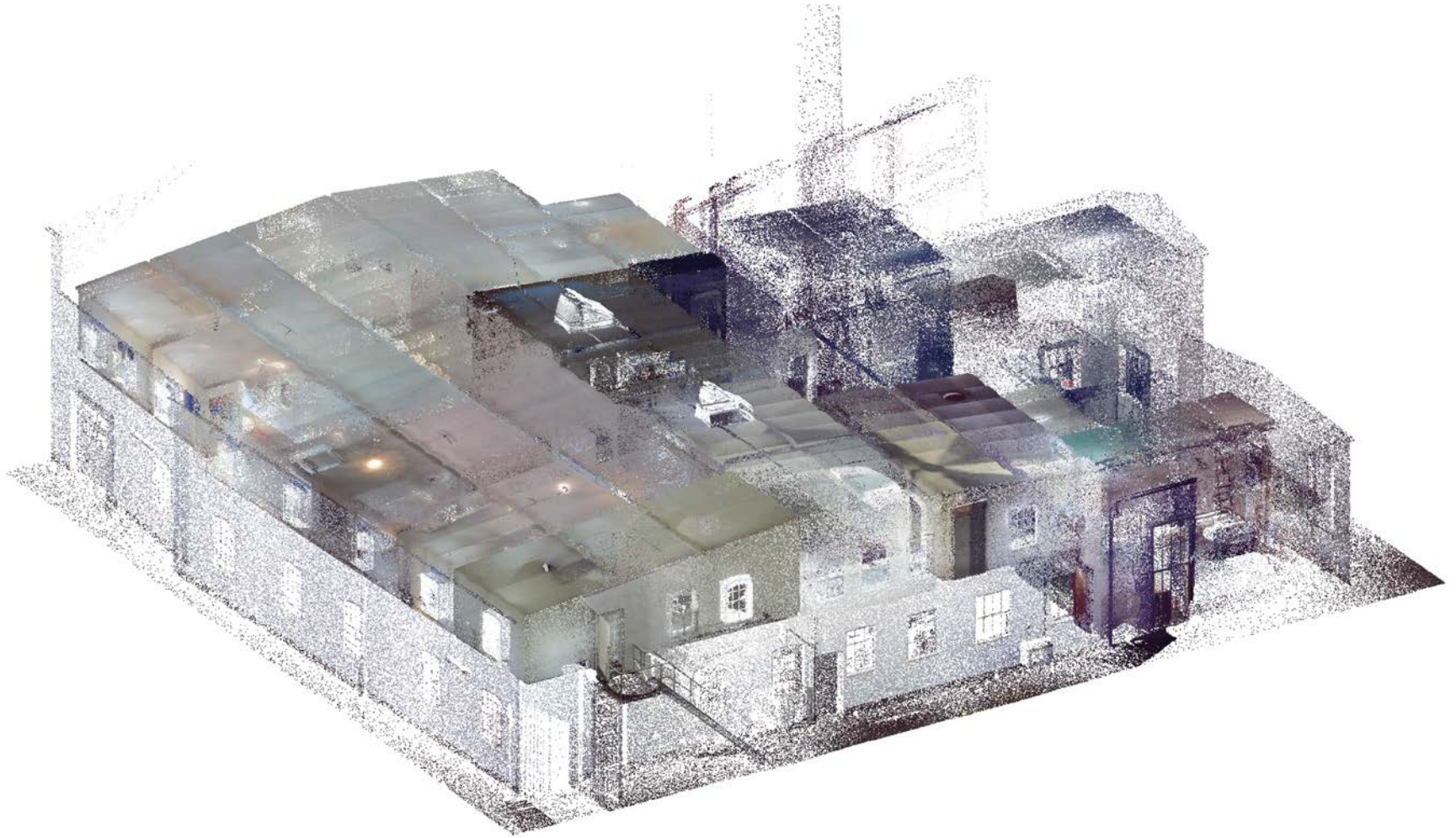
6 - SKORSTEN

Fabrikens skorsten står i modsætning til resten af bygningen i blank mur og fungerer som et vartegn for fabrikens tidligere virke.



ANBEFALINGER

Det anbefales at bevare skorstenen som den står i dag. Selv om skorstenen ikke længere har en funktion, tilføjer den det samlede fabriksanlæg en fortællermæssig og kulturhistorisk værdi.









Tag

- Reparerer hvor nødvendigt
- Eksisterende ovenlys udskiftes med nye
- Nye ovenlys etableres, hvor der er brug for lys eller ventilation

Vinduer

- Anvendes så vidt muligt
- Rengøres og males
- Klart glas monteres
- Sidehængsles hvor der er behov for redningsåbninger eller ventilation

Udvendige vægge

- Rengøres let og males
- Evt. pudsskader udbedres lokalt
- Filsede facader males ikke, men reparerer lokalt og udbedringer er på den måde synlige
- Huller lukkes så bygningen er tæt

Indvendige vægge

- Væggene rengøres, hvor der er behov

Installationer

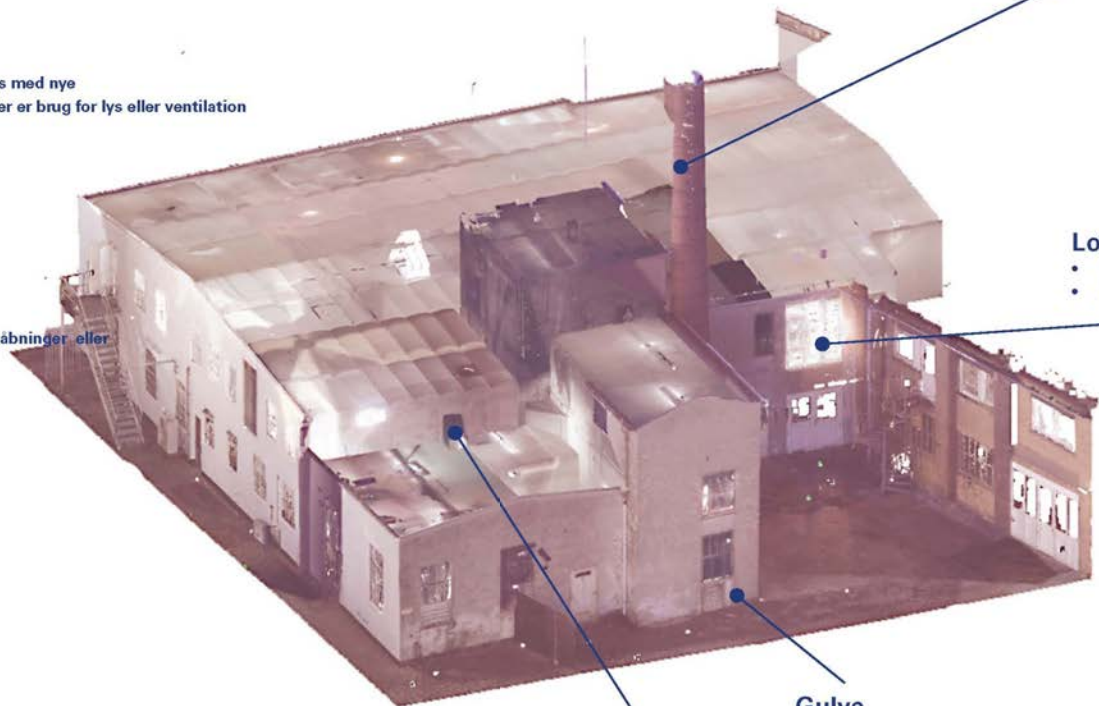
- Installationer med grafisk/historisk værdi
- Installationer uden grafisk/historisk værdi fjernes

Lofter

- Lofterne rengøres og skal fremstå rå
- Synligt stål i stueetagen brandmales

Gulve

- Gulve rengøres og skal fremstå rå
- Evt. huller tildækkes

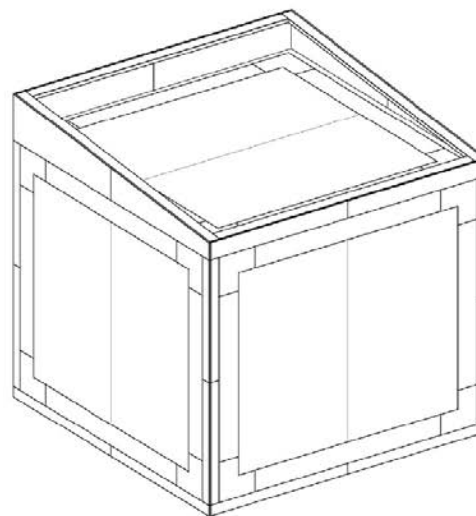
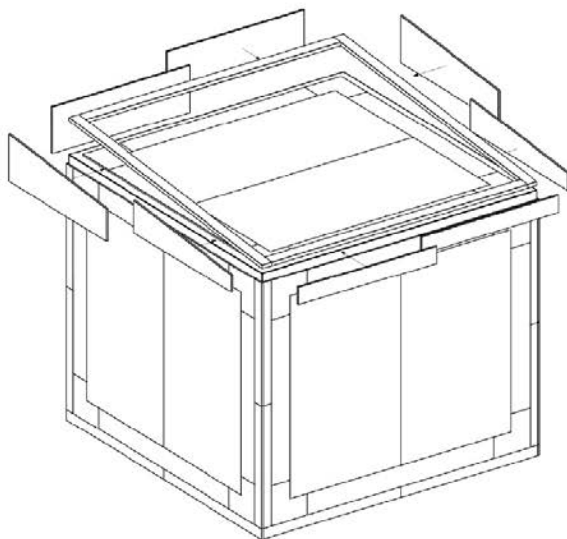
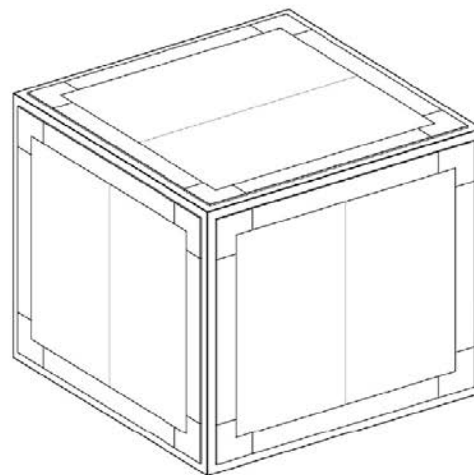
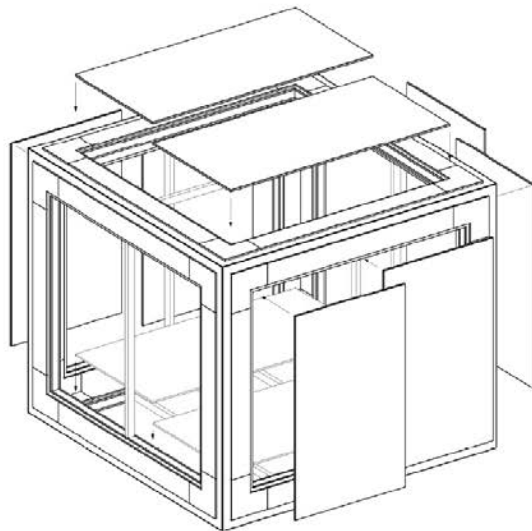


Link til rapport:
FABERS FABRIKKER
PROGRAM & DISPOSITIONSFORSLAG

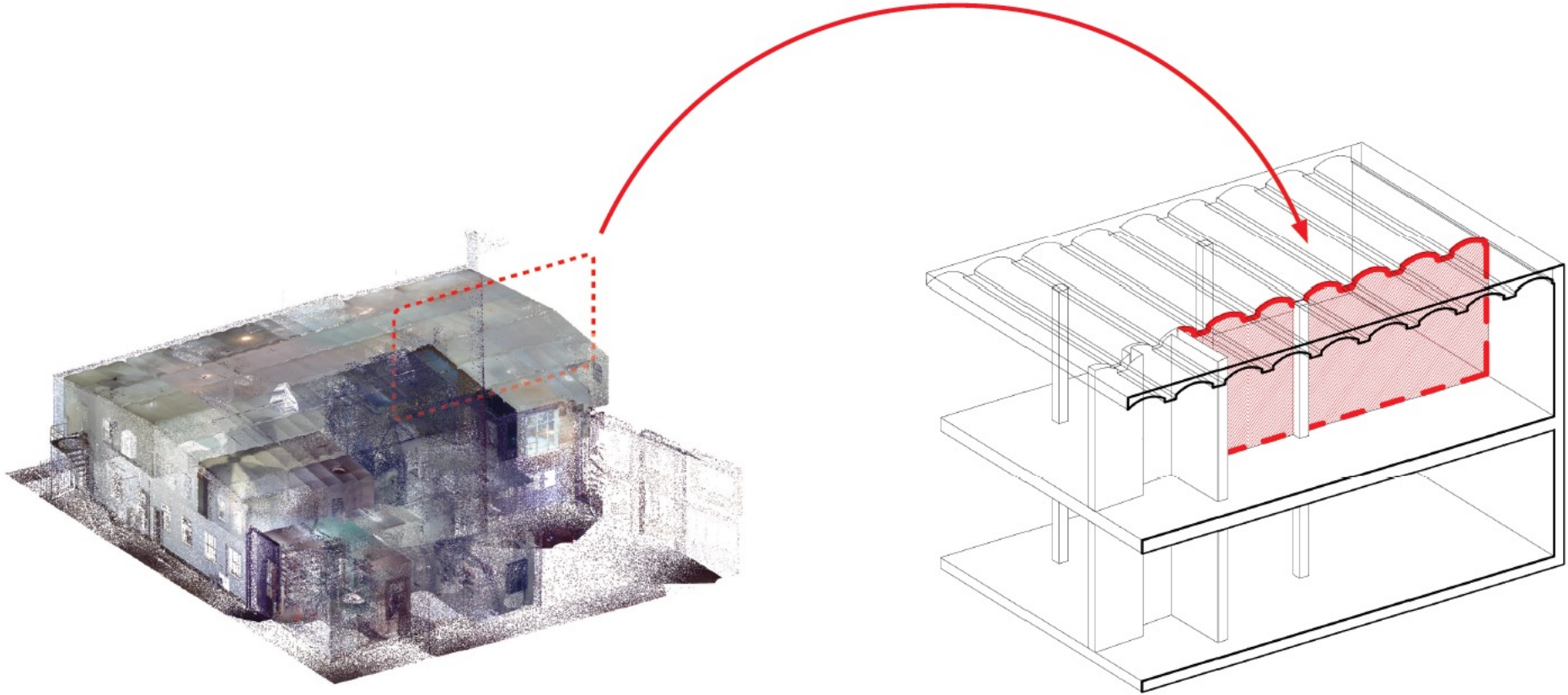


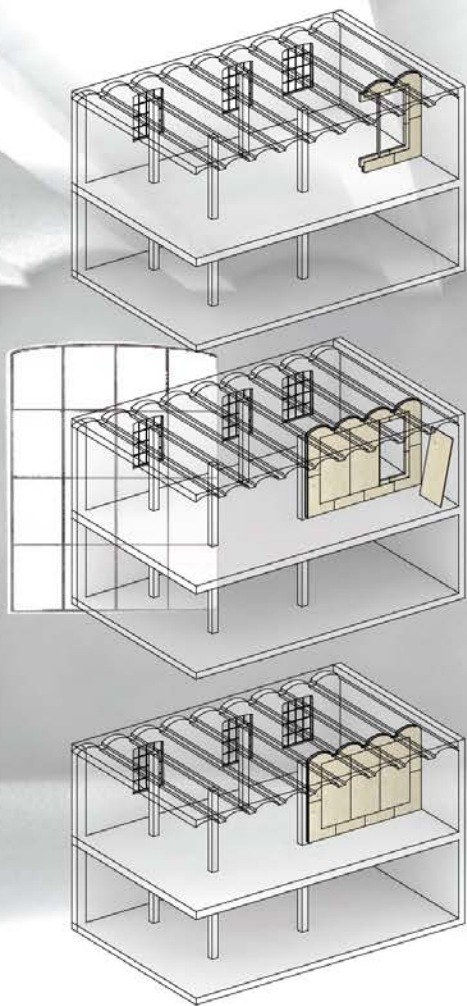




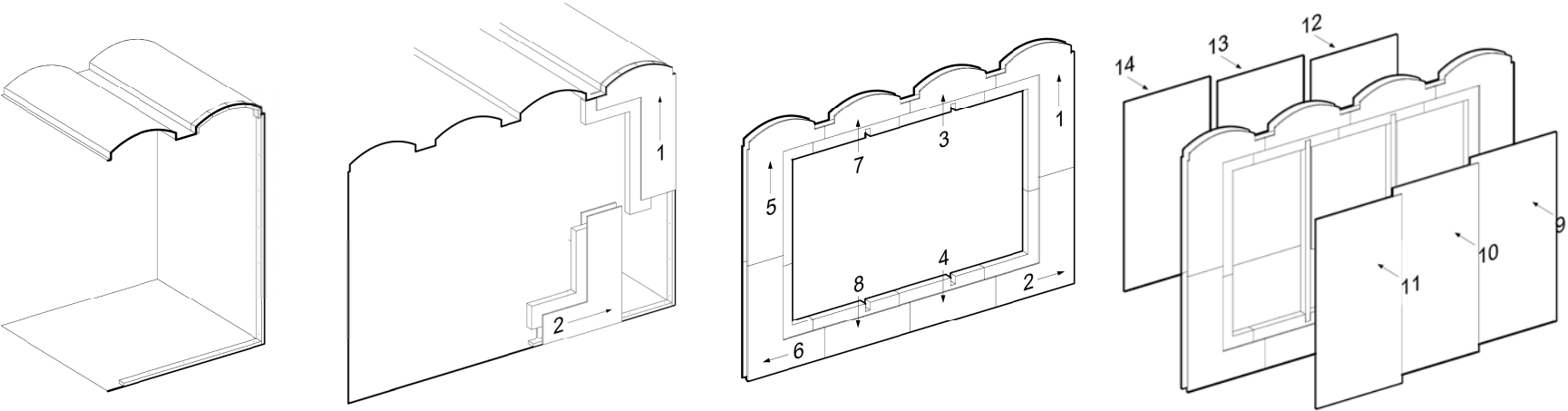




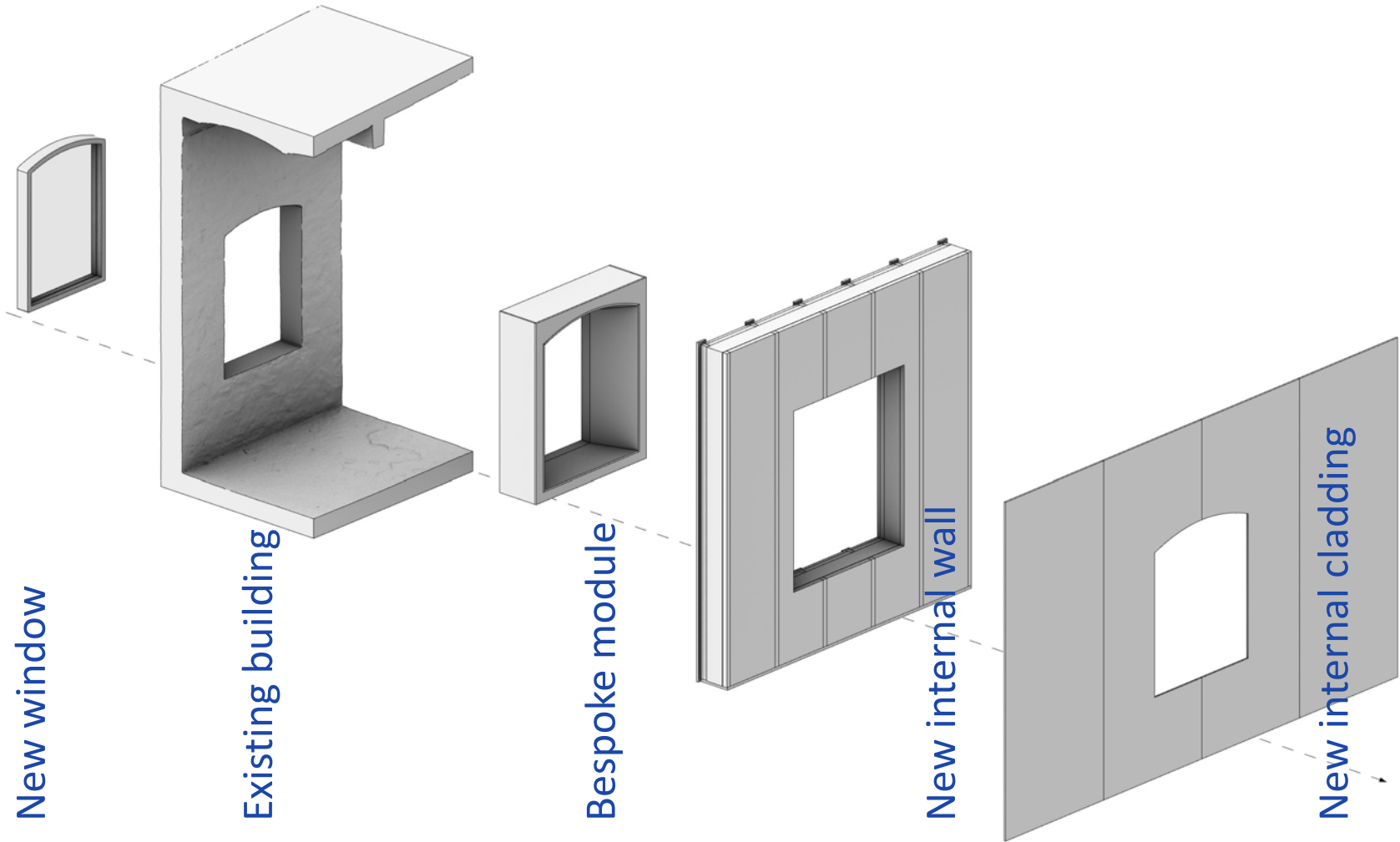


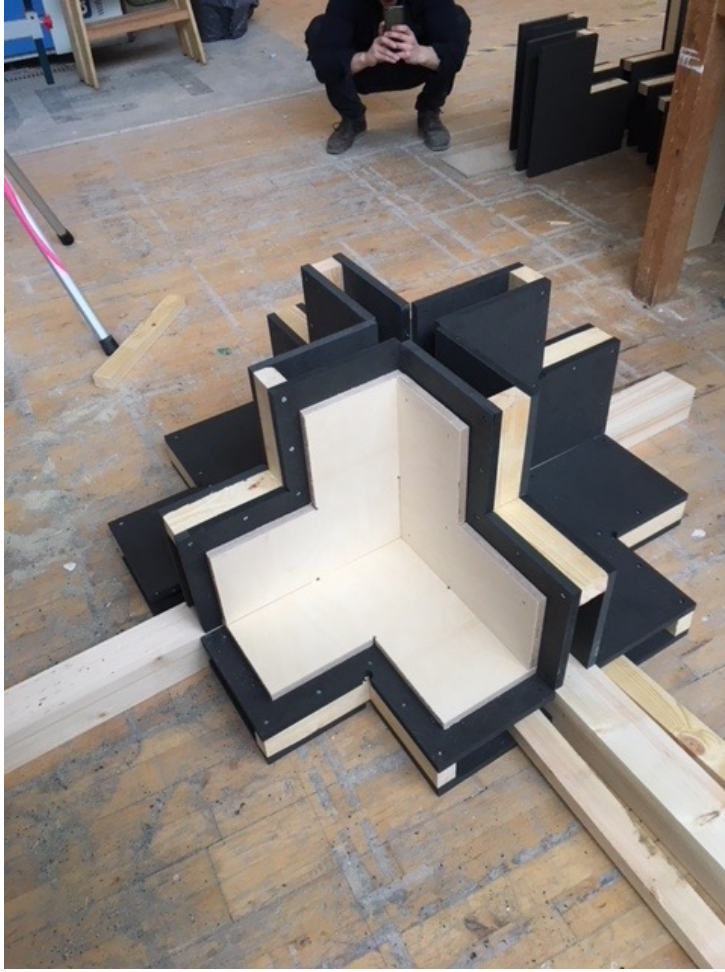


SAMLINGSSEKVEN

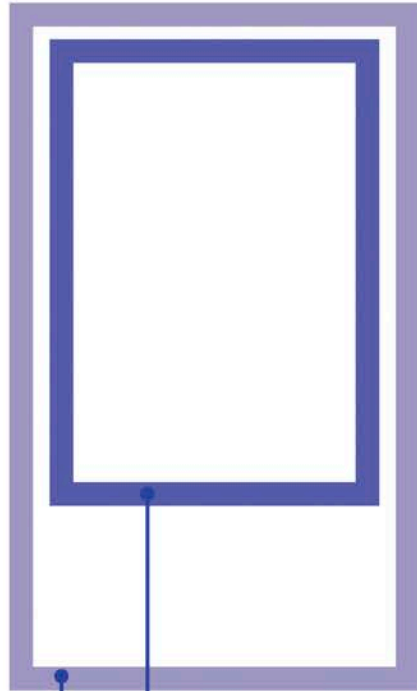








EXISTING HOUSE - NEW CORE



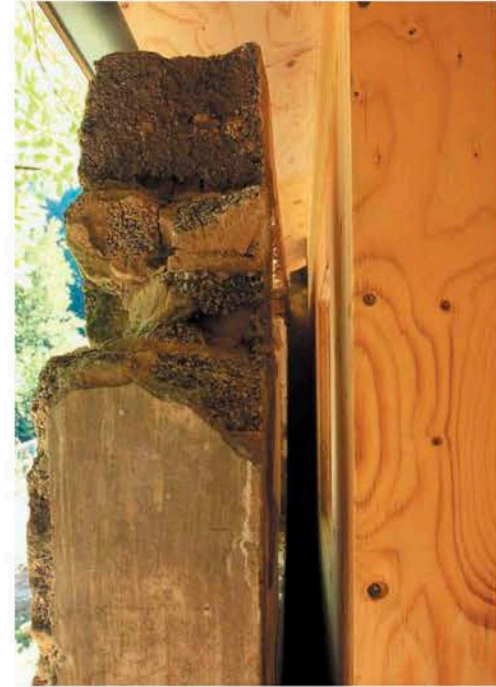
THE NEW CORE

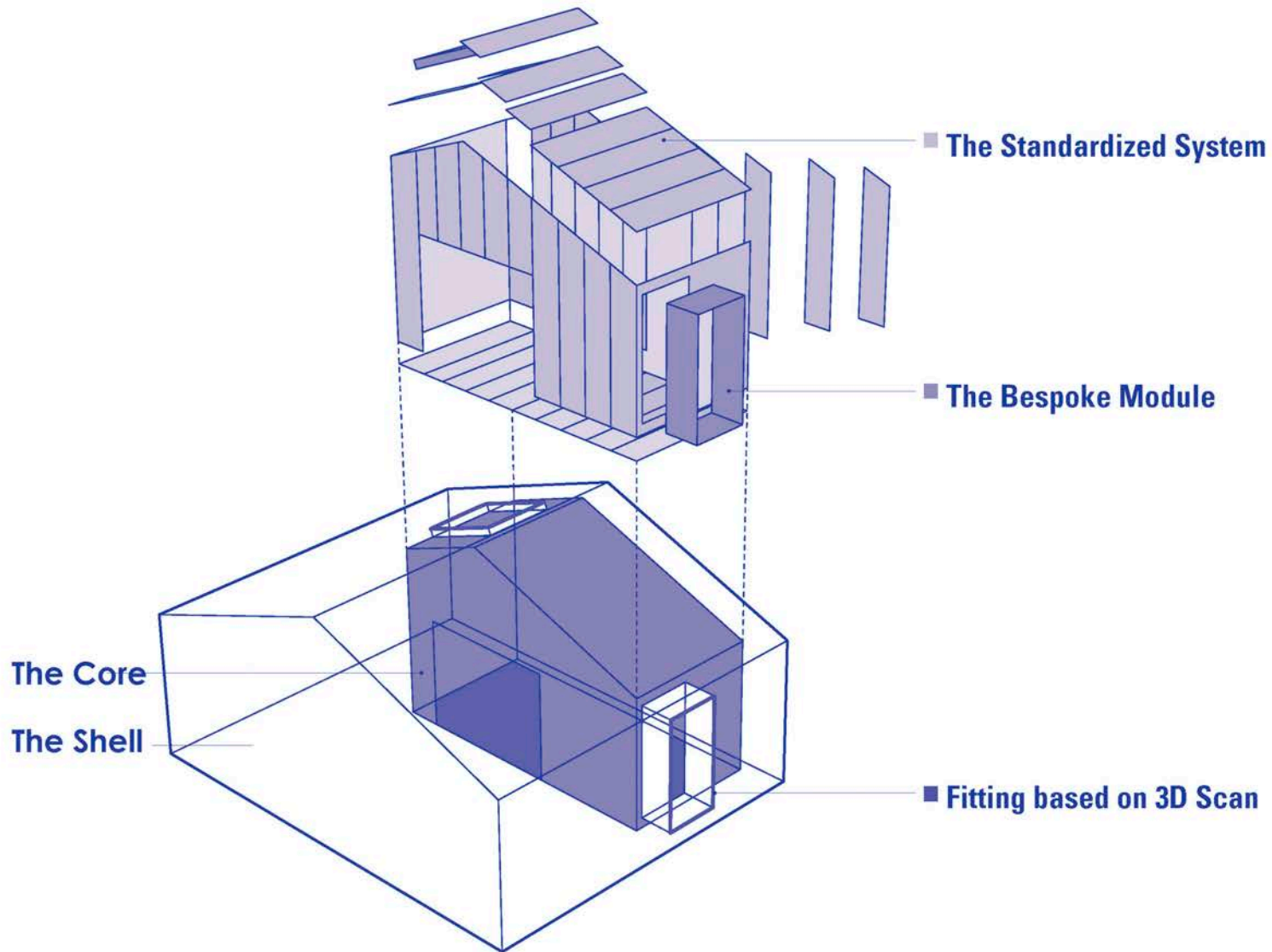
Inner climatescreen.
Thermal insulation.

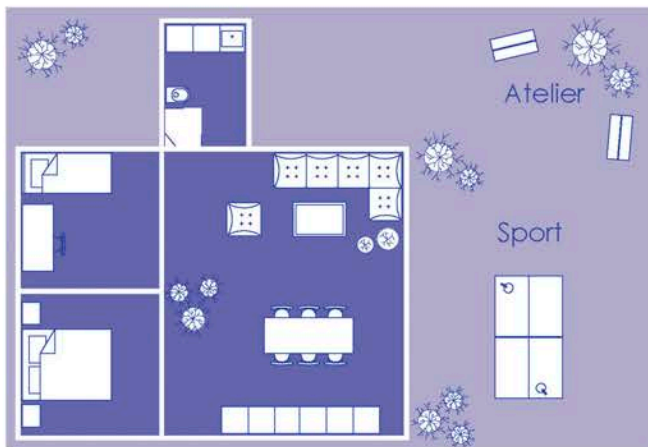
THE OLD SHELL

Outer climatescreen.
Protection against wind and rain

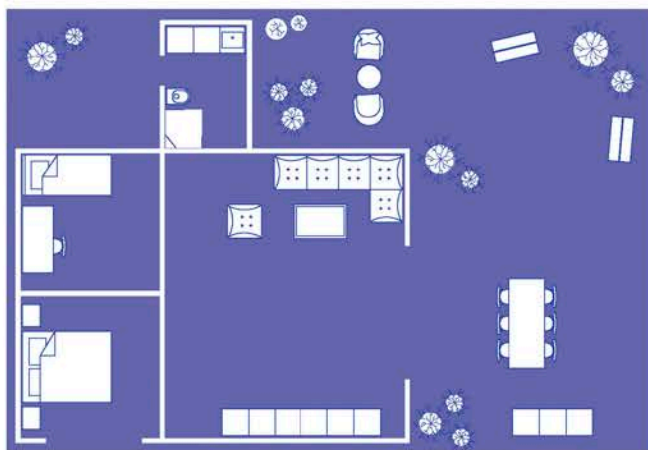
FACADE - TO LAYERS



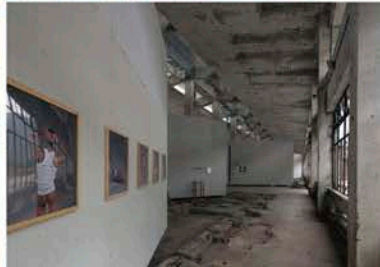
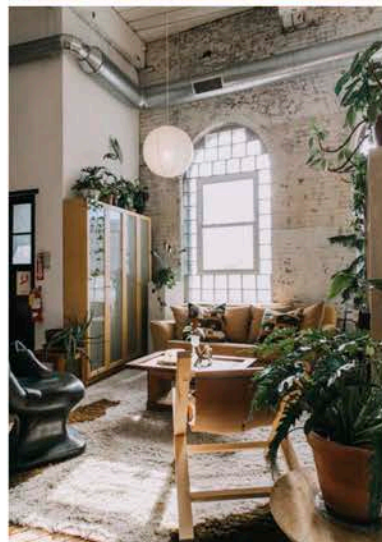
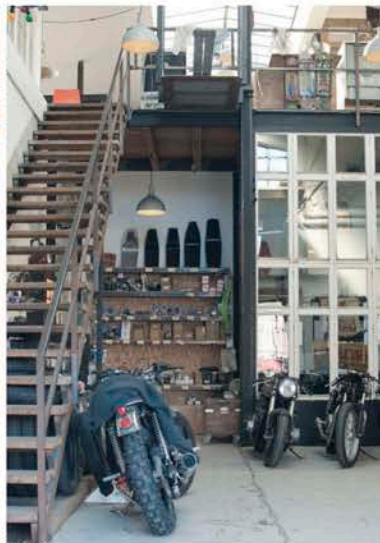
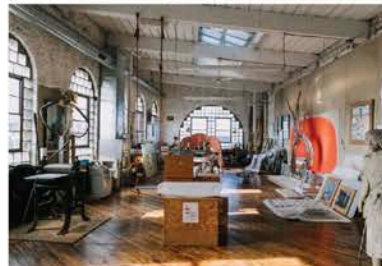
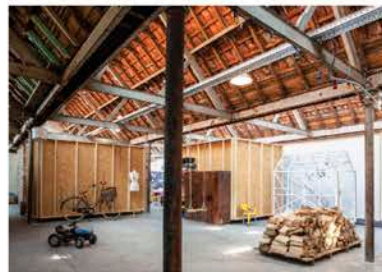


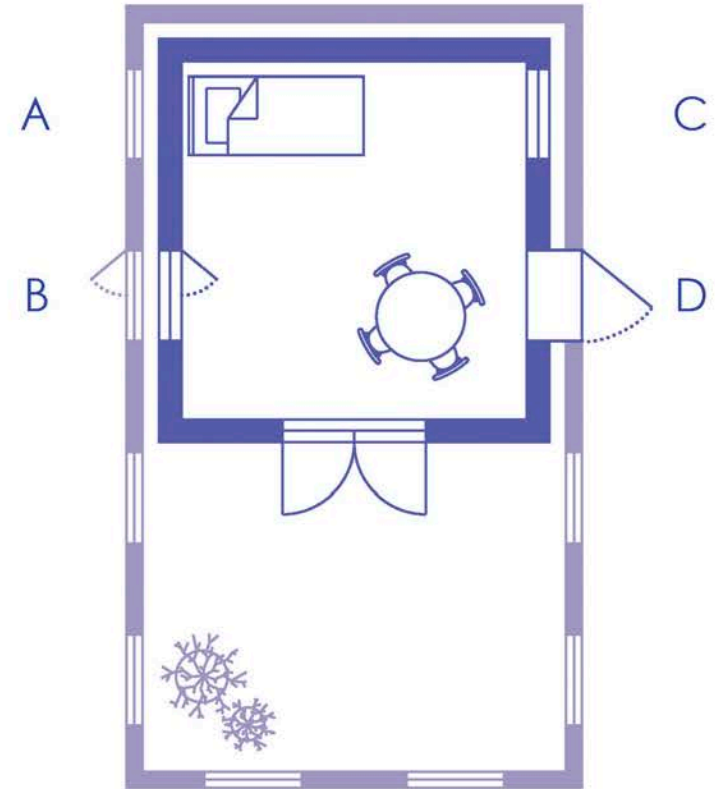


Winter

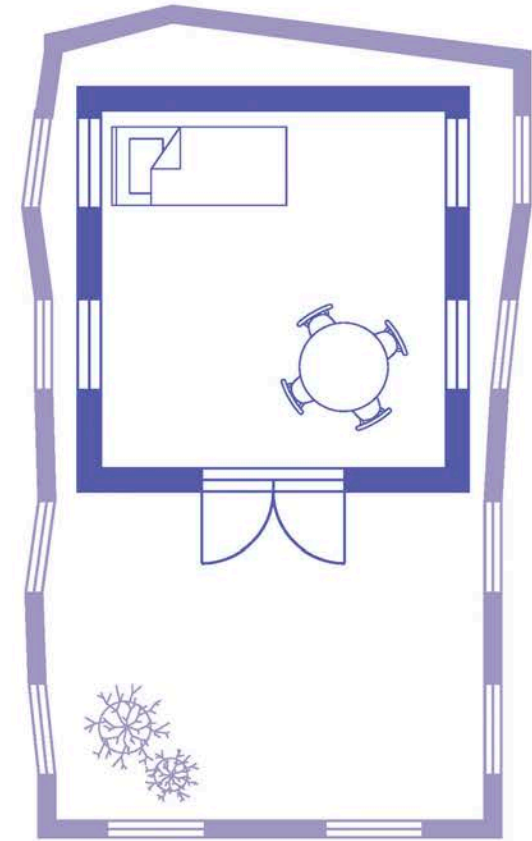


Spring, Summer, Fall

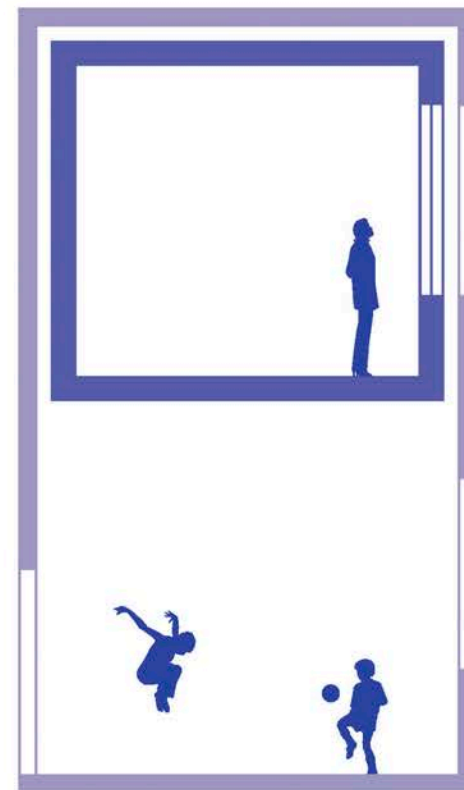




Openings - daylight

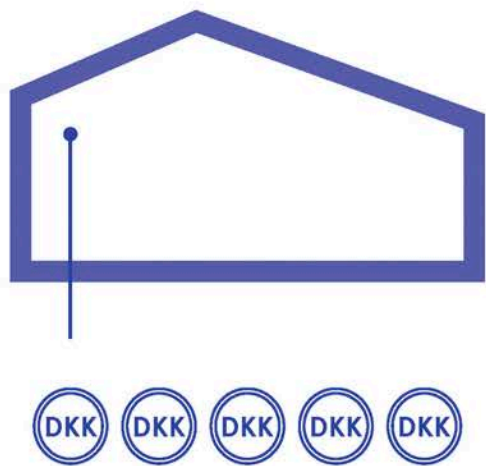


The Standardized in the Unregular



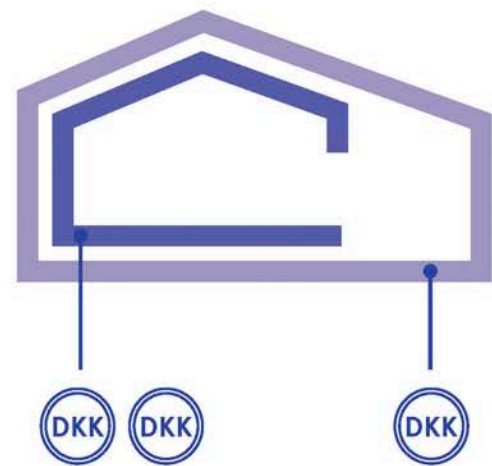
Inbetween Space

TRADITIONAL REFURBISHMENT



15.600 kr/m2*

HOUSE IN HOUSE TRANSFORMATION



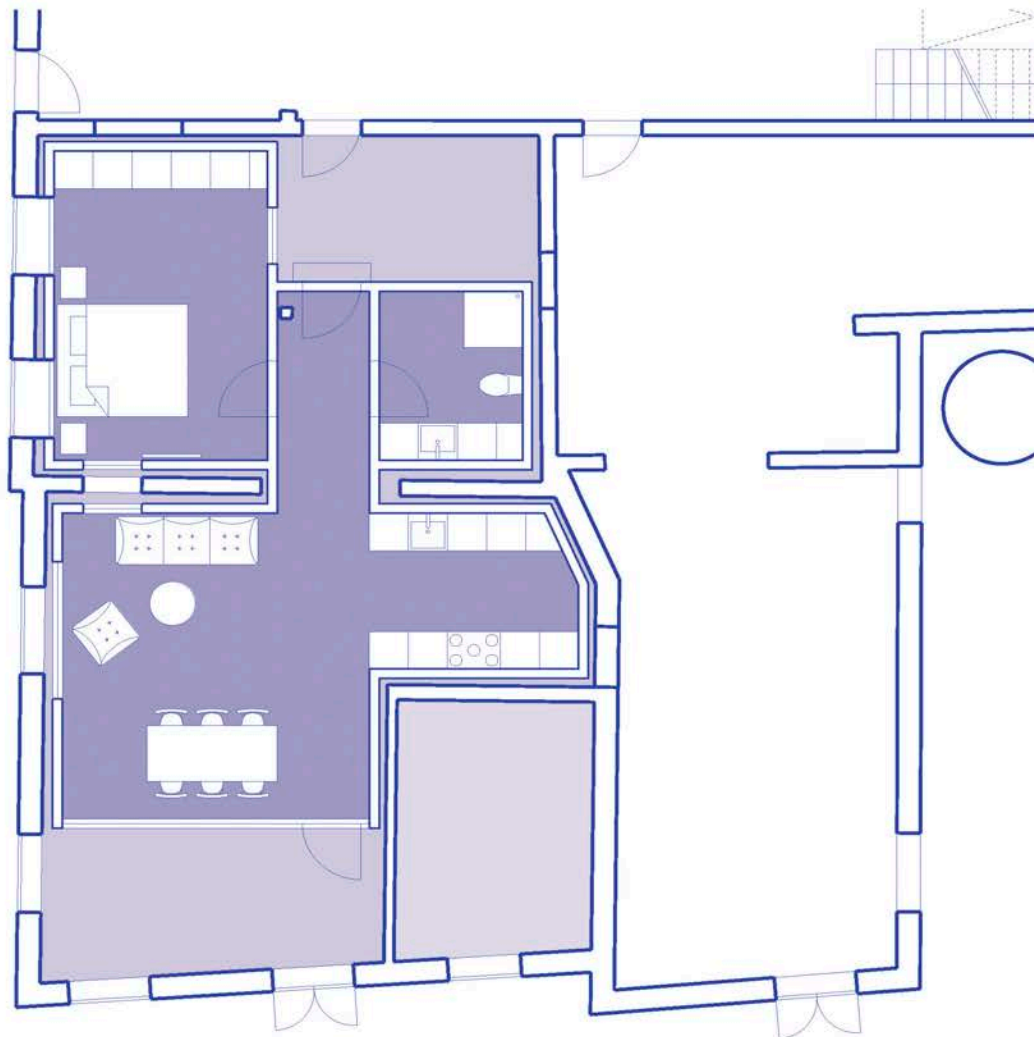
8.400 kr/m2*

DISPOSITION PLAN

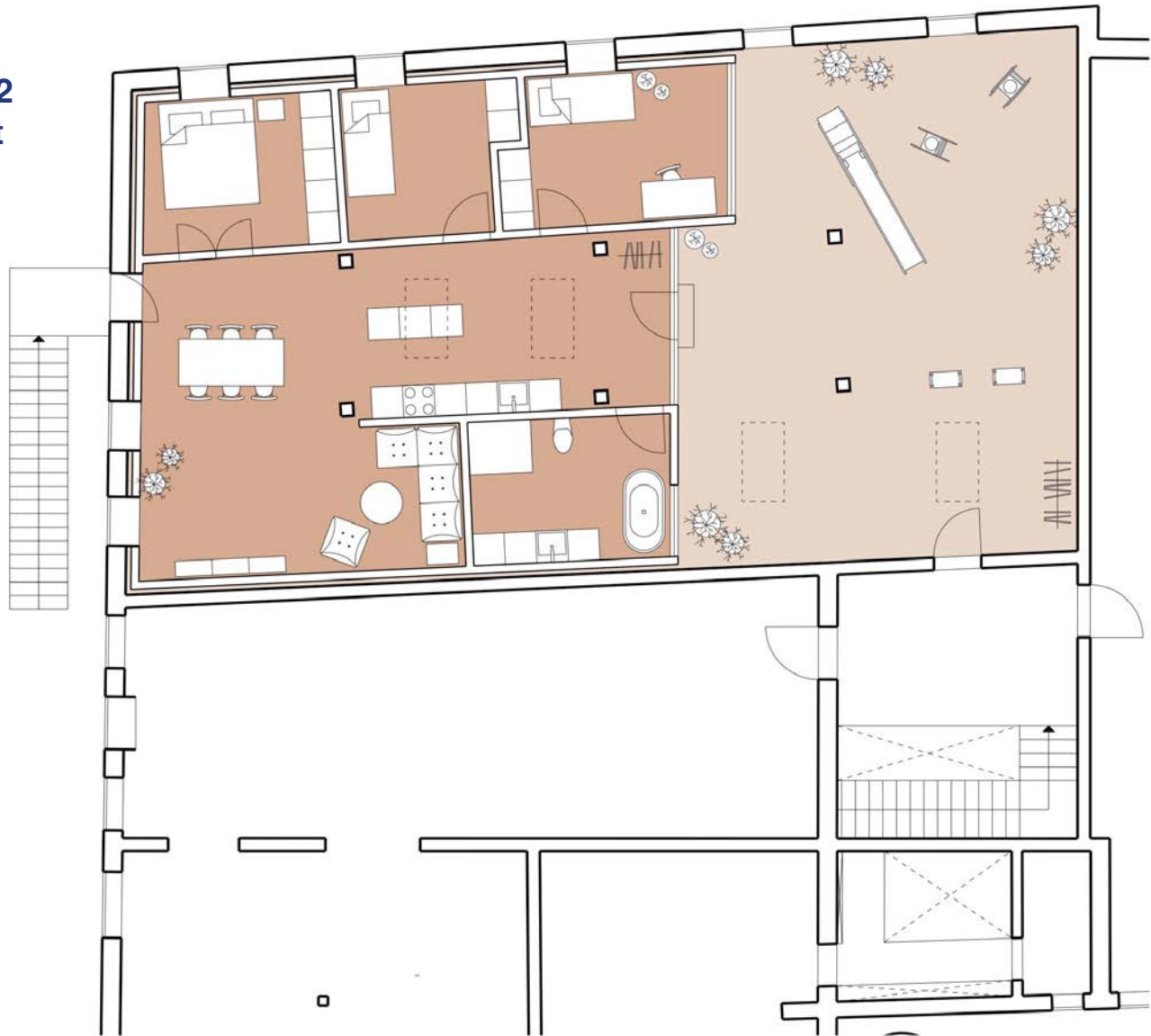
MOTORHUSET 66/103 m2

SINGLE / COUPLE

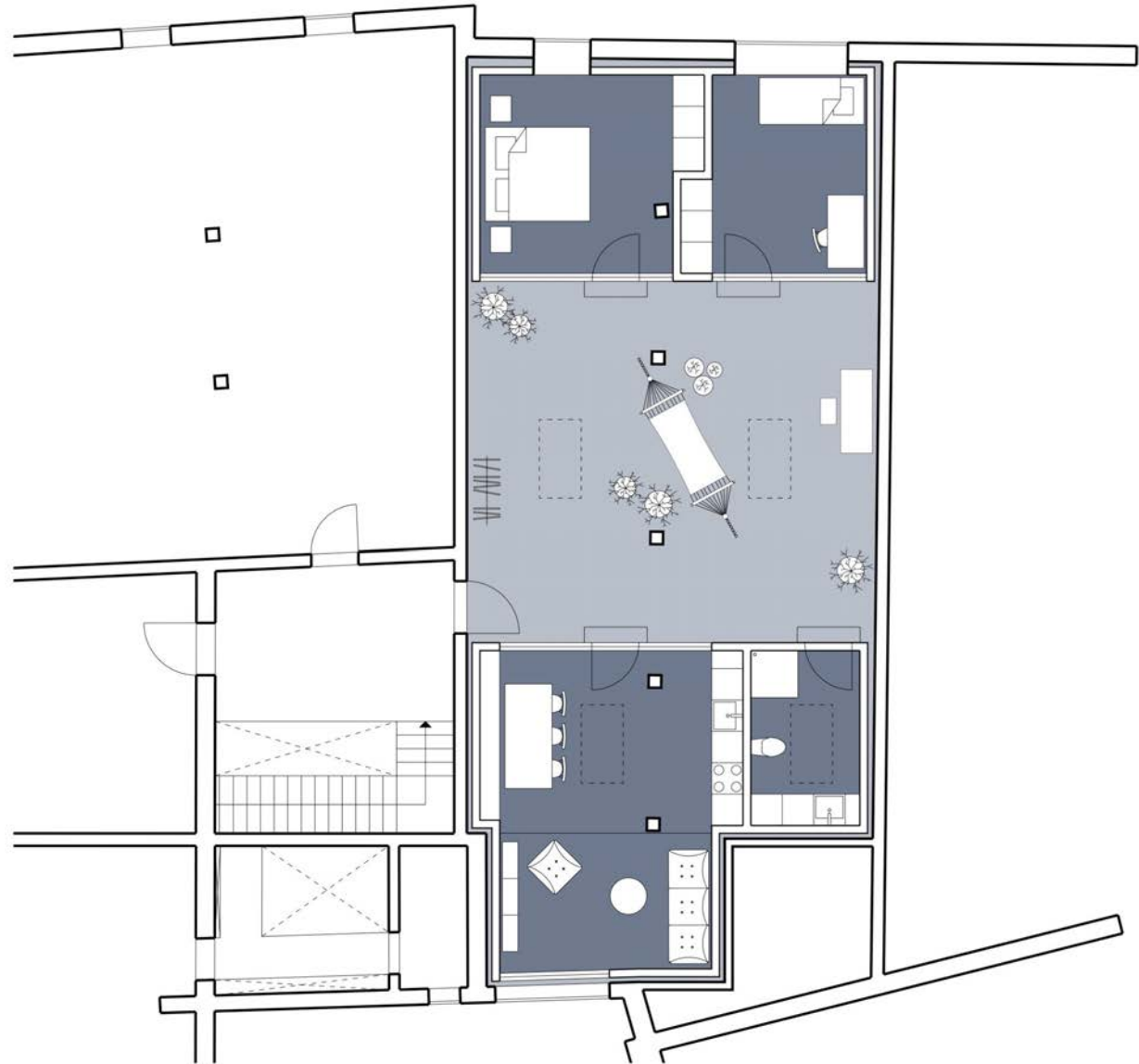
1-ROOM
1-BATHROOM
KITCHEN / LIVINGROOM
FLEXROOM



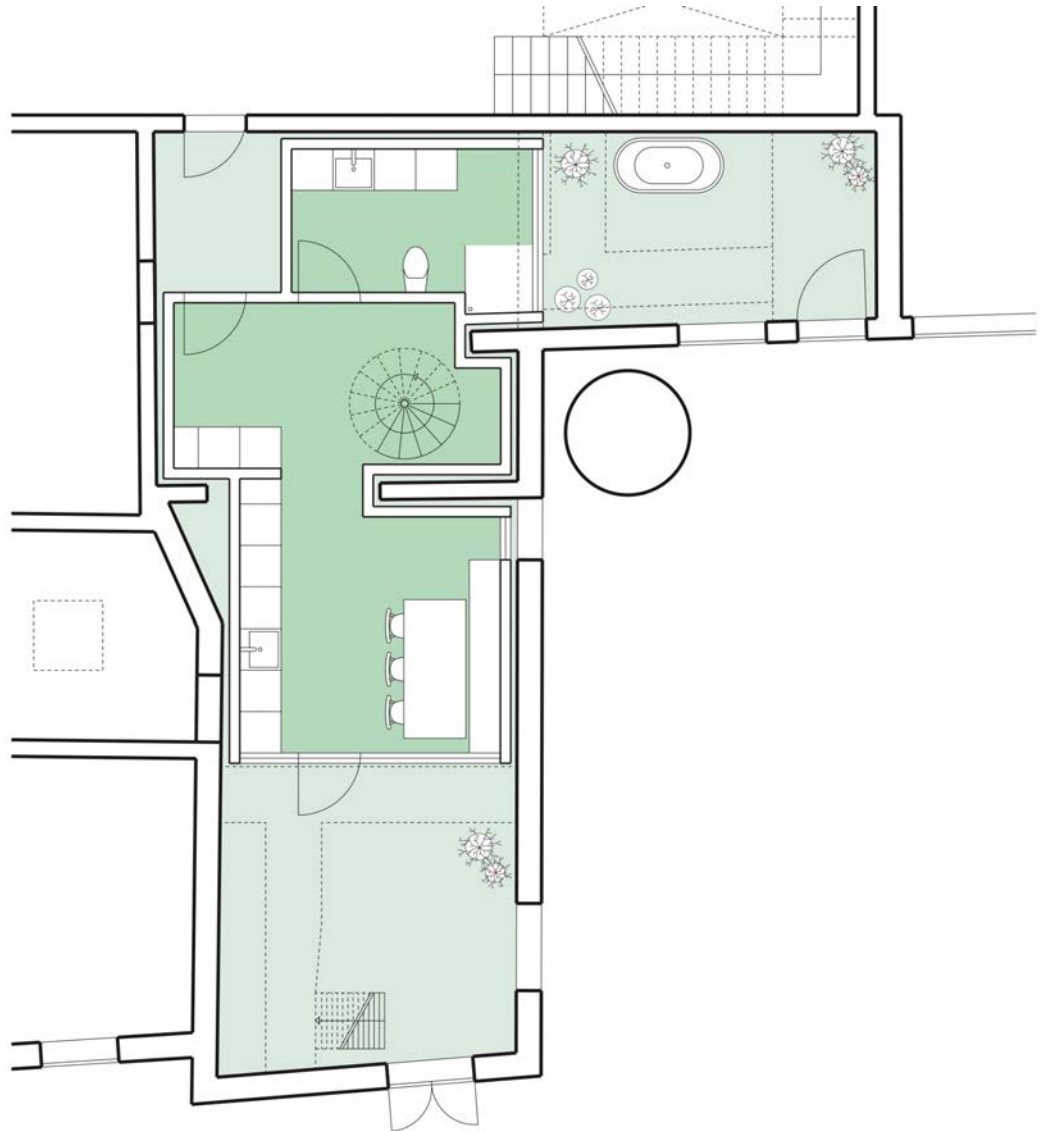
Træloftet II 102/185 m2
Familie / selvstændigt
erhvervsdrivende
3 Værelser
Badeværelse
Køkken/alrum
Flexrum



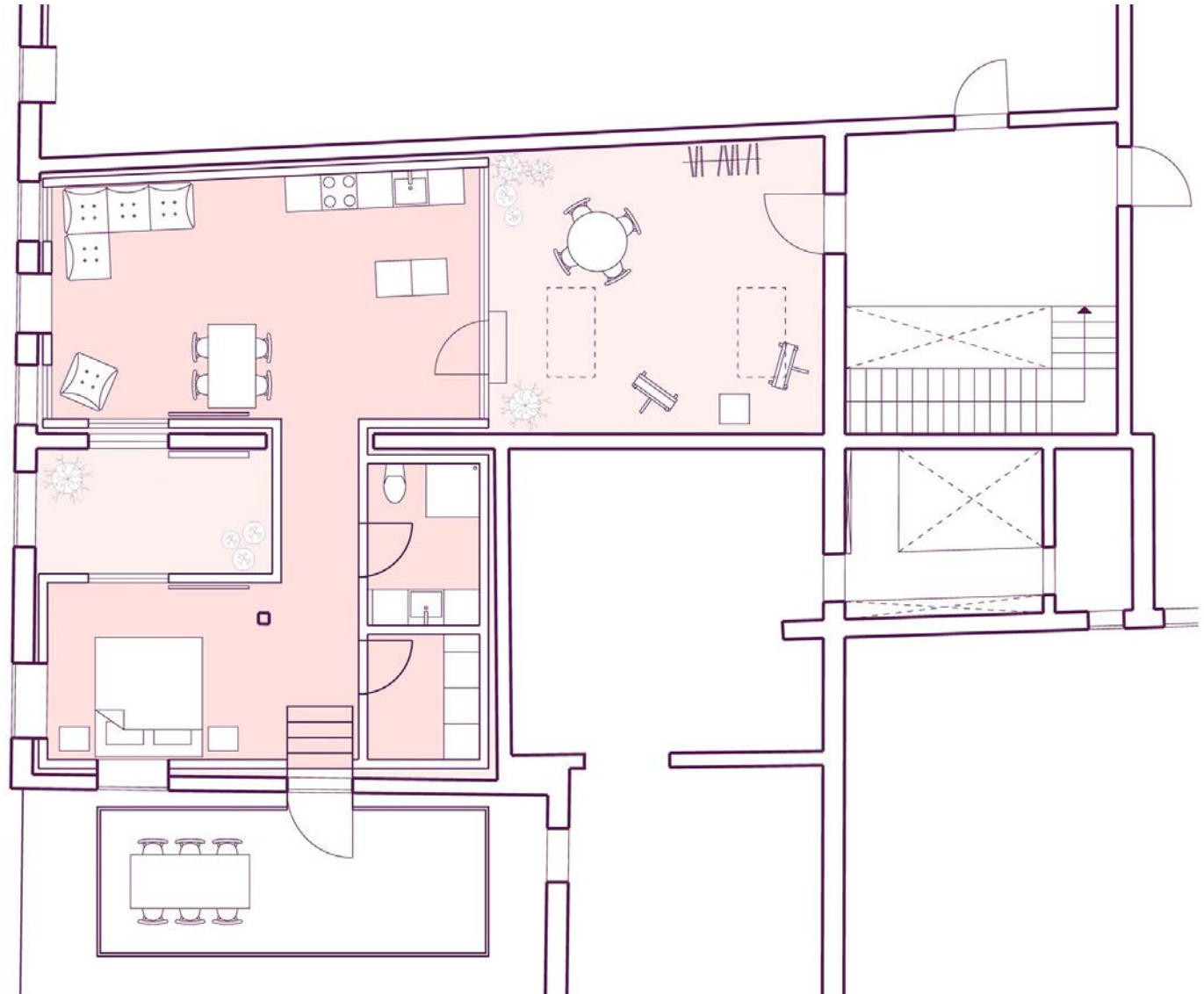
Træloftet I 74/135 m²
Familie/ par/ single
2 Værelser
Badeværelse
Køkken/alrum
Flexrum

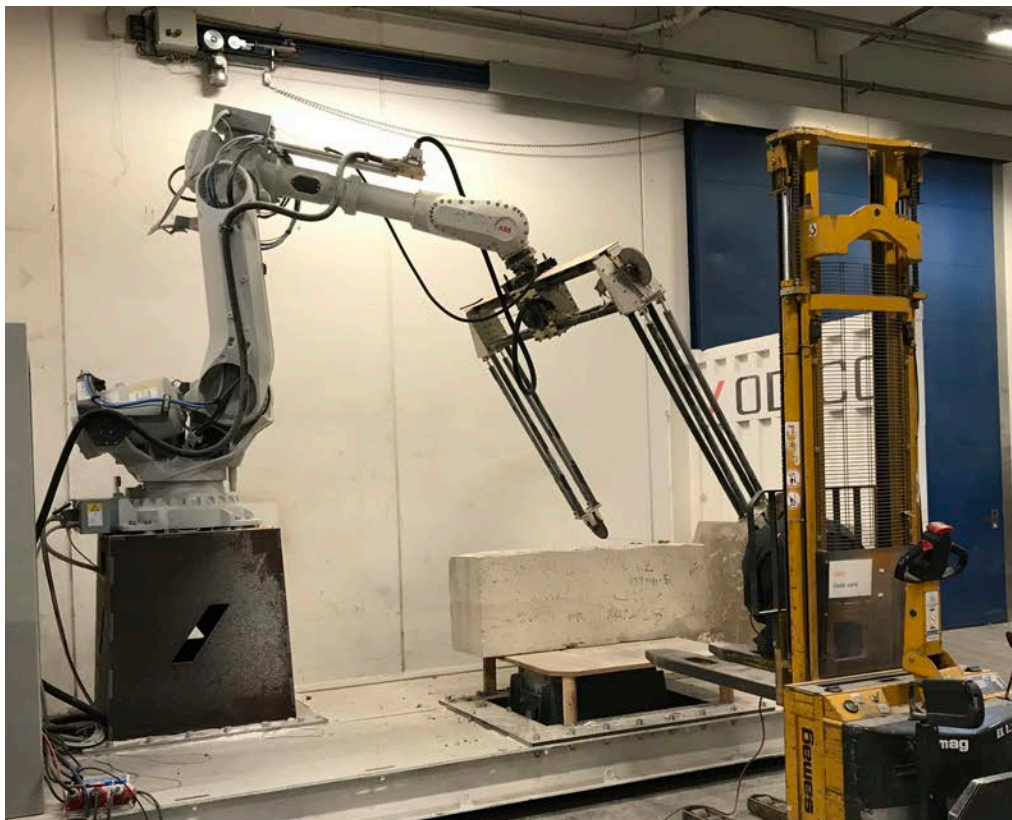


Kedelhuset 81/154 m2
Single/par
Værelse
Badeværelse
Køkken/alrum
Flexrum

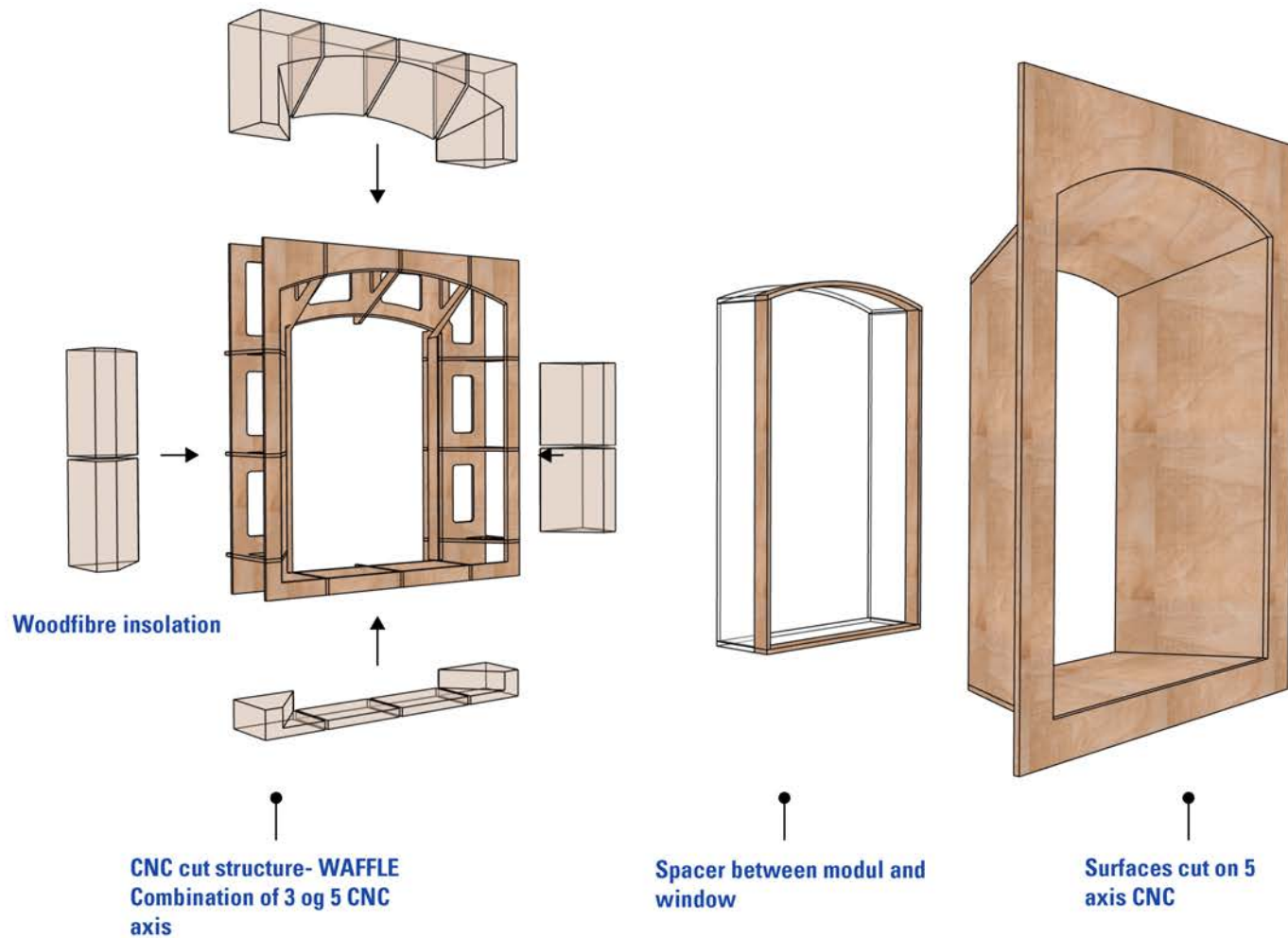


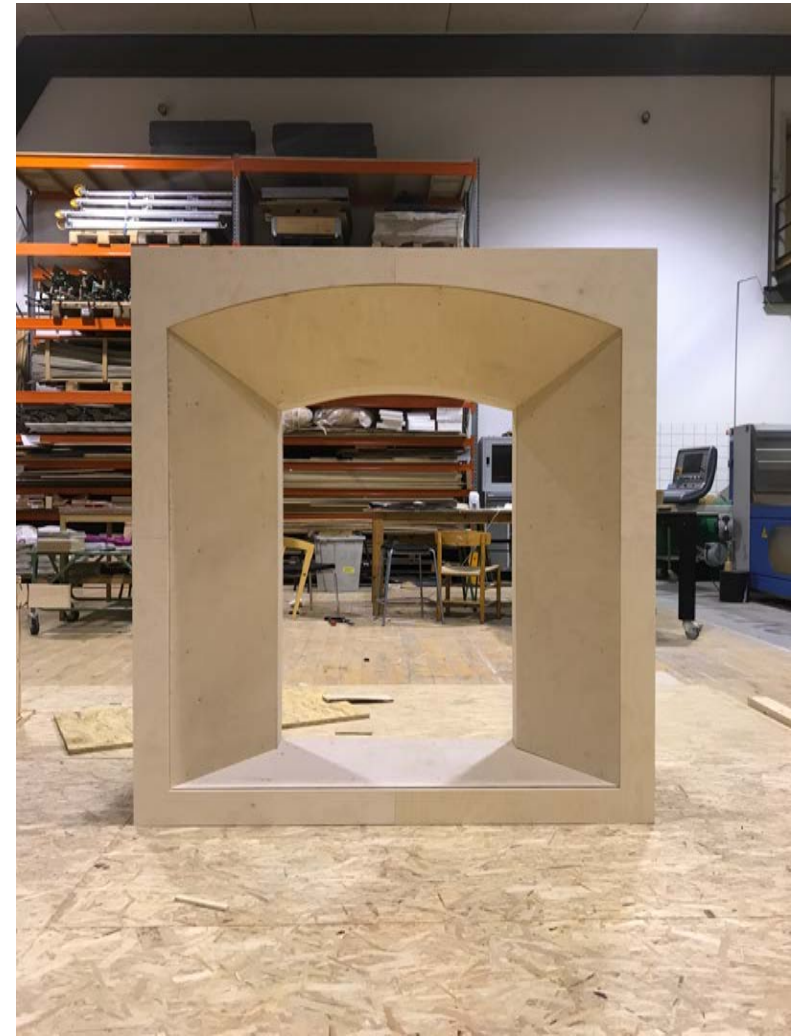
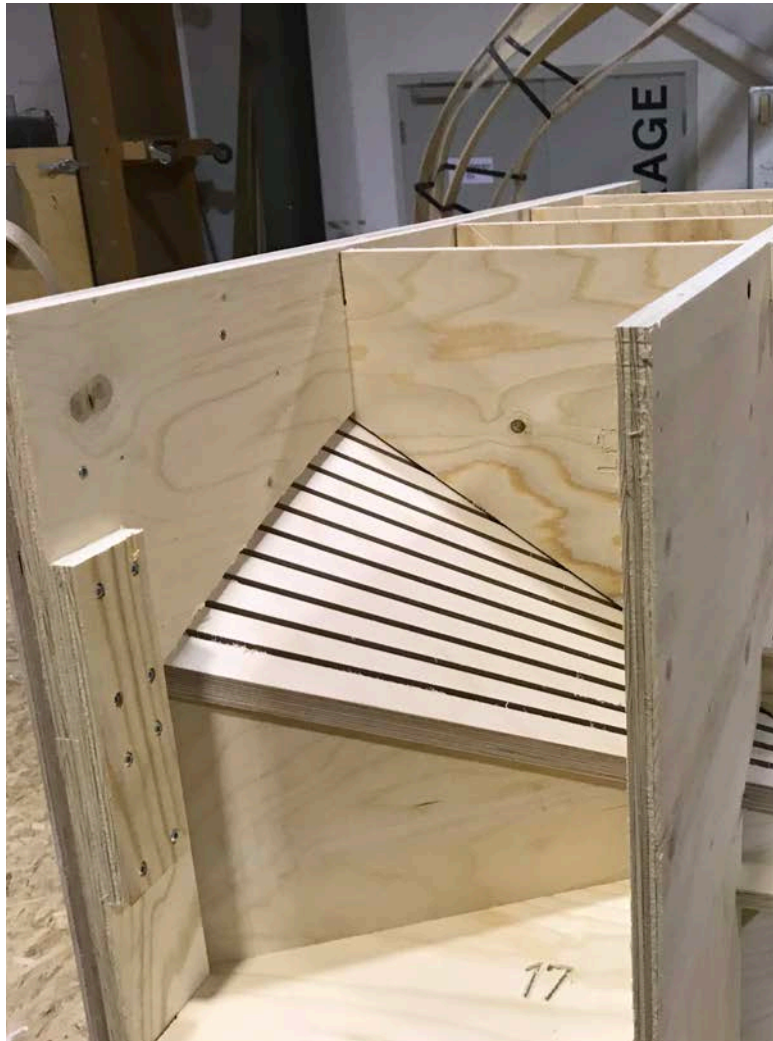
Himmellyset 65/115 M2
Single/ Par
1-Værelse
1-Badeværelse
Køkken/Alrum
Flexrum



































Rapport

Udgivet januar 2021



ARKITEKTSKOLEN AARHUS



AARHUS SCHOOL OF ARCHITECTURE



ERHVERVS-PH.D. PROJEKT

Povl Filip Sonne-Frederiksen

Value assessment of buildings based on machine learning

Hovedvejleder:

- Lektor, Arkitektskolen Aarhus: Niels Martin Larsen

Projektvejleder:

- Computational Design Lead, Link Arkitektur, Jan Buthke (Erhvervsvejleder)

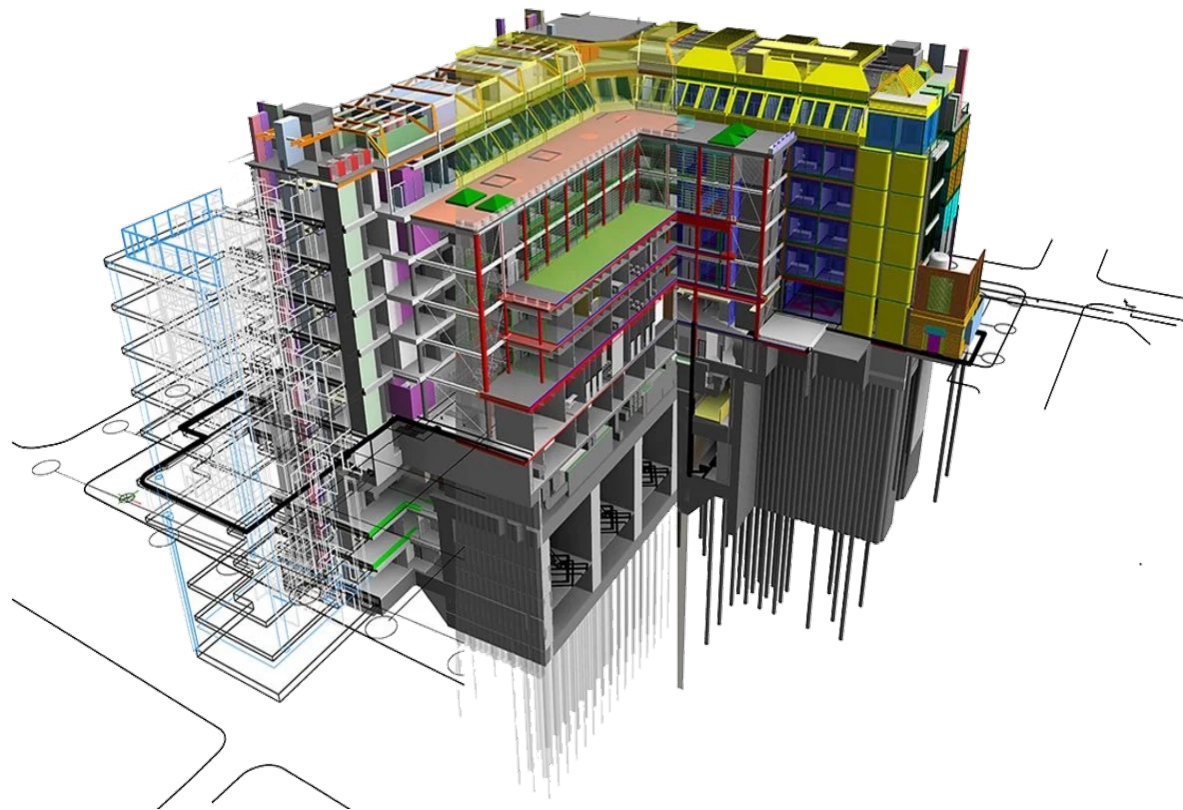
Partnere:

- Multiconsult Norge ASA

- Alexandra Instituttet A/S

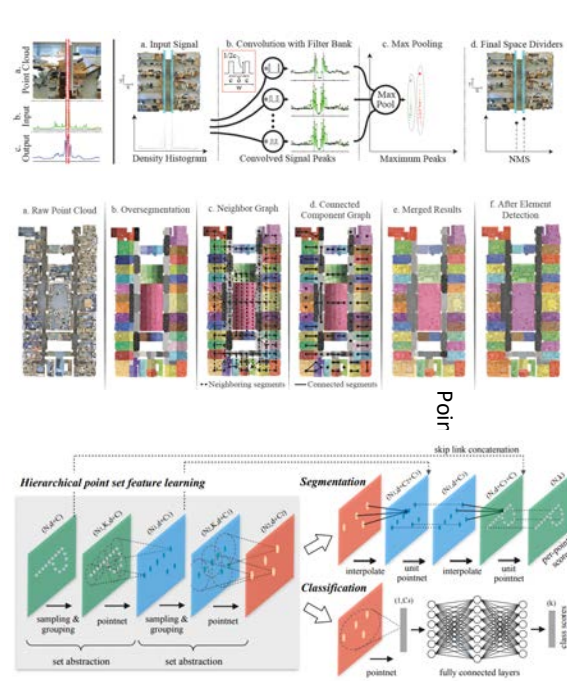
- Freja Ejendomme A/S

The building as a database

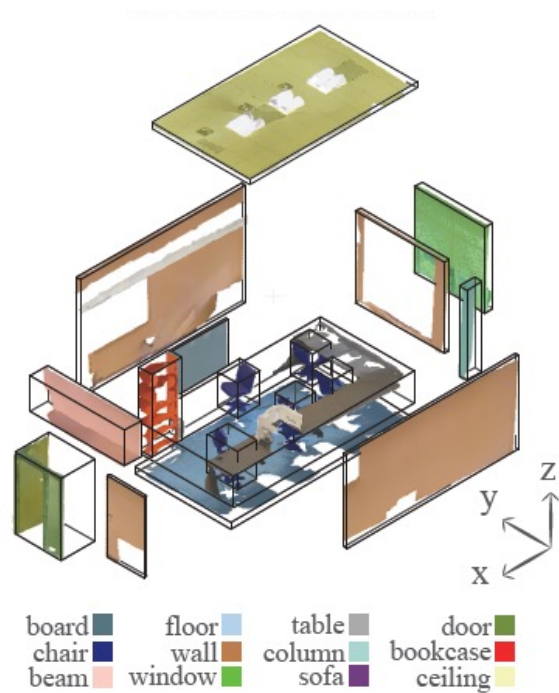




Processing



Frequency analysis





Name

Customer

Location

Info

Details

Lorem ipsum dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed diam nonumy eirmod tempor invidunt ut labore et dolore magna aliquyam erat, sed diam voluptua. At vero eos et accusam et justo duo dolores et ea rebum. Stet clita kasd gubergren, no sea takimata sanctus est Lorem ipsum dolor sit amet. Lorem ipsum dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed diam nonumy eirmod tempor invidunt ut labore et dolore magna aliquyam erat, sed diam voluptua. At vero eos et accusam et justo duo dolores et ea rebum. Stet clita kasd gubergren, no sea takimata sanctus est Lorem ipsum dolor sit amet. Lorem ipsum dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed diam nonumy eirmod tempor invidunt ut labore et dolore magna aliquyam erat, sed diam voluptua. At.



Materials

Wood	70%	30,00 m³
Concreet	15%	6,43 m³
Glass	5%	2,14 m³
Metal	1%	0,43 m³
Brick	5%	2,14 m³
Organic	4%	1,71 m³



CO² Emissions

Wood	70%	30,00 m³
Concreet	15%	6,43 m³
Glass	5%	2,14 m³
Metal	1%	0,43 m³
Brick	5%	2,14 m³
Organic	4%	1,71 m³



CO² Sellable Objects

Wood	70%	30,00 m³
Concreet	15%	6,43 m³
Glass	5%	2,14 m³
Metal	1%	0,43 m³
Brick	5%	2,14 m³
Organic	4%	1,71 m³



Building Elements

Wood	70%	30,00 m³
Concreet	15%	6,43 m³
Glass	5%	2,14 m³
Metal	1%	0,43 m³
Brick	5%	2,14 m³
Organic	4%	1,71 m³



Areas

Living room / Kitchen	70%	30,00 m³
Bed room	15%	6,43 m³
Bathroom	5%	2,14 m³
Other	1%	0,43 m³
Pantry	5%	2,14 m³
Storage	4%	1,71 m³



Areas

Living room / Kitchen	70%	30,00 m³
Bed room	15%	6,43 m³
Bathroom	5%	2,14 m³
Other	1%	0,43 m³
Pantry	5%	2,14 m³
Storage	4%	1,71 m³



Areas

Living room / Kitchen	70%	30,00 m³
Bed room	15%	6,43 m³
Bathroom	5%	2,14 m³
Other	1%	0,43 m³
Pantry	5%	2,14 m³
Storage	4%	1,71 m³



Areas

Living room / Kitchen	70%	30,00 m³
Bed room	15%	6,43 m³
Bathroom	5%	2,14 m³
Other	1%	0,43 m³
Pantry	5%	2,14 m³
Storage	4%	1,71 m³



Areas

Living room / Kitchen	70%	30,00 m³
Bed room	15%	6,43 m³
Bathroom	5%	2,14 m³
Other	1%	0,43 m³
Pantry	5%	2,14 m³
Storage	4%	1,71 m³



Areas



Areas



Areas

Fabers Fabrikker

Renoverprisen 2022



ARKITEKTSKOLEN AARHUS



SKIBSTED



Ekolab / Henry Jensen