



# KULTURENS BYGNINGER

INSPIRATIONSKATALOG



# KULTURENS BYGNINGER

## INSPIRATIONSKATALOG

### INSPIRATIONSKATALOG 'KULTURENS BYGNINGER'

Udgivet september, 2014

Kulturstyrelsen  
H.C.Andersens Boulevard 2  
1553 København V

Bygherreforeningen  
Borgergade 111  
1300 København

MUTOPIA Arkitekter  
Frederiksberggade 30, 2  
1459 København K

Inspirationskataloget er udgivet i samarbejde med Kulturstyrelsen,  
Bygherreforeningen og MUTOPIA Arkitekter

Redigering, indhold og layout: MUTOPIA Arkitekter

# FORORD

KULTURSTYRELSEN arbejder med viden, udsyn og dialog for at skabe et mangfoldigt kulturliv. Projektet 'Kulturens Bygninger' støtter op om denne mission ved at skabe et øget vidensgrundlag og ved at undersøge mulighederne for optimering af bygninger med kulturelle formål.

Kulturstyrelsen har i samarbejde med Bygherreforeningen gennemført projektet i tæt dialog med tre kommuner og to museer. Projektet har resulteret i en række anbefalinger, og peger på gode metoder til at udvikle og nytænke bygninger, funktioner og organiseringer. I dette inspirationskatalog præsenterer vi nogle af projektets resultater og interessante cases og vi håber, at indholdet vil give kommuner og kulturinstitutioner inspiration til arbejdet med at udvikle ejendomme til kulturelle formål.

Kulturstyrelsen vil gerne takke de deltagende parter for deres engagement og perspektivrige resultater. Projektet og de mange inspirerende cases peger på en række udviklingsmuligheder og idéer til konkrete værktøjer, der kan støtte op om de rigtige beslutninger, når kulturbygninger skal udvikles og optimeres.

God læselyst!!

Poul Bache, områdedirektør



Poul Bache  
Kulturstyrelsen

# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>3</b>	FORORD	<b>22</b>	KULTURBYG KOMPAS Eksempler
<b>6</b>	KULTURENS BYGNINGER Formål Projektet	<b>24</b>	TEMAER - UDVIKLING AF KULTURENS BYGNINGER
<b>8</b>	HVORFOR UDVIKLE KULTURENS BYGNINGER? Hypoteser	<b>26</b>	TEMAER FOR KULTURENS BYGNINGER Bygningscases og eksempler
<b>10</b>	PERSPEKTIVER FOR KULTURENS BYGNINGER	<b>28</b>	RENOVERING Eksempler Vendsyssel Kunstmuseum / Kulturbyg Kompas /Tidslinje
<b>12</b>	KULTURENS BYGNINGER Kommunernes deltagelse	<b>36</b>	SAMLOKALISERING Eksempler Randers Kulturhus/ Kulturbyg Kompas /Tidslinje
<b>14</b>	UDFORDRINGER vs. POTENTIALER	<b>44</b>	NYE UDVIKLINGSMODELLER Eksempler Ridehuset på Pederstrup / Kulturbyg Kompas / Tidslinje
<b>16</b>	KULTURBYGGERIS VÆRDI I ET HELHEDSPERSPEKTIV	<b>52</b>	VÆRDISKABENDE AFHÆNDING Eksempler Kulturhuset i Dronningsgade/ Kulturbyg Kompas /Tidslinje
<b>18</b>	HVORDAN UDVIKLER VI KULTURENS BYGNINGER?	<b>62</b>	BRUGERNE SOM MEDSPILLERE Eksempler Valhallen, Greve / Kulturbyg Kompas / Tidslinje
<b>20</b>	KULTURBYG KOMPAS Kortlægning af værdiskabende kvaliteter		

# FORMÅL

Kulturstyrelsen har i samarbejde med Bygherreforeningen samt Greve Kommune, Hjørring kommune, Lolland-Falster Museum, Randers Kommune og Øhavsmuseet gennemført et projekt omkring kulturbygninger i Danmark.

Formålet med dette inspirationskatalog er at sætte fokus på nye måder at udvikle rum for kultur. Hvordan kan man udvikle kulturens bygninger, så der skabes helhedsorienterede, inspirerende og fleksible rammer med en sund driftsøkonomi, der bevarer og udvikler den værdi som bygningsmassen repræsenterer?

Inspirationskataloget bygger på en analyse af bygningsøkonomi i danske kulturinstitutioner. Et projekt der bl.a. har til formål at bidrage med inspiration og idéer til at kvalificere grundlaget for nye investeringer for museer, kommuner, regioner og statslige aktører.

I inspirationskataloget har vi samlet de væsentlige pointer fra analysen og dialogen i projektgruppen og præsenterer værktøjer, cases og perspektiver, der kan være med til at udvikle kulturens bygninger.

# PROJEKTET

I projektet har de medvirkende kommuner og museer i en række workshops medvirket til at udvikle principper for indsamling af data og nøgletal. Som grundlag for arbejdet har projektgruppen formuleret hypoteser og succeskriterier for valg af data, analyser, cases og metoder.

Der er indsamlet data på følgende felter:

- Stamdata – bygningens adresse, alder, type, arealer, ejendomsværdi mm
- Tilstandsvurderinger – en teknisk bedømmelse af bygningstilstanden
- Nøgletal - forbrug til vedligeholdelse, energi mm.
- Kvalitative vurderinger – bygningens kvaliteter ift. anvendelse og formål.

Empirien tager udgangspunkt i andre nøgletalsindsamlinger, bortset fra de kvalitative vurderinger, som er udviklet i dette projekt og som bidrager til helhedsvurderinger, der præsenteres som værktøj i dette katalog.

Data samles i en 'database'. Herfra kan der laves udtræk til værktøjer, som kan hjælpe med at skabe overblik og viden i forhold til at vælge indsatsområder og udviklingspotentialer:

- Et oversigtsark - hovedpunkter fra dataarket og udvalgte nøgletal
- Bygningskort – detaljerede informationer på hver bygning, stamdata, nøgletal samt udtræk fra de kvalitative data.
- 'Kulturbyg Kompasset', hvor udvalgte data på en enkelt bygning visualiseres i grafisk form

Projektets resultater er dels behandlet i en større rapport, som er målrettet de medvirkende kommuner og museer og dels i dette inspirationskatalog.

Rapporten kan findes på [www.kulturstyrelsen.dk](http://www.kulturstyrelsen.dk)

# HVORFOR // UDVIKLE KULTURENS BYGNINGER?

Som grundlag for projektgruppens arbejde er der udviklet hypoteser som udgangspunkt for valg af data, analyser, cases og metoder. Hypotesedrevet analyse har til formål at fokusere processen, og særligt de to primære hypoteser har været styrende for projektet.

hypoteser

# 01.

'Kulturens bygninger' repræsenterer et uforløst potentiale. Vi får mere kultur for pengene ved at udnytte bygningsmassen bedre.

# 02.

Ved at skabe bedre prioriteringsmetoder set i forhold til udgifter og 'antal' tilfredse borgere/brugere fremtidssikrer vi kulturens bygninger.

# PERSPEKTIVER FOR KULTURENS BYGNINGER

## DANMARKS KULTURBYGNINGER REPRÆSENTERER EN ENORM ØKONOMISK VÆRDI - BÅDE SOM EJENDOMME OG SOM UDGIFTER TIL AT VEDLIGEHOLDE OG DRIVE BYGNINGERNE.

De kommunale ejendomme i Danmark blev i 2008 samlet set skønnet til at repræsentere en værdi på i alt 190 mia. kr. fordelt på 30 mio. m<sup>2</sup> og 45.000 ejendomme. Årligt bruges der samlet set mere end 2,5 mia. kr. til vedligeholdelse af bygninger alene i kommunalt regi. Med så store økonomiske rammer er der potentiale for at optimere området og at frigive økonomi til andre formål.

Kulturbygninger rummer en større kompleksitet end gennemsnittet af offentlige institutioner i forhold til størrelse og bygningskarakter. Der er ofte flere typer institutioner eller funktioner i samme bygning. Dertil følger et særligt ansvar for kulturarven i form af bevaringsværdige bygninger, som landbrugsmuseer, frilandsmuseer eller andre typer af kulturbygninger, hvor bygningen i sig selv er museumsgenstand.

På trods af forskellene kan kulturens bygninger sammenlignes med andre typer offentlige bygninger i forhold til tilstand og udgiftsniveau. Gennemsnitligt er de ikke i ringere stand eller koster mere. Dykker man ned i tallene for de enkelte bygninger, er der dog store udsving både i tilstand, forbrug og i brugernes bedømmelser. Det giver derfor god mening at analysere sine ejendomme for at finde de bygninger, som har størst potentiale for forbedringer – i form af energibesparelser, bedre udnyttelse af kvadratmeter eller forbedring af tilstand og funktionalitet til gavn for brugerne og aktiviteterne i bygningerne.

“nogle bygningers tidligere funktion har haft stor betydning for byernes udvikling - jeg mener det er værd at anerkende...”

Helle Friis, Hjørring Kommune

Der findes i dag meget få tilgængelige nøgletal på bygningsområdet – også på kulturbygninger. Det kræver ressourcer at indsamle data og de repræsenterer en kompleksitet, som vi i dag ikke har udbredte metoder og værktøjer til at håndtere. Der er fx ikke kommunale kontoplaner, som understøtter ejendomsdata, og der savnes standarder for nøgletal og tilstandsvurderinger.

Et større fokus på at forstå og analysere sine bygninger – en mere strategisk indgangsvinkel til rollen som ejendoms ejer eller ejendomsforvalter - er en vej til at opnå bedre og mere rentable bygninger. Det strategiske fundament skabes gennem overblik over indsatsområder, systematisk indsamling af data og nøgletal, og ejendomsstrategier, masterplaner og business cases, der synliggør både de umiddelbare besparelser og de rette langsigtede investeringer.

Det handler om at se helhedsorienteret på bygninger som ramme for den værdiskabelse, som sker i bygningerne, prioritere på tværs af brugere og forvaltninger og tænke totaløkonomisk, hvor konsekvenserne af en investering ses over en længere periode.

# KULTURENS BYGNINGER



## GREVE Kommune



Hundige Huset



Valhallen



Kulturhuset Portalen



Greve Museum



Greve Idrætscenter



Olstrækken



Greve Borgerhus

For at skabe et overblikbillede af 'Kulturens bygninger' har Greve Kommune, Lolland-Falster Museum, Hjørring Kommune, Øhavsmuseet og Randers Kommune bidraget og medvirket i arbejdet omkring dataindsamling.

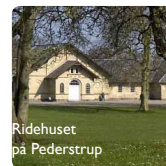
## LOLLAND-FALSTER Museum



Staldgårdsporten



Stiftsmuseums



Ridehuset på Pederstrup



Czarens hus

## HJØRRING Kommune



Kulturhuset Dronningensgade



Sømandskirken



Uhrenholdts Gard



Vendelbohus



Vendsyssel Kunstmuseum



Hjørring Bibliotekerne



Vendsyssel Historiske Museum



Vendsyssel Historiske Museum

## ØHAVS- museet



Øhavsmuseet

## RANDERS Kommune



Værket



Egnsteater



Randers Kulturhus



Dronningborg Bibliotek



Helligåndshuset



Kejsergården

For billedhenvisning se venligst liste på [www.bygherreforeningen.dk](http://www.bygherreforeningen.dk)



# UDFORDRINGER VS. POTENTIALER

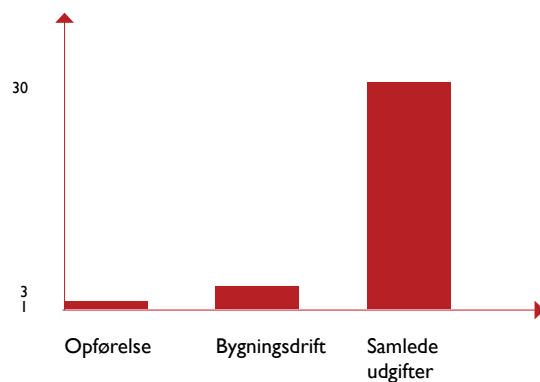
Projektet 'Kulturens bygninger' blev igangsat med henblik på at bidrage til et bedre grundlag for prioriteringer på bygningsområdet og afklare, om der kan optimeres på driften af kulturbygninger i Danmark. Resultaterne har peget på både udfordringer og potentialer.

- // VIDENSGRUNDLAGET - DET STRATEGISKE FUNDAMENT SAVNES
- // DEN OFFENTLIGE BYGNINGSMASSE HAR ET VEDLIGEHOLDELSESEFTERSLÆB
- // BYGNINGSDATA ER SVÆRE AT SAMMENLIGNE - DER SAVNES FÆLLES METODER
- // DER ER ET STORT BESPARELSESPOTENTIAL
- // BRUGERINDDRAGELSE, NYE AKTØRER OG UDVIKLING AF FORRETNINGSMODELLER
- // SAMLOKALISERING OG ØGET TILGÆNGELIGHED SKABER SYNERGI OG NYE MULIGHEDER

# KULTURBYGGERIS VÆRDI I ET HELHEDSPERSPEKTIV

Værdien af kulturens bygninger er ikke bare den økonomiske værdi, som er bundet i murstenene - men udtrykkes primært i de kulturelle aktiviteter, som bygningerne danner ramme om.

Bygning og bygningsdrift udgør kun en lille, men væsentlig del af de samlede omkostninger i en bygning. Modellen "Be valuable" illustrerer, hvordan de samlede udgifter set over et 20-årigt perspektiv fordeler sig i forhold til opførelses- og driftsomkostninger i forholdet 1:3:30. Det vil sige, at når man investerer 1 kr. til opførelse af en bygning, koster det 3 kr. at drive den, men 30 kr. at betale løn mm. til de medarbejdere og den produktion, som er i bygningen.



“Be valuable”

Modellen 'Be valuable', hvor omkostninger til henholdsvis opførelse, bygningsdrift og de samlede omkostninger kan opgøres i forholdet 1:3:30

“bygninger kan have interessante kvaliteter i forhold til den identitet og forankring de skaber i bybilledet...”

Leif Plith, Museum Lolland-Falster

Pointen er, at de samlede omkostninger repræsenterer den væsentligste omkostning i en bygnings levetid – og det største potentiale for værdiskabelse. Indsatser på bygningen og investeringer hertil bør derfor ses i tæt sammenhæng med brug og værdi over tid. Derfor bør der altid foretages totaløkonomiske betragtninger og andre helhedsorienterede overvejelser på bygningsområdet.

Kombinationen af kvantitative og kvalitative data hjælper til at fastholde værdiperspektivet. Både nøgletal og kvalitative interviews med nøglepersoner og brugere bidrager til et helhedsbillede af en bygning og gør, at der kan prioriteres på flere niveauer end alene økonomiske. Projektets nye værktøj – 'Kulturbyg Kompasset' - er et bud på, hvordan man integrerer og visualiserer både hårde facts og bløde fortællinger i en samlet vurdering af værdiskabelsen i en kulturbygning. Værktøjet medvirker til at gøre kompleksiteten operationel og kan bruges i dialogen med både politikere og brugere.

Brugerne er omdrejningspunktet for Kulturens Bygninger – både de nuværende og de potentielle brugere – og de er en væsentlig ressource i udviklingsprocesser. Som kommune eller institution kan man med dialog, god formidling, åbenhed og klare rammer i en proaktiv brugerinvolvering opnå store og måske overraskende resultater. Brugere spiller derfor også hovedrollen i flere af de udvalgte cases.

# HVORDAN // UDVIKLER VI KULTURENS BYGNINGER?

Ved at skabe et strategisk fundament, der bygger på viden, overblik, helhedstænkning og brugerinddragelse, kan kulturens bygninger udvikles og fremtidssikres. Analysen peger på 3 overordnede indsatsområder, der kan operationalisere det strategiske fundament, optimere ejendomsdrift og skabe mere kultur for pengene.

# 1

## REDUCERE OMKOSTNINGER TIL BYGNINGSDRIFT

- Energibesparende foranstaltninger - energiforbrug, brugeradfærd og de lavt-hængende frugter
- Energoptimering eller -renovering, - sammentænkning af energibesparende foranstaltninger
- Helhedsrenovering - ombygninger, kvalitative og arkitektoniske forbedringer der optimerer anvendelsen
- Sælge, rive ned, bygge nyt - bæredygtig porteføljestyring tilpasser antallet af kvadratmeter, så porteføljen tilgodeser behov og udgiftsniveau

# 2

## NYE FORRETNINGSMODELLER KAN ØGE INDTÆGTER

- Flere betalende gæster - gentænkning af forretningsmodeller, aktiviteter og metoder
- Samarbejdspartnere kan skabe nye indtægter
- Flere brugere giver indirekte indtægter – lokal vækst

# 3

## BEDRE UDNYTTELSE AF BYGNINGSMASSEN

- Arealoptimering - Bedre udnyttelse af eksisterende kvadratmeter
- Tilgængelighed hele døgnet - mulighed for ny og mere intensiv anvendelse
- Samlokalisering – synergi ved at placere flere aktiviteter under ét tag
- Bedre udnyttelse af uderum – inviter indenfor, vis hvem I er og brug uderummet aktivt i kulturformidlingen

# KULTURBYG KOMPAS // KORTLÆGNING AF DE VÆRDISKABENDE KVALITETER



## KULTURBYG KOMPASSET OG IDENTITETSSKABENDE DIALOG

Et kompas er et måleinstrument, der bruges til at navigere sin kurs på rejsen. Til dette projekt har vi udviklet et 'Kulturbyg Kompas' - et værktøj der giver et grafisk helhedsbillede af en bygnings styrker og svagheder. Kompasset visualiserer udvalgte nøgletal, tekniske vurderinger og kvalitative bedømmelser og skaber et overblik over de værdiskabende kvaliteter i bygningen.

På baggrund af dataindsamling om bygningens tilstand, brug og driftniveau, opsummerer Kulturbyg Kompasset analysen, så den let og hurtigt kan aflæses. En overskueliggørelse af en bygnings potentialer og kvaliteter er identitetsskabende og et stærkt formidlingsværktøj, som kan bruges til at skabe dialog mellem dem der driver og bruger bygningen, politikere, borgere og andre interessenter.

## KOMPASSET SOM ET VÆRDISKABENDE VÆRKTØJ

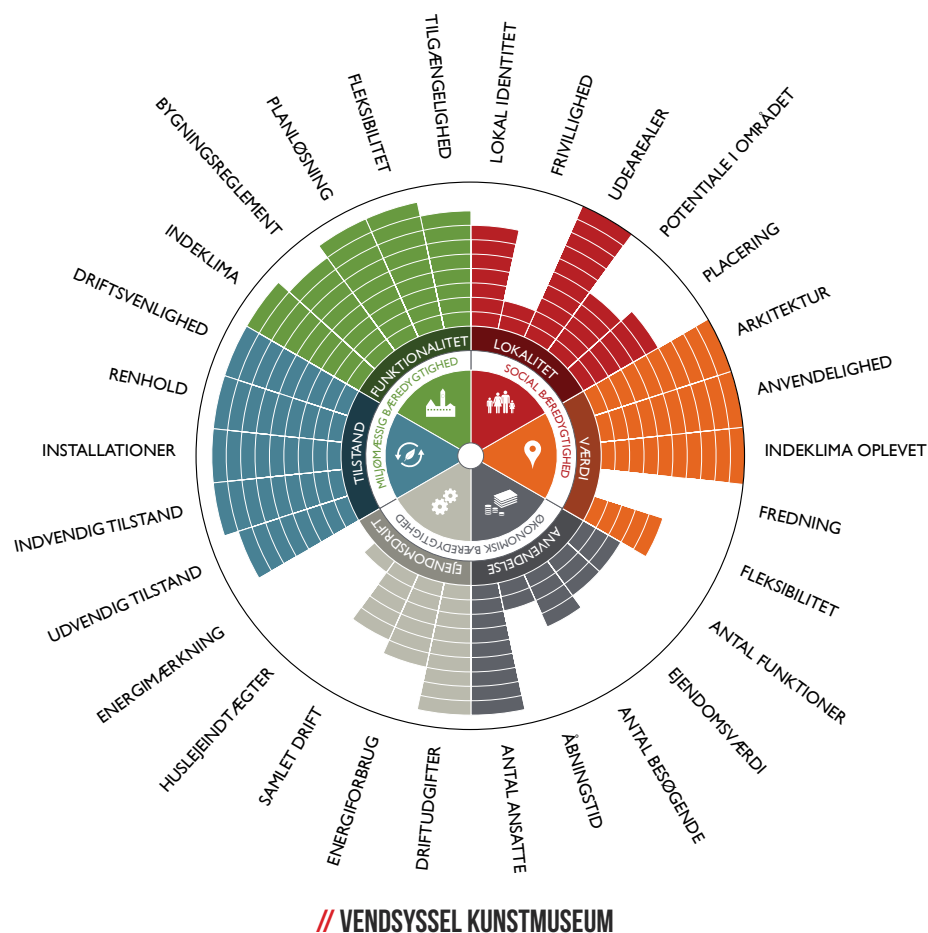
Kulturbyg Kompasset er inddelt ud fra de tre overordnede parametre; miljømæssig bæredygtighed, social bæredygtighed og økonomisk bæredygtighed. De tre parametre er underinddelt i seks underkategorier, som forholder sig til:

- *Tilstand og funktionalitet* - knytter sig til miljømæssig bæredygtighed
- *Lokalitet og værdi* - knytter sig til begrebet social bæredygtighed
- *Anvendelse og ejendomsdrift* - om aspekter indenfor økonomisk bæredygtighed

Underkategorierne knytter sig til en række kvalitative og kvantitative data omkring bygningen. Bygningen måles ud fra en skala fra 0-10 (0-100), hvor 0 referer til ikke-eksisterende og 10 er bedst. En lav score giver umiddelbart et billede af krav til forbedring.

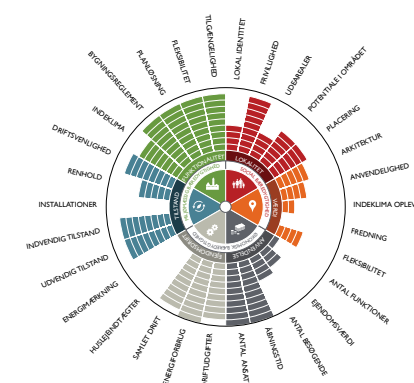
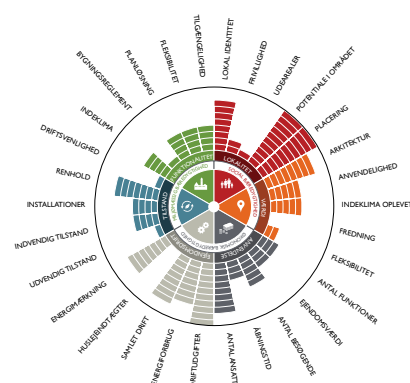
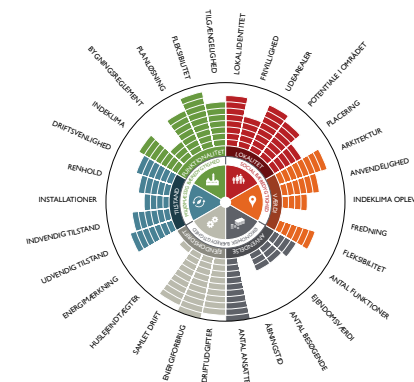
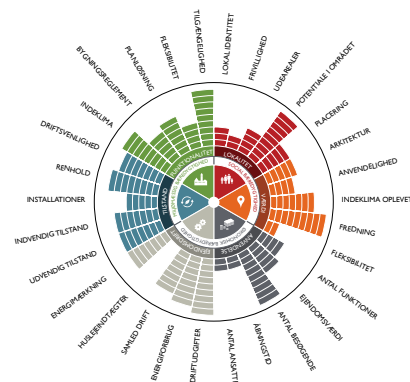
Parametrene skal imidlertid læses i forhold til hinanden og vil ofte skabe et mere nuanceret billede, hvor man får forståelse for indbyrdes påvirkning, hvor fx høje driftsudgifter kan dække over udvidede åbningstider eller høje brugertal. Kompasset skal ses som en helhed og alle parametre kan vurderes og diskuteres.

# KULTURBYG KOMPAS



## KORTLÆGNING AF DE VÆRDISKABENDE KVALITETER

Vi vil gennemgå 5 cases med hver sit tema for et bredt udsnit af kulturbygninger i Danmark. Kulturbyg Kompasset er udfoldet på forskellige bygninger, der er valgt ud fra deres eksempelverdier. Det illustreres hvordan Kulturbyg Kompasset kan vise bygningens styrker og svagheder, samt hvilke potentialer og udfordringer, der med fordel kan arbejdes videre med.

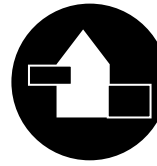


Har en kommune flere kulturbygninger, som der løbende indsamles informationer fra om drift og brugeroplevelse, kan kompaset bruges til at sammenligne bygningernes performativitet, eller vise målsætninger og udvikling over tid.

# TEMAER//

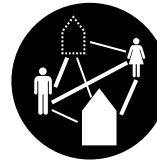
## UDVIKLING AF KULTURENS BYGNINGER

Vi har til inspirationskataloget udpeget fem aktuelle temaer for kulturbyggeri i Danmark, der konkret og på forskellige måder illustrerer de mange mulige handlingsinitiativer.



### // RENOVERING

Løft af tilstandsniveau, funktionelle ændringer, ombygninger, ændret anvendelse



### // SAMLOKALISERING

Synergi og scenarier for nye brugergrupper



### // NYE UDVIKLINGSMODELLER

Indretning, teknologiske og organisatoriske løsninger



### // VÆRDISKABENDE AFHÆNDING

Afhænding, metoder til værdiansættelse og -skabelse, potentielle købere



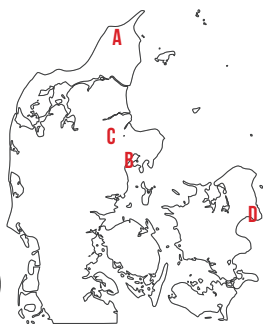
### // BRUGERNE SOM MEDSPILLERE

Foreninger, frivillige

# TEMAER FOR KULTURENS BYGNINGER



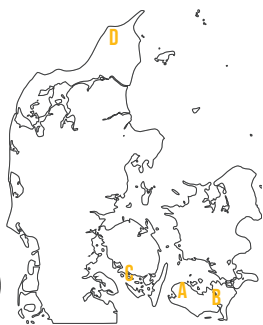
// RENOVERING



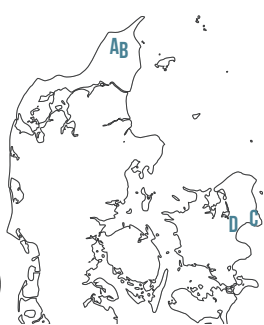
// SAMLOKALISERING



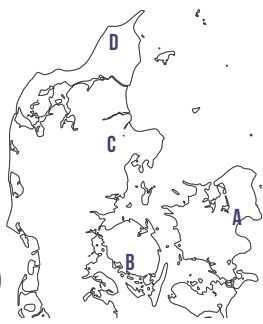
// NYE UDVIKLINGSMODELLER



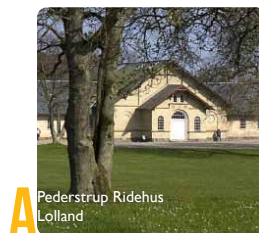
// VÆRDISKABENDE AFHÆNDING



// BRUGERE SOM MEDSPILLER

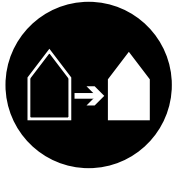


De fem aktuelle temaer beskrives og eksemplificeres af en hovedcase, og en række mindre cases/eksempler. Intentionen er at disse cases kan skabe inspiration til den fremtidige udvikling af kulturens bygninger for bygherrer, kommuner, institutioner og andre interessenter.



For billedhenvielse se venligst liste på [www.bygherreforeningen.dk](http://www.bygherreforeningen.dk)





# RENOVERING

## Eksempler

### FRA INDUSTRI TIL KULTUR

Industriens tidsalder har efterladt en række funktionstømte bygninger rundt i landet. Nogle er taget i brug til nye formål, andre venter på at blive taget hånd om.

De tidligere industribygninger var ofte placeret lidt udenfor byens centrum, men som byerne har spredt sig ud over den oprindelige bygrænse, er mange store anlæg placeret centralt i byerne.

Den kulturhistoriske bevaringsværdi i industriens bygninger er i mange tilfælde høj, da den industrielle arv ofte har haft et lokalt præg, som skaber tilhørsforhold og lokal identitet. Derfor er der også mange tidligere industribygninger, som er omdannet til kulturfunktioner og lokale samlingssteder.

Flere af de industribygninger, som omdannes til kulturelle formål, tænkes i højere grad end tidligere på tværs af sektorer med blandede funktioner, så eksempelvis udstilling og teater trives side om side med erhverv og foreningsliv.



Kulturproduktion i tidligere godsbanegård  
*Godsbane, Aarhus*

Godsbane er en ombygning af og tilbygning til byens tidligere godsbanegård placeret centralt i Aarhus. Godsbane er et kreativt udfoldelsessted for kunst- og kulturproduktion, som åbnede i marts 2012. Bygningen indeholder værksteder, produktionslokaler, grupperum, conferencefaciliteter, kontorlokaler, cafe og uformelle fælles opholdsarealer - et sted hvor man kan udvikle sine kulturelle kompetencer både som professionel og i sin fritid.



Kulturelle arrangementer i gammelt elværk  
*Værket, Randers*

Værket er et kulturhus, der ligger i byens tidligere kraftvarmeværk fra 1906. Randers Byråd besluttede i 1979 at bygge et nyt kraftvarmeværk på havnen, derfor slukkede man for strømmen i 1982. I 1985 besluttedes det at ombygge kraftvarmeværket til et moderne kulturhus. I 1990 åbnede Værket som musik- og teaterhus. Bygningerne blev i stor udstrækning bevaret under renoveringen og består bl.a. af Turbinehallen, der bruges som teatersal, og Ridehuset, der anvendes til store koncerter, art cine-biograf samt en række mindre sale, møde- og øvelokaler.

Disse blandede modeller sikrer en højere grad af brug i løbet af et år eller døgn, men muliggør også nye typer økonomisk bæredygtige forretningsmodeller - og mere ambitiøse helhedsrenoveringer.

Det er en udfordring at energioptimere industribygningerne i forbindelse med en renovering eller omdannelse og sikre et miljørigtigt fodaftryk og samtidig bevare det oprindelige udtryk. Dette er sket succesfuldt i bl.a. Osramhuset i København.

Transformation og genanvendelse af tidligere industribygninger, store som små, rummer stærke potentialer, da den industrielle kulturarv har mange historiske og arkitektoniske kvaliteter.

Energiøptimering førte til nye brugergrupper  
*Osramhuset, København*

Den tidligere lysfabrik fra 1952, er blevet omdannet til et imødekommende kulturhus, der bliver anvendt til mange forskellige formål. I 2009, i forbindelse med klimatopmødet COP15, blev Osramhuset renoveret. Bygningen ses som et foregangseksempel på energirigtig renovering med respekt for den oprindelige arkitektur. Energoptimering har ikke kun nedsat bygningens energiforbrug, men renoveringsprojektet har ligeledes medført at nye og flere brugergrupper og foreninger er begyndt at anvende huset.

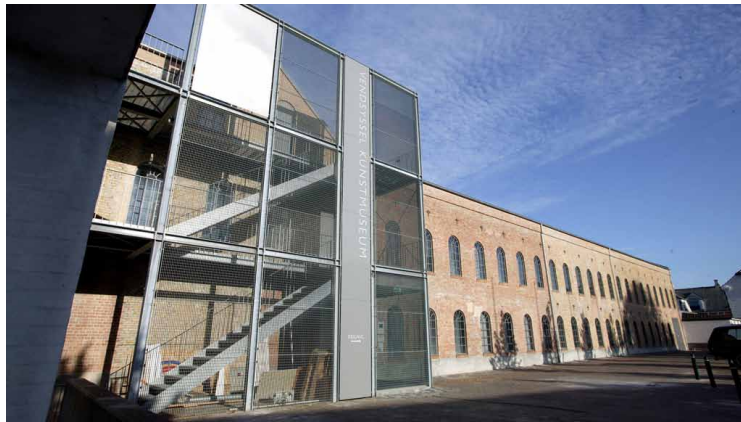






# RENOVERING

## VENDSYSSEL KUNSTMUSEUM



### FRA INDUSTRI TIL HJEMSTED FOR KUNST

Den tidligere industribygning Bechs Klædefabrik er blevet omdannet til Vendsyssel Kunstmuseum. Dele af fabrikken nedrevet, mens det resterende stadig er en del af gadebilledet blot med ny funktion som kunstmuseum. Kunstmuseet varetager den billedkunstneriske fortolkning af det nordjyske landskab og traditionen indenfor dansk landskabsmaleri foruden malerier omfatter museets samlinger skulptur, grafik og kunsthåndværk.

### OMGIVENDE MILJØ

Vendsyssel Kunstmuseum ligger i Hjørring midtby. Bygningen gør sig bemærket i sit nærmiljø ved sit karakteristiske ydre udtryk og dens bygningskrop. Højdemæssigt udskiller bygningen sig fra sig omgivende miljø, da bygningen er placeret i et beboelseskvarter primært bestående af mindre byhuse.



Vendsyssel Kunstmuseum  
P. Nørkjærs Plads 15  
9800 Hjørring

Bygningens alder: 1845  
(2004 tilbygning)  
Formål: Udstilling af kunst

### KULTURHISTORISKE TRÆK FORENET MED MODERNISME

Udefra fremstår den tidligere klædefabrik forholdsvis uberørt, bortset fra en ny tilbygning, med et stålkvadrat indsat i fabriksbygningens indgangsparti. Ydervæggens originale murværk fremtræder råt i sit udtryk og vinduerne og deres inddelinger er bevaret.

Bygningen er gennemgribende renoveret og omdannet til kunstmuseum i 2003. Transformationen har tilføjet fabrikken et modernistisk lag, der forener datidens stil med et nutidigt udtryk. De indvendige rum er rensat for historiske detaljer, og fremstår som rene flader der sætter fokus på kunsten. Flere steder er etageadskillelserne fjernet for at skabe åbenhed og kig mellem etagerne. Naturligt lys trænger ind fra museets ovenlysvinduer og får rummene til at fremstå lyse og venlige. Bygningens indre organisering og æstetiske udtryk er præget af sammenhæng og kvalitetsbevidsthed med hensyn til design og valg af materialer.

Museet blev udvidet i 2009 med en tilbygning, der ikke påvirker udtrykket på det eksisterende byggeri, da den er placeret under terrænen. Adgangen sker via en prisme af kobber og glas, der naturligt forbinder den gamle museumsbygning med det nye udstillingsrum. Bygningen danner indbydende, æstetiske og praktiske rammer omkring kunsten og ombygningen er tilpasset moderne museumsaktivitet.



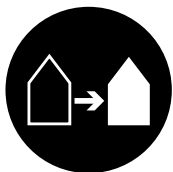
Åbne visuelle forløb mellem etageadskillelserne



Kulturhistoriske træk forenet med modernistisk udtryk



Prisme tilbygningen skaber smukke lysindfald i det nye udstillingsrum under terrænen



# RENOVERING

## Vendsyssel Kunstmuseum

En vurdering af Vendsyssel Kunstmuseum ud fra kompasset viser, at det er en bygning med bærende kvaliteter indenfor arkitektur og funktionalitet. Der er også nogle områder, hvor der muligvis kan gøres en indsats fx på temaet økonomisk bæredygtighed.



Kompas er lavet ud fra nøgletalsindsamlinger og kvalitative vurderinger



LOKALITET



VÆRDI

## SOCIAL BÆREDYGTIGHED

Bygningen har en stærk lokal identitet i kraft af bl.a. bygningens fortælling. Funktionen tiltrækker specifikke målgrupper og kultururister. Der er kun adgang til museet i åbningstiden fra 11-16.

Arkitektur, brug og udtryk er prioriteret højt, hvilket også ses som udslagsgivende under Verdi. Bygningens oplevede værdi og identitet scorer højt, men dog viser den, at 'frivillighed' ikke udnyttes som ressource - et potentiale man kan vælge at se nærmere for bl.a. at skabe mere lokal forankring.



ANVENDELSE



EJENDOMS-DRIFT

## ØKONOMISK BÆREDYGTIGHED

Rammerne for stedet er meget attraktive, hvilket giver gode muligheder for at udvikle brugen af bygningen - og tiltrække flere aktiviteter og mere publikum. Stedet er drevet med få ansatte og fx udvidelse af åbningstider kan være en anden måde at tiltrække flere gæster.

Der er ikke lavet energimærkningsrapport på denne bygning, og den lave score i denne kategori, er derfor ikke ensbetydende med lav energimærkning. Der er imidlertid et relativt højt forbrug/m<sup>2</sup>. Bygningen rummer mange potentialer i forbindelse med ejendomsdrift, fx kan de fleksible rammer være med til at generere flere huslejeindtægter.



TILSTAND

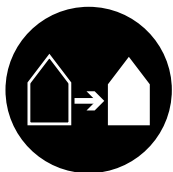


FUNKTIONALITET

## MILJØMESSIG BÆREDYGTIGHED

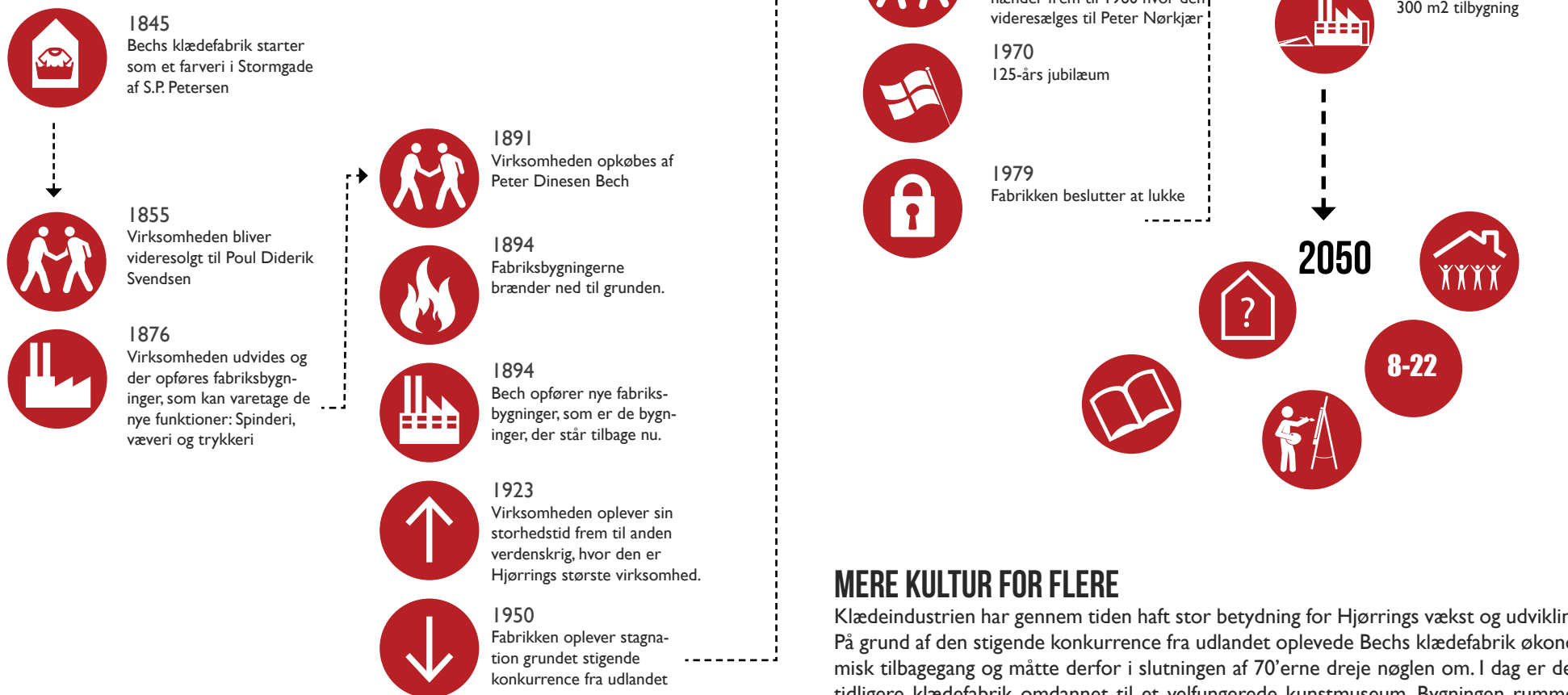
Bygningen er istandsat med stort fokus på arkitekturen, driftsvenlighed og lokal identitet og har derfor høj kvalitet når det kommer til tilstand og funktionalitet.

Den gode planløsning og fleksibilitet rummer potentiale for at benytte bygningen til flere forskellige formål.



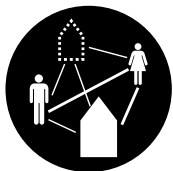
# RENOVERING

## Vendsyssel Kunstmuseums rejse i tiden



### MERE KULTUR FOR FLERE

Klædeindustrien har gennem tiden haft stor betydning for Hjørings vækst og udvikling. På grund af den stigende konkurrence fra udlandet oplevede Bechs klædefabrik økonomisk tilbagegang og måtte derfor i slutningen af 70'erne dreje nøglen om. I dag er den tidligere klædefabrik omdannet til et velfungerede kunstmuseum. Bygningen rummer dog en række potentialer - som at tænke i alternative brugsformer også uden for åbningstid. På denne måde ville man nå ud til flere målgrupper samt udnytte bygningsmassen bedre. Der bør desuden udarbejdes energimærkningsrapport.



# SAMLOKALISERING

## Eksempler

### DYNAMISK UDVIKLING AF KULTUR

Samlokalisering har til formål at samle forskellige aktører, det kan være fra regionen, kommunen, staten, selvejende institutioner, private og/eller frivillige, med den hensigt at skabe synergi mellem fagligheder, flere brugergrupper og optimeret udnyttelse af kvadratmeter samtidig med at man sikrer mere effektiv drift.

Samlokalisering kan medføre både en række sociale og bygningsmæssige fordele, der alle er med til at sikre en dynamisk udvikling af kultur. Ved at samle forskellige tilbud under samme tag kan der sikres en fælles, bedre og større udnyttelse af kvadratmeter. Når man optimerer arealanvendelsen sker der en frigørelse af driftsmidler, således at der kan fokuseres på udviklingen af kultur/kerneopgaver.

### Sammenlægning af skoler og nyt bibliotek *Christiansfeld skole, Christiansfeld*

Christiansfeld Skole var tidligere opdelt på tre forskellige adresser. Samlokaliseringen havde bl.a. til formål at samle alle klassetrin på én skole, og resulterede derfor i en ombygning af den største skole. Skolen indeholder desuden faciliteter for ungdomsskole, specialcenter, byens bibliotek og et nyetableret udeareal, som er en integreret del af det samlede miljø. Skoleombygningen gjorde det muligt at etablere et nyt lokalt fællesbibliotek til gavn for hele Christiansfeld, samtidig har sammenlægningen gjort det muligt at have flere betjente timer i biblioteket. Samlokaliseringen mellem skolen og byens bibliotek har åbnet nye muligheder for et nyt fællesskab i byen, og skabt et stærkt grundlag for et fagligt og kulturelt samlingspunkt i lokalområdet til glæde for en bred aldersgruppe.



### Fra industribygning til tværfagligt innovations-miljø *Spinderihallerne, Vejle*

De tidligere Spinderihaller danner rammerne om et kreativt innovationsmiljø, hvor der sker en udveksling af forskellige faglige profiler. De fleste lejere arbejder i krydsfeltet mellem erhverv, design og kunst. Samlokaliseringen har været med til at skabe et sted, hvor kreative mikrovirksomheder kan etablere sig og viden- og kulturinstitutioner kan mødes på kryds og tværs og gennem netværk og vidensdeling skabe forretningsudvikling.

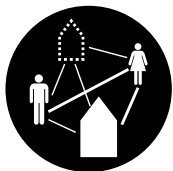
Samlokalisering af forskellige grupper kan skabe et centralt omdrejningspunkt, der bringer forskellige aktører sammen. Samtidig kan det bidrage til at etablere et attraktivt læringsmiljø, hvor der kan ske faglig udvikling og udnyttelse af ressourcer ved samarbejde mellem personer, faglige profiler og brugergrupper. At mødes under samme tag kan skabe nye menneskelige relationer og etablere værdiskabende møder, hvor der både kan opstå sociale og forretningsmæssige fællesskaber og resultere i et tværfagligt forum og innovationsmiljø.

### Fra Musik til Musisk kreativitet *Musisk Skole, Greve*

Greve Kommune har iværksat et nyt samarbejde mellem institutionerne for henholdsvis musik og billedkunst, hvilket har betydet at den tidligere musikskole i Greve nu er slået sammen med institutionen for billedkunst. Samlokaliseringen har betydet at den nye Musiske skole er Greve kommunes omdrejningspunkt for kreativitet indenfor billedkunst og musik. Skoleleder, Torben Puggard forklarer: "Fremover får vi en skole, der bobler af flere typer af kreativitet. Det vil skabe et spændende miljø for børnene, som her får mulighed for at stifte bekendtskab med flere kunstarter...".







# SAMLOKALISERING

Kulturhuset Randers



...et reelt samarbejde og fællesskab



## DEN MODERNE UDGAVE AF FORSAMLINGSHUSET

Kulturhuset Randers er Danmarks første eksempel på et moderne kulturhus, som samler forskellige funktioner under samme tag - et kulturcenter som den moderne udgave af forsamlingshuset. Kulturhuset blev opført i 1969, efter man på nationalt plan ønskede at realisere idéen om at samle flere funktioner i et hus - et 'Kulturhus'.

Kulturhuset består af tre sammenføjede bygninger, som betegnes som 'Kulturhuset' i det daglige. Den markante kvadratiske betonbygning tegnet af Flemming Lassen og er bygget sammen med en ældre, rød murstensbygning, som tidligere husede Teknisk Skole. Kulturhuset har gennemgået flere ombygninger, blandt andet er den før åbne atriumgård blevet overdækket med et glasparti, hvilket har udvidet bibliotekets publikumsareal.



Kulturhuset Randers  
Stemannsgade 2, 8900  
Randers

Bygningsalder: 1845  
Formål: Bibliotek, Museum  
og Lokalhistorisk arkiv

## OMGIVENDE MILJØ

Kulturhuset ligger centralt placeret i Randers centrum. Bygningen skiller sig markant ud fra sit omgivende miljø med en facade der fremstår rå og ubearbejdet. Den store betonbygning er et markant udtryk for den retning i arkitekturen, der kaldes brutalisme. Indgangen til bygningen markeres af kunstværket 'Ringen', der er udført af Viera Collaro.

## KULTUR SOM EN NATURLIG DEL I HVERDAGEN

Kulturhuset huser tre store, etablerede kulturinstitutioner: Randers Bibliotek i stueetagen, Kulturhistorisk Museum på første sal og Randers Kunstmuseum på anden sal. Huset rummer desuden lokal historisk arkiv, en fælles café samt sale og møde- og undervisningslokaler. Tre kulturinstitutioner på samme adresse er med til at give stedet større opmærksomhed ikke kun visuelt, men stedet opleves også som en samlet institution med forskellige kulturelle tilbud. I 2005 besluttede byrådet, at der skulle være gratis adgang til de to museer, nu er der gratis adgang til alle institutionerne i huset.

De sammensatte funktioner gør huset til en naturlig del af randrusianernes hverdag og skaber et uformelt mødested på tværs af baggrund. De tre kulturinstitutioner samarbejder omkring driften af Kulturhuset og bruger hinanden som sparringspartnere. Ved særlige arrangementer samarbejder Kulturhusets institutioner ligeledes med andre uden for huset som Værket og Egnsteatret.



For billedhenvisning se venligst liste på [www.bygherreforeningen.dk](http://www.bygherreforeningen.dk)



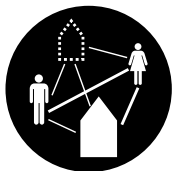
'Ringen' markerer indgangen til bygningen



Den lysende ring tydeliggør indgangen om aftenen

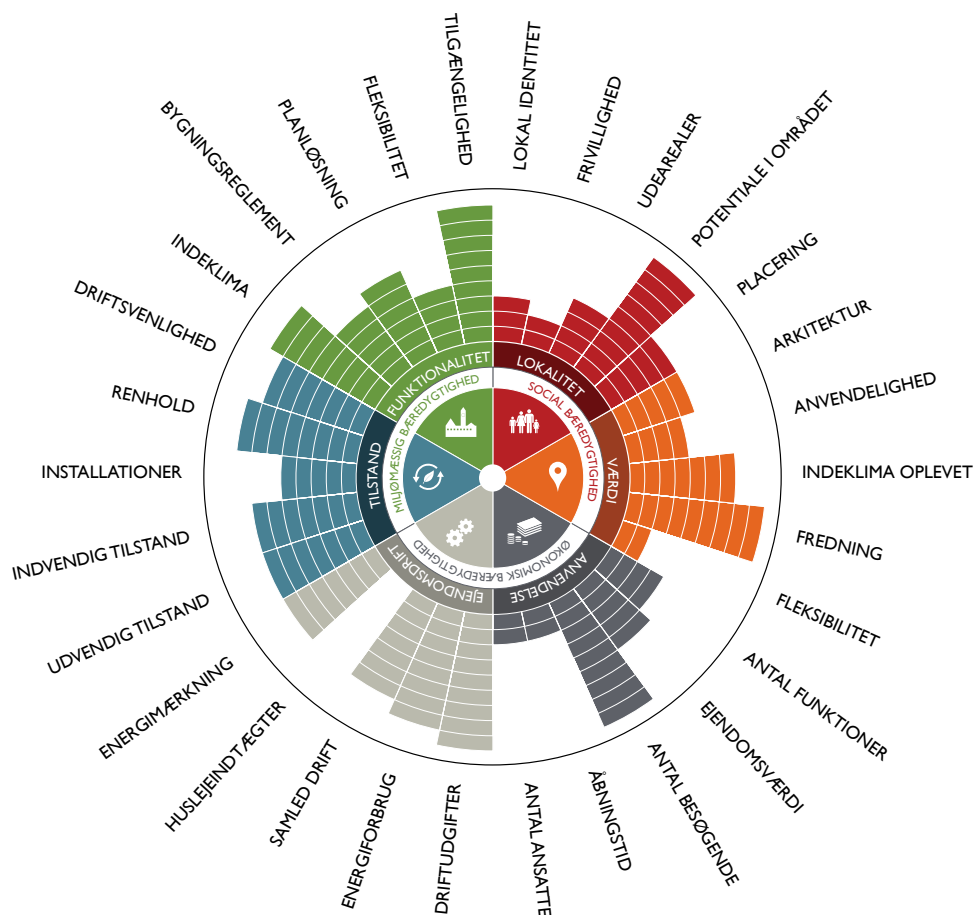


Et møde mellem bygninger fra to tidsaldr



# SAMLOKALISERING

Kulturhuset Randers KulturByg Kompas



Kompas er lavet ud fra nøgletalsindsamlinger og kvalitative vurderinger



LOKALITET

## SOCIAL

Der er mange brugere og de er glade for bygningen. Den centrale placering, de mange aktiviteter, og den gratis adgang til alle aktiviteter har stor betydning. Den lokale identitet kan muligvis styrkes yderligere og bl.a. brugen af udearealer repræsenterer et potentiale.



VÆRDI

Værdien af stedet vurderes som høj, samtidig med at der er et stort potentiale for stedet i forhold til at skabe øget fleksibilitet og åbne op for frivillige, fx i mellem de tre store institutioneres åbningstider.



ANVENDELSE

## ØKONOMI

Stedet har en stærk økonomisk drift, med rigtig mange besøgende. Den gratis adgang og mange aktiviteter, tænkes at have en stor betydning.



EJENDOMS-DRIFT

Den gratis adgang til bygningen og kulturinstitutionerne kan have påvirket det generelle forbrug på bygningen, men det opvejes af de mange gæster som benytter stedet.



TILSTAND

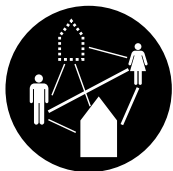
## MILJØ

Bygningens tilstand er god, dog skal der være opmærksomhed på installationerne.



FUNKTIONALITET

Parametret funktionalitet rummer flere potentialer - fx kan der arbejdes med at skabe øget fleksibilitet.



# SAMLOKALISERING

## Kulturhuset Randers rejse i tiden

**1891**  
Den oprindelige hovedbygning til Randers Tekniske skole bliver opført som rødmurstensbyggeri

**1937**  
Bygningen får en tilbygning ved arkitekt I.P. Hjersing

**50'erne**  
Diskussioner omkring opførelse af bibliotek i Randers

**60'erne**  
Ideen omkring opførelse af Kulturcentre med flere funktioner diskuteres på nationalt plan

**1961**  
Arkitekt Flemming Lassen fremlægger den første skitse af bygningen

**1964-69**  
Flemming Lassens markante kvadratiske betonbygning opføres og "sættes sammen" med den tidligere Tekniske Skole

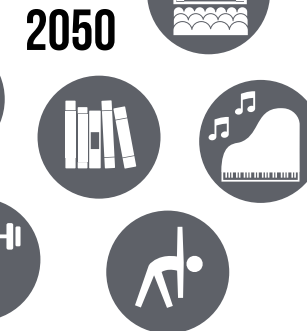
**1969**  
Indvielse og åbning af Danmarks første Kulturhus

**1997**  
Skulpturen 'Ring'en' af Viera Collaro påsættes og markerer bygningens hovedindgang

**1997**  
En række renoveringer og ombygninger gennemføres, hvor Kulturhusets åbne atriumgård overdækkes med en glaspjramide, som udvider bibliotekets publikumsareal

**2005**  
Byrådet i Randers beslutter, at der skal være gratis adgang til de to museer i huset

**2014**  
Kulturhuset Randers oplever mere end 500.000 besøgende om året



## MERE KULTUR I HVERDAGEN

Randers Kulturhus er Danmarks første eksempel på et Kulturhus, der samler flere institutioner. De oprindelige tanker var, at bygningen ligeledes skulle huse koncertsal, teatersal og biograf. Kulturhusets funktioner er ikke ændret siden huset blev taget i brug i slutningen af 60'erne.

Randers Kulturhus har et stort potentiale i at tilbyde mere hverdagskultur til randhusianerne, da bygningen med sin gode placering er godt forankret i bybilledet og en naturlig del af de lokales hverdag. Ved at gentænke de oprindelige tanker omkring kulturhusets brede kulturelle funktioner i en nutidig og fremtidig kontekst ville man kunne optimere bygningens fulde potentiale i kraft af sin beliggenhed og samlende funktion.



# NYE UDVIKLINGSMODELLER

## Eksempler

### NYE ORGANISATIONS- OG FORRETNINGSMODELLER

En måde at skabe ny værdi på, der giver sig til udtryk både socialt og økonomisk, er at gen- eller sammentænke sin forretningsmodel, organisationsform og kulturtilbud. Det kan være et bibliotek, der gentænker sin organisationsform ved at udvide sortiment og åbningstider, så flere aldersgruppers behov kan imødekommes - eller et museum, der udvikler nye aktiviteter, der kan udvide brugergrupperne.

Strategien tegner ofte et mønster af, at man fra at tænke traditionelt - én anvendelse - indtænker ny brugsformer og derved opnår et mere pluralistisk udbud og en forretningsmodel, der tillader konstant nytænkning og således følger med tidens trends.



### Forpagtningsmodeller

*Czarens Hus, Nykøbing Falster*

Czarens hus er et bindingsværkshus i Nykøbing Falster bygget i 1690'erne og er et af de ældste huse i byen. Bygningen er fredet og rummer i dag Falsters Minder, der er en del af Museum Lolland-Falster, og en restaurant med samme navn. Særligt er den kulturhistoriske værdi høj, da husets facade har en markant facaderække. Med sin centrale placering markerer huset sig i bybilledet. Huset er opkaldt efter zar Peter den Store, der besøgte stedet i 1716 under Den store nordiske Krig. Den tidligste ejer af bygningen, man kender ved navn, var en Ivar Rosenfeldt, der drev gæstgiveri i bygningen fra 1697. I 1950'erne genoplivedes tanken om et spisested i det tidligere gæstgiveri, og i august 1958 kunne museet genåbne det legendariske hus som restaurationslokale. Restaurationsdriften har siden åbningen i 1958 været forpagtet ud, og spisestedet indgår i dag i byens restaurationshistorie, og museet lever videre.



### Sammenlægning af museer og fokus på formidling

*Øhavsmuseet, Det Sydfynske Øhav*

Øhavsmuseet er et samlet museum for Det sydfynske Øhav og Sydfyn, som opstod i 2010 ved en fusion mellem det daværende Langelands Museum, (grundlagt i 1900) og Faaborg Kulturhistoriske museer (grundlagt i 1932). Øhavsmuseet har derfor 9 besøgsadresser og er ejet af Langelands kommune og Faaborg-Midtfyn kommune. Museet fortæller om livet i det sydfynske øhav og museet tilbyder aktiviteter både ude og inde over det meste af øhavet. Museet løser derudover opgaver på regionalt, nationalt og internationalt plan med afsæt i bl.a. ansvar for og kompetence indenfor marinarkæologi, Den kolde Krig og konservering.

Øhavsmuseet er et interessant eksempel på hvordan en samdriftsaftale kan gå ind og redde de mindre museers truede økonomi på grund af de ofte meget høje vedligeholdelsesudgifter. Strategien i dette tilfælde har været at fokusere på at skærpe formidlingsdelen. Som en decentral organisation er fokus ikke på det lokale museums historie knyttet til bygningen, men på tre fælles hovedtemaer. I samarbejdet har man således valgt at fremhæve nogle fortællinger fra museets ansvarsområde frem for andre. Der er skabt et anderledes og nyt museumsvesen med vægt på et samlet miljø, kompetente faglige medarbejdere og samarbejde på tværs af Øhavet. Sammenlægningen har vist, at det har været nemmere at komme i dialog med kommunerne om udvikling, prioritering og at rejse drifts- og vedligeholdelsesmidler, især i Faaborg Midtfyn kommune. Benspænd for en egentlig stordrift har været de mange økonomiske bindinger i forhold til driftsregnskaber for de enkelte museer i sammenslutningen. Det kan være øremærkede vedligeholdelsespuljer til nogle museer, krav om lukket regnskab for andre og endelig forskellige ejere af de enkelte museumsbygninger, der har forskellige forventninger til fusionen.

### Nye tilbud

*Hjørring Biblioteker, Hjørring*

Siden Hjørring bibliotek i 2008 åbnede i det nybyggede indkøbscenter Metropolis har det anvendt en stærk formidlingsstrategi, hvori rummene indgår som kommunikative og kreative led. Der er igangsat en række projekter for at skabe en udviklende oplevelse af biblioteket. Det traditionelle bibliotek, som vi før i tiden kendte det, følger med nutidens brug af digitale medier, der samtidig aktiverer sanserne.







## NYE UDVIKLINGSMODELLER

Ridehuset Pederstrup i Horslunde



...kultur i historiske rammer



### NYE BRUGSFORMER I TIDLIGERE RIDEHUS

Ridehuset Pederstrup er en del af Reventlow-Museet Pederstrup som er et kunst- og kulturhistorisk museum på den tidligere herregård Pederstrup på Lolland. Stedet består af den klassicistiske hovedbygning, det tidligere Ridehus samt den store slotspark anlagt i engelsk stil. Ridehuset på Pederstrup er et gammelt smukt muret ridehus, hvor de tilhørende stalde og ridehallen bruges til udstillinger, møder, konferencer, udlejning til fester og andre arrangementer. I dag bruges huset af mange forskellige aktører både private, erhverv og foreninger.



Pederstrup Ridehus  
Pederstrupvej 124  
4913 Horslunde

Bygningsår: 1872  
Formål: Udstilling og fest

### OMGIVENDE MILJØ

Ridehuset er placeret i landskabelige omgivelser på det vestlige Lolland omgivet af opdyrkede marker. Bygningens nærmeste nabo er Pederstrup Herregård og den store slotshave.

### EN REPRÆSENTANT FOR DANSK HESTEKULTUR

Ridehuset er et af få bevarede ridehuse på herregårde i Danmark. Derfor skete istandsættelsen i 2011 med stor respekt for bygningens historie. Pederstrup Ridehus kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter har været begrundelsen for Kulturarvsstyrelsens beslutning om at anstille Ridehuset som bevaringsværdigt. Dette er sket på opfordring fra Kulturmiljørådet for Storstrøms Amt, som har anført, at

*"bygningens størrelse, indretning og udformning er en værdig repræsentant for den højere hestekultur i det danske herregårdsmiljø. Alene derigennem er anlægget bevaringsværdigt. Dertil kommer sammenhængen med fredet park og hovedbygning". [kulturstyrelsen.dk]*

C.D.F. Reventlow havde en stor udtalt interesse indenfor hesteavl, han fik derfor ridehuskomplekset opført tæt på hovedbygningen. Anlægget har en anonym karakter mod nord, hvor bagsiderne er af bindingsværk, hvorimod facaden mod parken er mere markant i sit udtryk.

Ridehusets istandsættelse og renovering har skabt bedre muligheder for nye brugsformer samt afholdelse af større arrangementer. Det forhenværende ridehus var tidligere kun godkendt til 150 gæster, istandsættelsen har dog betydet at stedet nu kan huse 500 gæster.



Den smukke trætagkonstruktion træder frem



Stedet anvendes til udstillinger



Fest i den tidligere ridehal



# NYE UDVIKLINGSMODELLER

## Ridehuset Pederstrup KulturByg Kompas



Kompas er lavet ud fra nøgletalsindsamlinger og kvalitative vurderinger



LOKALITET

### SOCIAL

Bygningen er bredt anvendelig med stor fleksibilitet, og spiller godt sammen med de fine udeområder og den smukke arkitektur.



VÆRDI

Bygningen har stor betydning for stedets identitet, hvilket også afspejles i den store grad af frivillighed. Det er et sted, som giver stor fleksibilitet i anvendelsen. Lokale ildsjæle har stort råderum til forskellige aktiviteter - et potentiale der er værd at dyrke yderligere.



ANVENDELSE

### ØKONOMI

Bygningen har fundet en god balance og stedet 'passer sig selv' i større eller mindre grad. Der er få ansatte til at drive stedet, og ellers er der stor grad af selvstændighed i brugen af stedet.



EJENDOMS-DRIFT

Bygningen har en stærk ejendomsdrift med et minimum af driftsudgifter, og stedet er ikke afhængig af mange besøgende, hvilket giver en stor grad af fleksibilitet til at udvikle nye aktiviteter og tilbud. Der er potentiale i at udleje stedet til forskellige arrangementer, og have en huslejeindtægt ved dette.



TILSTAND

### MILJØ

Bygningen er renoveret med stor respekt for den eksisterende arkitektur, og fremstår nu i en rigtig god stand. Dette afspejler sig også i den kvalitative vurdering, hvor arkitekturen og den lokale identitet har stor betydning.



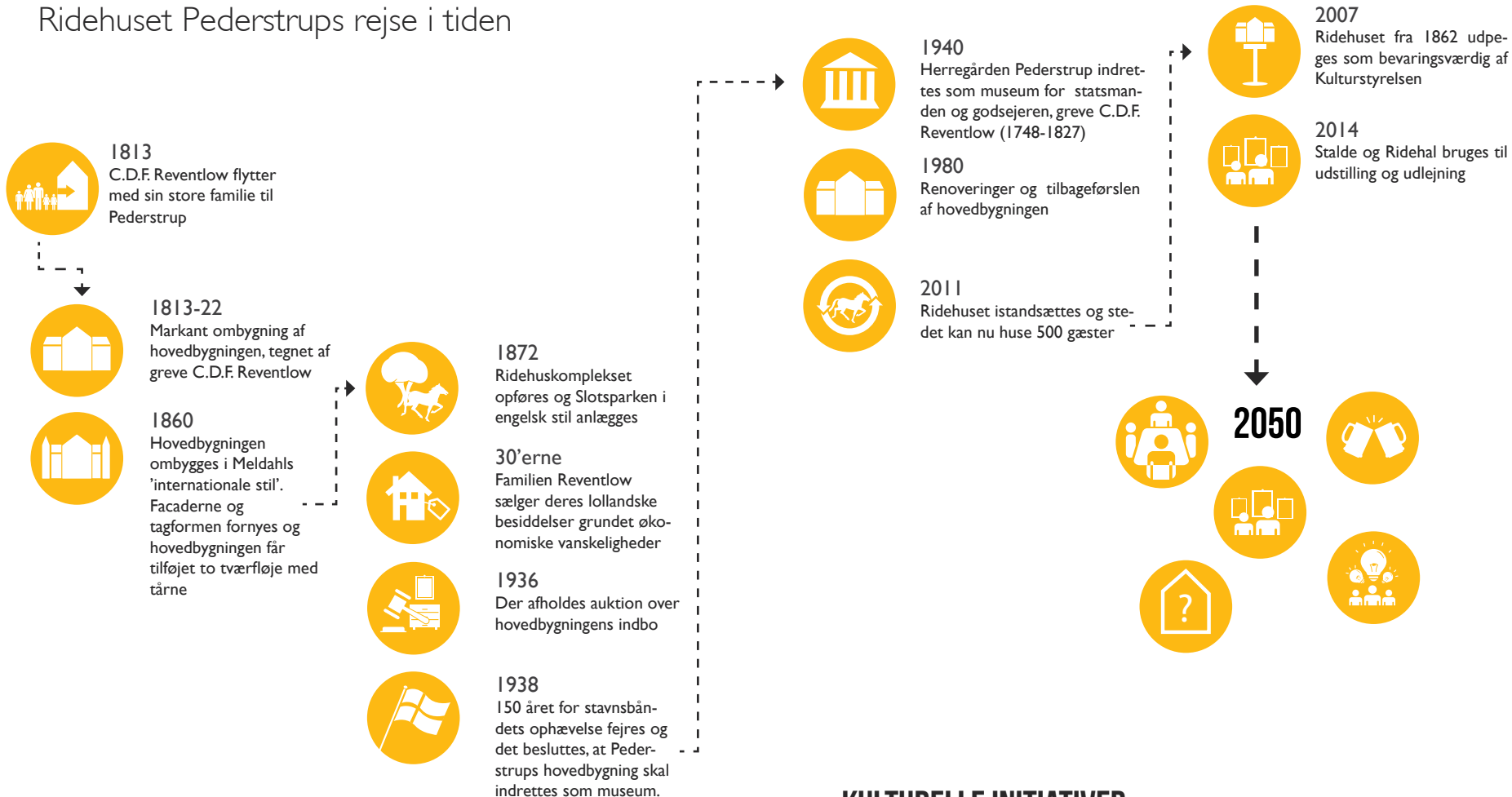
FUNKTIONALITET

Det er et sted for alle, og vurderes som et godt sted at være. Traditioner og udvikling går hånd i hånd og skaber gode muligheder for at udvikle lokalmiljøet.



# NYE UDVIKLINGSMODELLER

## Ridehuset Pederstrups rejse i tiden



### KULTURELLE INITIATIVER

Det tidligere Ridehus har gennemgået en omfattende restaurering, som har gjort komplekset brugbart til nye formål. Stedet bruges på nuværende tidspunkt til udstillinger samt til forskellige typer arrangementer. Stedet rummer gode muligheder for at blive et hjemsted for lokale ildsjæle, som ramme om kulturelle initiativer.



# VÆRDISKABENDE AFHÆNDING

## Eksempler

### NÅR EJENDOMSPORTEFØLJEN SKAL REDUCERES

En bæredygtig porteføljestyring kræver at en ejendomsejer løbende skal tilpasse antallet af kvadratmeter, så porteføljen tilgodeser behov og udgiftsniveau. I mange kommuner betyder den demografiske udvikling og et pres på økonomien, at man er nødt til at prioritere i bygningsmassen. Ind i mellem må man erkende, at bygninger kan være for ringe til, at det kan betale sig at renovere dem, eller at den funktion, de har dannet ramme om, enten ikke skal videreføres, eller vil ligge bedre et andet sted. Særligt har det haft betydning for yderområder og mindre landsbysamfund, hvor fx skoler, posthuse, kirker, kaserner eller politistationer nedlægges. Når nogle institutioner samtidig har fungeret som samlingssted, kan det få stor betydning for et lille lokalsamfund, når den funktion ikke længere eksisterer.

Der er derfor god grund til at arbejde med et begreb som 'værdiskabende afhænding'. Hvordan skaber man nye lokale samlingssteder?



Den gode dialog mellem borgere og politikere  
*Ny skolestruktur i Hjørring*

Efter Hjørring Byråd i 2010 vedtog en ny skolestruktur, og i den forbindelse nedlagde 7 skoler, fandt man løsningen for omdannelsen og skabelse af nye samlingssteder i landsbyerne via en proces med borgerinddragelse og faciliterede processer. Projektet hedder 'Samling og Sammenhold' og formålet med projektets initiativer var at skabe nye centrale samlingspunkter - blandt andet ved at samle flere af landsbyens funktioner i én bygning eller på ét sted - og dermed skære overflødige kvadratmeter fra. Løsningerne er meget forskellige fra landsby til landsby. Successen med projektet bliver nu ført videre i større byer i Hjørring Kommune, hvor steder skal udvikles og grupper mødes.



Vester Hæsinge Skole  
MUTOPIA Arkitekter



Nr. Vium Skole  
EBD Arkitekter



Karby Skole  
BSAA Arkitekter

### Et transformationsforløb *Skoleomdannelse*

Lokale og Anlægsfonden indbød landets lukkede skoler til at søge om, at komme med i et forløb hvor de sammen med et arkitektteam skulle transformere den lukkede folkeskole til et nyt kultur- og aktivitets-hus. Intentionen med projektet var at skabe inspiration for andre byer til at bruge den lukkede skole til nye aktiviteter. Tre skoler er på nuværende tidspunkt under omdannelse: Vester Hæsinge Skole i Faaborg-Midtfyn Kommune, Nr. Vium Skole i Ringkøbing-Skjern Kommune og Karby Skole i Morsø Kommune.

Hvordan bevarer man værdien af de lukkede og funktionstømte bygninger, der koster penge at vedligeholde? Eller hvordan skabes der en bæredygtig udvikling, hvor der kommer nye aktører på banen? Det er vigtigt, at der findes løsninger, som giver mening både lokalt, kommunalt og regionalt.



## Hvordan kan lukkede bygninger omdannes til nye formål?

I de tilfælde hvor det ikke er muligt at finde lejere til en ejendom eller den ikke længere er rentabel, skal den afhændes hurtigst muligt for at begrænse driftsomkostningerne. Afhænding er en langsigtet ejendomsstrategi, som har til formål at frigøre, optimere, omdisponere eller udvikle ejendomsmassen ved at se på den samlede portefølje og helhedsøkonomien. Bygningens tilstand er afgørende for muligheder og salgsværdi. En bygning i god stand er ofte velegnet til at blive ombygget til andre formål. Det er derfor interessant at se på metoder, som kan belyse ejendommens udviklingspotentiale med fokus på at skabe grundlag for videresalg, videreudvikling og ny anvendelse.





# VÆRDISKABENDE AFHÆNDING

Eksempel, Jersie skole



Utraditionel og kreativ tilgang til afhændingsproces  
Jersie Skole, Solrød

Jersie Skole er beliggende i udkanten af Jersie By i Solrød Kommune. Solrød Kommunes anvendelse af ejendommen ophører i sommeren 2015, hvilket betyder at den tidligere kommuneskole skal lukkes og eleverne flyttes. Ejendomsselskabet Colliers International, der står for salget af skolen, har involveret lokalmiljøet i at skabe afsæt for en ny og værdiskabende udvikling i området. Bla. afholdtes et visionsmøde, da det også ramte et ønske fra kommunens side at involvere beslutningstagere og interessenter i processen. Mange deltog heriblandt politikere, beboere, arkitekter og byplanlæggere. Mutoxia Arkitekter har på baggrund af visionsmødet udarbejdet et idékatalog med en række værdiskabende inspirationsscenerier for fremtidige anvendelsesmuligheder af skolen. Denne alternative og værdibaseret tilgang til salgsprocessen, har til formål at danne grundlag for at også lokale partnerskaber og initiativer har mulighed for at byde ind ved overtagelse og omdannelse af den tidligere folkeskole.



Scenario 1: Den tidligere skole omdannes og får ny funktion som idrætsefterskole, hvor læring kombineres med fysisk aktivitet. Idrætslandskabet integreres fysisk i udearealerne ved at skabe aktivitetsruter og forbindelser mellem skolens bygningsvolumener og det omgivende miljø.



Scenario 2: Området omdannes til en øko-by, hvor der lægges vægt på at skabe et samfund der lever i fællesskab, med fokus på bæredygtighed og økologi. Der skabes ligeledes mulighed for at lokalsamfundets borgere kan benytte området til fritidsdyrkning.



Scenario 3: Den tidligere skolegrund omdannes til et nyt boligfelt. De eksisterende skolebygninger omdannes til boliger og de tilhørende udearealer til hyggelige gårdhave. Et nyt stisystem anlægges mellem de nye boliger.



Scenario 4: Den tidligere skolegrund omdannes til en erhvervspark som kan facilitere nye erhverv og administration. Bygningsvolumenerne mod områdets indgang nedbrydes for at skabe større visuel kontakt og forbindelser til hovedvejen.



# VÆRDISKABENDE AFHÆNDING

Kulturhuset i Dronningensgade



Kulturhuset  
Dronningegade 12  
9800 Hjørring

Bygningsalder:  
Formål: Musikundervisning

## 4 BLEV TIL 1

Bygningen er en gammel folkeskole fra slutningen af 1800-tallet og var oprindeligt den ældste folkeskole i byen. Den Musiske skole i Hjørring havde tidligere til huse i Skolegade 4, men på grund af kommunesammenlægningen blev musikskoler fra fire af landets kommuner samlet i den tidligere skolebygning i Dronningensgade. Skolegade 4 benyttes stadig til musikundervisning, men bliver hovedsageligt brugt af foreninger. Den kvalitative del af KulturByg Kompasset for Kulturhuset Dronningensgade omhandler Den Musiske Skole.

## OMGIVENDE MILJØ

Kulturhuset i Dronningensgade ligger centralt i Hjørring by – tæt på andre aktiviteter og transport.

## EXIT-STRATEGI FOR BYGNINGEN

Hjørring har gennem længere tid arbejdet med en overordnet strategi for kommunens ejendomme. Målet er at optimere udnyttelsen og skabe bedre rammer for kommunens institutioner. Det betyder også, at kommunen har besluttet at optimere de kommunale bygninger og at reducere bygningsmassen med 15%. Derfor er der lavet analyser af anvendeligheden af bygningerne, potentialer for samlokaliseringer af institutioner og hvilke bygninger, som bør ændre anvendelse eller eventuelt afhændes. Analysen er samlet i en exit-strategi, som danner grundlag for de politiske beslutninger, som skal træffes om bygninger og institutioner.

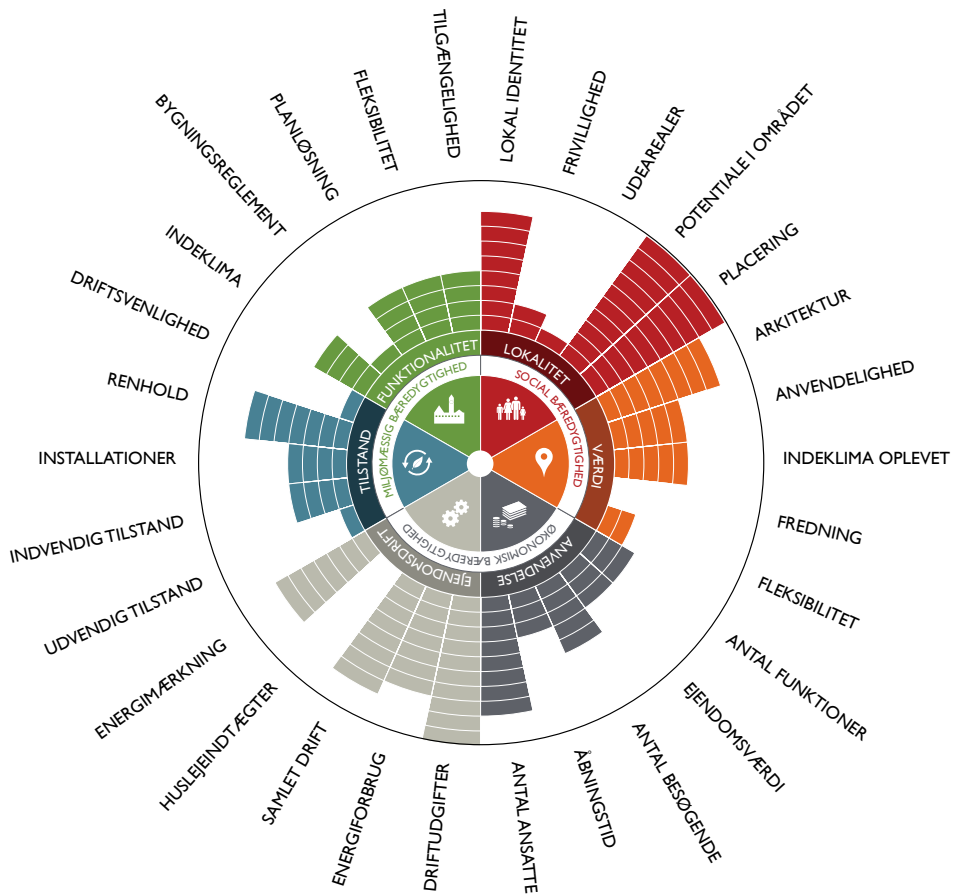
Dronningensgade 12 er et kompleks af ejendomme, som blandt andet huser Hjørring musiske skole. Bygningen fungerer ikke længere optimalt til de aktiviteter, som musikskolen har – i forhold til funktionalitet og fleksibilitet. Samtidig indeholder kommunens udviklingsplan også tanker om at samle alle musikaktiviteter under et tag. Analyserne i exit-kataloget har belyst potentialer og kommunens handlemuligheder for Dronningensgade 12. Placeringen er meget central i byen, og bygningen har et fint arkitektonisk udtryk, men er på grund af sin alder ikke tidssvarende i forhold til fx energiforbrug. I exit-kataloget blev mulighederne for at afhænde bygningen ved et salg også belyst. Det ville kræve en ændring af lokalplanen at anvende ejendommen til fx boligformål, som ellers kunne være attraktivt. I dag arbejder kommunen på at samle andre institutioner i bygningen og finder på den måde formentlig selv anvendelse for bygningen.

Casen viser hvordan man som ejer får et godt overblik over handlemuligheder for sine bygninger ved at foretage analyser af anvendelsen og sammenholde dem med udviklingsplaner eller strategier. Exit-kataloget ligger således til grund for de udviklingstiltag, som kommunen arbejder med – uanset om det fører til et salg – eller til at man selv finder nye muligheder for at anvende bygningen.



# VÆRDISKABENDE AFHÆNDING

Kulturhuset i Dronningensgade  
KulturByg Kompas



Kompas er lavet ud fra nøgletalsindsamlinger og kvalitative vurderinger



## SOCIAL

Dette er et sted med meget historie og værdi for beboerne i Hjørring og brugerne af bygningen.

LOKALITET

Stedet har en stærk lokal identitet og der vil være stort potentiale i at blive ved med at benytte stedet som lokalt kulturelt mødested.



VÆRDI

Der er et potentiale i frivillige, foreninger, mv. i at benytte stedet, og fx åbne op for mere selvbetjening i benyttelsen af bygningen.



## ØKONOMI

Der er en god ejendomsdrift, dog med udfordringer omkring bygningens fysiske tilstand. Den nuværende funktion begrænser antallet af besøgende, hvilket skaber et potentiale, hvis anvendelsen ændres og der skabes flere udadvendte aktiviteter.

ANVENDELSE



EJENDOMS-DRIFT

Hvis fremtidige brugere af stedet kan være med til at opretholde driften er der potentiale for mange forskellige aktiviteter på stedet ved eventuel afhændning.



TILSTAND

## MILJØ

Renoveres bygningen, vil det være en fordel at gøre det med stor respekt for den eksisterende arkitektur og placering i Hjørring. De vil være stort potentiale i en helhedsrenovering, der fremhæver stedets kvaliteter.



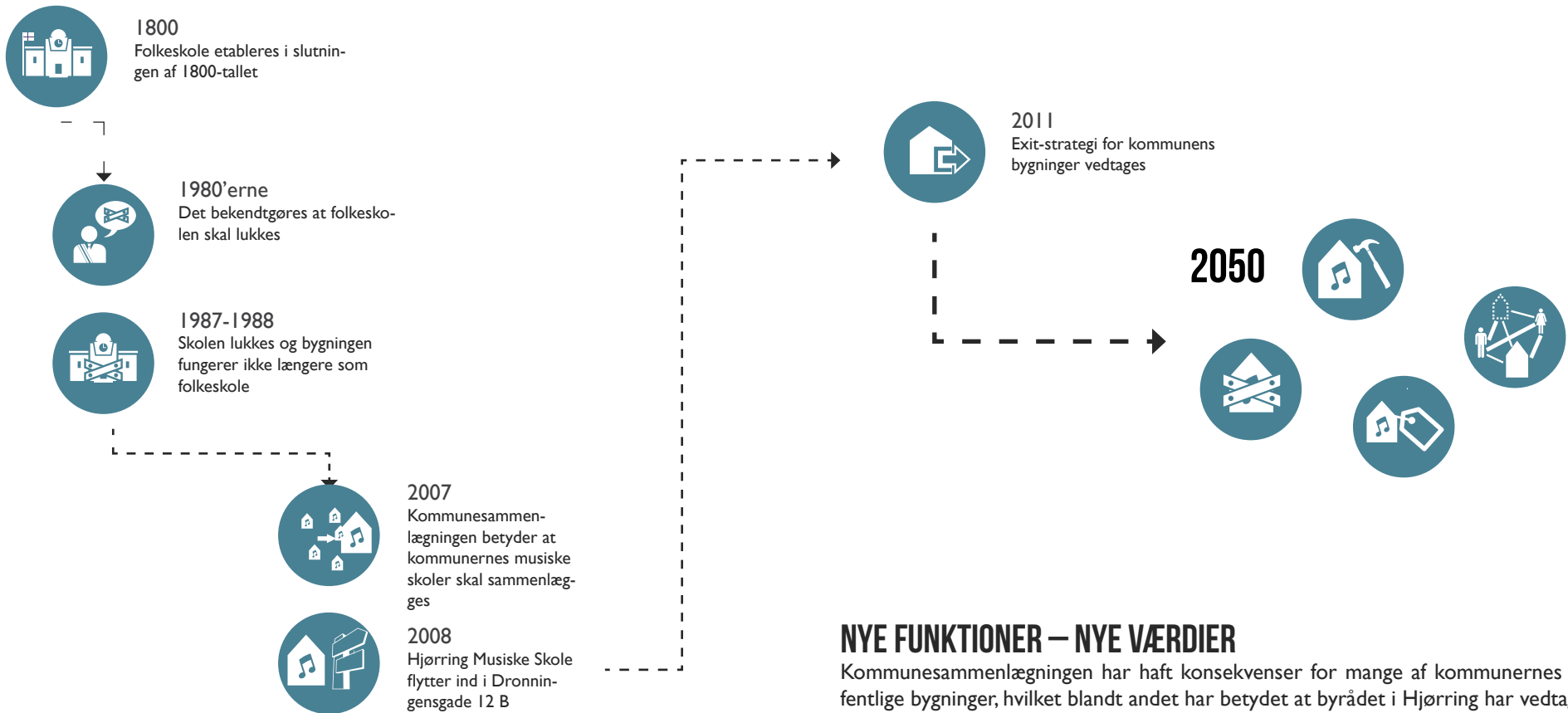
FUNKTIONALITET

Faciteterne, tilgængelighed mv. kan opgraderes, men det er af stor betydning at gøre det med respekt for stedets identitet.



# VÆRDISKABENDE AFHÆNDING

Kulturhuset i Dronningensgade - rejse i tiden



## NYE FUNKTIONER – NYE VÆRDIER

Kommunesammenlægningen har haft konsekvenser for mange af kommunernes offentlige bygninger, hvilket blandt andet har betydet at byrådet i Hjørring har vedtaget at Kulturhuset i Dronningensgade skal nytænkes.

Flere af kommunens kulturinstitutioner samarbejder på nuværende tidspunkt om mulighederne for fx samlokalisering.





# BRUGERNE SOM MEDSPILLER

## Eksempler

### KULTUR I BEVARINGSVÆRIGE BYGNINGER

Når lokale kræfter engagerer sig i renoveringsprojekter af bevaringsværdige bygninger, sikrer det ofte både bygningens levetid og værdi, men indeholder også et socialt aspekt, der kan resultere i et mere langsigtet frivilligt engagement. Den autenticitet og forankring lokal deltagelse kan sætte af fodspor, kan vise sig at være en kvalitetssikring i forhold til stedets attraktion. Tilhørsforholdet gør at interessen bevares og det er nemmere at rejse penge. Med brugeren som medspiller forstærkes en lokalitets karakter og det kan udvikle sig som lokalt samlingspunkt. Lokalt initiativ skaber ofte en mere organisk proces i modsætning til fx en kommunalt drevet proces, der ofte vil være mere styret.



I et krydsfelt mellem offentlig og privat  
*X-huset, Vester Hæsinge*

Den tidligere skole er på nuværende tidspunkt i en omdannelsesproces, hvor bygningen skal transformeres til et lokalt kultur- og bevægelseshus, X-huset. I bygningens ene fløj er der et kommunalt børne- og familietiltag på vej, MDVuns. Samarbejdet mellem en kommunal velfærdsenhed (BUR) og en dedikeret gruppe lokale frivillige borgere og ildsjæle udgør en 'win-win' situation, idet ydelser, faciliteter og ressourcer kan udveksles og udnyttes på kryds og tværs på nye måder, der giver mere værdi for alle. MDVuns huset skaber en god mulighed for nye brugere af X-huset, der kan være med til at skabe et levende miljø. X-Huset projektet er et fint eksempel på et velfungerende samarbejde mellem offentlige og private initiativtagere.



Lokal frivillighed  
*Kejsergaarden, Randers*

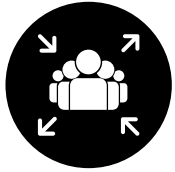
Håndværksmuseet Kejsergaarden er et af Danmarks største håndværksmuseer. Her findes ikke mindre end 25 komplette værksteder med interiør og værktøj, der belyser perioden fra slutningen af 1800-tallet til omkring 1950. Tre eftermiddage om ugen arbejder 50 frivillige på skift på Håndværksmuseet. Det er pensionerede håndværkere, der fortæller om deres håndværk og tidligere arbejdsliv. I kraft af at brugeren er med giver det museet en autentisk karakter i kraft af de frivilliges arbejdsindsats. Ydermere hjælper de til med at de gamle håndværk og de gamle teknikker bevares.

I nogle eksempler bunder transformationen i en bred lokal kvalitativ og kvantitativ brugerundersøgelse, andre forløb er kortere og drevet af lokale ildsjæle. Styreprocesserne, antallet af interessenter samt lokalt temperament påvirker processen og ikke to processer er ens. Når brugeren har været med hele vejen, opnået et tilhørsforhold og oplevet nye sociale og organisatoriske fællesskaber, vil resultatet ofte være ved. Således opnår man også projekter, der på bedste vis matcher de lokales aldersgrupper, ønsker og behov.

Ildsjæle og nyt samlingssted.  
*Uhrenholdts Gård, Vrå*

Løkken-Vrå Kommune fik for få år tilbage muligheden for at søge Leader+ midler – et EU-projekt, der skulle fremme bæredygtig udvikling i landdistrikterne i de udsatte områder af Danmark. Projektets nøgleord var "Livskvalitet" og der blev rejst midler til at renovere den forfaldne men arkitektonisk rige Uhrenholdts Gård centralt liggende i byen. En lokal supergruppe af håndgangne mænd samledes og arbejdede hver lørdag og hver torsdag aften i 14 måneder. I dag står Uhrenholdts Gård som et lokalt samlingspunkt med mange aktiviteter og lokale værksteder.





# BRUGERNE SOM MEDSPILLERE

ValHallen, Greve



## RAMMER FOR UANEDE MULIGHEDER

Ideen med ValHallen var, for en rimelig pris, at få et idrætsanlæg med nærmest uanede anvendelsesmuligheder. De 1.640 kvm er veldisponerede, og hallens indretning giver mulighed for at mange og forskelligartede aktiviteter kan afvikles nærmest samtidig, når blot brugerne forstår at fordele pladsen imellem sig. Fodbold, streetbasket, skaterhockey, klatring, teater, filmforevisning eller endda mindre koncerter. Betegnelsen idrætsanlæg viser sig hurtigt ikke helt at være fuldt dækkende for husets muligheder. Det var heller ikke tanken i Greve Kommunes Kultur & Fritidsudvalg, da projektet blev vedtaget i foråret

2009. Man ønskede netop et hus, der kunne rumme både det organiserede idræts- og foreningsliv og det uorganiserede.

Da bygningen er en uisoleret og uopvarmet lethal vil brugen variere meget fra vinter til sommer. Om vinteren er hovedvægten på de fysiske, pladskrævende aktiviteter som fodbold, hockey og skating og om sommeren er der en mangfoldighed af idræts- og kulturelle aktiviteter.

I hallen er der yderligere opbygget en mindre opvarmet "dojo" - et træningsrum med måtter på gulvet - hvor aktiviteter som kick-boksning, yoga og babygymnastik kan foregå hele året, men ellers er det en delvis åben struktur, der indbyder til fleksibel brug både ude og inde. I den ene ende af ValHallen ligger en amfiscene. Dette område bruges oftest som tilskuerareal, til foredrag, parkour eller musik- og teateroptræden. Hallen er opført i sammenhæng med Hundegehuset og fungerer i "symbiose", så brugerne har mulighed for at anvende café, toiletter, omklædningsrum mv. i Hundegehuset.

ValHallen er tilgængelig hele ugen kl. 9.00-22.00, og man kan dyrke sin fritidsinteresse, uden på forhånd at skulle reservere eller booke tid. Skal man sikre sig en bestemt tid til et særligt arrangement, er der mulighed for dette via bookingportalen.

## LAVE UDGIFTER

Det blev besluttet at bygge en uisoleret multihal så både energiforbrug og udgifter kunne holdes nede. Hallen skaber faste rammer men fleksibel brug, hvor hallens funktioner følger årstiderne, hvilket gør at brugeren aktiveres på nye måder. Både i form af adgangen til hallen, men også de møbler, der er valgt til hallen, er tænkt både i fastmonterede enheder og i fleksible mobile enheder. På den måde er brugeren medspiller hvad angår både sportslige og kulturelle arrangementer i hallen. Et mål med hallen er netop at nå den gruppe af borgere, der ikke bevæger sig i det etablerede forenings- og kulturliv, så der skabes et alternativt mere fleksibelt kulturtilbud med et bredt udbud.



Ovenlysvinduet og lysarmaturer sikrer optimal belysning på enhver årstid



Klatrevæggen henvender sig til forskellige målgrupper



Trappelandskabet benyttes både som tilskuerplads og som separat lege- eller idrætsareal



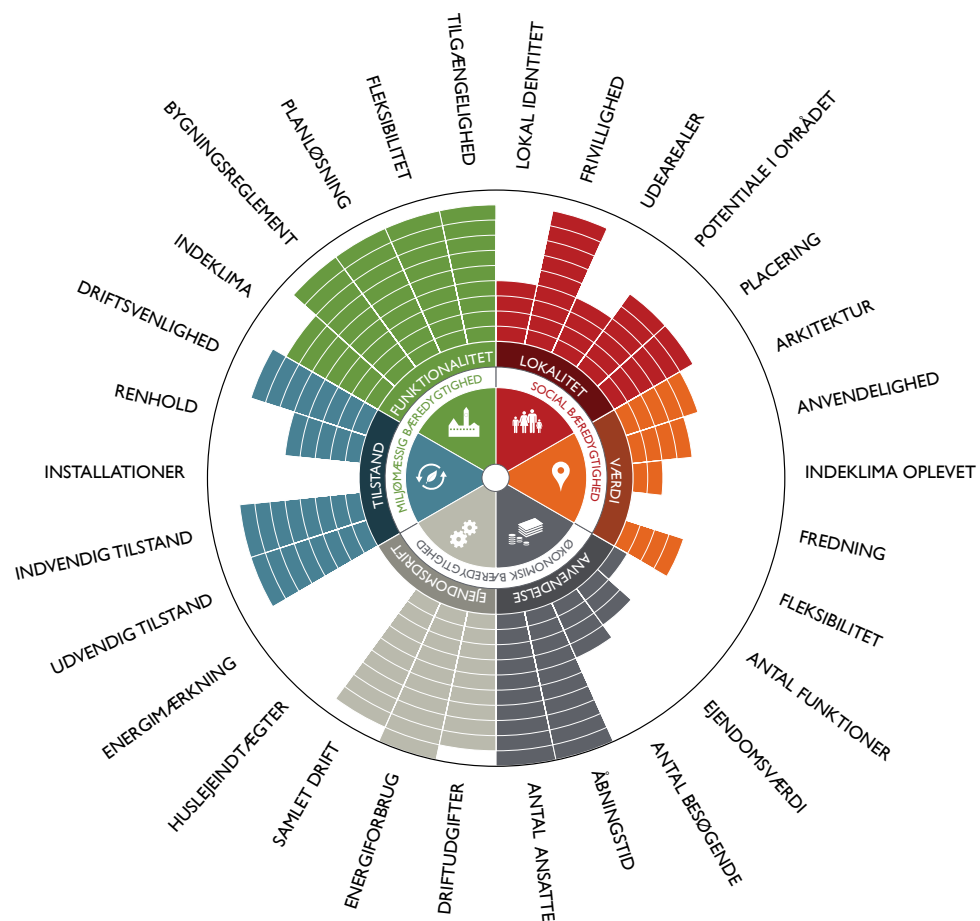
ValHallen  
Hedelunden 2  
2670 Greve

Bygningsår: 2010  
Formål: Idræt og kultur



# BRUGERNE SOM MEDSPILLERE

## ValHallens KulturByg Kompas



Kompas er lavet ud fra nøgletalsindsamlinger og kvalitative vurderinger



LOKALITET

### SOCIAL

Placering af stedet vurderes at være god. Der er muligheder i at få endnu større fleksibilitet for brugerne og bedre udnyttelse af udearealerne for på længere sigt at få flere besøgende, og være med til at styrke stedets lokale identitet.



VÆRDI

Stedet scorer højt på mange parametre og har stort potentiale til at blive et kulturelt centralt sted, med stor værdi for lokalsamfundet. Det er stadig en ny bygning som har potentiale for at udvikle sin identitet.



ANVENDELSE

### ØKONOMI

Der er stor fleksibilitet i at have få ansatte og åbent det meste af døgnet. ValHallens bruges hovedsageligt dog kun til idrætsaktiviteter. Ved at kombinere flere kulturelle aktiviteter på stedet, kan man også udvikle stedets identitet.



EJENDOMS-DRIFT

Det lave energiforbrug kan skabe mange muligheder for hvad bygningen kan bruges til. Da bygningen er en uopvarmet idrætshal, er der ikke nogen energimærkning.



TILSTAND

### MILJØ

Kvaliteten af og kulturen i bygningen vurderes meget stærk. Rammerne for aktiviteter er rigtig gode. Sammen med den gode drift er der meget potentiale for udvikling af stedet.



FUNKTIONALITET

ValHallens scorer højt på funktionalitet i kraft af de mange simple og fleksible løsninger.



# BRUGERNE SOM MEDSPILLERE

ValHallens rejse i tiden



2003

De første forslag til lethaller bliver udført af henholdsvis Cebra Arkitekter fra Århus, DesignGroup fra København og arkitekt Hans Lyngsgaard fra Skanderborg



2004

De første haller bliver bygget i Nykøbing-Rørvig og Hillerød kommuner



2009

Byggeriet af ValHallen, tegnet af CEBRA arkitekter og udført i totalentreprise af N.H. Hansen & Søn A/S, påbegyndes



2010

Hallen indvies



2011

Mulighed for at booke tider uden om den kommunale fordelingsplan, der ændres til en samlet fordelingsplan for Greve Kommune

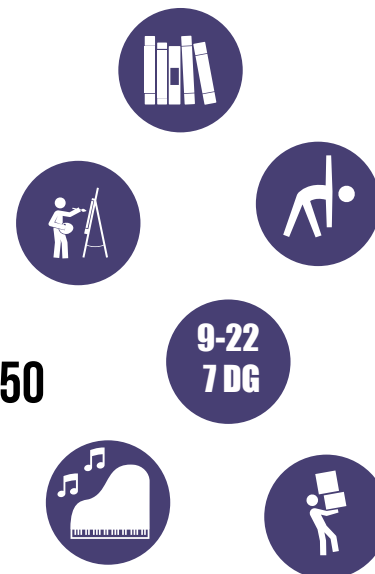


2012

Rapport om "Idræt i udsatte boligområder". ValHallen er her et godt eksempel på, hvordan tilpassede muligheder for idræt i trygge rammer kan få langt flere børn og unge til at dyrke sport.

For billedhenvisning se venligst liste på [www.bygherreforeningen.dk](http://www.bygherreforeningen.dk)

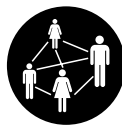
2050



9-22  
7 DG

## FASTE OG FLEKSIBLE RAMMER

I dag er der to aktivitetsmedarbejdere tilknyttet ValHallen, der står til rådighed ved større arrangementer, hvor idræts- og kulturforeninger er tovholdere. Der er fremtidige planer om at differentiere mellem eftermiddage og aftener, således at eftermiddage holdes åbne - ubookede og frit tilgængelige, og kun aftener kan bookes på forhånd. At bygge videre på denne ide og grundtanken om at skabe faste rammer for fleksibel brug vil styrke stedets særegne karakter. Endvidere kunne man udvide til at kulturtilbuddene er båret af lokale initiativer.



## HVORDAN KAN VI UDVIKLE RUM FOR KULTUR?



Dette inspirationskatalog bygger på et projektsamarbejde mellem Kulturstyrelsen, Bygherreforeningen, 3 kommuner og 2 selvejende institutioner og samler de væsentligste perspektiver og værktøjer til at udvikle kulturens bygninger.

