

KRAV TIL HINANDEN



Nordre Fælled Kvarteret, AlmenBolig+ i Arenakvarteret, Ørestad, 2016. ONV arkitekter i samarbejde med jaja architects. Foto: ONV arkitekter

Interview ved Martin Keiding

Søren Rasmussen har med tegnestuen ONV arkitekter specialiseret sig i at bygge præfabrikerede huse i træ. Det har udmøntet sig i daginstitutioner, klubhuse og ikke mindst boliger...



Bedre billige boliger. Karens Minde, 2006. ONV arkitekter. Foto: ONV arkitekter

SR Nu har det mest været boliger de sidste år, men jeg synes, der er en kvalitet i, at man, også som arkitekt, bliver god til en bestemt ting og ikke nødvendigvis til hvad som helst.

Kunne du ikke prøve at ride op, hvordan I kom ind på det almene boligmarked?

SR Det var bl.a. takket være Københavns daværende overborgmester, Ritt Bjerregaard, som jo ville bygge bedre billige boliger. Vi kom med i konkurrencerne og var lykkelige for at få lov til at bygge. På daværende tidspunkt, i 2006 eller 2007, skulle en dansk producent af præfabrikerede elementer have ca. 12.000 kr. per kvm. Så vi tog til Estland, hvor man kunne få det samme for det halve.

Desværre kom der ikke lige så meget ud af det, som Bjerregaard havde håbet. Min teori er, at borgmesteren måske fik gjort projektet lidt for meget til sit eget og for lidt til Københavns.

I øvrigt kollapsede markedet jo i 2008, og der kunne man ikke sælge noget som helst.

Men halvandet år efter kom KAB med sit AlmenBolig+ koncept. Og nu kommer det interessante. Nu er vi kommet ind i recessionen. De samme entreprenører, der skulle have 12.000 kr. for at lave Karens Minde, de skulle nu kun have 7.500 kr., fordi de kunne se, at nu havde vi et projekt på næsten 700 boliger, der kunne bygges over de næste tre-fire år, hvor nedturen var der. Så er det bedre at have noget i hånden end ikke at have noget. Det er derfor,

boligbyggeri og alt byggeri er så besværligt, fordi det er totalt afhængigt af konjunkturerne. I øjeblikket er det jo vanvittigt dyrt. Vores licitationer går over rammebeløbet i øjeblikket. Fordi prisniveauet simpelthen er for højt.

Så hvor ligger bevægelsesmulighederne henne?

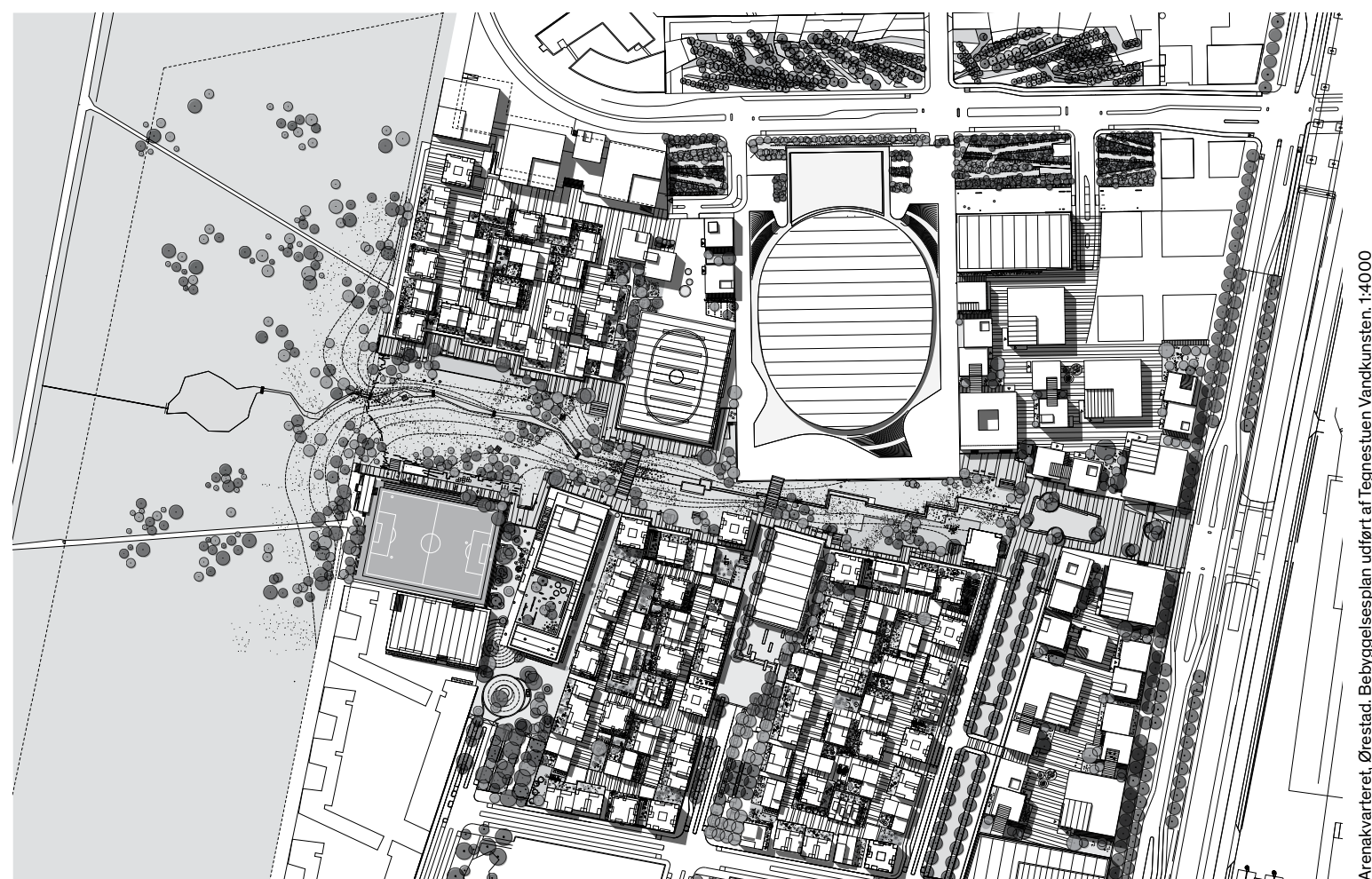
SR Det er nemt for mig at sige: "Det er fordi, vi er så sindssyg insisterende", men det er ikke kun det. Det er også noget med, at vores tegnestues kemi rammer en anden kemi og en tid, hvor der ikke er op-tider. Folk vil gerne arbejde et sted. Det er en kombination af et stort engagement, masser af møder og insisterende tilgang, og at entreprenøren og bygherren er i en tid, hvor priserne er acceptable, og det ikke vælter ind med nyt arbejde. I dag kan vi være nok så engagerede, men det er ikke helt nok. Vores priser er totalt afhængige af, hvordan markedet er. Vi er måske på vej til Holland nu for at hente præfabrikerede huse hjem.

Som arkitekt skal du altid finde nogen at lege med, som godt kan se den vision, du har, og i min verden er det lige så meget entreprenøren, der er vigtig for mig. Bygherren har et rammebeløb til almene boliger, men for os handler det meget om, hvordan man så løser projektet i samarbejde med entreprenøren.

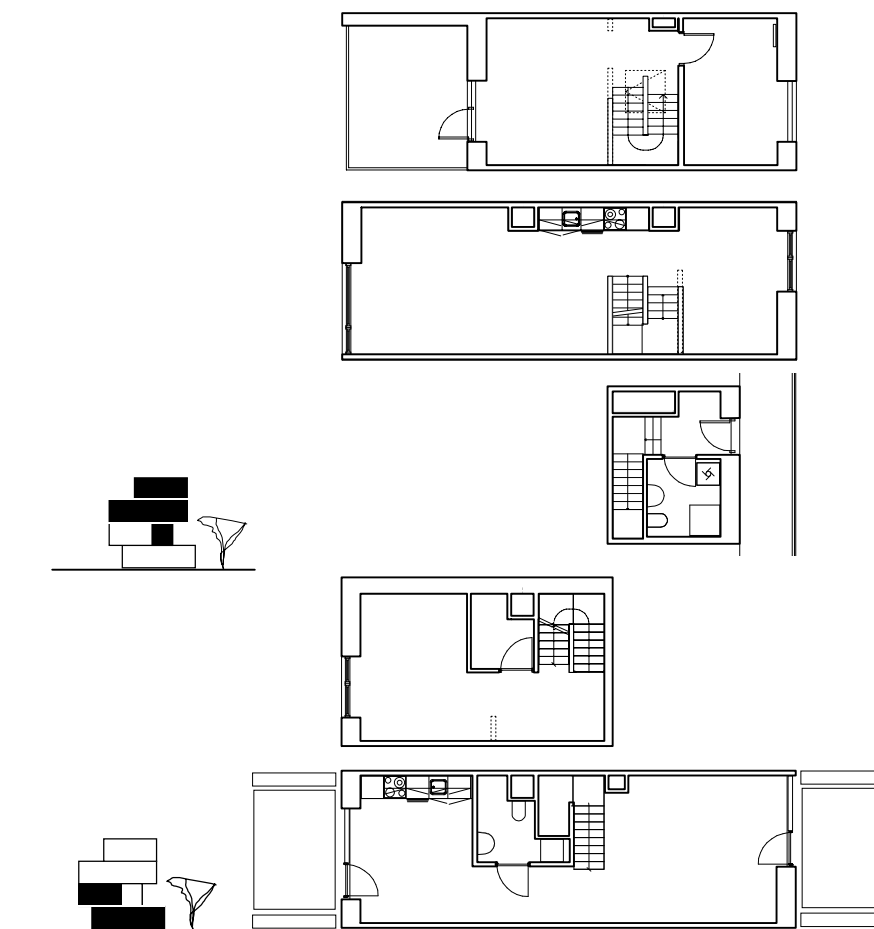
Men på andre planer synes jeg, at de store almene bygherrer er blevet meget mere forsigtige. Arkitekten overgår til entreprenøren lynhurtigt. Det synes jeg er en lidt kedelig udvikling. Men omvendt



Nordre Fælled Kvarteret. Tilbagerykket altangang til til boliger. Foto: ONV arkitekter



Arenakvarteret, Ørestad. Bebyggelsesplan udført af Tegnestuen Vandkunsten. 1:4000



Nordre Fælled Kvarteret. Udvalgte planer 1:200

må man også gribe i egen barm og sige: Vi rådgivere, specielt arkitekter, har simpelthen aldrig været gode nok til at vide noget om priser. Det har vi aldrig været. Vi har simpelthen været sådan nogle glade optimister, der siger: Det går nok. Ellers kan vi ikke holde det ud. Men jeg synes mere, at min verden er betinget af, at vi møder de rigtige entreprenører, som bliver begejstrede på samme måde, som vi gør, og som kan se ideen og lyset, og hvad vi skal, og forhåbentlig også får deres del af kagen bagefter.

Hvad er dine erfaringer med ejerboliger?

SR Der er jo et marked, som gerne vil betale en ret stor pris per kvm. Men der må for pokker være noget luft, når man kan sælge boliger til 50.000-60.000 kr. per kvm. Der må være nogle gode penge til entreprenøren og bygherren. Så kan det ikke passe, at man skal presse det ned i 8.000 kr. per kvm for opførelsen. Der tror jeg, der er en større frihed.

Det er svært at se udefra, om dagens boligbyggeri er alment eller privat.

SR Jeg kan fortælle dig, at jeg er meget glad for de boliger, vi har bygget i Arenakvarteret sammen med Jaja Architects. Rundt om ligger der ejerboliger. Og

jeg er sikker på, at hvis du spurgte nogen på gaden, så ville de ikke kunne se, hvad der er ejer-, og hvad der er almene boliger her. Det har også været meget afgørende for byggeriet, at der har været en god lokalplan for området. Den har bl.a. betydet, at man ikke kan sætte altaner uden på husene, men at de fremkommer ved, at man forskyder kuberne i forhold til hinanden.

I begyndelsen var entreprenøren ikke så glad for den model. De kan ikke lide tagterrasser, fordi der er en potentiel fare for, at de er utætte, og at de er dyre at bygge. Men nu er de opført, og det hele fungerer fint. Der var nemlig ingen andre muligheder, hvis man ville være med i det projekt.

Altanerne er i mine øjne et fuldstændigt ukendt diskussionsemne. Jeg har hørt rådgivere fortælle, at "så har vi brugt den sten bagved". Men for fanden, menneskel! Det eneste, jeg ser, er altaner; jeg er fuldstændig ligeglad med, at der ligger en sten der inde bagved. Det vælter ud i hovedet på mig med store altaner!

I jeres boligbyggeri i Jyllinge er enhederne større end normalt. Hvad har tanken været bag den bebyggelse?

SR Den består af fire rækkehuse i to etager og en etplans-bolig, sammensat til syv supervillaer. Det



Jyllinge Tømmergården, 2016. ONV arkitekter i samarbejde med Jaja Architects. Foto: ONV arkitekter

er nøjagtig det samme, som står ude i de kuber i Arenakvarteret. Det er samme plan. Det eneste, der er lavet om, er den ydre facadebeklædning, som i Jyllinge er en egetræsfacade, der er blevet bejdset på ydersiden. Og så er det en taghældning med grønt tag. Så i bund og grund er det det samme koncept. Men det er tænkt så fleksibelt, at det kan stå i en Jyllinge-kontekst, som er på vej ud af byen, på landet. Og det kan stå i Arenakvarteret, det kan stå i Kløverbladskvarteret.

Sammen med Johan Galster udviklede du konceptet for venligboligerne, som fik stor omtale. Hvad er status på den sag?

SR Det begyndte jo med, at vi pludselig så de der flygtninge komme gående på motorvejen.

Vores banale budskab var, at de mennesker kan vi da godt hjælpe med at få et ordentligt sted at bo. Vi kommer lige med en lastbil, så løfter vi huset over i forhaven. Det var sådan et fint lille hus. I 2016 stiller vi husene ind, og i 2019 kører vi dem væk, for der er flygtningene forhåbentlig kommet hjem igen. Så laver vi kollektiver eller bofællesskaber med de brugte huse, som der jo også er behov for. Så hvorfor var det, at det pludselig ikke blev sådan? For det første er der en markant nedgang i flygtningestrømmen. Totalt

stop. Det helt groteske var jo, at da vi stod klar med den første enhed til nogle grundejere i Tisvilde, så meddelte Gribskov Kommune, at der ikke var nogen flygtninge. Vi kunne måske få en hjemløs i stedet for. Hvad skete der lige dér?

Den anden ting er, at det var kompliceret, dyrt og problematisk at få løst én bolig i én have. Kloakering, fundering, handicapforhold, tilslutning, få en kran hen for at løfte ind. Så vi endte jo med nogle priser, der var for dyre. Og kommunen måtte ikke bare købe af os. De skulle leje af os. Johan og jeg har nu en fond, der hedder Venligbolig Fonden, der lejer boliger ud. Den har så kun lejet én ud. Men jeg havde ikke lige set, at vi skulle have en fond for at løse det problem. Så vi var nok lidt nogle glade idealister, som blev indhentet af virkeligheden.

Så den sag er afsluttet?

SR Ja, men ud af det kom der Venligbolig Plus, som jo er det, vi bygger nu. Det er tre volumener på Frederiksberg, hvor vi sætter dem sammen som et kvadrat i op til fire etager. FFB og KAB står bag sammen med Frederiksberg Kommune.

Det er et meget enkelt koncept. Der bor to studerende i sådan et volumen, og hver anden er flygtning – unge flygtninge.



Venligbolig Plus, Frederiksberg, 2018-19. ONV arkitekter og Johan Galster. Illustration: ONV arkitekter

Så bliver det sådan, at der er stort fællesrum ved indgange til alle volumener, og så er der vel 14-15 boliger – eller bokse. Dvs. 28 beboere, og så er der en fælles tagterrasse øverst. Og lidt ekstra fælles faciliteter. For at få en bolig skal man være med i en buddy-ordning, hvor man ved, at de to, der bor til højre, har et ansvar for de to, der bor til venstre. De skal hjælpe dem lidt på vej og sørge for, at de har en relation til det danske samfund. Det er jo interessant, hvor vi stiller krav til hinanden.

Der er også mange, der gerne vil have en bolig for 2500 kr. midt på Frederiksberg på en smuk grund. Så vil de også gerne være buddy og alt muligt andet!

Vi har videreudviklet konceptet til en slags folkebolig i op til 10 etager, for vi kan jo se, at der er behov for betalbare boliger til studerende, det unge par, enlige med og uden børn samt ældre, som gerne vil have det sociale samvær.

Søren Rasmussen er arkitekt MAA og indehaver af ONV arkitekter.