

EKSISTERENDE FORHOLD

- ANALYSE OG VÆRDISÆTNING

Pauline Selvejer Faaborg, 4653, KTR

Indhold

Identifikation	2
Indledning	4
Historisk analyse	6
Ejerforhold	
Arkitekt	
Teknisk analyse	9
Arkitektonik analyse	12
Området	
Udvendigt	
Indvendigt	
Bærende bevaringsværdier	23
Anbefalinger	24
Kilder	25
Tegninger	28
Opmålinger	36



Ankomst til bygningen

Identifikation

Matrikel nummer: 419, København

BBR-nummer: 101-339882-1

Adresse: Leifsgade 33

Ejer: DADES

Opførelsesår: 1970

Arkitekt: Erik Stengade

Anvendelse: Erhverv

Bevaringsstatus (evt SAVE-værdi): Ingen fredsningsstatus



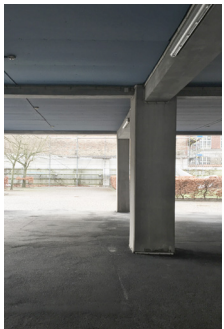
Bygningen i gaden

Indledning

Bygningen, som opgaven tager afsæt i ligger på Leifsgade 33. Det er midt i en smal stribe bebyggelser mellem havnen og Amager fælled. I området er en blanding af boliger, værksteder og virksomheder af forskellig art.

Selve bygningen er tegnet af arkitekten Erik Stengade og stod færdig i 1970. Den er bygget til erhverv og har huset forskellige virksomheder i tidens løb. Siden Københavns Universitet Amagers (KUA) Asien afdeling flyttede til KUAs nye bygninger i 2013 har bygningen stået tom.

Bygningen består af en betonkonstruktion med en skalmur af gule teglsten. Vinduerne er blå og hvide plastikvinduer. Bygningen har ingen stueetage, kun et indgangsparti og søjler, som bærer bygningen.



Historisk analyse

På matrikel 419, Leifsgade 33 på Islands Brygge blev der i 1931 opført to længebygninger til kontor og garage. Bygningerne måtte ikke bruges til bolig, kun en enkelt bolig blev opført som tjenestebolig. Bygningen blev i 1967 revet ned.

Arkitekt

I 1970 opføres en ny bygning til kontor og erhvervsformål. Bygningen er tegnet af arkitekt Erik Stengade for snedkermester O.J. Nielsen. Ingeniøren var Søren Rasmussen og entreprenøren var Christian B. Heilesen.

Der findes ikke meget information om Erik Stengade, f. 1914. Han har været praktiserende arkitekt mellem ca. 1943 og ca. 1972. Han har mest lavet ombygninger og restaureringer i indre by. Det indbefatter: ombygning på Badstuestræde 10 (1943), Gothersgade 23 (1972) , Kattesundet 8 (1951-53), Kongens nytov 8 (1948-50), Larslejsstræde 3(1955) , Nyhavn 51(1946) og en restaurering på Lavendelstræde 8 (1950).

Derudover har han tegnet og opført et andet nybyggeri i 1970'erne. Det er en beboelsejendom beliggende på Ewaldsgade ved Peblinge sø i indre København. Bygningen er endnu et montage byggeri fra 1960 med tydelige ligheder til bygningen på Leifsgade. De har begge en dominerende modulstruktur i facaderne. Begge facader er båret af bagvedliggende søjler. Begge bygninger er tilbagetrukne fra gadebilledet. På Ewaldsgade er stueetagen trukket tilbage, mens den er helt fraværende på Leifsgade.

Ud over de nævnte byggerier har Erik Stengade i sit virke også



Bygningen indefra

skrevet forskellige og alsidige artikler i Arkitekten. Det første en anmeldelse af Forårsudstillingen på Charlottenborg i 1945, det andet en diskussion af Københavns Indre bys udvikling og opfordringer til punkter til den nye lejelov for 1959, printet i Arkitekten fra 1958 under titlen 'hvad skal der ske med Københavns gamle bydel'. Den sidste fra 1972 er en artikel omhandlende de tekniske, biologiske og fysiske udviklinger i tiden under titlen 'Verden af i dag'.

Ejerforhold og brug

Bygningen blev bygget af snedkermester O.J. Nielsen, men har på et tidspunkt skiftet ejer til DADES A/S som er et ejendomsinvesteringsselskab som har fokus på erhvervsejendomme i Storkøbenhavn.

Bygningen stod færdig i 1970 og allerede i 1971 flytter Politiskolen ind i lokalerne. Der bliver ændret ventilation i bygningen og ført afløb og udsugning til 6. og 7. sal, så der kan indrettes toiletter i 1971. I 1972 bliver indretningen ændret og der bliver opført en kantine til politiskolen.

Det tyder ikke på at bygningen er opført til at være politiskole, men det fremgår ikke til hvad det er opført. På tegningerne hedder bygningen bare 'industrihus'. Det kunne virke som om bygningen er opført med det formål at lejes ud til forskellige erhvervsformål, så bygningen derfor skal kunne bruges fleksibelt.

Bygningen har haft mange forskellige lejere. Først Politiskolen i 1971, senere har der været lejere som Sonofon og KM Telecom.



Opholdsrum på 6. sal

Derefter KUA s Asien afdeling som flyttede ud i 2013 og nu kun Dansk Bibel Institut.

Da Dansk Bibel Institut flyttede ind i 2014 blev der også ændret i indretningen på 6. og 7. sal som de har lejet. Der blev indrettet reception, kontorer, undervisningslokaler, kopirum, køkken og et opholdsrum ud til tagterassen. På 7. sal indrettes små kontorer langs facaderne og et bibliotek i midten af etagen.

Resten af bygningen står tom og udlejningen af den er administreret af udlejningsfirmaet DATEA

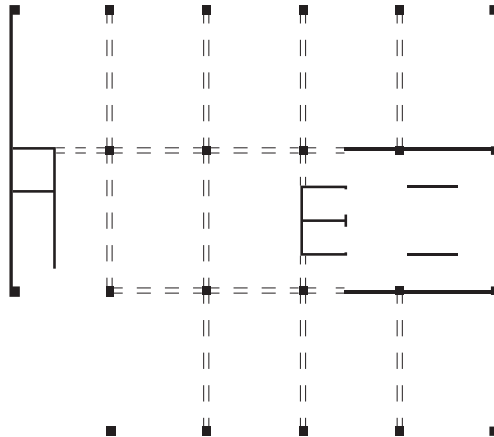
Generelt står bygningen næsten som opført i 1970. De bærende strukturer og klimaskærmene er ikke udskiftet. Indenfor denne faste struktur findes fleksible ikke-bærende vægge som har været flyttet for at kunne indeholde de forskellige funktioner bygningen har huset, som bygningen er designet til at kunne.

Teknisk analyse

Teknisk er bygningen overordnet i god stand.

Bygningen er bygget i et beton ramme system. Strukturen består af søjler. Bjælker ligger af på søjlerne i både nord-sydlig retning og øst-vestlig retning. På bjælkerne ligger betondæk, skiverne. Søjlerne dimensioner varierer efter hvor meget de skal bære. De varierer fra stueetagen hvor de måler 80cm x 80cm, mens de på 7. sal kun er 25cm x 25cm.

Gavlene er 200mm armerede betonskiver, som fungerer som afstivning for strukturen. De er isolerede med 50mm rockwool og har yderst en skalmur i gul maskintegl. Der hvor vestgavlen er rykket et fag ind består muren af to lag mursten. Denne mur er yderst sårbar for vind og vejr og der er på de fleste etager fugt skader på denne mur.



Plan diagram af bærende konstruktion

På betonkonstruktionen hænger facaden. Den er ikke bærende, men fungerer som klimaskærm. Facaderne er præget af vinduesbånd i blå og hvide plastikvinduer. De gående partier er indadgående og utætte. Få steder er der vandskader i karmene ud mod gavlene.

Installationernes tilstand er også kritisabel. Toiletterne i de tomme etager er gamle og slidte. Faldstammerne er gamle og der er skader i terazzogulvene.

Der er også på alle etager et lille køkken som står i midten af etagen så der er intet naturligt lys. Installationerne er gamle og slidte og der er fugtskader på lenolium gulvet.

Bygningen er indrettet med lenoliumsgulve og akkustikplader i loftet. Nogle steder er lofterne nedhængte for at skjule installationer, hvilket gør lofthøjden meget lav. Uden nedhængte lofter er loftshøjden 2644mm, med synlige bjælker over søjlerne. Hvor der er nedhængte lofter er loftshøjden 2258mm.



Fugtskade i
murstensvæg



Fugtskade ved
vindue



Fugtskade i
køkken



Islands Brygge

Arkitektonisk analyse

Området

Havneområdet på Islands Brygge er et helt særligt sted i København.

Det er et område som om sommeren kan tiltrække tusindvis af mennesker til havnebadet og på græsarealerne, hvor det på solrige dage er umuligt at finde en ledig plet. Om dagen er det svømning og solbadning, mens det er grill, små medbragte lydanlæg og fodbold om aftenen.

Om vinteren er Islands Brygge næsten tomt, og det er kun den efterladte sporvogn som står tilbage sammen med resterne fra den industrielle bydel. Her er næsten ingen mennesker, kun de få der elsker at blive gennemblæst er tilbage på kajen.

Bevæger man sig ind ad en af vejene, kommer man ind i et område som veksler mellem femetagers murstensbyggerier og lave skur- og værksteds lignende bygninger. Her oplever man de store skalaspring som karakteriserer bydelen. Både i form af bygningernes fylde og mellemrummenes udstrækning.

Området er populært, men befinder sig i en fortsat udvikling mellem industri og boligområdet, med dertilhørende caféer, legepladser og restauranter.

I det nære område findes møntvaskeri, bageri, fitnesscenter, små værksteder og kontorer, en børnehave.



Leifsgade set fra bygningen

Ved siden af bygningen er en tom byggegrund. På den anden side, omkring hjørnet fra den er en børnehave, som har en legeplads som grænser op til bygningens grund. Til bygningens anden siden ligger et Fitness World center som er bygget i 2013. Facaden består af en skalmur af gule teglsten med store underinddelte vinduer over hinanden.

Nærmeste facade til den anden side er en beboelsesejendom fra 1927 tegnet af Kay Fisker og som er blevet tildelt en bevaringsværdi på 3 efter SAVE metoden.



Udvendigt

Bygningen befinder sig i mellem det sammensatte Islands brygge på den ene side, og de mere regulære boligkaréer til den anden side. Facaden ligger på linje med de andre bygninger, men fordi bygningen bæres af søjler og ingen stueetage har, virker den tilbagetrukket. Indgangspartiet til bygningen er et vindfang i glas med mørkeblå metal indfatninger på hjørnerne og overkant og underkant. Indgangspartiet er ikke tegnet ind på de oprindelige tegninger, men der er heller ikke søgt om tilladelse til at bygge det, så det vides ikke om det er originalt.

På 6. sal træder bygningen et fag søjler tilbage, hvilket giver plads til en tagterasse. Den giver et afsides uderum med udsigt over byen.

Mod gården har bygningskroppen et knæk mod sydvest hvor brandtrappen befinder sig. Dette knæk er bestemt af matrikelgrænsen, mens tagterassen kommer fra byggelinjen fra de eksisterende bygninger.

Matriklen er på 1514 m² hvoraf 666 m² er bebygget i 8 etager med et samlet areal på 4183 m². Det efterlader et gårdrum på 848 m² bag bygningen. Uderummet er i dag bare en gård med nogle hække, men kan laves bedre og aktiveres for de nye beboere i bygningen.



Gård bag bygningen

Det mest markante træk er vinduesbåndene i blå og hvid, som strækker sig i hele bygningens længde. Mellem de to yderste søjler, i begge side, er vinduerne blå, mens de er hvide i midten. Vinduerne er inddelt i moduler af et fast parti, et gående parti, et smalt fast parti og et smalt blændet parti. Da det gående parti er indadgående ligger det lidt tilbagetrukket i facaden og skaber en kontrast til de andre vinduer som ligger helt ude i facaden. Rytmen gentages to gange mellem søjlerne, mens der foran søjlerne er et større blændet parti som fremhæver den vertikale forbindelse og den konstruktive struktur søjlerne indgår i. Mellem vinduesbåndene er bånd i gule maskintegl.



Stor sal på 1. sal

Indvendigt

Man ankommer til det nyistandsatte trapperum. På venstre hånd er der tre trapper, en bred trappe i midten og to smallere til siderne og på højre hånd, to elevatorer. Trapperummet er malet hvidt med terrazzo på gulvene. Der er ingen vinduer og ingen markeringer eller skiltning af etagerne. Omkring trappen, elevatorerne og bagtrappen er bærende betonvægge. De øvrige indervægge er gipsvægge. Mellem de to søjlerækker i midten af bygningen ligger toiletter og køkkener.

De tomme etager er meget dybe og store. Markante træk er søjlerne, som står på række på langs i rummet. Ovenpå dem ligger bjælkerne og spænder et stort koordinatsystem ud. Der er indrettet små kontorer og mødelokaler langs facaderne, med vinduer ud til det store rum, så lidt dagslys kan komme ind. De små rum er indrettet i forhold til facaderne og følger de moduler søjlerne og vinduerne sætter. En skillevæg kan møde en søjle, eller det blændede vinduesparti midt imellem søjlerne. Hermed bliver det stramme modulsystem, hvor der i bygningens dybde er 8 meter og i bredden 5,5 meter mellem søjlerækkerne, opløst og gjort mere fleksibelt.

På første sal er der indrettet et stort følleslokale mod nord i hele bygningens længde og ind til første række søjler, hvilket giver rummet en udstrækning på 8 meter i dybden og 27,6 meter i længden. Det er et stort rum med godt lysindtag på trods af at det er på 1. sal og nordvendt. Den store vindues overflade gør det muligt at lukke meget lys ind. Til gengæld er rummet i midten af bygningen, bag det store rum, meget mørkt og kan stort set ikke bruges.



Lysforhold

Væggene er hvidmalede, der er linoleum på gulvene og akkustikplader i lofterne. Belysningen er armaturer med lysstofrør. De indvendige materialer har karakter af at kunne tages ned og sammensættes ligesom bygningens ydre.

Bygningen er gennemgående udetaljeret. Samlingerne er skjult i betonens karakter. De samlinger som findes er skjulte under elemeterne som sidder på betonstrukturen.

Bygningen har dels en gennemskuelig konstruktion og viser tydeligt hvad den bærende konstruktion er. Samtidig har bygningen skalmure i tegl som skjuler de betonskiver som afstiver bygningen. Det er en blanding af synlig og gennemskuelig konstruktion og skjulte bygningselementer.



Trappe



Konstruktion

Husets bærende bevaringsværdier

Bygningens bærende bevaringsværdier består i høj grad af den bærende struktur. Bygningens beton skelet og dæk er i fin stand og kan stadig bruges. Bygningens struktur er udformet sådan at den er fleksibel og kan optage mange forskellige funktioner og rumprogrammer. Bygningen er muligvis bygget til at kunne optage forskellige erhvervsformål og uddannelses funktioner.

Der er et tydeligt hierarki i materialerne og deres placering. Der er den bærende struktur som står som en kold og tydeligt afvejet konstruktion. Søjler og bjælker har præcis den størrelse der skal til på det givne sted. På strukturen sidder facadeelementer, skillevægge mm. Kun de to adgangstrapper får lov at skære igennem strukturen og bryde systemet. De er samtidig afstivende konstruktioner da væggene omkring dem er beton.

Bygningens strukturer er synlige, nogen steder, men skjulte andre steder. Bygningen har både skalmure i gule maskintegl, men også synlige beton søjler og bjælker i hele bygningen.

Facaden har en karakter af et klart system med moduler. Modulerne har funktion indenfor og skaber større fleksibilitet. Der er en stor overflade af glas i facaderne hvilket ses indenfor da rummene ikke bliver helt mørke, selvom de er nordvendte.

Anbefalinger

Bygningens grundstruktur er den vigtigste del at bevare. Det er den struktur som gør bygningen speciel og egnet til ombygning. Strukturen er umistelig.

Der kan bygges om indenfor strukturen, men den fleksible struktur skal beholdes, med mulighed for at ændre funktion i fremtiden.

Der kan adderes en stueetage, til offentligt brug som kan give noget tilbage til gaden. Den kan have en offentlig funktion som både kan bruges af beboerne og af offentligheden. Samtidig skal den give adgang til resten af bygningen.

Bygningens facade viser struktur og moduler, den viser ikke den fleksibilitet som findes bagved. Der er et stort areal af vinduer i facaden som skal som minimum beholdes. Facaden kan fjernes, men den nye skal have samme karakter af rationel struktur og give samme fleksibilitet indenfor som den eksisterende facade.

Bygningens indre er meget mørkt og man kan derfor forsøge at trække mere lys ind. Dette kan for eksempel gøres ved trappen og ved at lave større vinduesarealer.

Bygningens facader er nord og syd vendte. Der kan laves en variation i lejlighederne mod de to facader, da der mod syd kommer meget mere lys ind og lejlighederne derfor kan være mindre, mens de mod nord må være større og have større areal med vinduer.

Laves et kvalitativt uderum som kan bruges af beboerne.

Kilder

Bundgaard, Charlotte:
Montagepositioner,
Arkitektskolens Forlag, Aarhus,
2011

Heggland, Niels-Ole, 2014:
Tomme kontobyggerier bider sig
fast i København.
I: Berlingske tidene

Bocquet, Denis, 2014, Speech:
More space, more light, more
green:
a new vision of social housing.
Interview med Anne Lacaton og
Jean-Philippe Vassal
Rusland, 2014.

Rapport fra Concito.dk:
Grøn genanvendelse, 2014

Danske Studerendes Fællesråd,
Betalelige boliger til alle
studerende, 2014
fra: dsfnet.dk

Boliga.dk,
Gennemsnitlige
kvadratmeterpriser på
ejerboliger i Danmark, 2016
[http://www.boliga.dk/
kvadratmeter-priser-kommuner.
html](http://www.boliga.dk/kvadratmeter-priser-kommuner.html)

Københavns Kommune
Planorientering
Lokalplan nr. 205, 1992

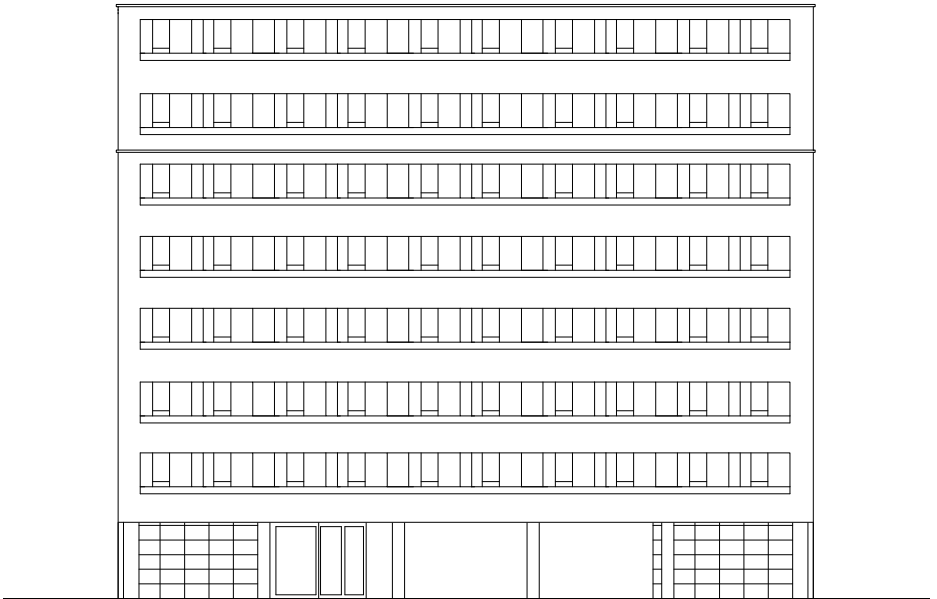
Københavns Kommune,
Københavns Kommuneplan
2015, Den sammenhængende
by, 2015

[http://www.dades.dk/Default.
aspx](http://www.dades.dk/Default.aspx)
<http://www.datea.dk/>

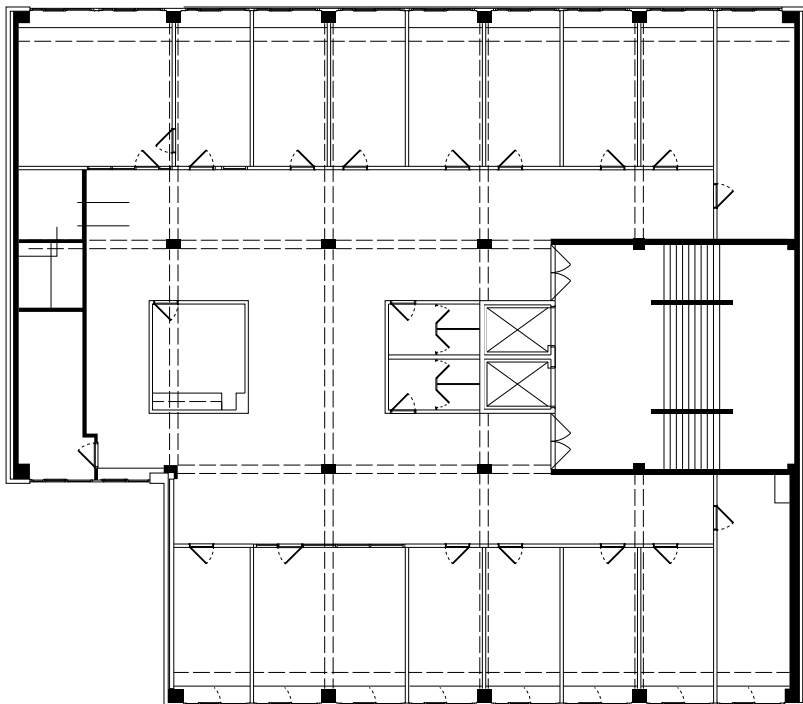
[https://www.kulturarv.
dk/fbb/bygningvis.
pub?bygning=3133260](https://www.kulturarv.dk/fbb/bygningvis.pub?bygning=3133260)

[http://www.indenforvoldene.dk/
stengade,%20erik.html](http://www.indenforvoldene.dk/stengade,%20erik.html)

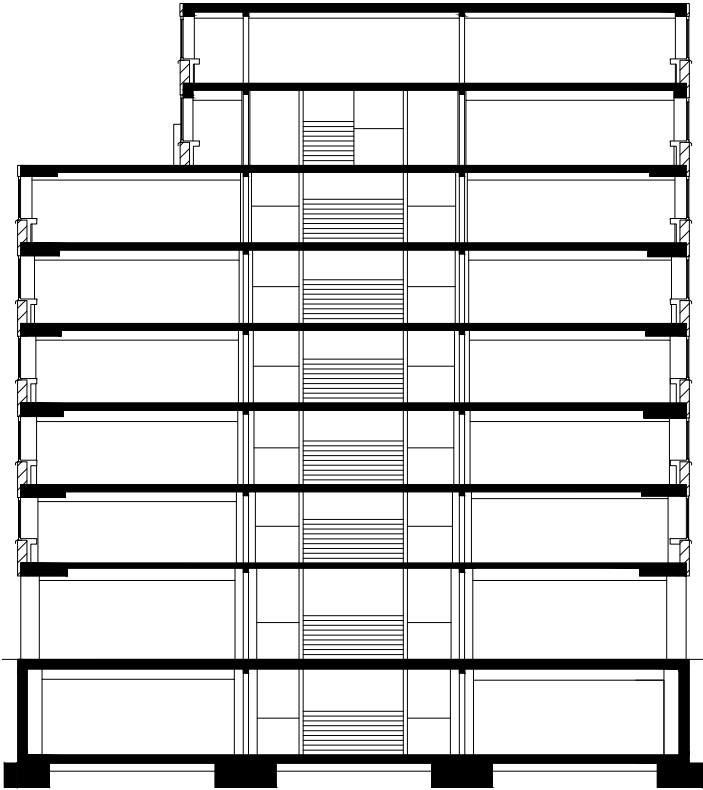
[http://www.b.dk/bolig/en-rigtig-
penthouse](http://www.b.dk/bolig/en-rigtig-penthouse)



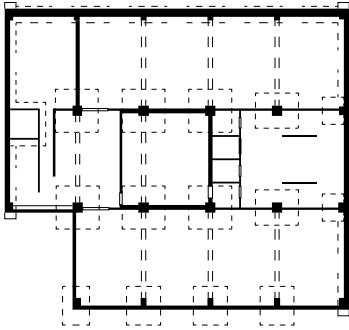
Opstalt



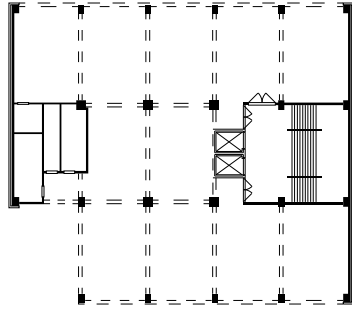
Plan, 5.



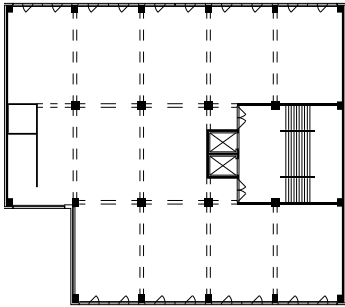
Snit



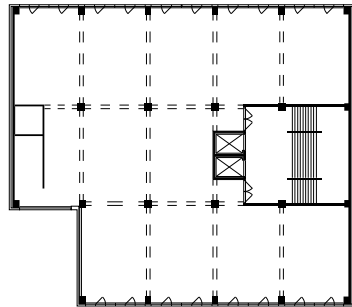
Kælder



Stueetage

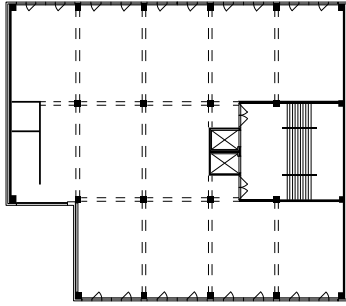


1.sal

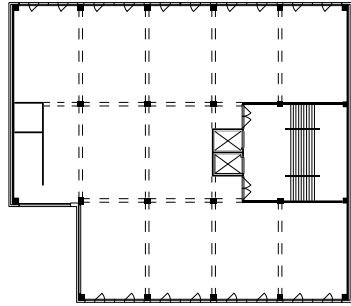


2.sal

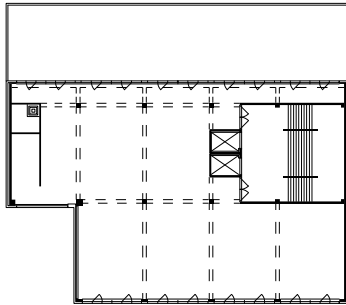
Planer



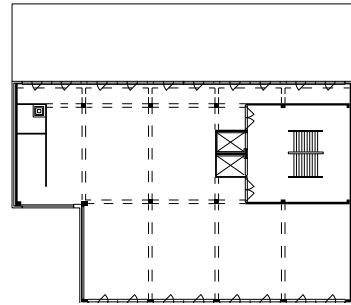
3. sal



4. sal

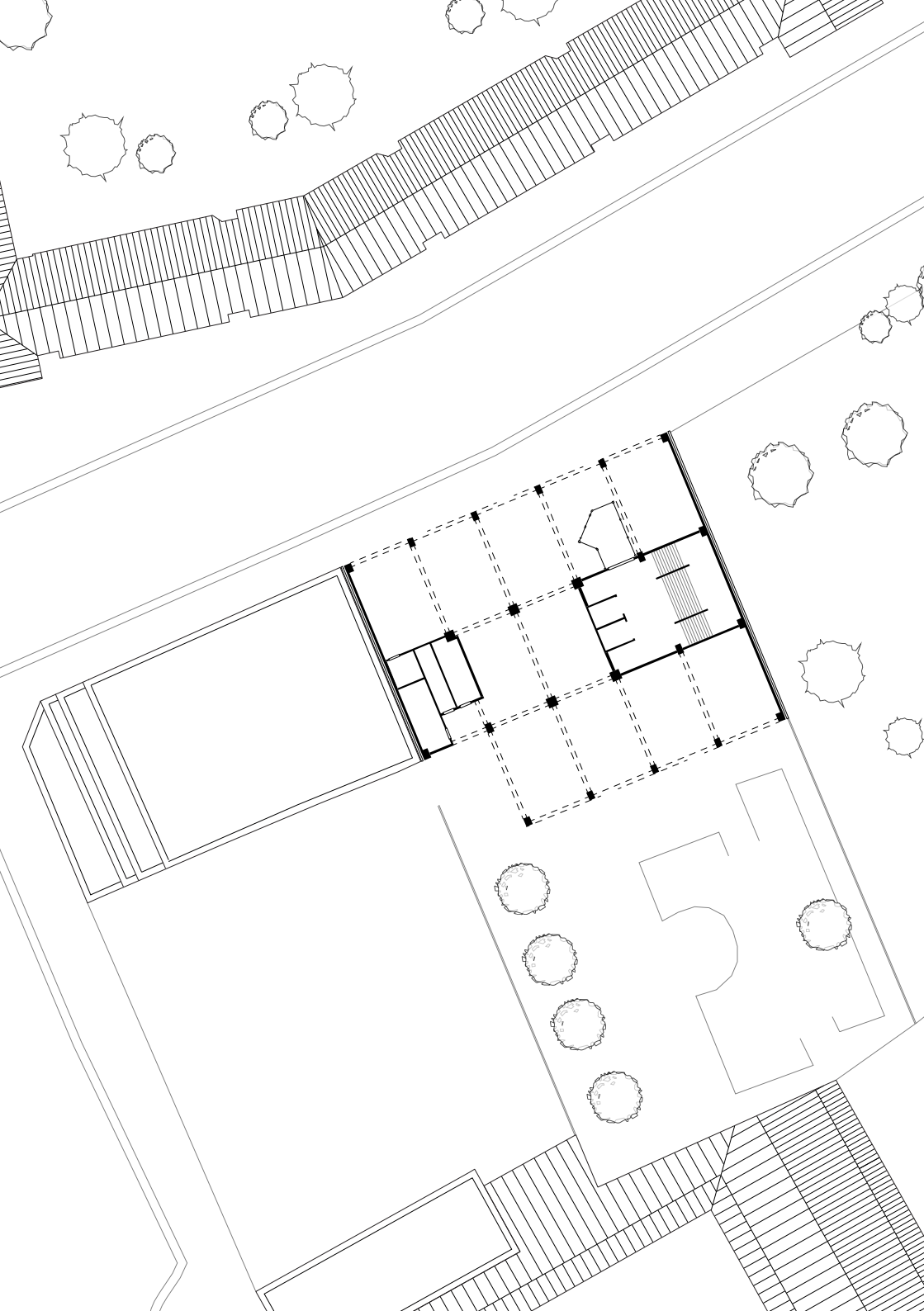


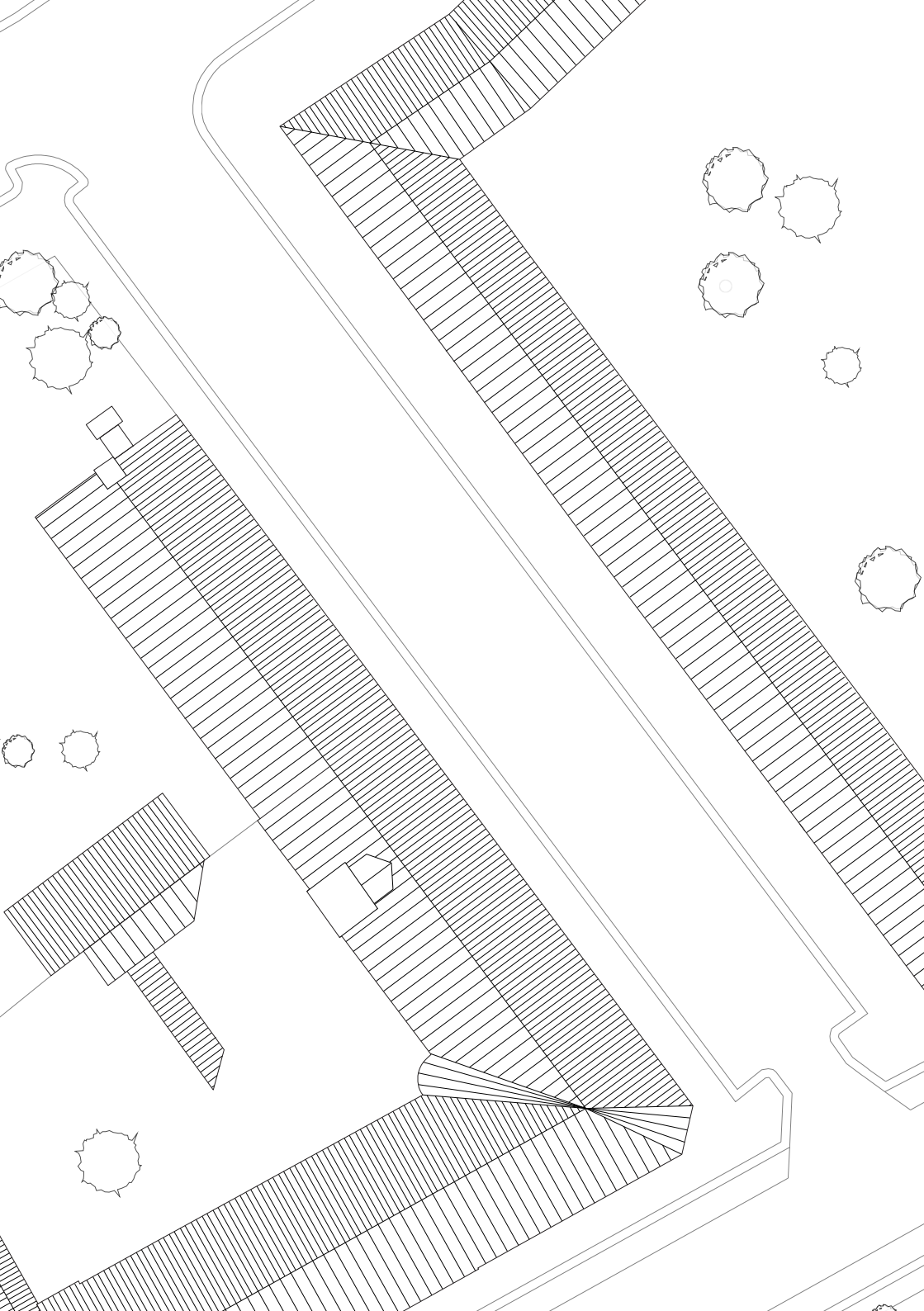
6. sal



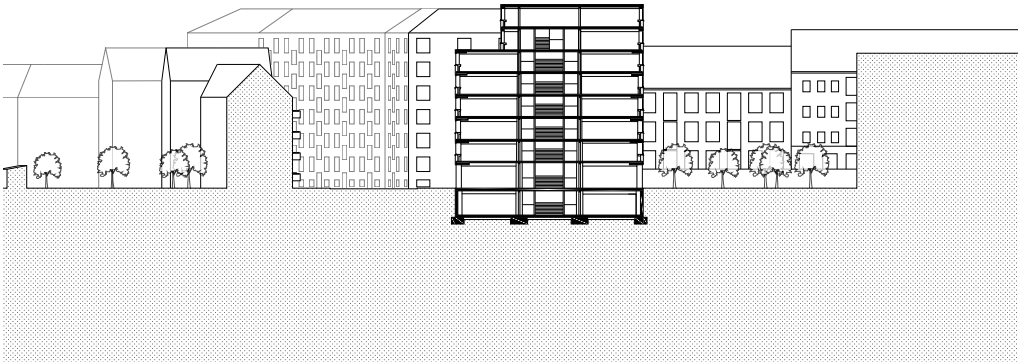
7. sal

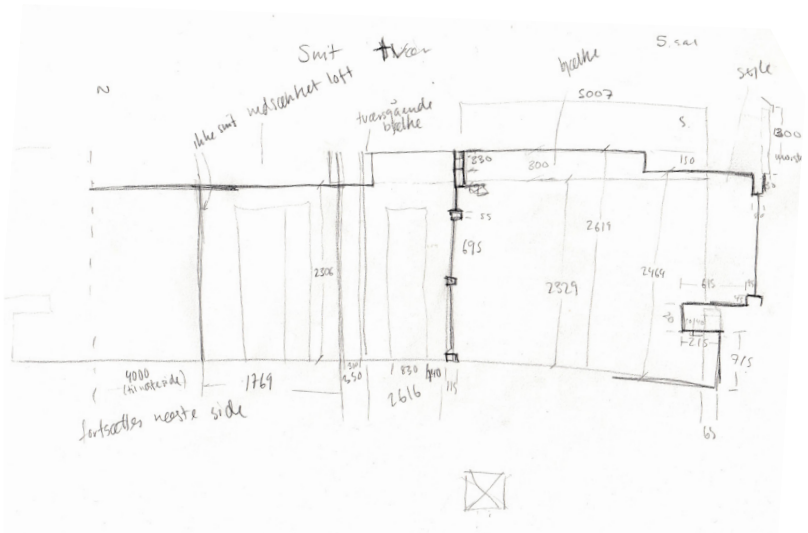
Planer

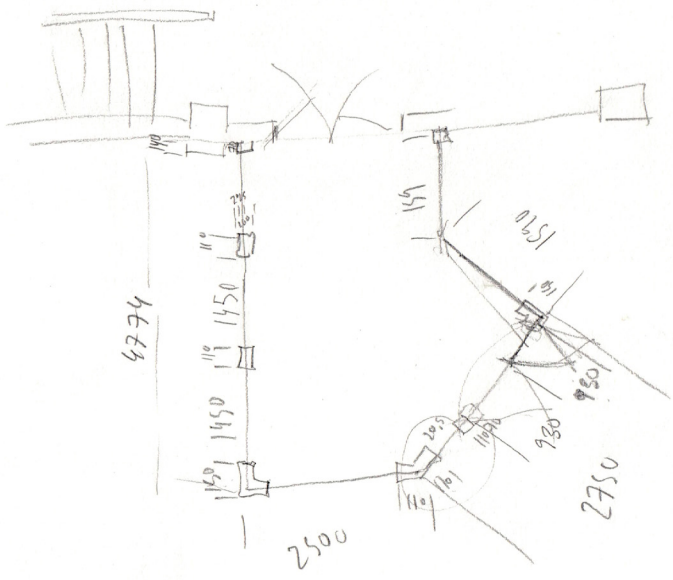




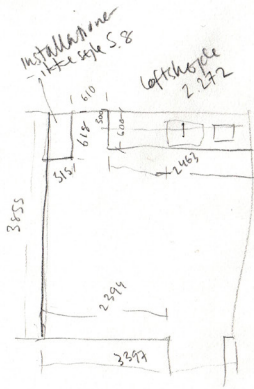
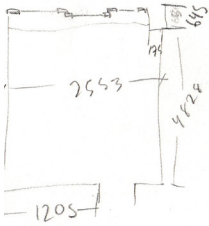




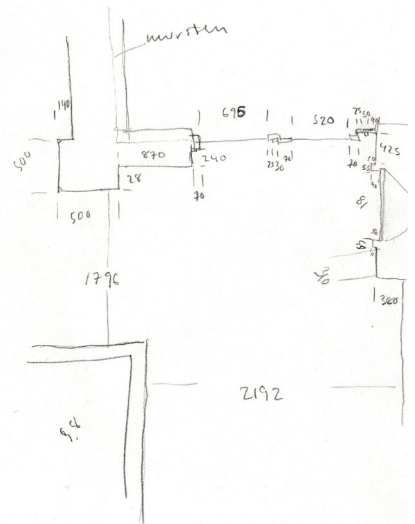




S. 7



S. 9



S. 9
S. 9
S. 9

