




Berlingske Boligen

FILOSOFI BAG NIPSEN
PERNILLE VEA ER FORVÆNT
MED DESIGNPRISER **06**

BOLIGSALG GÅR TRÆGT
MANGE DANSKERE BRÆNDER
INDE MED TO BOLIGER **10**



jmdanmark.dk
-boliger til hjerte og hjørne



Miljøvenlige huse på den fede måde

Danmarks første
svanemærkede kvarter
rummer både fremsynet
arkitektur og mere
traditionelle typehuse
- dog mest det sidste. **10**



Danmarks første parcelhuskvarter med svanemærkede huse ligger i Herfølge. Her er både avanceret arkitektur og helt traditionelle typehuse, men kvarteret bliver mere mainstream end ønsket, for det har vist sig svært at sælge de moderne huse.

Miljømærkede huse uden halm

Af Birgit Straarup
Foto: Linda Henriksen

På en mark med 76 byggegrunde i Herfølge sydvest for Køge kan man se nogle usædvanlige huse. Og nogle helt almindelige parcelhuse, der dog viser sig ikke at være helt almindelige, når man går dem efter i sømmene. Alle huse er nemlig miljømærkede med Svane-mærket som bl.a. garanterer et lavt energiforbrug, et godt indeklima og sunde materialer.

Udstykningen i Herfølge med vejnavnene Svane-marken, Svaneengen og Svanelunden er Danmarks første svanemærkede boligkvarter. Foreløbig er der bygget omkring 25 huse, og flere er på vej, ligesom også de første beboere har pakket flyttekasserne ud.

«Fremtidens parcelhuse» blev præsenteret for offentligheden i påsken, hvor der var åbent hus i 18 huse. Planen var at samtlige huse skulle have stået færdige på det tidspunkt, men projektet er blevet meget forsinket, da lanceringen af de svanemærkede huse løb lige ind i boligmarkedets nedtur.

Køge Kommune havde ambitioner om et boligkvarter med en stor variation i arkitekturen, og mange små tegnestuer lagde billet ind på en grund og udstillede tegninger og modeller på Køge Skitsesamling i foråret 2006.

Men kun få købere var klar til at skrive under på slutsedlen ud fra et så spinkelt grundlag.

Mange af husene er derfor gået i sig selv igen, og grundene købt op af store typehusfirmaer som Hornsherredhus og Lind & Risør. De fleste af de små tegnestuer havde nemlig hverken lyst eller råd til selv at være bygherrer på huse, men der er dog undtagelser.

En af dem er det unge arkitektpar Stefan Valbæk og Eva Brørup, der sammen har Valbæk Brørup Arkitekter. Deres hus er svært at overse, som det står beklædt med kridhvide keramiske klinker og en stor tagterrasse, der både giver associationer til et solbeskinnert Florida eller en båd i luksusklassen.

Heller ikke Valbæk & Brørup fik solgt deres hus, da det var på skitseplan. Men alligevel besluttede de selv at bygge.

«Vi tror på, at bæredygtighed er kommet for at blive, og vi har lært enormt meget. Det er ligesom at have deltaget i ét langt kursus, og vi skulle under alle omstændigheder have sat os ind i mange af tingene på et senere tidspunkt. Nu er vi blevet eksperter på den hårde måde,» siger Eva Brørup.

Deres hus »Danish Smart House Eco» var det fjerde hus i Danmark, som fik et Svane-mærke.

«Hele arbejdet med svanemærkningen har været meget tidkrævende, og huset tjener ikke pengene hjem, men det var vi også indstillet på. Næste gang bliver det meget lettere,» siger Stefan Valbæk.

OGSÅ ARKITEKT WERNER MATHIES med firmaet Add-vision byggede selv. Og har købt yderligere fire grunde. Han havde solgt det sorte træhus, men køber fortrød, og nu er han selv flyttet ind i huset, som er lavet på fabrik og ankom til Herfølge i fire sektioner.

«Vi kender alle sammen klimadiskussionerne. Så Svane-mærket bliver mere og mere



Det sorte Aabohus er tegnet af Aandahl og Boisen Arkitekter. Huset er til salg hos Nybolig i Køge for 3.495.000 kr.

»Danish Smart House Eco« set fra havesiden. Arkitekternes ønske var at lave et meget rent og skarpt hus inspireret af det nordiske lys.



En række ovenlysvinduer i Werner Mathies hus giver lys til den store stue med køkken i den ene ende. I væggene ind til værelserne er alle installationer gemt ad vejen, og på værelsessiden er der bygget skabe ind i væggene.



Eva Brørup i det kombinerede køkken og stue. Huset står som prøvehus, indtil det bliver solgt, og er møbleret med Wegnermøbler fra Carl Hansen & Søn. Alle lamper er fra Floss.



Arkitekt Werner Mathies foran sit hus. Vinduer og terrasse vender mod syd for at udnytte solens varme, og udhængt er præcis så bredt, at solen aldrig skinner ind om sommeren og gør huset til et drivhus. Men når solen står lavt på himlen, kan den nå ind i huset og give varme.

Fortsættes side 12...

interessant, og jeg vil gerne vise, at man kan kombinere lavenergi med meget store glasarealer,» siger Werner Mathies.

Der er ingen bærende skillevægge i det 166 kvadratmeter store hus med glasskydedøre på hele langsiden mod syd. Mod nord ligger en række værelser adskilt fra stue og køkken med en meget tyk skillevæg, som gemmer på alle installationer som f.eks. ventilationsanlægget og også har plads til indbyggede skabe i værelserne.

Werner Mathies hus kan bygges i utallige kombinationer og efterfølgende udvides med en ekstra sektion eller to, hvis man har behov for det.

Hver de små arkitektfirmaer kastede sig over svanemærkningens udfordringer, var de store typehusfirmaer mere tunge i bagdelen.

Til gengæld havde de masser af muskler at sætte ind, da de først havde besluttet sig for at være med og fik lynhurtigt oplevet en række prøvehuse. Typehusfirmaet Lind & Risør var meget skeptiske over for projektet, men endte med at gå med.

»For hvis ikke vi som landets største typehusfirma skulle være med. Hvem skulle så?« spørger salgschef Morten Bertelsen.

Prøvehuset blev solgt med overtagelse til Jørnskjift, så Lind & Risør indtil da kan vise det frem, og firmaet har købt yderligere otte grunde i udstykningen.

»Der bygges i otte andre huse, som bliver tilpasset kravene i Svanemærket,« siger Morten Bertelsen og tilføjer, at alle Lind & Risørs næsten 30 standardhuse nu kan leveres med Svanemærke, hvis kunderne ønsker det.

Merprisen på firmaets huse i Herfølge bliver omkring 50.000 kr. Først og fremmest på grund af kravet om trelagsvinduer, men der skal også isoleres mere, og endelig koster papirarbejde og dokumentation også noget.

For Lind & Risør har den største udfordring været at finde leverandører, som kan leve op til kravene.

»Vi havde masser at lave i forvejen, og vi blev lidt afskrækket i første omgang. Men Det Grønne Hus (der har været projektleder for Køge Kommune på byggeriet i Herfølge, red.)

Fremtidens parcelhuse

■ Ideen til projektet »Fremtidens parcelhuse« er udviklet af miljø- og videncenteret Det Grønne Hus i Køge og kommunens Agenda 21-udvalg.

■ Udstykningen i Herfølge syv kilometer sydvest for Køge centrum har 76 byggegrunde, som blev sat til salg i efteråret 2005. Alle interesserede firma kunne sende projekter ind, men hvert firma måtte højst bidrage med to huse.

■ Drammen om mangfoldighed er dog ikke blevet til virkelighed, og kvarteret ender med at have en overvægt af huse fra veletablerede typehusfirmaer som Hornsheredhus og Lind & Risør.

■ I dag er der bygget omkring 25 huse.

ville meget gerne have os med, og det har vi ikke fortrudt. Men det har også trukket tænder ud,« siger Morten Bertelsen.

Han forventer, at byggebranchen kun har set toppen af isbjerget med hensyn til energikrav, indeklima og miljømærkning.

»Men de mindre firmaer kaster håndklædet i ringen. De har ikke kapacitet til at håndtere kravene, og det er ærgerligt, for så får du ikke den variation i udstykningerne, som du gerne vil have, når det kun er vi store, der kan bygge,« siger Morten Bertelsen.

EN AF DEM, der trak sig ud af Herfølge, er arkitekt Biba Smidth-Fibiger.

Hun havde reserveret en grund og tegnet tre rækkehuse i to etager. Rækkehuset er blevet certificeret som Svanemærket, men findes foreløbig kun på papir.

»Jeg havde ikke solgt husene, da fristen for at købe grunden i Herfølge udløb den 1. september sidste år. Og da boligmarkedet var for stærkt nedadgående, var usigten til at få solgt efterfølgende meget dårlig. Samtidig



De såkaldte Køge-kriterier opererer også med en biofaktor, hvor en del af grunden skal være grøn. Derfor er taget på »Danish Smart House Eco« plantet til, så huset får en ekstra have. Rundt om grunden skal der plantes bøgehæk, og der skal være bl.a. syrener og æbletræer i haven. Desuden skal der vokse vildvin op ad en del af facaden. Selve tagterrassen kan gøres større eller mindre efter ejerens ønske.

Eva Brørup og Stefan Valbæk foran deres »Danish Smart House Eco« beklædt med hvide keramiske klinter og vinduer i vedligeholdelsesfri mahogni, der med tiden bliver mere grå. Huset er bygget på fabrikket i tre store dele, og fliserne er monteret i Herfølge. Parret har udnyttet lokalplanens mulighed for at bygge i fulde to etager. »Det er arkitektonisk spændende, fordi det giver mulighed for at lave en tagterrasse og taghave. Man får også et meget bedre udkig over marker, naturen og himlen, end når man er nede i stueplan,« siger Stefan Valbæk. Huset er til salg hos Nybolig i Køge til 4.225.000 kr. Der er åbent hus i dag på Svanelunden 5 fra kl. 15.15 til 16.

...fortsat fra side 11

var der mange uklarheder omkring kontrakten. F.eks. kunne jeg ikke få svar på, om kommunen ville tage grunden tilbage, eller om jeg kunne sælge den videre som almindelige byggegrund, hvis det ikke lykkedes mig at få mine huse solgt. Det virkede ikke, som om at Køge Kommune var forberedt på en situation, hvor der var huse, som ikke blev solgt,« siger Biba Smidth-Fibiger.

Hun synes også, at der kunne have været gjort et bedre samlet PR-arbejde for husene.

»Det er de første svanemærkede huse, der er blevet bygget i Danmark, og det er jo ret fantastisk, at du kan bo så bæredygtigt, uden at der går halmballer i den,« siger Biba Smidth-Fibiger.

Ole Alm fra Det Grønne Hus i Køge, som har været projektleder på Herfølge-projektet, afviser kritikken.

»Vi har hjulpet meget og arrangerer stadig mange rundture derude. Men bygherrerne skal selv sælge deres huse. Det er helt urimeligt at

give os skylden for, at de ikke har solgt,« siger han.

Ole Alm understreger, at formålet med projektet i Herfølge var at vise, at miljørigtigt lavenergibyggeri kan bygges af traditionelle firmaer og uden at forringe den traditionelle boligs komfort.

»Og det har været en succes. Husene i Herfølge har rykket meget ved forestillingen om, hvad bæredygtigt byggeri er,« siger han.

bn@berlingske.dk

www.fremtidensparcelhus.dk - Se alle husene i Herfølge og læs mere om bydelens.
www.vb-arkitekter.dk
www.adf-vision.dk
www.lh-hus.dk
www.hornsheredhus.dk



Huse med mærker

Ejendomsrådgivere har en standardbemærkning om, at der er tre ting, der betyder noget, når de skal sælge et hus: Beliggenhed, beliggenhed og beliggenhed. Noget er der nok om snakken, men huse sælges også i stigende grad med mærker, der dokumenterer bl.a. et godt indeklima og lavt energiforbrug. Og som arkitekt Stefan Valbæk fra Valbæk Brørup Arkitekter siger om parrets svanemærkede hus i Herfølge: »Hvis man går lige til en af pointerne, så er det, at husene er meget billige at varme op. I vores hus på 197 kvm er udgiften til varme og varmt vand på 5.000-6.000 kr. om året. Det er noget, som folk kan forstå.« Indtil sidste år skulle alle boliger energimærkes, når de skulle sælges. Nu skal også alle nye og totalrenoverede boliger samt nye sommerhuse have et energimærke, inden boligen tages i brug.

Energimærkning

■ Det foreløbig bedste energimærke hedder A1. Det gives til lavenergibyggeri klasse 1 og bliver standard for nybyggeri i 2015. A1-mærkede huse bruger kun halvt så meget energi som huse, der lever op til det nuværende bygningsreglement.

■ Det næstbedste hedder A2. Det gives til lavenergibyggeri klasse 2, som bliver standard for nybyggeri allerede i 2010. Her skal der spares 25 pct. mere på energien end efter de nuværende regler.

■ Boliger, der opfylder de skærpede energikrav fra 1. april 2006, får et B1-mærke. Stort set kun boliger, som er opført efter april 2006, er gode nok til at få et af de bedste mærker. Er boligen bygget før april 2006 ligger den typisk i kategori-

eme fra B2 og nedefter til G2, som er det energimæssigt ringeste.

www.energitjenesten.dk - Læs mere om energimærkning og energibesparelse

Svanemærket

■ Miljømærket Svanen er mest udbredt på f.eks. papir, vaskepulver og andre husholdningsprodukter. Men huse kan nu også svanemærkes, og udstykningen i Herfølge er første sted, det sker i Danmark.

■ For at få Svanemærket skal husene leve op til en række obligatoriske krav om miljø og indeklima. Bl.a. skal husene have det næstskrappeste energimærke A2 eller opfylde et fælles nordisk krav om lavenerghuse. Desuden tager et svanemærket hus hensyn til miljøet igennem hele byggeprocessen fra anvendte materialer til miljørigtig håndtering af byggeaffald. Der skal også være en drifts- og vedligeholdelsesplan for huset.

■ Husene skal indfri 40 pct. af de point, som det er muligt at opnå. Bl.a. giver lavere energiforbrug og affaldsordning point.

■ Køge Kommune har desuden stillet krav om, at husene i Herfølge har en høj biofaktor. Det vil sige, at man ikke kan plastre hele grunden til med fliser og rullegræs, men belønnes for en grund med naturgræs, træer og husmure med grønne planter.

■ Der er i dag givet licens til 18 firmaer med tilsammen 25 forskellige huse. Kun én licens er givet til byggen uden for Herfølge.

www.ecolabel.dk - Læs mere om Svanemærket.

Passivhuse

■ Ekstremt lave varmeudgifter – under 1.000 kr. om året – og et godt indeklima med masser af frisk luft er kendetegnende ved de såkaldte passivhuse. Et andet og mere synligt kendetegn er de tykke mure med 30-40 centimeter isolering. Størst succes har passivhusene i Tyskland og Østtyskland. Herhjemme er der bygget passivhuse i Næstved og Århus, begge steder som almennyttige boliger. Men enfamiliehusene er så småt på vej, og der bygges snart bl.a. i Ebeltoft. Kravene til et passivhus defineres af det tyske Passivhaus Institut, og i Danmark kan man få sit hus certificeret gennem firmaet www.passivhus.dk.

www.altompassivhus.dk - Læs mere om passivhuse i ind- og udland.

Økologiske huse

■ Nogle vælger at bygge af økologiske og bæredygtige materialer som f.eks. træ, halm, pressede lersten og olieprodukter udvundet af økologiske afgrøder. Bl.a. Svanholm Tøje og Økobyg tilbyder at bygge økologisk, men det er i dag ikke muligt at få certificeret et økologisk hus.

www.løb.dk - Læs mere på Landsforeningen for Økologisk Byggers hjemmeside.

Energimærke

Lavt forbrug



B1

Højt forbrug

A1 er det bedst opnåelige energimærke, så A2, herefter B1 osv. og G2 er det dårligste.

