NYROPSGADE 6

Transformation af parkeringshus til boliger

Bilag 1 Skitsemateriale // 30. september 2026

DANICA EJENDOMME / GENRE / AART / AFRY



BYGNING OG KONTEKST

NUVÆRENDE FORHOLD	
Benyttelse:	P-hus
Matrikulært areal:	1598 m2
Bebygget areal:	1503 m2
Samlet bygningsareal:	10521 m2
Bebyggelsesprocent:	658 %
Friareal:	95 m2
Etager:	7

KOMMUNEPLANRAMME	
Områdetype:	S2, Serviceerhverv
Max. bebyg.procent:	150%
Max højde:	24 m
Benyttelse:	Erhverv og bolig
Andel af boliger	max. 25%
Friareal boliger:	40%
Friareal ungdomsbolig:	30%
Friareal erhverv:	10%

P-NORMER	
Bilparkering	
Erhverv:	1 pr. 214m2
Ungdomsbolig:	1 pr. 857m2
Cykelparkering	
Erhverv:	3 pr. 100m2
Ungdomsbolig:	4 pr. 100m2
Heraf min. 50% overdækket.	



TRANSFORMATION AF PARKERINGSHUS TIL BOLIGER

En original bygning
Parkeringshuset i Nyropsgade 6 repræsenterer en sjælden mulighed for at transformere en velbevaret og karakterfuld bygning til et attraktivt, trygt og bæredygtigt boligmiljø. Bygningen fremstår i høj grad i original tilstand og rummer en tydelig fortælling om sin tidligere funktion, som er en væsentlig kvalitet at videreføre i transformationen. Når den eksisterende konstruktion genbruges, reduceres klimaaftryk og ressourceforbrug markant, samtidig med at bygningen får en ny identitet og et nyt liv som boligbyggeri.

Visionen er at skabe moderne og funktionelle boliger kombineret med stærke fællesskabsfaciliteter og sociale mødesteder. Transformationen tager afsæt i bygningens eksisterende struktur og arkitektoniske karakter. Særligt de skrå dæk og de markante bjælkekonstruktioner udgør en vigtig del af husets identitet og historie, og det er ambitionen at bevare disse elementer i videst muligt omfang.

Tilgangen til projektet er at bevare så meget som muligt, fjerne så lidt som nødvendigt og tilføre præcise, nye elementer, hvor det skaber værdi. Bygningens historie og tidligere funktion skal fortsat kunne aflæses i den fremtidige anvendelse, så transformationen ikke blot bliver en ombygning, men en videreførelse af stedets identitet.

Ved at transformere Nyrupsgade 6 fremfor at rive ned og bygge nyt, opnås et mere miljømæssigt forsvarligt projekt, idet ressourcebelastningen såvel som klima-, miljø- og biodiversitetspåvirkningen på planeten mindskes. Bevaring af eksisterende konstruktioner i form af søjler, bjælker, dæk, fundamenter, mv. bevirker konkret reduktion af affaldsmænger, reduktion af belastning af nye ressourcer og samlet en 30% reduktion af klimabelastningen over bygningens levetid *(se figurer på næste side).*

Resultatet er en robust ejendom med lavere CO_2-belastning, høj social værdi, øget liv i kvarteret og et konkret bidrag til behovet for flere boliger i byen.











KLIMAMÆSSIGE GEVINSTER



Reduktion af affaldsmængde

En reduktion af affaldsmængder og af den påvirkning, som affaldsbehandling - herunder nedknusning og deponi af forurenede materialer - har på både miljø og klima.



Reduktion af belastning på nye ressourcer

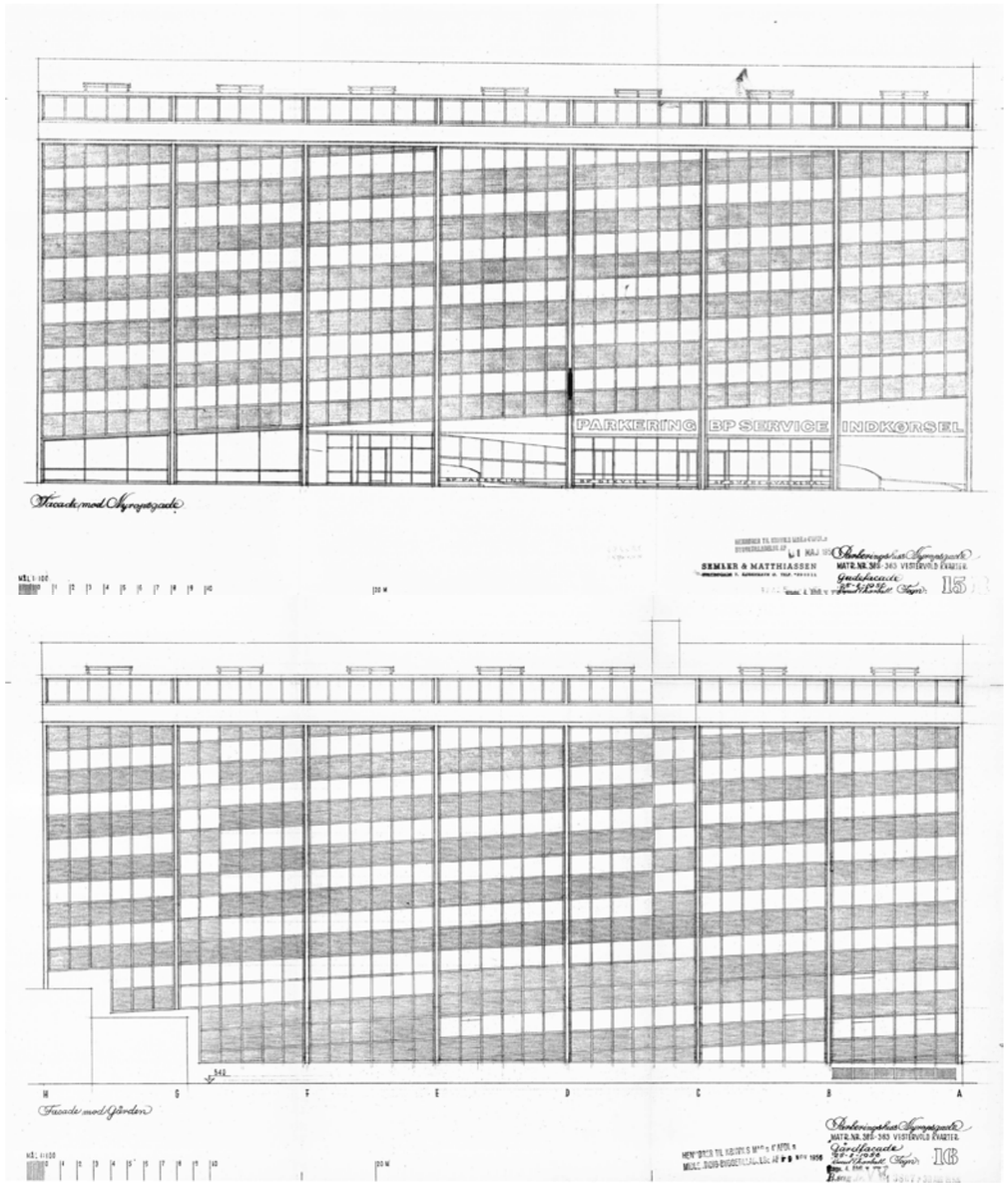
En reduktion i ressourceanvendelse ved at forebygge udvinding af nye og ikke-fornybare råstoffer (sand, grus, jernmalm mv.) til eks. fremstilling af ny beton, hvilket belaster både miljø, klima og biodiversitet.



Reduktion af klima-belastning over bygningens levetid

En reduktion i emissioner associeret med både affalds- og nedrivningsprocesserne såvel som fremstilling af nye materialer, hvilket reducerer byggeriets samlede klimapåvirkning.

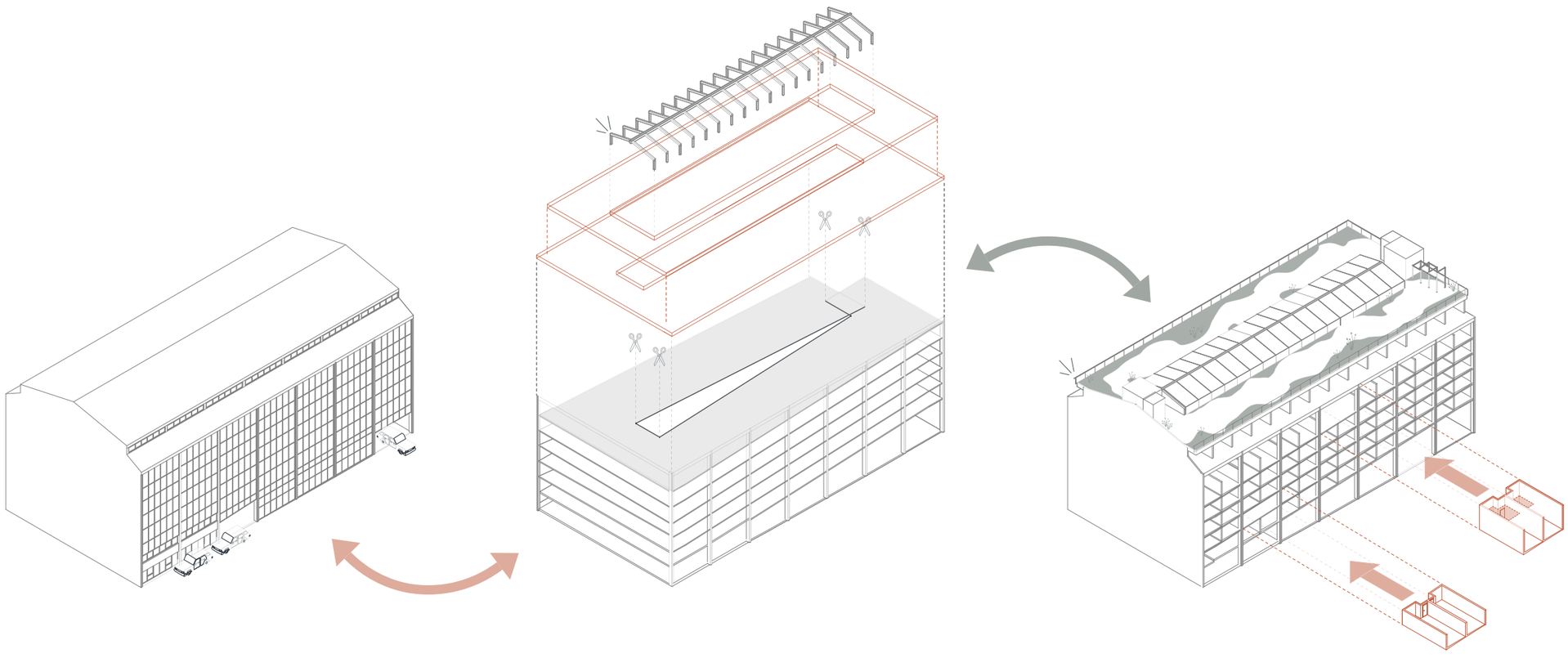
HISTORISKE FORHOLD



Oprindelige facader - mod Nyropsgade (øverst) og mod gården (nederst)



TRANSFORMATIONENS HOVEDGREB



Eksisterende forhold

Et parkeringshus med skrå dæk, biler og lukkede facader. Bygningen fremstår robust og velbevaret med tydelige spor af sin oprindelige funktion og konstruktion.

Transformation

De eksisterende dæk åbnes strategisk op for at skabe nye forbindelser og et centralt atrium med dagslys og fælles opholdsrum. Bygningens konstruktion genanvendes i videst muligt omfang, men tilpasses fremtidige boligfunktioner.

Ny identitet

Parkeringshuset transformeres til et levende boligbyggeri med mikroboliger, fællesfaciliteter og aktive opholdsrum. De eksisterende konstruktioner respekteres og integreres som en del af bygningens nye identitet og fortælling.

NYT LIV I NYROPSGADE

Byens rum
Stueetagen skaber en ny forbindelse mellem bygningens indre liv og gadens rum. Ved at åbne facaden op mod gaden skabes en mere inviterende kantzone, hvor café, multirum og fælles funktioner aktiverer overgangen mellem bygning og byrum.

De tidligere lukkede arealer transformeres til fleksible rum, der kan understøtte både ophold, arbejde, arrangementer og uformelle møder. Herudover rummer stueetagen cykelparkering samt renovation.

Fra Nyropsgade etableres også en tydelig indgang til de ovenliggende boliger. Ankomstrummet samler beboere og besøgende og leder dem videre op gennem bygningens eksisterende ramper. Herfra skabes et klart orienteringspunkt og en naturlig forbindelse mellem gaden, fællesrummene og bygningens øvrige niveauer.



Fremtidig facade mod Nyropsgade

FÆLLESOMRÅDER

FÆLLESOMRÅDER I STUEPLAN

Byens rum
I bygningens stueetage placeres boligernes fællesrum mod Nyropsgade.
På denne side af bygningen bidrager fællesrummene til at aktivere facaderne og bylivet i en ellers lidt stille del af byen. Arealet overholder kravet til 1,5 m2 fællesareal pr. bolig.

Det har tidligere været drøftet og overvejet at supplere med yderligere fællesarealer højere oppe i bygningen, men det ønskes at samle de fælles aktiviteter ét sted. For at fællesrummene skal kunne fungere som socialt mødested kræver det en kritisk masse af mennesker, og at de samles ét sted i bygningen.

Mod gården placeres i alt ni boligenheder, hvoraf de to specialindrettes som handicapboliger med ekstra plads. Handicapboligerne placeres i umiddelbar tilknytning til de to handicapparkeringspladser i gården.

Mellem boligerne og fællesrummene etableres cykelstalde med dobbelt cykelparkering og plads til ladcykler. Ifølge bestemmelserne for ungdomsboliger skal der etableres 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m2 bolig, svarende til 386 cykelparkeringspladser samt 1 plads til pladskrævende cykler pr. 500 m2 bolig, svarende til 19 pladser.

Der ønskes en drøftelse af, hvorvidt antallet af p-pladser til pladskrævende cykler kan reduceres, da der er tale om mikroboliger og ikke familieboliger.

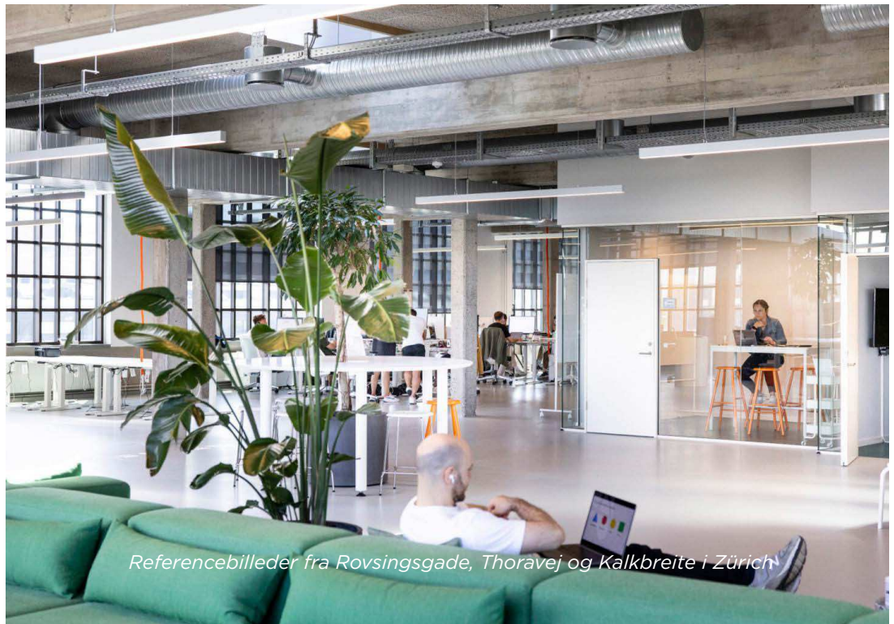
Endelig placeres affaldsrum samt transformerstation begge med direkte adgang til og fra Nyropsgade.









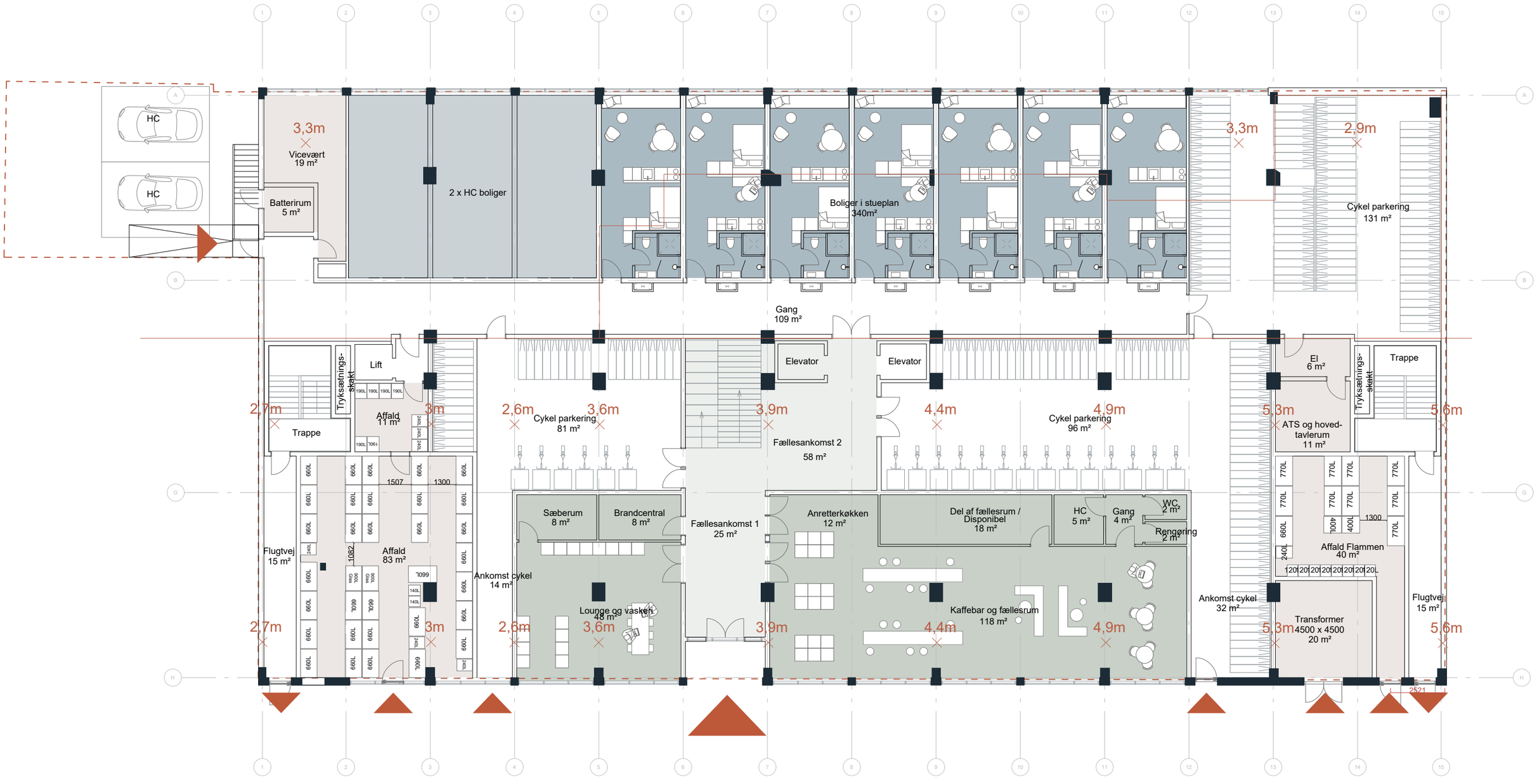


Referencebilleder fra Rovsingsgade, Thoravej og Kalkbreite i Zürich



STUEPLAN

FREMTIDIGE FORHOLD



FÆLLESOMRÅDER

STEMNING OG MATERIALITETER



Flydegulv og glasskillevæg med træ



Vaskeri og ophold



Industriel stemning og oplukkelige facadepartier
(Reference: Århus Arkitektskole)



Stemning i fællesområdet
(Reference: Dorsa Collective)

Grønne planter i bunden af atriet



Råt beton og synlige installationer
(Reference: Thoravej)





Bløde gardiner og beton

ATRIET SOM MØDESTED

Det indre gårdrum
Det centrale atrium bliver bygningens fælles ankomst- og opholdsrum. Ved at åbne de eksisterende dæk op, skabes et stort indre rum, som trækker dagslys ned gennem bygningen og skaber kontakt mellem etagerne.

Fra atriet er der adgang til boligerne via de eksisterende repos'er og gangforløb, som omdannes til fælles adgangszoner og små nabofællesskaber. Det overdækkede og opvarmede atrium giver bygningen en ny åbenhed og transformerer de tidligere parkeringsdæk til lyse bolig- og fællesrum.

Her opstår en overgang mellem det private og det fælles, som styrker mødet mellem beboerne og understøtter projektets sociale ambitioner.

Tilgængelighed
Der har været afholdt møde med Handicaprådet d. 18. september 2026. Her var særligt de eksisterende ramper i fokus. Ramperne hælder ca. 3 grader, men har ikke mulighed for at få etableret repos'er pga. højden under bjælkerne.

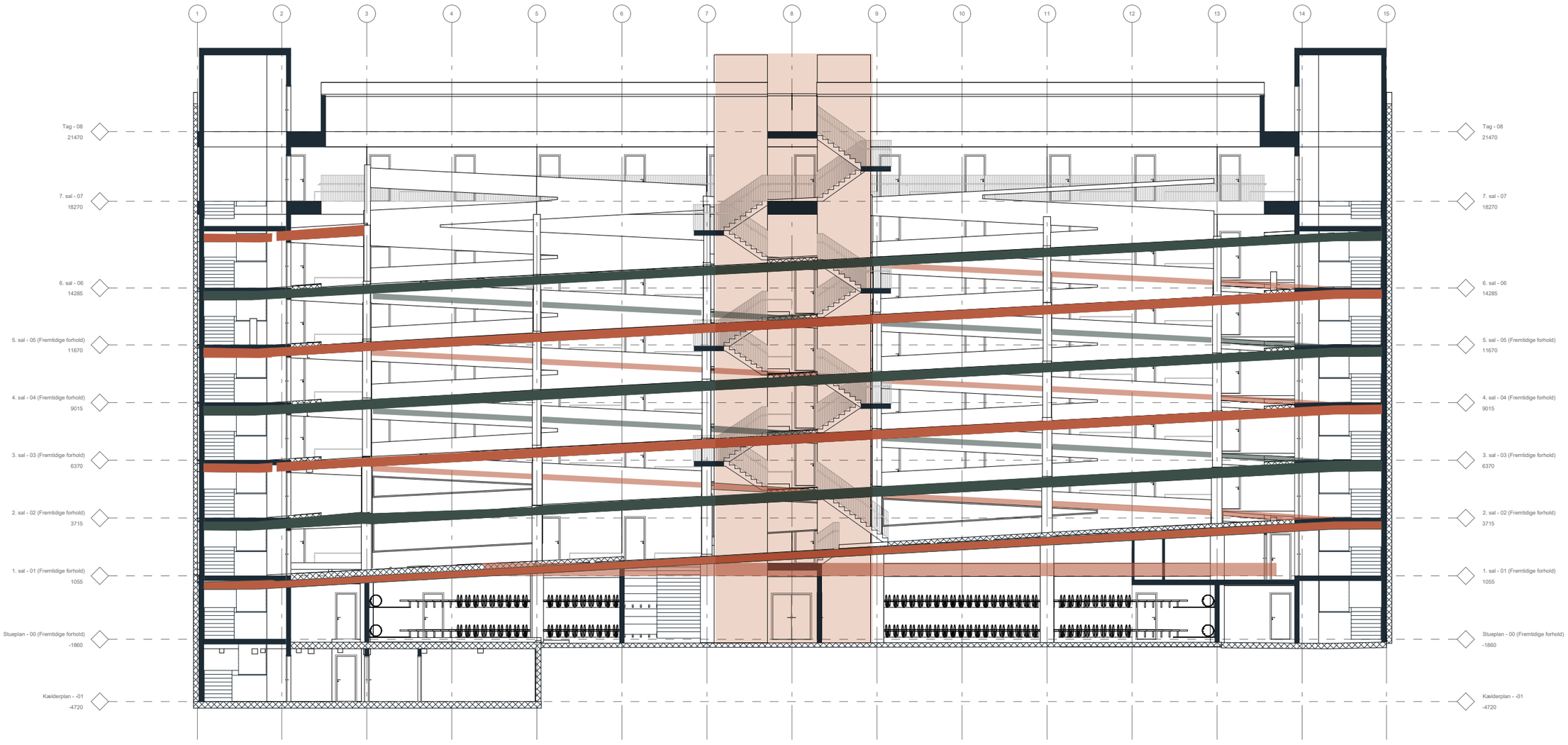
I stedet reduceres længden på de fælles adgangsveje ved at placere elevatorer og fælles adgangstrapper i bygningens midte som vist på tegningen på efterfølgende side. Hermed halveres rampeforløbene, og der skabes ligeværdig adgang til alle etager for både gående og mennesker med funktionsnedsættelse.

Det har tidligere været drøftet, om ramperne skulle pålægges riller som forsinkelsestiltag. Dette frarådes på det kraftigste af Handicaprådet. Ramperne ønskes så glatte og friktionsfrie som muligt, men gerne med en ru overflade.



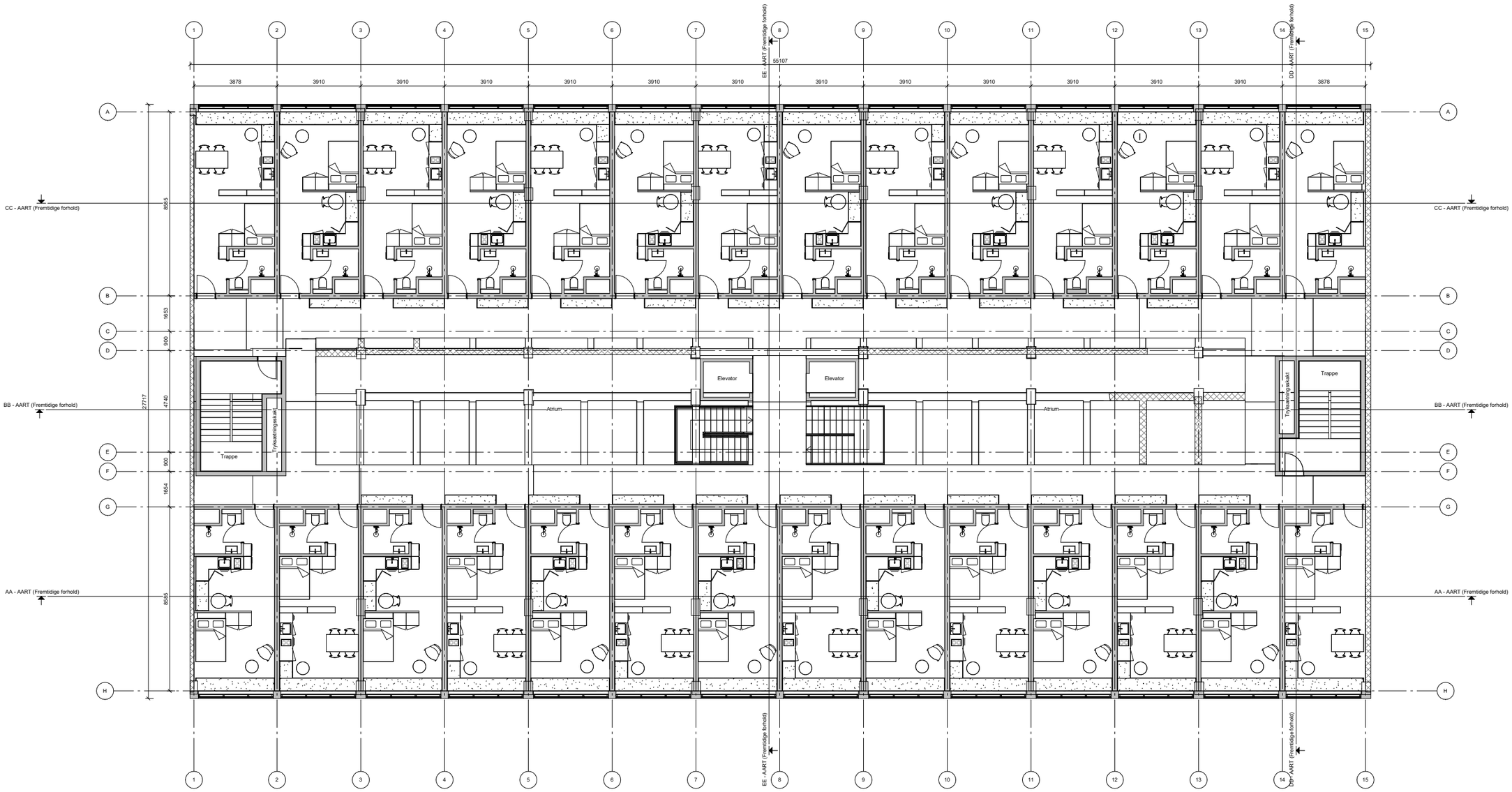
Visualisering af atriet

PRINCIPSNIT - RAMPEFORLØB



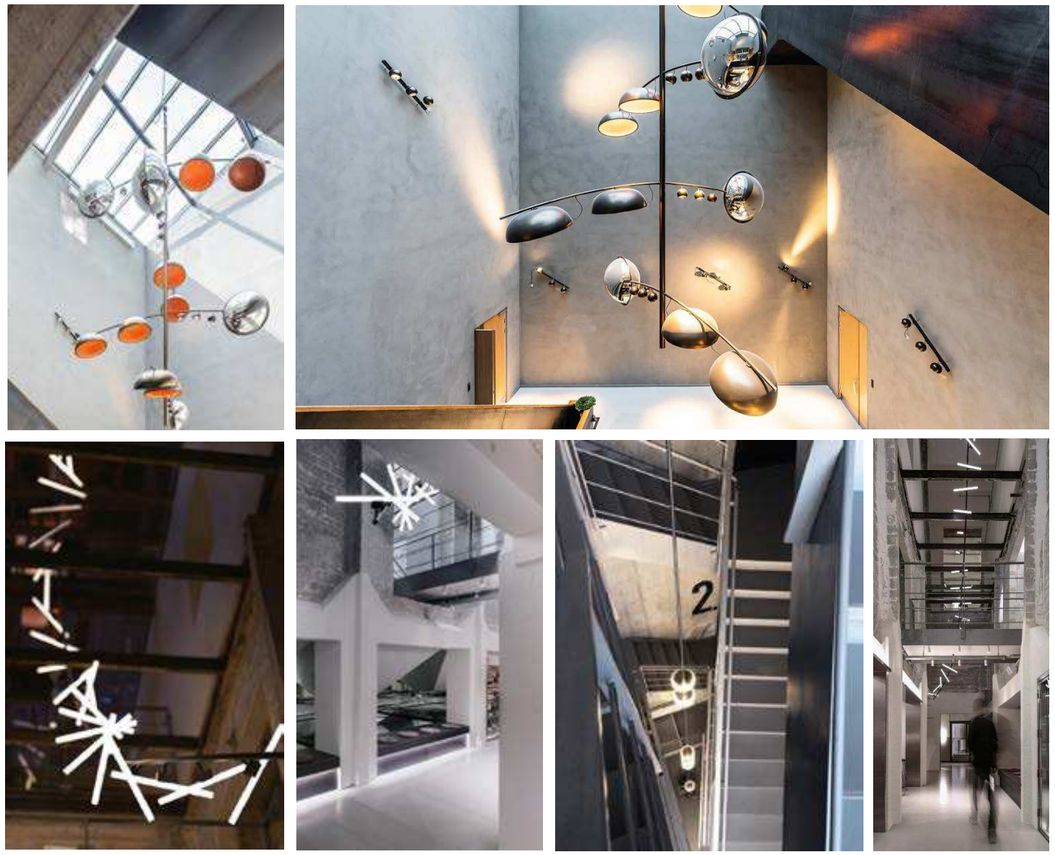
Principsnit, der viser de centralt placerede fælles adgangsveje i bygningen

FORELØBIG NORMALETAGE



Sikkerhedstrapper etableres mod bygningens gavle, mens elevatorer og åbne forbindelsestrapper etableres i bygningens midte

FÆLLES TRAPPE I ATRIET

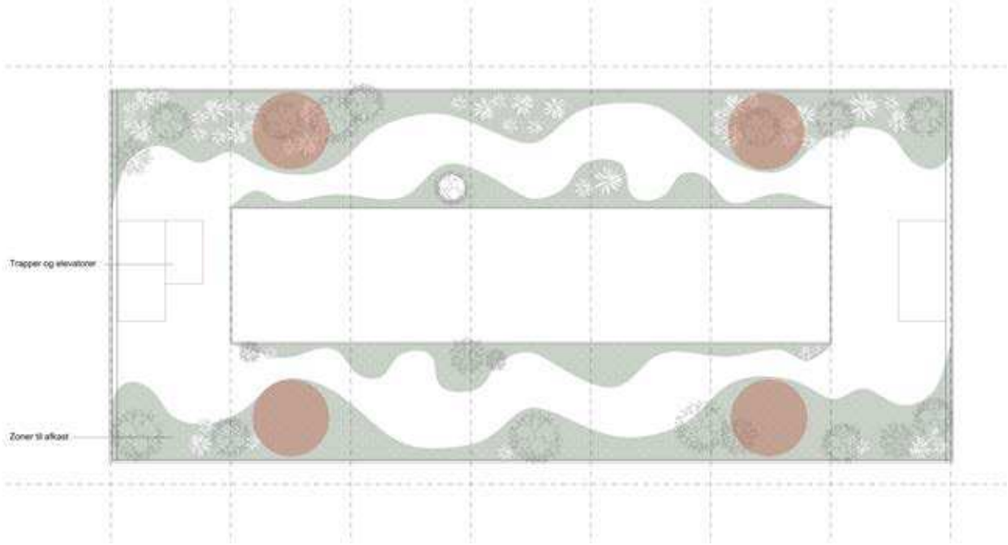


Atriet er kunne være et godt sted at arbejde med kunstnerisk udsmykning, fx i form af lysskulpturer.
Referencebilleder af lysskulpturer fra Rovsingsgade 68 (øverst) og Hotel Ottilia i Carlsbergbyen (nederst)



Visualisering af atriet med den nye forbindelsestrappe
Form og materialer er under udarbejdelse, men de eksisterende facaders strækmetal genbruges om til værn om muligt

FÆLLES TAGHAVE



Zoner til afkast

Princip for udnyttelse af tag

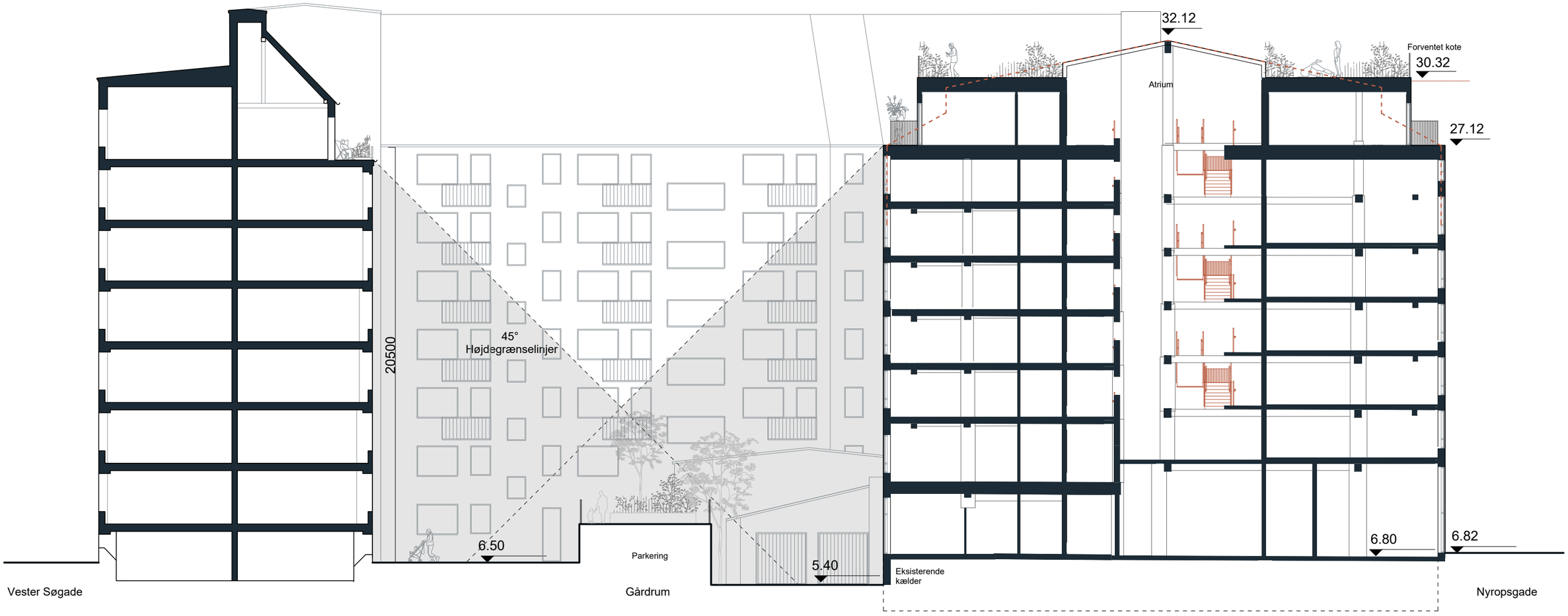
Fælles tagterrasse
På taget af bygningen etableres en fælles tagterrasse til bygningens beboere. Et bugtet trædæk skaber lommer i varierende størrelser, hvor man kan være sammen i større eller mindre grupper. Terrassen kan møbleres med loungemøbler, opholdszoner med plads til grill og med plads til forskellige træningsaktiviteter. Beplantningen holdes lav og tæt og fungerer også som rumdelere mellem opholdslommerne.

Tagterrassen søges i videst muligt omfang friholdt for tekniske installationer, men indtag, afkast og tilhørende respektafstande kan ikke undgåes. Disse er markeret med 4 zoner hver på ca. 20 m2. Disse vil blive kvalificeret og bearbejdet i det videre forløb.



Visualisering af tagterrassen

SNIT GENNEM GÅRDRUM



Snit gennem Vester Søhus, gårdrum og Nyropsgade 6
Tagterrassen på Nyropsgade disponeres med beplantning mod kanterne for at begrænse indkigsgener for beboerne i Vester Søhus-bebyggelsen

BOLIGENHEDER

KARAKTERFULDE BOLIGER I EKSISTERENDE RAMMER

Tydelig identitet
Boligerne tager afsæt i den eksisterende bygning og dens særlige rumlige karakter. Transformationen skaber ikke standardiserede lejligheder, men unikke boliger med en tydelig identitet, hvor bygningens konstruktioner og historie bliver en aktiv del af hverdagsoplevelsen. De eksisterende bjælker, niveauforskelle og skrå dæk giver boligerne en særlig rumlighed og variation, som adskiller sig fra traditionelle nybyggede boliger.

Indretningen er udviklet med fokus på at skabe velfungerende og attraktive hjem med høj hverdagskvalitet inden for bygningens eksisterende rammer. Boligerne disponeres, så de primære opholdsrum placeres i områder med størst rumhøjde og bedst dagslys, mens konstruktionerne integreres som naturlige zoneinddelere mellem boligernes funktioner. På den måde arbejdes der med bygningen frem for imod den, og de eksisterende strukturer bliver en kvalitet frem for en begrænsning.

Samlet set søger projektet at skabe boliger, hvor transformationens benspænd bliver vendt til arkitektoniske kvaliteter. Bygningens oprindelige konstruktion og robusthed danner grundlag for nye, lyse og karakterfulde hjem med en identitet, der er tæt forbundet til stedets historie.

Ankomst til boligen
Boligerne placeres på den skrå, eksisterende rampe med små, vertikale forskydelser, så boligerne følger rampernes hældningerne. I dialog med Handicaprådet kan det accepteres, at de i BR18 efterspurgte repos'er kan udelades. I stedet arbejdes med visuelle og taktile markeringer af indgangene til de enkelte boliger; ligesom der etableres to særlige handicapboliger på stueetagen.

I boligerne
Inde i boligerne er både langs- og tværgående bjælker integreret i indretningen, så bjælkerne fungerer som naturlige rumdelere. Udover at lejlighedernes overordnede disponering tager hensyn til bjælkerne, anvendes glasskillevægge og indretning til at forhindre, at beboere og gæster krydser bjælker, hvor frihøjden er lav, og høje mennesker risikerer at slå hovedet. Gennemgange i boligen placeres, hvor der er mulighed for størst mulig højde; ml. 195 og 200 cm, svarende til en dørlysning.

På grund af bjælkernes placering disponeres boligerne på 2-3 forskellige måder som vist på efterfølgende sider.



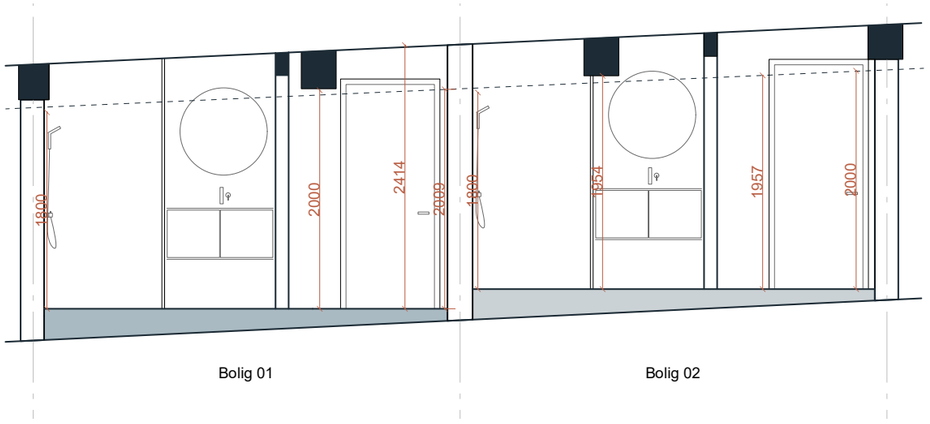
Tidlig visualisering set fra Nyropsgade

Visualisering set mod Nyropsgade

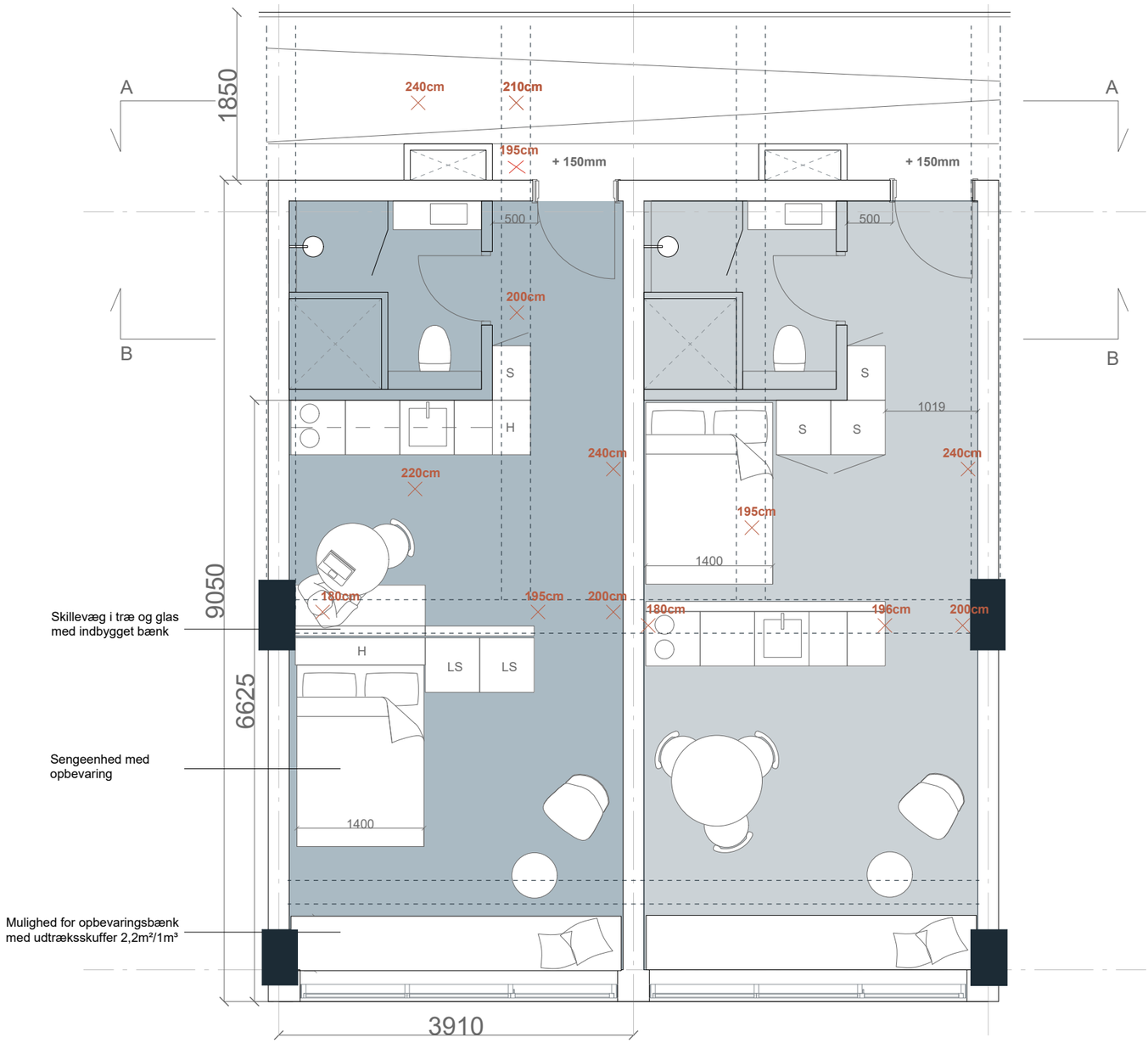
SUPPLERENDE MÅL PÅ BOLIG



Snit gennem rampen



Snit gennem boligerne

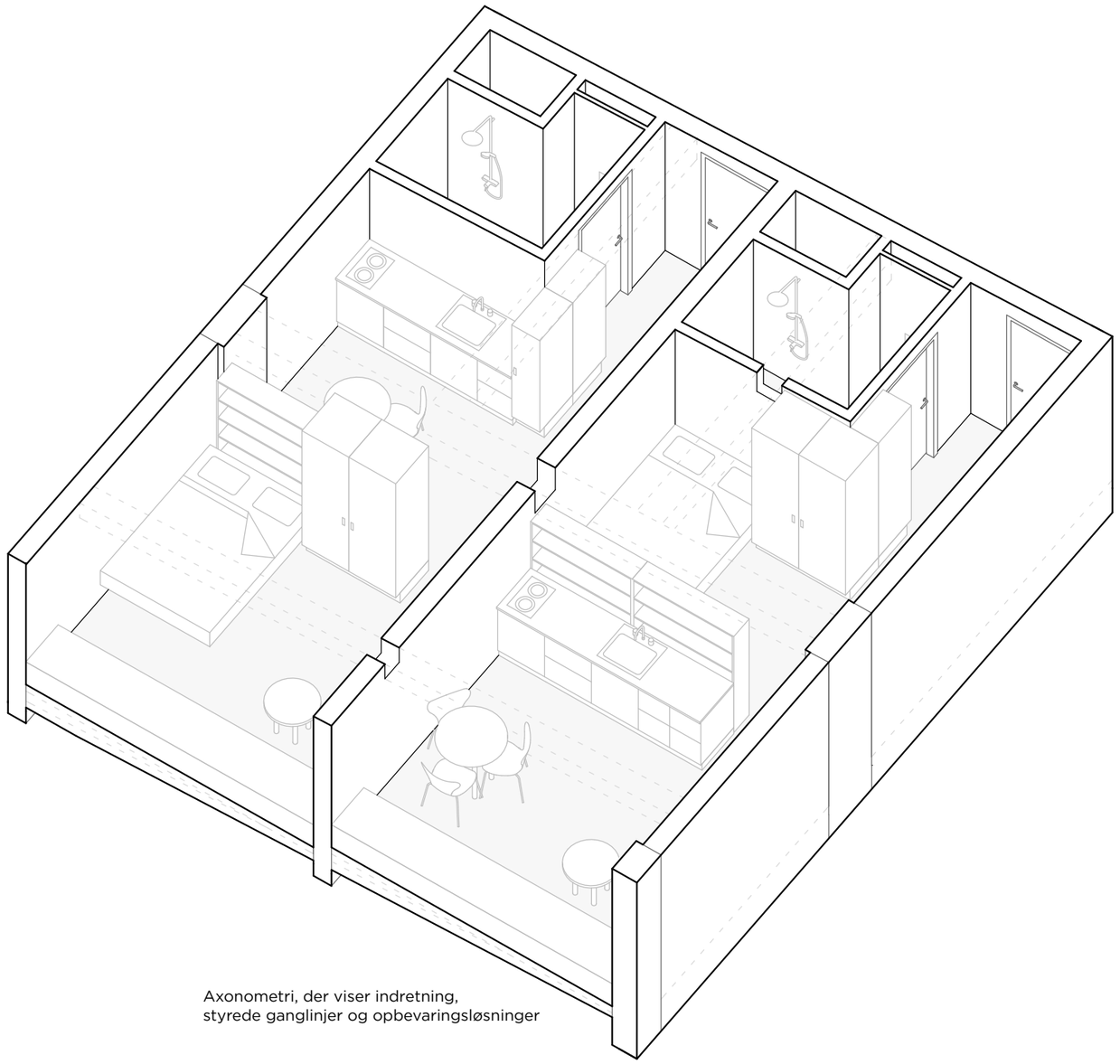


Signaturforklaring:
✕ Fri loftshøjde
S: Skab (almindeligt højskab)
H: Hylder (kan være åbne med mulighed for dagslyspassage gennem)
LS: Lavt skab (140 cm, med mulighed for dagslyspassage ovenover)

Note 1: I det videre forløb kvalificeres højderne yderligere.
Kritiske lysningshøjder bearbejdes særligt.
Note 2: De viste skakte stemmer ikke overens med skaktene på etageplanerne.
De her viste skakte er retvisende ift. placering og omfang; etageplanerne bliver opdateret.

BOLIGENHEDER

TYPE 1 - AXONOMETRI



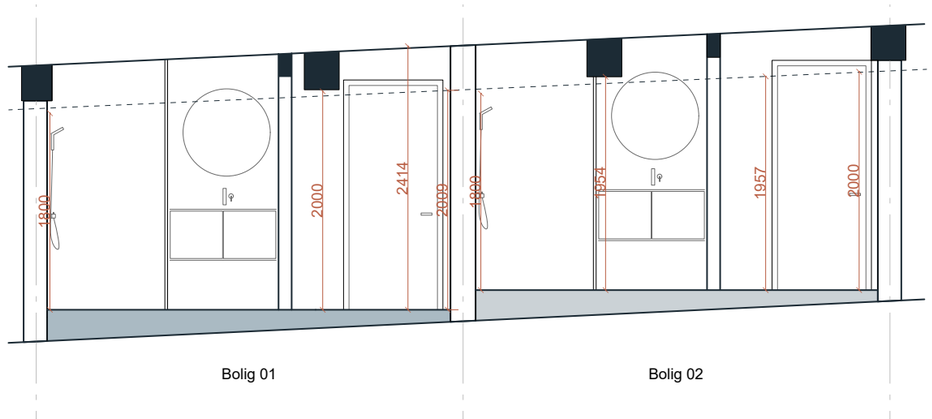
Axonometri, der viser indretning,
styrede ganglinjer og opbevaringsløsninger

BOLIGENHEDER

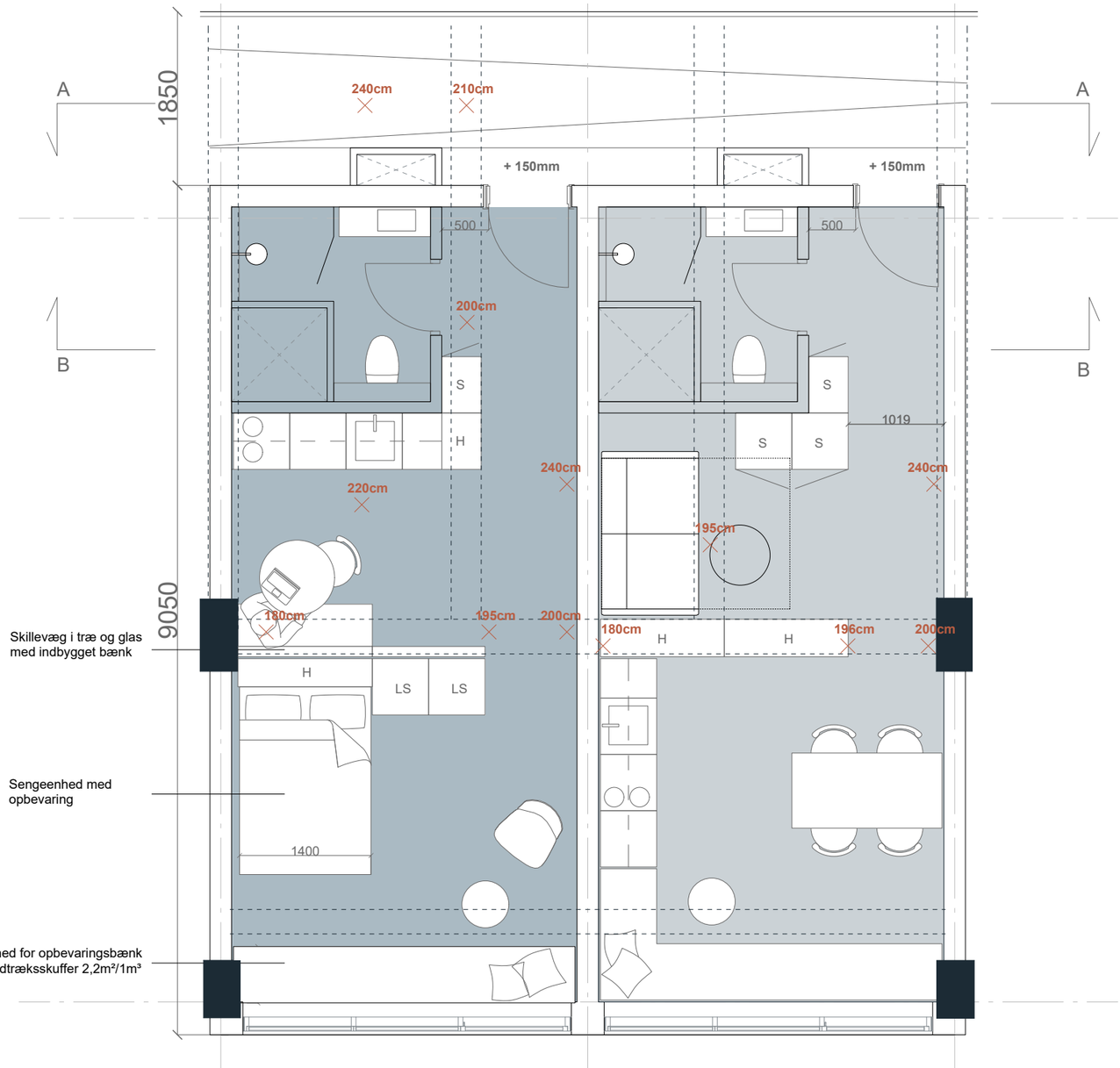
TYPE 2, ALTERNATIV - SNIT OG PLANER



Snit gennem rampen



Snit gennem boligerne



Bolig 01
35m²

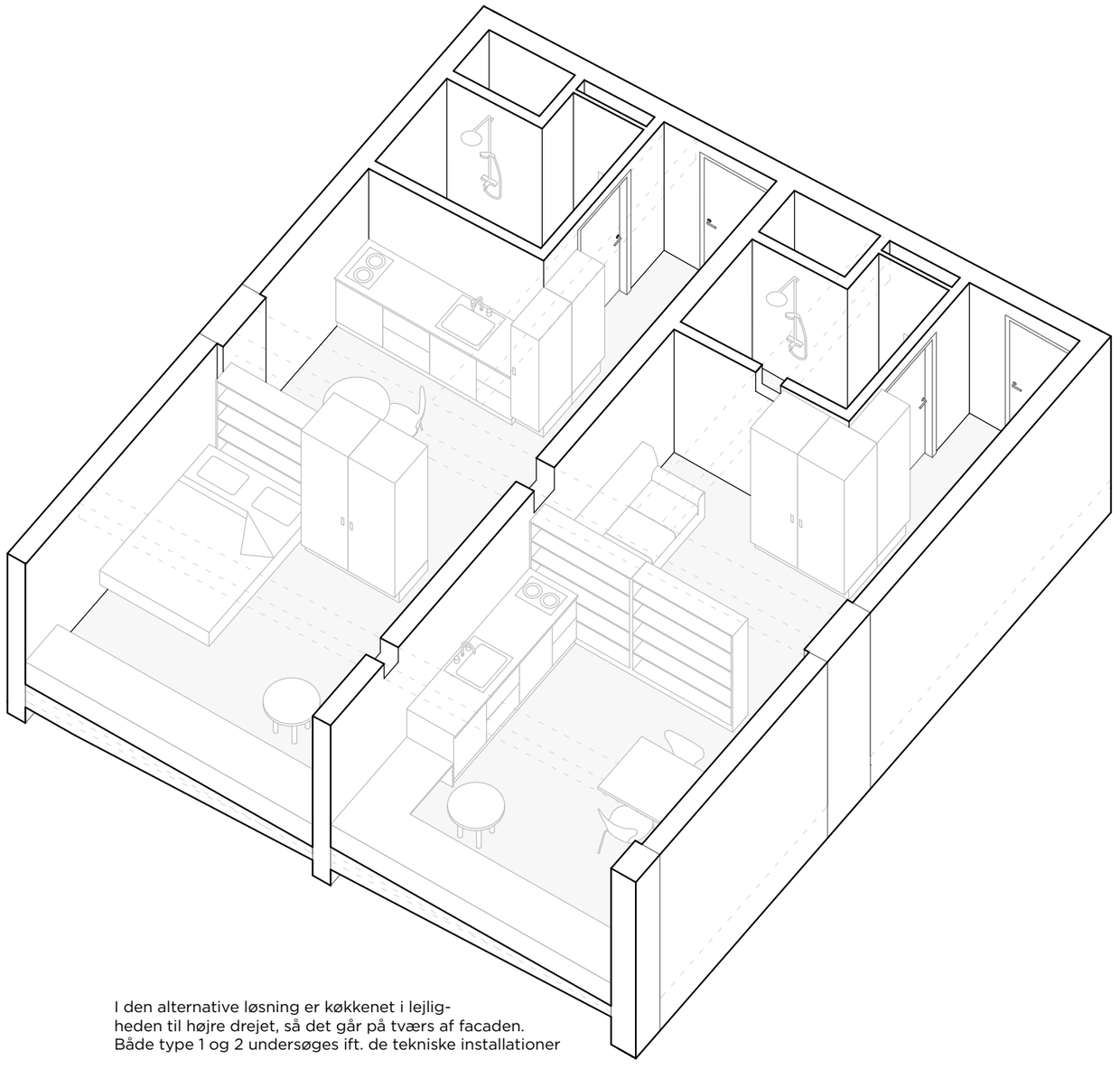
Bolig 02
35m²

Note 1: I det videre forløb kvalificeres højderne yderligere.
Kritiske lysningshøjder bearbejdes særligt.
Note 2: De viste skakte stemmer ikke overens med skaktene på etageplanerne.
De her viste skakte er retvisende ift. placering og omfang; etageplanerne bliver opdateret.

Signaturforklaring:
X Fri loftshøjde
S: Skab (almindeligt højskab)
H: Hylder (kan være åbne med mulighed for dagslyspassage gennem)
LS: Lavt skab (140 cm, med mulighed for dagslyspassage ovenover)

BOLIGENHEDER

TYPE 2, ALTERNATIV - AXONOMETRI



I den alternative løsning er køkkenet i lejlig-
heden til højre drejet, så det går på tværs af facaden.
Både type 1 og 2 undersøges ift. de tekniske installationer

DAGSLYSBEREGNINGER

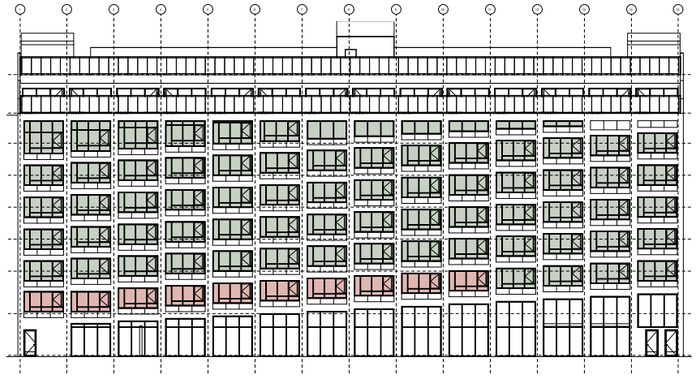
Dagslysforhold – BR18 og DGNB

Der er udført dagslyssimuleringer for samtlige boliger efter 300 lux-metoden jf. BR18 §379. Analysen har identificeret de mest dagslyskritiske områder og danner grundlag for den videre optimering af projektet. Det samlede DGNB-resultat er foreløbigt 25,1 % mod en kravværdi på 30 %.

Der er efterfølgende udført supplerende beregninger efter 10 %-reglen for de mest kritiske boliger på de nederste etager (til og med 3. sal).

Resultaterne viser, at hovedparten af de undersøgte boliger opfylder dagslyskravene efter 10 %-reglen, *dog er der med den beregning i alt 10 boliger, svarende til 5,5% der ligger lige under kravet med beregnede værdier mellem 9,15 % og 9,95 %. Boligerne ligger på 1. salen, vender mod Nyropsgade og har til forskel fra gårdfacaden integreret lydsluse.* Der er således tale om relativt små afvigelser, og der arbejdes videre med dagslysforbedrende tiltag med henblik på at sikre, at alle boliger kan overholde kravene.

Resultater og dokumentation er uddybet i fremsendte dagslysnotat.



Facade mod Nyropsgade med boliger under 10%

Etageplan for 1. Sal



Nyropsgade

På følgende skitser illustreres, hvorvidt det enkelte rum overholder 10% reglen.

Rum der overholder 10% reglen er markeret med grøn
Rum der ikke overholder 10% reglen er markeret med rød.

OBS: Entre arealer er ikke betragtet som en del af det relevante gulvareal jf. Branchevejledning for Indeklima, appendix C.1 Relevant gulvareal. Ligeledes er området med bænken fratrukket gulvarealet.

Der er ikke vist resultater for badeværelser, da disse ikke er et opholdsrum. Ligeledes er depoter ikke medtaget.

BOLIGENHEDER

STEMNING OG MATERIALITETER

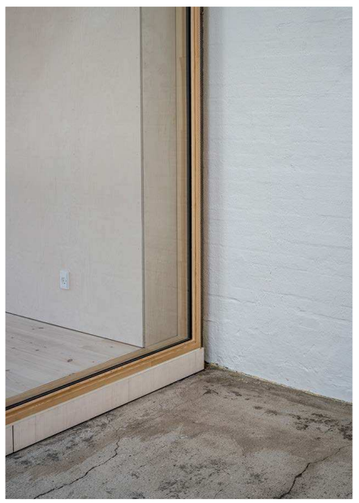


Fyrretræ





Stemningsbillede



Omhyggelige møder mellem nyt og eksisterende



Linoleumsgulv

Omhyggelige møder mellem nyt og eksisterende



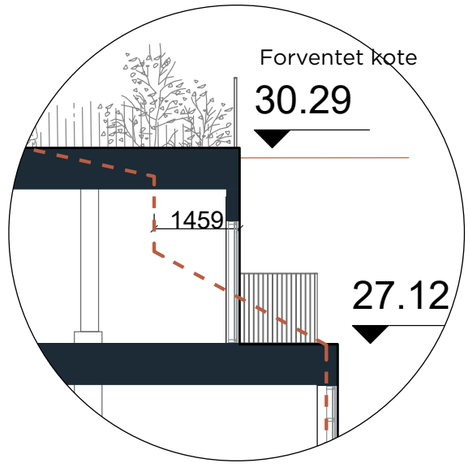
Beton og skillevægge med fyrretræ (Reference: Fabers Fabrikker, Arcgency)

PRINCIPSNIT OG
INDLEDENDE FACADER

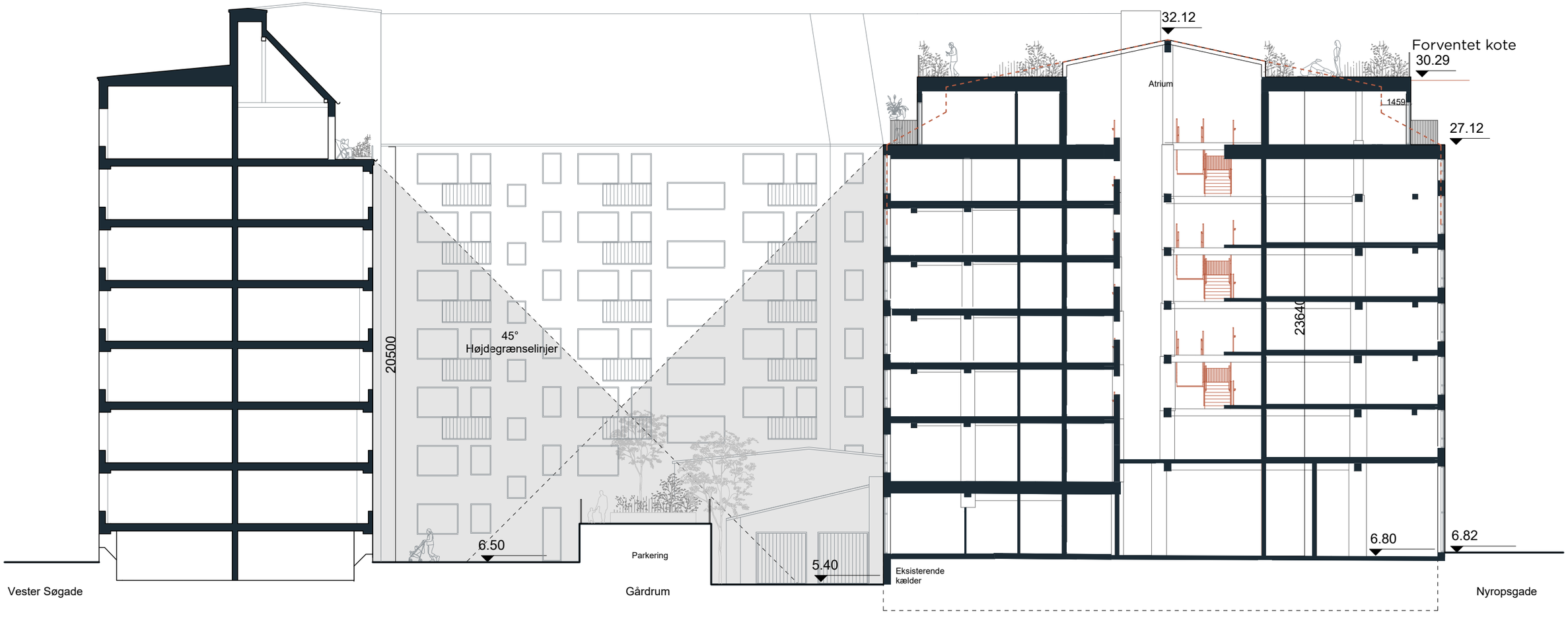
SAMMENLIGNING AF EKSISTERENDE OG FREMTIDIGE TAGFORMER

Snittet illustrerer forskellen mellem bygningens eksisterende tagprofil og den foreslåede tagudformning.

Det er hensigten at videreføre det eksisterende tags hældninger og geometri, så de nye tagformer tilpasses bygningens oprindelige arkitektur. Enkelte områder vil kræve en øget taghøjde for at sikre tilstrækkelig frihøjde og adgangsforhold.



Udsnit af difference mellem ny og gammel tagform på 7. sal



TAGUDFORMNING
PRINCIP OG HENSIGT

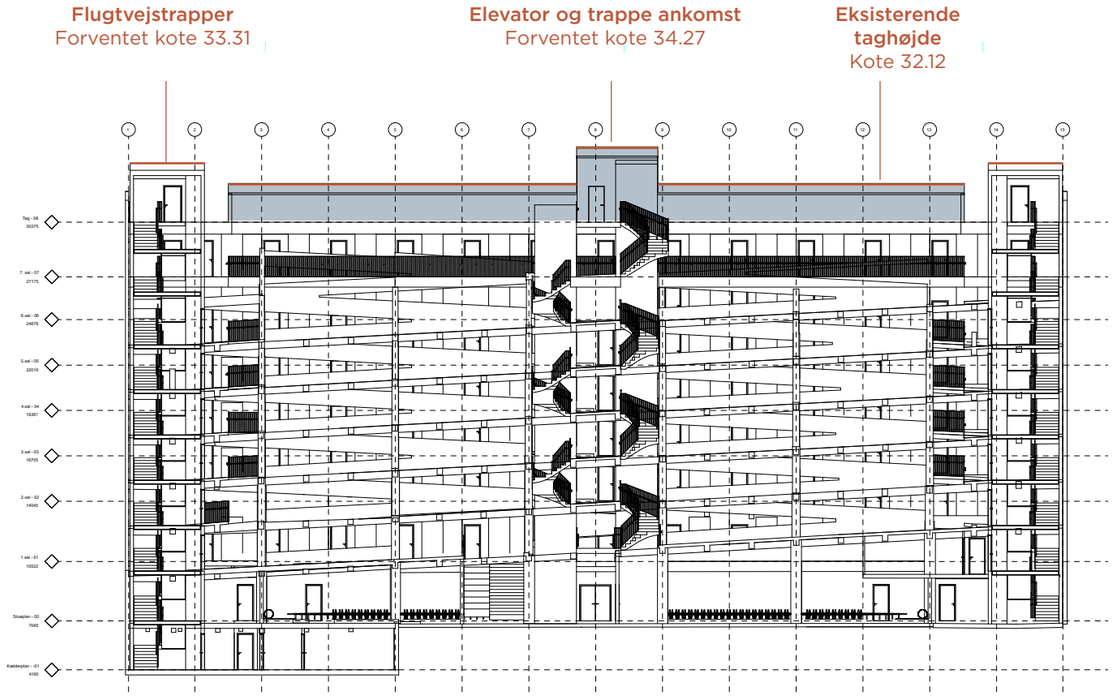
Afslutning af atriummet og adgang til tagetagen

Det er hensigten at afslutte atriummet med et glastag, (se det blåmarkerede område) følger det eksisterende tags geometri og højde. Flugtvejstrapperne i bygningens sider tænkes ligeledes udformet med samme taghældning som det eksisterende tag.

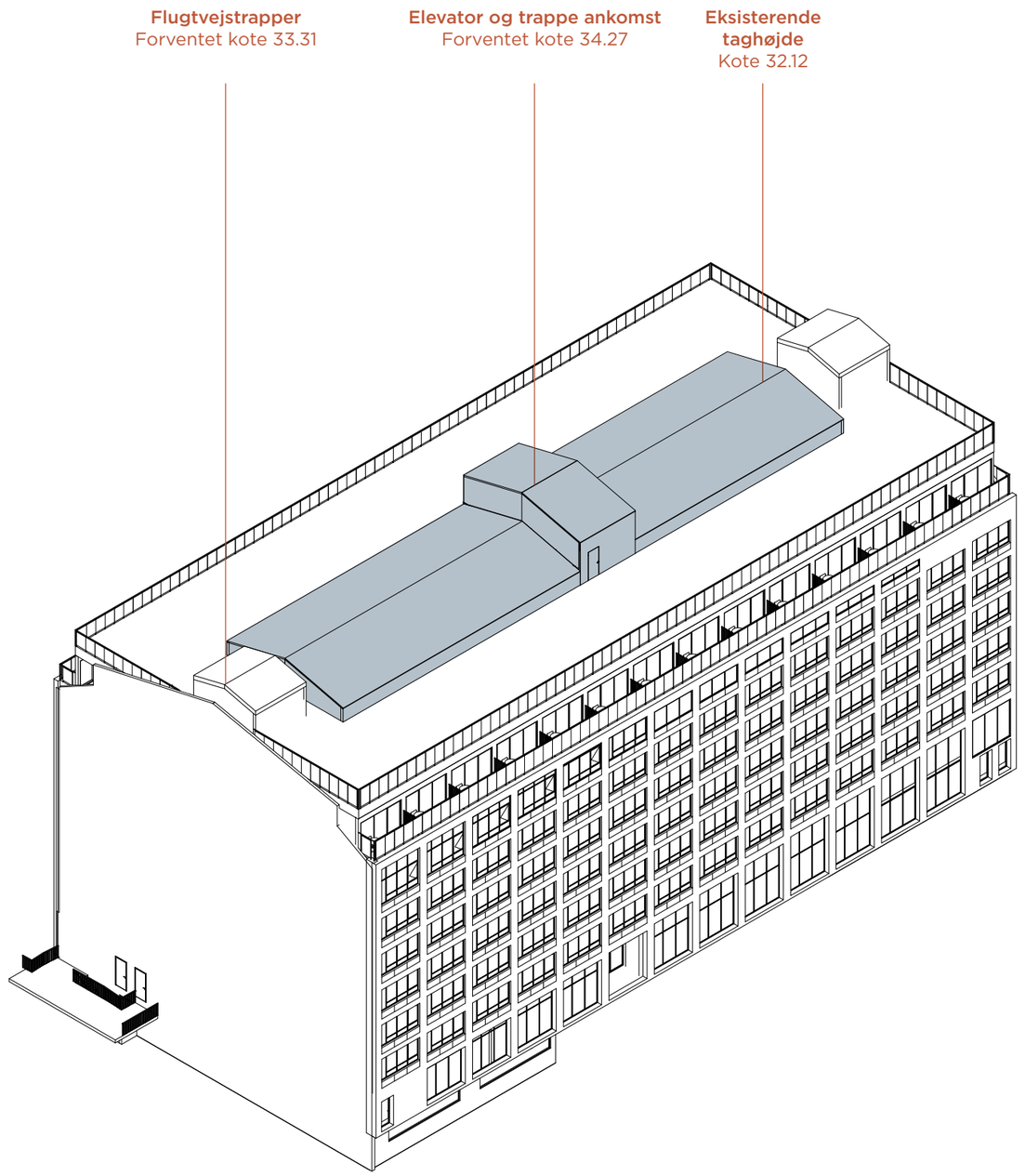
Centralt i bygningen føres kun den ene elevator til tagetagen, mens trappen fra atriummet føres op gennem et hævet glastag med samme hældning som det eksisterende.

For at sikre tilstrækkelig frihøjde og adgang til tagets lave ender, vil den centrale glasoverdækning få en større højde end det eksisterende tag. Overdækningen trækkes tilbage fra facadelinjen for at begrænse den visuelle påvirkning og ønskes udført så transparent som muligt med størst muligt glasareal.

Der er tale om et foreløbigt arkitektonisk princip, som endnu ikke er endeligt bearbejdet eller løst.

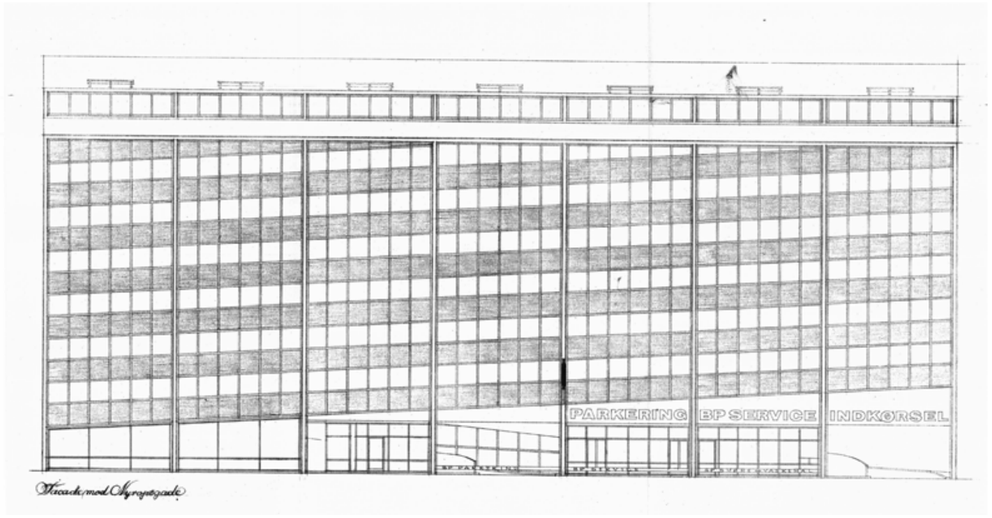


Snit BB gennem atriummet mod "super bjælken"

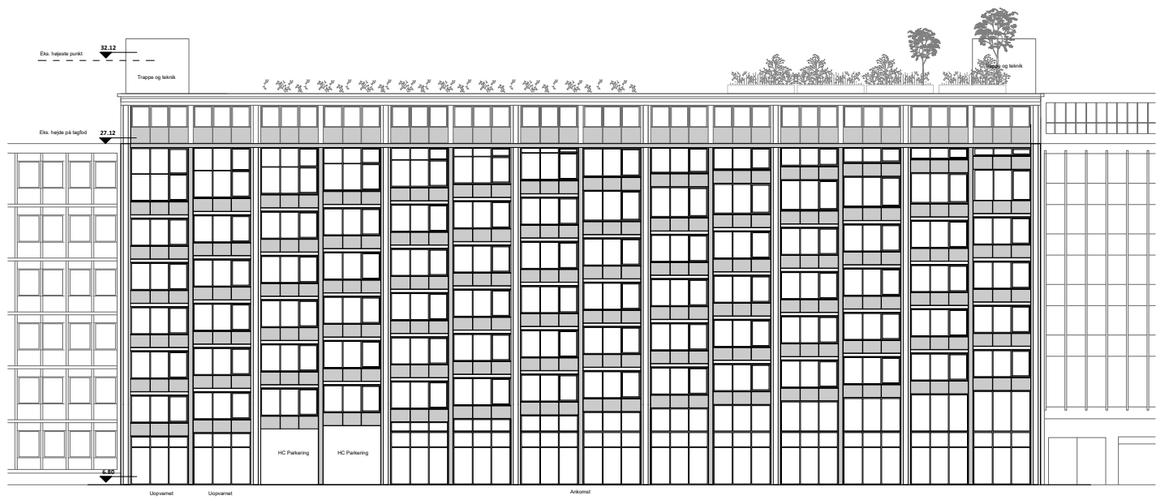


Axonomisk diagram set fra Nyropsgade

GENETABLERING AF SKRÅ DÆK I FACADEN



Oprindelig facade mod Nyropsgade



Skitse af fremtidig facade mod Nyropsgade



Visualisering af facade mod Nyropsgade

FACADER

Facadeøvelser
Facaderne er under udarbejdelse, men vil som den øvrige del af bygningen fremstå med letaflæselige og ærlige detaljer.

Facadens tre dybder afspejler:
1. Isolering og inddækning af søjler
2. Isolering og inddækning af dækforkanter
3. Brystninger og vinduespartier placeret ovenpå dækkene

Der pågår undersøgelser af lydsluser mod Nyropsgade (vist på facadeudsnittene nedenfor) samt af farve- og materialevalg. Hvis det er muligt, genbruges facadens strækmetal i brystningspartierne i de nye facader. Facadens farvepalette er inspireret af de grønlige farver, der allerede findes i bygningen.





Lydsluse integreret i vinduesparti



Facadeudsnit - øvelser



Visualisering af facade mod gården

AREAL, FRIAREAL OG PARKERING

AREALSKEMA FOR FREMTIDIGE FORHOLD

Etage	m2	Fællesareal	Enheder	Friareal	Adgaangsarealer
Tagterrasse 8.sal	0	0	0	710	0
Samlet areal (stue-7. sal)	9650	300	182	0	*2388*
Kælder	390		0	0	0

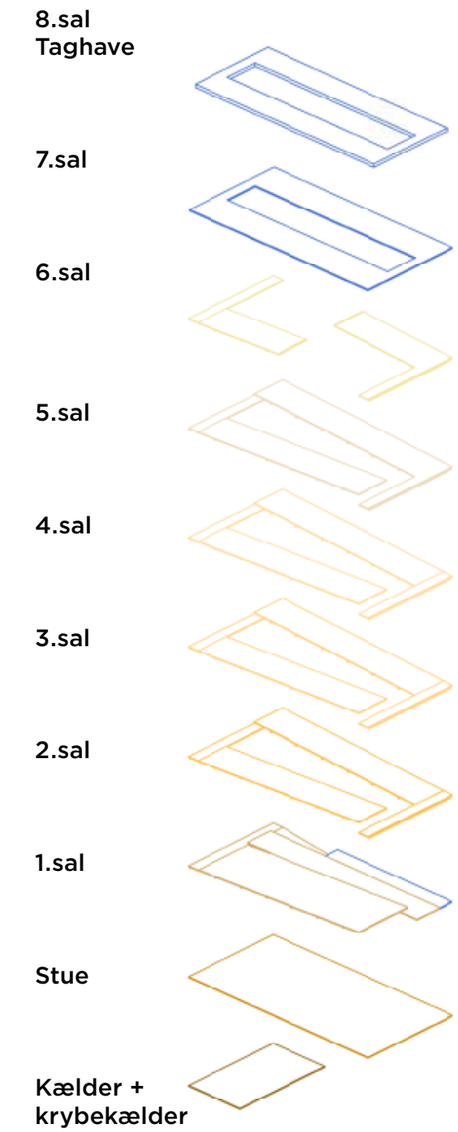
Friareal		710	m2		
Grundareal		1598	m2		
Ny bebyggelsesprocent		604	%		

Størrelse på standard bolig		34	m2		
Adgang + fællesareal		15	m2		
Total standard bolig		49	m2		

KK 24 bestemmelser for ungdomsboliger					
Cykelpladser	4 pladser til 100m2	386	stk *		
Pladskrævende cykler	1 pr. 500m2	19	stk *		
Bilparkering	1 plads pr. 857m2	11	stk **		
Fælles opholdsrum (min. m2)	1,5 m2 pr. bolig	273	m2 *		

** Er opfyldt i projektet*
*** Er ikke opfyldt i projektet*

Note:
Kælderetage er endnu ikke disponeret og heller ikke medtaget i de samlede arealer.
Der kan komme udsving i antallet af boligenheder.
Alle arealer er indledende og verificeres af landinspektør.



Arealer er optalt iht. ovenstående figur.
Nye dæk er markeret med blå.