

Projektudvikling Corteshus

NYT BYHUS I BISPENSGADE 3
FORSLAG DECEMBER 2020

Stedet

Bygningen er beliggende i den centrale del af Aalborg indenfor middelalderbyens afgrænsning. Det er det allermest centrale handels- og kulturområde i byen og besøges dagligt af mange lokale og turister.

Teaterkvarteret og Cortesgyde

Med sin beliggende i hjertet af Aalborg er Teaterkvarteret et af de områder, der tegner byens historie. Området er opstået omkring Vesterå og har med udbygningen af Aalborg by fået en central placering som centrum for byens udvikling. Sporene kan trækkes tilbage til Middelalderen og trods saneringer og gadegennembrud findes der stadig spor i bystrukturen, der vidner om områdets historie, især i området ved Bispensgade og Cortesgyde.

Cortesgyde er en af Aalborg ældste gader. Den er opkaldt efter Cort Andersen (ca. 1560-1633), han var byfoged i Aalborg. Cortesgyde var baggade for varetransporten til Østerås købmandsgårde.

Boliger i Teaterkvarteret

I Teaterkvarteret er der i alt 669 boliger. De fordeler sig på henholdsvis 37% ejerboliger og 63% lejeboliger, heraf er 19% ungdomsboliger. Den tidligere tekniske skole omdannes aktuelt til 114 nye ungdomsboliger. Samtidig er godt 70% af områdets boliger på 2 eller 3 værelser. Der har tidligere været større lejligheder, som blev opdelt for at imødekomme en stigende efterspørgsel efter mindre, billigere lejemål.

De mange små lejeboliger afspejler dels beboersammensætningen med overvægt af unge, men vidner også om, at området har undergået en transformation fra et mere bredt sammensat boligområde til studenterbydel. Lejemålene er attraktive og lette at udleje, og der er en hyppig udskiftning af beboerne – de unge bor der ikke, de har det snarere som base. Den hyppige udskiftning af beboere i området betyder, at der ikke knyttes stærke bånd mellem beboer og bydel, og særligt de unge studerende bruger ikke kvarteret som udvidet dagligstue - de lever i lige så høj grad deres liv i studiemiljøet og særlige steder i byen.

Boligerne i kvarteret er stort set alle lejligheder i etageejendomme uden elevator, dels som 2-3 etagers smalle etageejendomme og højere karréer med tilknyttede gårdrum i varierende kvalitet.

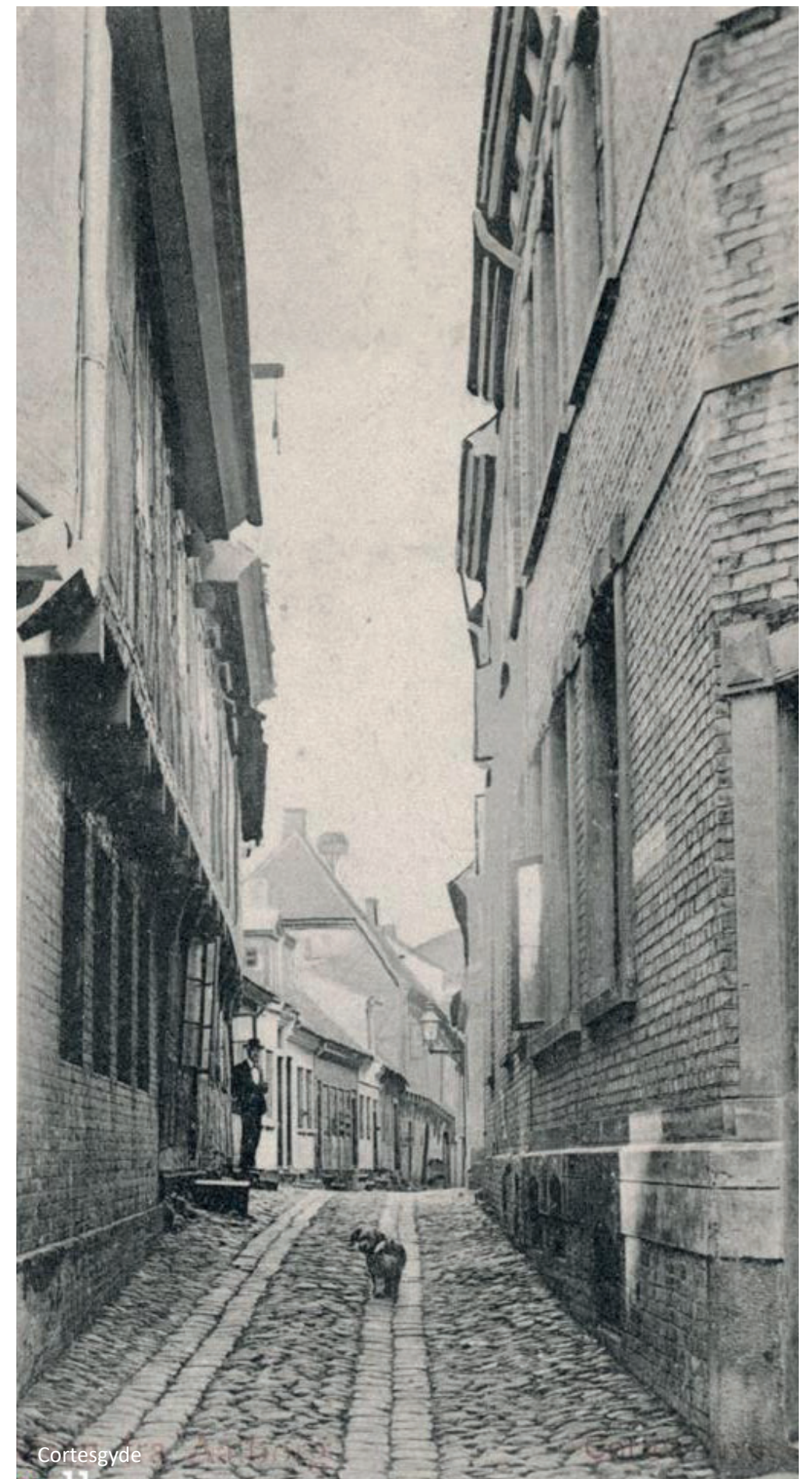
(kilde: TEATERKVARTERET. Analyse af bydelsrollen. AK 2012)

Tidligere byggeri på grunden

Tidligere lå her en af Aalborgs renæssancehuse i bindingsværk. Man kan i dag se det på Lindholmssti, ved Spritten. Bindingsværksbygningen her består af rester af to sammenbyggede huse, der indtil 1917 lå i Cortesgyde. Det første hus med mønstermurværk, der er fem fag langt og har en højde på tre stokværk, har oprindeligt strakt sig om hjørnet af Bispensgade (gågaden). Det karakteristiske ved huset er, at hver etage springer mere frem end den foregående. En byggemåde, som gjorde at man kunne spare på grundarealet i forhold til beboelsesarealet. På de knægte, der bærer etagefremspringene til gadesiden, er der udsmykninger med Andreaskors. Disse kors, som var almindelige omkring 1550, har form som et x. De kan også ses på segl fra den tid. De har navn efter apostlen Andreas, og sagnet fortæller, at apostlen led martyrdøden på et sådant kors. Den eksisterende bygning på grunden er opført i 1917.



Den tidligere bygning på hjørnet af Bispensgade og Cortesgyde



Cortesgyde



Cortesgyde



Cortesgyde



Bispensgade /Cortesgyde



Bispensgade



Bispensgade

Stedet i dag

Ejendommen Bispensgade nr. 3 er opført i 1917 og anvendes i dag til erhverv. Bygningen er i dag i så dårlig stand, at et bygningstilsyn har konkuderet, at det ikke længere er teknisk forsvarligt at benytte den. Bygningen der er stærkt ombygget, er registreret med en bevaringsværdi på 6 (middel bevaringsværdi, grænsende til lav).



Bispensgade



Bispensgade



Corteshus - anvendelser

Anvendelser:

- Strøgbutikker
- Kontor erhverv
- Beboelse

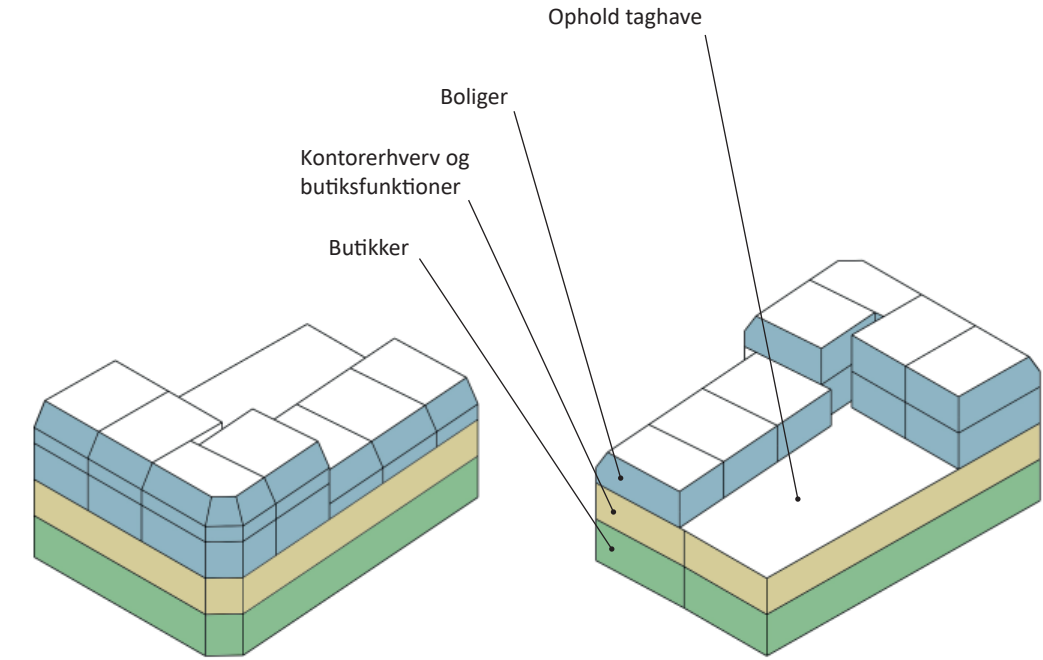
1. etage: butikker
2. etage: kontor og butiksfunktioner
3. etage: Beboelse og fælles friareal på tag
Tagetage: Beboelse og mulighed for friareal på tag

Adgange

Kunder til strøgbutikker har adgang fra Bispensgade.
Kontor, varerlevering, beboere har adgang fra trappe/elevatoropgang på bygningens hjørne mod syd i Cortesgyde.

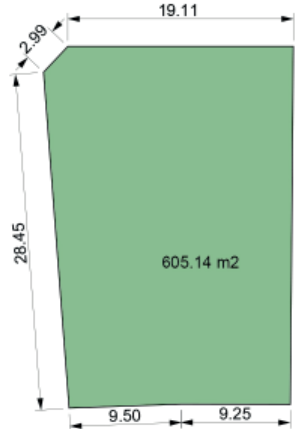
Udnyttelse

Bebyggelsesprocent: ca. 300

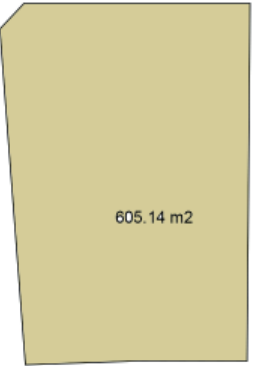


Set fra nord-vest

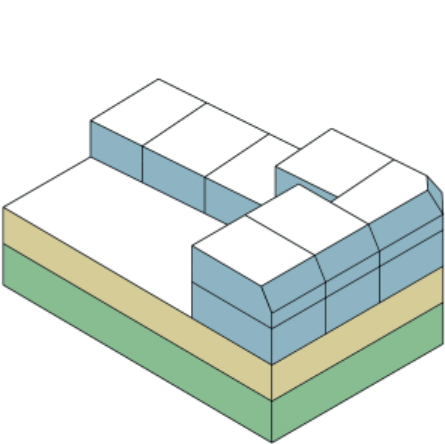
Set fra syd-øst



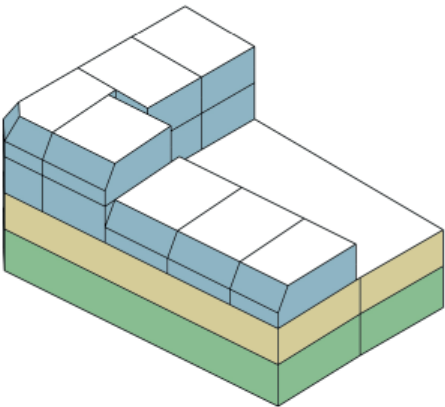
BUTIKKER



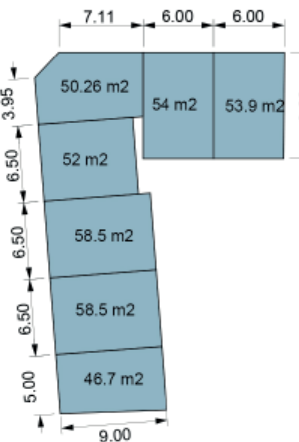
KONTOR OG BUTIKSFUNKTIONER



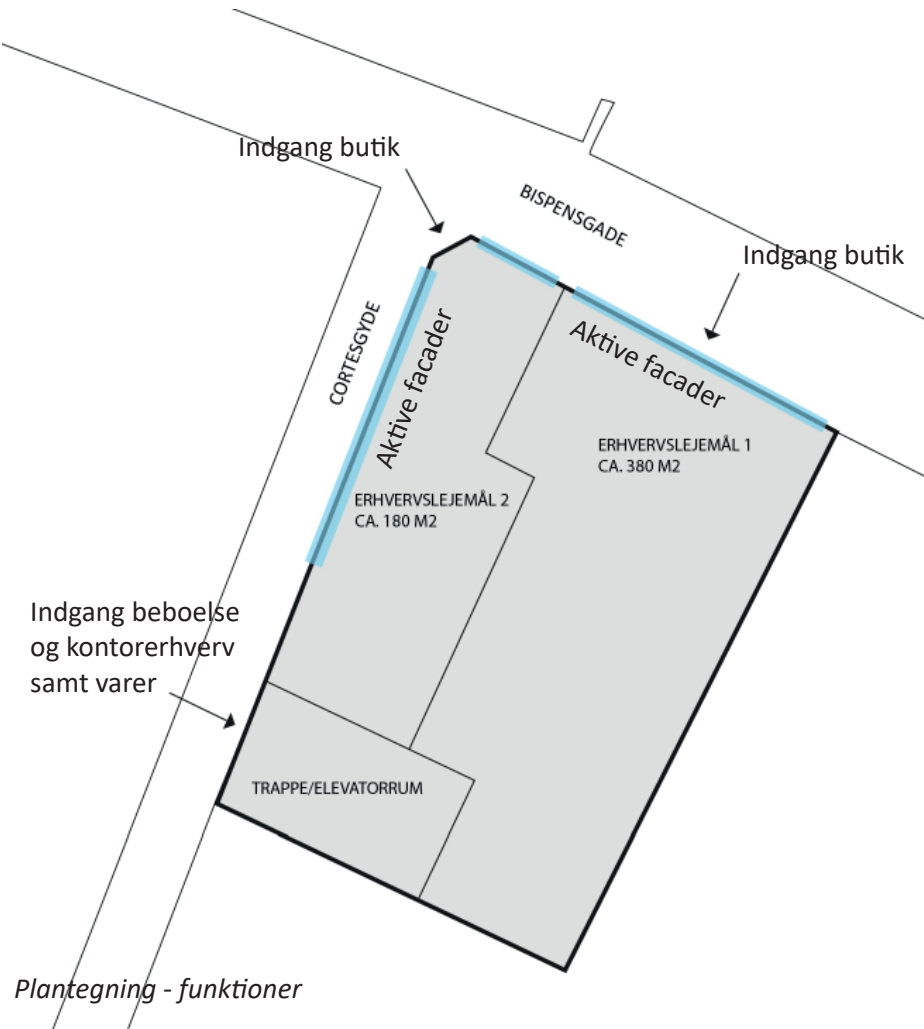
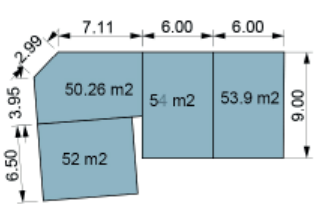
Set fra nord-vest



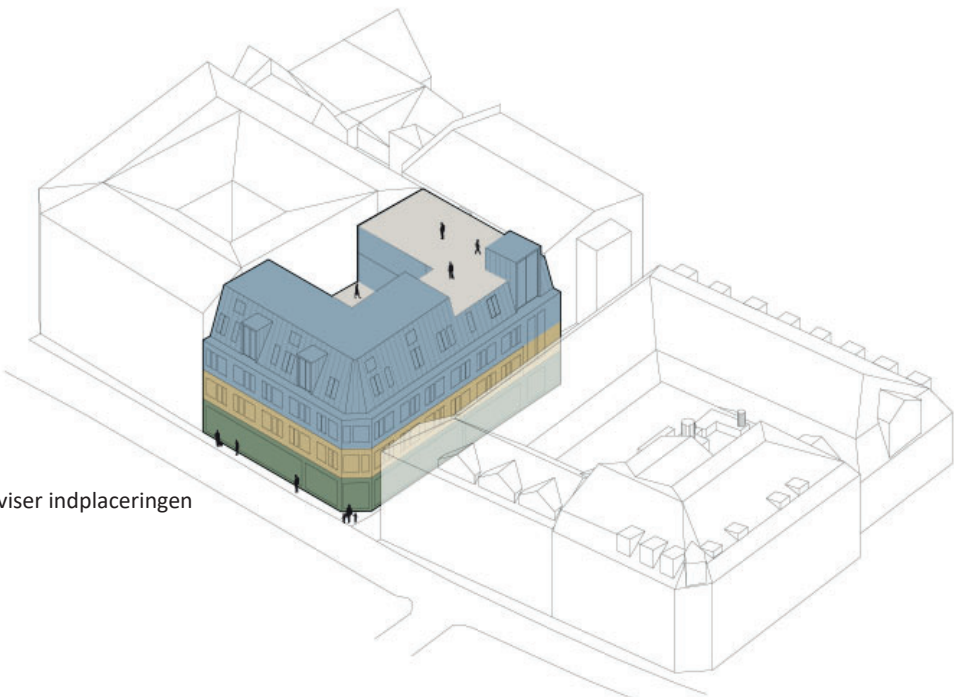
Set fra syd-øst



BOLIGER



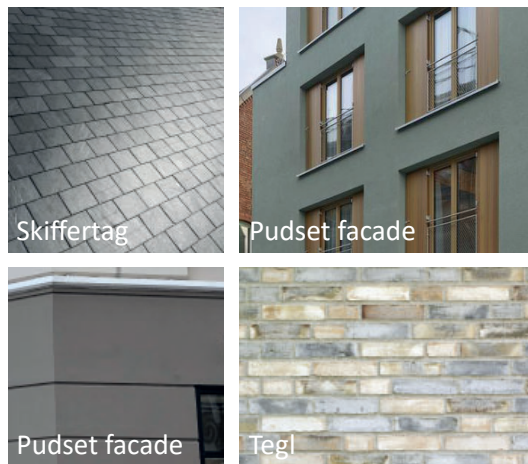
Tidligere forslag viser indplaceringen i konteksten



Corteshus - Arkitektur og materialer

Den nye bygning afspejler tiden, men forholder sig i skala og proportioner til nabo-bebyggelserne så det tilsammen danner en god helhedsvirkning. Den eksisterende bygning er lavere end Bispensgade 1, og ny bebyggelse skal danne en velovervejede højde overgang mellem bygningerne Bispensgade 1 og 5.

Facadematerialerne foreslås som pudsede facader, med en særlig markering af stueetagen. Tagbeklædning er ikke endelig afklaret, men kan være skiffer. Den viste visualisering har pudset facade, med klare markeringer af gesimslinjer. Tagetagen er ikke synlig, når man færdes på de omkringliggende gader.



Referencefoto - materialer

Referencefoto af nyt byggeri i Bispensgade



Visualisering af mulig bygning - Corteshus

Foreslået bebyggelse

Corteshus opføres med en bygningshøjde tilpasset de omkringliggende bygninger og de generelle bygningshøjder i Bispensgade. Den nye bygning danner en overgang mellem den høje bygning Bispensgade 1, og den lidt lavere bygning Bispensgade 5.

Facadeopstalten denne side viser, hvordan byggeriet indpasses i facaderækken i Bispensgade og Cortesgyde.

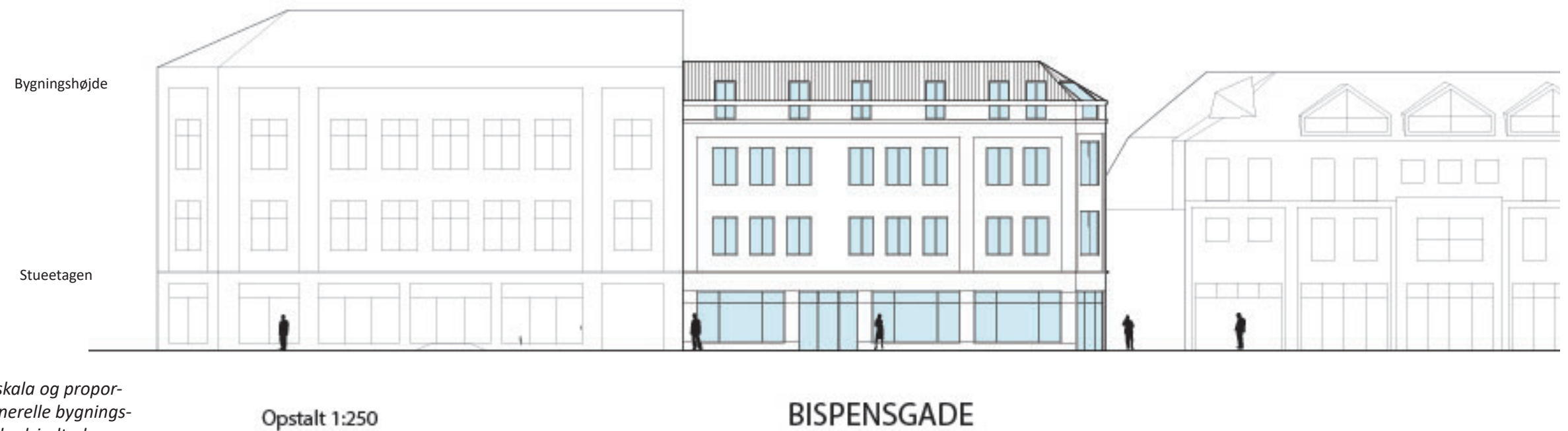
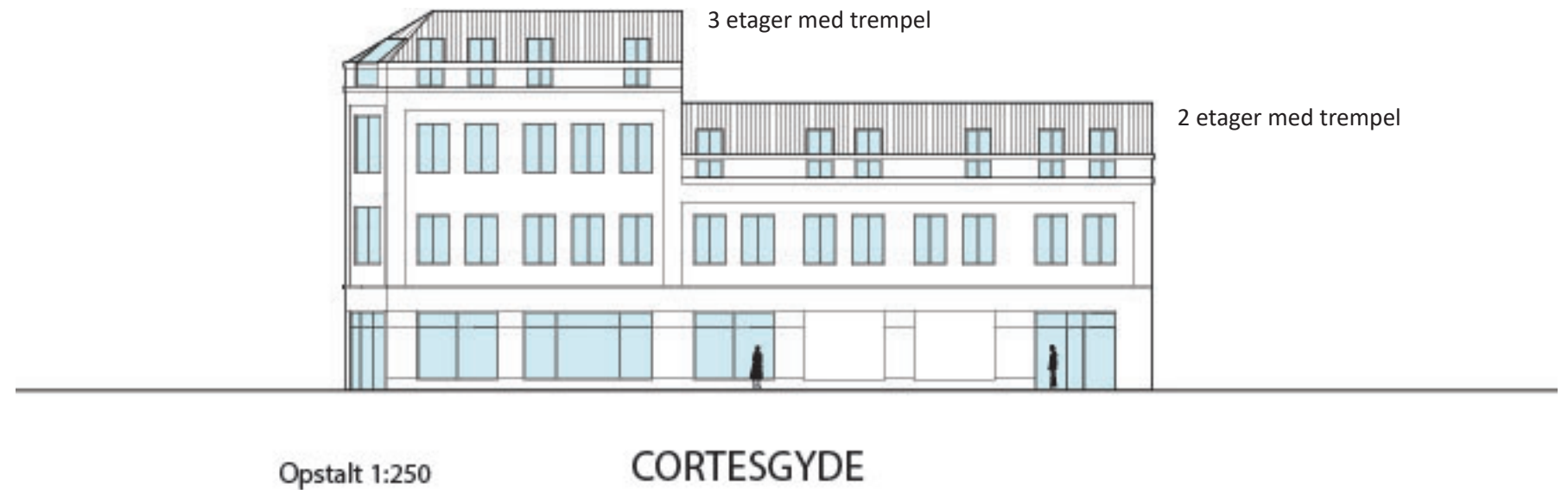
Grundet den særlige beliggenhed i det centrale handels- og kulturområde i byen, sikres der mange etagemeter i de to nederste etager. Der er her foreslået fuldt udnyttede etager til butikserhverv og kontorer.

Etagerne fra 2. sal og op er boliger opført som randbebyggelse mod Bispensgade og Cortesgyde. De øverste tagetager udføres med trempel, hvilket er med til visuelt at dæmpe den oplevede højde af bygningen. Fra terræn vil tagetagen næste ikke være synlig i de snævre gaderum.

Mod Bispensgade kan nybyggeri opføres som opført som 3 etager samt øverste etage med trempel (tagetage). Mod Cortesgyde kan nybyggeri opføres som opført som 2 etager samt øverste etage med trempel (tagetage)

I det indre rum ovenover 2. etage etableres der et fælles grønt opholdsrum for beboerne. Det grønne opholdsrum etableres med belagte flader til ophold, med beplantning og mulighed for sedum arealer.

Lysskakter til 2. sal integreres i tagfladen/opholdsarealet i den indre gård. Dette sikrer tilstrækkeligt lysindfald til kontorer på 2. etage.



Opstalt Bispensgade. Den nye bygning er i skala og proportioner tilpasset naboejendomme og den generelle bygningshøjde, så det tilsammen danner et godt helhedsindtryk