

Korngården blev i 2018 nomineret til Renoverprisen

BEGRUNDELSE FOR NOMINERING

Langt væk fra hipsternes territorium i det indre København, ude i Ballerup, ligger den almene boligbebyggelse Korngården med sine fire blokke og 248 boliger fra 1958 i en fredfyldt tidslomme. Den omfattende renovering med en helhedsplan som idémæssig ramme, er med økonomisk hjælp fra Landsbyggefonden på fornem vis gennemført af projektets parter. Målet med helhedsplanen var at få en bredere beboersammensætning, etablere nye lettilgængelige ældreboliger og forbedre bebyggelsens energiregnskab markant. Men ikke nok med det! Der blev endvidere zoomet ind på at give Korngården et arkitektonisk løft og vække området fra årtiers Tornerosesøvn ved at åbne bebyggelsen mod omgivelserne.

En markant forbedring af energiregnskabet er på overbevisende måde indfriet med et balanceret mekanisk ventilationsanlæg med varmegenindvinding, nye topisolerede facader, nye vinduer, et solcelleanlæg, intelligent overvågning af energiforbruget og grønne kontakter. Besparelserne i energiforbruget på op til 60% taler for sig selv.

Et besøg hos Linda, der åbnede sit hjem for nomineringsudvalget, var en fin oplevelse. Det øgede boligareal, der er opnået, ved at trække de nye facader helt ud til udhængets kant, altanen med udsigt i første parket til de grønne fællesarealer og åbningerne i skillevæggen, som forbinder køkkenet og opholdsstuen, samt nye og større badeværelser, viste sammen med en fyldt venteliste, at det var lykkedes at skabe en moderne bolig, hvor det er godt at være. Ros for det.

Samarbejdet under renoveringen har været godt. Beboerne blev indledningsvis inviteret til at deltage i en velbesøgt workshop og har endvidere været repræsenteret i byggeudvalget. Positivt er det også, at genhusningen under renoveringsarbejdet og tilbageflytningen er forløbet tilfredsstillende. Ikke alle beboere er flyttet tilbage. Det kan ses som en kvalitet, fordi det giver ny dynamik og fremmer ønsket om en bredere beboersammensætning.

Korngårdens nye portgennembrydninger, de tværgående stier, som forbinder portene, det nye fælleshus og multibanen åbner området og inviterer til fællesskab. Det er nybrydende, fordi de enkelte bebyggelser i forstaden i tidligere tiders planlægning blev tænkt indadvendte, uden sammenhæng. Læg hertil endvidere de nye smukt disponerede facader med gule skærmtegl, fri for aktuelle modestrømninger og arkitektoniske krumspring. Så har man opskriften på et attraktivt, åbent boligområde med både visuel og funktionel sexappeal.

Den energimæssige og sociale bæredygtighed har sammen med det nye inviterende arkitektoniske udtryk og den omhyggelige håndværksmæssige udførelse gjort

Korngården mere tiltrækkende. Det gør, trods en betydelig sum til renoveringen, Korngården til en sund, samfundsmæssig, økonomisk investering på den lange bane.

Korngården er et fornemt eksempel på en helhedsorienteret renovering med fokus på energimæssig, social og økonomisk bæredygtighed. De oprindelige lidt forsagte facader er på en begavet måde erstattet med en arkitektur med noget på hjerte. Bymæssigt åbner Korngården med de nye portåbninger, de tværgående stier, multibanen og fælleshuset, på en sympatisk måde op mod omgivelserne. Det er helhedsplanlægning, når den er bedst. Samlet vurderet er Ballerup Almene Boligselskab og DABs realisering af helhedsplanen en fornem præstation og et så overbevisende bud på en recept til nyt liv i en slumrende forstadsbebyggelse, at nomineringen til RENOVER Prisen 2018 er fuldt fortjent.

BESKRIVELSE

Almennyttige boliger er en særlig tradition i dansk arkitektur og kulturarv, som vi skal værne om. Bebyggelsernes kvalitet er ofte usædvanlig høj og netop derfor, giver det mening at bruge tid på, at udtænke innovative helhedsløsninger, når vi skal renovere almene boliger, som f.eks. Korngården i Ballerup.

Korngården består af fire etagehusblokke opført i 1958, disponeret på et grønt areal i Ballerup ved krydset mellem Ring 4 og S-banen mellem København og Frederikssund. De fire blokke er udformet som lange, ensartede stokke i 4 etager, med boligerne øst-vest orienteret. Alle 248 boliger er ensartede 3-værelses boliger uden altaner.

Byggeskader og forekomst af skimmelsvamp, kombineret med en utidssvarende funktionalitet i boligen har gjort Korngården til et oplagt mål for en gennemgribende og gennemtænkt renovering. Med støtte fra Landsbyggefonden er der derfor blevet udarbejdet en helhedsplan for bebyggelsen.

Korngården har i sin tid gennemgået flere betydende forandringer, der hver især gradvist har udvisket det oprindelige klare arkitektoniske udtryk. Til trods for dette er Korngården et tidstypisk og karakteristisk byggeri med flere sociale og arkitektoniske kvaliteter. Disse skulle ikke kun bevares, men også løftes.

Helhedsplanens store udfordring lå dermed i på den ene side, at fremtidssikre byggeriet ved en gennemgribende renovering og samtidig respektere de forskelligartede kvaliteter som byggeriet allerede havde.

DOMUS har i samarbejde med DAB, DOMINIA og DAB Landskabsgruppen udarbejdet en gennemgribende helhedsplan for Korngården. I helhedsplanen er der ud over de ovenstående fokusområder lagt stor vægt på at fremtidssikre bebyggelsen ud fra en helhedsbetragtning. Der er foretaget både omfattende boligomdannelser og total energirenovering.

Ved boligomdannelsen er der lagt vægt på, at bebyggelsen vil kunne huse en bred beboersammensætning. Der er blevet udbedret byggeskader og udskiftet nedslidte installationer. Desuden er der etableret ældreegnede boliger og lejligheder med tilgængelighed for handicappede (elevatordgang) samt et udbud af moderne familieegnede boliger.

Hele bebyggelsen er renoveret med Enemærke & Petersen som hovedentreprenør og opdateret til moderne komfort og med nye fællesfaciliteter. Køkkener og badeværelser er moderniseret efter en plan, hvor vi forholder os til lejlighedernes fremtidige disponering. Beboervalg og individuelle tilvalgsmuligheder har været en grundlæggende idé i projektet.

Endelig indeholder planen en revitalisering af friarealerne samt en bearbejdning af adgangs- og parkeringsforholdene. I alt fire boliger er blevet nedlagt og omdannet til portgennemgange, der skaber forbindelse på tværs af de forholdsvis lange blokke, og gør fællesarealerne på vestsiderne nemmere tilgængelige. Den overordnede idé i friarealplanen er at styrke det sociale liv mellem husene med nye landskabelige elementer som skaber en fælles identitet.

EKSEMPELVÆRDI

Renoveringen er et eksempel på en helhedsplan der 'kommer hele vejen rundt'. Der er opnået en bæredygtig balance mellem store energibesparelser, reducerede vedligeholdelsesomkostninger og forøget boligkvalitet. En bredspektret løsning der tilgodeser både mennesket, miljøet og pengepungen.

SAMARBEJDE

At styre et så stort og komplekst projekt fra start til mål har til tider været en stor opgave. Mange interessenter, både i planlægnings- men også udførelsesfasen, har bidraget positivt til projektets udvikling. I planlægningsfasen har det frem for alt været det gode samarbejde og den gode dialog mellem beboere, byggeudvalget, boligselskabet og rådgiverne/DAB der har båret frugt i form af gode beslutninger. Under udførelsen har den gensidige tillid og respekt mellem de projekterende og de udførende skabt et forum, hvor der i fællesskab blev arbejdet på at omdanne papir til mursten.

BRUGSKVALITET

Et stort byggeri som Korngården huser en lang række forskellige mennesker: Små familier, store familier, singler, ældre ægtepar, ældre enlige, studerende, folk i arbejde, folk uden arbejde, folk med handicap og folk uden. Forskellige mennesker har brug for forskellige boliger med forskellige muligheder og funktioner. Hertil kommer at boligen skal være anvendelig og fungere godt hele året rundt. Boligen skal være god både når det er koldt og når det er varmt, når solen skinner og når det regner, når det er mørkt og når det er lyst og altså kort sagt i alle de situationer som de skiftende årstider medfører. Målet med omdannelsen af Korngården har derfor været, at skabe en afdeling der er

attraktiv for en bred skare af beboere og som råder over funktionelle og indbydende boliger.

BIDRAG TIL OMGIVELSER

Korngården er efter ombygningen og renoveringen et fremtidssikret, bæredygtigt byggeri, hvor alle beboere i alle aldre lever i lyse og sunde boliger, med mindre energiforbrug og mere kvalitet. I Korngården er der plads til fællesskab og forskellighed. Dette afspejler sig i at hele området set med lokale øjne er løftet.

ØKONOMI OG VÆRDIFORØGELSE

Ejendommen er renoveret og fremtidssikret med afsæt i bygningernes gode kvaliteter. Dette sikrer attraktive boliger for en varieret brugergruppe, og danner dermed grundlag for en stabil og økonomisk velfungerende boligafdeling, med reducerede omkostninger til energi og vedligeholdelse.

ENERGIKRAV OG BÆREDYGTIGHED

Under udarbejdelse af helhedsplanen har der været stor opmærksomhed på den bæredygtige helhedsstanke, der kan illustreres som en trekant med tre aspekter som bør indgå i en samlet helhedsbetragtning af bæredygtig renovering: Økonomisk bæredygtighed, social bæredygtighed og miljømæssig bæredygtighed. Løsninger er valgt ud fra en afbalancering af disse tre aspekter. Løsninger blev således aldrig valgt ud fra kun et enkelt kriterium, men altid med det mål for øje at bæredygtigheden skal sikres ”på alle baner”. På den måde sikrer man en bredepektret løsning der tilgodeser både mennesket, miljøet og pengepungen. Idealet er at skabe en helhed som på alle måder er langtidsholdbar, sund og rentabel. Alle boliger er udført med balanceret ventilation med varmegenvinding, der sikrer det mest optimale indeklima. Alle tekniske installationer er udskiftet til komponenter med lavt energiforbrug. Summen af energibesparelsetiltag, herunder isolering af facaderne og udskiftning af vinduerne, resulterer i en beregnet energibesparelse på 60%. Boligerne er udstyret med ’grønne’ kontakter, der kan slukkes et centralt sted i boligen, og dermed bidrager til reducere af stand-by forbruget. Projektet fokuserer desuden på brugeradfærdens betydning for hvilke energibesparelser der kan opnås ved energirenovering af etageejendomme, og følges af et forskningsprojekt ved Center for Indeklima og Energi, DTU Byg, støttet af Grundejernes Investeringsfond. Der er i den forbindelse udført et energivisualiseringssystem, der ud fra forskellige målepunkter i boligen tillader de enkelte beboere nøje at overvåge energiforbruget. Energivisualiseringssystemet fremkommer desuden med forslag til energibesparelsetiltag, der tager afsæt i den enkeltes målte forbrug.

UDFØRELSESKVALITET

Der har under projekteringen været stor fokus på detaljerne i ejendommen, som inden byggestart er blevet afprøvet på en 1:1 mock-up i samarbejde med den udførende entreprenør. Løbende dialog mellem de projekterende og de udførende har under udførelsesfasen sikret gensidig vidensoverdragelse og dermed styret udførelseskvaliteten sikkert i havn.