

TEMAAVIS FOR BÆREDYGTIG RENOVERING AF
KORNGÅRDEN

MANDAG D. 11/2/2013



KÆRE BEBOERE

Det er med stor glæde at vi nu kan præsentere en helhedsplan for jer. Byggeudvalget har siden informationsmødet i januar 2012 i samarbejde med DAB og vores rådgivere fra DOMINIA og DOMUS arbejdet intenst med at udvikle en Helhedsplan ud fra de tanker og idéer som deltagerne på de to workshops er kommet med.

Det er vores håb, at I beboere vil tage vel imod materialet, og læse det igennem.

Korngården står over for nogle byggetekniske problemer, som indenfor de næste år skal udbedres, så boligerne kan opleves som gode og sunde boliger for jer som beboere.

Vi har i 2010 og 2011 fået udarbejdet en tilstandsrapport samt nogle supplerende undersøgelser som alle peger i retning af en gennemgribende renovering. Rapporterne viser, at facaderne inkl. nye vinduer skal udskiftes, samtidig med at alle tekniske installationer skal skiftes. Hvis vi vælger, at renovere Korngården ud fra de anvisninger som tilstandsrapporten viser, vil Korngården stå over for rigtig store udgifter til en renovering.

De samlede udgifter til de mest nødvendige renoveringsarbejder udgør kr. 149.740.000. Det vil for en 3-værelses lejlighed medføre

en huslejestigning på 452 kr./m²/år, svarende til en husleje på 1073 kr./m²/år, igen svarende til en stigning på 2.976 kr./pr. måned. Denne husleje vil ikke modsvare de boliger Korngården kan tilbyde, selv efter en renovering af de nødvendige arbejder.

Derfor har vi valgt, at søge Landsbyggefonden om støtte til en renovering af Korngården. Vi har på tidligere orienteringsmøder fortalt jer beboere om vores samarbejde med Landsbyggefonden. Landsbyggefonden har meddelt, at de støtter en renovering af Korngården under forudsætning af, at der udarbejdes en Helhedsplan for Korngården. De samlede udgifter til gennemførelse af de aktiviteter som indgår i Helhedsplanen udgør kr. 316.844.638.

Hvis I vælger, at stemme for en gennemførelse af de aktiviteter som denne Helhedsplan indeholder, vil det medføre en huslejestigning på 100 kr./m²/år svarende til en stigning for en 3-værelses lejlighed på 678,80 kr./pr. måned.

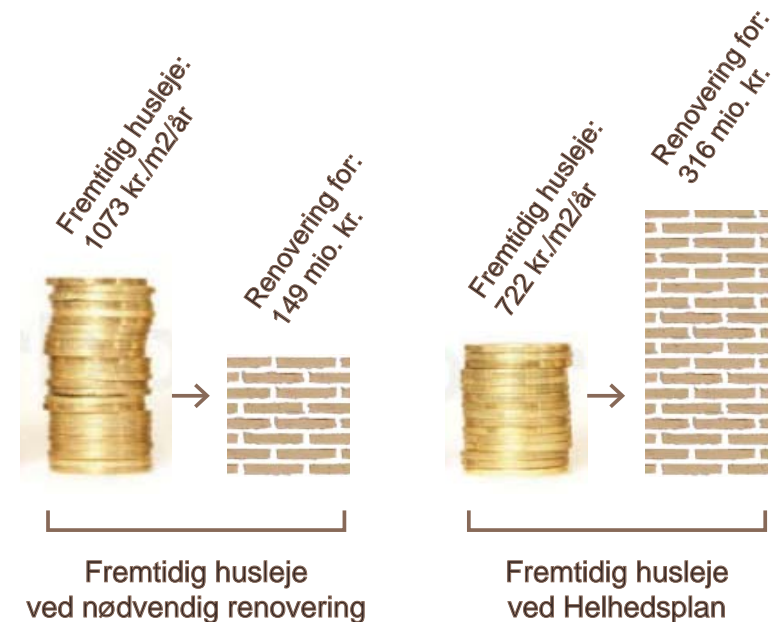
En gennemførelse af Helhedsplanen vil på grund af en række energitiltag medføre en besparelse på jeres energiforbrug på op til 60 % det vil svare til kr. 214 pr. måned.

Beskrivelse, forklaring og økonomi er beskrevet i denne temaavis.

Det er vores håb at du/I møder op mandag den 25. februar kl. 19.00 til afdelingsmøde i Glas-salen, Rugvængets skole, hvor jeres stemmer er afgørende for at gennemføre de gode løsninger som Helhedsplanen beskriver.

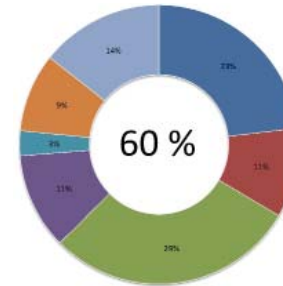
God læselyst.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen



HELHEDSPLANEN I KORTE TRÆK

- Store energibesparelser på op til 60 %
- Lavere energiregninger, på f.eks. varmen
- Et byggeri med grøn identitet, med bl.a. solceller
- Lysfyldt karnap i stuen med god plads til spisebord
- Stor altan med god plads til bord og stole
- Private haver til lejligheder i stueetagen
- Forbedrede grønne områder (legepladser, 'grønne oaser', regnbede, nye belægninger, cykelparkering mm.)
- Helt nye højisolerede og moderne facader og vinduer
- Nye hoveddøre og indgangspartier til lejlighederne
- Helt nye lejlighedstyper og størrelser (2V'er, 3V'er, 4V'er)
- Nyt funktionelt og moderne køkken med nyt el
- Nyt badeværelse med ny sanitet og skjulte rør og nyt el
- Cirka 56 lejligheder får elevatoradgang
- Udskiftning af faldstammer
- Nyt brugsvandssystem med individuel måling af forbrug
- Nyt 2-strengs varmesystem, med nye radiatorer og termostatventiler
- Nyt ventilationssystem med varmegenvinding
- Nye el-tavler i boligerne
- Intelligent lysstyring på opgange og i kældre
- Intelligent overvågning af dit energiforbrug
- Nye porte og stiforbindelser gør det lettere at komme rundt
- Nyt fælleshus



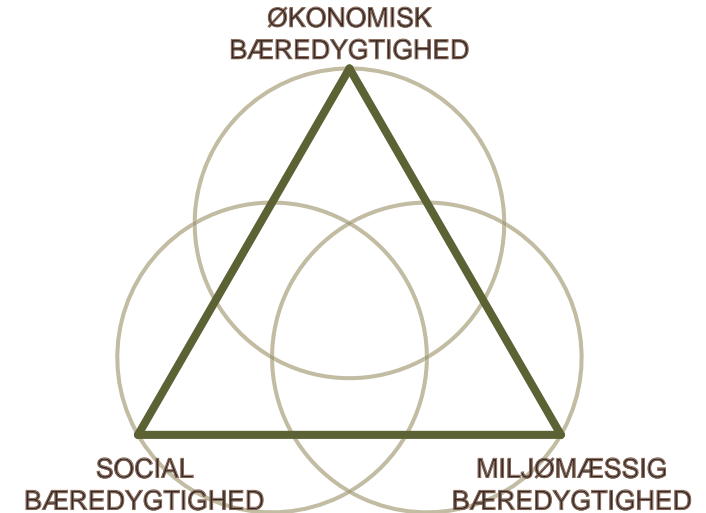
VISION

Visionen for renovering af Korngården tager udgangspunkt i en bæredygtig strategi. Udfra denne strategi er der skabt balance mellem de tre hovedaspekter af bæredygtigheden: Økonomisk, social og miljømæssig bæredygtighed. Se trekantsmodellen til højre. Endvidere er det målet, at lave et samlet helhedsgreb og ikke en pletvis renovering, som på sigt bliver dyrere. Med helhedsplanen sikres, at der ikke kun udbedres byggeskader og udskiftes defekte bygningsdele, men at der samtidig tilføjes en række helt nye kvaliteter.

Med udgangspunkt i strategien præsenterer vi en bæredygtig helhedsplan, hvor det er tilstræbt at skabe balance mellem de økonomiske, sociale og miljømæssige aspekter. Intentionen er således i hovedtræk at skabe løsninger som:

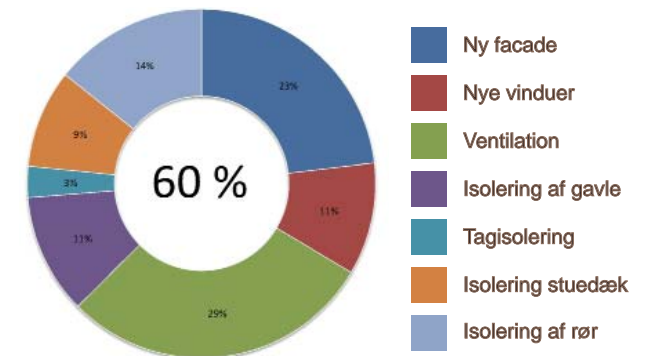
- tager udgangspunkt i de eksisterende sociale og arkitektoniske kvaliteter og udbygger og forbedrer disse
- reducerer det høje energiforbrug i huset
- er "grønne" og anvender vedvarende energi
- inviterer til bæredygtig adfærd blandt beboerne
- udbedrer de nuværende byggeskader og forebygger fremtidige
- giver lyse og venlige boliger med et godt indeklima
- er økonomisk forsvarlige og velovervejede
- har høj teknisk og æstetisk kvalitet og lavt vedligehold
- er funktionelle og øger brugsværdien
- nyfortolker husets oprindelige klare arkitektoniske udtryk
- giver huset en ny identitet gennem arkitektoniske og bæredygtige tiltag

Alt i alt kan ovenstående mål omsættes i en vision for Korngården: "Korngården vil blive et fremtidssikret bæredygtigt byggeri, hvor beboere i alle aldre lever i lyse og sunde boliger, med mindre energiforbrug og mere kvalitet. Korngården - plads til fællesskab og forskellighed."



"Korngården vil blive et fremtidssikret bæredygtigt byggeri, hvor beboere i alle aldre lever i lyse og sunde boliger, med mindre energiforbrug og mere kvalitet.

Korngården - plads til fællesskab og forskellighed."

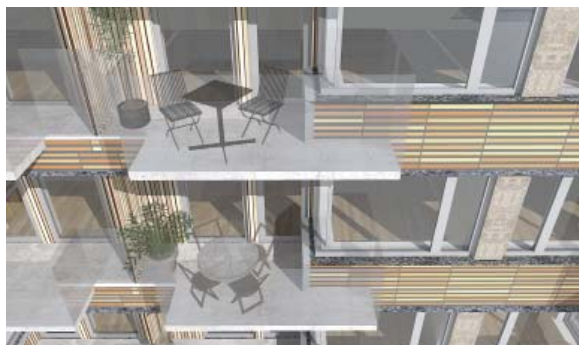


FACADER OG ALTANER

Korngården får helt nye facader på både øst- og vestfacade samt gavle. Facadeudskiftningen giver en tilbundsgående løsning på de omfattende byggetekniske problemer, der er i Korngården.

Samtidig giver de nye facader helt nye arkitektoniske og rumlige muligheder: Alle blokke får nye lysfyldte karnapper og store altaner, der ligger godt beskyttet mod vind. Facaderne opføres i robuste, smukke materialer og repræsenterer en moderne fortolkning af Korngårdens facaders eksisterende kvaliteter. Kvaliteten af materialerne ligger op af de varme "kornfarver", som bygningerne allerede har i dag. De eksisterende fine gennemgående murbånd bliver videreført som et nyt markant motiv, der på de nye facader kommer til at "løbe hele vejen rundt" om huset og derfor også på gavlene.

Gavlene bliver et af Korngårdens nye vartegn. Både syd- og nordvendte gavle kommer til at blive klædt af planter i hele gavlens højde. De grønne gavle kommer til at vidne om Korngårdens nye grønne identitet hvor miljøbevidsthed er et nøglebegreb. Samtidig giver de levende gavle et flot modspil til de lange, rytmiske øst- og vestfacader.



Ny stor
altan



Stue med ny
karnap og altan



Fremtidig
østfacade



Fremtidig
vestfacade

DE NYE LEJLIGHEDER

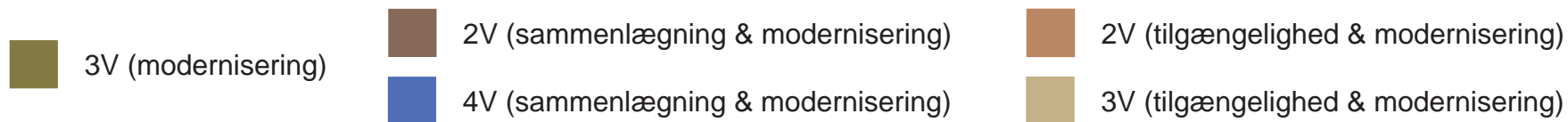
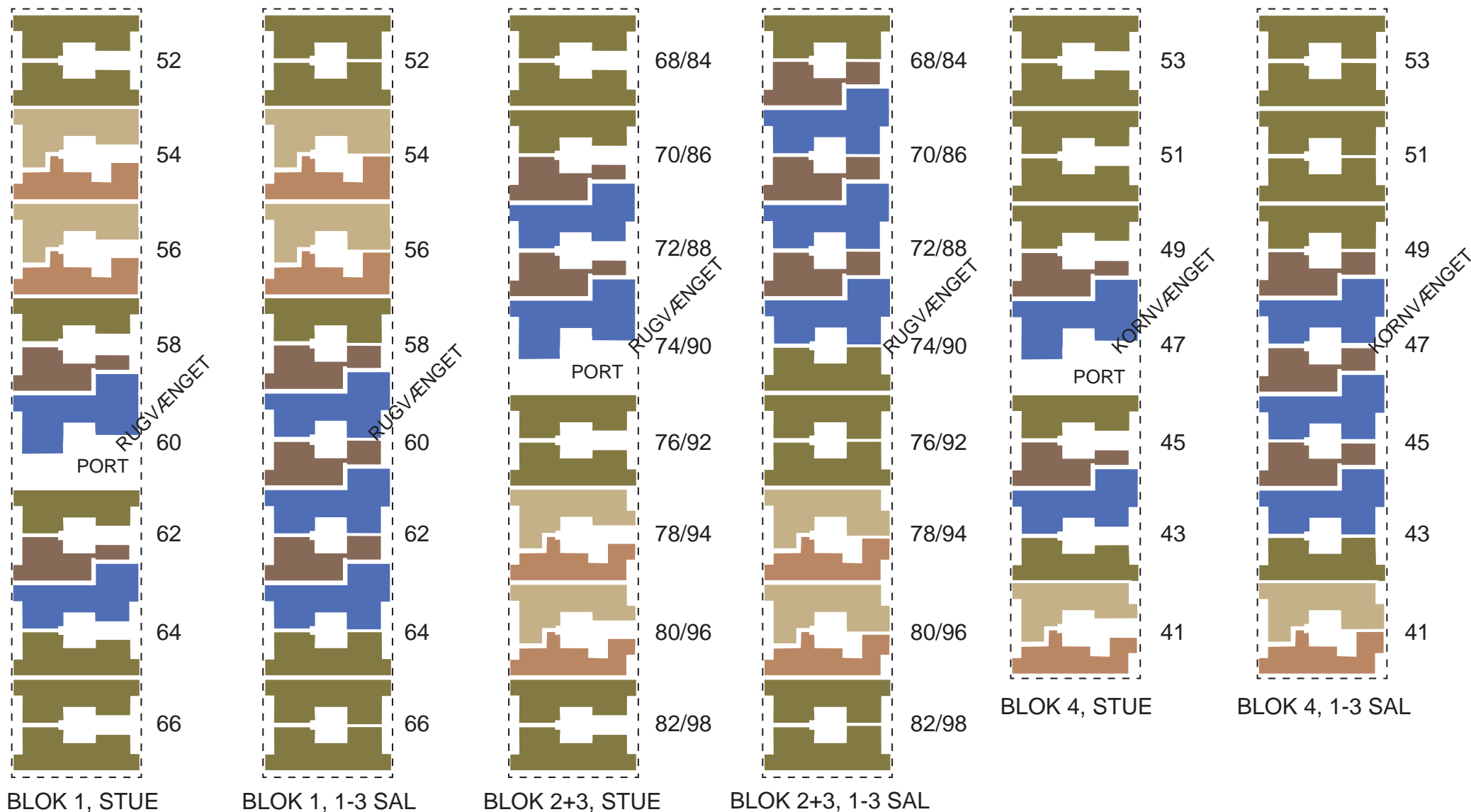
Helhedsplanen giver en total omdisponering af lejlighederne i Korngården. Dette sker for at kunne tilbyde beboerne en meget større variation af boligtyper og boligstørrelser.

Det betyder, at Korngården efter endt renovering ikke blot vil bestå af 3-værelses lejligheder, men af både 2V'er, 3V'er og 4V'er. På den måde vil der sandsynligvis være en bolig der passer bedre til den enkeltes behov.

Udover dette større udbud af boligstørrelser vil der i Korngården ligeledes blive etableret et antal af de såkaldte "tilgængelighedslejligheder". Disse boliger får elevatoradgang, store badeværelser og køkkener hvor det blandt andet er muligt at komme rundt i kørestol. Lejlighederne vil i øvrigt ikke bære præg af at være handicapvenlige.

De nye typer og størrelser betyder at flere beboere vil vende tilbage til en anden bolig i Korngården end den de bor i nu. Til gengæld vil det for manges vedkommende være muligt at få en bolig der i langt højere grad opfylder ens behov. Se mere om genhusning på side 18.

Til højre ses en oversigt over fordelingen af de nye boligtyper i Korngården.



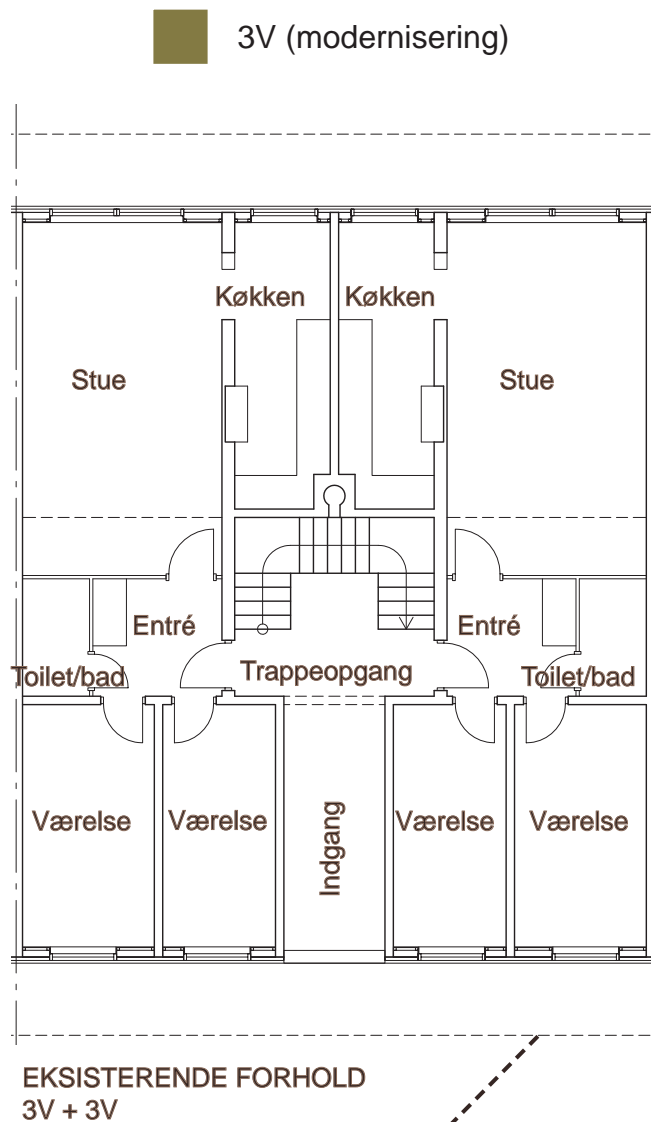
MODERNISEREDE LEJLIGHEDER STUEN

På siden illustreres et eksempel på hvordan Korngårdens 3V'er (stueetagen) kan moderniseres.

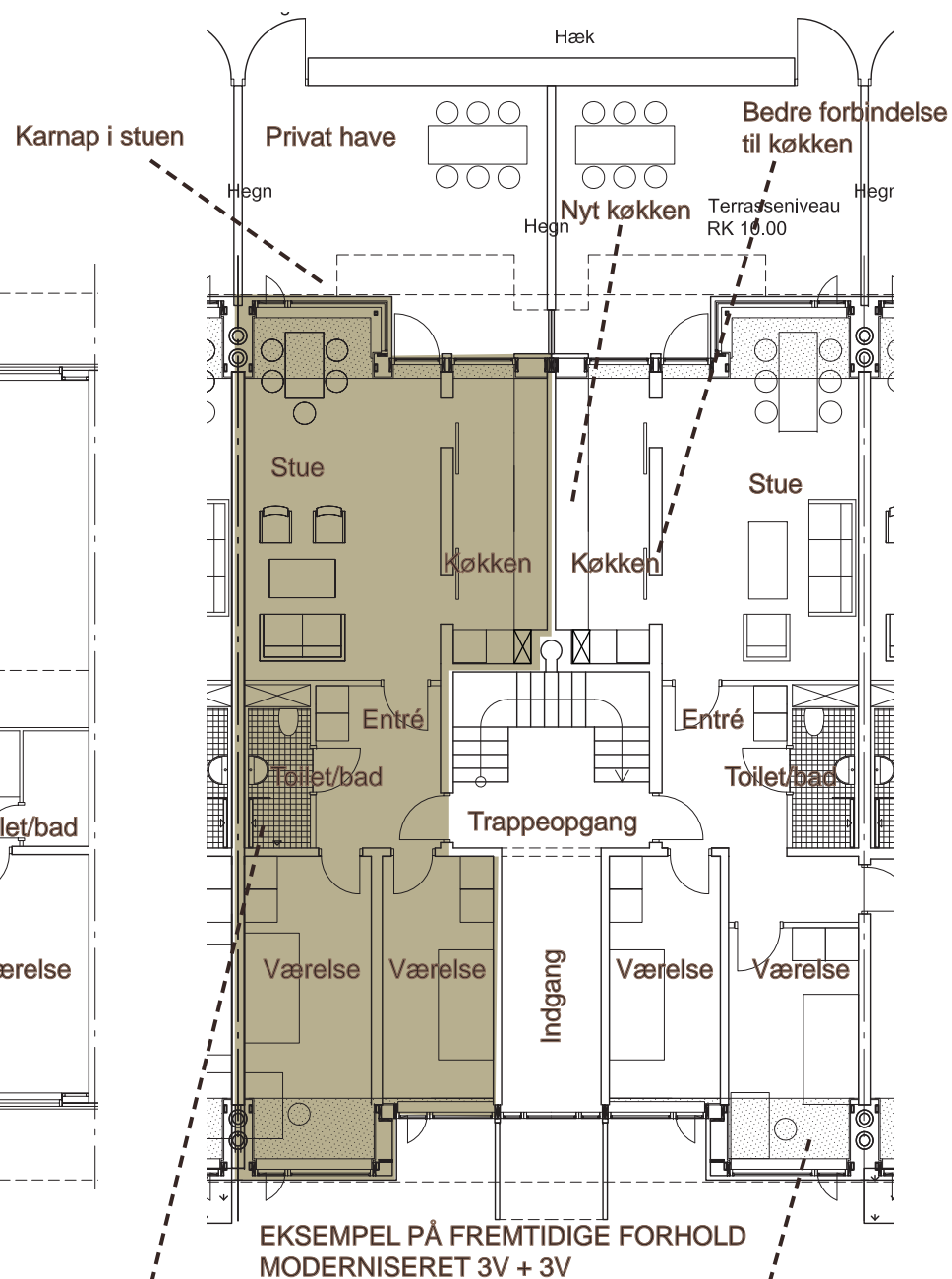
Moderniseringen omfatter blandt andet nye større badeværelser, nye køkkener, en ny lysfyldt karnap i stuen mod vest, privat have med plads til bord og stole og karnap i værelse mod øst.

Der vil blive etableret cirka 96 moderniserede lejligheder i Korngården.

Indretningen er vejledende.



Tagudhængets kant



Nyt større badeværelse
med bruseniche

Karnap ved værelser

MODERNISEREDE LEJLIGHEDER

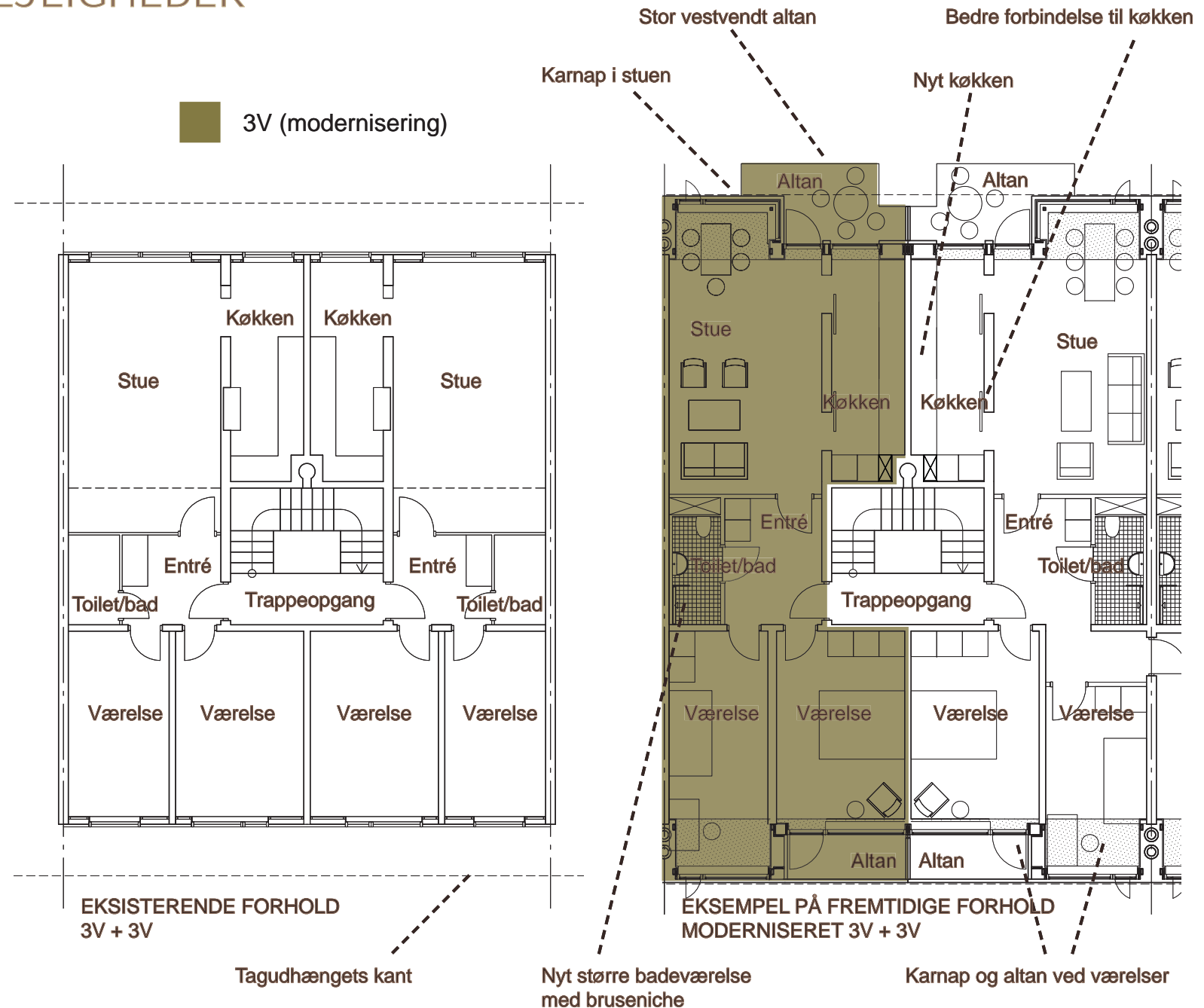
1.-3. SAL

På siden illustreres et eksempel på hvordan Korngårdens 3V'er (1.-3. sal) kan moderniseres.

Moderniseringen omfatter blandt andet nye større badeværelser, nye køkkener, en ny lysfyldt karnap i stuen mod vest, ny stor vestvendt altan med plads til bord og stole og karnap i værelse mod øst.

Der vil blive etableret cirka 96 moderniserede lejligheder i Korngården.

Indretningen er vejledende.



TILGÆNGELIGE MODERNISEREDE LEJLIGHEDER STUEN

På siden illustreres et eksempel på hvordan Korngårdens lejligheder (stueetagen) kan omdannes til tilgængelige boliger.

Tilgængelige boliger har niveaufri adgang til alle boligens rum inklusive den private have. Endvidere er både køkken og bad mere rummelige og med god plads foran sanitet og bordplader. Sidst men ikke mindst er dør- og gangbredder øget.

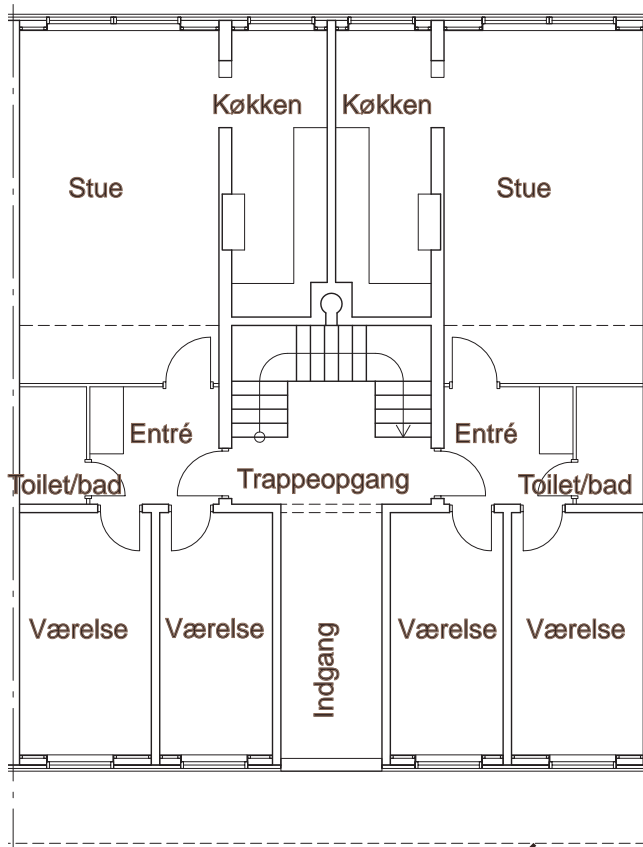
For at muliggøre tilgængelige boliger andre steder end i stueetagen etableres en elevator i bygningen. Denne omdannelse betyder, at 2 stk. 3V'er bliver til 1 stk. 2V'er og 1 stk. 3V'er. Begge lejligheder får nyt køkken og bad samt pulterrum inde i boligen, hvilket ligeledes øger tilgængelighedskvaliteten.

Der vil blive etableret cirka 56 tilgængelige moderniserede lejligheder i Korngården.

Indretning er vejledende.

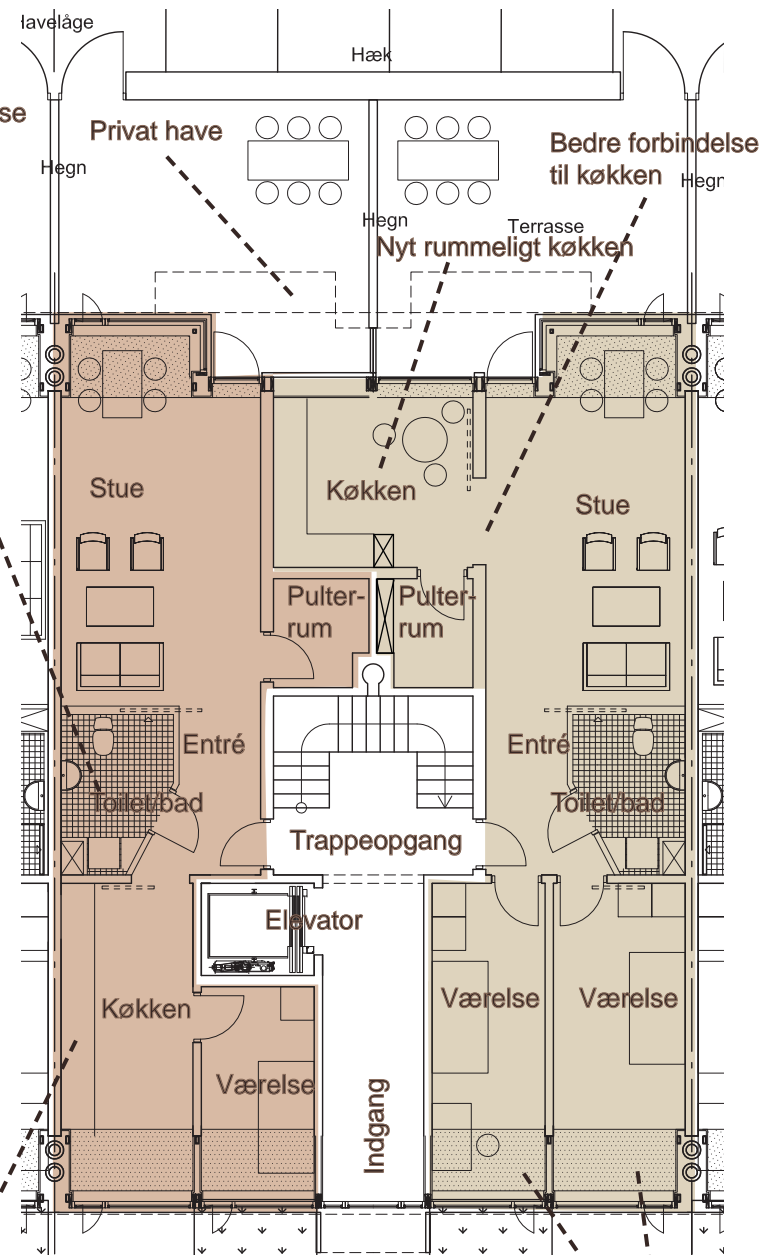
- 2V (tilgængelighed & modernisering)
- 3V (tilgængelighed & modernisering)

Nyt tilgængeligt badeværelse med bruseniche



EKISTERENDE FORHOLD
3V + 3V

Tagudhængets kant



EKSEMPEL PÅ FREMTIDIGE FORHOLD
TILGÆNGELIG MODERNISERET 2V + 2V

Nyt rummeligt køkken mod øst

Karnap ved værelser

TILGÆNGELIGE MODERNISEREDE LEJLIGHEDER 1.-3. SAL

På siden illustreres et eksempel på hvordan Korngårdens lejligheder (1.-3. sal) kan omdannes til tilgængelige boliger.

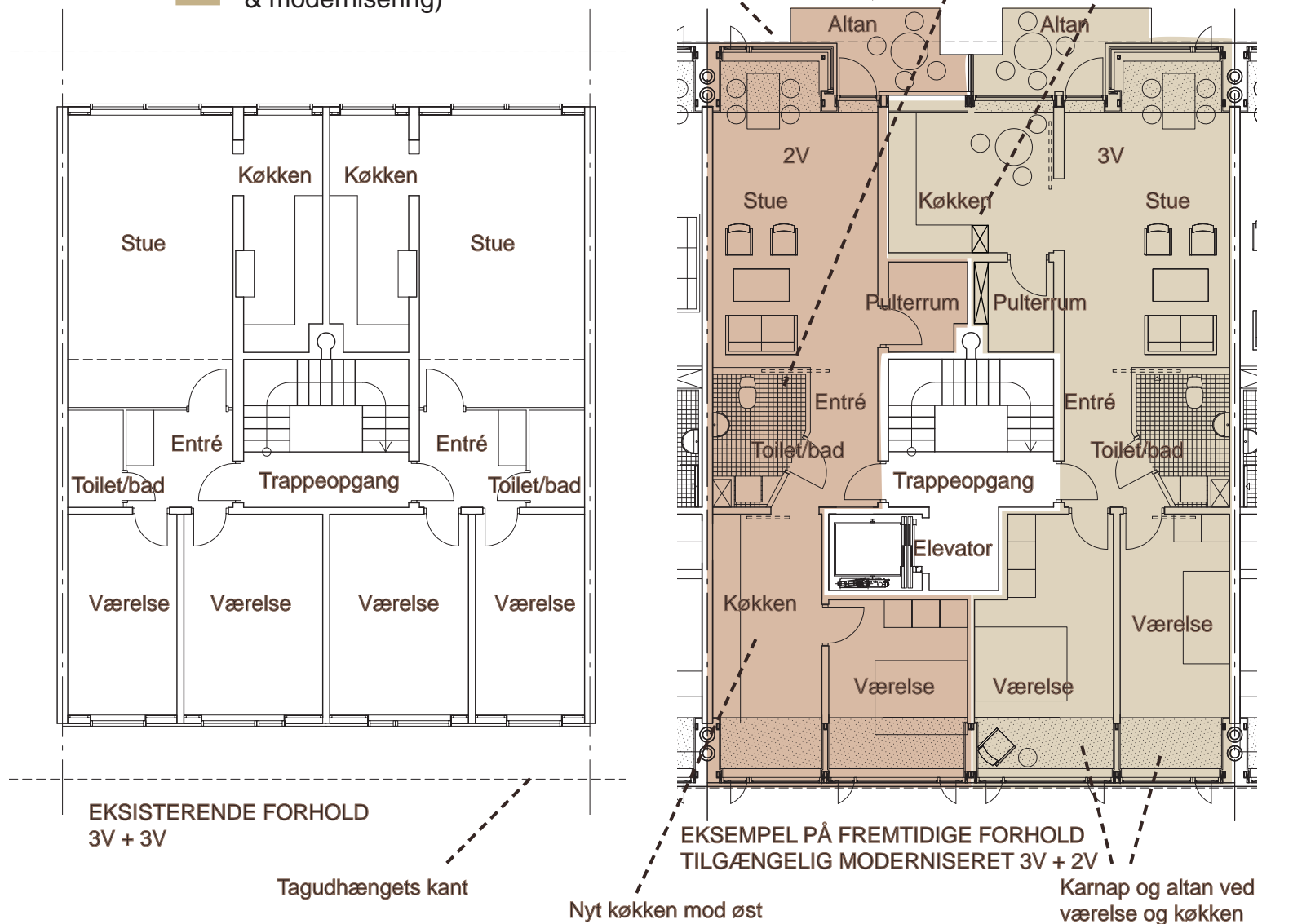
Tilgængelige boliger har niveaufri adgang til alle boligens rum inklusive altan. Endvidere er både køkken og bad mere rummelige og med god plads foran sanitet og bordplader. Sidst men ikke mindst er dør- og gangbredder øget.

For at muliggøre tilgængelige boliger andre steder end i stueetagen etableres en elevator i bygningen. Denne omdannelse betyder, at 2 stk. 3V'er bliver til 1 stk. 2V'er og 1 stk. 3V'er. Begge lejligheder får nyt køkken og bad samt pulterrum inde i boligen, hvilket ligeledes øger tilgængelighedskvaliteten.

Der vil blive etableret cirka 56 tilgængelige moderniserede lejligheder i Korngården.

Indretning er vejledende.

- 2V (tilgængelighed & modernisering)
- 3V (tilgængelighed & modernisering)



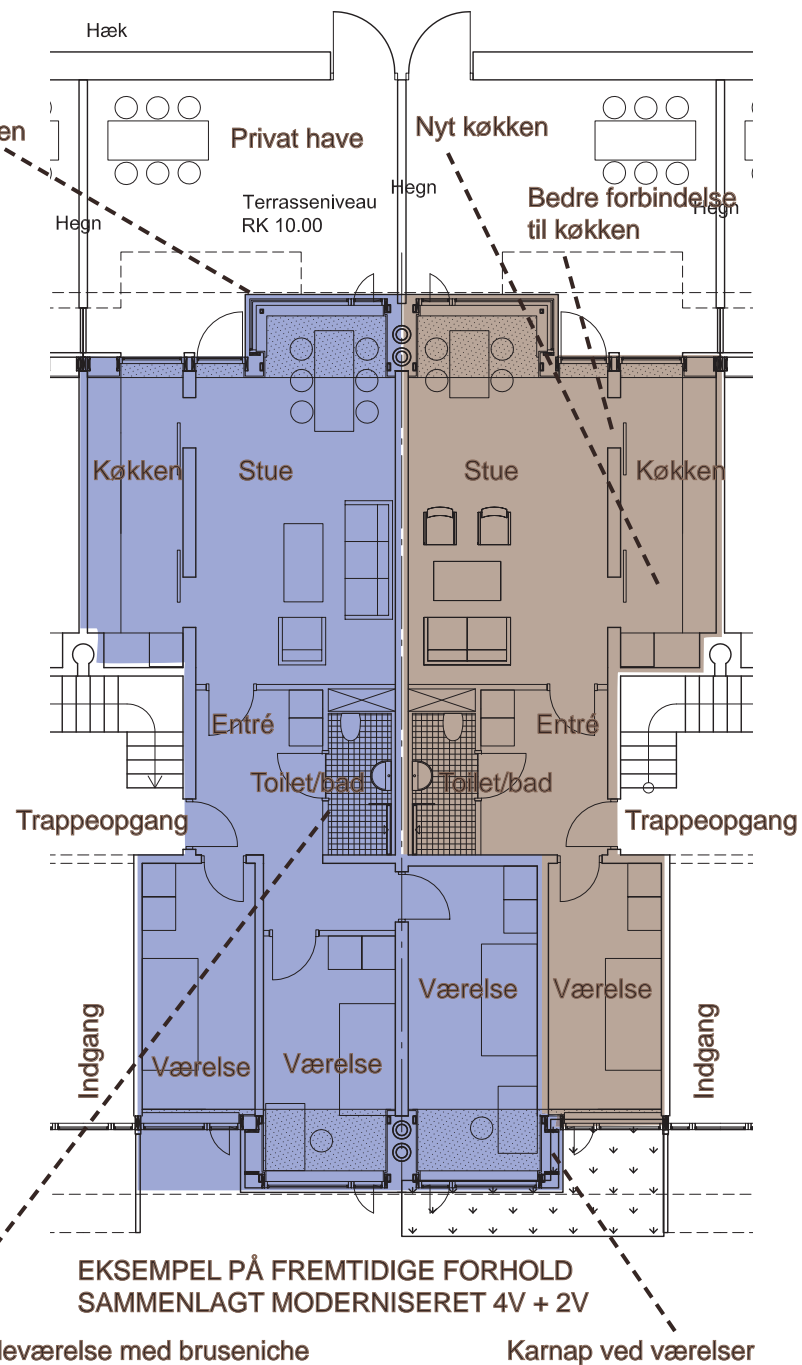
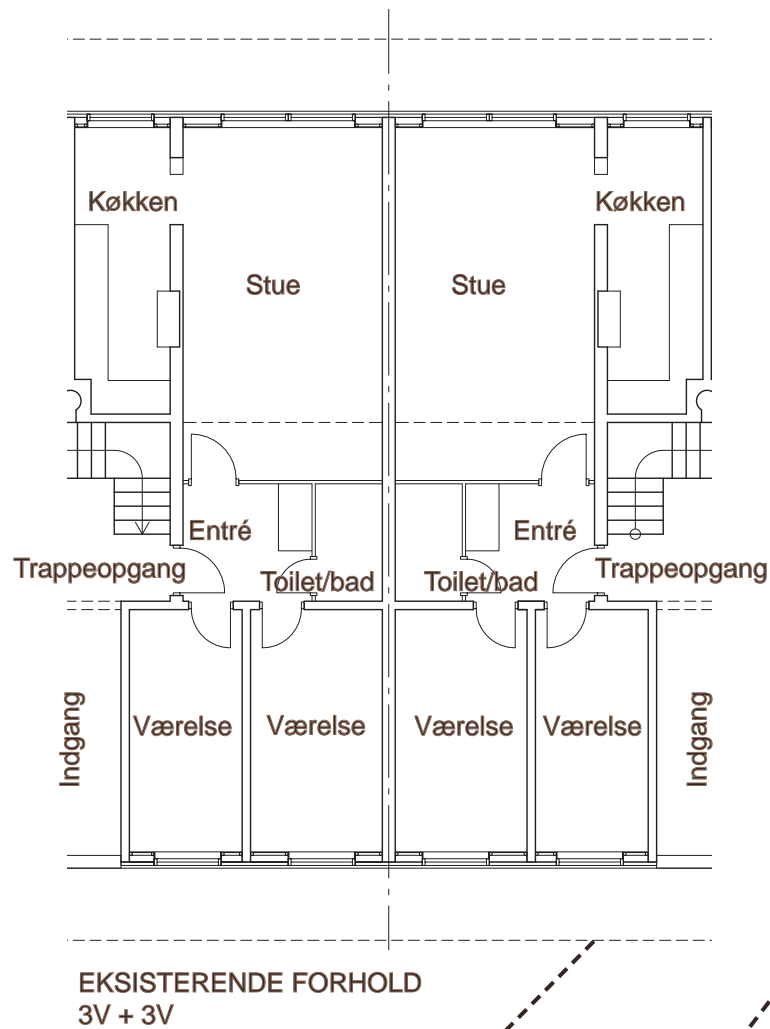
SAMMENLAGTE MODERNISEREDE LEJLIGHEDER STUEN

- 2V (sammenlægning & modernisering)
- 4V (sammenlægning & modernisering)

På siden illustreres et eksempel på hvordan Korngårdens 3V'er (stueetagen) sammenlægges, så der opnås en større variation i boligtyper. Her er vist hvordan 2 stk.. 3V'er er lagt sammen til en 2V'er og en 4V'er. De sammenlagte lejligheder moderniseres ligeledes som foregående eksempler med ny karnap, privat have, køkken og bad.

Der vil blive etableret cirka 92 sammenlagte moderniserede lejligheder i Korngården.

Indretning er vejledende.



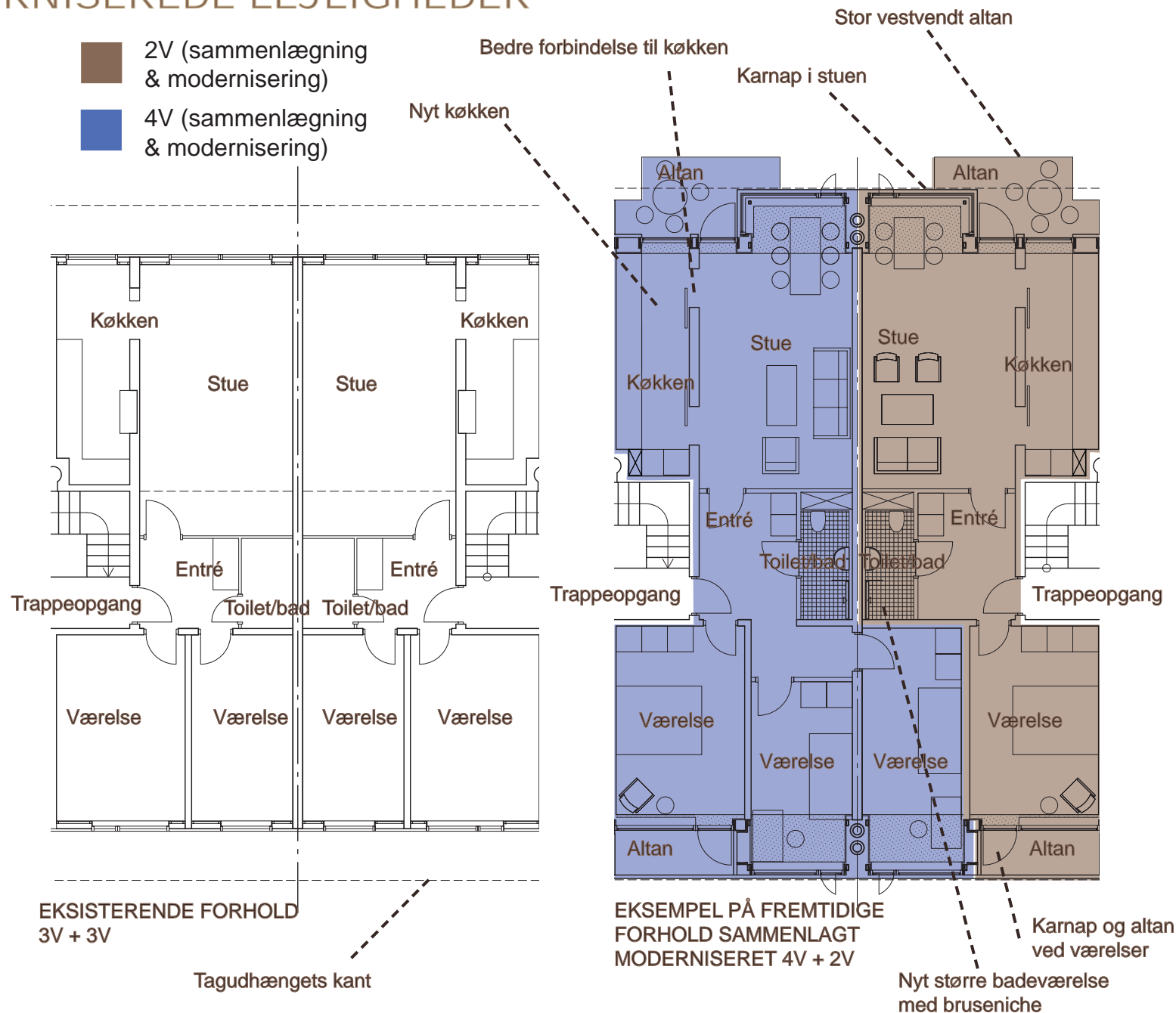
SAMMENLAGTE MODERNISEREDE LEJLIGHEDER

1.-3. SAL

På siden illustreres et eksempel på hvordan Korngårdens 3V'er (1.-3. sal) sammenlægges, så der opnås en større variation i boligtyper. Her er vist hvordan 2 stk.. 3V'er er lagt sammen til en 2V'er og en 4V'er. De sammenlagte lejligheder moderniseres ligeledes som foregående eksempler med ny karnap, altan, køkken og bad.

Der vil blive etableret cirka 92 sammenlagte moderniserede lejligheder i Korngården.

Indretning er vejledende.



NYE KØKKENER OG BADEVÆRELSER

På opslaget ses EKSEMPLER på eksisterende og fremtidige køkkener og badeværelser. Type på køkken og bad afhænger af boligtype. Indretning er vejledende.

Helhedsplanen indeholder en total istandsættelse af køkkener og badeværelser.

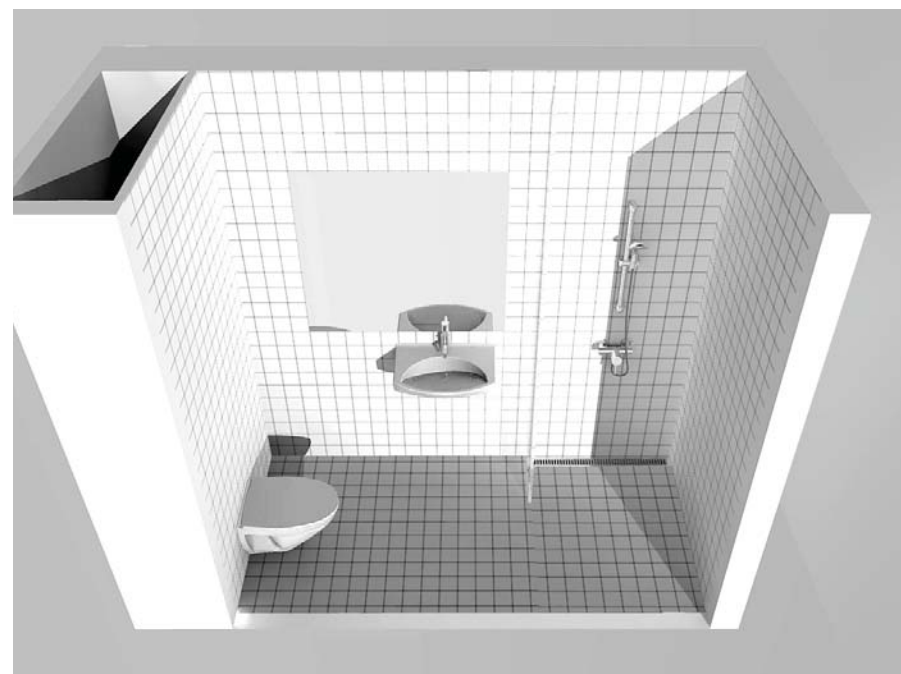
De nye køkkener har god opbevaringsplads og overskabe. Lang bordplade med god arbejdsplads. Der kommer emhætte tilsluttet det centrale ventilationsanlæg. Det nye køkken får to døre til stuen og let adgang til den nye spiseplads i karnappen.

De nye badeværelser får hvid sanitet, stort indmuret spejl, fliser fra gulv til loft, forsænket bruseplads med linjeafløb og skjulte installationer samt tilslutning til det centrale ventilationsanlæg.

EKSEMPEL på eksisterende badeværelse



EKSEMPEL på fremtidigt badeværelse





EKSEMPEL på
eksisterende
køkken



EKSEMPEL på
fremtidigt køkken

INSTALLATIONER OG GRØNNE TILTAG

INDLEDNING

Som beboer er det vigtigt, at man har det komfortabelt i sin lejlighed. Tekniske installationer såsom radiatorer, brugsvand, afløb, ventilation og el er med til at give komfort for den enkelte beboer. Men det nytter ikke noget, at ønsket om komfort øger energiforbruget, kræver en masse vedligeholdelse, og dermed belaster miljøet og økonomien.

Korngårdens tekniske installationer er efterhånden udtjente og ineffektive. Med helhedsplanens grønne tiltag optimeres de tekniske installationers energieffektivitet, samtidig med at komfortniveauet øges. Helhedsplanen lægger op til en række grønne tiltag, som er fornuftige at udføre nu, hvor ejendommen trænger til renovering.

Helhedsplanen indeholder en totaludskiftning af brugsvandssystemet, nye faldstammer og afløb samt en renovering af varmecentralerne.

Herunder beskrives de tiltag som yderligere er med til at sørge for et optimalt komfortniveau, et godt indeklima og ikke mindst en grøn og energieffektiv måde at drive de tekniske installationer på:

KLOAK

Der er i oktober 2012 gennemført en tv-inspektion af afløbsledninger i jorden omkring blokkene og under kældergulve.

De eksisterende kloakledninger er generelt nedslidte og har ikke lang restlevetid. Der udføres udskiftning af

kloakledninger omkring bygningerne. Kloakledninger under bygningerne strømpes op, for at undgå, at man skal banke alle kældergulve op.

HØJVANDSLUKKE

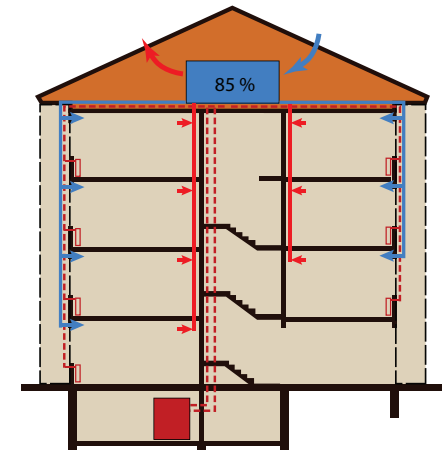
For at sikre mod fremtidig oversvømmelser i kælder under blok 4, etableres der højvandslukke i alle afløb i kælder under blok 4. Højvandslukke lukker afløbet, hvis vand løber tilbage fra det offentlige kloaknet pga. opstuvning under skybrud.

VARME

Nuværende radiatorer er ikke effektive når det kommer til at udnytte varmetilførslen optimalt. Desuden er de i dårlig tilstand og uden termostatstyring. Med et nyt moderne 2-strengsanlæg nedsættes ejendommens varmebehov, og den enkelte beboer vil få en automatisk styring af varmen fra nye radiatortermostater, som selv kan skrue ned for varmen når fx solen skinner igennem vinduerne og varmer boligen op. Ved at flytte radiatorer ud til facaden, vil varmecirkulationen blive mere effektiv.

VENTILATION MED VARMEGENVINDING

Ventilationen i lejlighederne bliver på nuværende tidspunkt tilvejebragt af et udsugningsanlæg, som suger luft ud af lejlighederne. Den varme luft bliver ikke genvundet, og ryger direkte ud til det fri. Med det nye ventilationsanlæg bliver den udsugede varme luft, brugt til at varme indblæsningsluften. Uden at blande frisk og udsuget luft. På den måde går den varme luft



INSTALLATIONER OG GRØNNE TILTAG

ikke til spilde. Samtidig får man som beboer en kontrol-
leret, forvarmet frisklufttilførsel til gavn for indeklimaet.

INDIVIDUELLE VAND- OG VARMEMÅLERE

Vandforbruget (koldt og varmt) bliver i dag opgjort efter
lejlighedsstørrelsen ("andele af haner"). Varmen til rum-
opvarmningen, bliver fordelt til hver enkelt lejlighed vha.
fordampningsmålere på radiatorerne. Med et nyt radia-
torsystem, vil målingen foregå med elektroniske målere
med fjernaflæsning, der sikrer en langt mere præcis
opgørelse af forbruget. Et nyt brugsvandssystem vil blive
målt med kubikmetermålere som måler den forbrugte
vandmængde for hver enkelt lejlighed. Vandmålere kan
ligeledes fjernaflæses.

EL I BOLIGERNE

Gruppetavler, der er placeret på trappereposerne er ikke
tidssvarende. Idet der i samtlige boliger skal udføres ny
installation til både køkken og vaskesøjle, så skal grup-
petavlerne udskiftes. Tavlerne flyttes ind i selve boligen.

For at nedbringe standby strømforbruget indføres der
såkaldte "grønne kontakter" i samtlige boliger, der mulig-
gør en nem afbrydelse af unødigt standby forbrug. Ved
siden af eksisterende stikkontakter placeres kontakter
med et grønt symbol. Alt el-udstyr, der tilsluttes disse
kontakter, kan afbrydes via tryk på en afbryder, der pla-
ceres ved indgangsdøren.

Der tilføjes en indikator i boligerne, der enten ved "tra-
fiklys"- eller smiley-indikering angiver hvordan boligens
forbrug (el, vand og varme) ligger placeret i forhold til

gennemsnittet. Er man "rød eller gul" kan man via en
app på mobil, tablet eller via internettet se uddybende
forbrugsdata samt få gode råd til, hvordan man kan
spare på energien.

EL I KÆLDRE OG OPGANGE

Energiindikator-tiltaget suppleres med infoskærme, der
opsættes i opgangene. Disse skærme viser ikke de
enkelte boligers forbrugsdata, men et gennemsnit for
opgangen, der sammenlignes med gennemsnittet for
hele byggeriet. Infoskærmene vil ligeledes blive anvendt
til opslag, og de vil kun være tændte, når der er tilstede-
værelse på trappen

Der udføres en lysstyring på trappeopgange og i kæld-
rene, der sørger for at slukke lyset, når der ingen tilste-
deværelse er. Pt. er kældbelysningen tændt konstant,
hvilket har en tryghedsskabende virkning, men også
medfører et unødigt højt energibehov. Lysstyringen
vil sikre, at der altid er lys, når personer færdes i områ-
derne, men ellers ikke. Hermed kan der spares betyde-
ligt på strømforbruget.

SOLCELLER

Der opsættes solceller på en af blokkenes vestvendte
tage. Solcellerne producerer strøm, når solen skinner,
og denne el-produktion vil delvist kunne dække energi-
forbruget til ventilationsanlæg og anden fælles strøm i
de enkelte blokke. Dette vil sænke ejendommens udgif-
ter til el betydeligt, og i perioder, hvor der er en evt. over-
produktion, vil strømmen blive solgt til energiselskabet.



ENERGIBESPARELSER, BYGGEPLADS OG GENHUSNING

ENERGIBESPARELSER

Korngården har i årene 2008, 2009 og 2010 haft varmeudgifter i gennemsnit på 1,7 mio. kr. pr. år inkl. moms. Teoretiske beregninger viser at ved gennemførelse af helhedsplanens løsninger, vil afdelingen kunne spare op til 60 %. De 60 % skal renses for el-besparelse, hvilket medfører varmebesparelser på op til 55 %.

En beboer betalte typisk i år 2011 i alt ca. 5300 kr. i varmeudgift. Ved gennemførelse af helhedsplanens løsninger, vil beboeren forvente at skulle betale ca. 2400 kr./år. Altså en besparelse på 2900 kr./år. Dette forudsætter at beboerne ikke skruer op for komfortniveauet, men holder det på 20-21°C, og at varmeprisen er den samme som i år 2012 (ca. 0,6 kr./kWh). Hvis komfortniveauet forhøjes med bare et par grader, dvs. 22-23°C, vil varmebesparelsen halveres, dvs. ikke 55%, men kun 27,5 % reduktion. Derfor opfordres alle beboere til at være bevidste om indetemperatur og prøve at holde den på 20-21°C, hvis man vil mærke den angivne forskel på ens årlige varmeudgifter. En termostat indenfor er en god indikator for hvor ens indetemperatur ligger.

Mht. el-forbruget vil et balance-ret mekanisk ventilationssystem, dvs. et anlæg med både udsugning og indblæsning, som helhedsplanen lægger op til, medføre et øget elforbrug,

men da det etableres med varmegenvinding, vil det betyde mindre forbrug på opvarmning.

For at nedbringe dette el-behov, opsættes solcelleanlæg som vil dække netop forbruget for nye ventilationsanlæg.

Med etablering af bevægelsessensorer på belysning på fælles områder og i kælder, vil el-forbruget ligeledes reduceres.

De 2 grafer til højre viser afdelingens nuværende energiudgifter og fremtidige energiudgifter de næste 20 år.

BYGGEPLADS OG GENHUSNING

Byggesagen stiller store krav til den logistiske planlægning og beboerhensynet vil i høj grad blive styrende for rækkefølgen af de enkelte arbejder.

BYGGEPLADS

Skurby og byggeplads etableres på terrænet omkring husene, og søges i størst muligt omfang placeret på græsarealer, så flest mulige p-pladser friholdes. Mandskabsskure og byggelederkontorer vil blive placeret fast i hele byggeperioden, mens selve byggepladsarealet vil blive flyttet i takt med arbejdets fremdrift. Der færdiggøres en blok af gangen, dog med overlap mellem blokkene af hensyn til entreprenørens logistik og udførelsen af

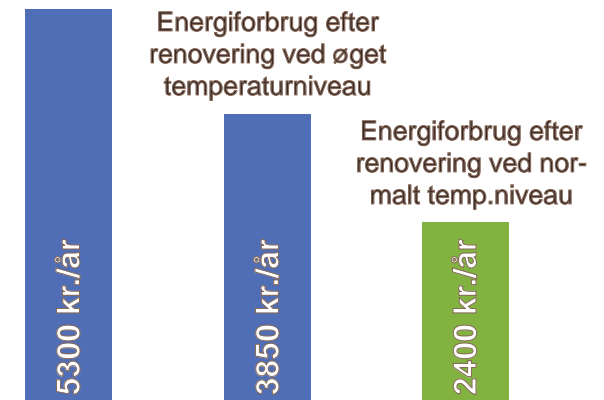
vejrligsafhængige arbejder.

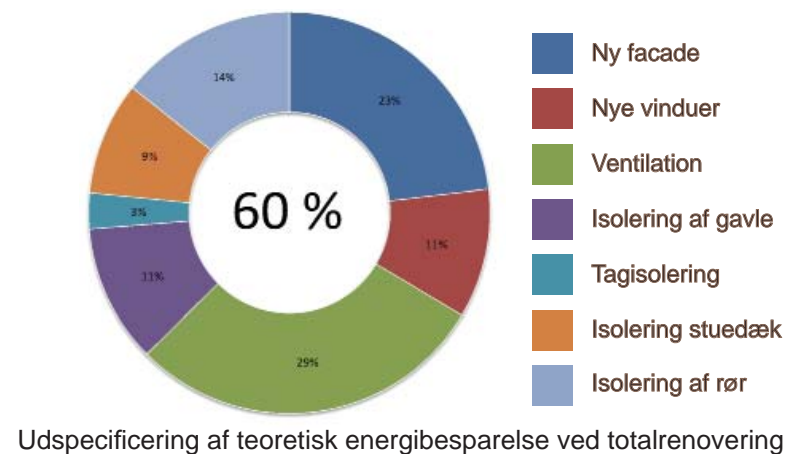
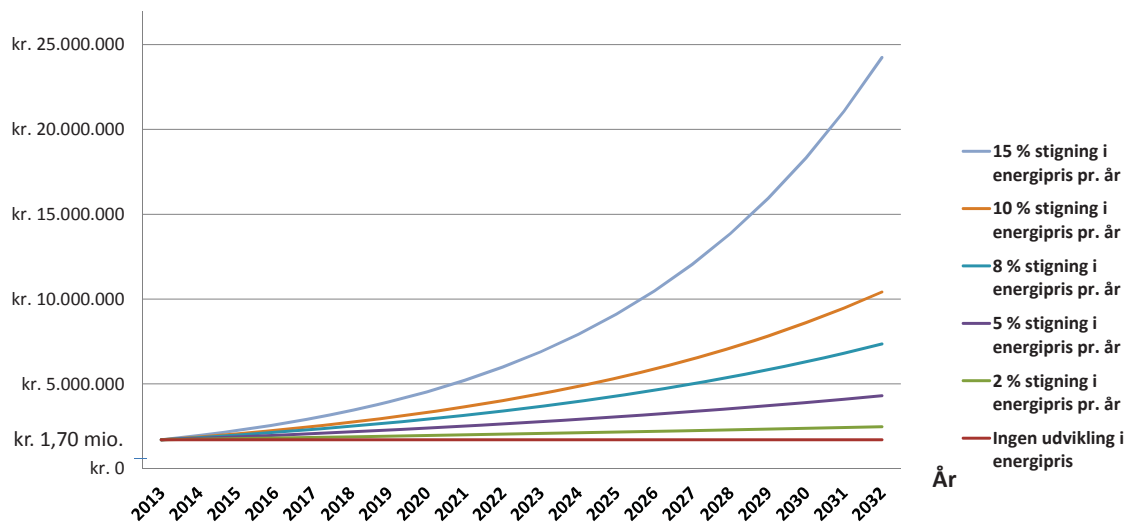
GENHUSNING

Omfanget af renoveringen betyder at der er behov for fuld genhusning af beboerne i en periode under renoveringen, mens der udføres facaderenovering samt udskiftning af køkken og bad. Arbejdet vil blive planlagt så beboerne kan fraflytte egen lejlighed senest muligt og flytte tilbage tidligst muligt.

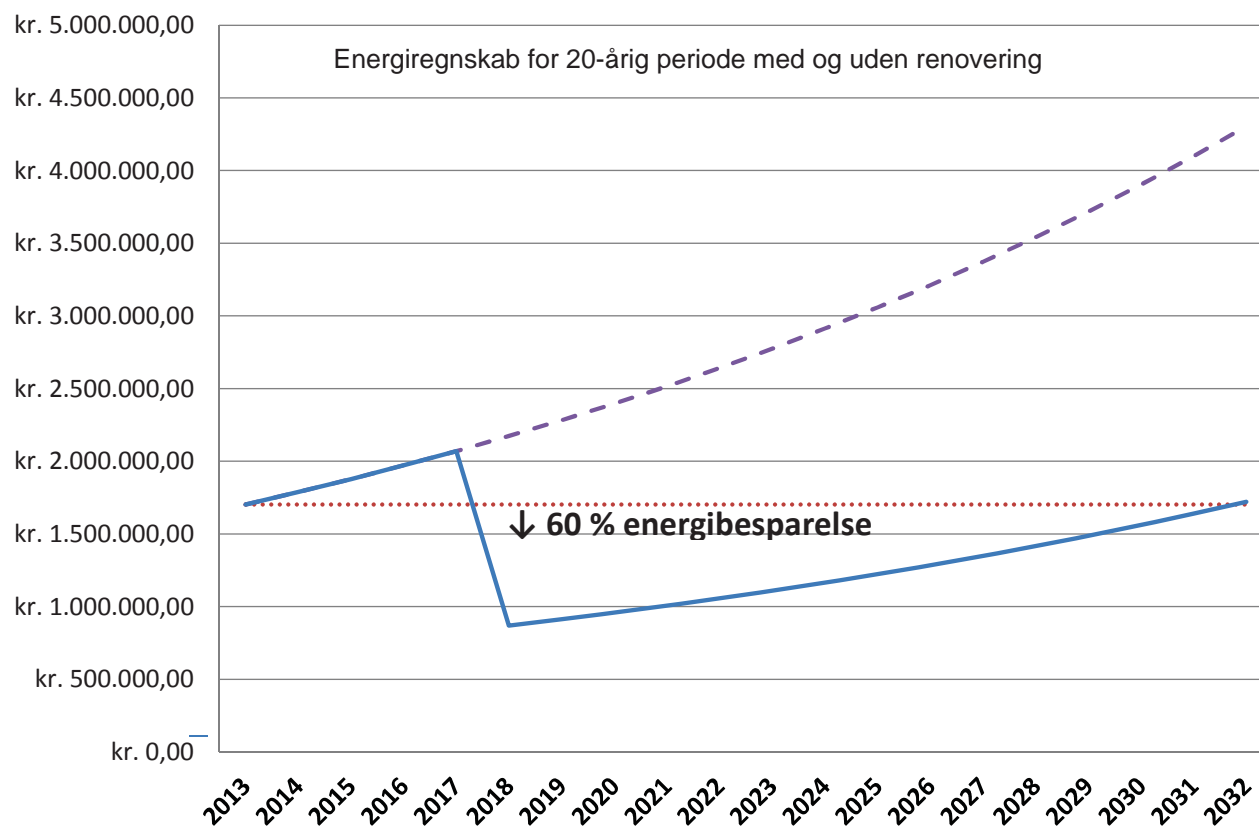
Beboerne genhuses i møbleret beboelsespavillon opsat på græsarealet nedenfor blokkene. Beboerne vil som udgangspunkt komme tilbage til deres egen lejlighed. De beboere hvis lejlighed ændrer størrelse får tilbudt et personligt møde med udlejningen i DAB for at finde en ny passende boligtype i Korngården.

Gennemsnitligt energi-
forbrug i dag





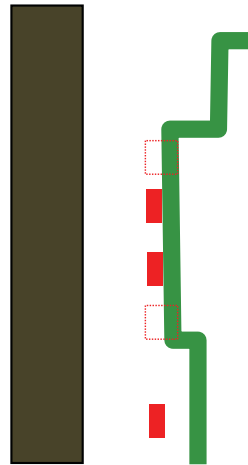
Energiregnskab for 20-årig periode



Akkumuleret værdi:
i 15 år:
~ 28,1 mio. kr.
ved 5 % stigning i energipris pr. år

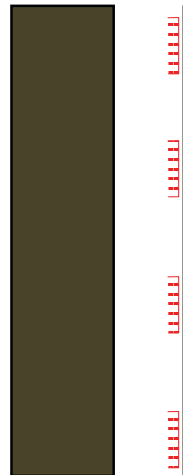
INDGANGSPARTIER OG CYKELPARKERING

Arealet foran indgangen til boligen er det første, man møder, når man tager afsted om morgenen og igen, når man kommer hjem. Der skal være en fornuftig og praktisk placering af de forskellige funktioner, såsom cykelparkering, færdsel på langs og på tværs, belysning, og placering af affaldsbeholdere. Samtidig skal nærarealet være smukt, frodigt, indbydende og tryghedsskabende.



I hegnszonen suppleres med overdækkede cykelskure.

Små bænkepladser og blomster gør indgangspartiet mere personligt og terrasseagtigt. Beplantningen skal skabe afstand til de lavtsiddende vinduer.



Der etableres supplerende overdækning til cykelparkering i tilknytning til barnevognsrum, tørregårde og opholdspladser på modsat side af parkeringsarealet. Der indarbejdes supplerende belysning som tryghedsskabende tiltag.

Cykelstativer place-res så vidt muligt væk fra bygningen. Indgangene kan dermed blive mere grønne



Beklædning af trælameller eller profilerede plader giver struktur og gennemsigtelighed.



Skurene skal være i en let konstruktion. Evt. med grønne tage, og oplyst om aftenen.



PRIVATE HAVER OG PORTE

PRIVATE HAVER

Som en del af tilgængelighedsprincippet, etableres private terrasser på bagsiden af huset med direkte, niveaufri adgang fra lejligheden. Beboerne får herved en helt ny anvendelse af deres bolig, og den vestvendte placering er ideel for en terrasse. Terrasserne udføres med fast belægning. Afgrænsning mellem haverne er faste hegnsfag i træ og med en hækafgrænsning ud mod fællesarealet.

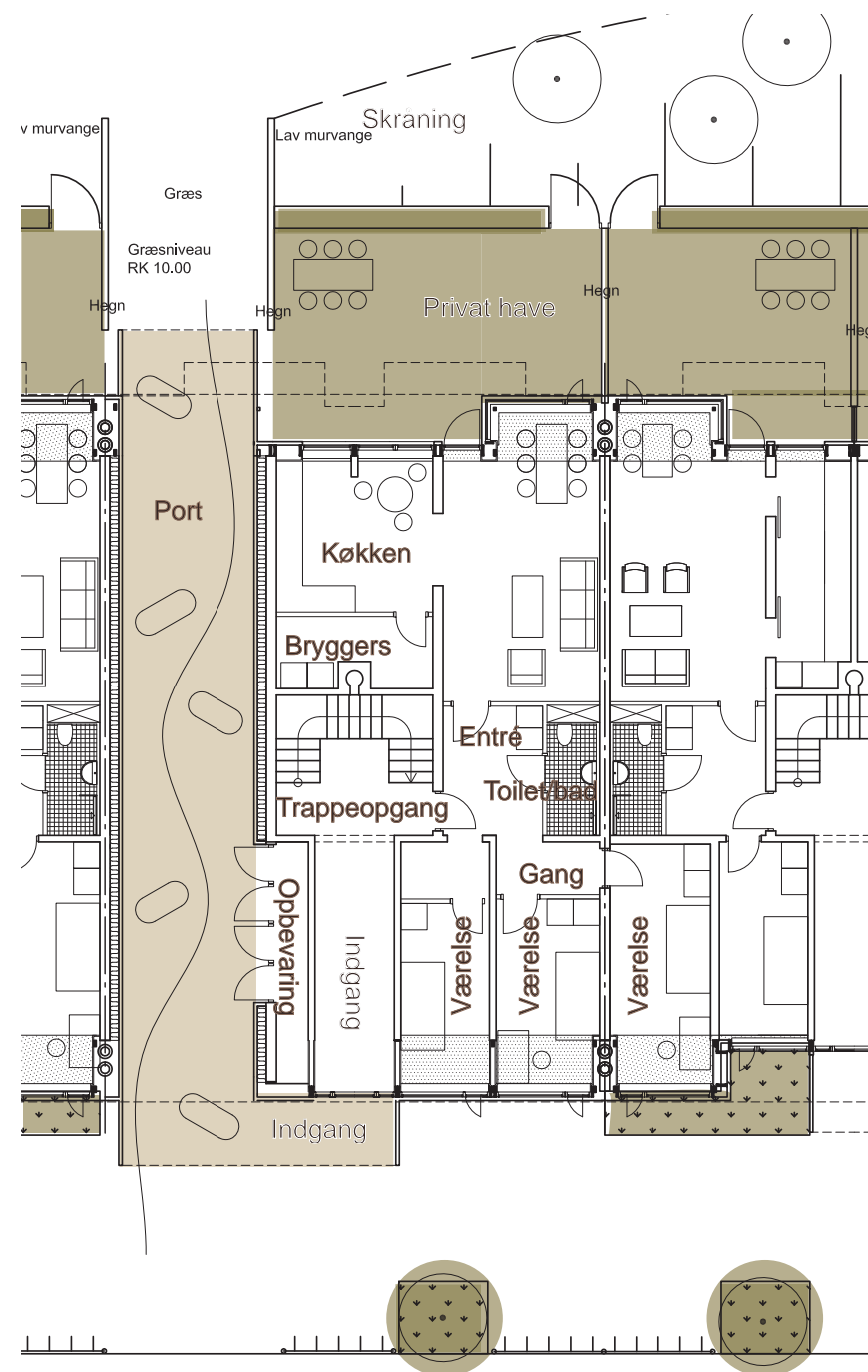
PORTE

For at skabe en lettere adgang til de vestvendte haver etableres en gennemgående port i stueetagen. For at

etablere porten nedlægges 1 lejlighed og nabolejligheden ombygges til en stor familieejlighed. Der etableres 1 port i hver af de fire blokke.

Portåbninger gennem blokken vil være en vigtig del af tilgængeligheden til de vestvendte haver, hvor der lettere bliver adgang til fællesområdets små oaser og opholdspladser.

Porten giver ikke blot adgang til haven, men er med til at skabe helt nye stiforbindelser gennem bebyggelsen og sikrer forbedrede muligheder for motion og bevægelse i de grønne omgivelser.



LEGEOMRÅDER OG FÆLLES HAVER/OASER

LEGEOMRÅDER

Legearealet er dét sted, hvor børnene skal udfordres motorisk og socialt. Der skal være legemuligheder for både de små og de ældre børn. Områderne skal føles trygge, være lyse og luftige med bedre indblik til sidearealerne. Der ønskes også bedre tilgængelighed og muligheder for de voksne at opholde sig på en rar og solrig plet.

Placeringen af legeområder ved hver blok fungerer godt i forhold til de mindre børns behov. Boldbanen og området ved kilen appellerer mere til den ældre børnegruppe. I disse områder er der mulighed for at udvikle nogle legeområder, der rummer multibane, skaterbane mm. Terrænets naturlige højdeforskelle giver mulighed for nye og anderledes løsninger. Ved placeringen af skaterområdet tages hensyn til støjgener

FÆLLES HAVER / OASER

Fællesarealerne er præget af lange hegnsplanter, der deler området op mellem græsarealer og bebyggelsens tilknyttede funktioner såsom barnevogns-skure, tørregårde og parkering. Der mangler nogle egentlige små fælles haver/oaser, der kan danne rammen om et hyggeligt og roligt opholdsareal, og som giver en uformel stemning. Et supplement til legeområderne og beboernes private altan/terrasse. Afgrensning er ikke nødvendigvis et krav alle steder, og ønsket er et åbent og let udtryk i tilknytning til hegnsplanterne.



Anderledes legeredskaber, der kombinerer skulptur, kunst og leg.



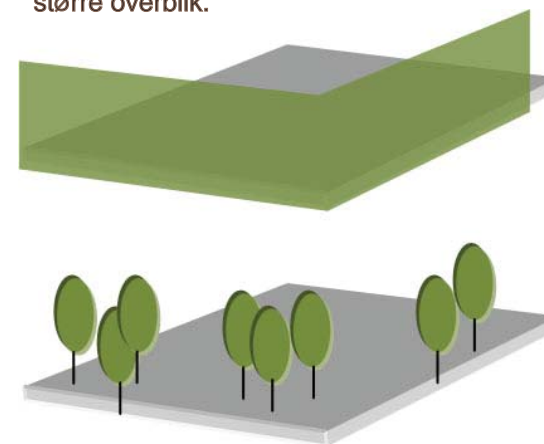
Gummiklædte bakker på asfalt i forbindelse med multibane og skaterbane



Uformelle opholdspladser kan være en simpel rumafgrænsning, der definerer stedet, eller en enkel klinkebelægning, som danner tæppe.



Legeområderne vil føles mere trygge, hvis hegnsbeplantningen åbnes op, så man får større overblik.



GENGRUG AF REGNVAND OG BELYSNING

GENBRUG AF REGNVAND

Som en del af bæredygtighedsprincippet ønsker vi at opsamle regnvand fra blokkenes tage til genanvendelse i bebyggelsen. De store vandmængder kombineret med de store terrænforskelle inden for bebyggelsen giver mulighed for at integrere løsninger, hvor vandet synliggøres og eksempelvis benyttes aktivt til leg og vanding af beplantninger. Herudover etableres regnbede i terræn, forsænkede områder til periodevis stående vand eller lodrette grønne vægge af klatreplanter kan være måder at bruge regnvandet aktivt på i udearealet.

UDENDØRS BELYSNING

I den nye belysningsplan varieres mellem forskellige lampe typer, som tilsammen skal give en god helhedsoplevelse. Der skal være tilstrækkeligt lys til, at beboerne kan færdes trygt, men ikke så skarpt lys, at det blænder og føles ubehageligt. Indgangspartier, hovedstier, parkeringspladser, affaldsøer og cykelskure oplyses. Der indarbejdes så vidt muligt LED-lys og energisparende belysningsperioder.

AFFALD OG STORSKRALD

Der er indført en prøveordning med en ny nedgravet beholder (Molok). Ordningen fungerer godt, og det er hensigten at indføre de nedgravede molokker alle steder i Korngården som erstatning for de gamle affaldscontainere. Molokkerne placeres i hver ende af blokkene, hvor der er passende gangafstand, samt nem adgang ved afhentning af skrald. Pladsen til storskrald skal være placeret, hvor der er nem adgang til afhentning. Den eksisterende plads udvides og indrettes, så der gives plads til alle fraktioner samt funktionærmaskiner og materialeopbevaring.

Åbne vandrender ned til regnbede kan føre tagvand ud i fællesområderne



Effektlys benyttes ved belysning af fokusområder



Pullertlamper giver ledelys ved pladser og mindre stier



Parklamper lyser op i større områder og på vigtige stier

Molokken er en nedgravet beholder, som erstatter 6 alm. containere. Nedgravede beholdere til dagrenovation syner ikke af meget i det grønne, er lette at betjene og kræver mindre arbejdsindsats fra funktionærerne end i dag.



FÆLLESHUS/BEBOERHUS

FÆLLESHUS / BEBOERHUS

Her på siden ses oplægget til et nyt fælles beboerhus til Korngården. Den grundlæggende tanke er, at placere fælleshuset på arealet mellem de nordligste blokke 1-3 og den sydlige blok 4. I dag er blok 4 adskilt fra resten af bebyggelsen på grund af det markante niveauspring (ca. 1,8 m) samt den tætte hengsbeplantning. Det er oplagt at bruge fælleshuset til netop at binde bebyggelsen sammen og til at nedbryde den fysiske og mentale barriere som hegn og niveauspring repræsenterer.

Derfor foreslår vi at placere fælleshuset på tværs af bakken, så huset bliver tilgængeligt fra både nord og syd. Fordelene er: let adgang fra vej, god kontakt til blokkene, binder bebyggelsen sammen, adgang til have og "sportsplads". Støjgener bekæmpes med indre gårdrum.

Når fælleshuset funktionsprogram skal sammensættes er det vigtigt at tænke på alle beboernes behov - hele året rundt. Det kunne til eksempel være:

Grønne rum: Urtehave, køkkenhave, blomsterbede, slyngplanter, grønne vægge

Madlavning: Udekøkken, industrikøkken, bålplads

Sociale aktiviteter: Fødselsdage, barnedåb, konfirmation, bryllup, beboermøder

Fysiske aktiviteter: Boldspil, skateboard, yoga, zumba, klatring

Kreative aktiviteter: Systue, hobbyrum, togbane, cykelværksted, lektieklub



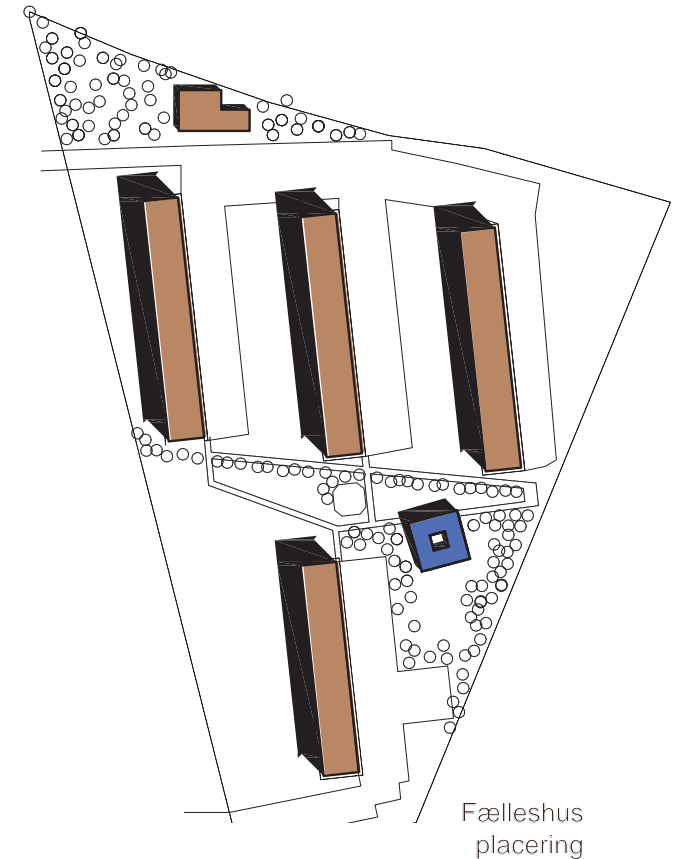
Fælleshus med indre (lydisolerende) gårdrum



Varme materialer og kontakt til omgivelserne



Eksempel på indpasning af fælleshus i området

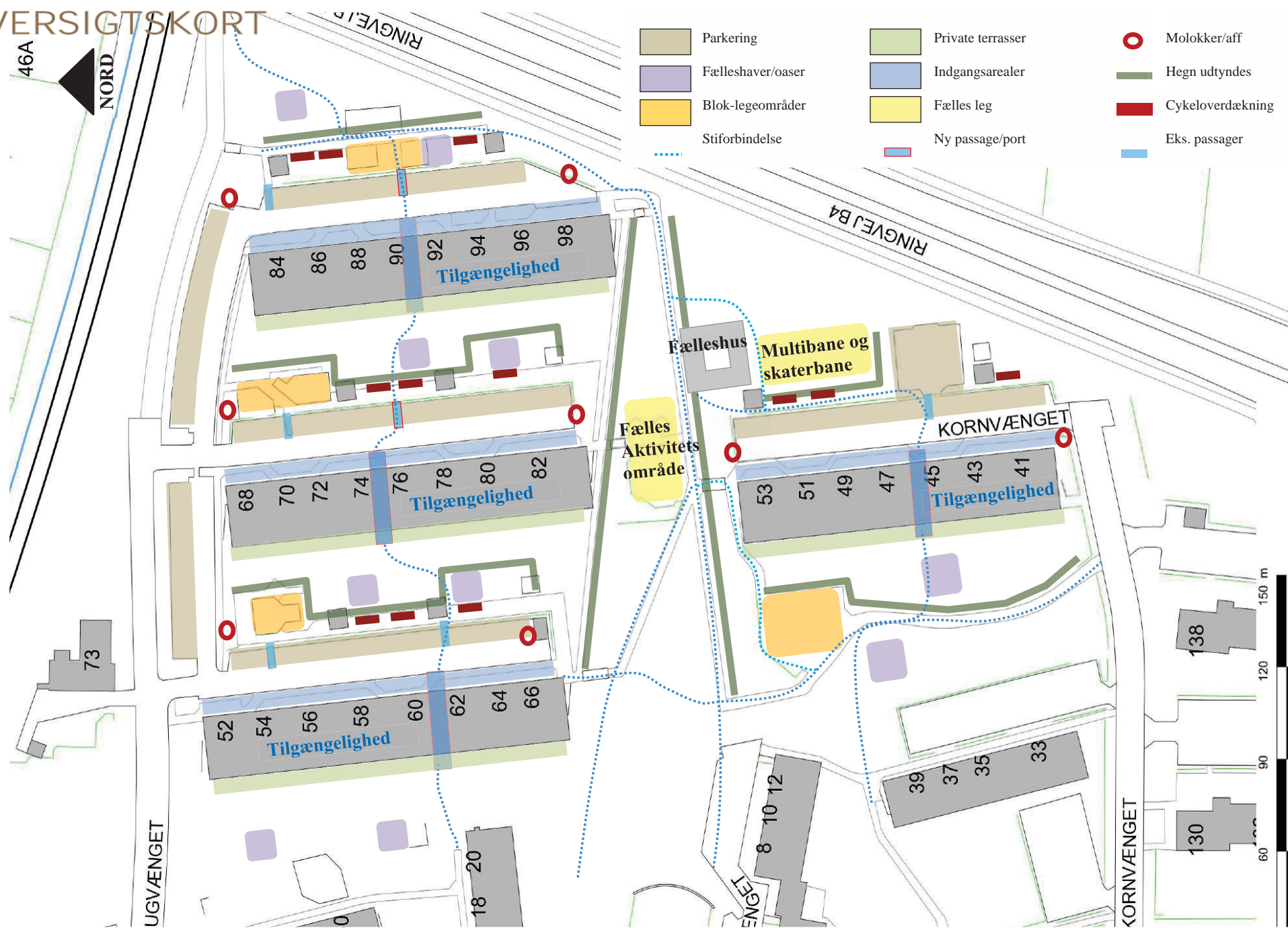


Fælleshus placering



Oplæg til programmatisk diagram for fælleshus

OVERSIGTSKORT



ØKONOMI OG HUSLEJE

Som det kan ses af modstående side med den økonomiske opstilling kommer Helhedsplanen i sin fulde udførelse til at koste ca. kr. 316.844.638.

Landsbyggefonden støtter helhedsplanen med et støttede lån på kr. 232.409.021 det resterende ustøttede beløb på kr. 84.435.617 finansieres med et 30 årige realkreditlån.

Landsbyggefonden har vurderet at gennemføre en kapitaltilførelsesag, som populært kaldes en 1/5 aftale.

Samtidig har landsbyggefonden besluttet, at Korngården skal have huslejestøtte når Helhedsplanen er gennemført. Huslejestøtte vil give en reduktion på den årlige husleje på 8.781.000 kr./år. Reguleres når det færdige byggeregnskab forligger.

Landsbyggefondens støtte inkl. kapitaltilførelse og huslejestøtte vil sammen med lånefinansiering til det ustøttede lån give en huslejestigning på 100 kr./m²/år det vil betyde, at huslejen på en 3-værelses lejlighed vil koste kr. 4.885,82.

En forudsætning for, at Landsbyggefonden har villet gå ind i sagen er, at projektet som det foreligger nu, udgør en samlet Helhedsplan.

Når det endelige licitationsresultat foreligger, og vi har den endelige pris på gennemførelsen af Helhedsplanen, kan der være en risiko for, at prisen ligger højere end den anlægssum I beboere har vedtaget på afdelingsmøder. I den forbindelse vil byggeudvalget i samarbejde med DAB og rådgiverne gennemføre en sparerunde på de ustøttede arbejder.

Afdelingen vil efter endt renovering komme til at fremstå fuldt moderniseret og vil mange år ud i fremtiden ikke møde store ubehagelige overraskelser, der har økonomisk indvirkning på huslejen.

Nedenfor kan du se eksempler på hvad en husleje ligger på efter Helhedsplanen er gennemført.

Nuværende arealer	Leje 2013 Kr./mdr.	Stigning Kr./mdr.	%	Ny leje Kr./mdr.
Familiebolig (3V) - stuen	3.823	615	16,08%	4.438
Familieboliger (3V) - øvrige etager	4.098	659	16,08%	4.757

Type	Areal m ²	Leje Kr./m ² /år	Leje Kr./mdr.	Leje renovering Kr./mdr.
2V Tilg. Stuen	71,5	722	4.301,11	595,8
2V Tilg. Etager	74,3	722	4.471,05	619,4
2V Sam.lagt Stuen	66,8	722	4.016,57	556,4
2V Sam.lagt Etager	71,4	722	4.293,89	594,8
3V Tilg. Stuen	88,2	722	5.305,70	735,0
3V Tilg. Etager	91,5	722	5.507,16	762,9
3V Modern. Stuen	81,2	722	4.885,82	676,8
3V Modern. Etager	85,8	722	5.163,37	715,3
4V Sam.lagt Stuen 12	95,6	722	5.753,80	797,1
4V Sam.lagt Etager	100,3	722	6.032,68	835,7

SAMLET ANLÆGSØKONOMI

	Støtteandel	Støttet sum	Ustøttet sum	Totalsum	Fordelt
Samlede udgifter		150.783.646	166.060.992	316.844.638	81.625.375
				0	
Støttet sum		150.783.646	0	150.783.646	
Fordelt		81.625.375	-81.625.375	0	
Ustøttet			166.060.992	166.060.992	
Reduktion i projekt			-31.380.828	-31.380.828	
Anskaffelsessum i alt		232.409.021	53.054.789	285.463.810	
Trækningsret			-5.000.000	-5.000.000	
Lånehovedstol		232.409.021	48.054.789	280.463.810	
Beboerandel - støttet lån	3,60%	8.366.725	3.364.248	11.730.973	
Bidrag realkredit	0,30%	697.227	0	697.227	
Beboerandel i alt	3,90%	9.063.952	3.364.248	12.428.200	

TIDSPLAN

Det forventede fremtidige forløb af renoveringen er illustreret på nedenstående tidsplan.

Ballerup Kommune har på kommunalbestyrelsesmødet i slutningen af december givet forhåndsgodkendelse af sagen (skema A)

Det betyder, at projekteringen kan gå i gang umiddelbart efter beboernes godkendelse. I slutningen af 2013 bliver projektet sendt i udbud.

Licitationsresultatet skal igennem endnu en godkendelse i kommunen (skema B), hvorefter der kan skrives kontrakt med den vindende entreprenør.

Forventet byggestart for den første blok ligger i foråret 2014, og for den næste efter sommerferien 2014. Det tager ca. 12 måneder at renovere én blok. I foråret 2015 starter den tredje blok, og den sidste efter sommerferien 2015. I efteråret 2016 færdiggøres udearealerne, og det forventes at den samlede sag er afsluttet omkring årsskiftet 2016/17.

