



GADEKÆRVEJ

Renoveringen er et eksempel på, hvordan man kan skabe et visuelt løft af en boligblok, som skaber værdi for både beboerne og det omkringliggende område - et visionært renoveringsprojekt, der har skabt et æstetisk løft af Gadekærvej i Valby.



TILGÆNGELIGHED

Med tilgængelighed som løftestang for renoveringen er Gadekærvej blevet fremtidssikret. Målet er at skabe gode boliger med forbedret tilgængelighed, så afdelingen fremover kan tilbyde boliger til alle. Resultatet er forbedret bo-kvalitet. Samtidig har den før så monotome boligblok fået et nyt og mere varieret udtryk, et æstetisk løft, som beboerne, i det der tidligere blev kaldt Valbys grimme bygning, nu viser frem med stolthed.

Renoveringen er et eksempel på, hvordan man kan skabe et visuelt løft af en boligblok, som skaber værdi for både beboerne og det omkringliggende område – et visionært renoveringsprojekt, der har skabt et æstetisk løft af Gadekærvej i Valby

”Både arkitekturen og kunstgavlen tager jo udgangspunkt i beboernes drømme. Dermed bidrager gavlen nu til Gadekærvejs samlede arkitektoniske udtryk, og samtidig kan man sige, at den giver et billede af, hvad der sker nu og her – på den anden side, hos beboerne inde bag gavlen.”

-Per Zwinge
Rambøll Arkitekter

INFO

Renoveringen er foregået fra 2013-2016. Lejlighederne har været beboet gennem hele processen.

203 almene boliger (nu 201). Opført 1979 og 1981 i to afsnit - 12 A-E og 14-32.

BYGHERRE: Boligselskabet Kærbo v. DOMEA

TEAM: domea.dk, Rambøll, Enemærke & Petersen

Kunstgavlen er et samarbejde mellem områdefornyelsen Gl. Valby, DOMEA, Rambøll, Statens Kunstfond og Litteraturudvalget samt Morten Søndergaard.



BRUGSKVALITET

Med tilgængelighed som løftestang er der skabt markant bedre bo-kvalitet på Gadekærvej. Facader og vinduer er totalrenoveret. Badeværelser er moderniseret, og i afsnit 2 er boligen udvidet, så beboerne har fået plads og bedre indretningsmuligheder.



BIDRAG TIL OMGIVELSER

Det monotome udtryk på Gadekærvej er afløst af en facade, der i langt højere grad bidrager til området. Forskønnelsen af Gadekærvej illustreres blandt andet af den præmierede Drømmegavl, som vender ud mod den ny-renoverede plads, Valby gadekær, hvor gavlen og resten af bygningen nu fremstår som en skulptur, som forbipasserende stopper op ved – for selv at drømme videre.



SAMARBEJDE

Gadekærvej er udviklet i tæt dialog mellem Rambøll (totalrådgiver), beboerne, DOMEA og Enemærke & Petersen. Drømmegavlen og renoveringen som helhed illustrerer, hvad der sker, når forskellige fagligheder og brugere arbejder sammen om et fælles mål. Når det lykkedes, er det fordi, der er gensidig respekt, og fordi man er åben for at få udfordret sine egne synspunkter.

"Det er min drøm, at jeg ved at spørge til beboernes drømme og skrive dem på facaden, har givet beboerne ejerskab over værket. Det inddrager dem og binder dem sammen og forhåbentligt, gør dem stolte af det sted de bor."

-Morten
Søndergaard
Digter



ENERGIKRAV OG BÆREDYGTIGHED

Nye vinduer og en renoveret klimaskærm har skabt en bedre varmeøkonomi. På facaderne er der valgt aluminiumplader, der har en lang holdbarhed, og som ikke kræver efterbehandling. Samtidig er aluminium nemt at genanvende.

Domea.dk har indledt et samarbejde med Københavns Kommune om, hvordan man kan udvikle nye måder at lave individuelle varmeregnskaber på. Projektet skal undersøge, om individuelle målinger af energiforbruget og indeklimate kan være med til at skabe bedre energiadfærd og indeklimate i lejlighederne. I hver lejlighed opsættes digitale varme- og vandmålere samt en indeklimatemåler (der måler temperatur, fugt og CO₂). Beboerne vil fremover modtage en månedsrapport om indeklimate og energiforbrug, og det er håbet, at tiltagene kan skabe større opmærksomhed på, hvordan beboerne selv kan påvirke indeklimate og energiforbrug i boligen.

LED-belysningen på Drømmegavlen bruger 180 W om natten – det svarer til forbruget af 3 kontorlamper.



UDFØRELSES KVALITET

Arkitektonisk er Gadekærvej fremtidssikret med en visionær gentænkning af facaderne. For at sikre en høj kvalitet i det færdige projekt har både arkitekter, ingeniører og entreprenøren arbejdet tæt sammen for at skabe den bedst mulige langtidsholdbare løsning.

Renoveringen af Gadekærvej viser, hvad der sker, når man går i dialog med brugerne, lytter til dem og udfordrer dem

-Per Zwinge
Rambøll Arkitekter

ØKONOMI OG VÆRDFORØGELSE

Renoveringen har skabt stor værdi for beboerne. Lejlighederne er bedre isolerede, og den forbedrede tilgængelighed vil være med til at fremtidssikre afdelingen økonomisk, da Gadekærvej fremover vil kunne tilbyde boliger til forskellige typer beboere. Endelig er der skabt mulighed for at beboerne kan blive boende i afdelingen i længere tid.

STUEETAGE



Før



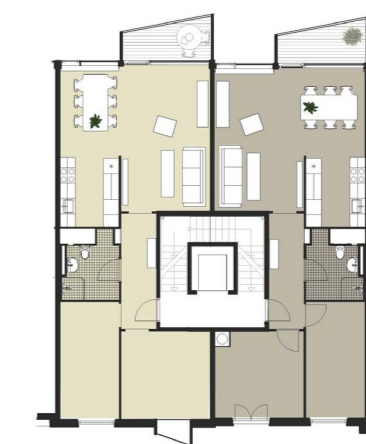
Efter

I afsnit 2 bliver den indelæggende altan inddraget, så boligen bliver udvidet med 4 m². Der er endvidere tilføjet nye udvendige altaner på facaden. I stueetagen etableres der en semilukket altan ud mod svalegangen.

2. sal



Før



Efter



Tiltag afsnit 1

- + Nye badeværelser med forbedret tilgængelighed
- + Nye vinduer og altandøre
- + Forbedret adgang til altaner (hævet altandæk og værn)
- + Nye elevatorer
- + Renovering af opgange
- + 5 nye familievenlige tilgængelighedsboliger
- + Ny indgang til opgang 12B
- + Lifte fra gadeplan til 12 A, B og C

Tiltag afsnit 2

- + Nye tilgængelige badeværelser
- + Nye vinduer og altandøre
- + Inddragelse af eksisterende altan til boligareal
- + Ny altan
- + Ny elevator
- + Renovering af opgangene
- + Efterisolering af facade mod Gadekærvej
- + Knapper mod gården er en arkitektonisk opgradering
- + I stueetagen inddrages semilukkede altan mod svalegang til en gårdhave mod vest, som oprindeligt tænkt. Den semilukkede altan blev etableret for 10 år siden, men har ikke fungeret efter hensigten

Tiltag fælles for alle

- + Nyt tag
- + Efterisolering af gavle med kunstprojekt
- + Nyt landskabsprojekt med aflukket gård
- + Nyt landskabsprojekt mod Gadekærvej
- + Cykelkælder mod Gadekærvej

"Jeg kan slet ikke få armene ned. Gennem årene har jeg altid fået at vide – "nå, det er jer, der bor i Valbys grimme ejendom." Nu er bygningen renoveret til ukendelighed, og kunstværket er prikken over i'et. Nu kan vi være stolte over at bo her"

-Villy Brejning

Formand for Beboerforeningen



Renoverprisen 2016: Gadekærvej

Tilgængelighed, forbedret bo-kvalitet med et nyt arkitektonisk udtryk

Med tilgængelighed som løftestang for renoveringen er Gadekærvej blevet fremtidssikret. Målet er at skabe gode boliger med forbedret tilgængelighed, så afdelingen fremover kan tilbyde boliger til alle. Resultatet er forbedret bo-kvalitet. Samtidig har den før så monotome boligblok fået et nyt og mere varieret udtryk, et æstetisk løft, som beboerne, i det der tidligere blev kaldt Valbys grimme bygning, nu viser frem med stolthed.

Renoveringen er et eksempel på, hvordan man kan skabe et visuelt løft af en boligblok, som skaber værdi for både beboerne og det omkringliggende område – et visionært renoveringsprojekt, der har skabt et æstetisk løft af Gadekærvej i Valby.

Tilgængelighed med mere

Når man renoverer almene boliger, er det ofte tilgængelighed, der er i fokus, hvis renoveringen skal støttes med lån fra Landsbyggefonden. På Gadekærvej bliver forbedret tilgængelighed også brugt som anledning til at forbedre bo-kvaliteten.

Gadekærvej består af en sammenhængende blok opdelt i to afsnit. Afsnit 1 er bygget i 1979, afsnit 2 er bygget i 81. Boligerne er elevatorbetjente, men lever ikke op til nutidens tilgængelighedskrav. I afsnit 2 er alle baderværelser nu om disponerede, der er skabt niveaufri adgang til altanen, og alle elevatorer er udskiftet. Samtidig er den indeliggende altan inddraget, så boligen er udvidet med 4 m². Det betyder, at beboerne har fået et større (og lysere) køkken-almrum med langt bedre indretningsmuligheder. Der er endvidere tilføjet nye udvendige altaner på facaden.

I afsnit 1 er de eksisterende (indeliggende) altaner bevaret for at skabe et varieret udtryk i facaden. Der er etableret niveaufri adgang til den eksisterende altan, der har en god og rumlig størrelse. I denne blok er badeværelserne blevet moderniseret. I stueetagen er der etableret 5 nye familievenlige tilgængelighedsboliger. Boligerne har niveaufri adgang til nye terrasser på gårdsiden.

Beboernes gårdrum

Gårdrummet og arealet foran blokken er udviklet i tæt dialog med beboerne på workshops og med et midlertidigt arrangement i gården. I samråd med beboerne er det besluttet at lukke gårdrummet, øst for boligblokken, da det tidligere været brugt som et gennemgangsområde til stor gene for beboerne. Med gårdrenoveringen skaber vi plads til både stille og livlige aktiviteter.

Der etableres en boldbane, grillsteder til beboerne samt mindre zoner med mødesteder eller legemuligheder for børnene. Generelt vil det nye gårdrum få et grønnere og frodigere udtryk med mere beplantning.

Gårdrummet, som før var en lang kile og mest brugt til gennemkørsel, vil i fremtiden være inddelt i zoner på tværs af kilen, som nemmere kan bruges af beboerne i større eller mindre grupper.

Et nyt udtryk

Facaderne på den før så monotone blok bliver renoveret med tre enkle greb. Fra de tidligere lidt tunge søstensplader er der nu forpatinerede anodiserede aluminiumsplader på facaden, som binder boligblokken sammen og giver et lettere udtryk. I begge blokke er der udskiftet vinduer og døre. I afsnit 2 er der ydermere skabt et varieret arkitektonisk udtryk, idet der på den facade, der vender ind mod et fælles gårdrum, er tilføjet karnapper, som bryder den ensartede facade. Karnapperne er beklædt med samme aluminium.

Drømmegavlen – beboernes stolthed

Endelig er de to gavle totalrenoverede. Her valgte arkitekterne også aluminium som beklædning. Men der er sket mere end det. Midt i renoveringen blev afdelingen spurgt, om de ville være med i et projekt med at skabe kunstgavle i Valby. Digteren Morten Søndergaard skulle stå for udsmykningen. På den sydvendte gavl, der vender ud mod et ny-renoveret parkanlæg - Valby Gadekær, valgte han at udsmykke gavlen med beboernes drømme.

Morten Søndergaard gik i tæt samarbejde med rådgiverne for renoveringen – arkitekter, ingeniører og lysdesignere fra Rambøll – samt afdelingsbestyrelsen og entreprenøren. Der blev afholdt workshops, hvor mere end 350 beboere blev inddraget. Dialog med rådgiverne har sikret, at gavlen er skabt i tråd med renoveringens samlede udtryk.

I dag er 117 af beboernes drømme udstanset i aluminiumsplader på gavlen. Gavlen er isoleret, herefter er der monteret LED-lys bag ved pladerne, som belyser bogstaverne indirekte. Lyset justeres i takt med at mørket falder over Gadekærvej. Dermed er der nu skabt en attraktion sammen med beboerne, og som beboerne er stolte af. Den modsatte gavl har samme aluminiums beklædning, her står der blot nederst "Jeg drømmer om den anden side", måske et udtryk for Morten Søndergaards drøm med projektet.

Drømme er målet – metoden er dialog

Drømmegavlen illustrerer, hvordan hele renoveringen er skabt i dialog med beboerne. En dialog, som startede i 2013, hvor Rambøll løbende har udfordret beboerne for at finde de løsninger, der skabte mest værdi – på sigt. Beboerne var eksempelvis ikke glade for at miste deres indeliggende altaner.

"Gennem årene har jeg altid fået at vide: "Nå, det er jer, der bor i Valbys grimme ejendom." Nu er bygningen renoveret til ukendelighed, og kunstværket er prikken over i'et. Nu kan vi være stolte over at bo her,"

- Villy Brejning
Formand for afdelingsbestyrelsen.

Men efter en lang proces, forstod de, hvordan de nye kvadratmeter ville skabe bedre muligheder for at indrette boligen. Så kom næste udfordring: Beboerne ønskede ikke, at de nye altaner skulle tage lys fra lejlighederne. Løsning: Kanten af altanerne er skåret skråt langs med facaden for at sikre, at der kommer masser af lys ind i lejlighederne nedenfor. Samtidig går altandøren og vinduespartiet nu fra gulv til loft. Efter en livlig dialog har beoerne nu fået flere kvadratmeter til boligen, nye altaner og en meget lysere lejlighed.

Både renoveringen og gavlen er udviklet i tæt dialog med beboerne. Når renoveringen er færdig i sommeren 2016, skal landskabsprojektet udvikles i samarbejde med beboerne.