

BROGÅRDEN, ALINGSÅS, SVERIGE

Leiligheter for utleie. Bygget 1971-1973, oppgradert 2008-2010 (flere blokker under arbeid)

Brogården består av typiske lavblokker fra det svenske «Miljonprogrammet» fra perioden mellom 1963 og 1975. Prosjektering og bygging gjennomføres etter partnering-modellen. Tekniske løsninger er delvis endret etter erfaringene med første blokk. Alle langvegger blir skiftet ut med fullstendig nye vegger og kledning, men likevel skal hoveduttrykket i fasadene opprettholdes. Kostnadene for ombygging er anslått til en million svenske kroner per leilighet. Her inngår også utomhusarbeider.

Medvirkning og beslutningsprosesser

Beboermedvirkning er begrenset, med hovedvekt på utemiljø og egen leilighet for dem som flytter tilbake etter oppgraderingen. Medieoppslag om frustrerte beboere som manglet informasjon om oppgraderingen førte til større fokus på informasjon og medvirkning. Det ble etablert et beboerblad og en visningsleilighet. Det ble arrangert noen informasjonsmøter og et « fremtidsverksted» om positive og negative forhold ved Brogården. I tillegg har det vært kommunikasjonsmøter om utemiljøet.

Energieffektivisering

Boligene var bygget med den tidens tynne isolasjon, kuldebroer til verandaene og mekanisk utlufting uten varmegjenvinning. All romoppvarming og varmtvann og bruk av elektrisitet var innbakt i husleien og ga ingen insitament til energisparing. Brogården skal nå bli rustet opp til passivhusstandard. Målet er mer enn halvering av energibruken; fra dagens 177 kWh/m² til 62 kWh/m² per år. Isolasjonsstandarden vil være 50 cm isolasjon i tak og 35 cm i vegger. Nye vinduer vil ha en U-verdi på 0,85 W/m²K. Det blir montert nye balkonger uten kuldebroer på utsiden av fasaden, mens balkongnisjene blir innlemmet i leilighetene. Det blir etablert separate ventilasjonssystem med varmegjenvinning for hver leilighet.

Universell utforming

Ved oppgraderingen skapes det en mer variert leilighetssammensetning. Leilighetene som ligger i første etasje, samt leiligheter i hus med kjeller med felles vaskerom, vil få livsløpsstandard. Dette utgjør 60 % av leilighetene. Baderommene og entreene vil bli utvidet for å øke tilgjengeligheten for rullestolsbrukere. Brogården viser hvor store forbedringer som er mulig i blokker for utleie, der en ikke er avhengig av enkelteiere, og kan endre planløsninger for å få inn heis og plass til større leiligheter. Det er planer om å etablere omsorgsboliger og planer om at noen leiligheter i første etasje skal utstyres med forsterkninger i vegg/tak for håndtak og løfteanordninger. Det har vært engasjert egen rådgivende arkitekt for universell utforming.



Før: Totalt 300 leiligheter skal rehabiliteres. Først fornyes en bygning med 18 leiligheter. Erfaringer overføres til resten av området.



En leilighet (nederst, midt på bildet) er rehabilitert. Nye frittstående balkonger skal erstatte de gamle for å unngå kuldebroer og for å utvide stuearealet.