

Bæredygtighed i arealudvikling

Erfaringer med brugen af DGNB
til screening af byområder



Realdania

Realdania
By & Byg

Bæredygtighed i arealudvikling

Erfaringer med brugen af DGNB
til screening af byområder



Boliger på Søndre Havn i Køge.

Forord

Byudvikling og byggeri spiller en væsentlig rolle for, hvor bæredygtige vores byer er. Det skyldes ikke mindst, at byggeriet står for en høj andel af den samlede danske CO₂-udledning, og at måden, som vi indretter vores byer og boligområder på, kan understøtte den sociale sammenhængskraft, en sund livsstil og nabofællesskaber. Derfor skal vi gøre os umage.

De fire arealudviklingsprojekter, som Realdania By & Byg er medejer af - Køge Kyst, Kanalbyen i Fredericia, Nærheden og Naturbydelen Ringkøbing K - har fra starten arbejdet med bæredygtighed i den brede forstand, og senest har de arbejdet med værktøjet DGNB for byområder, som i dag er det gængse system på området, og som udmærker sig ved målbarhed og en udpræget detaljeringsgrad.

De fire projekter har brugt værktøjet til at tage temperaturen på egne projekter. De har hver især ladet projektet screene og på baggrund heraf besluttet, hvordan de vil styrke bæredygtigheden yderligere.

Mange af de afgørende valg i projekterne er truffet for længe siden. Med screeningerne er vi nu blevet bekræftet

i, at projekterne er meget bæredygtige men ud fra forskellige kriterier - og billedet af både styrker og svagheder har skærpet blikket og givet et godt grundlag for at prioritere kommende indsatser.

For Realdania By & Byg vil det derfor være helt naturligt også at bruge værktøjet til at styrke bæredygtigheden i kommende byudviklingsprojekter.

Med denne publikation stiller vi erfaringer, læring og overvejelser fra arbejdet med DGNB-screeningerne til rådighed for alle interesserede, idet vi håber, at den kan give god inspiration til arbejdet med at skabe bæredygtige byer.

God læselyst!

Peter Cederfeld
Adm. direktør
Realdania By & Byg



Indhold

Resumé	7
Bæredygtighed i bredeste forstand	9
DGNB: Bæredygtighed for byområder sat i system	14
Fra eget bæredygtighedsværktøj til DGNB-screeninger	18
Bæredygtighed fra øst til vest	25
Fællestræk og forskelle i fire arealudviklingsprojekter	26
KANALBYEN I FREDERICIA	
Veje, tage og facader bliver grønne indsatsområder i Kanalbyen	32
KØGE KYST	
"Bydelene skal komplementere hinanden"	38
NÆRHEDEN	
Sund fornuft baseret på viden	44
NATURBYDELEN RINGKØBING K	
Screening forstærker Naturbydelens grønne ambitioner	50
Bæredygtighedsprofiler	56
Realdania By & Byg	61
Andre udgivelser fra Realdania By & Byg	62

Resumé

Realdania By & Byg – og de fire arealudviklingsselskaber Køge Kyst, Kanalbyen i Fredericia, Naturbydelen Ringkøbing K og Nærheden i Hedehusene har, siden projekterne blev lanceret, arbejdet med bæredygtighed i både miljømæssig, social og sundhedsmæssig – og økonomisk forstand.

Senest har de fire projekter sammen med Realdania By & Byg sat et fornyet fokus på bæredygtighed ved at identificere projekternes egne styrker og svagheder gennem en screening med værktøjet "DGNB for byområder" - en dansk version af det tyske DGNB-værktøj, som er målrettet byudviklingsprojekter, og som herhjemme administreres af Green Building Council.

For Køge Kysts vedkommende har screeningen dog kun omfattet Søndre Havn, som er det største af projektets tre delområder, da det kun er muligt at bruge DGNB på et geografisk sammenhængende område.

Hermed har projekterne hver især fået tegnet en bæredygtighedsprofil med en score inden for 32 kriterier fordelt på de fem temaer Proceskvalitet, Miljømæssig kvalitet, Økonomisk kvalitet, Sociokulturel kvalitet og Teknisk kvalitet.

Trods flere fællestræk, blandt andet i forhold til organisering og proces, er det ganske forskelligt, hvad projekterne scorer højt eller lavt på. Samlet set ender de fire screeninger dog tæt - omkring 62-64 % - hvilket er lige under DGNB-kategorien Guld, som kræver 65 %.

Bestyrelsen for hvert selskab har på baggrund af screeningen besluttet, hvordan selskabet skal følge

op for yderligere at styrke bæredygtigheden i projektet.

For alle projekterne gælder det, at opfølgningen ikke umiddelbart har til formål at opnå en certificering eller score så mange points som muligt samlet set – men at bruge den klarhed, som screeningen har givet, til at prioritere og vælge til og fra – så projektets bæredygtighed styrkes på en fokuseret måde med afsæt i projektets særlige karakter og det unikke sted, som projektet skal bidrage til at løfte.

I en række interviews fortæller nøglepersoner fra de fire projekter om arbejdet med bæredygtighed, om hvordan DGNB-screeningen har været med til at skærpe deres blik for dette arbejde – og om, hvordan projektet som følge heraf har valgt at sætte barren bæredygtighedsmæssigt.

I nogle tilfælde handler det om at satse yderligere på ting, som man i forvejen er gode til – og i nogle tilfælde om at rette op på områder, hvor projektet scorer lavere. De skærpede indsatser fordeler sig bredt inden for både klima og miljø, byliv og sociale forhold, og de omfatter både opgaver, som arealudviklingsselskaberne selv løser, og muligheden for at påvirke private bygherrer til endnu mere bæredygtighed i deres byggerier.

Formålet med publikationen er at formidle læring og erfaring fra brugen af DGNB for byområder som en inspiration til kommuner, byudviklingsselskaber, rådgivere og andre professionelle, der ønsker at arbejde systematisk med bæredygtig byudvikling.



Udviklingschef Anne Mette Rahbæk, Realdania By & Byg.

Bæredygtighed i bredeste forstand

Den bredt favnende tankegang bag DGNB-systemet vækker genklang hos Realdania By & Byg, der selv arbejder med helhedstækning i bæredygtig byudvikling. Udviklingschef Anne Mette Rahbæk fortæller her om overvejelserne bag at bruge DGNB til screening af bæredygtighed i fire arealudviklingsprojekter.

CO₂-aftryk. Klimasikring. Biodiversitet. Genbrug. Ord som disse titter frem i bevidstheden, når snakken falder på bæredygtighed. Men begrebet er langt bredere og dækker også aspekter som økonomi og sociale forhold. Så hvorfor ikke tage dem med, når man vurderer bæredygtigheden af hele byområder?

Realdania By & Byg har de seneste par år arbejdet med screening af bæredygtigheden i fire arealudviklingsprojekter med afsæt i DGNB-systemet. Mens klima og miljø er de brandvarme temaer i den brede offentlighed, har Realdania By & Byg som mål at komme hele vejen rundt i afkrogene af bæredygtighedsbegrebet.

"DGNB er meget holistisk orienteret omkring bæredygtighed, og det passer godt til vores tænkning. Det afspejler simpelthen bare god byudvikling," siger udviklingschef Anne Mette Rahbæk.

Koblet til verdensmålene

Hun har ansvaret for Realdania By & Bygs handlingsplan for samfundsansvar og for at sikre, at Realdania By & Bygs projekter støtter op om FN's verdensmål om bæredygtige byer. Foran indgangen til Realdanias domicil i København kan besøgende tage et hvil på en

bænk med alle 17 verdensmål skrevet hen over sæderne. Netop den store spændvidde i målene er vigtige at få afspejlet i Realdania By & Bygs projekter landet over, og det harmonerer godt med DGNB.

"Hele tænkningen omkring bæredygtige byer er koblet op på verdensmålene og derfor også genkendelig i DGNB-systemet, fordi det netop rummer den bredde. Andre mærkningsordninger har meget fokus på f.eks. enten det sociale eller det miljømæssige perspektiv. Dem skal vi også have med, men uden at give køb på de andre bæredygtighedsperspektiver," siger Anne Mette Rahbæk.

De fire arealudviklingsprojekter er Køge Kyst, Naturbydelen Ringkøbing K, Kanalbyen i Fredericia og Nærheden i Høje-Taastrup Kommune. De har i løbet af 2020 været igennem et forløb, hvor DGNB-systemets parametre har dannet grundlag for screeninger med bæredygtighed for øje, som skal omsættes til konkrete mål og indsatser. Projekterne spænder geografisk fra Østsjælland til Vestjylland, udføres i partnerskab med kommuner og er udvalgt for at afspejle samfundsmæssige problemstillinger i byudvikling. De skal bl.a. finde nye løsninger inden for perspektiver så forskellige som klima, miljø, biodiversitet, forurening, bystruktur, byliv samt social og økonomisk bæredygtighed.

Generelt har den praktiske forståelse af samfundsansvar og udførelsen af den de seneste par år undergået en forvandling i Realdania By & Byg. Den bagvedliggende handlingsplan har historisk set været koblet tæt til Charteret for Byggeriets Samfundsansvar og har handlet meget om at sikre anstændige løn- og ansættelsesvilkår, nedbringelse af arbejdsulykker mv., men nu er den brede bæredygtighedstankegang støbt ind i et nyt og mere ambitiøst fundament. Det omfatter nu også bl.a. energiledelse og livscyklusanalyser [LCA] i forhold til Realdania By & Bygs egen ejendomsporfølje.

”Som organisation har vi flyttet os, og i dag er bæredygtighed en meget integreret del af vores måde at arbejde på i bl.a. vores rådgiveraftaler, udbud og i hele tænkningen omkring vores portefølje. Det er en rejse, som jeg synes, vi er lykkedes godt med at sætte i gang,” siger Anne Mette Rahbæk.

Helhedstænkning i højsædet

I de fire arealudviklingsprojekter er det ikke kun placeringen i øst og vest, der adskiller. I Naturbydelen Ringkøbing K er der f.eks. stort fokus på nærhed til vild natur, mens Nærheden prioriterer det gode familieliv med en nem hverdag tæt på arbejdspladser i københavnsområdet. Projekterne er forskelligartede, men fælles for de fire arealudviklingsprojekter er en god byggekvalitet og arkitektur samt et udbud af forskellige boformer som ejerboliger, private og almene lejeboliger - og bofællesskaber.

For projekterne er det ikke kun vigtigt at blande forskellige boligformer men også at blande byfunktionerne mere overordnet. Det sker for eksempel ved at kombinere boliger med erhverv eller butikker og ved at integrere de nye bydele med de eksisterende, tilstødende byområder på en måde, der ikke medfører nye, skarpe opdelinger i byen.

”Når vi kigger tilbage i tiden, kan vi se, at de funktionsopdelte byer har nogle bagsider, som vi i dag slås med. Modsætningen er de blandede byer, der har mange funktioner og boliger til forskellige dele af det danske samfund og derfor skaber en social bæredygtighed på den lange bane,” siger Anne Mette Rahbæk.

DGNB er en omfattende certificeringsstandard, der kan bruges til f.eks. nybyggerier eller hele byområder. Byområder evalueres ud fra kriterier om proceskvalitet, miljømæssig kvalitet, økonomisk kvalitet, sociokulturel og funktionel kvalitet samt teknisk kvalitet. Da udviklingen af et nyt byområde typisk varer mange år, kan certificeringen udføres i faser: plancertificering, midtvejscertificering



og endelig certificering. Helhedstænkningen er i højsædet, og det betyder, at f.eks. klima og miljø ikke bliver vægtet højere end andre parametre.

Certificeringer kan se godt ud på papiret i branchen og blandt fagpersoner, men de fire arealudviklingsselskaber har alligevel droppet at gå videre ned ad certificeringsvejen og i stedet besluttet at bruge DGNB's krav og kriterier som et grundlag for at screene bæredygtigheden i projekterne. I 2020 blev Realdania By & Bygs handlingsplan for samfundsansvar for 2019-21 således opdateret med et nyt mål om at screene de fire arealudviklingsprojekter på bydelsniveau efter DGNB-systemet.

”Selvom målet ikke er at blive certificeret, så har vi kunnet lære meget af processen og har haft nogle gode dialoger om, hvor man kan optimere projekterne. Og med screeningerne har det vist sig, at det kan man på en række områder,” siger udviklingschefen.

Skærper bevidstheden

DGNB-certificering af bygninger i dag bliver mere og mere udbredt, men det er stadig et ret nyt fænomen for byområder, forklarer Anne Mette Rahbæk. Screeningtilgangen som alternativ til certi-

[↑ Vy over Naturbydelen i Ringkøbing.](#)

ficering er især valgt ud fra to overvejelser omkring de konkrete bydelsprojekter.

”Arealudviklingsprojekterne har været i gang i omkring 10 år, og derfor har bestyrelserne vurderet, at en certificering ikke ville ændre noget ud fra de stadier, de var på. Derudover har projekterne som udgangspunkt været tænkt bæredygtigt fra starten. Det har givet anledning til nogle grundige overvejelser om, hvad det ville kræve at gå videre med en certificering, og om det er dét værd,” siger udviklingschefen.

Selvom arealudviklingsprojekterne ikke kommer til at kunne bryste sig af f.eks. en sølv- eller guld-certificering, har det alligevel været øjenåbnende for Realdania By & Byg og bestyrelserne bag projekterne at gennemføre DGNB-screeningerne.

”Man skal uanset hvad igennem en omfattende proces under screeningen og kommer derfor hele vejen rundt. Det er lidt som at

”

DGNB er meget holistisk orienteret omkring bæredygtighed, og det passer godt til vores tænkning. Det afspejler simpelthen bare god byudvikling.

ANNE METTE RAHBÆK, UDVIKLINGSCHEF,
REALDANIA BY & BYG

lære at læse en varedeklaration om, hvor mange kalorier osv., der er i maden. Det er ny viden for rigtig mange af os, og man får skærpet bevidstheden om, hvilke parametre et projekt er udfordret på omkring bæredygtigheden, og hvilke knapper man kan skruer på her og nu,” siger Anne Mette Rahbæk.

Screeningerne har på den måde virket som at holde et spejl op mod de enkelte arealudviklingsprojekter. F.eks. har borgerinddragelsen forud for de fire projekter været grundig, men screeningerne har gjort det tydeligt, at dokumentationen for effekten af borgerinddragelsen har været sparsom. Det er kun et af flere områder af bæredygtighedsspektret, som er afdækket under screeningerne, og som for Realdania By & Byg derfor fremstår som en læring i forhold til kommende projekter.

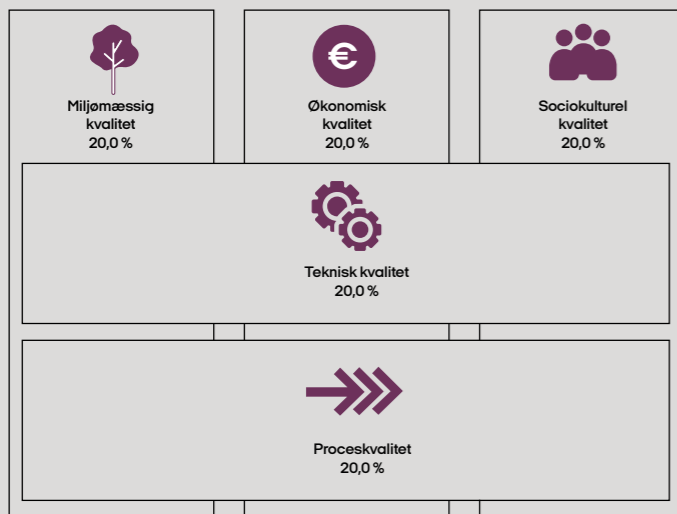
”Vores generelle indstilling til arbejdet med bæredygtighed er, at det er en rejse. Derfor har vi valgt en lærende tilgang, og det er også det, der giver rigtig god mening for medarbejderne. Det skaber et engagement for at finde ud af, hvordan man gør tingene på en anden måde, og det er det samme engagement, der går igen i arealudviklingsprojekterne. Der er en enorm energi i det her, og alle kan gøre en indsats,” siger Anne Mette Rahbæk.



DGNB: Bæredygtighed for byområder sat i system

DGNB er bæredygtighed sat på formel, og systemet findes i udgaver til screening og certificering af bygninger eller hele byområder.

Certificeringssystemet er udviklet af DGNB [Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen]. Herhjemme står den danske partnerorganisation Green Building Council for at tilpasse, videreudvikle og drifte DGNB-systemet i Danmark. Den første danske version af DGNB for byområder udkom i 2014 og er udviklet i samarbejde mellem Miljøministeriet, Realdania, Build, DTU og flere end 60 nationale fageksperter. I 2020 udkom en ny og opdateret udgave af DGNB for byområder.



Fem temaer for bæredygtighed

Mange tænker miljø, når de hører ordet bæredygtighed. Det aspekt rummer DGNB også, men miljøet deler plads med fire andre temaer, som vægtes ligeligt. DGNB bygger på FN's definition af bæredygtighed som rummende en social, en økonomisk og en miljømæssig dimension - og supplerer med temaerne teknisk kvalitet og proceskvalitet som væsentlige for byggeri og byudvikling. Tilsammen viser de fem temaer vejen mod et bæredygtigt byområde i ordets bredeste forstand.








Ifølge Green Building Council bidrager DGNB for byområder til 15 af FN's verdensmål i større eller mindre grad.



Dækker 15 verdensmål

DGNB for byområder rammer 15 bæredygtige udviklingsmål (SDG'er). Nogle af verdensmålene er dækket stærkere ind end andre. F.eks. adresserer DGNB for byområder i høj grad verdensmål nr. 11 - "Bæredygtige byer og lokalsamfund" og i mindre grad verdensmål nr. 14 - "Livet i havet". De eneste verdensmål, som ikke favnes af DGNB for byområder, er nr. 2 - "Stop sult" - og nr. 5 - "Ligestilling mellem kønnene."

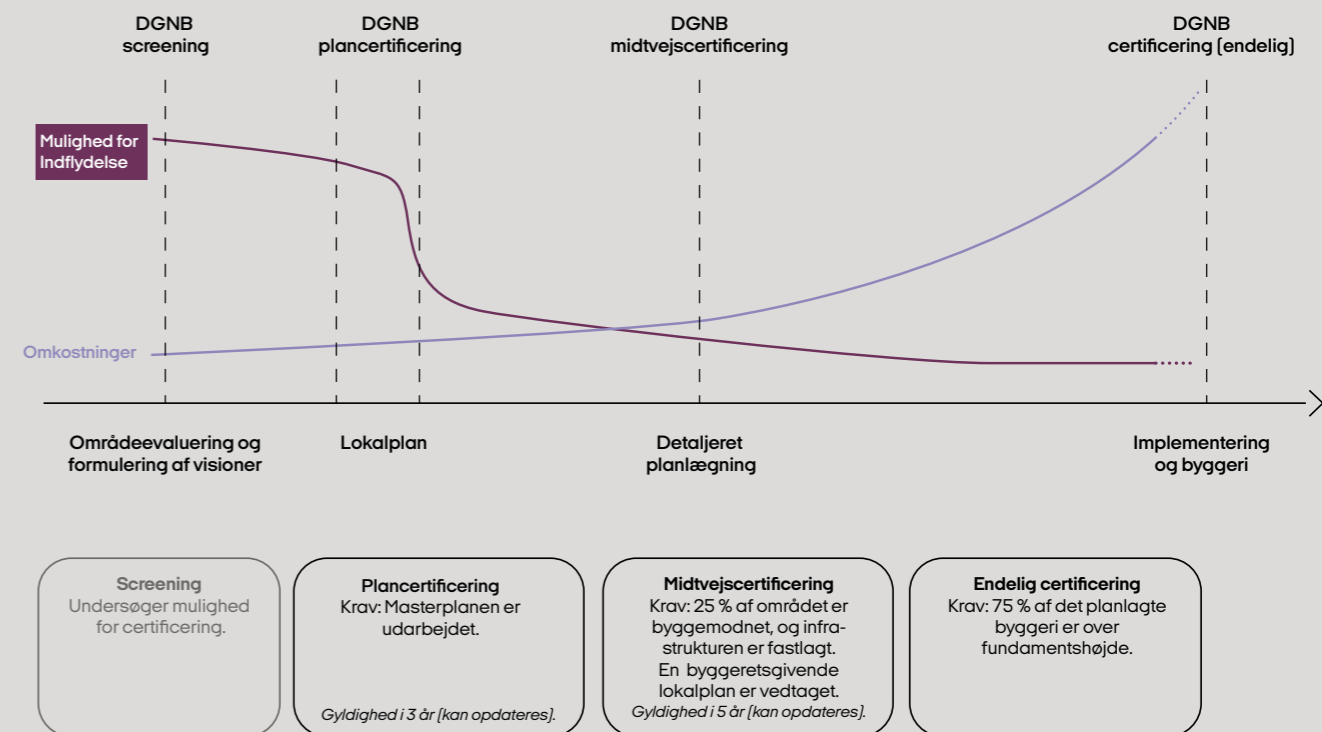
TEMA	KRITERIEGRUPPE	KRITERIEBETEGNELSE OG -NAVN
 PROCESKVALITET (PRO)	INDDRAGELSE OG PLANKVALITET [PRO1]	PRO 1.2 Integreret planlægning
		PRO 1.7 Inddragelse
		PRO 1.8 Projektstyring
	STYRING OG ANLÆG [PRO2]	PRO 1.9 Parternes engagement
		PRO 2.1 Byggeplads og byggeproces
 MILJØMÆSSIG KVALITET (ENV)	GLOBAL OG LOKAL MILJØPÅVIRKNING [ENV1]	ENV 1.1 Livscyklusvurdering
		ENV 1.5 Byklima
		ENV 1.6 Naturkatastrofer
	RESSOURCEUDNYTTELSE [ENV2]	ENV 2.2 Vandkredsløb
		ENV 2.3 Arealanvendelse
ENV 2.4 Biodiversitet		
 ØKONOMISK KVALITET (ECO)	LEVETIDSOMKOSTNINGER [ECO1]	ECO 1.1 Levetidsomkostninger
		ECO 1.2 Finansielle virkninger i kommunen
	VÆRDIUDVIKLING [ECO2]	ECO 2.1 Tilpasningsevne og resiliens
		ECO 2.3 Arealudnyttelse
		ECO 2.4 Lokaløkonomisk stabilitet
 SOCIOKULTUREL OG FUNKTIONEL KVALITET (SOC)	SUNDHED, KOMFORT OG TRYGHED [SOC1]	SOC1.1 Mikroklima og komfort
		SOC 1.6 Udearealer
		SOC 1.7 Byliv og tryghed
		SOC 1.9 Støj, lys- og luftforurening
	FUNKTIONALITET [SOC2]	SOC 2.1 Tilgængelighed
		SOC 3.1 Bymæssig integration og identitet
	SOCIAKULTUREL KVALITET [SOC3]	SOC 3.2 Kultur og æstetik
		SOC 3.3 Robusthed gennem mangfoldighed
		SOC 3.4 Sociale og kommercielle faciliteter
		SOC 3.4 Sociale og kommercielle faciliteter
 TEKNISK KVALITET (TEC)	TEKNISK INFRASTRUKTUR [SOC3]	TEC 2.1 Energiforsyning
		TEC 2.2 Ressourcekredsløb
		TEC 2.4 Smart-City-infrastruktur
	MOBILITET [TEC3]	TEC 3.1 Mobilitetsinfrastruktur
		TEC 3.2 Infrastruktur for kollektiv trafik og biler
TEC 3.3 Infrastruktur for cyklister og fodgængere		

DGNB - gør bæredygtigheden målbar

DGNB's fem temaer – Miljømæssig kvalitet, Økonomisk kvalitet, Sociokulturel kvalitet, Teknisk kvalitet og Proceskvalitet – er delt yderligere op i 32 kriterier. De gør det muligt at sammenligne byområder ud fra et sæt fælles bæredygtighedskriterier, som bl.a. omfatter Projektstyring, Byklima, Levetidsomkostninger, Finansielle virkninger i kommunen, Tilgængelighed og Energiforsyning. Hvert kriterie er givet en vægtning. Byområdet bliver til sidst vurderet på bæredygtigheden ud fra pointtildeling i en evalueringmatrix, der indeholder de 32 kriterier med i alt 115 underkriterier, der belyses ved hjælp af 250 relevante indikatorer.

DGNB handler ikke om topkarakterer i alt

Under en DGNB-certificering eller screening af et byområde bliver der under hvert kriterie tildelt point. Det er i praksis ikke muligt at score højeste antal point inden for alle kriterier, da nogle af kriterierne kommer i konflikt med hinanden. F.eks. kan det være vanskeligt på samme tid at opnå absolut topkarakter for høj arealudnyttelse og stor biodiversitet i et projekt. På den måde tegner DGNB en profil af bæredygtigheden i projektet.



Certificering eller screening af byområdet?

Ud fra vurderingen og pointgivning for hvert kriterium udregnes den samlede grad af opfyldelse for byområdet. Et byområde kan DGNB-certificeres til Sølv, Guld eller Platin ved opfyldelse af kriterierne på hhv. 50 %, 65 % og 80 %. Desuden skal byområdet opfylde nogle basiskrav for overhovedet at kunne blive certificeret, og seks af de 32 kriterier er ydermere såkaldte "knockout-kriterier", hvor en minimumsscore er påkrævet. I et nyt byområdeprojekt vil man have en klar fordel i at gennemføre en indledende screening, allerede før planen færdiggøres, og en plancertificering kan opnås. Når en del af projektet er anlagt, laver

man en midtvejs-certificering. Når 75 % af projektet er etableret, kan man få sin endelige certificering. Hvis et byområdeprojekt allerede er fremskredet, når DGNB inddrages, er det dog sværere at opnå så store og grundlæggende forbedringer af bæredygtigheden, at det kan retfærdiggøre det omfattende arbejde med at dokumentere alle kriterier og underkriterier, som en certificering kræver. Men det kan stadig have stor værdi at bruge DGNB's kriterier som afsæt for en screening, som det er gjort med de fire arealudviklingsprojekter i denne publikation.

Fra eget bæredygtighedsværktøj til DGNB-screeninger

DGNB-screeningen af fire arealudviklingsprojekter, som Realdania By & Byg er i partnerskab med kommuner om, er gennemført som en proces på tværs, hvor deling af erfaringer har været i højsædet. Erfaringen er, at DGNB som screeningsværktøj har fungeret rigtig godt, og det har erstattet Realdania By & Bygs eget bæredygtighedsværktøj.

“Tidligere har vi gået og talt om vores bæredygtighedsprofil og haft et billede af, hvor projekterne er gode og mindre gode. Dét billede er nu blevet så meget mere klart, og det er virkelig en gave, for vi føler, at vi står på mere sikker grund.”

Sådan opsummerer chefkonsulent Claus Ravn, Realdania By & Byg, de foreløbige erfaringer med at gennemføre DGNB-screeninger på bydelsniveau i de fire arealudviklingsprojekter, som denne publikation omhandler.

Vejen til denne erkendelse er gået via et egenudviklet værktøj til bæredygtig byudvikling, en ny handlingsplan for samfundsansvar i Realdania By & Byg - og ikke mindst en skelsættende aha-oplevelse i 2019 baseret på erfaringer fra Køge Kyst.

Før DGNB-screeningerne har bæredygtighed i omkring et årti været i fokus hos Realdania By & Byg og de fire arealudviklingsprojekter Køge Kyst, Nærheden i Hedehusene, Naturbydelen Ringkøbing K og Kanalbyen i Fredericia. Allerede fra stiftelsen af Realdania Arealudvikling i 2007 var bæredygtighed på dagsordenen, og sammen med Carlsberg Ejendomme og By & Havn blev der udviklet et procesorienteret værktøj til bæredygtig byudvikling, som første gang blev anvendt i Køge Kyst i 2009.



”

Man får et skærpet blik på bæredygtigheden af det byprojekt, man arbejder med, og får sat tal og konkrete mål på inden for en hel masse parametre. Man bliver ganske enkelt bare skarp på bæredygtigheden i det samlede byområde.

CLAUS RAVN, CHEFKONSULENT, REALDANIA BY & BYG

→ Byhaver ved Salamandersøen i den nye bydel Nærheden i Hedehusene.



↓ Vandsport og nye boliger i Kanalbyen i Fredericia.



”Bæredygtighed har fyldt hele vejen i visionerne for de fire projekter, og værktøjet var med til at danne grundlag for deres udviklingsplaner. Men så går der nogle år, hvor vi ikke aktivt har bæredygtighed så højt på dagsordenen, udover at det selvfølgelig er implicit i udviklingsplanerne og i realiseringen af dem. Efterhånden så vi et stadig mere påtrængende behov for igen at få kigget på bæredygtighed, og det falder også sammen med, at der i Realdania generelt kommer en forstærket indsats omkring samfundsansvar,” siger Claus Ravn.

Gik egen vej med DGNB

I 2019 satte Realdania By & Byg gang i et forløb om bæredygtighed i investorbysterier.

”På det tidspunkt er der et ret spredt fokus på bæredygtighed i investorbysterierne, men det bliver en integreret del af den måde, vi snakker om salg af byggeretter med en investor på. Samtidig sker der en enorm udvikling i den danske ejendomsbranche i retning af at ville det her, hvilket man må give en stor cadeau til branchen for. Resultatet i de fire byprojekter har i hvert fald været, at vi har set et stærkt stigende antal investorbysterier med den ene eller anden bæredygtighedsordning. Dermed var der endnu en grund til, at vi selv i højere grad tog fat i bæredygtigheden på byområdeniveau, når nu investorer selv driver på bygningsniveauet,” siger Claus Ravn.

Cirka samtidig satte projektsekretariatet i Køge Kyst gang i en DGNB-screening af Sønder Havn som byområde, og resultaterne blev efterfølgende præsenteret på et bestyrelsesmøde i Køge.

”Vi får en aha-oplevelse og tænker, at dét her - det er virkelig spændende. Man får et skærpet blik på bæredygtigheden af det byprojekt,

man arbejder med, og får sat tal og konkrete mål på inden for en hel masse parametre. Man bliver ganske enkelt bare skarp på bæredygtigheden i det samlede byområde,” siger chefkonsulenten.

Det egenudviklede procesværktøj, som i 2010-14 blev brugt i de internationale konkurrencer, der ligger til grund for projekternes udviklingsplaner, har været med til at præge den første danske udgave af DGNB for byområder, men selvom de to værktøjer deler den brede tilgang til og forståelse af bæredygtighed, er der klare forskelle, når det gælder målbarhed og detaljeringsgrad.

”Behovet for at kigge på bæredygtigheden igen efter nogle år, hvor det ikke har fyldt så meget, hænger også sammen med, at vi nok har haft følelsen af at have fokus på bæredygtighed, men har ikke været så skarpe til konkret at måle og vurdere bæredygtigheden undervejs. Man kan ikke tale sig ud af en DGNB-screening. Man bliver målt rimeligt nådesløst på, hvad der er godt og skidt,” siger Claus Ravn.

Fælles om screeninger

De positive erfaringer fra DGNB-screeningen af Sønder Havn har ledt til en beslutning om også at udføre DGNB-screeninger af de andre arealudviklingsprojekter som et fælles forløb, hvor screeningerne blev udført parallelt for at give mulighed for udveksling af erfaringer undervejs. Selvom egentlige certificeringer er blevet droppet pga. projekternes fremskredne stadier, har det været vigtigt at tilrettelægge processen grundigt og gennemføre den i fællesskab fra begyndelsen.

”Vi blev hurtigt enige om, at det ville være tæt på umuligt at arbejde med, hvis DGNB bare blev noget, der blev kastet ud i hovedet på hvert enkelt projektsekretariat. DGNB er et stort og komplekst værktøj, og

hvis vi skal arbejde ordentligt med det, måtte vi også tilrettelægge en fornuftig proces for arbejdet med screeningerne,” siger Claus Ravn.

Beslutningen om at gennemføre DGNB-screeninger af de fire arealudviklingsprojekter er derfor blevet fulgt op af en fælles opstartworkshop med deltagelse fra hvert af de fire projektsekretariater, Realdania By & Byg samt en ekstern DGNB-konsulent. Her blev systematikken i DGNB for byområder gennemgået, og forventningerne til de forestående screeninger drøftet – både deres nytteværdi og de tegninger af bæredygtighedsprofilerne for hvert af de fire projekter, som man forventede at komme til at se.

Efter workshoppen er DGNB-konsulenten gået videre med en dialog med hvert enkelt projektsekretariat, hvor der bl.a. blev aftalt en afgrænsning af det område, som screeningen skal omhandle. Med en bunke dokumenter i hånden - herunder udviklingsplan, kvalitetsprogram og nøgletal - har konsulenten derefter kunnet lave en indledende vurdering og pointgivning.

Parallelt screeningsforløb

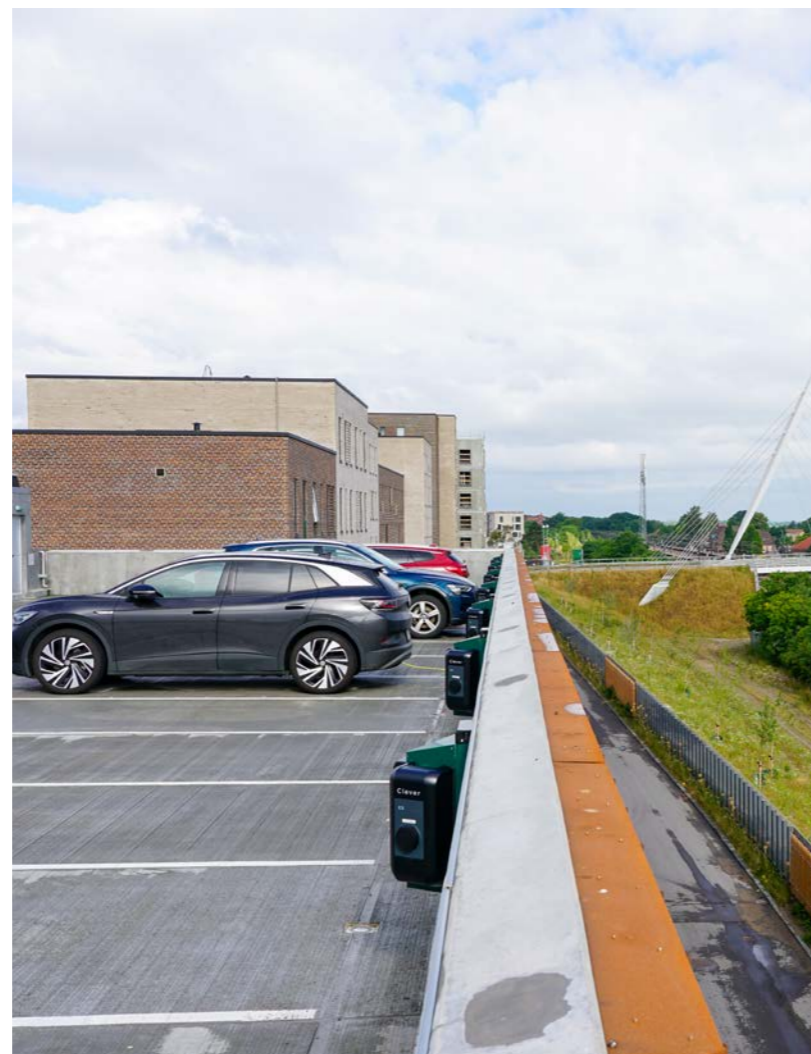
I løbet af tre møder mellem konsulenten og projektsekretariatet er hvert enkelt kriterie og underkriterie for de fem hovedkategorier i DGNB for byområder derefter blevet nøje gennemgået og tildelt endelige point fra 0-100 for hvert eneste punkt. Til slut har konsulenten udarbejdet et screeningsnotat til selskabet bag det pågældende arealudviklingsprojekt.

”Dokumentationsniveauet er ikke stjernehardt, fordi der netop er tale om screeninger og ikke DGNB-certificeringer. Nogle parametre drøfter man jo i virkeligheden mundtligt, og så reguleres der i nogle



↑ Aftenstemning i Kanalbyen i Fredericia.

→ De første 57 ladestander til elbiler er på plads i Nærheden i Hedehusene.



”

Man kan ikke snakke sig fra DGNB's kriterier, som er meget konkrete. Jeg synes ikke, der er nogen fare forbundet med screeninger, men det afgørende er, at man omsætter screeningen til handlinger.

CLAUS RAVN, CHEFKONSULENT, REALDANIA BY & BYG

tilfælde lidt på den indledende pointgivning, som konsulenten har lavet. Desuagtet er det altså nogle ret præcise bæredygtighedsprofiler, man får ud af det,” siger Claus Ravn.

Selve screeningprocessen i projekterne Kanalbyen i Fredericia, Nærheden og Naturbydelen Ringkøbing K er blevet gennemført i løbet af andet halvår af 2020.

”Vi valgte at køre dem parallelt med hinanden for at få det bedste grundlag for læring på tværs, og det betød samtidig, at vi kunne gennemføre screeningerne mere komprimeret tidsmæssigt,” siger Claus Ravn.

Prioriterede anbefalinger

Efter de fire DGNB-screeninger er parterne bag de fire arealudviklingsprojekter igen mødtes til en ny workshop, hvor screeningerne er blevet præsenteret og ledsaget af gode råd fra DGNB-konsulenten til mulige opfølgninger. Forskelle imellem de fire projekter er blevet gennemgået, og positive og negative fællestræk omkring bæredygtighed afdækket. Projekternes parter fik fire prioriterede anbefalinger med på vejen:

- Fastlæg konkrete og målbare indsatsområder for egen udvikling og byggemodning.
- Inspirér og stil målbare krav til bæredygtigt investorbyggeri.
- Tilvejebring fællesdokumentation for certificering på bygningsniveau.
- Overvej værdien af at sigte mod en egentlig DGNB-byområdecertificering.

Blandt anbefalingerne er det første punkt langt det vigtigste af de fire, og netop prioriteringen af dem er vigtig at holde sig for øje, påpeger Claus Ravn. Mens det at opstille mål og stille krav til byggerier (første- og andenprioriteten) gerne skal resultere i mere bæredygtighed, er det ikke nødvendigvis tilfældet med det at gå efter en certificering (fjerdeprioriteten). Til gengæld vil en sådan proces netop kræve, at man på forhånd har været igennem arbejdet med de tre første punkter.

Næste skridt for de enkelte projekter har været at beslutte, hvor de vil følge op i 2021 og enten gøre svage områder stærkere eller yderlige-

re styrke dem, der allerede er gode. Eksempelvis har Naturbydelen Ringkøbing K fået bekræftet af screeningen, at bydelen faktisk scorer højt på netop naturområdet - biofaktor og biodiversitet.

Claus Ravn vurderer ikke, at tilgangen med screening frem for certificering risikerer at ende i ukonkrete og uforløste mål for bæredygtighed.

”Man kan ikke snakke sig fra DGNB's kriterier, som er meget konkrete. Jeg synes ikke, der er nogen fare forbundet med screeninger, men det afgørende er, at man omsætter screeningen til handlinger”.

Oplagt med screening af nye byudviklingsprojekter

Screeningerne har vist sig at være så systematisk en tilgang til arbejdet med bæredygtighed i de fire projekter, at det ifølge Claus Ravn oplagt vil give værdi, hvis man i nye byudviklingsprojekter bruger DGNB som screeningsværktøj allerede tidligt i processen.

”Vi er meget fokuserede på at få bæredygtighed ind på resultatsiden, når det gælder byområder. Vi vil ikke nødvendigvis være optaget af at få det stempel, der følger med en certificering af byområdet, men vi vil fremadrettet tænke DGNB, når vi tilrettelægger nye byudviklingsprojekter. Når der laves udviklingsplaner, vil det fx være oplagt at bruge DGNB som screeningsværktøj undervejs i processen dér, hvor vi tidligere brugte vores eget gamle bæredygtighedsværktøj.”

Den høje grad af vidensdeling på tværs af de fire projekter har ifølge chefkonsulenten været en vigtig brik i at gøre screeningforløbet til en succes.

”Processen har været med til at give de fire projekter et fælles sprog og blik for bæredygtighed. Bæredygtig byudvikling er et vanvittigt bredt begreb, og DGNB har været virkelig nyttigt i forhold til at få sat det på formel,” siger Claus Ravn.

Efter gennemførelse af screeningerne i 2020 har de fire projekter været optaget af, hvordan de følger op på screeningerne, hvilke indsatsområder de vælger at udpege, og hvad de konkret gør for enten at dyrke dokumenterede styrker eller håndtere svaghederne.

Det fortæller nogle af de involverede om i en række interviewartikler på de kommende sider.

Bæredygtighed fra øst til vest



Fra et grønt og aktivt byområde nær Ringkøbing Fjord til en urban og familievenlig bydel i Hedehusene. DGNB-screeninger af arealudviklingsprojekterne Køge Kyst, Kanalbyen i Fredericia, Nærheden og Naturbydelen Ringkøbing K har fungeret som et serviceeftersyn af de fire bydele og sat deres styrker og svagheder inden for bæredygtighed på formel. Screeningerne har gjort det muligt at tegne fire vidt forskellige bæredygtighedsprofiler af bydelene, og selskaberne bag projekterne står nu med værdifuld viden på hånden om, hvordan de fremadrettet styrker bæredygtigheden i bydelene.

Fællestræk og forskelle i fire arealudviklingsprojekter

De fire arealudviklingsprojekter scorer samlet set næsten ens i DGNB-sceenerne og har klare fællestræk i blandt andet organisering, proces og visioner, men der er alligevel store forskelle i deres bæredygtighedsprofiler.

Fra cirka 62 % til 64 %

De fire byområder Nærheden, Kanalbyen i Fredericia, Naturbydelen Ringkøbing K og Søndre Havn i Køge scorer alle et screeningsresultat i underkanten af DGNB Guld (65%). De ligner da også hinanden i nogle af de overordnede tilgange, men zoomer man ind fra helikopterperspektivet, tegner der sig et billede af fire bæredygtighedsprofiler med både fællestræk og forskelle.

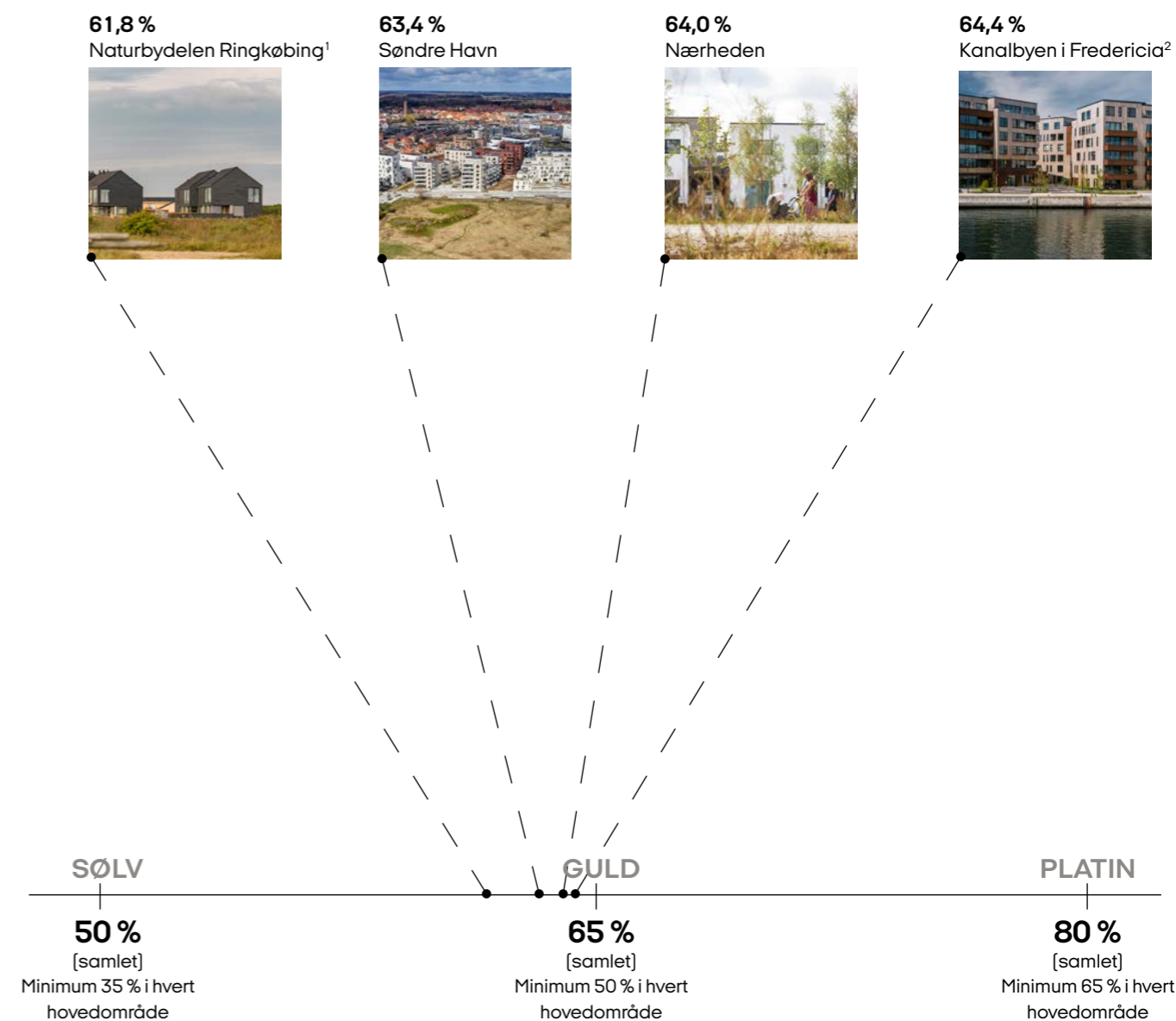
Størst lighed er der på proceskvaliteten, hvor projekterne scorer helt ens på fire ud af seks underkriterier. Også på den økonomiske kvalitet er der ligheder - de fire projekter vurderes f.eks. alle at bidrage positivt til kommunens samlede økonomi. Omvendt er der stor forskel på miljøkvaliteten, hvor de fire projekter scorer forskelligt på nærmest alle kriterier.

"På proceskvalitet kan vi tydeligt se, at de fire projekter er 'søskende', og det fællestræk afspejler Realdania By & Bygs måde at lave projekter på. Men derudover har projekterne deres egne objektive styrker og svagheder, og her adskiller de sig på nogle punkter markant fra hinanden. Det er rigtig interessant at se, hvordan fire tydeligt forskellige projekter også tegner fire forskellige bæredygtighedsprofiler," siger Claus Ravn, chefkonsulent i Realdania By & Byg.

4 tværgående pointer om projekterne

- Køge Kyst-området Søndre Havn og Kanalbyen i Fredericia kan begge karakteriseres som havneomdannelsesprojekter, men de adskiller sig fra hinanden målt på naturindhold. Her klarer Kanalbyen sig dårligere end Søndre Havn, som trods en høj tæthed i bebyggelsen scorer relativt godt. Søndre Havn har i modsætning til Kanalbyen haft grønne almindinger som del af planen for bydelen.
- De fire projekter scorer over en bred kam højt på både integreret planlægning og projektstyring, hvilket afspejler et tidligt fokus på netop de områder og en ensartet projektmodel.
- De fire projekter ventes alle at få en positiv indflydelse på kommunernes samlede økonomi. Til gengæld scorer projekterne ikke så højt på kriteriet om allerede i planlægningsfasen at sigte mod at minimere de fremtidige driftsomkostninger.
- Naturbydelen skiller sig ud fra de tre andre projekter ved fra begyndelsen at indeholde et omfattende naturgenopretningsprojekt. Det viser sig klart i screeningsresultatet, hvor bydelen scorer point på tidligt at gøre det grønne til en kvalitet og attraktion for beboerne.

Sammenligning af screening-resultater (DGNB)



Noter

1. I Naturbydelen Ringkøbing K er basiskrav og knockout-kriterier ikke opfyldt.
2. Kanalbyen i Fredericia har efterfølgende fået revideret screeningen, så den samlede score er løftet til 66,1 % [se artikel side 32-37].

Bæredygtighedsprofil for Naturbydelen Ringkøbing K

Naturbydelen Ringkøbing K scorer højt på det grønne, herunder biodiversiteten. Bydelen opfylder til gengæld ikke to af knock-out-kriterierne - bl.a. er der for stor afstand til skoler og kollektiv trafik.

STYRKER

- Høj grad af inddragelse
- Høj grad af biofaktor og biodiversitet
- Stor andel af udearealer

SVAGHEDER

- Monofunktionelt område, da der alene er boliger
- Lav bebyggelsestæthed
- Mobilitet og tilgængelighed
- Høj parkeringsnorm

Bæredygtighedsprofil for Nærheden

Et af de store trækplastre i Nærheden er den korte afstand til skole og daginstitution, og søer og naturområder er tidligt blevet aktiveret. Bydelen har fokus på permanens ift. bl.a. udekøkkener, men scorer lavere end Søndre Havn på midlertidighed og kunst.

STYRKER

- Nærhed til skole, pasningstilbud og station
- Gode udearealer og bynatur med kvalitet

SVAGHEDER

- Manglende fokus på mikroklima
- Lav grad af midlertidighed og kunst

Bæredygtighedsprofil for Kanalbyen i Fredericia

Bydelen henter plusser hjem på høj tæthed og udnyttelse af forurenede industrigrunde, men volumenmæssigt har bydelen ikke nok natur til at score så mange grønne point som Søndre Havn. Bl.a. har grønne tage og facader ikke været prioriteret så højt.

STYRKER

- Høj bebyggelsestæthed
- Blandet by og omdannelse af tidligere industrigrunde
- Bymæssig integration med midtbyen
- Omfang af kunst og midlertidige aktiviteter

SVAGHEDER

- Meget høj andel af arealerne er befæstelse
- Lav biofaktor - manglende plads til biodiversitet
- Støj fra nabovirksomhed

Bæredygtighedsprofil for Søndre Havn

Tæt bebyggelse, grønne almindinger og udnyttelse af tidligere industrigrunde med forurenede jord tæller op i DGNB-sammenhæng for Søndre Havn. Bydelen scorer pænt på natur trods bydelens tæthed. Støj fra havnen trækker fra i screeningsresultatet.

STYRKER

- Høj bebyggelsestæthed
- Omdannelse af tidligere industrigrunde
- Omfang af kunst og midlertidige aktiviteter
- Omfang af bæredygtighedscertificeret byggeri

SVAGHEDER

- Støjpåvirkning fra erhvervshavn



PROCES-
KVALITET
[PRO]



MILJØMÆSSIG
KVALITET
[ENV]



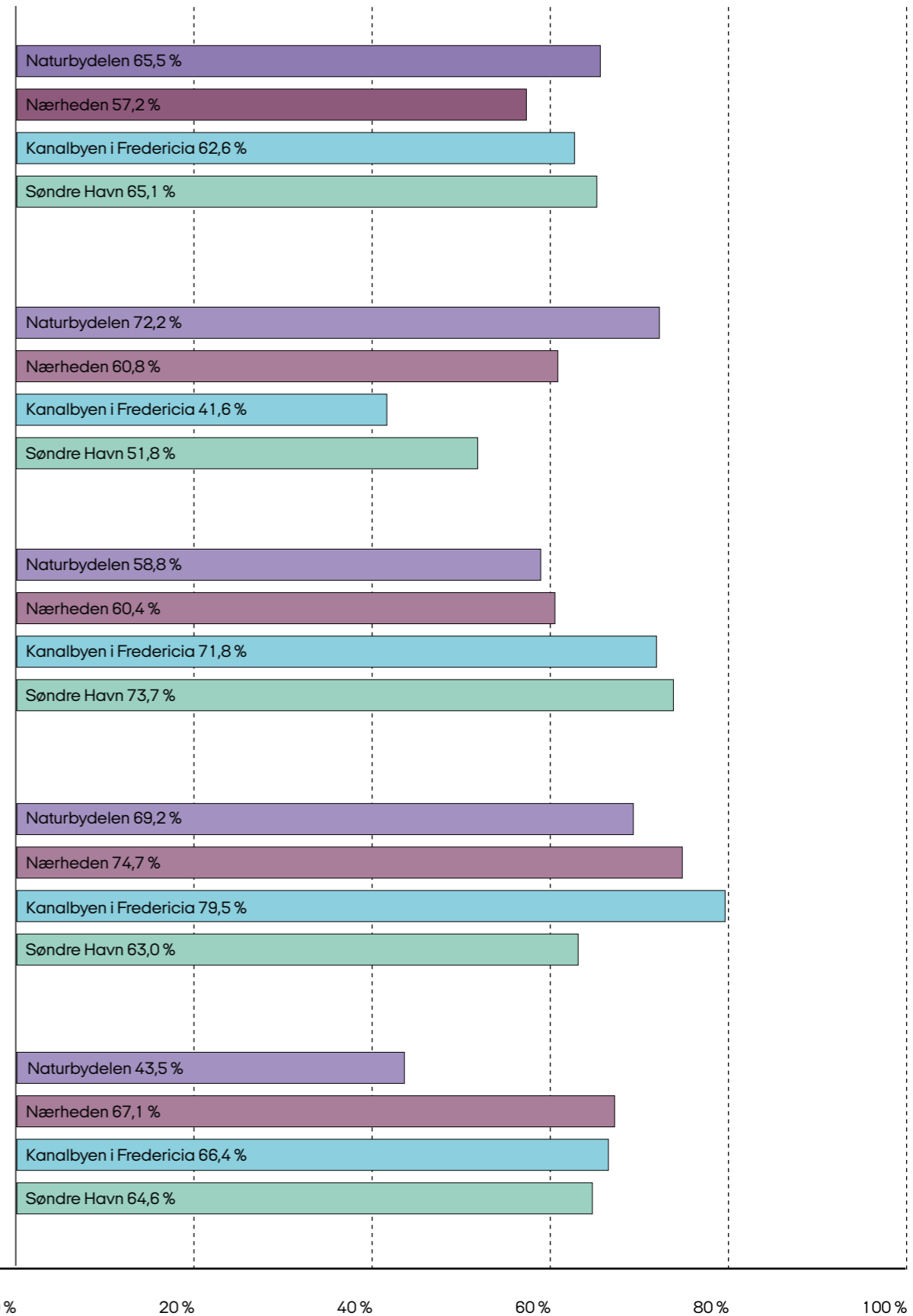
ØKONOMISK
KVALITET
[TEC]



SOCIOKULTUREL
OG FUNKTIONEL
KVALITET
[SOC]



TEKNISK
KVALITET
[TEC]





Veje, tage og facader bliver grønne indsatsområder i Kanalbyen

DGNB-screeningen af Kanalbyen i Fredericia giver flere pejlemærker for at styrke bæredygtigheden i bydelen. F.eks. skal der fremadrettet arbejdes med at styrke grønne kantzoner omkring vejene, begrønning af facader og tage – og af 80.000 m² erhvervsareal.

Koncernchef René Olesen, Fredericia Kommune [tv.] og fhv. projektdirektør Tim E. Halvorsen, Kanalbyen i Fredericia [th.].





↑ FØR: Fredericias centrale havneområde var præget af tung industri til op i 00'erne.

→ EFTER: I dag er det tidligere lukkede industriområde åbnet for adgang og ved at blive transformeret til en moderne bydel med boliger, erhverv, kanaler og byrum.



Der er godt styr på både den sociale og økonomiske bæredygtighed i bydelen Kanalbyen i Fredericia, som scorer henholdsvis bedst og næstbedst på de to områder af de fire arealudviklingsprojekter i denne publikation. Det viser DGNB-screeningen af bydelen, der samlet set endte med en score på 66,1 % svarende til niveauet for guld i DGNB. Omvendt er der plads til forbedring, når det gælder miljøkvaliteten. Her er der udsigt til en målrettet indsats for mængden og kvaliteten af det grønne – nemlig biofaktoren og biodiversiteten.

“Vi er tilfredse på et generelt niveau og scorer et flot resultat på flere af de fem kvaliteter, men der var nogle bekymringspunkter på miljøkvaliteten,” konstaterer Tim E. Halvorsen, som til og med november 2021 var projektdirektør for Kanalbyen i Fredericia.

Miljøkvaliteten trak med en score på 41,6 % ned i det samlede resultat i første omgang. Men det har vist sig ved nærmere eftersyn, at bydelen i virkeligheden ikke scorede så dårligt på miljøkvaliteten som først angivet af DGNB-screeningen. Opdagelsen har resulteret i et forløb, som har givet Kanalbyen et løft på små 10 procentpoint på miljøkvaliteten og et samlet løft af screeningsresultatet fra 64,4 % til 66,1 %. Og som derudover har betydet, at screeningen af Kanalbyen har givet værdifuld feedback til DGNB for byområder. Forløbet omkring Kanalbyens comeback på miljøområdet vender vi tilbage til.

Flere grønne facader og tage

Kanalbyen ligger på et 20 hektar stort område mellem Fredericias historiske centrum og Lillebælt, og den nye bydel kan rumme 1.200 boliger og 2.800 arbejdspladser, når den er fuldt udbygget. Tanken er at skabe en moderne bydel, der spiller sammen med den gamle

bykerne i Fredericia og samtidig åbner byen ud mod vandet og den direkte udsigt over Lillebælt. Frem mod foråret 2022 anlægger Kanalbyen og Fredericia Kommune naturparken Søndervold på den tidligere industrigrund. Parken anlægges som et grønt bånd med fire forskellige zoner efter naturtype, der bl.a. indeholder sand, byhaver, legeområde og træningsbakker.

I kølvandet på DGNB-screeningen har Kanalbyen fået syv forslag til indsatsområder, hvor selskabet kan sætte ind og forbedre bæredygtigheden – blandt andet netop ved at gøre plads til mere bynatur.

Grønne facader og tage bliver her et særskilt fokusområde for at forbedre bynaturen i Kanalbyen fremadrettet, og der er ifølge DGNB-screeningen point at hente ved at styrke indsatsen. På det første offentlige parkeringshus i bydelen er der f.eks. etableret klatreplanter, som er i gang med at vokse op ad facaden. Denne type begrønning bringer dog nye overvejelser frem i lyset. F.eks. kan det betyde, at myndighedskrav om sprinkleranlæg i parkeringshuset pludselig bliver relevant, hvis facadebevoksningen begynder at lukke af der, hvor der tidligere var fri luftpassage.

Tænk det grønne ind fra starten

I dag står det klart, at det grønne område af bæredygtigheden kan komme under pres i et bydelsprojekt, hvis ikke det tænkes ind fra begyndelsen. I Kanalbyen viser det sig i praksis ved den oprindelige plan for bydelen, som går et årti tilbage i tiden. Dengang blev det besluttet at føre den gamle bydels nord- og sydgående gader videre i Kanalbyen og samtidig bevare vejbredden. Men meget er sket med ambitioner om f.eks. grønne kantzoner og myndighedskrav til bl.a. udrykningskøretøjer, siden Fredericia blev grundlagt som fæstningsby i 1650.

“Det smalle vejudlæg, der var tænkt som en historisk videreførelse, er endt med at sætte det grønne under pres. Hvis der mangler plads, kan du skære det grønne fra. Det kan du ikke gøre med et myndighedskrav, der fastsætter opsætningsarealet til en moderne brandbil. Så generelt er det rigtig fint at have bevarelsen af de historiske træk med i byplanen, men man risikerer at miste det grønne undervejs, hvis ikke man fra starten planlægger at få det med ind,” siger Tim E. Halvorsen.

Netop de grønne kantzoner i bydelen bliver fremadrettet et centralt område at arbejde videre med for at sikre mere grønt i bydelen.

“Det er hele tiden en afvejning af, hvordan vi får den oprindelige funktion af vejene til at spille sammen med, at vi også gerne vil have noget grønt omkring dem. Hvis man ser på kantzonerne, så er det nogle steder allerede lykkedes at bruge dem fornuftigt på en måde, hvor de både fungerer som kantzone og f.eks. også som afskærmning til en p-kælder,” siger René Olesen, koncerndirektør for Vækst, Teknik og Klima i Fredericia Kommune.

Kiggede screening efter i sømmene

Mens især den økonomiske og sociale kvalitet trak det samlede resultat op med scorer på hhv. 71,8 % og 79,5 %, endte miljøkvaliteten i den oprindelige screening med et facit, som med afstand var det laveste af de fire arealudviklingsprojekter i denne publikation.

Bydelen mistede point på grund af for lav biofaktor og høj befæstelse i DGNB-screeningen. Ifølge Tim E. Halvorsen var resultatet på miljøkvaliteten til dels berettiget, men alligevel så påfaldende lavt, at det ikke bare uden videre kunne accepteres. En vigtig lektie fra DGNB-screeningen er, at det nogle gange kan betale sig at kigge tallene igennem én gang til.



↑ Frederiks Kanal, som mange borgere har taget til sig som et nyt rekreativt rum i byen.

"Vi blev udfordret på vores selvforståelse omkring byklimaet. Vi besluttede os for at se nærmere på, om screeningen nu også var kommet frem til det rigtige resultat," siger Tim E. Halvorsen.

Gennemgangen af screeningen er sket i samarbejde med Fredericia Kommune, som ejer 25 % af byudviklingsselskabet Kanalbyen i Fredericia P/S, og med Realdania By & Byg, som ejer af de resterende 75 %. Det viste sig, at DGNB-screeningen havde overset selve det grønne – eller rettere blå – element, der har givet bydelen dens navn - de cirka 25.000 m² kanaler, der i praksis fungerer som en form for "blå park" i bydelen.

"Havde der været tale om en sø inde i parken, så havde den talt med, men fordi det er kanaler, var de ikke blevet talt med i den oprindelige screening. Så bare dét at få dem talt med har haft stor betydning, og det er jo reelt nok, fordi det er med til at løfte biofaktoren, at der er kanaler i området," siger René Olesen.

Feedback til DGNB

Processen med at få de cirka 25.000 m² vandspejl til at give udslag i screeningen er sket i dialog med auditoren og Green Building Council,

der står bag den danske version af DGNB for byområder. Det har ifølge Tim E. Halvorsen betydet, at screeningen af Kanalbyen ikke kun har givet værdifuld viden om status på bæredygtigheden i bydelen. Den har også givet anledning til refleksion i forbindelse med DGNB for byområder.

"Men vi vil stadig skulle gøre os umage fremadrettet på det grønne område for at leve op til pointgivning i screeningen," siger Tim E. Halvorsen.

Grønne ambitioner for erhverv

På ét område af den miljømæssige bæredygtighed er der dog ikke så meget at stille op over for resultatet. Kanalbyen scorer lavt på underkriteriet Naturkatastrofer, hvilket skyldes den naturskønne placering lige ud til Lillebælt.

"Vi har valgt at bygge en bydel ved et område, der er oversvømmelsestruet. Det får man rigtig mange strafpoint for i DGNB-systemet, men til gengæld ikke ret mange point for at løse problemet med klimasikring af den eksisterende by. Så den del kan vi ikke rigtig gøre noget ved," siger projektdirektøren.

Til gengæld er promenaderne langs kanalerne endnu et område, hvor der er potentiale til flere grønne arealer end i dag. Derudover skal der arbejdes med de cirka 80.000 m² erhvervsareal i Kanalbyens plan. Her vil der blive arbejdet med de grønne arealer rundt om erhvervsbyggerierne - et område, som Fredericia Kommune allerede har erfaring med fra andre steder i kommunen.

”

Vi vil stadig skulle gøre os umage fremadrettet på det grønne område for at leve op til pointgivningen i screeningen.

TIM E. HALVORSEN, FHV. PROJEKTDIREKTØR, KANALBYEN I FREDERICIA

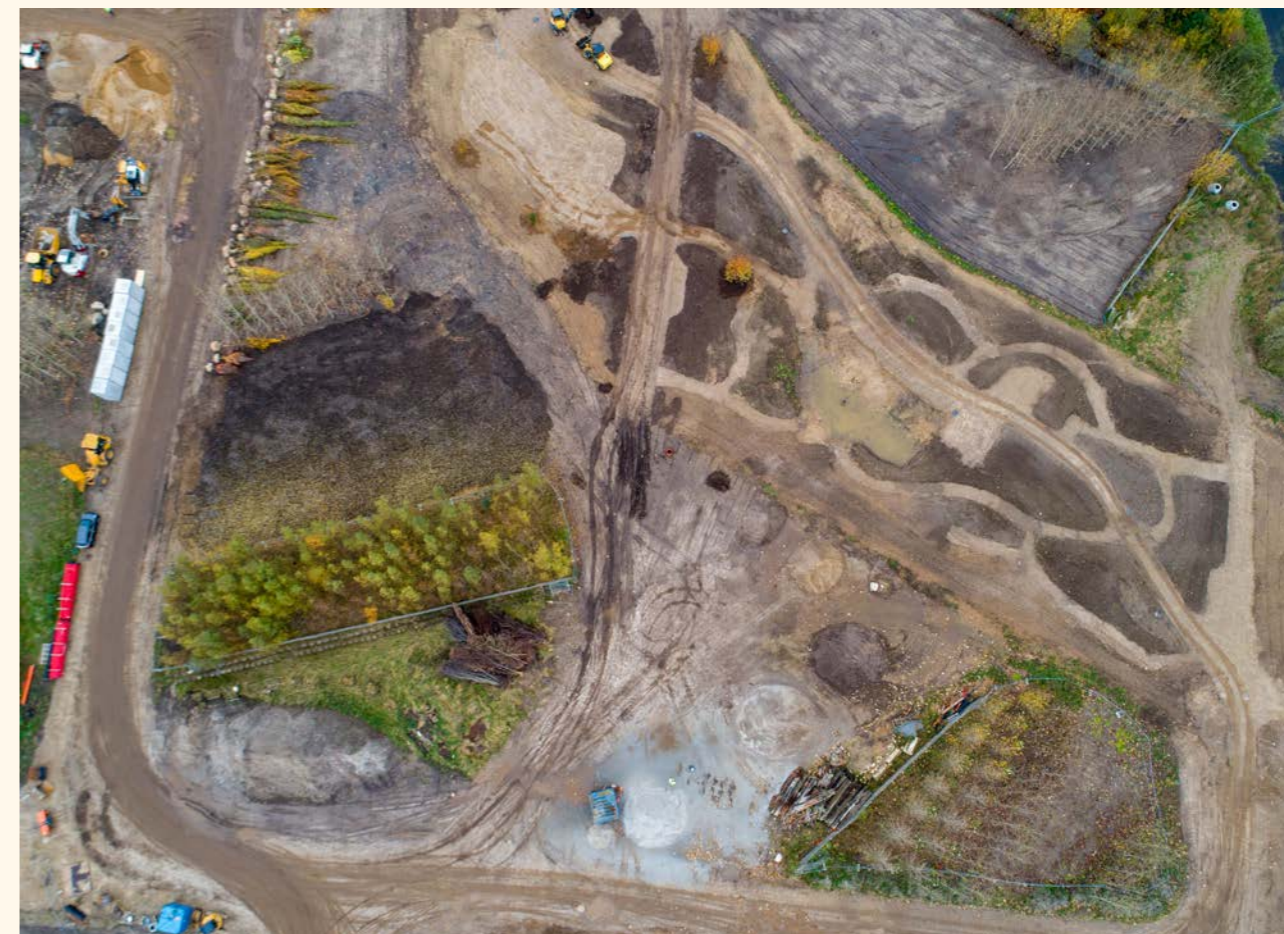
"Vi har mange store erhvervsarealer i kommunen, hvor vi i et samarbejde med Business Fredericia har arbejdet for at få mere grønt ind på erhvervsarealerne. Det kan være plantning af træer, eller det kan være, at en virksomhed lader robotplæneklipperen stå og græsset vokse. Det er jo både til gavn for biodiversitet og for virksomhederne, som måske får løftet deres CSR-regnskab. Det arbejde tænker jeg, at vi gerne vil føre videre i erhvervsområderne i Kanalbyen," siger René Olesen.

Eksperimenterende byggeri

En anden af de fremadrettede planer bliver at gøre Kanalbyen til et hjemsted for eksperimenterende byggerier inden for bæredygtighed. Realdania By & Byg opfører f.eks. nogle eksperimenterende CO₂-huse i bydelen. Tanken er at skabe et miljø, hvor der kan ske innovation af bæredygtigheden inden for de gældende regler på området.

"Det bliver en slags bæredygtigt værtskab. Vi vil bruge Kanalbyen til et demonstrationsprojekt og give plads til projekter, som undersøger bæredygtighedsspørgsmål ud i det ekstreme. Det er projekter, som ikke flytter Kanalbyen et andet sted totalt set, men som adresserer DGNB meget kraftigt og giver bydelen en profil," siger Tim E. Halvorsen.

↓ Her plantes hundredvis af forskellige træer i den nye park Søndervold. Træer, planter og blomster vælges blandt andet ud fra, hvordan de kan tiltrække en mangfoldighed af dyr.



“Bydelene skal komplementere hinanden”

I Køge Kyst arbejder man for at skabe den bedst mulige by fra den gamle bymidte i Køge og ud mod kysten og vandet. Her har DGNB-screeningen af bydelen Søndre Havn resulteret i fire nye indsatsområder, som skal gøre bydelen endnu mere bæredygtig i fremtiden.



”

Screeningen indikerede nogle områder, hvor vi havde gjort det rigtig godt, og nogle andre, hvor vi var udfordrede. En styrke ved DGNB er, at værktøjet tager fat i mange parametre indenfor hvert hovedområde og giver en god og systematiseret model og metodik til at få styr på begreber og strategier i udviklingsprojekter.

PETER KJØLBY, PROJEKTDIREKTØR, KØGE KYST



↑ Varieret arkitektur og grønne byrum præger det spirende byområde på Sønder Havn i Køge.

Stil målbare CO₂-krav. Styrk biodiversiteten. Arbejd for en blandet by med et rigt byliv. Og byg solrige udearealer i læ for vind og støj.

Sådan lyder de fire indsatsområder, som byudviklingsselskabet Køge Kyst tager med sig fra DGNB-screeningen af bydelen Sønder Havn og vil fokusere på fremadrettet.

”Screeningen indikerede nogle områder, hvor vi havde gjort det rigtig godt, og nogle andre, hvor vi var udfordret. En styrke ved DGNB er, at værktøjet tager fat i mange parametre indenfor hvert hovedområde og giver en god og systematiseret model og metodik til at få styr på begreber og strategier i udviklingsprojekter,” siger Peter Kjølby, projektdirektør i Køge Kyst.

Blandt de fire arealudviklingsprojekter i denne publikation skiller Køge Kyst sig ud ved at være det første, som blev screenet efter DGNB's kriterier. Screeningen blev igangsat i 2019 cirka samtidig med, at Realdania By & Byg kickstartede et forløb omkring bæredygtige investorbbyggerier.

Bæredygtighed fra begyndelsen

Historien bag bydelen begynder i 1995, da byrådet i Køge besluttede at udvikle Sønder Havn som en ny bydel, der udvider den gamle bykerne mod kysten og vandet. I 2009 så selskabet Køge Kyst dagens lys i et partnerskab mellem kommunen og Realdania By & Byg, og samtidig blev det besluttet at udvide projektet til også at udvikle det

forurenede, tidligere industriområde Collstropgrunden samt udbygge den gamle bykerne ved stationen med et nyt handelsområde. I alt kommer 24 hektar ny by til med 300.000 kvadratmeter boliger og erhverv.

Bæredygtighed har hele vejen igennem været en integreret del af tænkningen omkring bydelen, og allerede fra begyndelsen i 2009 var et procesorienteret bæredygtighedsværktøj udviklet af Realdania By & Byg sammen med Carlsberg Ejendomme og By & Havn grundlag for arbejdet med bæredygtighed. Værktøjet inspirerede siden den første, danske version af DGNB for byområder, som udkom i 2014.

”Fra Køge Kyst startede og frem til 2018-19 skete der en kolossal udvikling med forståelsen af bæredygtighed. Derfor besluttede man at lave den første DGNB-screening. Vi syntes nok selv, at vi havde haft fokus på bæredygtighed, men at vi var så langt fremme var en positiv overraskelse for de fleste. Det var medvirken- de til, at de andre arealudviklingsprojekter på initiativ fra Realdania By & Byg besluttede at gennemføre screeninger,” siger Peter Kjølby.

Passede ikke ind i skemaet

Sønder Havn scorer konkret højest på økonomisk kvalitet og lavest på miljømæssig kvalitet. Mellem de to finder man med næsten ens score på de resterende tre hovedområder proceskvalitet, teknisk kvalitet og social

kvalitet. Sammenlagt giver de fem hovedområder en score på 63,4 % - eller lige knap nok til DGNB Guld, hvis en certificering havde været på tale.

I processen omkring DGNB-screening af Sønder Havn har det vist sig, hvordan virkelighedens bydele og projekterne i og omkring dem ikke altid er lige til at presse ind i et skema.

Eksempelvis er der blevet genskabt strandeng og anlagt en stor badestrand, som støder direkte op til Sønder Havn, men her har Køge Kyst valgt ikke at regne disse arealer med i det byområde, der skulle screenes. Var det talt med, ville Sønder Havn have scoret højere på naturindhold men til gengæld lavere på for eksempel arealudnyttelse.

Et andet scoringsmæssigt dilemma finder man i Stationsområdet, som skal styrke detailhandelen og fungere som bindeled mellem det eksisterende middelalderort og området ned mod havnen. Det område, som man historisk set har vendt ryggen til, fordi ”det støjer, oser og er koldt dernede”, som Peter Kjølby formulerer det. Men fordi de to matrikelmæssigt ikke hænger sammen, har det slet ikke været muligt at tælle det nye område med detailhandel med under DGNB-screeningen.

”Ud fra en bymæssig betragtning ville det være tåbeligt at lægge detailhandelen nede på Sønder Havn. Den ligger

bedst, hvor den ligger - oppe omkring stationen. Men sådan er det bare,” siger Peter Kjølby.

En del af helheden

Netop sådanne dilemmaer spiller ind i en større betragtning om, at Sønder Havn nok er en ny bydel - men ikke en isoleret én af slagsen, der helt og holdent kan bestemme sin egen retning for udviklingen som et bud på fremtidens bydel. I praksis spiller bydelen sammen med den gamle bydel, og det er ikke til at komme udenom, påpeger Peter Kjølby.

”Når du arbejder med at fremme de stedbundne kvaliteter i en bydel, så er de en delmængde af en større helhed - i det her tilfælde Køge by. Der er man nødt til at indordne sig og finde sin plads. Det er ikke et hierarki, men et spørgsmål om, at bydelene skal komplementere hinanden, så Køge samlet set bliver den bedst mulige by,” siger Peter Kjølby.

Områderne i den nye bydel bærer præg af mange årtiers erhverv og industri med bl.a. forurenede jord, der løbende har skullet håndteres. Der er sket store ændringer, men ikke alt er blevet lavet om, og f.eks. har Køge Kyst kunnet tage udgangspunkt i nogle af de eksisterende forsyningsledninger i området. Her har samarbejdet med kommunen været særligt værdifuldt, fortæller Peter Kjølby.



↑ Almindingerne på Sønder Havn spiller en vigtig rolle i forhold til både arkitektur, byliv, mobilitet, klimasikring og biodiversitet.

Med de fire, nye indsatsområder har Køge Kyst nu fået nogle konkrete steder at rette fokus for bæredygtigheden hen fremadrettet. Fremover vil Køge Kyst både nedbringe CO₂-udledningen i egen byggemodning og - når selskabet sælger byggegrunde - stille konkrete krav til bygherrerne om, hvor meget CO₂ et nybyggeri maksimalt må udlede pr. kvadratmeter.

"Det betyder f.eks. også, at bygherren skal kunne redegøre for det, når vi godkender skitseprojekter og planer," siger Peter Kjølby.

Målet om en blandet by

Der skal desuden laves en mere systematisk tilgang til at styrke biodiversiteten i bydelen, hvilket f.eks. omfatter kvalitetssikring af almindingerne - de grønne "kiler" - så de fungerer bedre i samspil med både insekter og mennesker. Der skal trækkes på erfaringer med arkitektur, som aktivt bekæmper støj i bydelen og skaber læ for vinden. Og derudover skal bydelen videreudvikles på en måde, som understøtter en blandet by, hvor der sker noget i gadeplan.

"Der er fra begyndelsen gjort et stort stykke arbejde for at gøre bydelen til en del af folks bevidsthed. Der er f.eks. lavet udekøkken, legeinstallationer og byha-

ver. Derudover har vi forsøgt at stille krav til bygherrerne om at aktivere stueetagerne. Det er vi blevet bedre til, og det er med til at understøtte et godt byliv, hvis der f.eks. bliver åbnet en café, en kiosk eller et værksted, hvor man kan få repareret sin motorcykel. Det er mange små ting, som tilsammen gør forskellen," siger Peter Kjølby.

Selvom screeningen har vist gode takter i bydelen og arbejdet med de fire indsatsområder nu fortsætter, er det ikke planen at blive certificeret på bydelsniveau, fastslår Peter Kjølby.

"Hvis det, vi gør, betyder, at vi kan blive certificeret, så er det helt fint. Men det er ikke et selvstændigt mål. Det er at skabe den bedst mulige bydel," siger projektdirektøren. Han uddyber:

"At kunne lade sig DGNB-bydelscertificere må ikke blive styrende for, hvordan man løser sin byudviklingsopgave. Det skal ikke være et mål i sig selv at få en certificering, hvis man får en dårligere by ud af det. Det kan måske lyde logisk, men man skal være meget opmærksom på ikke at lade sig presse. Bevar i stedet det kølige overblik og se, hvor godt du kan strikke den samlede løsning sammen," siger Peter Kjølby.

”

Hvis det, vi gør, betyder, at vi kan blive certificeret, så er det helt fint. Men det er ikke et selvstændigt mål. Det er at skabe den bedst mulige bydel.

PETER KJØLBY, PROJEKTDIREKTØR, KØGE KYST

↓ Stationsområdet med et nyt butiksstrøg anlagt i sammenhæng med den gamle bymidte er også en del af Køge Kyst-projektet men er ikke omfattet af den gennemførte DGNB-screening.



Sund fornuft baseret på viden

I Nærheden i Høje-Taastrup Kommune er pragmatismen i højsædet under udviklingen af den nye bydel. Fokus har mere været på at nå målene ude i marken end på at score points, men DGNB-screeningen af området har alligevel været øjenåbnende.



Chefkonsulent Lene Madsen og
projektleder Ole Møller, Nærheden.

”

Vi er hele tiden udsat for et krydspres, som er, at vi skal være bæredygtige og samtidig opnå en god økonomi. Vi skal finde balancen mellem idealerne og de aktuelle muligheder på ejendomsmarkedet.

OLE MØLLER, PROJEKTDIREKTØR, NÆRHEDEN



↑ Loopet er anlagt som et grønt parkstrøg, der bugter sig mere end en kilometer gennem den nye bydel og forbinder den med det gamle Hedehusene. Loopet er på én gang bynatur, forbindelse for fodgængere og cyklister - og klimasikring mod skybrud.

Proaktiv pragmatisme.

Projektdirektør Ole Møller fra byudviklingsselskabet NærHeden P/S er ikke i tvivl om ordvalget, når man beder ham opsummere arbejdet med bæredygtighed i den nye bydel Nærheden i Hedehusene vest for København.

”Det er essensen af den måde, vi arbejder på. Det handler om at være vidende og bevidst om, hvordan man når sine mål. Samtidig handler det også om at være meget pragmatisk, når man skal nå målene ude i marken,” siger Ole Møller.

Sammen med chefkonsulent Lene Madsen og en projektmedarbejder udgør han sekretariatet i NærHeden P/S, som står for udviklingen af bydelen og ejes ligeligt af Høje-Taastrup Kommune og Realdania By & Byg. Selskabet blev stiftet i 2013, og i 2018 flyttede de første beboere ind i bydelen, der med tiden skal huse op mod 8.000 indbyggere. Målet er at skabe fremtidens forstad, hvor beboerne let kan komme til og fra arbejde og har kort vej til institutioner, skole, indkøb, natur og fritidsaktiviteter.

Fællesarealer, fællesfaciliteter og grønne byrum er en vigtig del af udviklingsplanen for bydelen NærHeden. Det er egenskaber, som rimer godt på DGNB-temaet om social kvalitet, og her har bydelen da også scoret 74,7 % i den udførte screening. Det er ingen overraskelse for byudviklingsselskabet.

”Vi er jo slet ikke i tvivl om, hvad målsætningen er for den her bydel - en nem hverdag og et stærkt fællesskab. Vi har ikke siddet i det daglige og skelet til, hvordan en DGNB-screening ville ende med at falde ud. Vi har hele tiden set meget pragmatisk på, hvor der er noget, vi kan påvirke ude i den virkelige verden,” siger Ole Møller.

Jord og beton genanvendt

Ud over det sociale aspekt er der også tænkt økonomisk og miljømæssig kvalitet ind mange steder i arealudviklingsprojektet. Målet har fra begyndelsen været at bringe bydelen på forkant af andre udviklingsprojekter. Et konkret eksempel på det finder man i bydelens to nye parkeringshuse, der er forsynet med 57 ladestandere til elbiler. Der er indgået rammeaftale om etablering af de første 100 ladestandere, og der er planer om mange flere..

I det hidtidige bæredygtighedsarbejde har NærHeden P/S haft et mål om at gå længere end andre, og samme tankegang kommer til at præge opfølgingsindsatsen efter DGNB-screeningen. Et godt eksempel er i byggemodningen, som chefkonsulent Lene Madsen har haft ansvar for, og kan f.eks. ses i behandlingen af overskudsjorden fra vejbyggeriet. Traditionelt set er det dyrt og transporttungt at bortskaffe overskudsjord og at indkøbe grusmaterialer af den nødvendige kvalitet. Det gælder ikke mindst i en tid, hvor grusgravene på Sjælland er ved at løbe tør for materialer til byggeri af huse og veje.

”Vi har prøvet at minimere kørslen ved at genanvende den jord, der findes her på stedet. Jord af forskellig kvalitet kan anvendes i forskellige sammenhænge, og det kan f.eks. være meget afgørende, om en given råjord kan bære en vej eller ej,” siger Lene Madsen.

Det betyder i praksis, at overskydende jord efter byggeprojekter i Nærheden vurderes efter, hvor det kan genbruges. Derefter placeres det i et depot i byggeområdet eller - endnu bedre - køres direkte over til det sted, hvor det kan bruges med det samme.

”Så sparer vi en ekstra håndtering af jorden. Der kan spares rigtig mange penge og CO₂-udslip ved at gøre det fornuftigt,” siger chefkonsulenten.

Et andet eksempel er anvendelsen af beton fra to nedrevne haller, der lå på byggegrunden i forvejen. Det er blevet knust og benyttet som erstatning for grusgravsmaterialer til brug under vejene i bydelen. I opfølgningen på screeningen vil NærHeden P/S generelt arbejde for at øge mængden af bæredygtige materialer i egen byggemodning, f.eks. ved i højere grad at anvende grusstier i Søruen, som bliver en ny grøn forbindelse i den østlige del af Nærheden.

NærHeden P/S står også for at bygge tre kvarterhuse, som er bydelens fælleshuse for beboerne. Det første af slagsen er i 2021 opført som et træhus, og når selskabet

skal bygge de kommende kvarterhuse, vil det også være med et skærpet fokus på bæredygtige materialer.

Udsat for et krydspres

Men hvad mener direktøren og chefkonsulenten så om at gå screeningsvejen i stedet for at få Nærheden DGNB-certificeret som byområde?

Det samlede screeningsresultat bringer Nærheden tæt på det niveau, der svarer til en guld-certificering i DGNB-systemet. Altså det næsthøjeste niveau på skalan. Diskussionen om at blive DGNB-certificeret på byområdeniveau eller ej tog sekretariatet allerede livtag med i byudviklingsprojektets begyndelse i 2014, fortæller Lene Madsen:

”Vi talte om, at det kunne være interessant for os at blive certificeret, men vi vurderede efterfølgende, at det ville blive for tungt, dyrt og upragmatisk. Sammen med bestyrelsen fravalgte vi med helt åbne øjne at gøre det. Det er meget sjovt at tænke på nu, hvor vi er blevet DGNB-screenet på bagkant og kan konstatere, at det jo egentlig går rigtig godt med bæredygtigheden,” siger Lene Madsen.

Igen er det den pragmatiske indstilling, der toner frem hos både direktøren og chefkonsulenten. De vurderer begge, at pengene og tiden er bedre givet ud på at arbejde for at opnå konkrete bæredygtigheds mål, som giver mening



↑ Nærheden er skudt hastigt op, siden den første beboer flyttede ind i 2018. Til venstre i billedet ses en ny bro over jernbanen, som forbinder bydelen med det øvrige Hedehusene.

for bydelen som helhed, i stedet at bruge ressourcer på at blive DGNB-certificeret på bydelsniveau.

”Vi er hele tiden udsat for et krydspres, som er, at vi skal være bæredygtige og samtidig opnå en god økonomi. Vi skal finde balancen mellem idealerne og de aktuelle muligheder på ejendomsmarkedet. Der er en praktisk virkelighed, og når vi er så få mennesker i organisationen og kender de store mål, så går vi efter at nå dem,” siger Ole Møller.

Screening har været øjenåbnende

Ifølge direktøren har DGNB-screeningen bekræftet NærHeden P/S i, at de fællesskabsorienterede tiltag i bydelen vitterligt også slår ud på DGNB's kriterier om social kvalitet. Dermed er den primære ambition for bydelen blevet målt op mod et sæt helt konkrete kriterier, og NærHeden P/S har fået bekræftet, at arbejdet har båret frugt. Omvendt er der andre kriterier, hvor selskabet ikke har kunnet gøre meget fra eller til - herunder kravet om, at mindst 10 % af det bebyggede areal skal være andet end boliger.

”Vi kan ikke gøre så meget ved, at vi er et boligområde med skoler, institutioner og dagligvarebutikker. Men screeningen har jo vist os, hvilke af DGNB's kriterier vi har og ikke har scoret højt på. Det har været øjenåbnende,” siger Ole Møller.

Eksempelvis er det blevet tydeligt, at de private investorbyggerier i bydelen hidtil ikke for alvor har taget bæredygtige materialer som træ eller genbrugte ma-

terialer til sig i byggeriet. En del af opfølgningen bliver derfor at forsøge at motivere de private investorer til i højere grad at benytte bæredygtige materialer og udnytte byggeriets tagflader til solceller, grønne tage eller tagterrasser.

Omvendt er flere og flere af byggerierne de seneste par år blevet certificeret til DGNB-guld, hvilket ifølge Ole Møller er drevet frem af en generel bevægelse i byggebranchen. Det står i skærende kontrast til begyndelsen af arealudviklingsprojektet, hvor de private investorer primært fokuserede på at bygge økonomisk og ikke skelede så meget til bæredygtigheden. Samtidig er der bred opbakning til at koble boligerne på lavtemperatur-fjernvarme.

”Det har alle investorer købt ind på, og vi kan også se, at der samtidig kommer flere og flere solceller på tagene. Det er sket i takt med, at det er blevet mere attraktivt at bygge herude, og priserne er steget,” siger Ole Møller.

Beskyttelse af frøer og salamandere

På miljøområdet har Nærheden scoret pænt på biodiversiteten, og bydelen har etableret en mindst 25 meter bred korridor, der lader arter som spidssnudet frø og vandsalamander vandre sikkert over til deres foretrukne yngleområde. Undervejs er de beskyttet af paddehegn, som forhindrer dem i at hoppe ud på vejen og blive kørt over. Det har været et krav fra kommunen for til gengæld at få lov at bygge omkring de søer, hvor de små, firbenede dyr holder til.



↑ Høje-Taastrup Kommune har tidligt i forløbet bidraget med et nyt springcenter lige midt i Nærheden. Pladsen foran bygningen er et centrum for børns leg og aktivitet.

”Vi har investeret et millionbeløb i at beskytte vandsalamander og den spidssnuded frø. Det har vi valgt at løse 'up front', og her er det lykkedes at holde gode møder med kommunen og Naturfredningsforeningen for at finde ud af, præcis hvad der skulle gøres,” siger Ole Møller.

Dialogen med andre interessenter har bl.a. også omfattet fem store borgermøder, hvor flere hundrede lokale naboer har haft mulighed for at komme med indspark til byggeriet af Nærheden.

”Det har i høj grad beredt vejen. Tidligere har der været en masse industri her på grunden, som har været meget støjende. Det betyder, at alle naboerne til vores projekt har fået meget bedre forhold, nu hvor det primært er boliger,” siger Lene Madsen.

I tilfælde af klager - bl.a. har nogle naboer været bekymret for højden på nogle af etagebyggerierne - har NærHeden P/S

valgt samme up front-tilgang som for biodiversiteten. Tag hellere et dialogmøde for meget end et for lidt.

”Der er generelt kommet en god forståelse blandt naboerne for, at der skal ske noget her i området. Det er ikke mange klager, vi får,” siger Lene Madsen.

Også i fremtiden kommer pragmatismen og den sunde fornuft til at være styrende for bæredygtighedsarbejdet i Nærheden. Men DGNB-screeningen har alligevel fungeret som et nyttigt virkelighedstjek.

”Når vi nu f.eks. bruger en million kroner på at lave et udekøkken og byhaver, så er det mange penge. Men vi kan jo se, at folk bruger det, og at det har en kæmpe effekt ude i virkeligheden og ikke bare i et skema. Derfor synes vi stadig, at det giver mening at bruge den sunde fornuft, men den sunde fornuft skal jo også være vidensbaseret,” siger Ole Møller.

Screening forstærker Naturbydelens grønne ambitioner

Screeningen af Naturbydelen Ringkøbing K har været et konstruktivt benspænd for bydelen, der i opfølgningen fokuserer på at blive endnu grønnere end før. Selvom området f.eks. ikke opfylder DGNB-kravet om at rumme andre byfunktioner end boliger, dokumenterer screeningen, at bydelen er bæredygtig på flere andre parametre.

Fagchef Niels Peter V. Lauridsen, Ringkøbing-Skjern Kommune [tv.] sammen med chefkonsulent Ann Hein og fhv. projektdirektør Tim E. Halvorsen fra Naturbydelen Ringkøbing K.



”

Det har fra begyndelsen været en spydspidsstrategi at fokusere på natur og biodiversitet. DGNB-screeningen bekræfter os på et område, hvor vi har gjort os meget umage.

TIM E. HALVORSEN, FHV. PROJEKTDIREKTØR,
NATURBYDELEN RINGKØBING K

Vi skal gøre mere af dét, vi er gode til.

Det er konklusionen på DGNB-screeningen af Naturbydelen, som viser, at det i høj grad er lykkedes at forvandle det tidligere landbrugsareal til en mangfoldig og miljø-mæssigt bæredygtig bydel med naturen, fjorden og et rigt dyreliv lige udenfor døren.

Den indsats bliver nu styrket i opfølgningen på screeningen.

”Vi har valgt en fokuseret opfølgingsstrategi med fokus på naturen, det grønne og biodiversiteten. Vi kunne have lagt fokus mange andre steder, men det er et bevidst valg, vi har truffet ud fra en strategi om at understøtte den store fortælling bag Naturbydelen, men også ud fra en prioritering af ressourcer,” siger Tim E. Halvorsen, som til og med november 2021 var projektdirektør for Naturbydelen Ringkøbing K.

Et stenkast fra Ringkøbing Fjord ligger Naturbydelen Ringkøbing K på 70 hektar tidligere landbrugsjord, som er blevet omlagt med bl.a. enge, frugtlunde og bærhaver samt søer og vandløb, der tiltrækker dyreliv og fungerer som klimasikring. Udviklingen af bydelen begyndte i 2011 som et partnerskab mellem Realdania By & Byg og Ringkøbing-Skjern Kommune med ambition om at skabe en ny, mangfoldig og bæredygtig bydel.



Scorer højt på miljø

I DGNB-screeningen scorer Naturbydelen Ringkøbing K højest på den miljømæssige kvalitet [72,2 %].

”Det har fra begyndelsen været en spydspidsstrategi at fokusere på natur og biodiversitet. DGNB-screeningen bekræfter os på et område, hvor vi har gjort os meget umage,” siger Tim E. Halvorsen.

I andre sammenhænge kommer Naturbydelen til kort over for kriterierne i certificeringssystemet. Eksempelvis

er bydelen anlagt på bar mark, hvilket ikke er bæredygtigt ifølge DGNB, og bydelen er heller ikke planlagt med erhverv og detailhandel.

Derfor er det heller ikke nogen overraskelse, at Naturbydelen ikke klarer sig over målstregen på flere af DGNB's såkaldte knockout-kriterier:

”Det benspænd, at et boligområde skal indeholde noget andet end kun boliger, er jo DGNB-systemets udtryk for bykvalitet. Og det er egentlig OK. Vi har bare valgt et

↑ Seniorbofællesskabet Havtorn med Naturbydelens to andre boligprojekter – Strandkanten og Fjordudsigten – i baggrunden.

andet greb her i bydelen. Man skal huske på, at projektet blev udtænkt, før der var noget, der hed DGNB som standard i Danmark,” siger projektdirektøren.

Det særlige greb bag Naturbydelen Ringkøbing K er, at naturen i form af f.eks. enge og søer er udviklet før



↑ Den eksotisk udseende stillids er en af de fuglearter, der har taget Naturbydelen til sig.

byggeriet af de første boliger i området. Byggeriet begyndte i 2017. I bydelen bygges der tæt og i to-tre etager for at holde så meget af arealet som muligt frit til naturen. Foreløbig er 40 ejerlejligheder og 83 almene lejligheder under udvikling og delvist færdiggjort i bydelen, og i efteråret 2020 blev et nyt seniorbofællesskab med 14 lejligheder indviet.

Tæt samarbejde

Ringkøbing-Skjern Kommune har tidligere været hyret ind som driftsoperatør på både bydelens bebyggede og rekreative arealer undervejs, men 1. januar 2020 overtog kommunen ejerskabet og driften af de rekreative arealer. Undervejs i projektet har samarbejdet mellem Ringkøbing-Skjern Kommune og Naturbydelen Ringkøbing K været afgørende for at fastholde visionen om natur og biodiversitet i driften.

”Der har været et tæt samarbejde hele vejen igennem, og det forstærker ejerskabsfølelsen, når vi både er med til at skabe rammerne for projektet og udføre driften. Det er en stor fordel, at kommunen løbende er inddraget og har mulighed for at være med til at finde bæredygtige løsninger,” siger Niels Peter V. Lauridsen, fagchef for Land, By og Kultur i Ringkøbing-Skjern Kommune.

Driften bærer i høj grad præg af tværfaglighed, hvor forskellige fagligheder bliver bragt i spil overfor hinanden.

”Eksempelvis har vores driftsfolk haft gavn af, at vores biologer har kunnet putte noget fagkompetence med ind i den måde, som vi drifter Naturbydelen på,” siger Niels Peter V. Lauridsen.

Ved at lægge ejerskabet og driften af bydelens rekreative arealer i kommunens hænder bevares ambitionerne og ansvarsfølelsen for biodiversiteten i Naturbydelen.

”Driften er jo sådan set bare en entreprenørydelse, som mange andre kunne løse. Men det er vigtigt at have noget hjerteblod med. Der er skabt et meget ambitiøst naturprojekt herude, og hvis det bliver grebet forkert an i overgangen til drift, så dør det. Man risikerer, at driften bliver effektiviseret af hensyn til tid eller økonomi. Det har handlet om at holde fast i faklen, men selvfølgelig stadig med respekt for, at driften skal være økonomisk bæredygtig,” siger Tim E. Halvorsen.

Nye fugle i kikkerten

I DGNB-sammenhæng er det ikke bæredygtigt at bygge på bar mark, som det er sket med Naturbydelen, men her har nærheden til fjorden og grønne omgivelser vejet tungere pga. ambitionen bag projektet om at lade beboerne flytte ind i naturen. Derfor har det været opmuntrende for parterne bag Naturbydelen, at screeningen her falder positivt ud.

”Vi er blevet skældt ud for, at Naturbydelen er et barmarksprojekt. Men vi kan jo se, at vi scorer højt på biodiversiteten i screeningen, og det skyldes, at fagligheden og det fælles værdigrundlag med kommunen hele tiden har været med inde over projektet,” siger Ann Hein, chefkonsulent i Naturbydelen Ringkøbing K.

Ambitionen om at fremme biodiversiteten i området har båret frugt og viser sig bl.a. ved, at Naturbydelen de senere år har tiltrukket nye fuglearter som bynkefugl, blåhals og rødrygget tornskade, der ikke tidligere har været i området. Fugletællere fra Dansk Ornitologisk Forening har efter omlægningen af landbrugsland til natur observeret en flok på 530 stillids, hvilket er det største antal nogensinde observeret i Jylland. I alt er antallet af observerede fuglearter steget fra 76 i 2016 til 88 i 2020.

Det er i sig selv positivt, men under opfølgningen på DGNB-screeningen vil parterne gå længere endnu. I 2021 er der sat gang i et monitoreringsforsøg, hvor bræmmer af højt græs vil blive stående i stedet for at blive slået. Her får dyrene mulighed for at gemme sig. Forsøget løber over de næste tre år og skal undersøge, om bræmmerne tiltrækker flere fugle og andre dyr til området.

”Vi er meget optaget af at kunne dokumentere, at habitatet har den højeste kvalitet. Derfor har det været oplagt at sætte gang i en monitoreringsøvelse af planter og arter sammen med Ringkøbing-Skjern Kommune, for når vi lægger observationer om dyre- og plantelivet sammen, får vi et bedre kompas for habitatets samlede kvalitet,” siger Tim E. Halvorsen.

Forsøget spiller ind i en bredere trend om at være ”vild med vilje”, som også kommunen oplever et stigende fokus på blandt borgerne.

”Det er ikke længere så populært at ringe ind og brokke sig over, at der står nogle mælkebøtter, som ikke er blevet slået. Der er sket en kulturændring,” siger Niels Peter V. Lauridsen.



↑ På opfordring af Dansk Ornitologisk Forening er der efter græsslåning i efteråret 2021 efterladt bræmmer af højt græs af hensyn til fugle og dyr. Effekten af tiltaget måles over de kommende år.

Det viser sig også på kommunens 100 hektar byggegrunde til erhverv og private, som fra 2021 stort set vil få lov at gro til, indtil de bliver solgt. Grundene vil i rul på seks år blive omlagt, men ellers vil der kun blive fjernet trævækst på dem omkring en gang om året.

Grønnere byggemodning

Opfølgningen på DGNB-screeningen af Naturbydelen går videre end biodiversiteten. Også byggemodningen kan gøres grønnere ved f.eks. at håndtere og flytte jord, nedbringe støj og håndtere bygherrerens affald på en mere klima- og miljøvenlig måde.

”Hvordan driver man den proces helt konkret? Er det et spørgsmål om dokumentation, eller skal der stilles flere krav til entreprenørerne? Det kommer vi til at kigge meget mere på, og her kan det tænkes, at vi kan overføre noget viden fra nogle af kommunens store driftsområder,” siger Tim E. Halvorsen.

Brugen af bæredygtige materialer i investorboggerierne er også på plakaten i Naturbydelen, og her handler det om at finde den rette balance, forklarer projektdirektøren. Det er et spænd mellem at stille krav og at opfordre bygherrerne til at blive mere bæredygtige på materialesiden - en balancegang, som bl.a. kompliceres af de aktuelt høje priser på et bæredygtigt byggemateriale som træ.

Et godt benspænd

Mobilitet bliver et andet fokusområde under opfølgningen, hvor ladestandere til elbiler er på dagsordenen. Her er der endnu ikke sat konkret antal på, men den første stander er sat op ved boligbyggeriet Fjordudsigten, og målet er at være klar med den nødvendige ladeinfrastruktur, når mængden af elbiler i Naturbydelen når en kritisk masse. For at komme nærmere en strategi for ladestandere skeles der til foreløbige erfaringer fra Ringkøbing-Skjern Boligforening samt fra arealudviklingsprojektet Nærheden i Høje-Taastrup Kommune, hvor 57 ladestandere er etableret i to nye parkeringshuse.

”Det ville være mærkeligt at se et emne som ladestandere helt isoleret i Naturbydelen, fordi vi jo også er en del af Ringkøbing by. Derfor er det helt naturligt, at vi samarbejder, fordi vi også her kan lære noget af hinanden,” siger Ann Hein.

Alt i alt har DGNB-screeningen været med til at øge fokus på at dokumentere bæredygtigheden i Naturbydelen.

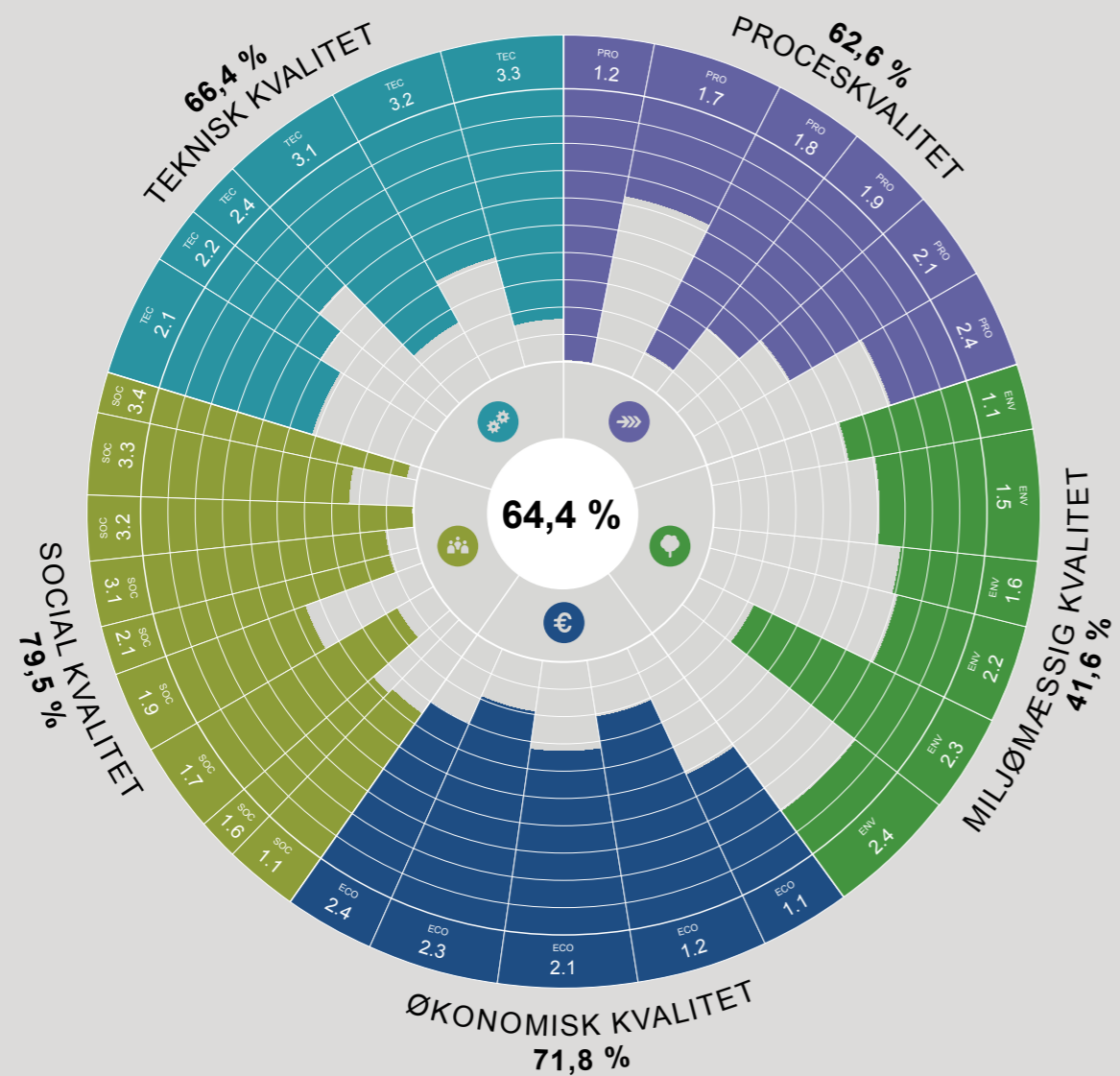
”Gør vi det godt nok? Screeningen har fungeret som et rigtig godt benspænd, der har givet svar på det. Selvom vi falder for nogle af kriterierne i DGNB-screeningen, så har vi alligevel et byområde, der på mange parametre er bæredygtigt,” siger Ann Hein.

Bæredygtigheds- profiler

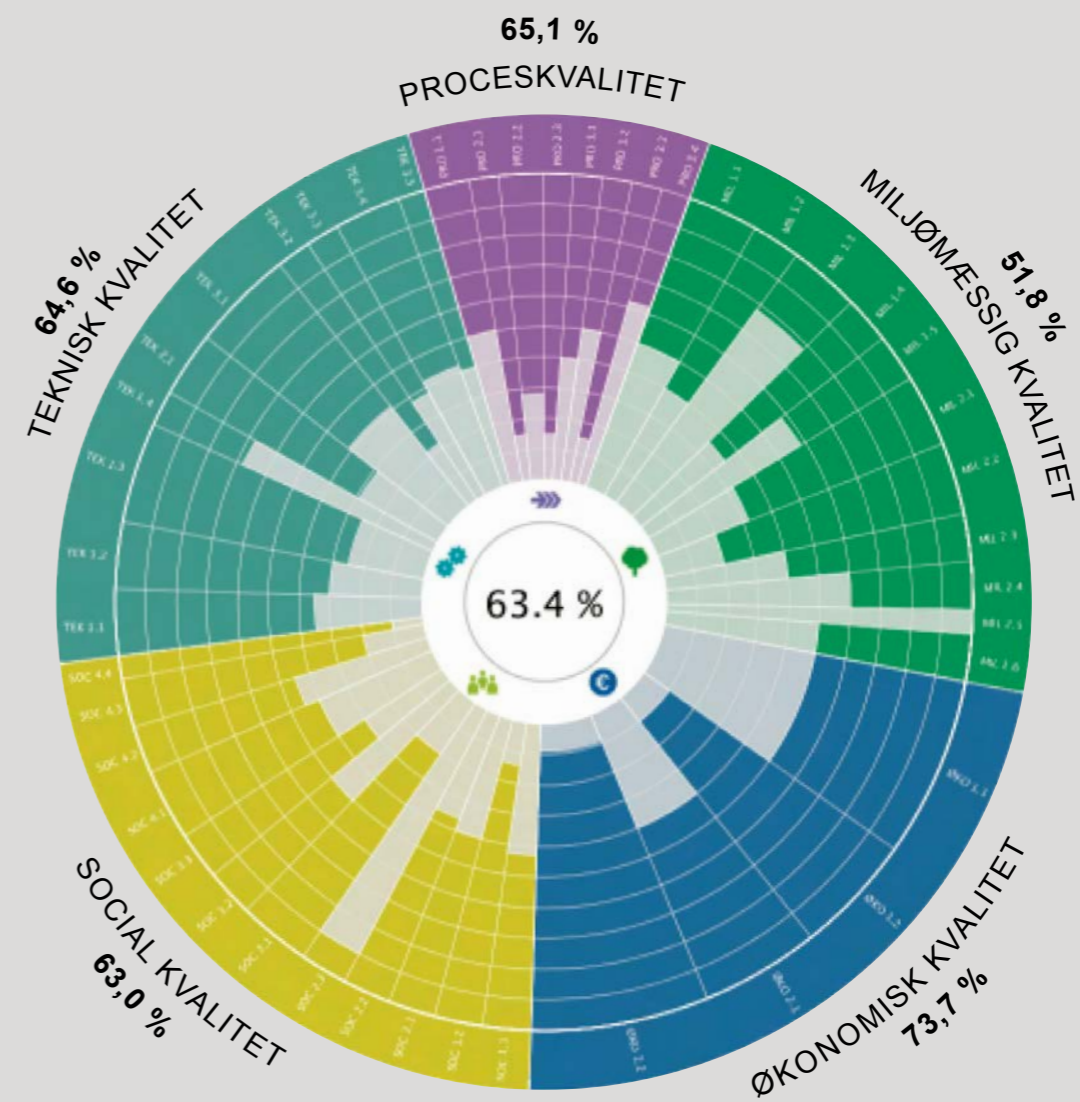
Bæredygtighedsprofilerne på disse sider viser, hvordan de fire byområder scorer på de aktuelle 32 DGNB-kriterier. Skemaet på side 16 viser, hvad de enkelte kriterienumre dækker over.

OBS: Bæredygtighedsprofilen for Søndre Havn er baseret på en tidligere version af DGNB for Byområder og kan derfor ikke holdes op mod den aktuelle kriterieoversigt.

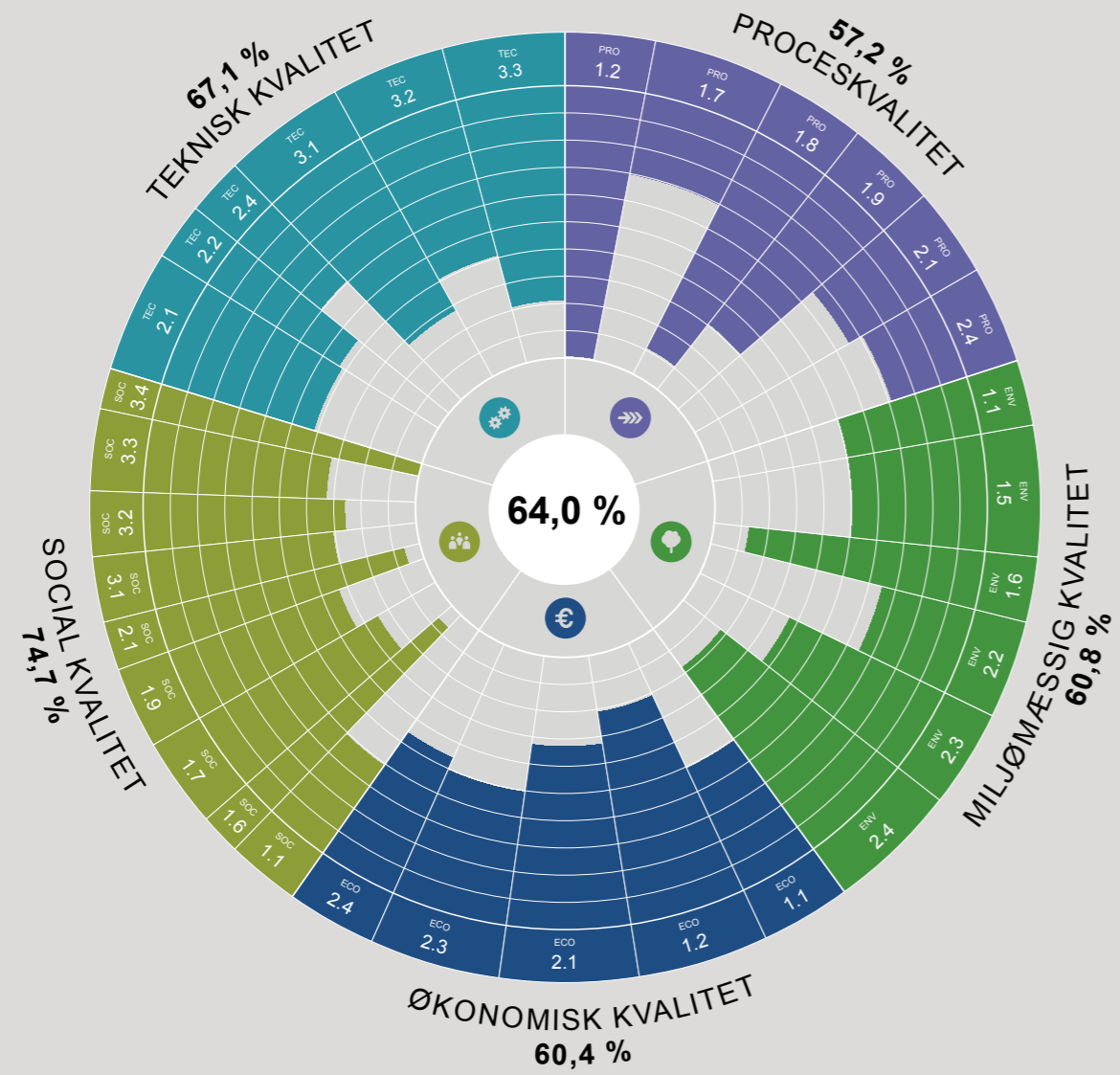
Kanalbyen i Fredericia:



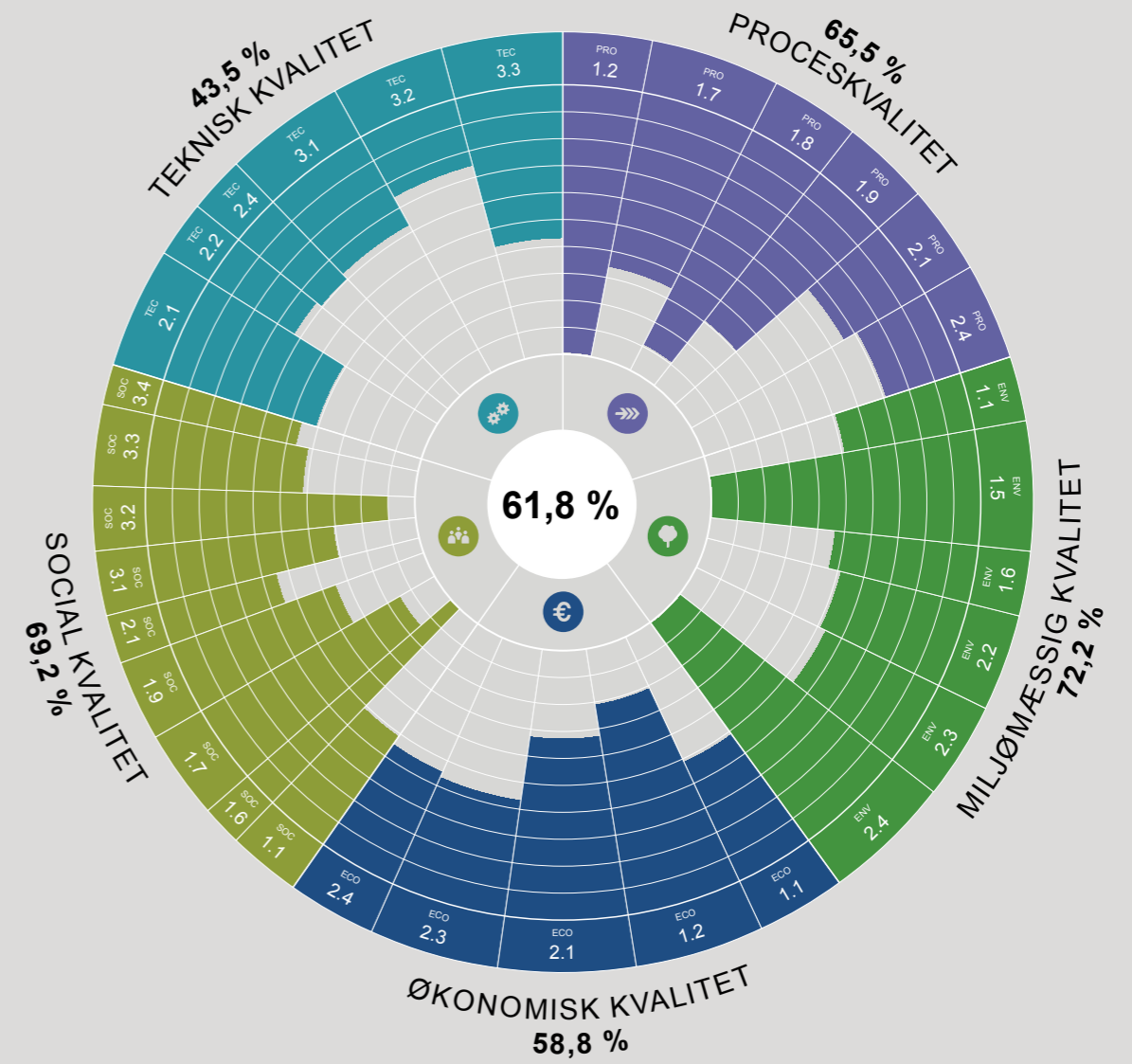
Søndre Havn (Køge Kyst):



Nærheden:



Naturbydelen Ringkøbing K:



Realdania By & Byg

Realdania By & Byg fører Realdanias mission og strategier om livskvalitet i det byggede miljø ud i livet gennem ejerskab af bygninger og arealer til byudvikling.

Ejerskabet giver mulighed for at gennemføre nybyggeri og følge byggeeksperimenter i fuld skala og for at udvikle og realisere visionerne for fremtidens byliv i arealudviklingselskaber med danske kommuner og andre investorer.

Byudvikling gennem ejerskab

Gennem medejerskab af arealudviklingsprojekter er Realdania By & Byg med til at give konkrete svar på udfordringer for fremtidens byer. Det sker med en lang investeringshorisont og fokus på bæredygtige løsninger af høj arkitektonisk kvalitet, der bidrager til den samlede by – og ikke kun arealudviklingsområdet.

Bydelene udvikles i samarbejde med kommunerne med udgangspunkt i en fælles vision og udviklingsplan. Visionen og udviklingsplanen tager afsæt i områdets og byens styrker og unikke kvaliteter.

Eksempler på arkitektur og byggeskik

Realdania By & Bygs samling af unikke historiske ejendomme rummer væsentlige eksempler på arkitektur og byggeskik fra 1500-tallet til i dag.

Når Realdania By & Byg investerer i ejendomme og arealer, sker det for at udvikle eller sikre kvaliteter, som ellers ville gå tabt, og selskabet går typisk kun ind i projekter, som andre ikke kan løfte. Det er også en forudsætning, at anvendelsen er nutidig, og at driften er økonomisk bæredygtig.

Realdania By & Byg byder gerne indenfor på arealer og i huse i regi af Realdania By & Byg Klubben, som er for alle med interesse for og engagement i arkitektur, bygningskultur og byudvikling – og også for virksomheder, som kan tegne et erhvervsmedlemskab.

Realdania By & Byg har betydelige erfaringer med arealudvikling, drift af ejendomme, bæredygtigt byggeri og restaurering - og formidler erfaringer i nyhedsbreve, via sociale medier, gennem publikationer og oplæg i forskellige faglige fora.

Erhvervsmedlemskab af Realdania By & Byg Klubben

Kommuner, organisationer og virksomheder kan blive erhvervsmedlemmer af Realdania By & Byg Klubben og få adgang til viden, netværk og arrangementer i mindre grupper med fokus på byudvikling, byggeri og restaurering.

Få mere information på

www.realdaniabyogbygklubben.dk/erhverv

Andre udgivelser fra Realdania By & Byg

Alle publikationer kan downloades på www.realdaniabygogbygklubben.dk/udgivelser



Strategisk ledelse af byudvikling

13 konkrete eksempler på – og fire modeller for – hvordan kommuner kan gribe strategisk byledelse an.

Udviklingsplaner som værktøj i byudvikling

Belyser gennem 16 interviews udviklingsplaner som et strategisk og helhedsorienteret værktøj.

Kvalitetsledelse i byudvikling

Erfaringer med ledelse af kvalitet i byudvikling, hvor byggeriet varetages af private investorer.

Inspiration til byudvikling

Et inspirationskatalog med 29 ideer fra parallelkonkurrencerne i Køge Kyst og FredericiaC (nu Kanalbyen i Fredericia).

Ny inspiration til byudvikling

27 konkrete løsninger fra seks byudviklingsprojekter.

Klimatilpasning i byudvikling

Fem løsninger med merværdi for byen.



Dyrk byen

Publikation i to dele om, hvordan Urban Farming kan øge livskvaliteten i byerne.



Præfabrikeret boligbyggeri med kvalitet

Et inspirationskatalog.

Boligbebyggelser med by- og livskvalitet

Et inspirationskatalog.



Kunst i byudvikling

Strategier, greb og processer, der sammentænker kunst og det byggede miljø.

Byggefællesskaber

Om beboerdrevet boligbyggeri i byudvikling.

Elbilerne kommer - er byen klar?

Om at forberede byen til mange flere elbiler – med Nærheden som eksempel.

Parkering og bykvalitet

Todelt publikation med fokus på parkeringsløsningers betydning for bykvaliteten.



Dialog og deltagelse i byudvikling

Erfaringer med dialog som langsigtet strategi.

Fremtidens by

Analyse og værktøj, der giver indtryk af tendenser og behov i fremtidens byer.

Energiløsninger i bæredygtig byudvikling

Et inspirationskatalog.

Værktøj til bæredygtig byudvikling

Webbaseret værktøj, der hjælper med at gøre et byudviklingsprojekt bæredygtigt.

Midlertidige aktiviteter i byudvikling

Erfaringer med midlertidighed som langsigtet strategi.

Bymiljøets betydning for virksomheders værdiskabelse

En rapport.

Bæredygtighed i arealudvikling

Erfaringer med brugen af DGNB til screening af byområder

© Realdania By & Byg A/S, december 2021

ISBN 978-87-93746-46-6

Skribent/journalist

Mikkel Meister

Design

Le bureau

Tryk

OAB Tryk

Fotos

Omslag: Ulrik M. Eriksen, SEES Media

Side 2, 4 (nr. 2 f.v.), 27 (nr. 2 f.v.), 30-31, 41, 42 og 43: Rune Pedersen

Side 4 (nr. 1 f.v.): Astrid Dalum

Side 4 (nr. 3 f.v.): Paul Jules Hurtado Yonson

Side 4 (nr. 4 f.v.), 12-13, 27 (nr. 3 f.v.), 47 og 49: Claus Bjørn Larsen

Side 5 (nr. 5 f.v.), 10-11, 20, 27 (nr. 1 f.v.) 36 og 52-53: Søren Palmelund

Side 8, 18-19, 32-33, 38-39, 44-45, 50-51 og 55: Mikkel Meister

Side 21 og 22 ned.: NærHeden P/S

Side 22 øv. og 60-61: Realdania By & Byg

Side 27 (nr. 4 f.v.) og 34-35: Els Production

Side 34 tv.: Flemming Hansen

Side 37: Klavs Lind

Side 48: Gorm Hansen

Side 54: Lene Ørskov, DOF Vestjylland

Tak til Green Building Council for sparring i forbindelse med fakta om DGNB for byområder.

Realdania By & Byg

Jarmers Plads 2, 1551 København V

Nørregade 29, 5000 Odense C

Tlf: 70 11 06 06

info@realdaniabyogbyg.dk

www.realdaniabyogbyg.dk

Byudvikling og byggeri spiller en væsentlig rolle for, hvor bæredygtige vores byer er. Byggeriet står for eksempel for en høj andel af den samlede danske CO2-udledning, og måden vi indretter vores byer og boligområder på, kan understøtte den sociale sammenhængskraft, en sund livsstil og nabofællesskaber.

De fire arealudviklingsselskaber Køge Kyst, Kanalbyen i Fredericia, Naturbydelen Ringkøbing K og Nærheden i Hedehusene har fra start haft fokus på bæredygtighed i bredeste forstand - både miljømæssigt, socialt og sundhedsmæssigt - og økonomisk.

Senest har de fire projekter sammen med Realdania By & Byg sat fornyet fokus på bæredygtighed ved at identificere projekternes egne styrker og svagheder gennem en screening med værktøjet "DGNB for byområder". Bestyrelsen for hvert selskab har på baggrund af screeningen besluttet, hvordan selskabet skal følge op for yderligere at styrke bæredygtigheden i projektet.

Opfølgningen i projekterne har ikke haft til formål at opnå en certificering eller score flest mulige points samlet set - men at styrke projektets bæredygtig på en fokuseret måde, med afsæt i projektets særlige karakter og det unikke sted, som projektet skal bidrage til at løfte.

Gennem en række artikler og interviews formidler publikationen læring og erfaring fra brugen af DGNB for byområder som en inspiration til kommuner, byudviklingsselskaber, rådgivere og andre professionelle, der ønsker at arbejde systematisk med bæredygtig byudvikling.

