

Værdibyg

14. september 2023

Bæredygtighed - indenfor rammebeløbet



Kort om Lejerbo

Lejerbo er en landsdækkende almen boligorganisation, der administrerer ca. 37.500 boliger på landsplan.

Bygge- og Udviklingsafdelingen i Lejerbo har:

- Afdelinger i København og Aarhus
- Opført ca. 2.600 boliger med en samlet anskaffelsessum på ca. 4,5 mia. kr. over en periode på 10 år.

Maksimumbeløbet:

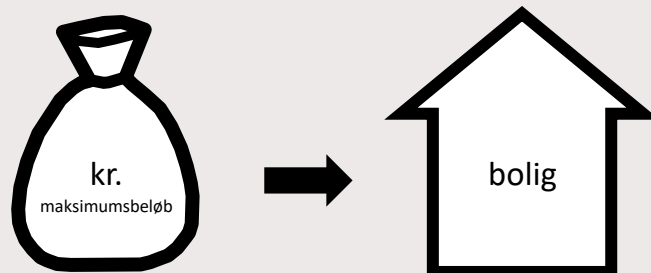
- Definerer, hvad den samlet anskaffelsessum må udgøre på kvadratmeter bruttoetageareal.
- Fastsættes i henhold til bekendtgørelse nr. 455 af 17. april 2020 om støtte til almene boliger m.v.
- Reguleres en gang om året med stigning i henholdsvis et nettoprisindeks og et lønindeks.



Kerneaktiviteten

Jf. Almenboligloven
Almene boligorganisationer har som formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold.

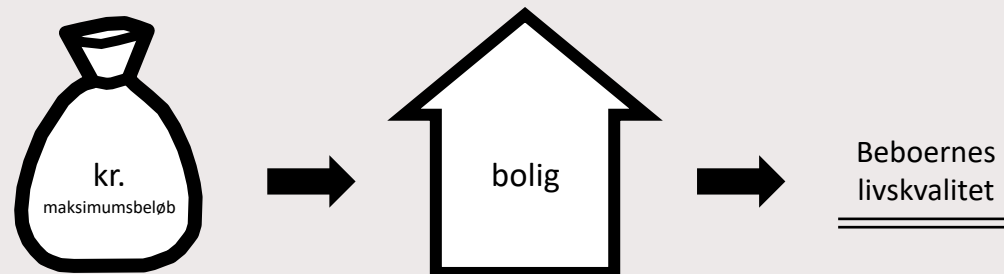
En almen boligorganisations kerneaktiviteter er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter og andre boliger med tilhørende fællesfaciliteter.



Formål

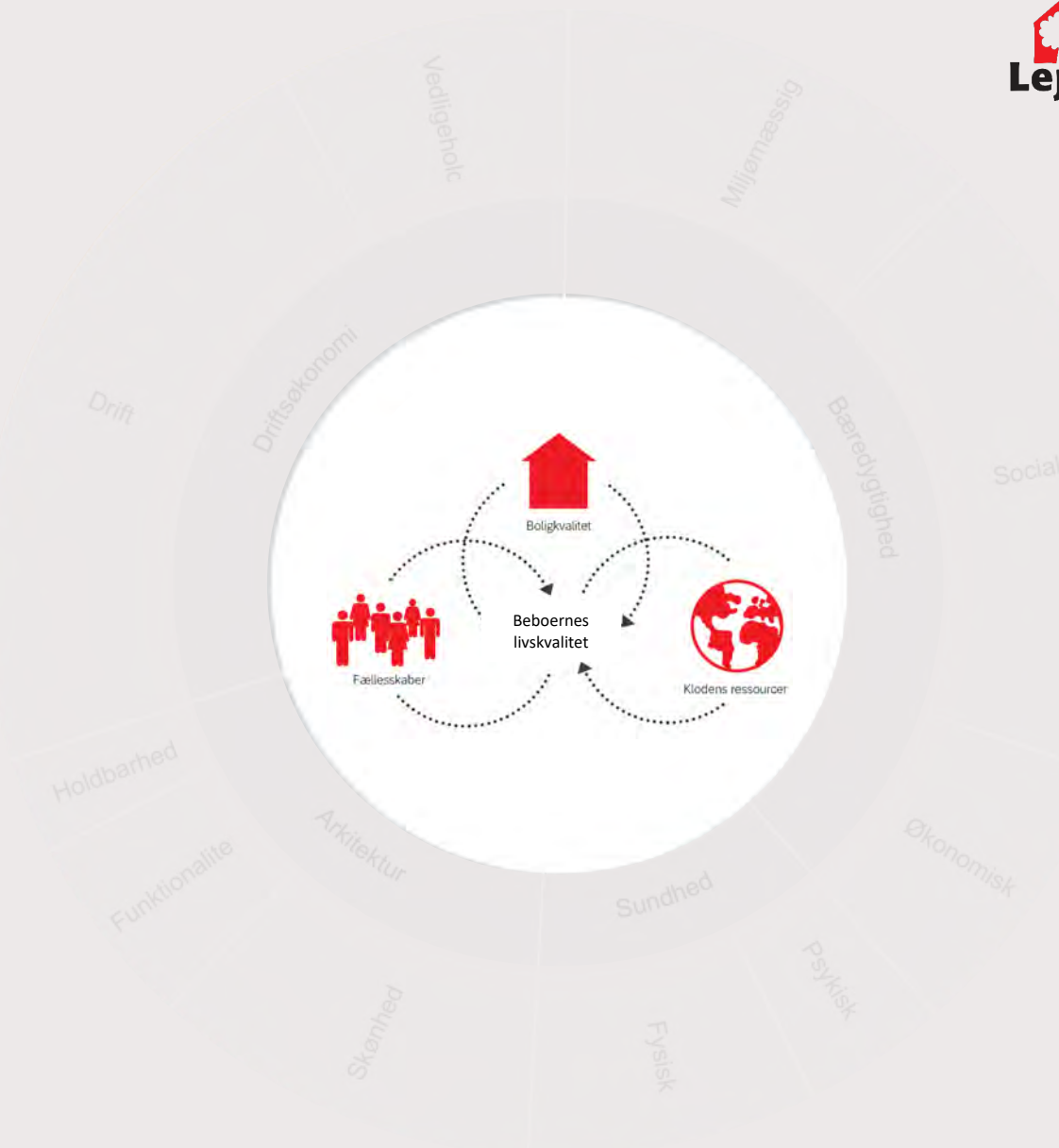
Jf. Almenboligloven
Almene boligorganisationer har som formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold.

En almen boligorganisations kerneaktiviteter er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter og andre boliger med tilhørende fællesfaciliteter.



Sammenhæng mellem livskvalitet og boligbyggeri

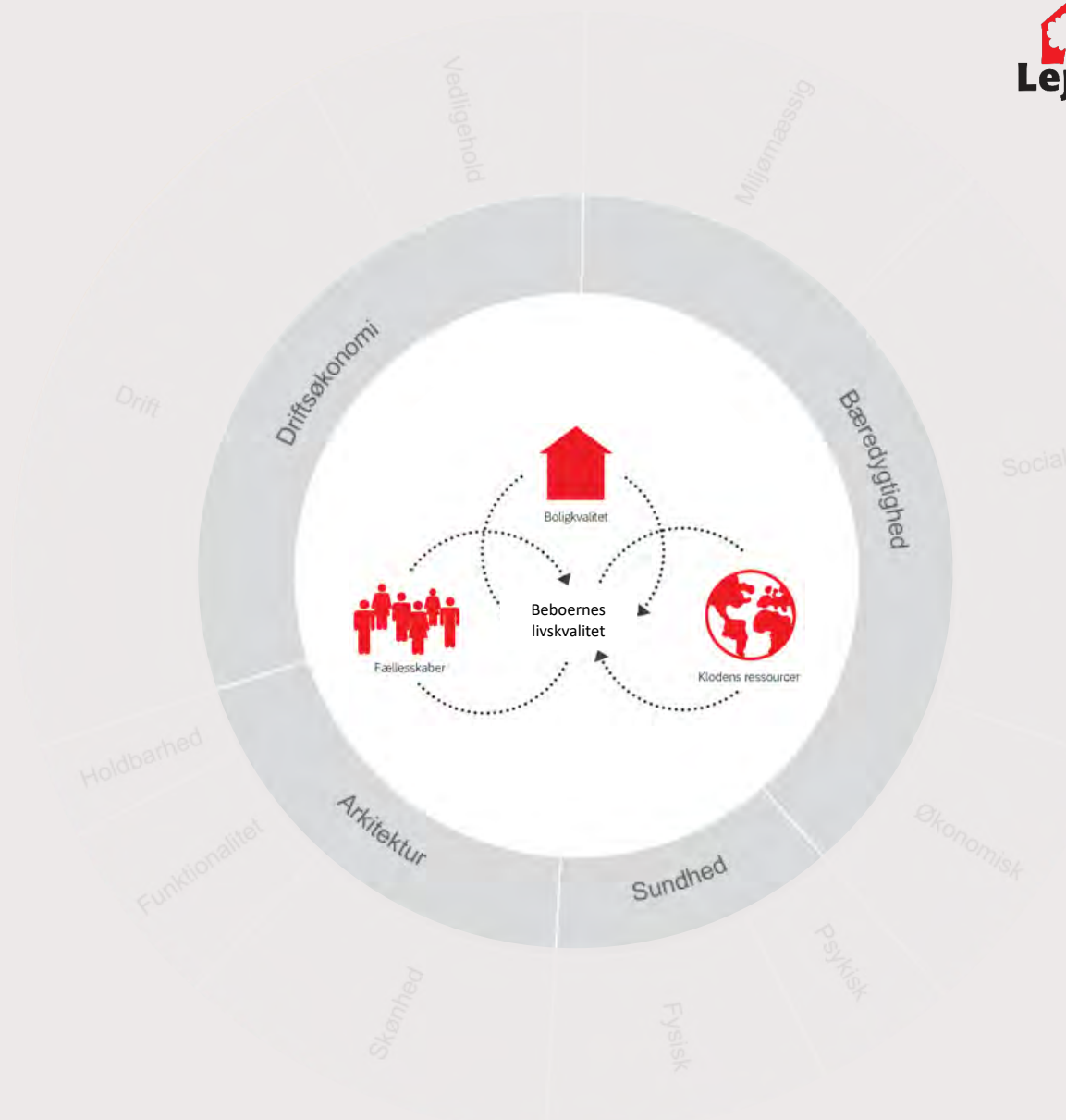
Eksempler, der viser sammenhænge:



Kvalitetsstrategiens mål

Når vi opfører nye boliger og renovere de eksisterende, kan vi bidrage til at forbedre beboernes livskvalitet og fremme en positiv samfundsudvikling. Det gør vi gennem fire kvalitetsparametre:

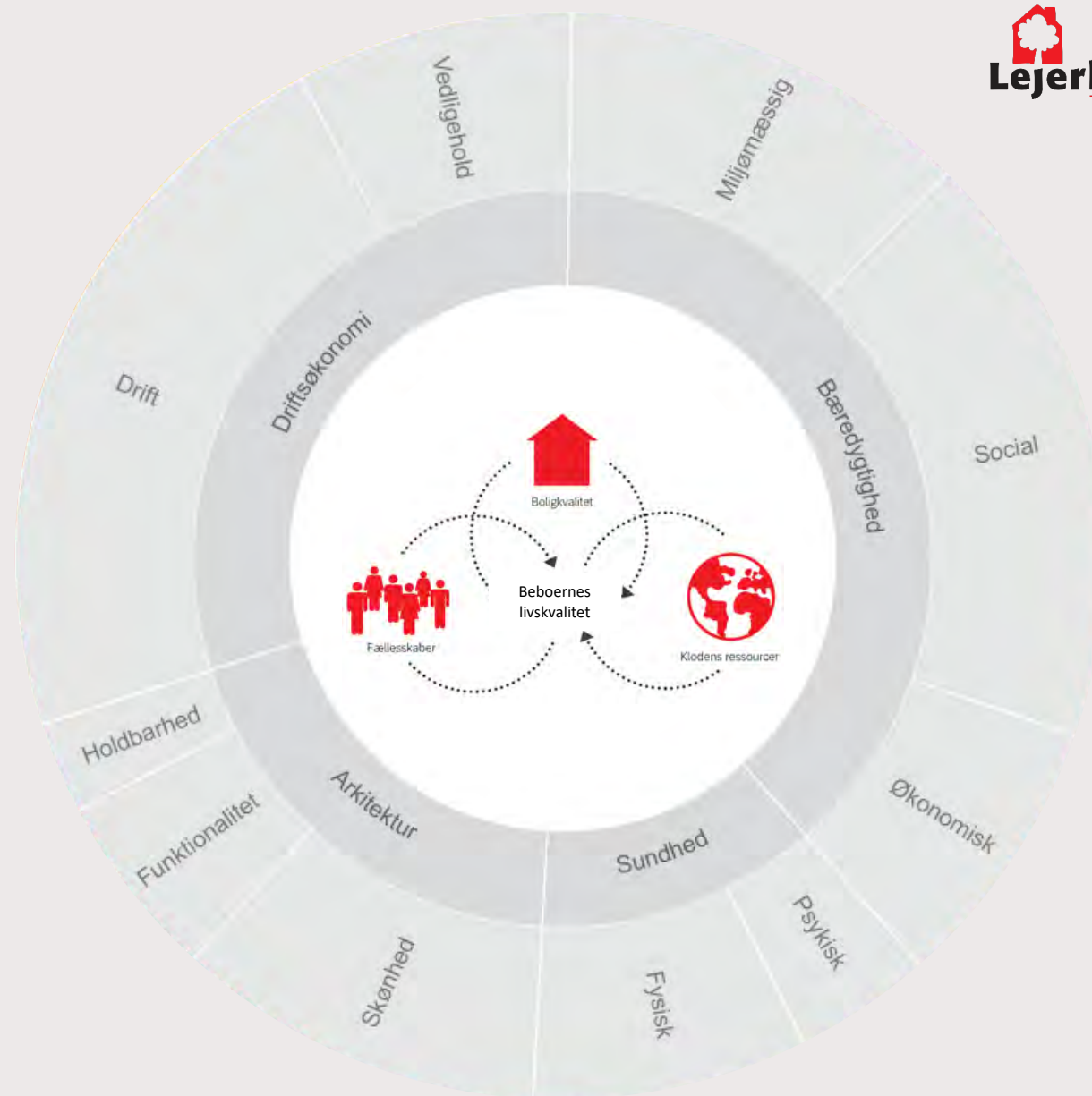
- Bæredygtighed
- Sundhed
- Arkitektur
- Driftsøkonomi



Kvalitetsstrategiens mål


Når vi opfører nye boliger og renovere de eksisterende, kan vi bidrage til at forbedre beboernes livskvalitet og fremme en positiv samfundsudvikling. Det gør vi gennem fire kvalitetsparametre:

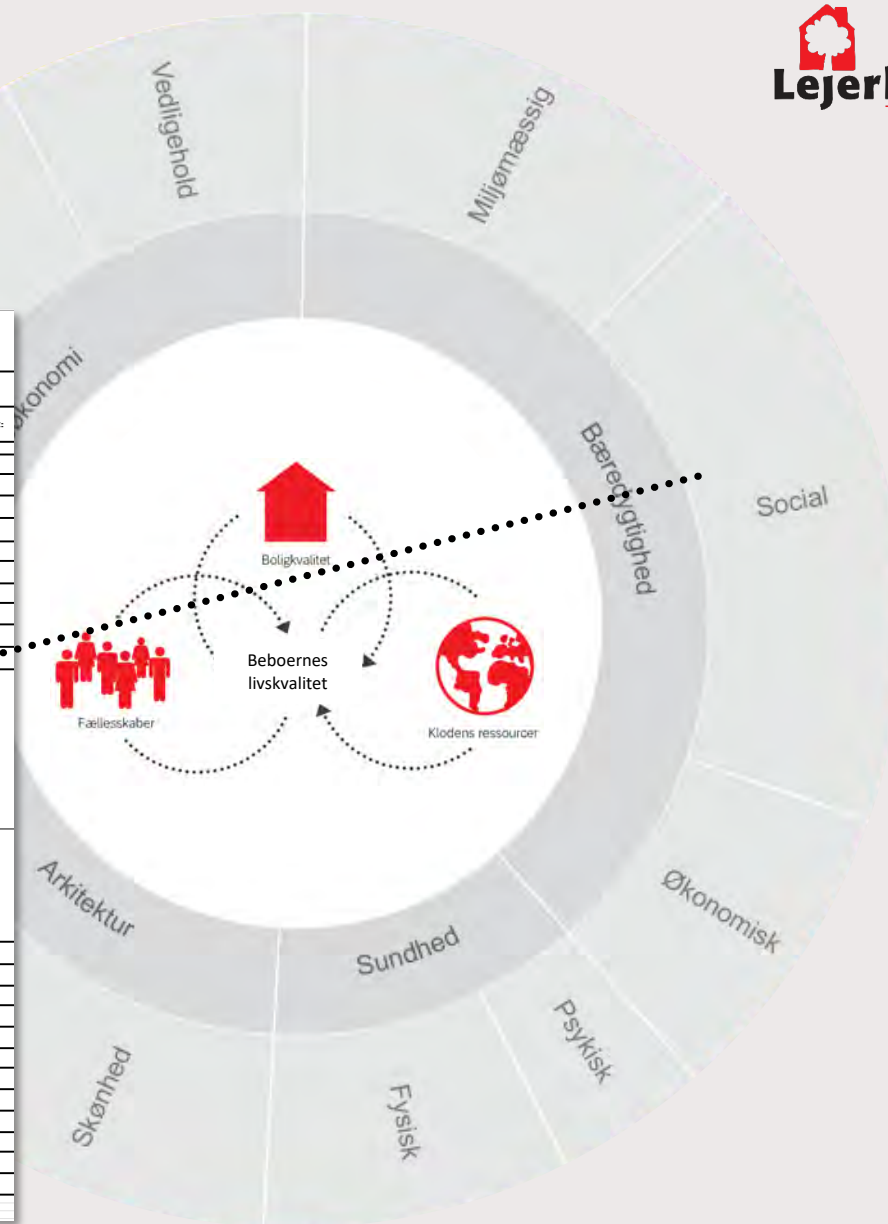
- Bæredygtighed
- Sundhed
- Arkitektur
- Driftsøkonomi



Kvalitetsværktøj

- hvordan vi gør det

 Kvalitetsværktøj Version 01 Opdateret d. 07.02.2023		Ved skema 0	
Kvalitetsparameter		Er handlingen udført: Ja eller nej	
Delparameter	Vejledning til metoder og Lejerbo's ambitionsniveauer	Angiv målet:	
Prioriterte emner			
Handlinger			
BÆREDYGTIGHED			
Miljø			
Lav klimapåvirkning			
Lav klimapåvirkning og naturens kredsløb			
Naturens Kredsløb			
Biodiversitet			
Vandforbrug			
Social			
Social sammenhængskraft			
Deltagelse			
Lav opsøgende inddragelse	Målsætning: I forbindelse med renoveringsager og nybyggeri (hvor det er aktuelt) er det målsætningen, at der tages stilling til, hvordan nedenstående vejledning kan bidrage til at fremme bebyggelsens kvalitet.		
	Vejledning for renovering: I forbindelse med renoveringsager i bygninger etableres et fagudvalg med repræsentanter fra boligorganisation og afdelingsbestyrelse, men i udsatte boligområder kan det være en gruppe af "faste" beboere, som ikke er medlem af deltagende afdelingsbestyrelses arbejder. Det kan derfor give mening, at et holdspil ud over de almindelige beboerdemokratiske processer også laver opsøgende arbejde, hvor medarbejdere prøver at få de mere udsatte beboere i tale. En renoveringsag kan berige til at komme i kontakt med alle beboere gennem f.eks. dør-til-dør-undersøgelser.		
	Vejledning for nybyggeri: I forbindelse med nybyggeri har projektledelsen sjældent kendt på til, hvem de kommende beboere er. Derfor er det en god ide at lave en målgruppeanalyse, som fortæller, hvilke beboere der forventes at flytte ind i bebyggelsen, og hvordan deres behov kan imødekommes gennem sociale tiltag. Dette giver mulighed for at tænke de kommende beboeres behov ind i tiltagene og tilpasse tiltagene den specifikke kontekst.		
Inkluder i driften	Målsætning: I forbindelse med nybyggeri og i renoveringsager (hvor det er aktuelt) er det målsætningen, at der tages stilling til, hvordan nedenstående vejledning kan bidrage til at fremme bebyggelsens kvalitet.		
	Vejledning for nybyggeri og renovering: Når beboere selv deltager i vedligeholdelsen af deres bolig og boligområde, kan det bidrage til, at beboerne leder større ejerskab over for bebyggelsen og oplever større tryghed i området. Særligt for almene boligområder kan et kriterium for social bæredygtighed være, at der er gjort tanker om, hvordan beboerne i området kan samarbejde om at driften. Det kan vurderes med udgangspunkt i målgruppen, om en del af driften kan lægges ud til beboerne selv, eller om der kan laves differentierede serviceniveauer. I almene boliger kunne en udvalgt tid løst også give point for social bæredygtighed. Særligt i udsatte, almene boligområder kan det også give point, at lokalt beboere ansættes til at vedligeholde bebyggelsen og dens udeområder.		
Muligheder for alle			
Økonomisk			
SUNDHED			
Psykisk			
Fysisk			
ARKITEKTUR			
Skønhed			
Funktionalitet			
Holdbarhed			
DRIFTSØKONOMI			
Drift			
Vedligehold			



Circle House

60 almene boliger, der designes og opføres efter principperne i **cirkulær økonomi**.

Målsætningen er, at op til **90 % af byggeriet kan adskilles og genbruges**.

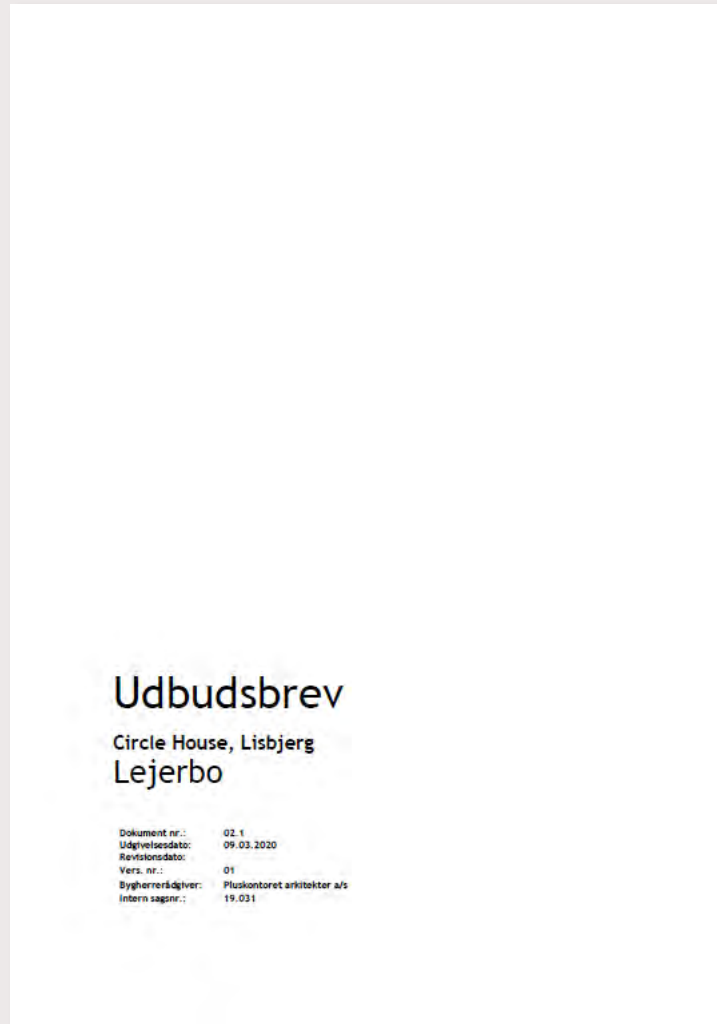
Målet er et **skalerbart** cirkulært fyrtårnsbyggeri, der udbydes og opføres på **markedsvilkår**.

Circle House skal opføres i **Lisbjerg i Aarhus**.

Bygherrerådgiver: Pluskontoret
Bæredygtighedsrådgiver: GXN
Totalrådgiver: RUM og SWECO



Første cirkulære totalentrepriseudbud



Tildelingskriterierne – underkriterie – delkriterier:

- Tilbudssum 30%
 - Knækket lineær skala fra 0-10, hvor tilbud:
 - = Targetprisen -10% tildeles: 10 point
 - = Targetprisen tildeles: 7 point
 - = Targetprisen +10% tildeles: 0 point
- Tilbudt kvalitet 50%
 - Funktions- og kvalitetsbeskrivelse 20%
 - Tegningshæfte 30%
 - Input til livscyklusvurdering (LCA) 10%
 - Produkttilbudsliste 40%
- Organisation 10%
 - Organisationsbeskrivelse 50%
 - CV'er 50%
- Byggeproces 10%
 - Beskrivelse og tidsplan ift. projekteringen, udførelse og aflevering.



Nye definitioner

Lejerbos definition af 'Design for adskillelse'

For at designparameteret "design for adskillelse" anses som opfyldt, skal byggeriets dele være adskillelig uden at miste værdi eller blive beskadiget. Ved byggeriets dele forstås: Bygningsdele, bestanddele og elementer. 90% genbrug skal være muligt på alle niveauer.

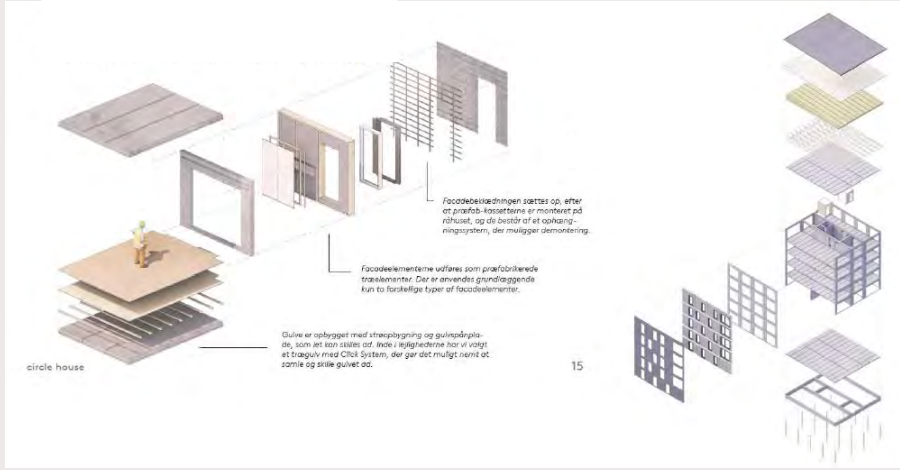
Med bygningsdel forstås eksempelvis et vindue med bestanddele bestående af eksempelvis karm og ramme. Med elementer forstås eksempelvis skruer, glas, membraner, stormkroge, anverfere mv. i vinduet.

For at designparameteret "design for adskillelse" anses som opfyldt skal følgende ligeledes være opfyldt: Bygningsdele, bestanddele og elementer skal kunne adskilles uden at gå i stykker og uden at andre af byggeriets dele kan gå i stykker.

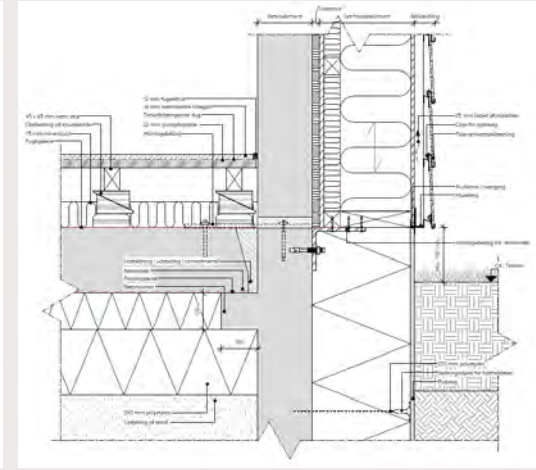
Byggeriets dele skal kunne skilles fra hinanden uden at efterlade spor fra eksempelvis fuger, lim, maling, membran og lignende, der kræver efterfølgende behandling.



Funktions- og kvalitetsbeskrivelse



Tegningshæfte



Produkttilbudsliste

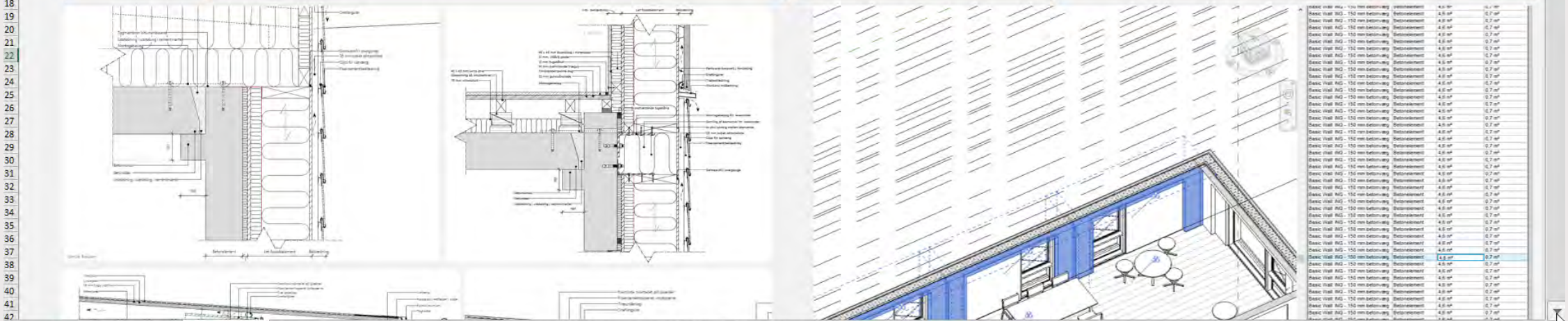
KVALITET IHT. BYGGEPROGRAMMET KAP. 6		
Gruppering	Bygningsdel	Kode
Bygningsdele i terræn		
		t
Terræn, konstruktion		
		tk
	Belægning	tk.bel
	Bro	tk.bro

TILBUDT KVALITET - UDFYLDT AF TILBUDSGIVER					
Iht. Tilbuds- og forhandlingsbetingelser pkt. 6.2.4 a)			Iht. Tilbuds- og forhandlingsbetingelser pkt. 6.2.4 b)		
Konstruktionsopbygning	Produkt navn	Levetid (år)	Hvor stor procentdel af bygningsdelen er design for adskillelse. (10%/20%/30%/40%/50%/60%/70%/80%/90%/100%)	Har materialet et materialepas? (Ja / nej)	Indeholder opbygningen materialer som er opført i bilag 10.6 "C2CCertified_Banned_Lists_V3_121113" Diss materialer vægtes negativt (Ja / Nej)
IR = Ikke relevant i vores projekt					
Adgangsvej	Som IBF Perma Drain / 8cm, på ca. 30 cm, drænstabilgrus og ca. 20 cm, bundsikringsgrus	>50	100%	Ja	Nej
P-plads	Krust granit, på ca. 30 cm, drænstabilgrus og ca. 20 cm, bundsikringsgrus	>100	100%	Ja	Nej
Stier	Som slotsgrus på ca. 15 cm, drænstabilgrus og ca. 20 cm, bundsikringsgrus	>100	100%	Ja	Nej
IR	IR	IR	IR	IR	IR

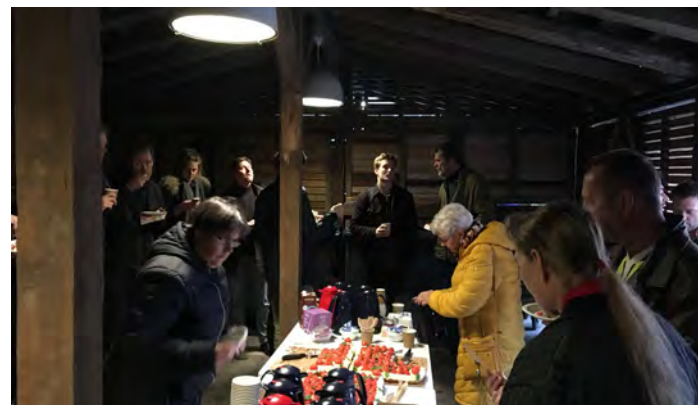
MÆNGDER - UDFYLDT AF TILBUDSGIVER	
Anvendes iht. Tilbuds- og forhandlingsbetingelser pkt. 2.2.3	
Enhed (l/m / m2 / m3 /)	Mængde
m2	500
m2	1650
m2	755
IR	IR

PRIS - UDFYLDT AF TILBUDSGIVER	
Pris eksk. moms (overføres til tilbudslisten)	
	2.517.000 kr.
	809.000 kr.
	Inkl.
	Inkl.
IR	IR

Bygningsdel	General information						Mængder				Design for disassembly				Materialefilter		
	Typen	Opbygning - Lag		Produkt navn	Materiale	Samlings-type	Levealder (år)	Areal (m²)	Tykkelse (m)	Volume (m³)	Procent	Adskilbar i del-komponenter?	Adskilbar fra tilstødende element?	Rent efter adskillelse?	Procent adskilbar	Materiale-pas?	Giftige stoffer?
Ydervæg	1	Indv. Beklædning - 1		x	MDF	Skruer	x	2125,50	0,012	25,51	1,32	IR	Ja	Ja	1,32	Ja	Nej
	2	Indv. Beklædning - 2		x	Blød Mineraluld + regel	Forskalling	x	2125,50	0,045	95,65	4,94	IR	Ja	Ja	4,94	Ja	Nej
	3	Y281 - Let facadeelement	Taastrup 195+45 element		Uorganisk plade	Skruer	>100	5728,30	0,218	1248,77	64,46	IR	Ja	Ja	64,46	Ja	Nej
	4	Betonvæg	150mm betonvæg (+konsol)		Betonelement	Montagebeslag	>100	1578,60	0,150	236,79	12,22	IR	Ja	Ja	12,22	Ja	Nej
Beklædning	1	Y94 - Lodret Træbeklædning	Thermowood ubeh.		Lærketræ	Metalclips	>50	1176,80	0,094	110,62	5,71	IR	Ja	Ja	5,71	Ja	Nej
	2	Y94 - Fibercement	Cembrit		Eternitskiffer	Metalclips	>100	1159,00	0,094	108,95	5,62	IR	Ja	Ja	5,62	Ja	Nej
	3	Y94 - Sinusplade	Munkholm		Stål	Metalclips	>50	1180,90	0,094	111,00	5,73	IR	Ja	Ja	5,73	Ja	Nej
Summeret									1937,3		100,00			100,0			



Næste Skur



Seniorboligfællesskab Horsedammen

Fakta:

Brøndby Boligselskab

Antal boliger: 24

Boligareal: 2.156 m²

Fælleslokale: 136 m²

10 boliger på 2 værelser på 65 m²

8 boliger på 3 værelser på 85 m²

6 boliger på 4 værelser på 115 m²

Arkitektur og landskab: Werk

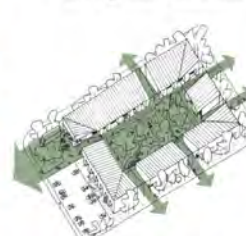
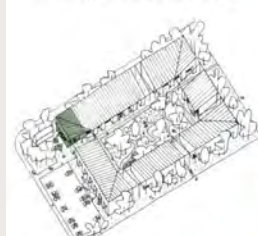
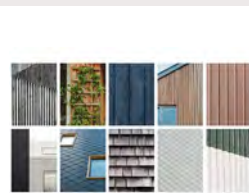
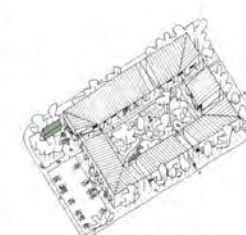
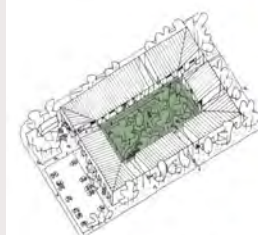
Totalrådgiver: Arkitema og Cowi

Hovedentreprenør: Iver Entreprise



Seniorboligfællesskab Horsedammen

- Reducer CO2-udledning
- Anvend brugte byggematerialer
- Forbered byggeriet til fremtidig genbrug
- Anvend materialer, der indgår i naturens kredsløb
- Frem biodiversiteten
- Bevar identiteter
- Skab tryghed
- Skab mødesteder
- Frem muligheder for sociale aktiviteter
- Skab udadvendte tilbud
- Inkluder i driften
- Skab blandede boligtyper
- Lav billige boliger
- Frem sundhed
- Sikr byggeriet god totaløkonomi over 50 år
- Anvend lån fra ansvarlige kilder
- Optimer arealer ifht boligsikring og boligydelse
- Differentier husleje
- Sikr godt dagslysniveau
- Skab godt akustisk indeklima
- Begræns afgasning fra materialer
- Brug sunde materialer
- Skab god luftkvalitet
- Skab tilgængelige boliger
- Inviter til leg, motion og bevægelse
- Sikr relation til kontekst
- Sikr god formgivning
- Sikr god komposition
- Godt materiale- og farvevalg
- Lav gode plandispositioner
- Skab gode indretningsmuligheder
- Skab attraktive uderum
- Muliggør ombygning
- Vælg standardprodukter
- Vælg driftsvenlige materialer og løsninger
- Sikr god og nem drift af teknikken
- Informér beboerne om driften
- Sikr god adgang til driftens maskiner
- Hold materialerne i live i deres fulde levetid
- Sikr nem udskiftning



Falkenberghøje – Boligbyggeri fra 4 til 1 planet

Støttet af: Realdania og Villum Fonden
Totalrådgiver: Arkitema og Cowi
I samarbejde med Helsingør Kommune

Råderum

Fællesskab og jordforbindelse i Ålsgårde

10 kg CO₂/m²/år → 2,5 kg CO₂/m²/år

Ansøgning om deltagelse som bygherre på et eksempelbyggeri i 'Boligbyggeri fra 4 til 1 planet'

Råderum

Stigende CO₂-udledning truer i dag med at indskrænke det planetære råderum. Og dermed også menneskets. Men vi har en mulighed og et valg. Lejerbos ambition er at opføre et eksempelbyggeri, der viser, hvordan de uoverskuelige trusler kan vendes til en fremtid med uanede muligheder, hvor vi lever i forbindelse med Jorden og hinanden.

Langt fremme i udviklingen

Med en målsætning om at bidrage til reduktion af CO₂-udledningen er Lejerbo i dag langt fremme i udviklingen af det bæredygtige byggeri.

I Løbsbjerg nord for Aarhus er Lejerbo eksempelvis i gang med opførelsen af 60 nye boliger. De bliver de første af sin art, der opføres efter principperne i cirkulær økonomi. Det betyder blandt andet at:

- Over 90 % af de anvendte byggematerialer er designet for adskillelse.
- Både de byggetekniske løsninger og alle de cirkulære værktøjer er udviklet, så de er skalerbare og kan bruges direkte på kommende byggerier.
- Der arbejdes med udviklingen af digitale materialer og et digitalt bygningsspejl.
- Der udarbejdes en guide til beboere, der viser, hvordan man kan indrette sig på det cirkulæres præmisser.

Udover udviklingen af det cirkulære byggeri – der er forberedt til genbrug – arbejder Lejerbo også på at fremme brugen af allerede brugte byggematerialer. Eksempelvis deltog vi i udviklingen af Næstved Skur, der i dag fremstiller skure / sekundære bygninger af næsten 100 % brugte byggematerialer. Lejerbo har allerede fået opført fem og opnået en besparelse på ca. 52 ton CO₂. Ligeledes har vi kunnet vise vores boligafdelinger, hvordan brugen af brugte byggematerialer kan forøge den arkitektoniske kvalitet og styrke oplevelsen af fællesskab.

Med et ønske om at bidrage yderligere til accelerationen af brugen af brugte byggematerialer, har vi efterfølgende valgt at indgå som markedspartner i et stort udviklingsprojekt, kaldet Circle Bank. Projektets målsætning er at udvikle en digital materialbank, der skal fremme handlen med brugte byggematerialer.

Lejerbo anvender desuden samarbejdet til at undersøge, hvordan vi, i forbindelse med vores renoveringsarbejde, kan bruge kortlægningen af de eksisterende byggematerialer, der ikke tages ud til genbrug, så data kan digitaliseres og fremover anvendes i giffen.

Vores ambition om at gå forrest og bidrage til den bæredygtige udvikling går langt tilbage. Lejerbo var eksempelvis den første almene boligorganisation, der udviklede en energi-0-bolig, fik DGNB-certificeret et boligbyggeri, og vi har endda en økologisk boligafdeling, hvor der er anvendt ubrændte lersten. Men, som det så rigtigt og uforlignligt beskrives i 'Boligbyggeri fra 4 til 1 planet's projektskrivelser og det bogtrykte materiale, må vi også konstatere, at der fortsat er et stort og akut behov for yderligere handling.

Vores ansøgning

Lejerbo har derfor indledt et samarbejde med Helsingør Kommune. Sammen har vi fundet en grund, der er velegnet til at opføre et bæredygtigt eksempelbyggeri. Byrådet i Helsingør Kommune har godkendt salg af grunden og tildeling af kommunal grundkapital, og Lejerbo er klar til at finansiere, projektere og opføre byggeriet.

Det er derfor med stor forklaring, at vi herved sender vores ansøgning om at blive en del af 'Boligbyggeri fra 4 til 1 planet', så vi kan udvikle et byggeri til de kommende generationer, der skaber et lysere og mere oplyst råderum, hvor vi lever i forbindelse med Jorden og hinanden.



Vi forstår **boligkvalitet** som en boligs evne til at give beboerne **de bedste muligheder for et kvalitetsfuldt liv.**

Den bedste bolig er den, der **giver mest og kræver mindst.**

