



# Bygherrestrategi

Nybyggeri og renoveringer · Lejerbo 2015



## KOLOFON

### Udgiver

Lejerbo  
Gammel Køge Landevej 26  
2500 Valby

Telefon 7012 1310  
bygge@lejerbo.dk  
www.lejerbo.dk

### Arbejdsgruppe

Lars Bak, Lejerbo Randers  
Bent Jacobsen, Lejerbo, Kolding og Horsens  
Jan Hyttel, Lejerbo, København

*Strategien er godkendt af Lejerbos Hovedbestyrelse*

### Redaktion

Ansvarshavende  
Udviklings- og byggechef  
Mia Helvig Manghezi  
mhm@lejerbo.dk

Chefkonsulent  
Jakob Bøjen  
jbo@lejerbo.dk

Grafisk designer  
Rikke Lyholmer  
ril@lejerbo.dk

### Forside

Dissing og Weitling

## INDHOLD

FORORD	5
1 FREMSYN OG NÆRVÆR	6
2 HJEM FOR ALLE	8
3 GODE MØDESTEDER OG UDERUM MED KANT	10
4 VI TÆNKER I HELHEDER	12
5 GOD DRIFT	14
6 BÆREDYGTIGHED OG SAMFUNDSANSVAR	16
7 MERE END 70 ÅRS ERFARING OG OVER 1.000 BYGGESAGER	18
8 NYBYG OG RENOVERING	20
9 DIALOGVÆRKTØJ	22



---

**Bygherrestrategien er vores tanker, løsninger og krav til byggeri. Strategien er også et dialogværktøj til, hvordan vi skaber de bedst mulige hjem.**

## Rum for liv

---

I Lejerbo bestræber vi os hele tiden på at skabe det bedst mulige rum for liv. Det gør vi ved at arbejde med og udvikle den gode arkitektur og tænke fremad, bæredygtigt og i helheder. Vores ambition er at skabe mere end boliger; vi vil skabe hjem.

Denne bygherrestrategi skal sætte retningen for vores byggeri i vores 57 organisationer og lidt over 700 afdelinger. Det er vores udspil til at skabe dialog med vores bygherrerne, kommuner, fonde og andre in- og eksterne samarbejdspartnere om, hvad gode hjem og arkitektur er.

## Strategiens opbygning

---

- Hvad ser vi på, inden vi starter en sag op?
- Boligen – hvad er det gode hjem?
- Uderum – hvordan skaber vi rammer og mulighed for godt naboskab?
- Kobling – hvordan integrerer vi boliger og afdelinger med nærområdet?
- Proces – hvad skaber den gode byggeproces?
- Erfaringer – sådan løser vi opgaven

Gode byggerier skabes i processer med god dialog mellem mange parter. Skal en byggesag lykkes, skal både bygherre, den enkelte beboer, kommunen og andre interessenter opleve, at de får noget positivt ud af opgaven.

For at starte den gode dialog om, hvordan en byggesag bliver en succes set fra forskellige parter ståsted, har vi udviklet "Tre hurtige", der er tre spørgsmål til hvert emne. Det er tænkt som et konkret dialogværktøj til at drøfte gode løsninger for nye byggemuligheder og renoveringer, inden en byggesag startes op.

At bygge nyt og renovere er store opgaver, der kræver gode processer, overblik og erfaring. Alt det kan du læse mere om her.

Kenneth Høfler, landsformand, Lejerbo  
25. september 2015, Valby



# 1 FREMSYN OG NÆRVÆR

Vi skaber gode projekter nu og mange år frem i tiden. Vi både bygger, udlejer og drifter boliger, og det forpligter. Vi arbejder hele tiden med balancen mellem at opfylde behov her og nu, samtidig med at vores løsninger skal kunne holde og stadigvæk være gode om 20 og 30 år.

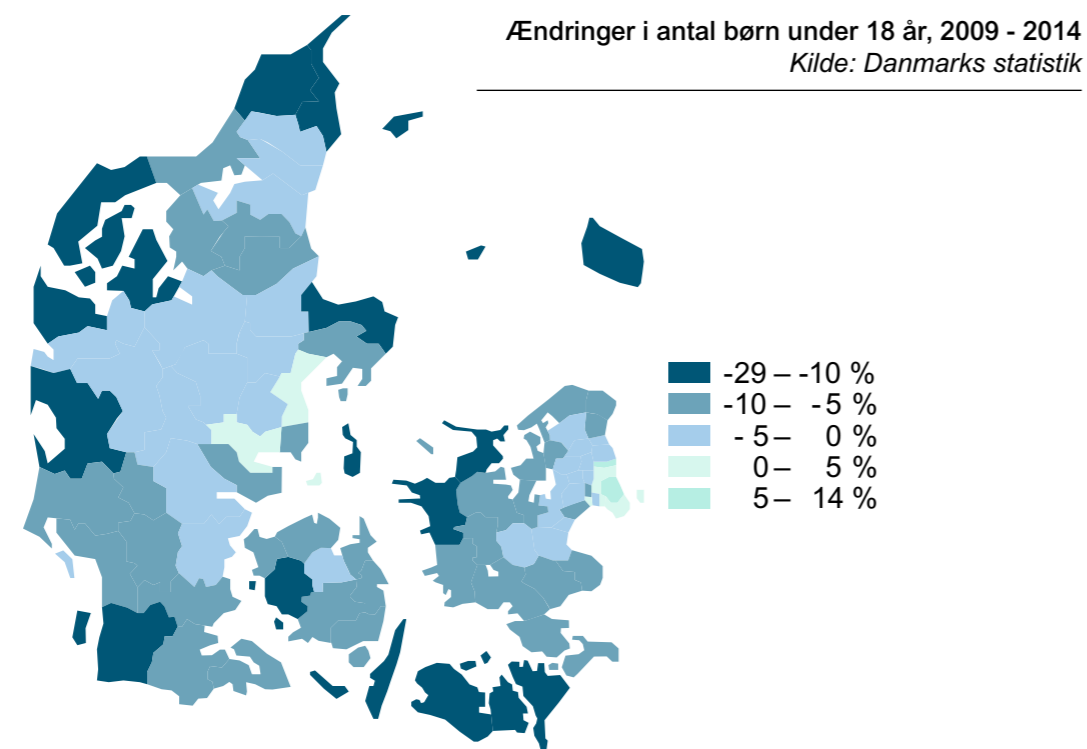
## Danmark under forandring

Sammensætningen i den danske befolkning ændres. Samtidig flytter danskerne oftere og mange rykker ind til byerne. En udvikling som renovering, nybyggeri og strategi for udlejning skal tilpasses.

Forandringshastigheden i vores samfund er sat i vejret. Det gælder både socioøkonomiske forhold, flyttemønstre og urbaniseringen. Forandringer som denne strategi skal kunne rumme og give svar på.

Lejerbo er for alle, og skal forsat være det. Men det er et faktum, at der er nogle grupper, der bliver flere af. Samtidig er der meget stor forskel på, hvor mange der vælger at flytte til, fra eller bliver i byerne og deres nærområder.

”Vi arbejder med markedsanalyser, fordi viden om beboere og markedet er fundamentet for gode byggeprojekter”



Campus Living Kolding  
Ungdomsboliger i Kolding tæt på vand og centrum.

Udviklingen i indbyggertal er meget forskellig i de danske kommuner og byer. Fra 2007, og til nu er der kommet flere borgere i 67 kommuner og færre i 31 kommuner.

DK 2030			
Alder	2014	Udvikling 2030	%
0-19	1.335.820	-27.095	-2
20-29	681.847	+49.305	7
30-69	2.937.195	-54.101	-2
70-89	607.134	+329.776	54
90+	40.632	+22.821	56

## 2 HJEM FOR ALLE

Mange faktorer spiller ind, når man skal skabe et godt hjem. Tryghed, ejerskab og praktiske hensyn skal gå op i en højere enhed. Gode hjem er karakteriseret ved at både indendørs- og udendørsområder, samt individuelle og fællesarealer fungerer godt. I de individuelle rum skal man kunne være sig selv. Fællesarealerne skal skabe rammen for at mødes og dyrke det gode naboskab.

Vi har fokus på hverdagen. Alt skal fungere, derfor fokuserer vi på detaljerne ved rumfordeling, mødesteder, parkering og skraldesortering. Boligområderne skal desuden forbindes bedst muligt til de nære tilbud – lige fra den daglige transport til indkøb og kulturtilbud.

I Lejerbo har vi udviklet vores egen "byggebibel" (Lejerbyg – Vejledning for byggeri og renovering). I den beskriver vi, hvad der gør boliger til gode hjem fx:

- Tilgængelige boliger øger udlejningspotentialet
- Dagslys ved hovedindgang – udsyn har også god kriminalpræventiv effekt
- Sollys er vigtigt – det skaber sundhed og minimerer varmeudgifterne
- Boligernes størrelse og indretning er afstemt efter vores mange års erfaring og viden om efterspørgsel på forskellige boligtyper.

Lejerbo er for alle. Men det er ikke alle bebyggelser, der skal kunne alt. De enkelte projekter må vurderes på deres egne præmisser, så boligorganisationerne samlet set får en vifte af gode boligtilbud.



At se frem er også at stoppe op og tage sig tid til at se bagud. I start - 70'erne gav Ingrid Gehl et godt bud på, hvad det gode hjem og afdeling skal indeholde:

- Kontakt – rum, så det gode naboskab kan opstå
- Lade op – mulighed for at trække sig tilbage og pleje sig selv
- Udfoldelse og leg – at være aktiv, at skabe og at udrette noget
- Struktur – så beboere og besøgende nemt kan orientere sig
- Identifikation og individualitet – så man ser sig selv, som en del af afdelingen og passer på den
- Æstetik og oplevelser – påvirkninger som opleves smukke for både øjet og øret. Skaber glæder i hverdage, og gør boligerne attraktive

*Ingrid Gehl, Bo-miljø, 1971*

Vangkvarteret | Holbæk  
Før renoveringen.



Og som Vangkvarteret tager sig ud i dag.

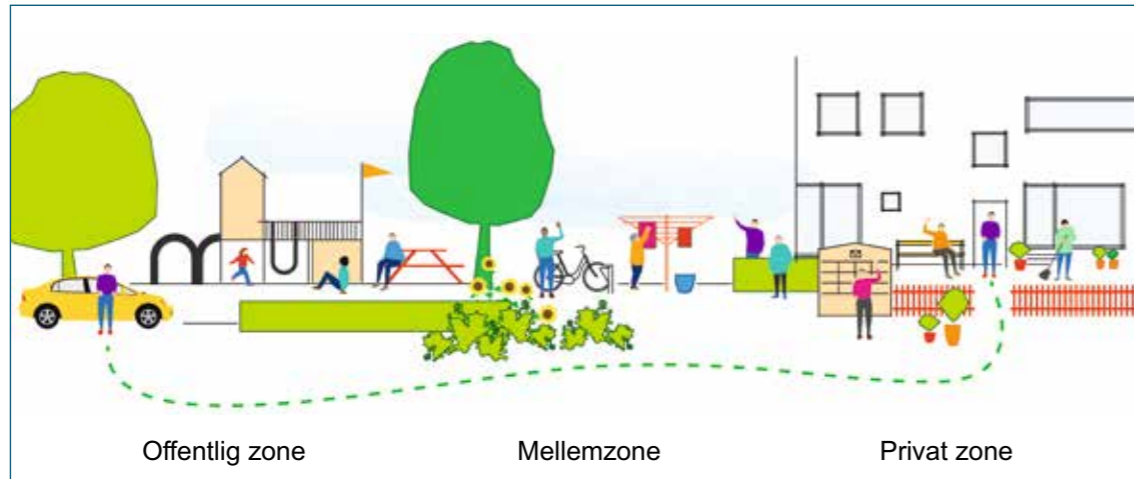


# 3 GODE MØDESTEDER OG UDERUM MED KANT

Vi arbejder med zoneinddelinger, fordi det skaber mere liv og bedre naboskab, som højner tryghed og tilfredshed med boligerne og afdelingen. Hverdagen og dens daglige gøremål er det bedste mødested. Kantzoner, private, mellem og offentlige zoner er en vigtig del i en fremtidssikret afdeling.

De bedste mødesteder ligger på hverdagsruten, fx fra bolig til cyklen, på bænken ved opgangen eller til og fra parkeringspladsen, hvor det er naturligt at begynde en snak.

Zonerne skal bidrage til, at der etableres små fællesskaber i det store fællesskab. Men der skal også være mulighed for at trække sig tilbage, være alene og søge ro.



Kantzoner | Helsingør og Valby



Sluseholmen | København

## ■ 4 VI TÆNKER I HELHEDER

Vi tænker i helheder både for projektet og processen. Vi udvikler sammenhængen mellem bolig, afdeling og by, fordi sammenhæng til nærområdet, de lokale attraktioner og infrastruktur gør boligerne mere attraktive. Vi skaber overblik fra før den første mursten er lagt til driften efter opførelsen. Det giver bedre samarbejde og byggeri.

### Bolig, afdeling, by

---

Vi starter med boligerne. Vi kigger både indad og ser på, hvad afdelingen har brug for, og vi ser ud og kobler afdelingen til nærområdet og byen. Det gør vi, fordi vi ved, at en helhedsorienteret tilgang kan løfte og gøre boligerne og afdelingerne endnu mere attraktive.

### Viden om beboerne, fysiske og boligsociale udfordringer

---

Vi kobler vores viden om beboerne med vores viden om fysiske og sociale udfordringer. Vi sammentænker og udvikler indsatser, der både løfter socialt og fysisk. Velfungerende afdelinger er det både i fysisk og social forstand.

### Proces

---

En god proces er smøremidlet til succes for vores projekter. Vi skaber overblik over processen fra start til slut for både beboere og samarbejdspartnere. Og derfor arbejder vi konstant på at udvikle og forbedre god kommunikation i vores processer.



**Cirkelhuset | Køge**  
130 unikke boliger i tre og seks etager  
med udsigt til Køge Bugt.

**Lanternen | Hillerød**  
Ungdomsboliger med central beliggenhed  
og stor fælles tagterrasse.

## 5 GOD DRIFT

Arkitekturen i Lejerbo er gode løsninger med materialer og drift, der er økonomisk rentable i det lange løb. Det kræver skarpe prioriteringer og et kvalificeret arbejde med løsninger, så de bliver tilpasset de lokale behov og skaber identitet og stemning. Derfor tænker vi driften ind fra start.

For vi både bygger og drifter boliger, kender vi til sammenhængen mellem anlægs- og driftsudgifter. Vores mange års erfaring med totaløkonomi, har lært os at god drift betaler sig, fordi udgifterne til drift og vedligehold over et byggeris levetid er større end anlægsomkostningerne.

Vi forsøger altid at kombinere den gode arkitektur med løsninger, der sikrer god og effektiv vedligehold. Vi bruger de mange erfaringer, som vores medarbejdere har fra hverdagen i de specifikke områder, hvor vi arbejder.



Vi tænker driften, beboerdemokratiet og bæredygtigheden ind i hele processen.



Opstart

Planlægning

Udførelse

Drift



For at sikre den gode drift arbejder vi med:

- Holdbare materialer
- Materialer som ikke er dyre i drift
- Brugervenlighed – det skal være nemt at gøre det rigtige





# 6 BÆREDYGTIGHED OG SAMFUNDSANSVAR

At arbejde bæredygtigt er også at tage samfundsansvar. I Lejerbo tager vi ansvar for at skabe fremtidens bæredygtige boliger.

## Bæredygtighed

Lejerbo er forrest i udviklingen af en mere bæredygtig boligsektor med branchens første koncept for bæredygtighed og de første certificerede almene boliger, der allerede er taget i brug.

Bæredygtighed tænkes som en balanceret helhed af miljømæssige, sociale og økonomiske tiltag, der holder i lang tid.

Vores arbejde med bæredygtighed tager afsæt i DGNB\*. Det giver en fast definition af og et fælles sprog for, hvornår et byggeri er bæredygtigt. Samtidig understøtter arbejdet med DGNB vores helhedstænkning i forhold til processer, boliger, afdelinger og interaktionen med de nære byområder.

Vores koncept for bæredygtighed er også en fordel i forhold til at tilbyde en gennemtestet og systematisk procesmodel, der sikrer højt kvalificerede kompetencer fra alle, der bidrager til en byggesag.

\* DGNB er en forkortelse for Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, der er en standard med et fællessprog og definition af, hvad bæredygtige boliger er ud fra 37 kriterier. Konceptet har været brugt i mange år i Tyskland og omkring 150 fageksperter fra virksomheder og offentlige institutioner har deltaget i arbejdet med at tilpasse kriterierne til danske normer og standarder.

## Samfundsansvar

Manglende praktikpladser i byggeriet er et stort problem for både unge og erhvervslivet. En udfordring vi vil hjælpe til med at løse. Derfor har vi indgået en landsdækkende aftale med EUC Sjælland om praktikpladser i byggeriet.

Lejerbos bygge- og udviklingsafdeling oplyser praktikcentret på EUC Sjælland om byggerier, hvor der kan skabes praktikpladser og formidler samarbejdet mellem praktikcentret og vores entreprenører. EUC Sjælland vil deltage i byggemøde (efter afholdt licitation) for at få kontakt til entreprenøren, og efter det første møde, vil EUC Sjælland køre forløbet omkring praktikpladserne direkte med entreprenøren.

På den måde kan en byggesag bidrage til både et fysisk, socialt og beskæftigelsesmæssigt løft i et område.

Derfor arbejder vi med bæredygtighed:

- Reducerer driftsudgifter til forbrug og vedligeholdelse
- Sundere, gladere og tryggere beboere
- Gør boligerne mere attraktive
- Nedbringer CO<sub>2</sub> udledningen

## Foreningen for byggeriets samfundsansvar

Som medlem vil vi blandt andet arbejde for:

- At bruge faste metoder og redskaber til at vurdere risiko og sikre overholdelse af virksomhedens samfundsansvar herunder charterets principper
- At arbejde for at sikre lærlinge- og praktikpladser til unge på erhvervsuddannelserne i Danmark.
- At anerkende vigtigheden af at respektere indholdet i overenskomsterne i forhold til løn- og arbejdstid samt øvrige forhold – både hos sig selv og underleverandører.

*Byggerietssamfundsansvar.dk*



Fasanvangen og Fasanparken | Ishøj

Fasanvangen er Danmarks første DGNB-certificerede almene byggeri.

Fasanvangen | Ishøj  
Indflytning



Projektforslag Nybyggerne | Næstved  
Illustration: Lendager Arkitekter.



# 7 MERE END 70 ÅRS ERFARING OG OVER 1.000 BYGGESAGER

Siden 1944 har vi udbygget vores kompetencer inden for bygherrerådgivning, drift og udlejning.

Vores portefølje af nybyggerier og renoveringer er på over 100 projekter om året. Desuden arbejder vi løbende på 50-60 potentielle projekter. Vi var de første til at gennemføre en helhedsplan for Gyldenrisparken på Amager, og vi er bygherrerådgiver på Danmarks største renoveringssag Brøndby Strand.

Vi er kendt for at gå forrest. Vi standardiserer, hvor det giver positiv effekt, og udvikler nye løsninger for fx små og billige boliger, storbyboliger og beboerhuse. For at skabe endnu bedre beboerprocesser har vi udviklet **byggeven.org**.

Lejerbos store erfaring gør os i stand til at skabe overblik og styre renoveringssager og nybyggerier fra start til slut.

- Vi sikrer god rådgivning og løbende information og kommunikation
- Vi bidrager aktivt og kreativt til udvikling af både nye byggerier og renoveringer
- Vi søger for at hverdagen fungerer for beboerne under renoveringerne
- Vi finder de gode byggegrunde til nye byggerier
- Vi organiserer møder og sørger for opfølgning på alle beslutninger
- Vi præciserer krav til rådgiverne og entreprenørerne
- Vi holder styr på alle juridiske forhold fra start til slut
- Vi sikrer økonomistyringen og finansieringen



**Aurora | Aalborg**  
Ungdomsboliger ved Østre Havn i Aalborg.

**Sankt Joseph Kloster | Østerbro**  
Klosteret renoveres til seniorbofællesskab og nye plejeboliger.



**Dortheavej | København NV**  
Familieboliger tegnet af BIG



**Damgårdshaven | Grejs**  
Rækkehuse med naturskøn beliggenhed.

# 8 NYBYG OG RENOVERINGER

I Udviklings- og Byggeafdelingen arbejder vi løbende på ca. 100 projekter fordelt på både nye byggerier og renoveringer. Opgaver som strækker sig lige fra den tidligste ideudvikling og helt til det sidste afsluttende regnskab.



Seest | Kolding  
*Fremtidens bæredygtige bolig*



Rådyrvej | Hedensted

Heraklesvej | Paderup



Journalistgården | København NV

Ved Gudenåen | Tørring



Vejlevej | Horsens



Mjølnerparken | København



Aldersrogade | København



Søparken | Køge



Brøndby Strand | Brøndby



Skallerrupparken | Aalborg

Højtoftevej | Thisted



Frøparken | Haslev

Munkebo | Kolding



# 9 DIALOGVÆRKTØJ

For at starte den gode dialog om, hvordan en byggesag bliver en succes set fra forskellige parter ståsted, har vi udviklet "Tre hurtige", der er tre spørgsmål til hvert emne. Det er tænkt som et konkret dialogværktøj til at drøfte gode løsninger for nye byggemuligheder og renoveringer.

## 1 FREMSYN OG NÆRVÆR



- Hvem bor her nu og mange år frem i tiden?
- Hvilke grupper flytter til og fra?
- Hvad er unikt og attraktivt ved området, boligerne og afdelingen og for hvem?

## 2 HJEM FOR ALLE



- Hvad er god arkitektur?
- Hvad er det gode hjem?
- Hvordan skaber vi rammen (boligen/afdelingen) for det gode hjem?

## 3 GODE MØDESTEDER OG UDERUM MED KANT



- Hvor opstår det gode naboskab?
- Hvordan kan arkitektur understøtte naboskab?
- Hvor i afdelingen skal man kunne være sig selv, og hvor skal alle kunne komme?

## 4 VI TÆNKER HELHEDER



- Hvad er der af potentialer i afdelingen og nærområdet?
- Hvor er der barrierer?
- Hvem er de potentielle samarbejdspartnere?

## 5 GOD DRIFT



- Hvordan sikres god drift i hverdagen?
- Hvad er et tilpas serviceniveau?
- Er der opgaver, som beboerne selv kan varetage?

## 6 BÆREDYGTIGHED OG SAMFUNDSANSVAR



- Hvad er vigtigt for projektet i forhold til:
  - Økonomi
  - Socialt
  - Miljø

## 7 MERE END 70 ÅRS ERFARING OG OVER 1.000 BYGGESAGER



- Hvad er jeres forventninger til os, som bygherrerådgiver?
- Hvad er vores forventninger til jer?
- Hvad er et tilpas involverings- og informationsniveau?



  
**Lejerbo**