

Bæredygtighedsprincipper for byudvikling i Vinge

Der er fortsat en klar vision om en bæredygtig byudvikling i Vinge, og bl.a. DGNB certificering benyttes som løftestang for at sikre denne vision. DGNB skaber et fælles sprog for bæredygtighed og gør det muligt for kommunen at stille specifikke målbare krav i forbindelse med udbud. Overgangen fra projektets bæredygtige vision til det faktiske bæredygtige byggeri styrkes dermed.

Administrationen har med dette notat gennemgået DGNB certificeringsordningen og samlet erfaringerne med DGNB i Vinge. Notatet rummer også en kort gennemgang af svanemærket og kommunens erfaringer hermed i Vinge.

Ligeledes gennemgås hvordan et øget krav til certificeringer i Vinge vil påvirke kommunale anlæg.

DGNB certificering i korte træk

GBCD – Green Building Council Denmark – er et dansk råd for bæredygtighed i byggebranchen, der arbejder for at fremme bæredygtighed i bygninger og byer i Danmark, ved at certificere byggerier efter den danske certificeringsordning, DGNB - Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen. Certificeringsordningen har fokus på både miljø, økonomi og sociale forhold.

DGNB-certificeringen består af en række kriterier, der tilsammen bruges til at evaluere en bygning eller et byområde. De kvaliteter, som bliver vurderet gennem DGNB er miljø, økonomi og social bæredygtighed. Dette suppleres med en vurdering af tekniske kvaliteter, der dækker over de fysiske rammer, og af proceskvaliteter, som dækker over selve udviklingsprocessen.

En certificering kan medføre enten sølv, guld eller platinmedalje. Ved en samlet opfyldelse af bæredygtighedskriterierne på -
50% gives sølvmedalje
65% gives guldmedalje
80% gives platinmedalje

Derudover kan man arbejde for at opnå tillægsudmærkelser som bl.a.

- a. DGNB Hjerter, der omhandler trivsel og indeklima, og
- b. DGNB Diamant for anerkendelse af arkitektonisk kvalitet.

DGNB er et omfattende værktøj til at skabe ro, retningslinjer og overblik i en ofte kompleks byggeproces. DGNB bygger på FN's definition af bæredygtighed. I DGNB-systemet evalueres et byggeri eller byområde ud fra seks hovedområder: se nedenstående figur

1. Miljømæssig kvalitet,
2. Økonomisk kvalitet,
3. Social kvalitet,
4. Teknisk kvalitet,
5. Proceskvalitet og
6. Områdekvalitet.

Kriterierne opdateres løbende, i takt med, at branchen får ny viden og praksis.



Hvad er en certificering?

En certificering er i DGNB-regi en uvildig tredjepartsverificering af kvaliteten af et projekt. Det vil sige, at DGNB er et kvalitetsstempel på bæredygtigheden i projektet.

Gennem certificeringen vægtes kriterierne i forhold til hinanden. Det betyder, at bæredygtighed i DGNBs perspektiv både handler om at score højt i de enkelte kriterier, samt at skabe balance mellem kriterierne. Hvad der forstås som økonomisk bæredygtigt, er ikke nødvendigvis socialt bæredygtigt, og hvad der kan være et ønske miljømæssigt set, kan også sagtens være en dårlig forretning. Det er netop disse modsætninger mellem forskellige hensyn, DGNB-certificeringen forsøger at gøre op med, så byområdet og bygningerne er så bæredygtigt som muligt i sin helhed og ikke kun tager højde for udvalgte hensyn.

Hvis en bygherre ønsker at certificere en bygning, et byområde eller en portefølje, skal der tilkøbes en uddannet DGNB-auditor. Det er auditoren, der har ansvaret for certificeringsprocessen og indlevering af certificeringsdokumentation til tredjeparts-verificering hos DGNB.dk. Såfremt dokumentationen godkendes og projektet overholder kravene, udstedes et certifikat.

DGNB-systemet består af manualer, der beskriver kravene til de typer af certificeringer, der kan udføres. Fælles for manualerne er, at de bygger på en holistisk tilgang til bæredygtighed, hvor social, miljø og økonomi er vægtet ligeligt.

Afhængigt af, hvilket slags projekt der skal certificeres, er der forskellige processer.

Nye bygninger og omfattende renoveringer

Ved processen for at certificere en ny bygning kan der udføres en præ-certificering. En præ-certificering er en vurdering af projektet og kan betragtes som en evaluering af, om det originale ambitionsniveau

er realistisk for projektet. Der er selvfølgelig mange forhold, der ikke endeligt kan dokumenteres, før en bygning er færdig.

Præ-certificering er ikke obligatorisk, men er et nyttigt værktøj til at identificere eventuelle problemstillinger på et tidligt stadie af byggeprocessen. Næsten alle præ-certificerede projekter bliver endeligt certificeret, men såfremt dette ikke er tilfældet, bortfalder præ-certificeringen ved bygningens færdiggørelse.

Evalueringen af den endelige certificering kan først finde sted når bygningen er afleveret. Her sendes projektdokumentationen for alle DGNB-kriterier til DK-GBC til et såkaldt conformity-check (overensstemmelsesvurdering). Herefter validerer DK-GBC og en bisidder fra Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) den fremsendte dokumentation og byggeriet tildes en DGNB sølv-, guld- eller platincertificering.

Certificering af den færdige bygning kan ske op til 3 år efter færdiggørelse. Normalt foretages certificering dog umiddelbart efter aflevering. Bygninger bliver certificeret efter DGNB-bæredygtighedsklassen fra det år, hvor conformity-tjekket finder sted. Det vil rent hypotetisk betyde, at en bygning, som opnår DGNB-guldcertificering i 2016 kan risikere kun at opnå DGNB sølv i år 2022 grundet skærpede kriteriekrav.

Alle typer af nye bygninger kan certificeres. Green Building Council beskriver følgende bygningstypologier

- Kontorbygninger
- Beboelse
- Uddannelse
- Børneinstitutioner
- Hotel
- Butik
- Logistik
- Produktion

Derudover kan bygninger med blandet anvendelse certificeres. Bygninger der ikke falder ind under ovennævnte kategorier, kan certificeres under FLEX ordningen. Det betyder i praksis, at det er muligt at certificere alle typer af bygninger, f.eks. hoteller, lagerbygninger og kulturbygninger

Udgangspunktet for DGNB FLEX er, at der på forhånd aftales en tilpasset udgave af DGNB for hvert enkelt byggeri. Der udarbejdes en projektspecifik evalueringmatrix, og laves alternative dokumentationskrav for kriterier, der ikke med rimelighed kan benyttes i eksisterende manualer.

DGNB FLEX er baseret på erfaringer med Green Solution House projektet, der er et hotel og conferencecenter, som blev certificeret som en mellemting mellem boliger og kontor.

Certificeringsordningen er byggebranchens fælles forsøg på at kvantificere bæredygtighed i en samlet ramme. I Vinge arbejdes med niveauerne:

1. Certificering af Byområder

Minimumsstørrelsen for at DGNB-certificere et byområde er 2 hektar, og området skal indeholde flere bygninger og mindst to byggefeltet. Endvidere skal boligandelen være mindst 10% og maksimalt 90%.

2. Certificering af Bygninger

Som udgangspunkt overholder byggeri i Danmark overordnede rammer i Bygningsreglement 2018, som sikrer at byggeriet overholder statsligt definerede minimumskrav til de miljømæssige tiltag i byggeriet.

Derved sikrer BR18 at der tages grundlæggende hensyn til bæredygtigt byggeri.

Certificeringen skal bidrage til at løfte ambitionsniveauet for bæredygtighed, udover det som BR18 sikrer.

Som udgangspunkt svarer BR18 kravene til byggeri der kan opnå ca. 17-18 % i forhold til DGNB skalaen.

Byggeriet skal være et nybyggeri eller omfattende renovering. Byggeriet, der certificeres, skal udgøres af en samlet bygning. Der kan ikke certificeres udvalgte etager eller udsnit af bygningen. Byggeriet og dets omkringliggende friarealer og forbindelser skal som udgangspunkt indgå i certificeringen.

3. Certificering for Villa

DGNB Villa er en nedskalaret og forsimplet version af DGNB for nye bygninger og omfattende renoveringer, og der tildes derfor ikke sølv, guld og platin, men derimod en samlet bæredygtighedsscore der afspejler den procentuelle opnåelse, samt opnåelse af op til 5 stjerner indenfor hhv. miljømæssig, økonomisk og social bæredygtighed.

DGNB Villa fokuserer på nybyggede parcelhuse, flerfamiliehuse, mindre klyngeboligprojekter og fritidshuse på maksimalt 6 enheder hver især max 250 m²/samlet maksimalt 1500 m². Større (rækkehus)projekter vil kunne certificeres efter manualen for nye bygninger og omfattende renoveringer eller som enkeltboliger efter DGNB Villa.

Mange kommuner er allerede rigtig godt i gang

- Krav om DGNB til kommunale byggerier og byudviklingsområder vinder frem
- Et udpluk af dem som går forrest lige nu

		DGNB	DGNB
		Bygninger	Byområder
	Allerød Kommune		
	FAABORG-MIDTFYN KOMMUNE		
	ROSkilde KOMMUNE		
	Egedal Kommune		
	FREDERIKSBERG KOMMUNE		
	FURESØ KOMMUNE		
	KØBENHAVNS KOMMUNE		
	KØGE KOMMUNE		
	ODENSE KOMMUNE		
	Esbjerg Kommune		
	Sønderborg		

Er DGNB en god forretning?

Det er som investor eller bygherre i dagens Danmark umuligt at lukke øjnene for bundlinjen, og selvom det efterhånden er de færreste, der tvivler på nødvendigheden af en bæredygtig omstilling, kan de gode intentioner være underordnede, hvis de betyder store økonomiske omkostninger for en virksomhed.

En god forretning er en forretning, der er økonomisk bæredygtig – og det belønnes i DGNB. Tanken er ikke, at den gode forretning i sig selv skaber bæredygtighed, men at den er nødvendig for at tilskynde og muliggøre den bæredygtige udvikling på sigt. Bæredygtig udvikling bør i DGNB-optik altså ikke nødvendigvis medføre større omkostninger til selve udviklingen af byggeri eller byområder sammenlignet med 'konventionel' udvikling.

Det er derimod hensigten, at DGNB kan bidrage til et økonomisk bæredygtigt byggeri eller byområde ved at skabe mere værdi, fremtidssikre byggeriet eller området, minimere ressourcospild og på den måde skabe en god forretning – og et byggeri eller byområde med høj livskvalitet.

Økonomiske fordele ved at DGNB-certificere

En DGNB-forretningsmodel er ikke eksakt, men afhænger af byggeriets type, af byområdets placering og omfang, og naturligvis af projekternes karakter og dem, der er involveret i udviklingen. Dog giver internationale undersøgelser et fingerpeg om, at de økonomiske gevinster, ved eksempelvis bæredygtigt eller grønt byggeri, typisk overstiger udgifterne – og at udgifterne ikke nødvendigvis er større end udviklingen af konventionelt byggeri (kilde: WGBC (2013): "The Business Case for Green Building").

Gevinsterne vil typisk vise sig som færre udgifter til energi, drift og vedligehold, men også højere lejeindtægter og salgsværdier, beviseligt højere produktivitet blandt medarbejdere som resultat af bedre indeklimate og større robusthed (kilde: WGBC (2013): "The Business Case for Green Building").

Samme undersøgelser viser, at der i byggebranchen hersker en opfattelse af, at udgifterne til grønt byggeri er højere, end de i virkeligheden er. I DGNB belønnes de projekter, der er økonomisk bæredygtige på både kort og lang sigt, og til at vurdere dette bruges bl.a. LCC-værktøjet - et værktøj til analyse af levetidsomkostninger.

Et attraktivt byggeri eller byområde sikrer hurtigere salg og bedre priser, fordi bæredygtigheden øger værdien af byggeriet eller byområdet på både kort og lang sigt. Samtidig er den værdi, der skabes i fx et byggeri gennem dets levetid, typisk mange gange større end selve anlægsbudgettet.

Der er naturligvis visse udgifter forbundet med at DGNB-certificere. Men disse udgifter ligger i den tidlige fase, hvor muligheden for indflydelse er høj, og omkostningerne relativt små sammenlignet med senere faser. Set i et samlet budget udgør udgifterne til selve certificeringen og de nødvendige investeringer ofte en meget lille del, som typisk opvejes af den merværdi, der skabes på sigt.

Udgifter til certificering

Selve DGNB-certificeringen er forbundet med to primære udgifter: udgifter til rådgivning og et certificeringsgebyr, der dækker omkostninger forbundet med certificeringsprocessen.

For at gennemføre en DGNB-certificering skal projektet have tilknyttet en DGNB-konsulent/-auditor. Hvis byggherren ikke selv har en uddannet DGNB-konsulent/-auditor, vil der være en udgift til rådgivere, som kan levere denne ydelse. Omfanget af denne ydelse afhænger både af projektets størrelse, ambitionsniveauet, men også af markedet for rådgivning og de enkelte rådgivere. DGNB.dk fastsætter ikke priserne på rådgivning, så prisforskelle her er udelukkende betinget af markedsvilkårene på området.

Der er et gebyr forbundet med certificeringsprocessen, som til dels afhænger af områdets fysiske størrelse og til dels af medlemskab. Certificeringsprocessen er den proces, hvor DGNB.dk gennemgår dokumentationen med henblik på at opnå en plakette. Gebyret dækker alene de udgifter, der er forbundet med selve gennemgangen af dokumentation i samarbejde med uvildige eksperter. Som medlem af Green Building Council Denmark får byggherre og ansøger medlemsrabat på DGNB-certificeringen, når både byggherre og ansøger er medlem af Green Building Council Denmark.

Erfaringer med DGNB i Vinge

Tidligere erfaringer, Deltakvarteret

I februar 2017 blev Deltakvarterets 17 ha præ-certificeret, som det første byområde i Danmark. Byområdet opnåede en guldmedalje.

Deltakvarterets kvaliteter inden for blandt andet energi, regnvandshåndtering og hensyntagen til områdets natur og dyreliv er blevet vægtet meget højt i bæredygtighedsvurderingen.

Certificeringen af Deltakvarteret baserer sig på vurdering af 45 målbare kriterier for bæredygtighed inden for fem forskellige områder. For hvert område vurderes opfyldelsen til mellem 0 og 100%, og Deltakvarterets samlede opfyldelse er på 73,2%, hvilket udløser en guldmedalje.

Da Deltakvarteret blev præcertificeret var det et pionérområde inden for bæredygtig byudvikling i Danmark.

Det skal understreges at certificeringen udelukkende blev foretaget på byområdet og derfor ikke forfulgt hele vejen til det opførte byggeri.

Processen for at præcertificere Deltakvarteret var særlig ressourcetung og tog ca. 18 måneder, grundet udskiftning af personale, overdragelse af sager, prioritering mm. Præcertificeringen kostede omkring 160.000 kr. samt et omfattende ressourcetræk på administrationen.

Deri skal tillægges ekstra behandlingstid for at certificere byggeriet også.

Igangværende projekter

De nuværende salg af kommunale arealer ved hhv. FOSS, Innovator, DOMEA, Fabulas og Bærebo er alle underlagt krav om DGNB certificering (dog ikke niveauspecificeret). Alle aktører forventer at blive Guld certificeret.

Svanemærket byggeri i korte træk

Et svanemærket byggeri er til fordel for både miljøet og for de mennesker, der skal opholde sig i bygningen. Byggeriet skal leve op til skrappe krav i hele dets livscyklus dvs. krav til både materialer, byggeprocessen, brugsfasen samt affalds- og recirkuleringsfasen. Et svanemærket byggeri er bl.a. kendetegnet ved lavt energiforbrug og godt indeklima. Samtidig lever byggematerialer og kemiske produkter op til skrappe krav til miljø- og sundhedsskadelige stoffer. Byggeprocessen og det færdige byggeri bliver gennemgået af en uvildig tredjepart, som er med til at sikre en høj byggeteknisk kvalitet og en fremtidsorienteret investering for ejeren.

Et svanemærket byggeri skal leve op til 41 obligatoriske krav. De 41 krav fordeler sig over hele byggeriets livscyklus. Der stilles obligatoriske krav til bl.a. byggeprocessen, indeklimaet, dagslys, energi og materialer. Alle krav skal overholdes og dokumenteres.

Derudover skal byggeriet også leve op til en række pointkrav. Her stiller Svanemærket krav om, at byggeriet – alt efter bygningstype – opnår mindst 15-17 point ud af 39-44 mulige.

Det er muligt at svanemærke følgende bygningstyper: Etagebyggeri, skoler, daginstitutioner og huse, fx parcelhuse, rækkehuse og sommerhuse. Næsten 50.000 svanemærkede lejligheder, huse, skoler og institutioner er opført eller under konstruktion i Norden.

Erfaringer med svanemærket i Vinge

Flere developere har i forbindelse med udbudsprocesser løbende spurgt ind til muligheden for at certificere deres byggeri med Svanemærket og om Svanemærket vil kunne erstatte det kommunale krav om DGNB certificering.

Det skal afklares nærmere omkring de økonomiske nøgletal for Svanemærket.