

FREJA  
EJENDOMME

# Bæredygtighedsstrategi 2020-25







Flyvestation Værløse, Bofællesskabet Mageløse  
Foto: Kontraframe

**FREJA EJENDOMME A/S**

GAMMEL KONGEVEJ 60, 15. SAL  
1850 FREDERIKSBERG C

TELEFON +45 3373 0800  
MAIL FREJA@FREJAEJENDOMME.DK  
WEB WWW.FREJAEJENDOMME.DK  
CVR 20 54 48 48

**REDAKTION**

AAEN ENGINEERING I SAMARBEJDE  
MED FREJA EJENDOMME

**FOR- OG BAGSIDE**

E-SOFT

**FOTOS**

THORBJØRN HANSEN, KONTRAFRAME  
ESOFT

**DESIGN**

B14

Forord \_\_\_\_\_ SIDE 4

Klima på dagsordenen \_\_\_\_\_ SIDE 7

Vision for bæredygtighed \_\_\_\_\_ SIDE 8

Bæredygtighed - et værktøj til at minimere risici \_\_\_\_\_ SIDE 10

Sådan arbejder Freja med bæredygtighed \_\_\_\_\_ SIDE 13

Frejas fokus på FN's Verdensmål \_\_\_\_\_ SIDE 16

Værdiskabelse på tværs af aktører \_\_\_\_\_ SIDE 20



## Forord

# Freja sætter tryk på bæredygtighed

Siden Freja Ejendomme så dagens lys i 1997, har vi solgt mere end 500 ejendomme. Derfor er det indlysende, at en så stor aktør på det danske ejendomsmarked som Freja Ejendomme naturligvis adressere, hvordan vi kontinuerligt arbejder bedst muligt for at integrere bæredygtighedsarbejdet i forretningen.

Bygge- og anlægsprocessen, samt produktion af byggematerialer, udgør en markant andel af Danmarks CO<sub>2</sub>-udledning samlet i bare én industri. Det gør indtryk, og det giver naturligvis anledning til, at alle i ejendomsbranchen spørger sig selv, hvordan man hver især kan bidrage til at reducere dette aftryk.

Som statens ejendomsselskab udvikler og sælger vi statens og regionernes funktionstømte ejendomme og arealer med det formål at finde nye funktioner og nye brugere til de tomme ejendomme. I denne udviklingsproces er både de økonomiske, miljømæssige og sociale aspekter af bæredygtighed på mange måder en helt naturlig og integreret del af vores daglige forretning. Alene det at genanvende og transformere eksisterende bygninger og dermed skabe nyt liv i en bygning og lokalområde, er et bæredygtigt aktiv på flere parametre. Og der er ofte et betydeligt overlap mellem 'det bæredygtige valg' og en tilgang, der hviler på sund fornuft og godt købmandskab.

Når dette så er sagt, er der mange væsentlige håndtag, vi derudover skal gøre brug af i forbindelse med udviklingsarbejder - ikke mindst anvendelse af nye teknologier, standarder og lovgivningsrammer.

Planlægningen af nye bydelsområder udgør fundamentet for en efterfølgende bæredygtig udvikling af både infrastruktur, bygninger og det sociale miljø. Derfor skal Freja skabe forudsætningerne for, at de rette bæredygtighedsredskaber anvendes blandt alle samarbejdspartnere.

*Vi vil eksempelvis ved alle større udviklingsprojekter screene for muligheden for at bæredygtighedscertificere på bydelsniveau og tilrettelægge udviklingsprocessen ud fra dette potentiale.*

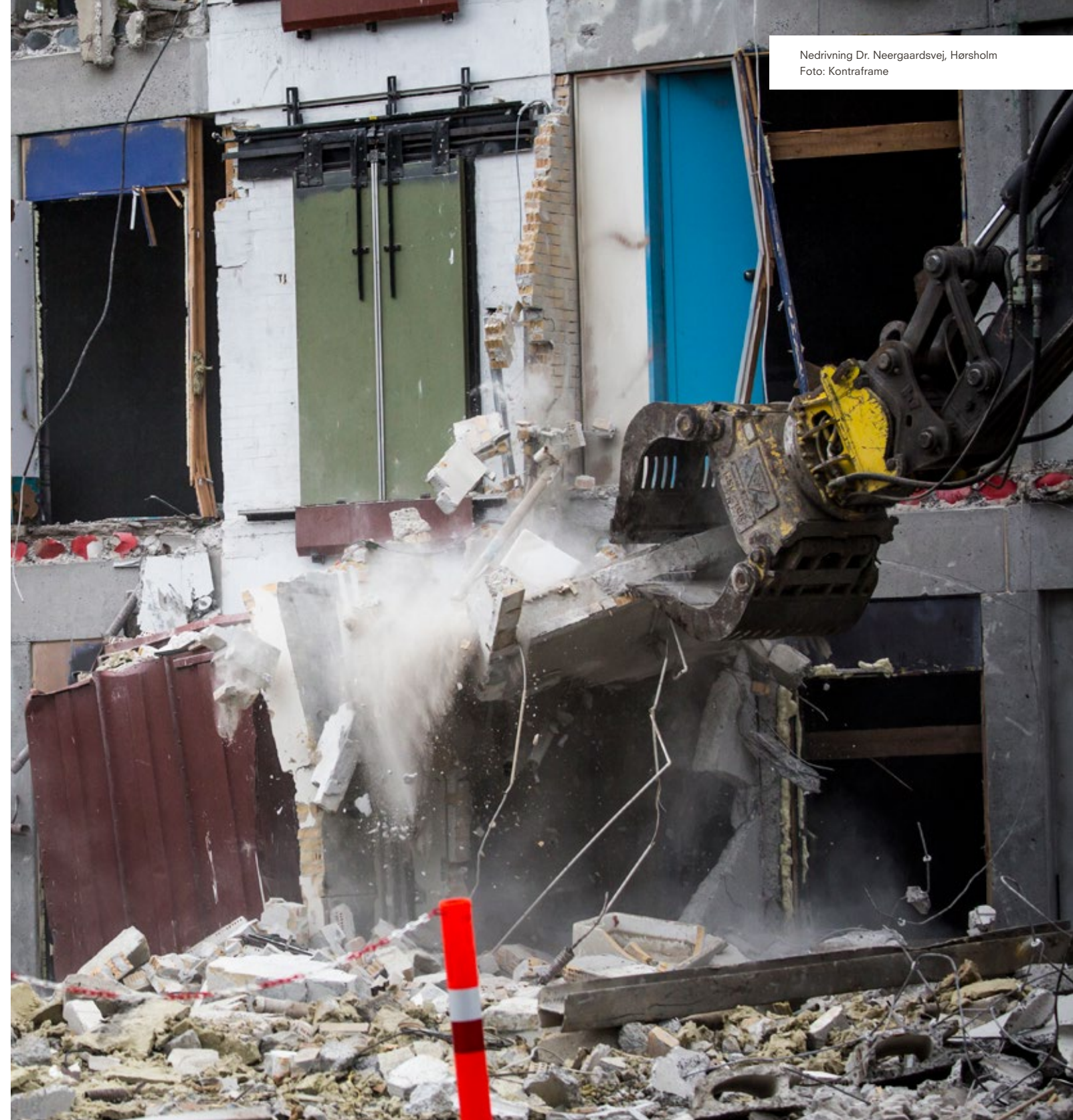
Når Freja Ejendomme overtager en ejendom fra staten eller en region, er udgangspunktet at bevare så meget som muligt af den eksisterende bygningsmasse og transformere denne til nye funktioner. Denne tilgang, hvor tomme flyhangarer på en flyvestation transformeres til levende fælleshuse, og en aldrende domstolsbygning forvandles til et moderne kontorhotel, har ofte en stor kulturel og arkitektonisk værdi. Samtidig er det naturligvis meget mindre belastende for miljøet, end hvis disse ejendomme skulle nedrives for at gøre plads til efterfølgende nybyggeri.

*Vi vil eksempelvis, når genbrug og transformation af større eksisterende ejendomme ikke er en mulighed, ressourcekortlægge ejendommens materialer med henblik på genbrug og genanvendelse.*

Freja Ejendommens portefølje indebærer udvikling og salg af både mindre og meget store ejendomme og arealer. Udvikling af sidstnævnte vil i sagens natur ofte føre til betydeligt nybyggeri. Især ved disse store udviklingsprojekter er der behov for bæredygtige løsninger, både for at bidrage positivt til Danmarks mål om at reducere den årlige CO<sub>2</sub>-udledning, men også fordi der ved udformning af nye byområder er en enestående mulighed for at sætte nye standarder for bæredygtigt bymiljø, der forener arkitektonisk kvalitet med klima- og miljøvenlige løsninger med høj livskvalitet for brugerne som resultat.

*Vi vil eksempelvis skabe grundlag for, at vores købere og samarbejdspartnere kan udvikle ejendomme og projekter, der lever op til relevante bæredygtighedsstandarder, samt fremme arkitektonisk kvalitet i byggeriet og skabe bæredygtige, sociale fællesskaber.*

Udviklingen af et bæredygtigt bydelsområde skal samtidig også bidrage til den sociale bæredygtighed og det liv, der skal leves, når den sidste arkitekt og håndværker har forladt stedet. En åben dialog tidligt i processen med borgere, foreninger og andre relevante aktører – herunder ikke mindst kommunen - bidrager både til at skabe engagement og medejerskab, men det sikrer også, at det pågældende projekt hviler på et bredt funderet grundlag, der flugter med stemmerne i lokalmiljøet.



Nedrivning Dr. Neergaardsvej, Hørsholm  
Foto: Kontraframe

Borger- og interessentinddragelse er derfor et væsentligt aspekt i udviklingen af en bæredygtig by og et helt centralt element i udviklingsarbejdet, der skal kvalificere de forudsætninger, vi skaber for et bæredygtigt, socialt liv.

*Vi vil eksempelvis ved større udviklingsprojekter forpligtige os til en udvidet inddragelsesproces, som rækker ud over planlovens rammer og som kan tage form efter det specifikke projekt og dets særlige interessenter.*

På baggrund af fire udvalgte FN Verdensmål og konkrete værktøjer til en skræddersyet, projektspecifik bæredygtighedsstrategi, sætter nærværende 'Bæredygtighedsstrategi 2020-2025' en ambitiøs og præcis retning for Freja Ejendommens arbejde. En bæredygtighedsstrategi, der ikke blot sætter kursen for Freja Ejendomme, men som i særdeleshed også viser kommende investorer, samarbejdspartnere og offentlige aktører, hvad man kan forvente af et fremtidigt samarbejde med Freja Ejendomme.





## Klimamål

# Klima på dagsordenen

Siden Brundtland Kommissionens udgivelse af rapporten "Vores fælles Fremtid" i 1987 - som lancerede en holistisk tilgang til bæredygtighed ved inddragelsen af sociale, økonomiske og miljømæssige aspekter - har klimaet og den bæredygtige udvikling været på den globale dagsorden.

Med vedtagelsen af FN's 17 Verdensmål for bæredygtig udvikling og Paris-aftalen i 2015 blev der sat en klar inter-

national vision og retning for den grønne omstilling samt en mere bæredygtig fremtid på globalt plan. Nedenfor ses et overblik over, hvordan Frejas rolle og vision for bæredygtighed er et konkret og aktivt bidrag til denne vision. Et bidrag, der først og fremmest indskrives sig i den danske bygge- og anlægsbranches rolle, som relaterer sig til den nationale klimalov, og som i sidste ende bidrager til at indfri Paris-aftalen.

## Oversigt over klimamål

PARIS-AFTALEN	DK'S KLIMALOV	DET BETYDER KONKRET	STATUS I 2020
BEGRÆNSE GLOBAL OPVARMNING TIL <b>+1,5 °C</b> I ÅR 2100 SAMMENLIGNET MED ÅR 1990	MÅLSÆTNING OM EN ÅRLIG <b>70%</b> CO <sub>2</sub> REDUKTION FRA 1990 TIL 2030	AT DEN ÅRLIGE CO <sub>2</sub> -UDLEDNING I DK SKAL NEDBRINGES FRA CA. 75 TONS I 1990 TIL <b>22 MIO. TONS</b> CO <sub>2</sub> I 2030	FRA 1990-2020 HAR VI REDUCERET ÅRLIG CO <sub>2</sub> -UDLEDNING FRA CA. 75 TIL 47 MIO. TONS. DER MANGLER FORTSAT EN ÅRLIG REDUKTION PÅ CA. <b>25 MIO. TONS</b>

Kilde: Klimarådet "Kendte veje og nye spor til 70 procents reduktion"

## Bygge- og anlægsbranchens rolle

<b>10 %</b> AF DANMARKS CO <sub>2</sub> -UDLEDNING STAMMER FRA BYGGE- OG ANLÆGSPROCESSEN SAMT PRODUKTION AF BYGGEMATERIALER	<b>35 %</b> AF AL AFFALD KOMMER FRA BYGGE- OG ANLÆGSBRANCHEN	<b>40 %</b> AF DANMARKS ENERGI-FORBRUG BRUGES TIL BYGNINGS-DRIFT	<b>20 %</b> AF DANMARKS CO <sub>2</sub> -UDLEDNING KOMMER FRA ENERGI-FORBRUGET I VORES BYGNINGER
---	--	--	--

Kilde: Regeringens klimapartnerskab; "Anbefalinger til regeringen fra Klimapartnerskabet for bygge- og anlægssektoren"

## Frejas rolle

Freja så dagens lys i 1997, og har siden udviklet og solgt mere end 500 ejendomme. Freja er en af de største aktører på ejendomsmarkedet. Med udvikling og salg af statens og

regionernes ejendomme har Freja en unik mulighed for aktivt at bidrage til at indfrielsen af Danmarks klimamål.



## Værdiskabelse

# Vision for bæredygtighed

Gennem bæredygtig udvikling og salg af ejendomme skal Freja sikre, at en ejendom ikke blot bliver en kommerciel succes og et socialt aktiv i lokalsamfundet, men også bidrager til Danmarks målsætning om en CO<sub>2</sub>-reduktion på 70%.

## Arkitektonisk og kulturel kvalitet og værdiskabelse

På tværs af de tre klassiske parametre, som bæredygtighed traditionelt vurderes ud fra, nemlig økonomisk, miljømæssig og social bæredygtighed, arbejder Freja Ejendomme med at udvikle ejendomme med æstetiske kvaliteter, der kan komme til udtryk gennem disponering af bebyggelse og uderum, samt ved bevaring og transformation af eksisterende bygninger. Freja lægger vægt på, hvordan udviklingsprojekters udformning, materialevalg og brug over tid kan skabe kvaliteter, der bidrager positivt til bygningskulturen og det byggede miljø.

Til at belyse en ejendoms arkitektoniske potentiale gør Freja i vid udstrækning brug af såkaldte parallelopdrag og arkitekt-konkurrencer. Dermed bliver de store udviklingsprojekter udviklet med afsæt i et arkitektonisk helhedsgreb, der favner den økonomiske, miljømæssige og sociale værdiskabelse.

## Økonomisk værdiskabelse

Freja Ejendomme blev sat i verden i 1997 for at udvikle og sælge statslige ejendomme og er etableret med henblik på at samordne, professionalisere og effektivisere salget af statens ejendomme i en fælles, tværgående løsning. Siden

1997 har Freja solgt mere end 500 ejendomme og udbetalt et samlet udbytte på i alt 3,6 mia. kr til Finansministeriet.

Når Freja overtager en ejendom, analyseres og kortlægges ejendommens potentiale og kommercielle muligheder. Samtidig laver Freja ofte også de indledende undersøgelser og miljøscreening af ejendommen. I en såkaldt due diligence afdækker Freja de økonomiske risici, der er forbundet med blandt andet forurenede jord, forurenede bygningsdele, geoteknik, ledningsforhold, arkæologi, fredskov og naturbeskyttelse. Derved minimeres de økonomiske risici, der er forbundet med udviklingen af ejendommen, hvilket gør den konkrete ejendom mindre risikabel for såvel Freja som investorer.

## Miljømæssig værdiskabelse

Bæredygtighed er en integreret del af Frejas forretning, og med nærværende 'Bæredygtighedsstrategi 2020-25' skærpes fokus.

Freja er ejet af staten, og det er derfor helt naturligt, at Freja ved udvikling og salg af ejendomme fokuserer på at tilvejebringe de mest optimale rammer for alle involverede i et

udviklings- og salgsprojekt, således at de kan bidrage til at indfri Danmarks målsætning om 70% reduktion af CO<sub>2</sub> frem mod 2030. Dette gælder både ved transformation af eksisterende bygningsmasse, hvor en ejendom finder ny funktion, og i forbindelse med nedrivning og nybyggeri, hvor man efter en ressourcekortlægning er i stand til at genanvende byggematerialer fra den nedrevne ejendom.

Den miljømæssige og den økonomiske værdiskabelse hænger altid sammen. Jo flere miljømæssige forundersøgelser man laver, desto færre økonomiske risici.

## Social værdiskabelse

Der er et stigende fokus på borgerinddragelse i forbindelse med udvikling af nye by- og boligområder. Borgerne har generelt mange holdninger og ønsker til udviklingen af et givent område, og det er derfor kun naturligt, at Freja og den pågældende kommune - evt. sammen med en investor - indgår i, eller direkte faciliterer, en borgerinddragelsesproces, der sikrer, at borgere og andre interesserede bliver hørt og får indflydelse. Dette bidrager ikke blot til at aktivere og engagere borgerne, men også til at fremme medejerskab

og ansvarsfølelse for områdets fremtidige udvikling. Freja har derfor stort fokus på borgerinddragelse ved ikke blot at afholde borgerarrangementer, men også ved at indgå i bilateral dialog med lokaludvalg, foreninger og klubber. Den sociale værdiskabelse er også en vigtig faktor i selve udformningen af et by- eller boligområde. Ved at skabe mulighed for etableringen af boliger med varieret størrelse og ejerforhold bidrager Freja således til at skabe diversitet blandt områdets kommende beboere og sikrer dermed, at flere, uanset social og økonomisk baggrund, har mulighed for at bo i et givent område.

Fælles grønne byrum, der understøtter fællesskabet og en aktiv livsstil, bidrager ikke blot til øget sundhed og trivsel blandt områdets beboere, men er ligeledes et vigtigt element i at skabe sammenhængskraft og styrke områdets fællesskaber. Ved at skabe mulighed for etablering af nye bofællesskaber - eksempelvis på tværs af generationer - samt etableringen af indendørs og udendørs fællesfaciliteter, har man skabt optimale rammer for, at sammenhængskraft og fællesskab kan blomstre i et nyt by- og boligområde.

## Arkitektonisk og kulturel værdiskabelse

### Miljømæssig

- NATUR OG BIODIVERSITET
- BEVARING, TRANSFORMATION OG RESSOURCEBEVIDSTHED
- ENERGIFORBRUG OG ENERGI-FORSYNING
- KLIMATILPASNING, REGNVANDS-HÅNDTERING OG JORD-FORURENING

### Social

- BRUGER- OG BORGERINDDRAGELSE
- FUNKTIONER OG BLANDET ANVENDELSE
- BYLIV OG BYRUMSKOMFORT
- SUNDHED OG TRIVSEL

### Økonomisk

- AREALUDNYTTELSE OG BEBYGGELSESPROCENT
- ROBUSTHED, FLEKSIBILITET OG TILPASNINGSEVNE
- IND TJENING OG CIRKULÆR ØKONOMI



# Bæredygtighed — et værktøj til at minimere risici

Arbejdet med bæredygtighed skal være med til at identificere problematikker og minimere risici ved udviklingen af ejendomme, så værdien bliver højere for både Freja, investorer, samfund og de kommende brugere.

## Robusthed over tid og øget efterspørgsel

De fleste risici i forbindelse med ejendomsudvikling er også forbundet med en økonomisk risiko. Ved at gøre brug af DGNB-certificering (f.eks. vedr. fleksibilitet, robusthed og tilpasningsevne til skiftende markedsvilkår), øges ejendommens robusthed over for risici og vil derfor udgøre et mere attraktivt aktiv sammenlignet med ejendomme, der ikke er DGNB-certificerede.

## På forkant med fremtidens skærpede miljøkrav

Flere af Frejas ejendomme udvikles over en længere årrække. I de kommende år forventes der at komme skærpede krav til byggeriets bæredygtigheds-performance. Det forventes, at 'Den Frivillige Bæredygtighedsklasse' er en stærk indikator for de fremtidige krav i det kommende Bygningsreglement 2023<sup>1</sup>. Samtidig skærpes kravene i DGNB-certificeringsordningen løbende. Der laves et grundigt forarbejde, når Freja udvikler en ejendom eller et større område, hvilket sikrer de mest optimale rammer for senere i processen at kunne indfri de nyeste krav til bæredygtighed.

## Borgerinddragelse og dialog

Freja udvikler ejendomme i tæt samarbejde med investorer, kommuner og lokale borgere og aktører. Lokal opbakning kan være altafgørende for realiseringen af et projekt. Ved ikke blot at indgå i tæt samarbejde med kommunen, men også inddrage de lokale borgere og aktører, kortlægges alle iboende kvaliteter, muligheder og risici ved udviklingen af en ejendom eller et større udviklingsareal. Samtidig bidrager borgerinddragelsen til et mere nuanceret projekt med en relevant, lokal forankring samt et mere robust plangrundlag.

## Samfundsansvar

Freja agerer som en ansvarlig virksomhed med en bevidsthed om, at Frejas samfundsansvar ikke blot begrænser sig til egen ageren, men også inkluderer Frejas mange leverandører. Derfor har vi udarbejdet en Code of Conduct, der specificerer vores forventninger til alle leverandørers ageren, og som sikrer, at der er en fælles forståelse af, hvad der menes med en ansvarlig virksomhed. Code of Conduct er udarbejdet med udgangspunkt i FN Global Compacts 10 principper for ansvarlig virksomhedsledelse, ILO's konventioner for arbejdstagerrettigheder samt charter for samfundsansvar i ejendoms-, bygge- og anlægsbranchen i Danmark.

<sup>1</sup> <https://baeredygtighedsklasse.dk/>





## Bæredygtig proces

# Sådan arbejder Freja med bæredygtighed

Frejas ejendomsportefølje er præget af mange forskellige ejendomme, hvilket betyder, at der er behov for at lave en skræddersyet bæredygtighedsstrategi for udviklingsejendomme.

Frejas vision og strategi for bæredygtighed sætter rammen for arbejdet med bæredygtighed for alle Frejas ejendomme. Grundet ejendomsporteføljens store diversitet - samt at feltet af bygherrer, der køber Frejas ejendomme spænder bredt - er der behov for at udvikle en skræddersyet bæredygtighedsstrategi for hvert enkelt projekt. En strategi, der afspejler den specifikke ejendoms placering, udfordringer og potentialer. For at matche ambitionerne for bæredygtighed med den specifikke kontekst, har Freja udarbejdet en systematisk tilgang til, hvordan Freja udarbejder en projektspecifik bæredygtighedsstrategi til udviklingsejendommene.

Frejas tilgang indeholder seks trin, som alle gennemgås for hver enkelt udviklingsejendom i en proces, der tager udgangspunkt i en intern "drejebog" samt et "virkemiddelkatalog". For ejendomme hovedsageligt i kategori 3-5 (se side 14) resulterer denne systematiske analyse i udarbejdelsen af en projektspecifik bæredygtighedsstrategi for den pågældende ejendom.

De seks trin i processen er:

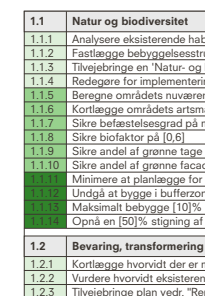
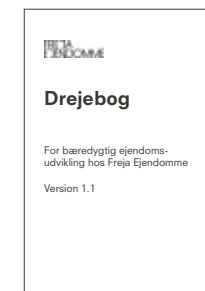
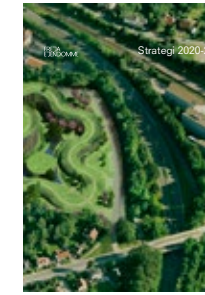
- Konkretiser visionen med specifikke fokusområder.
- Eksemplicér strategien med konkrete virkemidler.
- Inspirér, stil målbare krav til efterlevelse af strategien og skab incitament.
- Gør det nemt at implementere konkrete tiltag.
- Dokumentér at de målbare krav er implementeret.
- Synliggør og formidl værdiskabelsen ved de implementerede tiltag.



# Bæredygtig proces

## Frejas porteføljestrategi

KATEGORI	PROCES	EKSEMPEL	BÆREDYGTIG INDSATS
1 SALGSEJENDOMME: SALGSKLAR	KRÆVER IKKE ÆNDRING AF PLANGRUNDLAG. KRÆVER LOKALT KENDSKAB	DEN LILLE POLITISTATION, EMBEDSBOLIGEN OG LIGN.	OPTIMERING AF DRIFT
2 SALGSEJENDOMME: JURIDISK OG TEKNISK AFKLARING	RISICI MINIMERES. KLARHED OVER EJENDOMMENS BESKAFENHED OG UMIDDELBARE MULIGHEDER	MINDRE POLITISTATION MED UUDNYTTET BYGGERET ELLER BYGNING MED SIMPEL ANVENDELSESSKIFT	OPTIMERING AF DRIFT
3 UDVIKLINGS-/SALGSEJENDOMME: JURIDISK OG TEKNISK AFKLARING OG ANALYSE	EJENDOMMENS POTENTIALE UDREDES VED TEKNISK ANALYSE. SKITSEFORSLAG TIL INDRETNING, VOLUMENSTUDIER, UDSTYKNINGSFORSLAG ETC.	DET LILLE SYGEHUS, DER KUNNE RUMME FORSKELLIGE NYE ANVENDelser OG FREDET EJENDOM, HVOR FREDNINGSMANGFANG SKAL DEFINERES	PROJEKTSPECIFIK BÆREDYGTIGHEDSSTRATEGI
4 UDVIKLINGSEJENDOMME: AFKLARING AF PLANGRUNDLAG OG MYNDIGHEDSBEHANDLING	MERE KOMPLEKSE SAGER, HVOR DER ARBEJDES MED ALLE ASPEKTER FREM TIL EN VEDTAGET LOKALPLAN. HERVED MINIMERES INVESTORS RISICI VÆSENTLIGT	BARMARKSPROJEKTER, STØRRE INFILL PROJEKTER SAMT STØRRE OG OMFATTENDE TRANSFORMATIONS-PROJEKTER	PROJEKTSPECIFIK BÆREDYGTIGHEDSSTRATEGI
5 PERSPEKTIVEJENDOMME: SONDERINGER OG INDLEDENDE ANALYSER	KOMPLEKS UDVIKLING AF TYPISK STØRRE OMRÅDER ELLER EJENDOMME, DER AFVENTER PLANÆNDRING ELLER VÆSENTLIG INFRASTRUKTUR. ARBEJDET OMFATTER ALLE OVENSTÅENDE PROCESSER	DET STORE PROJEKT, DER AFVENTER BESLUTNINGSTAGEN OM INFRASTRUKTUR SÅSOM METRO STATION, MOTORVEJSFAKØRSEL ETC.	PROJEKTSPECIFIK BÆREDYGTIGHEDSSTRATEGI



## Strategi 2020-25

Frejas 'Strategi 2020-25' beskriver de udfordringer og forandringer, Freja Ejendomme står over for nu og i den nærmeste fremtid. Visionen er, at Freja til enhver tid vil sikre en økonomisk, bæredygtig og arkitektonisk værdiforøgelse, der kommer samfundet til gode.

Strategien opstiller blandt andet disse visionsmål:

- Gennem analysebaserede business cases sikrer Freja yderligere kvalitet i udviklings- og salgsarbejdet.
- Freja navigerer i relation til risici i markedet og porteføljen.
- Freja har erhvervet større bredde samt dybde i kompetencer til at agere i en kompleks og kompetitiv ejendomsbranche med fokus på bæredygtige løsninger.
- Frejas forretning er i strategiperioden blevet yderligere understøttet gennem nye IT-systemer, der fx gør kunde-styringen mere digital og smidig.
- Freja kommunikerer professionelt på virksomheds- og projektniveau.

Nogle af visionsmålene resulterer i en leverance i form af en underliggende strategi, f.eks. Kommunikationsstrategi og Bæredygtighedsstrategi.

## Bæredygtighedsstrategi 2020-25

Dokumentet du læser nu, er Freja Ejendomes Bæredygtighedsstrategi 2020-25.

Bæredygtighedsstrategien har til formål at beskrive, hvilke tiltag Freja vil sætte i gang samt baggrunden herfor. Bæredygtighedsstrategien beskriver blandt andet Frejas afsæt i FN's 17 Verdensmål og certificeringsordningen DGNB, som udgangspunkt for udarbejdelsen af de konkrete redskaber 'Drejebog' og 'Virkemiddelkatalog'. Disse to redskaber, er Frejas metode til at arbejde med bæredygtighed i konkrete projekter.

## Drejebog

Drejebogen er et internt værktøj for Frejas medarbejdere og giver en systematisk fremgangsmåde ift. at sikre, at udviklingen af ejendommene håndterer Frejas udvalgte fokusområder med udgangspunkt i FN's Verdensmål.

Drejebogen kan dermed ses som en form for intern huskeliste, der ved hjælp af sin strukturering sikrer, at Freja adresserer de rigtige temaer på de rigtige tidspunkter i udviklingsprocessen for en given ejendom.

## Virkemiddelkatalog

Drejebogen suppleres med et internt virkemiddelkatalog, der indeholder specifikke virkemidler for hvert af de forskellige bæredygtighedstemaer. Dermed danner drejebogen og virkemiddelkataloget udgangspunkt for, at Freja nemt og fleksibelt kan udarbejde skræddersyede og projektspecifikke bæredygtighedsstrategier.

## Projektspecifik bæredygtighedsstrategi

Den projektspecifikke bæredygtighedsstrategi tager altid udgangspunkt i den konkrete ejendom og det konkrete udviklingsprojekts muligheder og potentialer for at bidrage til den grønne omstilling og en mere bæredygtig fremtid. Dokumentet beskriver, hvilke udvalgte emner og hvilket ambitionsniveau Freja vil fokusere på og kræve dokumentation for, når en ejendom skal udvikles.



# Frejas fokus på FN's 17 Verdensmål

Med udgangspunkt i FN's 17 Verdensmål for bæredygtig udvikling, har Freja udvalgt fire verdensmål, som der er særligt fokus på at understøtte ved udvikling og salg af ejendomme. Det vurderes, at nedenstående fire verdensmål er relevante at arbejde med i alle Frejas udviklingsprojekter. I hvert enkelt projekt tages der stilling til, om det er relevant at inddrage yderligere verdensmål i udviklingen af den pågældende ejendom.

**MÅL 3: SUNDHED OG TRIVSEL**

Sikre et sundt liv for alle og fremme trivsel for alle aldersgrupper

**MÅL 12: ANSVARLIGT FORBRUG OG PRODUKTION**

Sikre bæredygtigt forbrug og produktionsformer

**MÅL 11: BÆREDYGTIGE BYER OG LOKALSAMFUND**

Gøre byer, lokalsamfund og bosættelser inkluderende, sikre, robuste og bæredygtige

**MÅL 13: KLIMAINDSATS**

Handle hurtigt for at bekæmpe klimaforandringer og deres konsekvenser

## FN's 17 Verdensmål for bæredygtig udvikling



Grafik: UNDP  
Nordic Representation Office





Flyvestation Værløse, Værløse  
Illustration: COBE / TREDJE NATUR

## Arkitektur og byrum, der fremmer sundhed

Vi tilbringer en stor del af vores liv indendørs i bygninger. Derfor skal Freja så vidt muligt bidrage til, at arkitekturen inspirerer og understøtter et sundt liv, hvor indeklimaet har en positiv effekt på sundhed, trivsel og produktivitet. Gennem udvikling af byområder skal Freja bidrage til at skabe forudsætningerne for blandt andet aktivitet og bevægelse i de fælles byrum. Dermed kan Freja være med til at skabe et miljø, der resulterer i øget sundhed og trivsel for kommende beboere.



Mørkhøj Bygade, Gladsaxe  
Illustration: Sleth

## Inkluderende byer og lokalsamfund, der understøtter fællesskabet

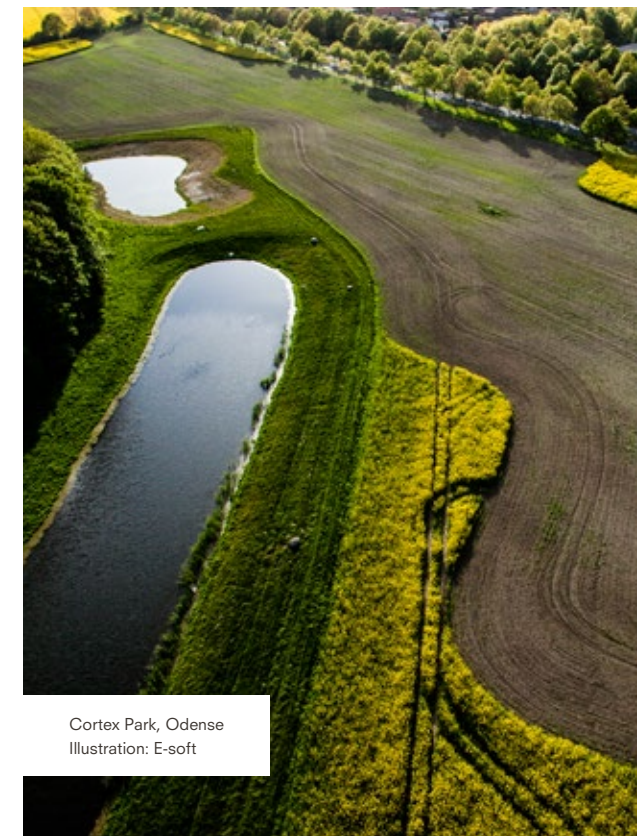
Diversitet blandt beboerne er en vigtig forudsætning for en bæredygtig by og lokalsamfund. På byudviklingsniveau skal Freja bidrage til at skabe rammerne for, at byområder indeholder boliger med varieret størrelse og ejerforhold, således at området så vidt muligt bliver tilgængeligt for alle. Freja skal på byudviklingsniveau ligeledes bidrage til at skabe rammerne for grønne, fælles byrum, der inddrager og aktiverer beboerne og således understøtter fællesskabet og det aktive fritidsliv. Endelig skal Freja bidrage til at skabe forudsætningerne for adgang til grønne og bæredygtige transportløsninger.



Willemoesgade, Aarhus  
Illustration: Kontraframe

## Transformation og ny anvendelse af eksisterende bygninger

En stor del af Frejas udviklingsprojekter tager udgangspunkt i transformation af eksisterende bebyggelse. I de projekter, hvor transformation ikke er muligt, vil Freja arbejde for at få kortlagt bygningsmassens ressourcer med henblik på genbrug og genanvendelse af byggematerialer. Gennem ressourcekortlægning kan Freja være med til at sikre ansvarlig omgang med naturens ressourcer og minimere CO<sub>2</sub>-udledningen på et givent projekt.



Cortex Park, Odense  
Illustration: E-soft

## Løsninger med fokus på fremtidige klimaudfordringer

Freja iværksætter tiltag, der kan danne grundlag for at vurdere og aktivt tilvælge bæredygtige og integrerede løsninger, som samtidig kan bidrage til ikke blot at fremme kommunens overordnede klimamål, men også ruste et givent område til at imødegå fremtidens klimaudfordringer. Dette inkluderer bl.a. implementering af nye teknologier i relation til regnvandshåndtering, maksimering af permeable overflader i et byområde samt implementering af nyeste teknologier fra forsyningsselskaberne – eks. varmepumpe-genereret fjernvarme.





## Interviews

# Værdiskabelse på tværs af aktører

Som bindeled mellem kommune og investor, ønsker vi at give vores samarbejdspartnere de bedst mulige betingelser for at indfri deres politiske og kommercielle mål. Her er bæredygtighed en fælles dagsorden.



„Klima og bæredygtighed er strategiske indsatsområder for Bygningsstyrelsen, og et centralt element i arbejdet med porteføljestyring er etablering af knudepunkter, hvor areal- og energioptimering er nøgleord“

RASMUS BRANDT LASSEN  
DIREKTØR, BYGNINGSSTYRELSEN

## Styrelsen Rasmus Brandt Lassen, Direktør, Bygningsstyrelsen

Hvordan arbejder I med bæredygtighed i Bygningsstyrelsen?

„Bygningsstyrelsen er statens ejendomsvirksomhed og sørger for, at statslige institutioner som departementer, styrelser, universiteter, domstole og politi har attraktive og omkostningseffektive arbejdspladser. Klima og bæredygtighed er strategiske indsatsområder for Bygningsstyrelsen, og et centralt element i arbejdet med porteføljestyring er etablering af knudepunkter, hvor areal- og energioptimering er nøgleord.

Knudepunkter samler flere institutioner i samme bygning. Ofte flytter institutionerne fra lejemål med højt energiforbrug, hvormed Bygningsstyrelsen kan afhænde disse, enten ved at opsigte private lejemål eller overdrage statsejendomme til Freja Ejendomme. Samtidig kan der etableres en række fællesfaciliteter, fx kantine, mødecenter og reception, som kan udnyttes langt bedre, og som samtidig sparer på arealforbruget, fordi institutionerne deles om dem.

Bygningsstyrelsen har de senere år etableret flere knude-

punkter i hele landet og samlet flere institutioner på samme adresse, hvor det har været muligt. Lige nu er Bygningsstyrelsen i udbudsfasen for knudepunktet i Odense, der skal huse ca. 1600 statsansatte fordelt på syv institutioner.

I det nye knudepunkt er bæredygtighed et gennemgående træk, og areal- og energieffektivitet spiller en markant rolle.

Gennemsnittet for alle statslige institutioners arealforbrug er i dag ca. 30 m<sup>2</sup>/medarbejder, og i det nye knudepunkt forventes det gennemsnitlige arealforbrug at være mindre end 20 m<sup>2</sup>/medarbejder. Det er muligt, idet institutionerne deles om en lang række fællesfaciliteter, men også fordi bygningen er ny og laves specifikt til kontorarbejdspladser. Bygningen bliver fleksibelt indrettet, og de tekniske installationer dimensioneres, så der efterfølgende kan etableres flere

arbejdspladser, hvis der senere er ønske herom.

De syv styrelser, der allerede bor i Odense, skal fra 2024 bo under samme tag. Styrelserne flytter fra lejemål, der i dag ligger mellem 'E' og 'B' i energimærke, mens det nye kontorknudepunkt vil leve op til energimærke 'A2020'. Det, kombineret med den markante arealbesparelse, vil give en samlet reduktion i energiforbruget, der er beregnet til 75 procent.

Når institutionerne flytter ind i knudepunktet, forventer Bygningsstyrelsen at indskyde en ejendom i Freja Ejendomme. Det er herefter Frejas opgave at finde nye funktioner og brugere til den pågældende ejendom i en udviklings- og salgsproces.“



„Et centralt element i kommunens anlægsprogram er i disse år vores dagtilbudsstrategi, hvor nye børnehuse opføres som svanemærket byggeri“

MAJ GREEN  
BY- OG MILJØDIREKTØR, GLADSAXE KOMMUNE

## Kommunen Maj Green, By- og miljødirektør, Gladsaxe Kommune

FN's Verdensmål spiller en central rolle i Gladsaxe Kommunes overordnede strategi, 'Gladsaxestrategien'. Hvordan bruger Gladsaxe Kommune konkret verdensmålene ifbm. byggeri og byudvikling?

„Verdensmålene har styrket vores fokus på, hvordan kommunalt byggeri kan bidrage til bæredygtighed og bidrage positivt til en klimavenlig, grøn og levende by. Et centralt element i kommunens anlægsprogram er i disse år vores dagtilbudsstrategi, hvor nye børnehuse opføres som svanemærket byggeri. Der arbejdes desuden målrettet med bl.a. energirenovering, svanemærket rengøring og affaldssortering i kommunale ejendomme. Vi arbejder også på at skabe den grønne og levende by gennem initiativer som f.eks. "Vild Med Vilje", som bidrager til øget biodiversitet. Vi måler løbende på, hvor mange offentlige arealer vi omlægger til ekstensiv drift, og der er sat mål for flere træer i bybilledet.

Vi arbejder desuden med at opdatere vores arkitekturpolitik, så Gladsaxestrategiens forskellige indsatsområder og verdensmålene bliver de bærende elementer. Det skal give os

et operationelt dialogredskab i samarbejdet med investorer og bygherrer om at fremme den bæredygtige byudvikling.

Et andet centralt element i tilgangen er partnerskaber. Vi kan ikke skabe den bæredygtige by uden tæt samarbejde med byens aktører. Det gælder erhvervslivet såvel som boligselskaber og foreningsliv mv. Vi samarbejder fx med lokale virksomheder om at fremme grøn mobilitet, cirkulær økonomi mv.

Verdensmålene og Gladsaxestrategien som fælles reference har betydet, at vi løbende bliver dygtigere til at arbejde med, hvordan det enkelte kommunale byggeprojekt såvel som byplanlægningen, investeringer i infrastruktur, kollektiv trafik og driften af offentlige arealer kan bidrage til den bæredygtige by. Det styrker indsatsen, at Gladsaxestrategien er vores fælles reference på tværs af forvaltninger. Vi har med strategien fået en større fælles forståelse for de strategiske dagsordener på de enkelte fagområder, og det gør det lettere at anlægge et helhedsorienteret blik på, hvordan hvert enkelt projekt – offentligt som privat – kan og skal give noget tilbage til byen.“





„Vi har udarbejdet vores eget Bæredygtighedsprogram, som bygger på DGNB-systemet men som samtidig peger på bestemte dele, hvor vi har særligt høje mål“

**MIA MANGHEZI**  
PROJEKTUDVIKLINGS-DIREKTØR, PENSIONDANMARK

## Investoren Mia Manghezi, Projektudviklingsdirektør, PensionDanmark

Hvordan forener PensionDanmark samfundsansvar og bæredygtigt byggeri med et mål om altid at sikre det højeste mulige afkast til jeres medlemmer?

“PensionDanmarks investeringsperspektiv inden for ejendomme er langsigtet, og vi investerer for at sikre det bedst mulige afkast til vores medlemmer. Vi investerer i attraktive boliger og kontorejendomme både til salg og udlejning. Vi stiller krav til kvalitet, funktionalitet og arkitektur, og vi stiller krav til fremtidssikring af ejendommene. Vi arbejder ud fra DGNB og FN’s Verdensmål.

Ved at certificere vores byggerier giver vi vores medlemmer (de udførende i byggeriet) en større sikkerhed under udførelse af byggerierne, og vi sikrer et skærpet fokus på sundhed og sikkerhed under udførelsen. Vi sikrer slutbrugernes sundhed, trivsel og produktivitet, og ejendommens kvalitet øges. De seneste års resultater dokumenterer, at fokus på bæredygtige investeringer på samme tid giver et attraktivt afkast og giver et vigtigt bidrag til at gøre verden til et bedre sted. Det handler om, at man sagtens kan “do good and do well” på samme tid. Det afgørende for os er, at bæredygtighedstilgangen og DGNB-certificeringen giver mening

## Rådgiveren Ole Schrøder, Partner, TREDJE NATUR

TREDJE NATUR udvikler projekter, hvor de bymæssige, arkitektoniske og landskabelige elementer beriger og forstærker hinanden til en bæredygtig helhed. Hvad er jeres tilgang?

“Tegnestuen TREDJE NATUR blev dannet i 2012 af Flemming Rafn og undertegnede ud fra et ønske om at tilbyde en bedre og mere tværfaglig rådgivning, der afspejler et stigende behov for at sammentænke bymæssige, arkitektoniske og landskabelige elementer til en mere bæredygtig helhed.

og giver værdi. Det er derfor vigtigt at arbejde med DGNB som et arbejdsværktøj, der sikrer bedre projekter. DGNB-systemet garanterer i sig selv ikke det gode resultat, men det sikrer, at vi taler samme sprog, og at bæredygtighed bliver noget meget konkret. Vores minimumskrav til både bygninger og byområder er DGNB-guld.

Vi har udarbejdet vores eget Bæredygtighedsprogram, som bygger på DGNB-systemet men som samtidig peger på bestemte dele, hvor vi har særligt høje mål. Bæredygtighedsprogrammet udvikler sig hele tiden, da vi hele tiden lærer af vores projekter og fører den viden tilbage til vores program. Vi arbejder pt. ud fra Bæredygtighedsprogrammet version 4.

Det nye i denne version er, at den både fokuserer på byggeri og på byområder, samt et øget fokus på cirkulær økonomi og genanvendelse af materialer. Samtidig arbejder vi på version 5, som uddyber vores målsætning om 70% reduktion af CO<sub>2</sub>-udledning inden 2030. Dette ved bl.a. at integrere den frivillige bæredygtighedsklasse og sætte et kravniveau på 8,5 kg CO<sub>2</sub> / m<sup>2</sup> / år, samt revidere kravene løbende og skærpe dem stepvis i 2023, 2025, 2030”.

Behovet for den mere integrerede rådgivning kommer af vor tids største megatrends som befolkningstilvækst, grøn mobilitet og klimaforandringer. De skaber store bymæssige og komplekse udfordringer, som vi i TREDJE NATUR mener kun kan løses, hvis vi evner at finde en tredje vej, hvor planetens ressourcer og forbrug hænger bedre sammen.

Byen, som vi kender den, findes ikke længere, så for at kunne skabe projekter, der reelt bidrager til den nødvendige grønne omstilling, må vi derfor udvikle vores byer, bygninger og



„Byen som vi kender den, findes ikke længere, så for at kunne skabe projekter, der reelt bidrager til den nødvendige grønne omstilling, må vi derfor udvikle vores byer, bygninger og landskaber så de ikke udgør hinandens modsætninger, men snarere forudsætninger.“

**OLE SCHRØDER**  
PARTNER, TREDJE NATUR

landskaber, så de ikke udgør hinandens modsætninger, men snarere forudsætninger.

Hos TREDJE NATUR er vi kendt for at gå både pragmatisk og radikalt til værks og have særlige kompetencer inden for konkret implementering af klimatilpasning, kredsløbsdesign, bæredygtighed og biodiversitet i alle skalaer. Vi har en både analytisk og positivistisk tilgang, som altid søger at frembringe bæredygtige projekter, der med afsæt i et systemisk skaleringspotentiale kan medføre merværdi på alle parametre.

Vi kalder derfor vores projekter for menneskelige svar på menneskeskabte problemer. Det repræsenterer en tilgang, hvor vi altid tager afsæt i en dyb forståelse for byens og

byggeriets pragmatik, koblet med et indgående kendskab til naturens og økosystemets værdi.

Eksempler på TREDJE NATURS projekter, som illustrerer dette, er ‘Klimafilisen’, en fortovsflise der kan håndtere massive mængder regnvand. Boligprojektet ‘Ny Vinkel’, som anviser, hvorledes verdensmålene i praksis kan omsættes i et fremtidigt træbyggeri. ‘Enghaveparken’ på Vesterbro, som er omdannet til Københavns største klimaprojekt med et 22.600 m<sup>3</sup> vandreservoir - og vores seneste plan, ‘Dokken’ for et regenerativt havneområde i Bergen, planlagt som en zero-emission bydel med vægt på byens tætte relation til fjorden, naturen og historien”.







## Freja Ejendomes 'Bæredygtighedsstrategi 2020-25'

Freja Ejendomme er en af landets største aktører på ejendomsmarkedet. Med udvikling og salg af statens og regionernes funktionstømte ejendomme har Freja en unik mulighed for aktivt at bidrage til indfrielsen af Danmarks klimamål.

Ved bæredygtig udvikling og salg af ejendomme skal Freja sikre, at en ejendom ikke blot bliver en kommerciel succes, men også bidrager til Danmarks målsætning om en CO<sub>2</sub>-reduktion på 70%, samt udgør en social værdi i lokalsamfundet.

Freja Ejendomes 'Bæredygtighedsstrategi 2020-2025' sætter kursen for netop denne værdiskabelse de kommende fem år.