

### Interviewartikel

2. marts 2026

*Af Torben Bundgaard Vad, ChooseReuse*

## Gadehavegård viser vejen for genbrug i almene renoveringer

**Interview med Projektleder Anja Gabelgård fra Domea.dk og rådgiver, Birgitte Hansen, Arkitema**

### Fakta om Gadehavegårdprojektet

Renoveringen og omdannelsen af Gadehavegård i Høje Taastrup er baseret på en ambitiøs og omfattende helhedsplan, der frem til 2030 skal forvandle det almene boligområde til en mere moderne og bæredygtig bydel med færre almene familieboliger, nye boligtyper, flere ældreboliger og grønne områder. Projektet inkluderer både omfattende energirenovering og genbrug af byggematerialer, herunder blandt andet af trægulve, betonelementer, tagsten og nedtagne altaner med videre

Gennemførelsen af Gadehavegård projektet omfatter et bredt samarbejde mellem Bygherrer DFB v. Domea.dk og Arkitema og ABC Ingeniører som rådgivere, mens Hansson og Knudsen har været entreprenør på pilotprojektet sammen med Titan Nedbrydning som nedrivningsentreprenør. Derudover var der et samarbejde med GreenDozer, om salg og køb af genbrugte byggematerialer, hvor der samtidig blev tilbudt lager og transport. Det er Høje-Taastrup Kommune, som sammen med Danske Funktionærers Boligselskab (DFB) og Domea.dk har ansvaret for den samlede gennemførelse af udviklingsplanen.

Projektet har udviklet sig over flere år og er blandt andet udsprunget af et EU-projekt, som Arkitema var en del af og efterfølgende støtte fra Landsbyggefonden til at undersøge genbrugspotentialer og skalerbare løsninger.

ChooseReuse har interviewet Projektleder Anja Gabelgård fra Domea.dk og rådgiver, Birgitte Hansen fra Arkitema om de hidtidige erfaringer. Formålet er at give et ærligt indblik i barrierer, løsninger og læring, som kan inspirere andre almene renoveringsprojekter.

### Håndtering af usikkerhed om garantier og ansvar er afgørende

En af de mest fremhævede barrierer ved brug af genbrugsmaterialer alle renoveringsprojekter handler om er usikkerhed omkring ansvar og garantier.

Ifølge Birgitte Hansen fra Arkitema er det helt afgørende at adressere risici åbent og tidligt. I Gadehavegårdprojektet har man blandt andet testet de genbrugte betontagsten ved Teknologisk Institut. Her er man kommet frem til en ny vurdering af at de har mere end 40 års restlevetid. Alligevel klassificeres brugen som et risikobehæftet forhold.

Bygherren skal derfor være indstillet på at påtage sig ansvaret, fordi materialerne ikke er nye og dermed ikke dækket af traditionelle producentgarantier.

Anja Gabelgård, projektleder for Bygherren DFB v. Domea.dk fremhæver at casen er et godt eksempel på, at klare og transparente risikovurderinger samt åben dialog er nødvendige for at kunne arbejde med genbrug i praksis.

### At udfordre vanetænkningen i byggeriet

Vanetænkningen er udbredt overalt i byggeriet, og har også været noget man har skulle arbejde med og udfordre i Gadehavegårdprojektet. Det handler om at bygherrer, rådgivere, leverandører og beboere forventer at alle gør som de plejer fremfor at undersøge nye muligheder. Hertil hører en traditionel opfattelse af, at materialer helst skal være nye og ensartede i deres æstetiske udtryk.

I projektets tidlige fase foreslog rådgiverne for eksempel at man renoverede en såkaldt 'ikonblok' beklædt med genbrugte betontagsten som et synligt symbol på den cirkulære ambition i Gadehavegård.

Ikonblokke bruges ofte til at kombinere funktionalitet med æstetik, hvor en nødvendig bygningsdel, som f.eks. en trappekerne, en gavl eller et specifikt facadeparti, udformes så skulpturelt, at den bliver et "ikon" eller et visuelt centrum for bygningen. Forslaget blev dog afvist af byggeudvalget, som ikke mente at beboerne ville kunne acceptere udtrykket med genbrugstagsten for facadebeklædning.

I stedet blev ambitionen videreført i mindre skala, blandt andet med beslutningen om at opføre vaskeriet med genbrugte spær, limtræsbjælker og tagsten. Gradvist er opmærksomheden og accepten af cirkulære materialer vokset markant.

### Beboermodstand handler ikke kun om æstetik

Det antages ofte at beboere slet ikke går op i genbrug, og at der er herskende materialitetsforståelse af, at nyt er bedre og pænere. Men passer det? Erfaringerne fra Gadehavegård viser et mere nuanceret billede. Ifølge Anja Gabelgård så handler argumenterne mod genbrugsløsninger ikke kun om æstetik, men lige så meget om tryghed, tilgængelighed og sikkerhed. Det omhandler for eksempel bekymringer om der kan være snublekanter, som kan give dårligere fremkommelighed. Det er sådanne hensyn der blandt andet har været centrale i diskussionen om genbrugte betonbelægninger i Gadehavegård.

Hun fremhæver at beboerholdningerne er under hastig forandring i disse år. For eksempel har Byggeudvalget efter studieture og dialog gradvist accepteret flere og flere genbrugsløsninger, ligesom beboere viser voksende interesse for at genbruge køkkenerne fra de nedrevne boliger. Ifølge Anja er det afgørende, at beboernes repræsentanter føler sig hørt og kan stå på mål for beslutningerne.

### Er genbrugsløsninger altid dyrere og mere tidskrævende?

Man hører ofte bygherrer og rådgivere sige, at genbrugsmaterialer og løsninger er dyrere og tager længere tid at implementere. Det fremhæves som meget lettere og hurtigere at indhente priser og budgettere med nye materialer. Ligeledes forventes automatisk store omkostninger til håndværkertimer når genbrugseguede materialer skal nedtages varsomt fremfor bare knuses. Også på dette punkt kan vi lære noget af de praktiske erfaringer i Gadehavegård.

Ifølge Birgitte Hansen kræver genbrug af byggematerialer en god praksis for selektiv nedtagning, sortering og håndtering, hvilket selvfølgelig øger kompleksiteten. I Gadehavegård har man gjort meget ud af at sikre at pilotprojektet og udbud heraf kunne anvendes til at dokumentere meromkostninger ved nænsom nedtagning.

Resultaterne har dannet grundlag for budgettilpasninger og prioritering af genbrugstiltag. Projektet arbejder med variable løsninger, som går på at hvis genbrug viser sig uforholdsmæssigt dyrt eller for teknisk vanskeligt, så er parterne indstillede på at finde alternative løsninger som optioner. Denne fleksibilitet gør det muligt at integrere bæredygtighed gradvist uden risiko for at kompromittere økonomien.

Det er generelt lettere at budgettere med nye materialer, da priser og leverancer er standardiserede. Genbrug kræver ekstra undersøgelser og dialog. Gadehavegård har imødegået dette ved at gennemføre markedsdialog og indarbejde bæredygtighed som tildelingsparameter i udbuddet. Entreprenørerne blev bedt om at beskrive metoder til håndtering og genanvendelse af materialer. Svarene på udbuddet viser

ifølge Anja Gabelgård en meget større modenhed i markedet end man havde forventet, og det er meget positivt for færdiggørelsen af projektet.

Projektet udspringer desuden af en potentialerapport udarbejdet i forbindelse med et EU-projekt og efterfølgende analyser finansieret af Landsbyggefonden. Den tidlige kortlægning af materialer og genbrugspotentialer har været afgørende for at integrere cirkulære løsninger i design og udbud, ifølge Birgitte Hansen.

### Logistik og materialelagring som praktisk udfordring

Mange almene bygherrer fremhæver manglen på materialeopbevaringsplads og logistikudfordringer, herunder usikkerheden om man får nok, til tiden, i en god ensartet kvalitet. Det er også erkendte udfordringer i Gadehavegård projektet, ifølge Anja Gabelgård.

“Vi har afsat områder på byggepladsen til opbevaring af materialer til genbrug. Det går fordi mange materialer kan lagres udendørs. Men der er også materialer som er sværere at håndtere, som køkkenelementer og skabe, der kræver tørre og opvarmede faciliteter for at undgå fugt og skimmel. Det er en konkret erfaring at opbevaring af færdigsamlede elementer er pladskrævende og logistisk kompleks. Det er dog en udfordring, som vi kan se at de tilbudsgivende entreprenører har opbygget en ekspertise i og er parate til at gå i dialog om at løse,” siger Anja Gabelgård.

Det hjælper at genbrug er indarbejdet som et konkurrenceparameter og som konkrete krav til materialehåndtering og bæredygtige processer i udbuddet. Det har bidraget til, at entreprenørerne aktivt foreslår løsninger og afsætningsmuligheder for overskudsmaterialer.

### Skal alt udskiftes – eller kun det nødvendige?

I den almene boligsektor kan man nogle gange høre at argumentet at man jo lige så godt kan udskifte alt alle steder når man nu er i gang (fx alle vinduer, døre, toiletter, køkkener, mv.) fremfor kun det mest nødvendige, det der trænger til udskiftning.

Det begrundes blandt andet med nabomisundelse og driftsrationalitet, hvor det opleves som vigtigst at alle får det samme renoveret, det samme vindue udskiftet, det samme nye bad eller det samme nye køkken, selvom slitageniveauet og behovet måske ikke er det samme for alle.

I Gadehavegård arbejder de ud fra mere differentieret tilgang til udskiftninger. Alle vinduer udskiftes generelt af hensyn til behovet for energiforbedringer og langt de fleste er da også helt nedslidte, ifølge Birgitte Hansen. Mens det forholder sig anderledes for køkkenerne. Her er der stor variation, og mange eksisterende køkkener kan bevares. Nye køkkener installeres således kun i sammenlagte boliger

og tilgængelighedsboliger. Tilgangen understøtter ressourcebesparelse og accepterer variation i boligernes standard. Det udfordrer samtidig den gængse forestilling om rationel drift uden for mange afvigende komponenter og reservedele?

### Centrale erfaringer fra Gadehavegård

Hvis renovering med genbrugsmaterialer og løsninger i den almene sektor skal være en succes, kræver det:

- Tydelig bygherreledelse og rådgivning
- Klare ansvarsfordelinger
- Gode logistikløsninger
- Økonomiske incitament
- Tidlig ressourcekortlægning og dialog med markedet
- Fleksible udbudsstrategier
- Og sidst men ikke mindst, tidlig og planlagt involvering og gradvis forankring hos beboere

Der er ikke én tilgang eller én metode til renovering og ombygning med genbrugsmaterialer og løsninger. Det er en proces præget af tilpasning, læring og samarbejde, som vist i Gadehavegård.