

domea.dk

Byggepolitik

Charlotte Nørbak
Byggechef i Domea.dk

domea.dk

Byggepolitik: Mennesker før mursten

Mennesker før mursten

Domea.dks byggepolitik



domea.dk

Forord, mission og vision

Forord

I hånden står du med Domea.dks byggepolitik.

Byggepolitikken er vores udgangspunkt for samarbejdet mellem byggeriets parter. Derfor henvender denne pixibog sig til både beboerdemokrater fra den lokale boligorganisation, kommunen, vores rådgivere og entreprenører.

Missionen

- Det vi er sat i verden for

Vores mission er at sikre, at boligorganisationerne kan renovere og bygge de boliger, de ønsker.

Domea.dk er en almen bygge- og boligadministration, der løser byggeopgaver for selvstændige, almene boligorganisationer. Både nybyggerier og renoveringer.

Visionen

- Det, vi ønsker at skabe

Vores vision er at skabe markedets mest attraktive boliger.

Det opnår vi sammen med boligorganisationerne ved at sikre, at det færdige byggeri baner vejen for:

- Godt naboskab gennem gode boliger og udeområder
- Stolthed, ambition og identitet i bebyggelsen
- Optimal bæredygtighed gennem byggeriets levetid
- Leverancer til aftalt tid, kvalitet og budget.



Aalborg: Demenscenter, der udformes som en landsby bestående af huse i en og to etager. Landsbyen danner et lukket underum, som gør bebyggelsen overskuelig og tryk for borgere med demens.

De 10 bud og de tre overordnede principper

Byggepolitikens 10 bud

1. Vi tror på, at mennesker er vigtigere end mursten
2. Vi tænker på helheden – menneskerne, boligerne og byen: Livet mellem husene
3. Vi inddrager og involverer beboerne undervejs
4. Vi arbejder for, at hvert byggeri skaber stolthed, fordi det er skønt, attraktivt og unikt
5. Vi skaber rammerne for det gode boligliv – og det gode naboskab
6. Vi bygger for beboernes og fremtidige generationers "drømme" om fremtidens gode boligliv
7. Vi leverer byggeriet til aftalt tid og budget
8. Vi gør en ekstraordinær indsats for at undgå fejl
9. Vi er nytænkende og skaber innovative løsninger
10. Vi tænker og arbejder bæredygtigt

Denne pixibog er et dialogværktøj, der skal hjælpe med at sikre, at så meget som muligt i en byggeproces er tænkt igennem på forhånd. For at omsætte byggepolitikens 10 bud til praksis, præsenterer pixibogen tre sammenfattende principper.

De tre overordnede principper er:

- Bud 1-6: Det gode boligliv
- Bud 7-8: Kvalitet i byggeriet
- Bud 9-10: Bæredygtighed



Hillered: Kirsebærbacken Indrettes med et stort og lyst gårdrum, hvor alle opgange vendes mod gården. Med miljørigtige materialer og anvendelse af regnvand har byggeriet også en bæredygtig profil.

Det gode boligliv: Hvad handler det om?

Det gode boligliv

3 målsætninger

- Vi bygger hjem – ikke kun boliger – til mennesker
- Vi skaber rammer for livskvalitet, tryghed og trivsel
- Vi tænker i sammenhæng mellem menneskerne, boligen og byen



København: Domea.dk bygger de første almene boliger i Nordhavnen, som et blandet byggeri med 130 miljøvenlige boliger, butikker og en børneinstitution. Med forskudte facader af forskellige materialer og fælles tagterrasser inviteres der til aktiviteter i samspil med boligområdet.

Hvad handler det om?

Vi bygger ikke kun boliger, men hjem. Derfor gør vi vores yderste for, at boligen, bygninger og uderum skaber rammer for fællesskabet, naboskab og tryghed. Vi tænker nemlig mennesker før mursten, når der skal bygges nyt eller renoveres.

Domea.dk bygger til mange forskellige menneskers behov – for unge, familier og ældre. Det skal være beboernes behov og "drømme", der styrer, hvordan rammerne for det gode boligliv ser ud, og dermed hvordan byggeriet skal formes. Både de nuværende beboere og de fremtidige. Kun på den måde kan det gode boligliv opnås.

Valby: Renoveringen af Gadekærvej med en åben byhave, der bruges af mange fra det omkringliggende område. På gavlen er beboernes egne drømme skrevet som et kunstværk kaldet "Drømmegavlen", der lyser op efter mørkets frembrud.



Det gode boligliv: Hvorfor og hvordan?

Holbæk: På Plejecenter Samsøvej er der plads til privatlivet i lejlighederne, mens fællesskabet er tæt på. I stueetagen er der et dagcenter, som inviterer resten af byens borgere til læsning, håndarbejde, musik, sang og meget mere.



Hvorfor er det vigtigt?

Når man bygger alment boligbyggeri, følger der et samfundsansvar med. Vi er med til at skabe værdi for samfundet ved at udvikle byer og boligområder. Derfor skal vi bygge med omhu.

Gevinster

- Bedre nabokontakt
- Øget tryghed
- Mindre ensomhed
- Større herlighedsværdi
- Mere eftertragtede boliger

Vi bygger også for de kommende generationers livskvalitet og trivsel. Bygningerne skal skabe glæde og tryghed for beboerne i 50-100 år. Boligerne skal nemlig være attraktive i fremtiden, så de kan lejes ud.

Hvordan udmøntes det i virkeligheden?

For at vi kan bygge til andres behov, skal vi finde ud af deres behov. Det kan være meget varierende, hvilke rammer og hvordan det gode boligliv opfattes lokalt, derfor skal boligorganisationen og beboerne inddrages. Det kan være både nuværende og potentielle beboere, der skal involveres. De inddrages for, at vi kan analysere målgruppen og beboersammensætningen, som skal skabe grundlaget for, hvordan bebyggelsen og udearealerne designses.

Sådan gør vi

- Vi åbner for dialog tidligt i processen – via boligselskabets ønsker med fx workshops, spørgeskemaer, inspirationskilder, fremtidsforskning mv.
- Vi oversætter beboernes ønsker om det gode boligliv til krav i byggeriet og til omgivelserne
- Vi fokuserer på attraktive udearealer, der konkret understøtter helheden - mellem mennesker, boligen og byen
- Vi designer og udformer byggeriet, så rammerne for det gode boligliv er til stede

Kvalitet i byggeriet: Hvad handler det om?

Kvalitet i byggeriet

3 målsætninger

- Vi fokuserer på tid og kvalitet
- Vi har en ambition om at undgå fejl og mangler
- Vi styrker samarbejdet mellem alle parter i byggeriet



Vejle: I alt fem 12 etager høje boligårne er en arkitektonisk attraktion i det centrale Vejle. Den ene af 'De fem søstre' er almene boliger, under Domea Vejle-Børkop – og det er ikke til at se forskel.

Hvad handler det om?

Vi vil levere et godt resultat. Boligerne skal være af høj kvalitet og være moderne. Kvalitet i byggeriet handler også om, at det færdige byggeri overholder den aftalte tidsplan og det økonomiske budget.

Samtidigt tilstræber vi - og gør en ekstraordinær indsats for - at undgå fejl og mangler i byggeriet. Det færdige byggeri skal kunne tages i brug af tilfredse beboere.

Hvorfor er det vigtigt?

Domea.dk vil bygge professionelt og være en troværdig samarbejdspartner. Undgår vi fejl og mangler, kan vi sikre en tilfredsstillende overgang fra byggeri til drift - og det liv der skal leves i boligerne. Tilfredse og stolte beboere er det ultimative mål for alle Domea.dks byggeprojekter

Gevinster

- Tilfredse og stolte beboere
- God opstart af driften
- Overholdelse af aftalt tid og budget
- Mindre risiko i byggeriet

Kvalitet i byggeriet: Hvordan?

Hvordan udmøntes det i virkeligheden?

Når et projekt er besluttet, fungerer Domea.dk som projektleder for organisationsbestyrelsen. Vi varetager ledelse og administration, når byggeprojektet skal realiseres. Her skal der fokuseres på kvalitet i byggeriet fra starten af.

Domea.dk bruger en række redskaber i projektledelsen for at sikre et godt samarbejde med rådgiver og entreprenør. Sammen skal vi komme godt i mål med byggeriet. Og i tæt samarbejde med driften skal den gode overgang til drift sikres.

Sådan gør vi

- Vi vurderer og gransker byggeriets bygbarhed, projektøkonomi og mulige optimeringer
- Vi vurderer projektets risiko – økonomisk polstring, tidsfrister, samt rådgivers og entreprenørers evne til at levere projektet
- Vi samarbejder med driften, og sikre valg af driftsvenlige løsninger
- Vi har fokus på kvalitet i byggeriet fra start af, i kontrakter og som punkt på dagsorden allerede fra første projektmøde/byggemøde
- Vi har konkrete handlinger for minimering af fejl og mangler
 - kvalitetssikring, afholde før-aflevering og digitale systemer til opfølgning



Randers: 24 moderne familieboliger i Falbe Parken bygges færdigt til den aftalte tid og pris. På grunden lå der tidligere den historiske virksomhed G. Falbe-Hansens Klædefabrik, Danmarks største og sidste herrekonfektionsfabrik.

Bæredygtighed: Hvad handler det om?

Bæredygtighed

3 målsætninger

- Vi ser bæredygtighed i et helhedsorienteret perspektiv
- Vi har et samfundsansvar når vi bygger alment byggeri, og vi vil bidrage til den grønne omstilling
- Vi bygger og renoverer bæredygtigt.



København: Lavenergi-byggeriet Sommerlyst tilbyder en rimelig husleje centralt på Amager. Med solcelleanlæg, grønne tage, stort lysindfald og et fælles gårdanlæg til hele karrén, bliver boligerne meget bæredygtige.

Hvad handler det om?

Domea.dk vil sikre, at byggerierne er bæredygtige.

Byggerierne er først og fremmest et hjem for mennesker. De skal også sikre en blandet by med social sammenhængskraft, hvor alle har mulighed for at bo i en tryk og god bolig til en rimelig husleje. Ved at sikre lokale praktikpladser for erhvervsuddannelser til selve byggepladsen, tager vi også et socialt ansvar under udførelsen. Der skal også være et mindre aftryk på miljø og klima.

Energibehovet skal mindskes i boligerne, og vi vil vælge materialer, der holder i lang tid, for at gøre byggerierne robuste. Et bedre indeklima kan også betyde bedre sundhed for beboeren med mindre risiko for udvikling af astma og allergier.

Derfor ser vi bæredygtighed i et bredt og helhedsorienteret perspektiv.

Frederikssund: Den forestående renovering i Græse Bakkeby har bæredygtighed som gennemgående tema, med fokus på ressourcebesparelser, farlige stoffer i de eksisterende byggematerialer med mere.



Bæredygtighed: Hvorfor er det vigtigt og hvordan?

Hvorfor er det vigtigt?

Bæredygtighed og grøn omstilling er højt på dagsordenen i Danmark.

Gevinster

- Bedre og billigere boliger
- Sundere boliger
- Mindre CO2-udledning
- Reducerede udgifter til drift og vedligehold
- Kvalitetsfuldt byggeri

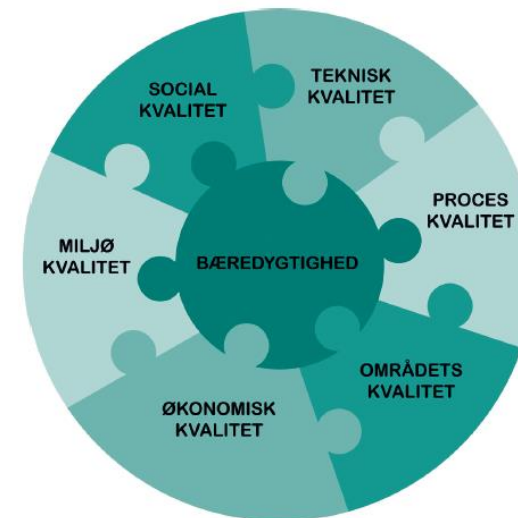


Kolding: 82 lavenergi ungdomsboliger ved Teglgårdsvej nær Koldings campusområde

Almene boliger udgør 20 % af boligmassen i Danmark og vi vil opfylde vores samfundsansvar ved at bygge og renovere bæredygtigt. Ethvert projekt skal have en dimension af bæredygtighed, der får betydning for beboere og boligorganisationen i den fremtidige anvendelse.

Hvordan udmøntes det i virkeligheden?

For at gøre byggeriet bæredygtigt, henter vi inspiration fra den anerkendte DGNB-certificeringsmodel, der sammensætter en række kvaliteter inden for bæredygtighed. Når vi tænker, planlægger og handler bæredygtigt, tager vi derfor udgangspunkt i seks kvaliteter. Se neden for:



Bæredygtighed: Hvordan? (fortsat)

Piller vi hjulet fra hinanden og tager hver brik for sig, handler et bæredygtigt byggeri om en række kvaliteter for Domea.dk. Overskrifterne til hver brik er vores pejlemærker, der kan vurderes ved et konkret projekt.



Økonomiske prioriteringer - mest muligt for pengene
Totaløkonomi - robust byggeri
Fleksibilitet - optimal ressourceudnyttelse

Områdeanalyse - fokus på lokalområdet
Brugerinddragelse - vi sikrer ejerskab i byggeriet
Måle, evaluere og lære



Fælles ansvar og ejerskab - godt naboskab
Bo-kvalitet - boliger for alle
Det transformerbare byggeri - social sammenhængskraft

Bebyggelsens image og brand - synliggøre områdets potentialer
Samspil med lokalområdet
Områdets funktionalitet - vi ser muligheder



Det gode indeklima - den gode bolig
Det robuste byggeri - optimalt materialevalg
Det kloge byggeri - intelligente løsninger

Det fremtidssikre byggeri - anvendelse af innovative løsninger
De sikre løsninger - afprøvede tekniske løsninger
Det kvalitetsbevidste byggeri - funktionalitet i fokus



Du kan læse mere om de seks brikker i baggrundsnotatet *Bæredygtighed*.

domea.dk

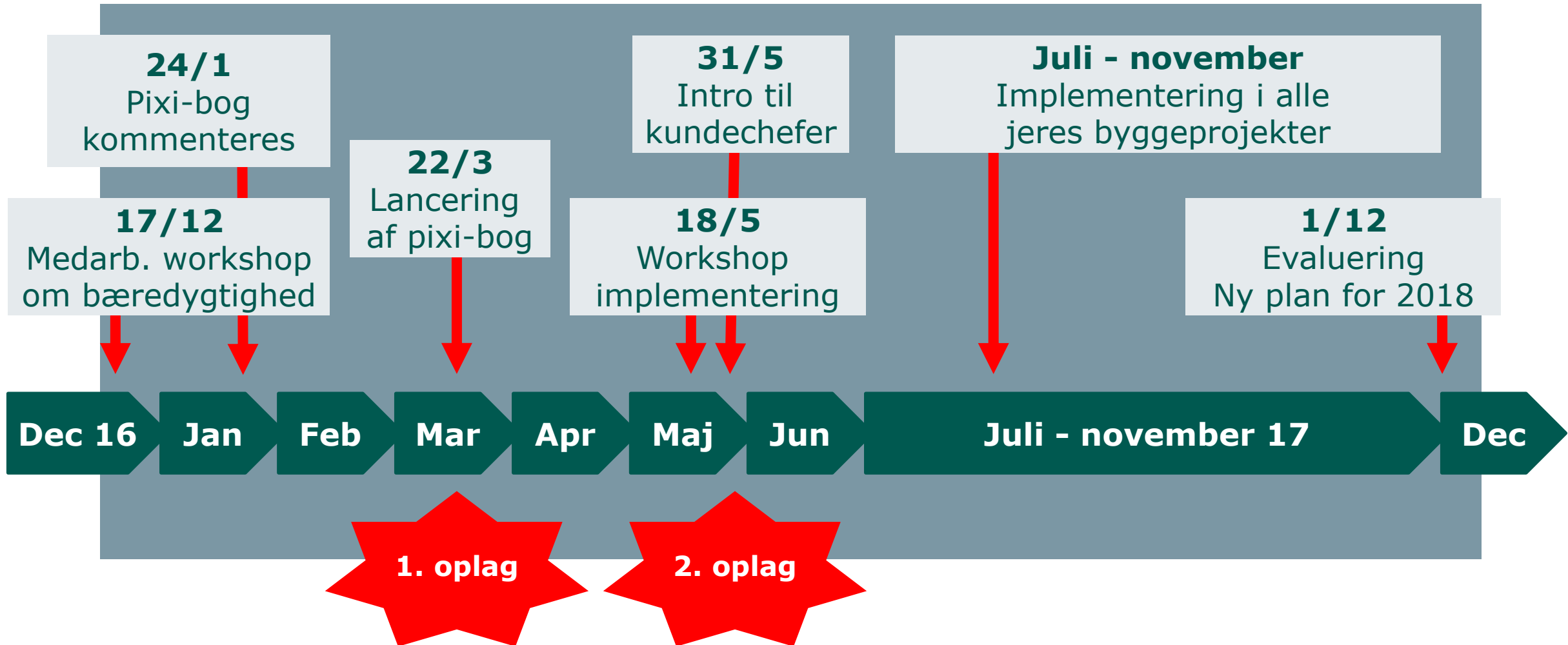
Det er byggepolitikken



Domea.dk
Oldenburg Allé 3
2630 Taastrup
www.domea.dk

domea.dk

Plan for implementering af byggepolitikken



Aktuelle succeskriterier for medarbejdere i Byggeri i 2017

- 1. Alle medarbejdere i Byggeri kender byggepolitikken**
- 2. Alle i Byggeri har mindst ét eksempel på, at de har anvendt byggepolitikken i praksis**
- 3. Byggepolitikken er et fast punkt på alle teamleder-møder i Byggeri**
- 4. Byggepolitikken har været anvendt i 25 procent af igangværende byggesager**
- 5. Byggepolitikken er evalueret**
- 6. Ny plan for fortsat implementering i 2018 er udarbejdet**



domea.dk

Sådan implementerer vi byggepolitikken

- a) Pixi-bogen anvendes som dialogværktøj**
i alle nye byggesager ved opstartsmøder med org.bestyrelser, byggeudvalg samt rådgivere og leverandører
- b) Byggepolitikken indarbejdes i alle udbud, med offentliggørelse efter august 2017**
- c) Byggepolitikken anvendes som tjekliste gennem byggeprocessen**
- d) Byggepolitikken præsenteres ved nyansættelser i Byggeri**
- e) Byggepolitikken er evalueret**
- f) Ny plan for fortsat implementering i 2018 er udarbejdet**



Eksempel fra Randers: Hvordan arbejdes med de 10 bud?

Det gode boligliv (1-6)

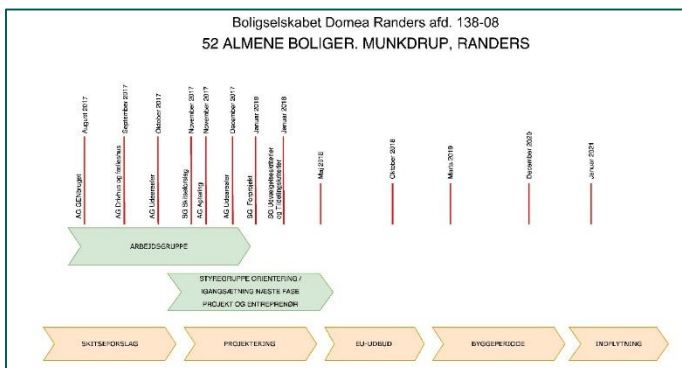
- Procesplan for aktivering af
 - Styregruppe
 - Arbejdsgruppe

Kvalitet (7-8)

- Bygherre-risici er minimeret i købsaftale om grund => Flere midler til entreprisen

Bæredygtighed (9-10)

- GENbrugets Virtuel Reality Pilot Projekt om fælleshus (Modellering)
- BR 2020
- Genbrug af gener fra gamle sorter af danske æble- og pæretræer



domea.dk

Hvad siger Boligselskabet Domea Randers?

De første erfaringer

- Kan I mærke forskel?
- Føler I jer bedre involveret?
- Hvad er godt?
- Har I nogle gode ideer?



domea.dk

