

Mennesker før mursten

Domea.dk's byggepolitik

domea.dk



Forord

I hånden har du Domea.dk's byggepolitik.

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

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

“

Byggepolitikken er vores udgangspunkt for samarbejdet mellem byggeriets parter.

Domea.dk's mission

Sammen gør vi Danmark til et bedre og billigere sted at bo

Domea.dk's vision

Vi vil forny det almene fællesskab, fokusere på bæredygtighed samt realisere vores kunders individuelle mål, visioner og drømme



Lavenergibyggeriet Sommerlyst tilbyder en rimelig husleje centralt på Amager. Med solcelleanlæg, grønne tage, stort lysindfald og et fælles gårdanlæg til hele karréen, bliver boligerne meget bæredygtige.

Arkitekt: Urban Agency og Norconsult KHS Arkitekter A/S, samarbejdspartner Adsbøll Entrepriser

Bygherre: Danske Funktionærers Boligselskab



Bygge- politik 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 Domea.dk's dialogværktøj, version 2.0, 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:

- 1 Det gode boligliv
- 2 Kvalitet i byggeriet
- 3 Bæredygtighed



Frederikshuset er en boligbebyggelse i Fredericias nye kanalby. Bebyggelsen er en blanding af private og almene boliger placeret omkring et fælles gårdrum. Her mødes beboere på tværs af ejerforhold med samme attraktive og centrale placering ved vandet.
Arkitekt: Rambøll/ON+PSL. Ingeniør: Oluf Jørgensen; samarbejdspartner Adsbøll Entrepriise.
Bygherre: Boligselskabet Futura Fredericia

1 Det gode boligliv

3 målsætninger

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

Hvad handler det om?

Vi bygger hjem til mennesker. Derfor gør vi vores yderste for, at boligen, bygninger, uderum og den bymæssige kontekst skaber rammer for fællesskabet, naboskab og tryghed i sunde, betalbare boliger. 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 – inde såvel som ude – ser ud, og dermed hvordan byggeriet i sig selv og i forhold til omgivelserne skal formes. Både de nuværende beboere og de fremtidige. Kun på den måde kan det gode boligliv opnås og tilknytningen til lokalmiljøet styrkes.

“

Det skal være beboernes behov og “drømme”, der styrer, hvordan rammerne for det gode boligliv ser ud.



Teglårdens Ungdomsboliger i Kolding er alle 82 opført som lavenergiboliger. Bygherre: BS Domea Lunderskov-Kolding

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 bæredygtige byer og boligområder. Derfor skal vi bygge med omhu med respekt for kultur og natur og under ordnede forhold.

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.



Ved Kanalen i Ørestad er et lavenergibyggeri med solceller på et grønt tag. Byggeriet rummer 50 attraktive familieboliger. Arkitekt: Mangor & Nagel. Ingeniør: Oluf Jørgensen A/S. Bygherre: Boligselskabet Domea København

Hvordan udmøntes det i virkeligheden?

For at vi kan bygge til andres behov, vil vi lytte og involvere boligorganisationer og beboere.

I fællesskab skal løsningerne afsøges og findes, så vi får vurderet muligheder for at udnytte lokale potentialer, få mere ud af færre ressourcer og bruge og få skabt netop de boligtyper i den bymæssige og landskabelige sammenhæng, der matcher de ønsker og behov, der lokalt er til det gode boligliv.

“

For at vi kan bygge til andres behov, skal vi lytte og involvere boligorganisationer og beboere.

Sådan gør vi

- Vi åbner for dialog tidligt i processen – via boligselskabets ønsker med fx involverende processer, partnerskaber, studie-ture, inspirationskilder, fremtidsforskning mv.
- Vi oversætter beboernes ønsker om det gode boligliv til funktionelle, betalbare og miljømæssigt fornuftige krav i byggeriet og til omgivelserne
- Vi fokuserer på attraktive udearealer, der konkret understøtter helheden, og fremmer det positive møde mellem mennesker, boligen og byen
- Vi designer og udformer byggeriet, så rammerne for det gode boligliv er til stede.



Bispevangen, afsnit 2 er opført i 1985 med Palle Suensons tegnestue som arkitekt. En attraktiv 2-3 etages gulstensbebyggelse, der rummer ungdomsboliger og familieboliger i både ét og to plan. Bygherre: Ballerup Boligselskab

2 Kvalitet i byggeriet

3 målsætninger

- Vi fokuserer på at skabe mest mulig værdi for pengene
- Vi har en ambition om at minimere fejl og mangler
- Vi styrker samarbejdet mellem alle parter i byggeriet

Hvad handler det om?

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

Hertil tilstræber vi - og gør en ekstraordinær indsats for - at reducere undgå fejl og mangler i byggeriet. Dette gøres bl.a. ved at følge op på byggeplads- og arbejdsforhold. Det færdige byggeri skal kunne tages i brug af tilfredse beboere.

“

Boligerne skal være af høj kvalitet, være moderne og matche efterspørgsel og familieboomstrene.



I alt fem boligårne er en attraktion i det centrale Vejle. Den ene af "De fem Søstre" rummer almene boliger – og det er ikke til at se forskel. Projektet vandt i 2017 Vejles Arkitekturpris. Arkitekt: Arkitema, Ingeniør Rambøll. Bygherre: BS Domea Vejle-Børkop

Hvorfor er det vigtigt?

Domea.dk vil bygge professionelt og være en troværdig samarbejdspartner. Minimerer 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 Domea.dk.

Gevinster

- ➔ Tilfredse og stolte beboere i efterspurgte boliger
- ➔ God opstart af driften
- ➔ Overholdelse af aftalt tid og budget
- ➔ Øget fokus på risici og arbejdsforhold i byggeriet





Hvordan udmøntes det i virkeligheden?

Når et projekt udvikles, sørger vi for information og data i forhold til boligtype-efterspørgsel i den lokale kontekst, så projektet kommer godt fra start. Domea.dk fungerer 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 kan vi komme godt i mål med byggeriet. Og i tæt samarbejde med driften kan den gode overgang til drift sikres.

Domea Lunderskov-Kolding demonstrerer i byggeriet fra Christiansfeldt, hvordan det almene på fornemste vis kan bygge i og samtidigt bidrage til bevaring af et af de fineste kulturarvmiljøer i Danmark. Bygherre: BS Domea Lunderskov-Kolding

Sådan gør vi

- Vi indgår strategiske rammeaftaler for både rådgivning og udførelse, så vi skaber stærkere professionelle partnerskaber
- Vi vurderer og gransker boligtypologi, 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 sikrer 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

3 Bæredygtighed

3 målsætninger

- Vi ser by- og boligudvikling i et helhedsorienteret perspektiv
- Vi har et samfundsansvar, når vi bygger alment byggeri, og vi vil bidrage til opfyldelse af FN's verdensmål
- Vi bygger og renoverer med et socialt, økonomisk og miljømæssigt bæredygtigheds-mål for øje

Hvad handler det om?

Domea.dk vil sikre, at byggerierne er bæredygtige og bidrager til at opfylde FN's 17 verdensmål.

Byggerierne er først og fremmest et hjem for mennesker. De skal også bidrage til at skabe bæredygtige byer og lokalsamfund, hvor den sociale sammenhængskraft vægtes og hvor alle har mulighed for at bo i en tryk og betalbar bolig. 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, genbruge hvor det giver mening, anvende langtidsholdbare produkter, når økonomien strækker dertil 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.

Hvorfor er det vigtigt?

Bæredygtighed og opfyldelse af FN's verdensmål er højt på dagsordenen i Danmark.

Almene boliger udgør 20 % af boligmassen i Danmark, så vi vil opfylde vores samfundsansvar ved at bygge og renovere bæredygtigt og med fokus på klimaaftryk. Ethvert projekt skal forholde sig til FN's verdensmål og derigennem påvirke by- og boligkvalitet, klimaaftryk og arbejdsvilkår med sunde og betalbare boliger som resultat.

Gevinster

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

Gadekærvej blev i 2016 gennemgribende renoveret med bl.a. nyt tag og nye altaner og moderniserede køkkener og badeværelser og boliger med langt større tilgængelighed. På gavlen er installeret et kunstprojekt udført af kunstneren Morten Søndergård - Drømmegavlen, der både har modtaget Forskønnelsens Diplom 2015 og den internationale lyspris IALD. Bygherre: Boligselskabet Domea København



“
I fællesskab mellem boligorganisation eller afdelingsbestyrelse vurderes hvilke mål, der giver mest kvalitet og værdi til det konkrete nybyggeri- eller renoveringsprojekt.

Hvordan udmøntes det i virkeligheden?

Domea.dk's bestyrelse har på bestyrelsesmødet juni 2019 taget beslutning om at anvende FN's verdensmål som indikator for at nedbryde bæredygtighed i organisationen.

Når et projektforløb starter, måles det op mod de 5 særligt udvalgte verdensmål, der i forhold til alment boligbyggeri, vurderes at kunne bidrage med størst gennemslagskraft.

Domea.dk har oversat de relevante delmål til mulige handlinger. I fællesskab mellem boligorganisation eller afdelingsbestyrelse – og evt. rådgivere – vurderes hvilke mål, der giver mest kvalitet og værdi til det konkrete nybyggeri- eller renoveringsprojekt.

De ønskede indsatsområder bæres videre til byggeriets øvrige parter: rådgivere, håndværkere og tilsynsførende myndigheder, private developere mv.

På de følgende sider er de 5 verdensmål foldet ud og oversat til mulige handlinger.



3 SUNDHED
OG TRIVSEL



MÅL 3 – Sundhed og Trivsel

Hvad vil vi gerne opnå?

- Bygge og drive sunde boliger
- Fokuserer på tryghed
- Fokuserer på ensomhed
- Indtænke løsninger til livet mellem husene
- Godt indeklima
- Tilgængelighed og sikkerhed
- Anvende arkitektonisk greb, der fremmer det tilfældige møde og fællesskab

Hvordan opnår vi det?

- Vælg sunde indeklimatiske løsninger (dynamiske varmeregnskaber, røgfri boligafdelinger mv.)
- Byggerier der skaber rammer for fællesskaber
- Bebyggelser med gode rekreative faciliteter til bevægelse, leg og ophold
- God belysning, god vejvisning
- Bofællesskabet som tema
- Udvidet beboerinddragelse ved nybyggeri
- Udvide råderets-mulighederne



“

Vi vil skabe bebyggelser,
der skaber rammer for
fællesskaber.



MÅL 7 – Bæredygtig energi

Hvad vil vi gerne opnå?

- Designe, bygge og renovere til mindst muligt energiforbrug
- Brug passende energiteknologi ift. geografi, klima og kultur
- Sammenhæng mellem udformning/arkitektur og energiforbrug – integrerede løsninger
- Opmærksomhed på fx byggematerialers CO²-aftryk

Hvordan opnår vi det?

- Solceller, varmepumper, solvarme og vindenergi, når det giver mening
- Designløsninger, der f.eks påvirker overophedning/nedkøling
- Gode vaner omkring minimering af forbrug af el, vand og varme i forhold til energibesparelser
- Vælge energibesparende armaturer og lyskilder mv.
- Vælge genbrug, der hvor det giver mening



“

Vi vil skabe gode vaner der minimerer forbrug af el, varme og vand.



MÅL 8 – Anstændige jobs og økonomisk vækst

Hvad vil vi gerne opnå?

- Skabe ordentlige arbejdsvilkår med arbejdsklausuler
- Flest mulige lærlinge og praktikanter
- Vi vil anvende frivillige partnerskaber med uddannelsesinstitutionerne
- Fokus på arbejdsmiljø uanset produktionssted
- Fokuser på teknologi der begrænser nedslidning

Hvordan opnår vi det?

- Anvende klausuler på alle projekter
- Udbyde alle projekter med lærlingeklausuler
- Følg op og kontroller på klausulerne (f.eks ved at budgetsætte stikprøver på byggeplads)
- Afsøg muligheder for frivillige partnerskaber og sammenhæng med boligsociale indsatser
- Vælg produkter, der er produceret under ordentlige vilkår
- Ordentlige forhold på byggepladsen (ingen beboelse på byggepladsen)
- Overvej præfabrikerede delelementer og andre teknologiske løsninger



“

Vi vil have fokus på arbejdsmiljø uanset produktionssted.



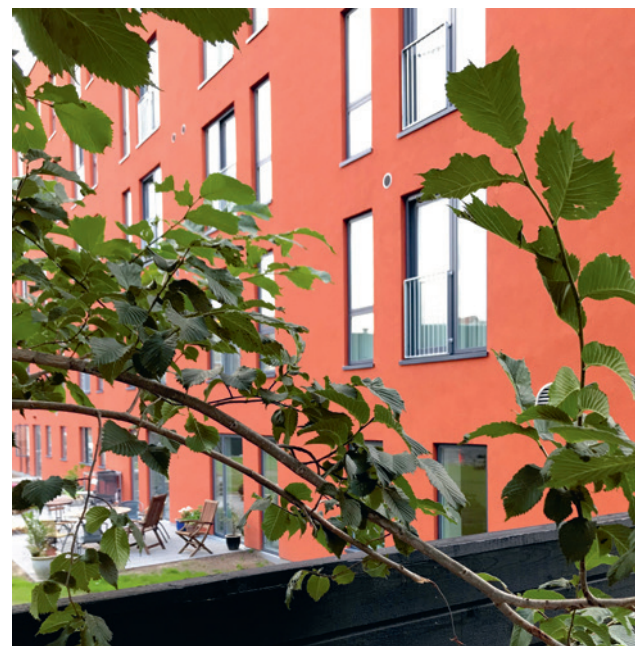
MÅL 11 – Bæredygtige byer og lokalsamfund

Hvad vil vi gerne opnå?

- Skabe gode og betalbare boliger
- Gøre byerne inkluderende og bæredygtige
- Beskytte kultur- og naturarv
- Adgang til grønne rum
- Styrke den lokale byudvikling

Hvordan opnår vi det?

- Skabe et varieret boligudbud (størrelse og typologi) og arbejde med fleksible boliger
- Inden 2030 skal alle nedslidte boligområder saneres og moderniseres
- Sørge for koordinering mellem renoverings- og moderniseringstiltag
- Arbejde med involverende processer og partnerskaber i forhold til både beboere, myndigheder og borgere
- By- og boligudvikling, der styrker lokalområdet i forhold til naboskab, kvarterer og bydele
- Sørge for kvalitet i uderummene, øge opmærksomhed på trivselspotentialer i uderum
- Renovere med respekt for kultur og natur



Bygherre: Danske Funktionærers Boligselskab

“
Vi vil skabe by- og boligudvikling, der styrker lokalområdet i forhold til naboskab, kvarterer og bydele.



MÅL 12 – Ansvarligt forbrug og produktion

Hvad vil vi gerne opnå?

- Bruge og håndtere naturressourcer ansvarligt
- Håndtere kemikalier og affald ansvarligt
- Reducere affaldsmængderne
- Fokuserer på bæredygtig produktion af byggematerialer mv.
- Motivere samarbejdspartner til at agere bæredygtigt

Hvordan opnår vi det?

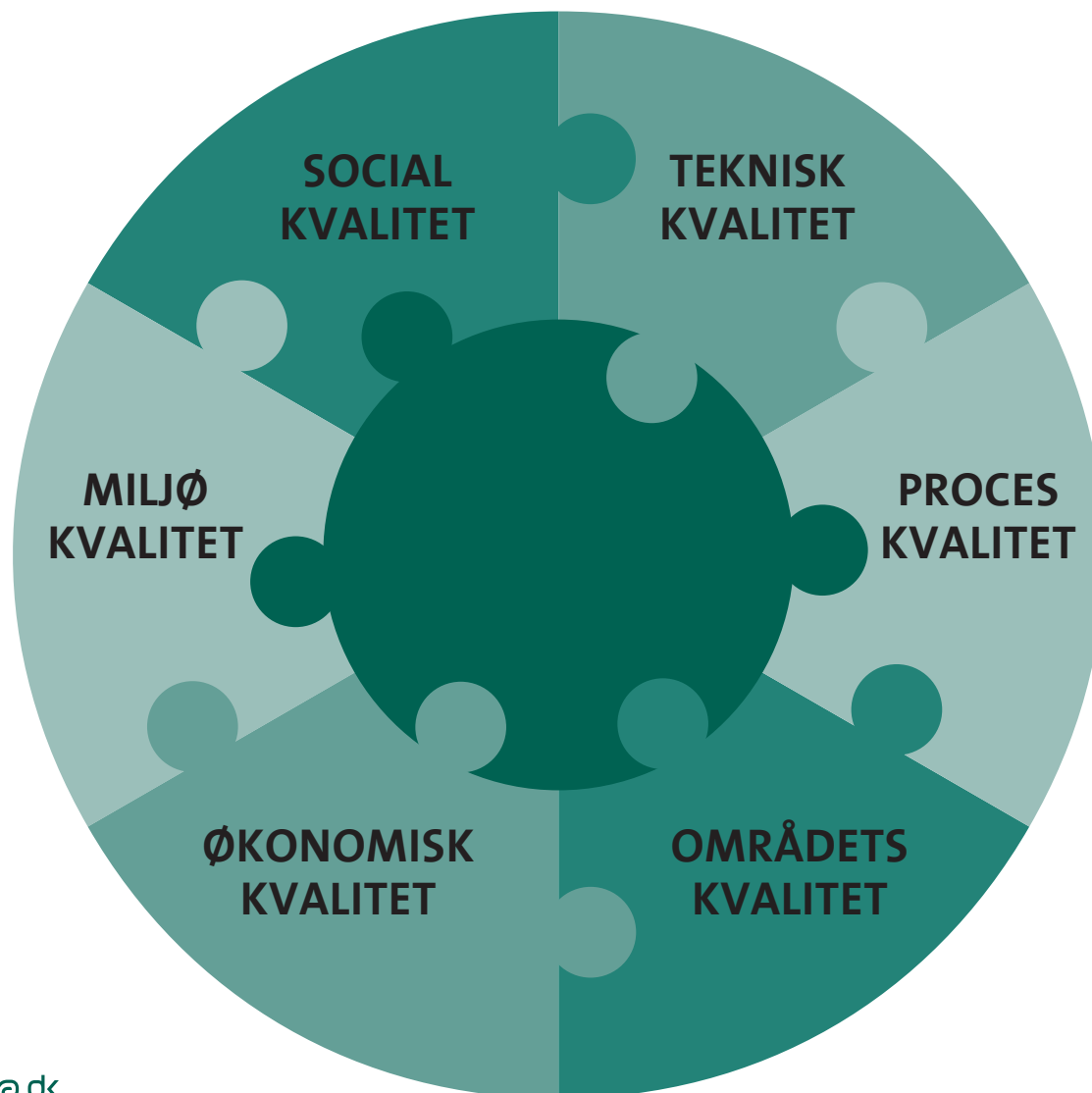
- Genbruge materialer med respekt for naturressourcer – gerne lokalt
- Minimere miljøskadelige stoffer i forbindelse med nybyggeri og renovering
- Anvende langtidsholdbare produkter
- Vedligeholde i stedet for udskiftning
- Undgå overforbrug, minimere spild
- Affaldssortere med henblik på genanvendelse
- Indgå strategiske partnerskaber
- Arbejde strategisk i forhold til udbud og bedømmelse



“

Vi vil genbruge materialer med respekt for naturressourcer – gerne lokalt.

DGNB certificering



Alment boligbyggeri bliver fra tid til anden mødt af et krav om at kunne leve op til en DGNB certificering. Domea.dk har ekspertisen og erfaringen med DGNB-certificeringer og vores rammeaftale-rådgivere kan alle projektere byggeri til DGNB certificering og har i det hele indgående viden om bæredygtigt byggeri.

Sølv, guld og platin

For at opnå en DGNB-certificering skal et byggeri eller byområde evalueres ud fra en række kriterier inden for de fem hovedområder i DGNB; miljømæssig kvalitet, økonomisk kvalitet, social kvalitet, teknisk kvalitet og proceskvalitet.

På baggrund af denne evaluering tildeles projektet en sølv-, guld- eller platincertificering. 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.

“

Vi tænker, planlægger og handler bæredygtigt.



I 2020 stod det første almene boligbyggeri klar til indflytning i Nordhavn, København. Byggeriet rummer en stor variation af boligtyper og er opført i samarbejde med Københavns Kommune, der selv har bl.a. en daginstitution og boliger til særligt udsatte i byggeriet og By & Havn, med butikker i en del af stueetagen. Byggeriet er projekteret til DGNB Guld. Arkitekt: Dorte Mandrup Arkitekter og Norconsult KHS Arkitekter. Ingeniør: Dines Jørgensen. Landskabsarkitekt: BOGL. Bygherre: Boligselskabet Domea København



“

Sammen gør vi Danmark til et bedre og billigere sted at bo.

Domea.dk

Oldenburg Allé 3
2630 Taastrup

Horsensvej 72A
7100 Vejle



FN'S VERDENSMÅL
for bæredygtig udvikling

Et eftertragtet seniorbofællesskab i Skovlunde er på vej, dette projekt rummer 18 boliger i forskellige størrelser alle med adgang til centralt placeret fælleskøkken – og ophold og udendørs tagterrasse. Byggeriet forventes opført i træ, med stor fokus på bæredygtighed. Arkitekt: WE arkitekter. Bygherre: Ballerup Boligselskab

