



Byens Stafet

Stafetholder



Navn

Michael Nielsen

Stilling

Adm. direktør

Virksomhed

Danica Ejendomme

Hvad optager dig for øjeblikket?

Ejendomsbranchen befinder sig i øjeblikket i en periode med højkonjunktur, præget af stigende priser og lav tomgang. Men hvor længe kan den udvikling forventes at fortsætte? Vores branche er som bekendt sårbar over for konjunkturudsving, og vi er derfor lige nu særligt optaget af langsigtet planlægning, så vi også står godt, når der kommer en opbremsning.

Hvordan har dit arbejde betydning for byens eller branchens udvikling?

Vores arbejde skaber varige aftryk og har en direkte indflydelse på menneskers liv, hvad enten det er på kontoret eller i hjemmet, og det forpligter. Vi er meget bevidste om dette ansvar og stiller derfor høje krav til kvalitet, holdbarhed, og miljø på vores ejendomme. Derudover anerkender vi, at vores ejendomme spiller en central rolle i at forme byrummet og lokalsamfundet. Dette kræver, at vi tager ansvar for helheden og sikrer, at vores ejendomme harmonerer med og bidrager positivt til deres omgivelser.

Hvilket sted holder du mest af i din by?

Det er der hvor man kan se, at god byudvikling er lykkedes, og hvor man har haft mulighed for at sætte et positivt aftryk, som f.eks. vores projekter på Papirøen, Postbyen og Sluseholm, hvor vi har formået at løfte områderne, så de spiller sammen med deres omgivelser og giver noget tilbage til byen. Andre byområder, som er værd at fremhæve, som er lykkedes med det samme, inkluderer dele af Carlsbergbyen og den centrale del af Nordhavnen.

Hvad gør særligt indtryk på dig, når du besøger andre byer/lande?

Det er der, hvor by og havn møder hinanden og følger med tiden. F.eks. når de gamle udslidte industrihavne i Liverpool og Hamborg er blevet transformeret til attraktive byområder uden at give afkald på deres sjæl og historie og dermed har bidraget til hele byens kvalitet.

Stafetten er overdraget til dig fra **Kim Lang Sørensen**, Direktør, COO & Partner i NPV A/S med spørgsmålet:

Når man udvikler så stor en bydel som Postbyen, så lærer man undervejs, idet der let kommer til at gå 6-8 år inden, at halvdelen af området måtte stå færdigt. Hvad har I lært undervejs – som I vil tage med ind i sidste etape?

Udviklingen af en så stor bydel som Postbyen byder på mange læringsmuligheder, især når projekttiden strækker sig over op mod 10 år.

En af de vigtigste erfaringer er vigtigheden af at planlægge for det uforudsete, så organisationen kan tilpasse sig ændringer på projekt, tid og økonomi, der helt naturligt opstår på så langvarigt et projekt. Hvis der er nogle problemstillinger, så få dem løst så tidligt som muligt, da de ellers vokser sig større og mere komplekse undervejs.

Store projekter kræver en stærk intern organisation, da kompleksiteten er stor. Som bygherre skal man være i stand til at styre og tilpasse projektet undervejs.

Det er ikke nemt at designe noget, som først står færdigt flere år senere, hvor nogle regler og normer har ændret sig undervejs. Men har man haft fokus på kvalitet fra start, er man også mindre sårbar.

Ved at opdele byggeprocessen i etaper og samarbejde med forskellige entreprenører, minimerer man også nogle risici. Det stiller dog store krav til koordinering og planlægning af byggeplads, grænseflader og ikke mindst, hvordan man kan ibrugtage i etaper, hvor man både skal håndtere indflyttede beboere og byggeplads på samme tid. Det er her, vi tager mest læring med os videre – ikke kun til sidste etape af Postbyen men til vores fremtidige projekter.

Hvem sender du stafetten videre til?

Over Byen Arkitekter

Hvilket spørgsmål vil du gerne stille?

Transformation er en del af løsningen på den stigende boligefterspørgsel i København, men der er stadig mange benspænd for at det kan lade sig gøre. Hvordan kan I som arkitekter være med til at skabe incitament til mere transformation, og hvilke barrierer ser I gerne blev fjernet?