

- kommunfullmäktige
- kommunstyrelsen
- övriga nämnder
- förvaltning

Policy för ny-, om- och tillbyggnad av kommunala lokaler

Fastställd av kommunstyrelsen 2016-01-27 § 26

Innehållsförteckning

INLEDNING	2
SYFTE OCH AVGRÄNSNINGAR.....	2
PRINCIPER FÖR NY-, OM OCH TILLBYGGNAD AV KOMMUNALA LOKALER.....	3
Ändamålsenliga byggnader och utemiljöer	3
Energi, miljö och hälsa	4
Trygghet och säkerhet.....	4
Klimatanpassning	5
Tillgänglighet.....	5
Social hänsyn	5
Framtida drifts- och förvaltningskostnader	5

INLEDNING

Lokaler är en strategisk stödfunktion till kärnverksamheter. Lokaler utgör därmed viktiga produktionsresurser och lokalernas utformning påverkar kvaliteten i kärnverksamheten. Investeringar i lokaler binder kapital och påverkar det ekonomiska utrymmet under lång tid för kommunens verksamheter.

Tekniska nämnden ansvarar för fastigheter i kommunal verksamhet. Målsättningen är att erbjuda kommunens verksamheter tillgängliga och ändamålsenliga lokaler med en god inomhusmiljö och att i det långa perspektivet säkerställa en ekonomiskt och tekniskt effektiv fastighetsförvaltning som också är hållbar ur ett socialt och miljömässigt perspektiv.

Jönköping kommuns fastighetsbestånd uppgår till ca 825 000 kvm lokaler och bostäder¹. Cirka 50 % utgörs av lokaler för barn och utbildning och övrig yta är fördelad på övriga förvaltningar och externa hyresgäster.

SYFTE OCH AVGRÄNSNINGAR

Policy för ny,- om- och tillbyggnad av kommunala lokaler² uttrycker Jönköping kommuns ambitionsnivå utöver gällande lagar, regler och normer. Ambitionsnivån ska gälla när kommunen bygger i såväl egen regi som när kommunen låter externa byggherrar bygga åt kommunen vid inhyrning av lokaler. Dokumentet har samordnats med andra relevanta kommunala styrdokument som Program för hållbar utveckling, brandlarmspolicy, kemikalieplan, program för kommunens upphandlingsverksamhet m.fl.

Policyn anger principerna för tekniska kontorets arbete och är styrande över underordnade riktlinjer enligt följande:

1. Policy för ny,- om- och tillbyggnad av kommunala lokaler – principiella övergripande ställningstaganden. Antas av kommunstyrelsen.
2. Riktlinjer för ny,- om och tillbyggnad av kommunala lokaler – mer utförlig beskrivning med detaljerade krav. Dokumentet utgår från kommunens ståndpunkter och långsiktiga målsättningar med fastighetsinnehavet. Det beskriver förslag till tekniska lösningar och materialval. Antas av tekniska nämnden.

¹ Ytuppgiften avser 2015

² Beträffande lokaler av karaktären specialbyggnad (t.ex. is-/simhall, kulturbyggnader etc.) gäller policyn om det inte föreligger särskilda skäl.

PRINCIPER FÖR NY-, OM OCH TILLBYGGNAD AV KOMMUNALA LOKALER

Följande kortfattade allmänna utgångspunkter ska gälla för ny-, om och tillbyggnad av kommunala lokaler. Mer utvecklade principer redovisas därefter under olika sakområden.

- Byggnader ska vara ändamålsenliga.
- För att säkerställa en långsiktig och driftsäker funktion ska robusta och enkla lösningar eftersträvas.
- Inomhus- och utomhusmiljön ska vara god med hänsyn till såväl fysiska som kemiska faktorer.
- Kvalitet och god miljö ska vara överordnat genomförandetid.
- Byggnader ska medföra en låg miljöpåverkan.
- Hänsyn till klimatanpassning och säkerhet ska tas.
- Byggnader och utemiljöer ska utformas på ett sätt som främjar den upplevda tryggheten.
- Funktionshinderkrav ska tillgodoses.
- Social hänsyn ska tas i samverkan med leverantörer och goda arbetsvillkor ska gälla.
- LCC-perspektiv ska tillämpas, d.v.s. byggkostnaden ska ställas i relation till framtida drifts- och förvaltningskostnader.

Ändamålsenliga byggnader och utemiljöer

- Lokalerna ska vara anpassade till verksamheten. Samverkan ska ske med berörd förvaltning.
- Lokaleffektivitet och flexibilitet ska prioriteras. Flexibilitet för att möjliggöra framtida eller tillfälliga verksamhetsförändringar ska beaktas.
- Lokalerna geografiska placering ska ske med hänsyn till verksamheternas behov. Närhet till kollektivtrafik ska prioriteras.
- Vid nyetablering av lokaler och bostäder ska områden i anslutning till buller- och avgasbelastade områden undvikas. Utemiljön ska vara tillräckligt stor för verksamheternas behov.

Energi, miljö och hälsa

- Byggnaden ska uppfylla kraven för nivå silver i certifieringssystemet Miljöbyggnad (bedömningskriterier för nyproducerade byggnader) eller motsvarande vilket bland annat innebär:

Energi

Låg energianvändning, begränsad tillförd effekt, användning av förnybar energi samt minskat kylbehov.

Innemiljö

God ljudmiljö, låg radonhalt, god ventilation, god luftkvalitet och dagsljus-tillgång, bra termiskt inneklimat samt minskad risk för fuktskador och spridning av legionella.

Material och kemikalier

Byggvaror och byggmaterial som byggs in ska dokumenteras. Byggvaror och byggmaterial som innehåller ämnen med farliga egenskaper används endast i mindre omfattning.

För vissa byggnader genomförs även en tredjepartscertifiering.

- Utöver ovan nämnda krav ska målsättningen vara att lönsamma (ur ett livscykelperspektiv) åtgärder för energieffektivisering och elproduktion på eller i anslutning till byggnaden ska vidtas.
- Arbetet med hållbara materialval präglas av ständiga förbättringar som kan medföra krav som överstiger motsvarande krav i miljöbyggnad silver.

Trygghet och säkerhet

Brandskydd

- Åtgärder ska vidtas för att förhindra att en brand startar och sprids i byggnader samt möjliggöra att en brand upptäcks i ett tidigt skede.
- Brandskydd för utsatta grupper ska särskilt beaktas och utformas utifrån aktuell riskbild.

Tillsträdesskydd

- Byggnadsmaterial, utformning av byggnader och tekniska system ska väljas med avseende på aktuell riskbild för sabotage, skadegörelse och andra brott. Den upplevda tryggheten ska främjas.
- Säkerhet för anställda och personer i verksamheterna ska eftersträvas genom möjlighet till att utrymma, inrymma och undkomma faror. Det ska finnas möjlighet att sprida viktig information i akuta situationer där det är nödvändigt.

Övrigt skydd

- Viktiga försörjningsystem och känsliga verksamheter ska skyddas särskilt för att säkra kontinuitet av dessa.
- Om möjligt ska förebyggande av olyckor beaktas genom att i den fysiska miljön motverka risk för bl.a. fallolyckor, halkolyckor och suicid.

Klimatanpassning

- Klimatanpassningsaspekter ska beaktas redan vid val av bebyggelsens placering, form, byggmaterial, konstruktion och tomtutformning. Byggnader ska utformas så att behovet av kyla och uppvärmning minimeras och för att klara de ökade riskerna i ett förändrat klimat, så som ökad nederbörd och ökad frekvens av värmeböljor.
- Speciell hänsyn ska beaktas vid risk för översvämningar från sjöar och vattendrag samt vid risk för ras och skred.
- Omhändertagande av dagvatten och skydd från tillfälligt utifrån kommande vatten ska beaktas och barriärer och skyddssystem sättas upp vid behov.

Tillgänglighet

- Byggnader och miljöer ska vara tillgängliga för alla.

Social hänsyn

- I projekt överstigande 100 prisbasbelopp ställs krav på att praktikplatser erbjuds elever från kommunala gymnasieprogram och/eller arbetslösa personer.
- Motverka svart arbetskraft och ekonomisk brottslighet.

Framtida drifts- och förvaltningskostnader

- Kommunen är en fastighetsägare med långsiktigt ägande där låga livscykelkostnader prioriteras framför låga investeringskostnader. Det innebär att energi-, skötsel- och underhållkostnader ska beaktas utöver själva investeringskostnaden vid val av system och produkter.
- Vid projektering och byggande ska hänsyn tas till byggnadsdelarnas livslängd. Stor omsorg ska läggas vid byggnadens bärande system och byggnadens klimatskärm³.

³ Klimatskärmen utgörs av alla byggnadens omslutande byggnadsdelar mot uppvärmd inneluft. Med detta menas de väggar, golv, tak, fönster, dörrar etc som begränsar uppvärmda delar av bostäder och lokaler mot mark, uteluft eller uppvärmt utrymme.

- Installationssystemet har en begränsad livslängd i förhållande till stomme och klimatskärm. Utbyte och underhåll av installationer bör därför vara möjligt att göra utan allt för stora ingrepp i byggnaden.