

- Kommunfullmäktige
- Kommunstyrelsen
- Övriga nämnder
- Förvaltning

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

Fastställt av kommunstyrelsen, 2016-01-27 § 26, reviderad 2023-11-21 § 273

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

Innehåll

Inledning	2
Syfte och avgränsningar.....	2
Principer för ny-, om- och tillbyggnad av kommunala lokaler	3
Miljö- och klimatpåverkan	3
Klimatanpassning	4
Bygg- och driftskostnader	5
Social hänsyn	5
Ändamålsenliga och tillgängliga fastigheter	6
Trygghet och säkerhet.....	6

Inledning

Lokaler är en strategisk stödfunktion till kärnverksamheter. Dessa 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 kontorets fastighetsavdelning har i sitt grunduppdrag ett helhetsansvar för lokalförsörjningen i Jönköpings kommun med kunden i fokus. Detta innefattar bland annat förskolor, skolor, kultur- och fritidsanläggningar, kontorslokaler för kommunanställda och även boenden för våra äldre, personer med funktionsvariationer och individer som behöver stöd i sin vardag. Utöver detta hyrs även fastigheter ut till kommersiella verksamheter. Fastighetsavdelningen arbetar med att bygga och förvalta fastigheter som är ändamålsenliga för de olika verksamheternas behov.

Syfte och avgränsningar

Policy för ny,- om- och tillbyggnad av kommunala lokaler¹ uttrycker Jönköpings kommuns ambitionsnivå utöver gällande lagar, regler och normer. Policyn ska gälla när kommunen bygger i såväl egen regi som när kommunen låter externa byggherrar bygga åt kommunen vid inhyrning av lokaler. Detta styrdokument samordnas med andra relevanta kommunala styrdokument.

Policyn anger principerna för tekniska kontorets arbete och förhåller sig till övrigt styrande riktlinjer enligt följande hierarki:

1. *Strategi fastighetsägande inom skattekollektivet*
– Riktlinjer kring ägande och förvaltning av tekniska nämndens fastigheter.
2. *Policy för ny,- om- och tillbyggnad av kommunala lokaler*
– Principiella och övergripande ställningstaganden.
3. *Jönköpings Kommuns Projekteringsanvisningar för bygg- och teknikinstallationer vid ny- eller ombyggnation i egen regi*
– Mer utförlig beskrivning med detaljerade krav. Anvisningarna utgår från kommunens ståndpunkter och långsiktiga målsättningar med fastighetsinnehavet. De beskriver bland annat förslag på tekniska lösningar och materialval.

¹ Beträffande lokaler av karaktären specialbyggnad (is-/simhall, kulturbyggnader etc.) gäller policyn om det inte föreligger särskilda skäl.

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

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

- I första hand ska befintliga fastigheter/byggnader nyttjas och vid behov genomförs renoveringar och lokalanpassningar. I sista hand produceras nya byggnader.
- All ny-, om-, och tillbyggnad av kommunala lokaler ska utföras ändamålsenligt, hålla god byggteknisk standard och ta hänsyn till ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet.
- Förvaltning av kommunala lokaler ska sträva efter att vara så ekonomiskt och tekniskt effektiv som möjligt och ta hänsyn till ekologisk och social hållbarhet.
- Byggsektorn bidrar till de globala klimatförändringarna och därför ska målsättningen vara att nå nettonollutsläpp av växthusgaser för byggnation och förvaltning av kommunala lokaler senast år 2045.
- Ökad resurseffektivitet ska eftersträvas genom exempelvis medvetna materialval, åtgärder för energieffektivisering och omställning från linjära till cirkulära materialflöden.

Miljö- och klimatpåverkan

Allmänt

- Ekosystemtjänster ska beaktas vid byggnation.
- Hänsyn ska tas till att bevara och stärka den biologiska mångfalden.
- Kontinuerlig minskning av miljö- och klimatpåverkan från byggnation ska eftersträvas med hjälp av exempelvis klimatberäkningar, hållbara materialval, kompetensutveckling och samverkan med andra aktörer.
- Fastigheter ska ha god inomhus- och utomhusmiljö med hänsyn till såväl fysiska som kemiska faktorer.

Material och kemikalier

- Vid byggnation och förvaltning ska utformning och hållbara materialval göras ur ett systematiskt perspektiv som beaktar funktionalitet, livscykelperspektiv, klimatpåverkan, cirkulära flöden och återbruk.
- Vid byggnation och förvaltning ska användningen av produkter och material innehållande miljö- och hälsofarliga ämnen minimeras. Om användning av sådana produkter och material ändå sker ska det tydligt dokumenteras.

Miljöcertifiering

- Vid nybyggnation ska byggnader utföras i enlighet med certifieringssystemet *Miljöbyggnad*. Dessa byggnader ska minst uppnå kraven för det samlade byggnadsbetyget Silver. Utöver detta ska dessa byggnader även uppfylla de särskilda krav som Miljöbyggnad ställer för att byggnationen ska vara linjerad med EU:s Taxonomi för hållbara finanser.
 - Tredjepartscertifiering av Miljöbyggnad ska genomföras för vissa av dessa byggnader.
 - De byggnader som produceras i enlighet med Miljöbyggnad ska även förvaltas enligt de direktiv som utges av Sweden Green Building Council.

Stomjämförelser

- I nybyggnationsprojekt ska jämförelseanalys av olika stomalternativ utföras.

Klimatanpassning

Allmänt

- Åtgärder för klimatanpassning ska beaktas vid byggnation och hos befintliga fastigheter för att bibehålla och vid behov stärka säkerheten och resiliensen inför potentiella klimatförändringar.
- Fastigheter ska anpassas för att klara de medföljande riskerna hos ett förändrat klimat, såsom exempelvis ökad nederbörd och ökad frekvens av värmeböljor.
- Byggnader ska utformas så att behovet av kylning och uppvärmning minimeras.
- Hantering av dagvatten och skydd från tillfälligt utifrån kommande vatten ska tas i beaktning och vid behov ska barriärer och skyddssystem sättas upp.
- Särskild hänsyn ska tas till risk för översvämningar från sjöar och vattendrag, samt till risk för ras och jordskred.

Nyproduktion

- Vid nyproduktion ska hänsyn tas vid val av placering, form, byggmaterial, konstruktion och tomtutformning.

Befintliga fastigheter

- För befintliga fastigheter ska ett systematiskt klimatanpassningsarbete initieras och därefter upprätthållas.

Bygg- och driftskostnader

Livscykelperspektiv

- Kommunen är en fastighetsägare med långsiktigt ägande där låga livscykelkostnader ska prioriteras framför låga investeringskostnader.
- Investeringar och underhåll ska ta hänsyn till drifts- och förvaltningskostnader i ett livscykelperspektiv.
- Energi-, skötsel- och underhållskostnader ska utgöra del i kostnads kalkyler utöver själva investeringskostnaden vid val av system och produkter.

Planering

- För att säkerställa en långsiktig och driftsäker funktion av byggnader ska robusta och enkla byggtekniska lösningar eftersträvas.
- Vid projektering och byggande ska hänsyn tas till byggnadsdelarnas livslängd.
 - Stor omsorg ska läggas vid byggnadens bärande system och byggnadens klimatskärm².
- Installationssystem har begränsade livslängder i förhållande till exempelvis stomme och klimatskärm. Utformningen av byggnader ska därför tillåta utbyten och underhåll av installationer utan att allt för stora ingrepp i byggnaden behöver göras.

Energi

- Vid nybyggnation och ombyggnation ska hållbara och lönsamma åtgärder för energieffektivisering och energiproduktion vidtas.

Social hänsyn

Arbetsmiljö

- Hänsyn till social hållbarhet ska tas såväl internt som externt, exempelvis i samverkan med leverantörer, konsulter och entreprenörer.
- Goda arbetsvillkor ska gälla och en god arbetsmiljö ska prioriteras.

Lagefterlevnad

- Svart arbetskraft och ekonomisk brottslighet ska aktivt och kontinuerligt motverkas.
- All byggnation och förvaltning ska utföras på ett etiskt och rättssäkert sätt.

² Klimatskärmen utgörs av alla byggnadens omslutande byggnadsdelar mot uppvärmd inneluft. Med detta menas de väggar, golv, tak, fönster och dörrar etc. som begränsar uppvärmda delar av bostäder och lokaler mot mark, uteluft eller uppvärmt utrymme.

Ändamålsenliga och tillgängliga fastigheter

Placering

- Lokalernas geografiska placering ska ske med hänsyn till verksamheternas behov.
- Tomtens förutsättningar såsom markförhållande, topografi och utformning ska vara väl lämpade för den verksamhet som ska bedrivas.
- Vid nyetablering av lokaler och bostäder ska områden i anslutning till buller- och avgasbelastade områden undvikas.
- Närhet till kollektivtrafik ska prioriteras.
- Utemiljön ska vara tillräckligt stor för verksamheternas behov.

Utformning

- Byggnader och utemiljöer ska vara tillgängliga för alla.
- Särskilda behov hos personer med funktionsvariationer ska tillgodoses.
- Lokaler ska vara anpassade till verksamheternas behov och samverkan ska finnas med berörd förvaltning.
- Lokaleffektivitet och flexibilitet ska prioriteras.
 - Flexibilitet för att möjliggöra framtida eller tillfälliga verksamhetsförändringar ska beaktas.

Trygghet och säkerhet

Brandskydd

- Åtgärder ska vidtas för att förhindra att bränder startar och sprids i byggnader samt att en eventuell brand upptäcks i ett tidigt skede.
- Brandskydd för utsatta grupper ska särskilt beaktas och utformas utifrån aktuella riskbilder.

Riskhantering

- Byggnadsmaterial, utformning av byggnader och tekniska system ska väljas med avseende på aktuell riskbild för sabotage, skadegörelse och andra störningar.
- Hög säkerhet för anställda och personer i verksamheterna ska eftersträvas genom möjlighet till både utrymning och inrymning för att undkomma faror.
- Där det är möjligt ska förebyggande åtgärder i den fysiska miljön genomföras för att motverka riskerna för exempelvis fall- och halkolyckor, samt suicid.
- Möjligheter och verktyg för att sprida viktig information vid akuta situationer ska finnas där det är nödvändigt.

Övrigt skydd

- Byggnader och utemiljöer ska utformas på sätt som främjar den upplevda tryggheten hos de människor som vistas där.
- Viktiga försörjningsystem och känsliga verksamheter ska särskilt skyddas för att säkra deras kontinuerliga drift.