**Sjekkliste for vurdering av rehabilitering eller nybygg**

|  |  |
| --- | --- |
| Navn på prosjekt: |  |
| Prosjektansvarlig: |  |

Sjekklisten har som formål å sikre at det tidlig i prosjektet gjøres en systematisk vurdering av om eksisterende lokaler kan brukes når et arealbehov oppstår. I en slik vurdering blir blant annet funksjonalitet, klimavirkninger, tekniske muligheter og økonomi veid opp mot hverandre. Utgangspunktet for sjekklisten er at kommunen har et mål om å redusere sin klimapåvirkning gjennom å utvikle sine eksisterende bygg.

Innholdsfortegnelse

[1) Kartlegge behov og rammer 1](#_Toc120130039)

[2) Identifisere alternativer 2](#_Toc120130040)

[3) Kriterier for helhetsvurdering 3](#_Toc120130041)

[4) Bygningsteknisk kartlegging av rehab-alternativer 3](#_Toc120130042)

[5) Samlet vurdering / politisk beslutningsgrunnlag 4](#_Toc120130043)

Sjekklisten er delt inn i underpunkter, men i praksis vil vurderingene foregå parallelt og til dels gå over i hverandre. Sjekklisten er ikke uttømmende, men vil bidra til at sentrale momenter kommer med i vurderingen. Dersom prosessen ikke gir tilstrekkelig beslutningsgrunnlag til å velge ett alternativ kan ekstern kompetanse innhentes for å utarbeide et mer omfattende mulighetsstudium.

# Kartlegge behov og rammer

|  |  |
| --- | --- |
| **Tema** | |
| Hva slags behov skal arealet dekke | Opplæring, pleie/omsorg, personal/administrasjon. Egen drift eller publikumsrettede tjenester. |
| Omfang av arealbehov | Antall elever, pleietrengende, ansatte  Arealnormer (nasjonale og lokale) |
| Vekst i behov | Utbyggingsområder (kommuneplanens arealdel), befolkningsfremskrivninger, skolebruksplan, helse- og omsorgsplan. |
| Samordning av arealbehov | Samlokalisering med andre funksjoner. |
| Strategiske føringer og politiske vedtak (lokalt) | Økonomisk handlingsrom  Klimamål  Samfunnsmål  Lokalisering, fremdrift, utforming |
| Strategiske føringer og politiske vedtak (nasjonalt) | Omlegging av regional infrastruktur.  Arealrelatert regelverk (jordvern, myr, støy, etc). |

**Formål:** Kartlegge behovet og hvilke føringer som gjelder for løsningsvalget.

**Produkt**: Behovsanalyse

**Involverte**:

* Ansvarlig for tjenesten / behovseier.
* Prosjektledelse.
* Kommuneplanlegger.
* Miljørådgiver.

# Identifisere alternativer

**Formål**: Finne alternativene som er mest egnet til å gå videre med

**Produkt**: Liste over de 2-5 mest egnede alternativer.

Oversikt over forkastede alternativer med kort begrunnelse.

**Involverte**: Eiendomsforvaltningen, behovseier, arealplanleggere, kommunalteknikk, samferdsel, miljørådgiverfunksjon, utbyggingsansvarlig/næringskontakt

Som regel er det disse mulighetene som er aktuelle:

* Eksisterende lokaler i eget eie (rehabilitering/ombygging/utvidelse)
* Kjøp/leie lokaler
* Nybygg

For å gjøre en god vurdering må det foreligge en komplett oversikt over kommunens bygningsmasse og det som finnes av tilstandskartlegging/vedlikeholdsplan for disse. Markedet for salg og utleie av bygg bør kartlegges.Det bør kort skriftlig redegjøres for hvorfor alternativer forkastes slik at man i ettertid vet hvilke vurderinger som ble gjort.

**Momenter i vurderingen:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Rehabilitere/utvide eksisterende bygg** | **Kommentarer** |
| Teknisk tilstand | Hva finnes av dokumentasjon på bygget  Vurdere å foreta nye tilstandsvurderinger  Innledende vurdering av byggets kvalitet / gjenstående levetid |
| Muligheter i bygget | Hvor egnet er bygget for formålet slik det står i dag?  Er bygget fleksibelt (kan det bygges om for å ivareta behovet).  Er påbygg aktuelt  Er tilbygg aktuelt |
| Myndighetskrav ved rehabilitering | Vil rehabilitering utløse myndighetskrav (TEK17, universell utforming) |
| Er det andre årsaker til å bevare bygget enn klima | Arkitektoniske kvaliteter, lokal identitet, bygningskulturarv. |
| Forutsigbarhet kostnader/fremdrift | Har man god dokumentasjon på bygget slik at rehabiliteringen kan bli mer forutsigbar?  Hvordan kan driften i byggeperioden ivaretas ved hhv rehab/nybygg? |

|  |  |
| --- | --- |
| **Byggetomt** | **Kommentarer** |
| Hvor egnet er de aktuelle tomtene | Er det utfordringer med overvann, naboer, støy, andre utbygginger, grunnforhold e.a? |
| Lokalisering og mobilitet | Er lokaliseringen egnet for det aktuelle arealbehovet?  Er lokaliseringen god med tanke på klimavennlig transport/nærhet til sentrumsfunksjoner? |
| Arealplaner | Hvilke muligheter/begrensninger ligger i arealplanene.  Må området reguleres/omreguleres. |
| Infrastruktur | Er det tilstrekkelig kapasitet på vann-, avløps- og overvannsnett?  Status adkomst og trafikksikkerhet |

|  |  |
| --- | --- |
| **Ved nybygg eller kjøp/leie** | **Kommentarer** |
| Lokaler for salg eller leie | Er pris, kvalitet og lokalisering interessant? |
| Vil et nybygg kreve en ny tomt? | Vil ny tomt ha negativ innvirkning på verdifulle naturtyper, landskapstyper, stinett, biologisk mangfold og så videre? |

# Kriterier for helhetsvurdering

Ved valg av konsept veies mange hensyn opp mot hverandre: Økonomi, funksjonalitet, klimavirkninger, lokalisering, fremdrift, lokal identitet, politiske vedtak og føringer, etc.

Interessentene bør på dette tidspunktet danne seg en oppfatning av hvordan ulike mål skal veies opp mot hverandre og hva som skal til for at et alternativ ekskluderes. Det anbefales at man skiller tydelig på kartleggingen i fase 2) og fastsetting av kriterier i fase 3) for å sikre at alternativer ikke eksluderes for tidlig. En bred prosess vil sikre at interessenter får en forståelse for helheten, samt at man ved god involvering forebygger omkamper og forsinkelser.

Det bør sikres at klimamål er foranket hos behovseier og at denne vurderer sine behov i lys av hvilke begrensninger dette kan gi for bruk av eksisterende bygg. En fleksibel tilnærming til arealnormer, driftsmodeller, estetikk, funksjonalitet og personalhensyn kan øke mulighetsrommet.

Klimavirkning

Når det gjelder klimavirkningen anbefales følgende forutsetninger:

* Tiltak som har effekt nå prioriteres fremfor tiltak som har effekt i fremtiden/driftsfasen.
* Det er et stort potensial i å redusere de indirekte utslippene.
* Klimagassbudsjett- og regnskap bør settes opp i samsvar med kriterieveiviseren til DFØ for å sikre en bransjestandard (gjelder faser og bygningsdeler).
* Europeisk strømmiks brukes i beregningene av energibruk i drift. Dette vil øke betydningen av utslipp i drift i forhold til om norsk energimiks ble brukt, men vil være mest realistisk der det er et felles marked for strøm.

Må- og bør-kriterier sjekkes ut med styringsgruppen. Eventuelle politiske avklaringer gjøres etter behov.

# Bygningsteknisk kartlegging av rehab-alternativer

**Formål**: Kan eksisterende bygg brukes videre helt eller delvis. Noen momenter i vurderingen er listet opp under. Det kan være aktuelt å innhente ekstern kompetanse i denne vurderingen.

* Gjenstående levetid for de ulike bygningselementene
* Kan fundament i eksisterende bygg brukes videre (helt eller delvis)
* Kan bæresystemer i eksisterende bygg brukes videre (helt eller delvis)
* Hvilket potensial er det i innvendig ombygging
* Potensial for enøk-tiltak i eksisterende bygg
* Er det god takhøyde
* Er det godt med dagslys inne
* Tilstand og kapasitet ventilasjon/kjøling
* Inneklima for øvrig
* Romklang og støy
* Isolasjon
* Overflater
* Tillater bygningskonstruksjonen påbygg?
* Kan tilbygg være aktuelt?
* Energiforbruk
* Energisystem (vannbåren varme eller elektrisitet)
* Mulighet for energiproduksjon/-lagring (solceller, energibrønner)
* Vil et nybygg kreve en ny tomt? (vil dette ha negativ innvirkning på verdifulle naturtyper, landskapstyper, stinett, biologisk mangfold, mobilitet og så videre?)

Vær oppmerksom på mulig ombruk av bygningselementer i et eventuelt nybygg og at deler av fundamentet kan beholdes som en del av uteanlegget.

# Samlet vurdering / politisk beslutningsgrunnlag

Basert på kriteriene i punkt 3 gjøres det en samlet vurdering, og ett av alternativene velges som hovedkonsept. I det politiske beslutningsgrunnlaget fremmes hovedkonseptet og ett alternativt konsept. Før fremlegging sikres det at forslaget er forankret hos interessentene.