

Fastighetskontorets underhållsstrategi

Underhåll definieras i plan- och bygglagen som en eller flera åtgärder som vidtas för att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kultur-historiska värde.

Underhållsstrategin utgår från Stockholms stads fastighets- och lokalpolicy som anger att ”underhållet av stadens fastigheter ska stärkas för att tillhandahålla funktionella lokaler och undvika kapitalförstöring”.

Bakgrund

Fastighetskontoret tillhandahåller och förvaltar lokaler primärt för stadens egna verksamheter genom en enhetlig och förutsägbar hyresmodell. Kontoret ansvarar för underhåll av kulturhistoriskt värdefulla byggnader samt tillhandahållande och förvaltning av lokaler för stadens kultur- och föreningsliv, bland annat genom långsiktig strategisk utveckling och förädling av kommersiella fastigheter.

Inom beståndet finns även exempelvis idrottsanläggningar, brandstationer, skyddsrum, saluhallar, slott, gårdar, naturvårds-områden och reservat utanför stadens gräns. Denna bredd innebär att byggnaderna har olika tekniska system, livslängder, riskbilder, myndighetskrav och användningssätt. Det varierande beståndet påverkar möjligheten att tillämpa en helt enhetlig underhållsstrategi.

Underhåll är en integrerad del av kontorets processer och mål, vilket innebär att långsiktiga planer ska finnas för varje byggnad och att underhållsbehov ska inventeras kontinuerligt och kopplas till ekonomiska ramar.

Principer för prioritering av underhållsåtgärder

Variationen i beståndet skapar ett behov av gemensamma, övergripande principer som säkerställer likvärdig prioritering och transparens i underhållsarbetet. Genom att utgå från en fastställd prioriteringsordning kan kontoret hantera skillnaderna i beståndet. En enhetlig strategi innebär inte att alla byggnader behandlas lika,

utan att de bedöms enligt samma grundläggande principer medan tillämpningen anpassas efter respektive byggnads förutsättningar.

Fastighetskontoret ska prioritera underhåll enligt följande ordning:

1. Personsäkerhet

Åtgärder som rör säkerhet ska alltid prioriteras högst, exempelvis

- brand- och utrymningssystem
- el- och säkerhetsinstallationer
- bärande konstruktioner.

2. Byggnadens klimatskal

Nästa prioritet är åtgärder som skyddar byggnaden från skador, exempelvis

- tak
- fasad
- fönster och dörrar
- grund och dränering.

3. Tekniska system

Sedan ska installationer som riskerar att orsaka skador eller påverka inomhusmiljön prioriteras, exempelvis

- el- och styrsystem
- värme och kyla
- VA-system
- ventilation.

4. Myndighetskrav

Därefter ska åtgärder som krävs för att förebygga eller avhjälpa myndighetsanmärkningar prioriteras.

5. Övrigt planerat underhåll

Slutligen prioriteras övriga åtgärder som förbättrar funktion, kvalitet och användbarhet.