

Regionfastigheter

Process: Utformning av fastigheter
Faktaägare: Elfborg Stefan
Gäller från: 2026-02-24
Version: 1.0



Riktlinje Bygg och Konstruktion

Syfte

Syftet med denna riktlinje är att fungera som styrande för Regionfastigheter vid ny-, om- och tillbyggnader. Dokumentet ska ge en sammanställning av de inriktningsbeslut som tagits av nämnd, i ledningsgrupp och av interna strategier. Lagstiftning ligger alltid som grund för vårt arbete. Det kan vara såväl Miljöbalken som Boverkets byggregler. Denna riktlinje gäller tillsammans med andra riktlinjer och PTS-dokument. Dokumentet innehåller inte detaljerade beskrivningar av tekniska lösningar eftersom sådana beskrivningar kan begränsa valfriheten i projekteringsarbetet.

Myndighetskrav, lagar och förordningar gäller ALLTID före Regionfastigheters krav om lagkraven skulle vara högre ställda eller i strid med kraven i detta dokument.

När det gäller kravet i 1 § 3 ska hinder mot tillgänglighet till eller användbarhet av lokaler dit allmänheten har tillträde trots första stycket ALLTID avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa. Se separat riktlinje Fysisk tillgänglighet.

Omfattning

Målgruppen för riktlinjen är de som äger och eller driver/utför någon del av byggprocessen och dess leveranser. I de flesta fall är det en projektledare men när en förvaltare eller en fastighetsutvecklare ansvarar för de tidiga skedena inkluderas de också i målgruppen. De ansvarar för att den här riktlinjens innehåll tillämpas i byggprojekten.

Regionfastigheters uppdrag är att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för vården.

Standardisering av lokaler, rumsfunktioner och tekniklösningar medför effektivare och säkrare vård, samt långsiktigt hållbara, robusta och ändamålsenliga vårdfastigheter.

Styrdokument, dvs riktlinjer, instruktioner och anvisningar för fastigheterna, är ämnade att säkerställa lokaler för god vård, att lagkrav följs, att krav avseende patientsäkerhet uppfylls och att arbetsmiljön i lokalen är god. För att uppnå detta har Regionfastigheter en gemensam standard som ska gälla för alla fastigheter förvaltade av Regionfastigheter. Styrdokumentet kan även tillämpas för inhyrda lokaler.

Vänligen kontakta faktaägare eller Regionfastigheters teknikspecialister vid frågor gällande detta dokument.

Avgränsning

Dokumentet är inte på något sätt tänkt att vara heltäckande för alla krav som rör bygg och konstruktion. Kontakta sakkunnig om något saknas eller är otydligt.

Revisionshistorik

| Version | Kommentar | Namn |
|---------|-----------------------------|----------------|
| 0.1 | Skapande av dokument | Stefan Elfborg |
| 0.2 | Justeringar | Stefan Elfborg |
| 1.0 | RFA PTS-råd godkänd version | Stefan Elfborg |

1. Vad gäller när?

Regionfastigheters uppdrag är att förvalta och utveckla robusta och hållbara fastigheter samt tillhandahålla funktionella lokaler för Region Skånes verksamheter – idag och i framtiden.

Det är mestadels fastigheter för sjukvård men även för kollektivtrafik.

Regionfastigheter jobbar enligt fastslagen handlingsplan *Region Skånes fastighetsägarstrategi* samt enligt *Strategi för en grön infrastruktur i Region Skåne*¹. Mer detaljer finns att läsa i *Fastighets- och servicenämndens verksamhetsplan och budget 2026, med plan för 2027– 2028*.²

Ett förtydligande avseende skillnader mellan krav på fastigheter för sjukvård och för kollektivtrafik är under framtagande.

2. Ny-, Om-, Tillbyggnad, Ändring, Underhåll

Region Skåne definierar Ny-, Om- och Tillbyggnad enligt Plan- och bygglag (2010:900) med lagändringar tom SFS 2026:66 (2026-03-01)

När underhållsarbete, ändringar, renoveringar utförs ska, så långt det är möjligt, denna riktlinje följas. Många ändringsåtgärder är varken bygglovs- eller anmälningspliktiga, men omfattas ändå av reglerna om ändring.

När det gäller kravet i 1 § 3 ska hinder mot tillgänglighet till eller användbarhet av lokaler dit allmänheten har tillträde trots första stycket alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa. Se separat riktlinje Fysisk tillgänglighet.

Utdrag ur 1 Kap 4 §:

nybyggnad: uppförande av en ny byggnad eller flyttning av en tidigare uppförd byggnad till en ny plats,

ombyggnad: ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas,

tillbyggnad: ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym,

ändring av en byggnad: en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde. Lag (2025:974).

underhåll: en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde,

byggnad: en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den,

fasadändring: en ändring av en byggnad som innebär att byggnaden byter kulör, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller att byggnadens yttre karaktärsdrag påverkas på annat sätt.

2.1. Underhållsprojekt och fastighetsägarinvesteringar

Underhållsåtgärder och fastighetsägarinvesteringar i befintliga byggnader innebär upprätthållande av befintlig funktion och befintliga hygienkrav.

Dagens teknik medger en viss prestandahöjning vid byte av enskilda komponenter och detta ska eftersträvas. I de fall specifika egenskaper för enskilda komponenter och material finns angivet i teknisk kravställning eller instruktioner ska dessa uppfyllas vid utbyte av komponent eller annat underhållsarbete.

I enlighet med god ekonomisk hushållning ska projektkalkyl för planerade åtgärder baseras på LCC beräkning enligt Riktlinje för LCC kalkylering och det mest lönsamma alternativet över teknisk

² 2025-0001944

livslängd ska väljas. Ekonomisk besparing i projektet ska inte göras på bekostnad av högre drifts- och underhållskostnader i förvaltningen.

Det befintliga brandskyddet får aldrig försämrats och i de fall det finns retroaktiva krav på förbättrat brandskydd ska åtgärder för detta diskuteras i samråd med Specialist byggnadstekniskt brandskydd för att säkerställa att planerade brandskyddsinsatser uppfyller myndighetskrav.

2.2. Lokalanpassning och bygginvestering

Lokalanpassning och bygginvestering i befintliga byggnader kan både avse att upprätthålla befintliga funktions- och hygienkrav eller att förbättra funktions- och hygienkrav. Omfattning och effektmål för projektet styrs av den behovsanalys som ligger till grund för verksamhetens beställning av projekt. Då tekniska installationer och distributionssystem i många fall utgör en begränsning för att förbättra funktions- och hygienkrav i befintliga byggnader måste denna begränsning beaktas redan i behovsanalys och/eller förstudie och tydligt kommuniceras till verksamheten.

Det befintliga brandskyddet får aldrig försämrats och i de fall det finns retroaktiva krav på förbättrat brandskydd ska åtgärder för detta diskuteras i samråd med Specialist byggnadstekniskt brandskydd i arbetet med förstudien och programhandling för att säkerställa att planerade brandskyddsinsatser uppfyller myndighetskrav.

Krav på fysisk tillgänglighet ska fastställas tillsammans med verksamheten och Specialist tillgänglighet TIL2.

3. Hållbart och ansvarsfullt byggande

Region Skånes fastighetsförvaltning och externa förhyrningar ska ske med hänsyn till hållbarhet och god ekonomisk hushållning. Region Skåne driver ett arbete med energieffektiviseringar och miljöförbättrande åtgärder i enlighet med regionfullmäktiges och regionstyrelsens policyer och riktlinjer. Målet är att minska den totala energianvändningen och miljöpåverkan för Region Skånes fastigheter.

3.1. Miljöbyggnad

Regionfastigheter har valt att jobba tillsammans med branschen och framför allt certifieringssystemet Miljöbyggnad som ett sätt att vara bra beställare och säkerställa att våra byggnader tar hänsyn till olika indikatorer för energianvändning, inomhusmiljö, utemiljö, materialval och cirkuläritet.

Fastighetsdirektörens beslut

Fastighetsdirektören har beslutat att ny-, om- och tillbyggnadsprojekt inom Regionfastigheter framöver ska certifieras enligt Miljöbyggnad 4.0 från Sweden Green Building Council (SGBC).³

”Certifiering enligt Miljöbyggnad 4.0 (och efterföljande tillämpliga versioner 4.x) ska ske, vid nybyggnad, tillbyggnad och ombyggnad, där ombyggnad definieras i enlighet med Boverkets definition, som en ändring av antingen hela byggnaden eller att en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt fömyas.

Till skillnad från tidigare kommer certifiering således inte vara beroende av beloppsgräns utan av projekttyp.”

Region Skåne är en stor beställare av byggprojekt och har ett ansvar att bygga hållbart och ansvarsfullt. Vi sätter själva ambitionsnivån och har valt att ha högre krav än de lagkrav som finns. Miljöbyggnad är en standard och ett stöd i detta arbete.

Certifieringen syftar till att stärka möjligheten för Region Skåne att få tillgång till gröna lån och säkerställa hållbarhet i linje med EUs nya taxonomikrav, som träder i kraft vid årsskiftet 25/26.

I praktiken innebär övergången till Miljöbyggnad 4.0 ett större fokus på miljö och långsiktig hållbarhet. Som exempel har det tillkommit indikatorer för bland annat klimatpåverkan, klimatrisker, ekosystemtjänster, flexibilitet och demonterbarhet.

I de projekt som inte omfattas av certifieringen kommer vi framöver att följa upp sex av de 15 miljöbyggnadsindikatorerna från Miljöbyggnad 4.0. Denna uppföljning kommer att ske i Antura.

Nämndens beslut:

Fastighets- och servicenämnden beslutade att Regionfastigheter ska certifiera som lägst enligt nivå silver på byggnadsnivå. Nivåkrav för Miljöbyggnad 4.0

Nivå Silver gäller även för energi- och klimatområdet.

Nivå guld har blivit betydligt svårare att uppnå på energi- och klimatområdet för sjukhusbyggnader. Detta relaterar huvudsakligen till robusthetskrav enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB), "Den robusta sjukhusbyggnaden".

Förvaltningen har för avsikt att systematiskt arbeta med frågan för att på sikt kunna uppnå nivå guld.

Vid frågor om certifiering och uppföljning ska ni vända er till
Miljö- och hållbarhetskoordinator, VO Bas eller
Hållbarhetsledare, VO Strategiska projekt

3.2. LFM30

Regionfastigheter är medlemmar i LFM30. Syftet med att vara medlem i LFM30 är att Regionfastigheter får att ta del av ett brett kompetensperspektiv för att klara av att bygga klimatneutralt. Det stärker Region Skånes starka klimatprofil och bidrar till kompetenshöjning och möjligheter att klara kommande byggkrav.

Fastighetsdirektörens beslut

Direktören har beslutat att Regionfastigheter ska ansöka om medlemskap till Lokal färdplan Malmö 2030, LFM30. 4

Regionfastigheters representanter företräder arbetsgivaren och bidrar till att implementera nätverkets åtagande i den egna verksamheten.

För medlemmar i LFM30 gäller:

- arbete enligt klimatlöftet i alla projekt from 2025 (Kategorin övriga byggnader gäller).
- minst 40% klimatförbättrad betong ska användas och
- kalkylerna enligt LFM30 ska genomföras och sparas. Gäller alla städer.

Från och med år 2025 ska alla nybyggnationer i Malmö beräknas enligt metod och kunna redovisas.

Vid frågor om certifiering och uppföljning ska ni vända er till
Miljöcontroller, VO Kvalitet och Miljö

3.3. Energi

Eftersom byggnaders energianvändning har en betydande miljöpåverkan sett till byggnadens livslängd, samt utgör en stor budgetpost för Regionfastigheter, ställs extra krav på område energi, se separat riktlinje Energi.

Passiva designlösningar framför aktiva installationer förespråkas.

Extra isolering i väggar, golv och tak.

Genomtänkta placeringar och storlekar på fönster i fasad i kombination med klokt val av glas och solavskärmning är ett krav.

⁴ DN 2020-O000325