

Man 01 Förstudie och projektering (alla byggnader)

Antal tillgängliga poäng	Minimikrav
4	Nej

Syfte

Att främja och uppmuntra till en samordnad projekteringsprocess som leder till optimerad byggnadsprestanda.

Bedömningskriterier

Den här indikatorn är uppdelad i två delar:

Samordnad projekteringsprocess och Dialog med relevanta tredjeparter (2 poäng)
BREEAM-SE-AP (2 poäng)

Följande krävs för att visa att kriterierna efterlevs:

En poäng – Samordnad projekteringsprocess

- 1 En tydlig hållbarhetsstrategi tas fram innan slutförandet av det tidiga programhandlingsskedet. För framtagandet av hållbarhetsstrategin ska alla projektets intressenter (se Relevanta definitioner) involveras i arbetet. I hållbarhetsstrategin beskrivs:
 - 1.a Hållbarhetsmål och målvärden, inklusive mål för BREEAM-SE-betyg.
 - 1.b Kundens krav, till exempel krav på inomhusmiljö.
 - 1.c Begränsningar för projektet, till exempel tekniska, juridiska, fysiska eller miljömässiga begränsningar.
 - 1.d Tidplan för hållbarhetsarbetet utifrån projektets tidsplan.
 - 1.e Förteckning över personer och roller som är relevanta för projektets hållbarhetsarbete.
- 2 Innan det tidiga programhandlingsskedet har slutförts, har projektets intressenter träffats för att definiera sina roller samt respektive rolls ansvarsområden och uppgifter. Roller, ansvarsområden och uppgifter ska definieras för var och ett av projektets huvudskeden och följande aspekter tas i beaktande (när relevant):
 - 2.a Slutanvändarkrav.
 - 2.b Lämpliga faciliteter inomhus och utomhus för byggnadens framtida brukare, besökare osv.
 - 2.c Projekterings- och projekteringsstrategins mål.
 - 2.d Särskilda installations- och byggkrav och relaterade begränsningar.
 - 2.e Upphandling och leveranskedja.
 - 2.f Förvaltarens budget och tekniska expertis i fråga om att sköta föreslagna system.
 - 2.g Underhållbarhet och anpassningsbarhet av föreslagna lösningar.
 - 2.h Krav på framtagning av projekt- och slutanvändardokumentation.
 - 2.i Krav på driftsättning, utbildning och förvaltningsstöd.

En poäng – Dialog med relevanta tredjepartsintressenter

- 5 Före slutförandet av det tidiga programhandlingsskedet har alla relevanta tredjepartsintressenter (se Relevanta definitioner) rådfrågats av projekteringsgruppen, rörande det som är "obligatoriskt innehåll för dialogprocessen" (se Tolkning av bedömningskriterier CN3).
- 6 Projektgruppen ska skriftligt redovisa hur resultatet av processen och de olika tredjepartsintressenternas bidrag har påverkat eller förändrat den ursprungliga förstudien och det tidiga programhandlingsskedet.
- 7 Före slutförandet av programhandlingsskedet har bemötande av inkomna synpunkter samt resultat från dialogprocessen delgetts alla relevanta tredjepartsintressenter.

Dessutom, endast för utbildningsbyggnader:

- 8 I dialogprocessen har en metod använts som drevs av en oberoende part (se Relevanta definitioner).

En poäng – BREEAM-SE-AP (projektering)

- 9 En BREEAM-SE-AP har utsetts för att underlätta arbetet med att fastställa och uppnå projektets BREEAM-SE-prestandamål. BREEAM-SE-AP:n utses för att verka i sin roll under förstudie- och konceptutvecklingsskedet.
- 10 De definierade BREEAM-SE-prestandamålen har fastställts i en officiell överenskommelse (se Relevanta definitioner) mellan kunden och projekterings- eller projektgruppen, allra senast i det tidiga programhandlingsskedet.
- 11 För att tilldelas den här poängen vid bedömningen i projekteringsskedet, måste de överenskomna BREEAM-SE-prestandamålen ha nåtts som resultat av utformningen/projekteringen. Detta ska påvisas i BREEAM-SE- assessorns bedömningsrapport för projekteringsskedet.

En poäng – BREEAM-SE-AP (övervakning av framsteg)

- 12 Poängen för BREEAM-SE-AP (projektering) (kriterierna 9 till 11) har tilldelats.
- 13 En BREEAM-SE-AP har utsetts för att övervaka framstegen gentemot de överenskomna BREEAM-SE-prestandamålen genom projekteringsprocessen, och för att formellt rapportera förloppet till kunden och projekteringsgruppen.
- 14 BREEAM-SE-AP:n måste närvara vid viktiga projekt- och projekteringsgruppmöten under det tidiga programhandlingsskedet, programhandlingsskedet och systemhandlingsskedet (se Relevanta definitioner). Rapportering måste ske åtminstone under och före slutförandet av varje skede.

Checklistor och tabeller

Inga.

Tolkning av bedömningskriterier

Ref	Villkor/förhållande	Beskrivning
Oinredd byggnad (endast lokaler och kommersiella och offentliga bostadsformer)		
CN1	Tillämpliga bedömningskriterier	Båda alternativen: Alla kriterier som är relevanta för byggnadstypen och byggnadens funktion ska tillämpas.
Bostad – delvis inredd och fullt inredd		
CN2	Tillämpliga bedömningskriterier – småhus	Båda alternativen: Alla kriterier som är relevanta för byggnadstypen och byggnadens funktion ska tillämpas. Se CN2.2 för utförlig information om AP-rollen inom BREEAM-SE.
CN2.1	Tillämpliga bedömningskriterier – flerbostadshus	Båda alternativen: Alla kriterier som är relevanta för byggnadstypen och byggnadens funktion ska tillämpas.
CN2.2	BREEAM-SE AP för småhus	För småhus kan en BREEAM-SE-assessor ha rollen som BREEAM-SE-AP. I en sådan situation är det nödvändigt att hantera eventuella intressekonflikter som kan uppstå.
Ombyggnader		
CN	Tillämpliga bedömningskriterier – ombyggnader och kulturhistoriskt värdefulla byggnader	<i>Här tillkommer information om hur ombyggnader och kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska hanteras i indikatorn.</i>

Ref	Villkor/Förhållande	Beskrivning
Allmänt		
CN3.X	Hållbarhetsstrategi. Se kriterium 1.	Hållbarhetsstrategin kan vara en del av andra projekthandlingar så länge kraven i kriteriet uppfylls.
CN3	Obligatoriskt innehåll i dialogprocess med relevanta tredjepartsintressenter. Se kriterium 5.	<p>Det obligatoriska innehållet i dialogprocessen med tredjepart beror på byggnaden och projektets omfattning, men innefattar vanligen följande:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Byggnadens användning, funktion, byggnadskvalitet, gestaltning/estetik samt föreslagen byggnadsvolymns påverkan på omgivningen till exempel gällande ljusinsläpp, skuggning, stadsbild 2. Byggnadens lokala påverkan på omgivningen (till exempel i form av buller, lukt, trygghet, ökade trafikflöden, trafiksäkerhet) 3. Möjligheter att dela faciliteter och infrastruktur med lokalsamhället och lämpliga intressenter, om detta är relevant och lämpligt för byggnadstypen i fråga (till exempel i form av lokaler, idrottshallar, -planer, utbildningslokaler, gårdsytor, parkering, laddplatser, mobilitets-tjänster, värmesystem) 4. Tillhandahållande av lämpliga faciliteter inomhus och utomhus (för byggnadens framtida brukare, besökare osv.) 5. Inkluderande och tillgänglig utformning <p>För utbildningsbyggnader ingår även följande i det obligatoriska innehållet:</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Hur byggnaden och omgivningen kan utformas för att främja utbildning och lärande. Dialogprocessen ska bidra med kunskap om hur layout och funktion bäst beaktar umgängesytor som tillgodoser elevers, studenters och andra användares behov.
CN3.1	Bedömning och tilldelning av tillgängliga poäng för en BREEAM-SE-AP	Ytterligare en poäng kan fås om en BREEAM-SE-AP har utsetts under bygg- och överlämningsfasen (se BREEAM- SE-indikatorn Man 03 Ansvarsfullt byggande). Syftet med poängen för indikatorn Man 03 Ansvarsfullt byggande är att belöna entreprenörer och projektgrupper som utser en BREEAM-SE-AP och därigenom säkerställer att hållbarhetsmålen genomdrivs kontinuerligt under byggfasen och att den färdiga byggnaden lever upp till kundens målsättning rörande BREEAM-SE-betyg.
CN3.2	BREEAM-SE-relaterade prestandamål. Se kriterierna 9 till 13.	Om de BREEAM-SE-relaterade prestandamål som fastställs i slutet av det tidiga programhandlingsskedet inte har uppfyllts när den färdiga byggnaden bedöms, måste poäng som tilldelats för utsedd BREEAM-SE-AP i projekteringsskedet dras tillbaka vid den slutliga bedömningen (se Relevanta definitioner).
<p><i>Tolkningar och förtydliganden publicerade för BREEAM-SE17 kommer att arbetas in som CN:s så långt som de fortfarande är relevanta.</i></p> <p><i>Hänvisningar till standarder, riktlinjer och publikationer ses över och uppdateras till slutgiltig manualversion.</i></p>		

Metod

Ingen.

Bevisning

Kriterier	Projekteringskedet	Färdig byggnad
Samordnad projekteringsprocess		
1 - 2	Hållbarhetsstrategi, samt beskrivning av hur projektets intressenter involverats i framtagandet av denna. Mötesprotokoll. Lista över ansvarsfördelning för projektering.	Samma som i projekteringskedet.
Dialog med relevanta tredje parter		
5-8	En lista med de tredje parter (roller) som har konsulterats. Tredjepartsintressenter anges som privatpersoner, företag eller förening/klubb. Privatpersoner kan anges anonymt. En plan där dialogprocessen och dess omfattning definieras. Protokoll eller anteckningar från dialogmöten. Dokumentation som redovisar feedback från dialogprocessen och efterföljande åtgärder.	
Poäng för BREEAM-SE-AP		
9 - 14	Formell skriftlig utnämning av BREEAM-SE-AP. Relevanta delar ur byggnadsbeskrivning eller kontrakt. Projektplan som visar de datum då huvudskedena (förstudie, projektering) ska vara slutförda. Mötesanteckningar eller protokoll, dokumenterad korrespondens eller planer som visar att BREEAM-SE-indikatorerna behandlas regelbundet och att en BREEAM-SE-AP närvarar. Förloppsrapport från BREEAM-SE-AP (för varje skede). BREEAM-SE- bedömningsrapport för projekteringskedet.	Samma som i projekteringskedet, plus den slutliga bedömningsrapporten för den färdiga byggnaden.

Ytterligare information

Relevanta definitioner

BREEAM-SE-AP

En person som av SGBC har utbildats och erkänts som specialist på hållbart byggande, miljödesign och bedömning. BREEAM-SE-AP:ns roll är att stödja projektgruppens arbete med att planera aktiviteter, fastställa prioriteringar och identifiera och hantera eventuella kompromisser som krävs för att uppnå ett visst BREEAM-SE-betyg när byggnadens utformning formellt bedöms. Endast licensierade BREEAM-SE-AP uppfyller BREEAM-SE-kraven. Licensen säkerställer adekvat och aktuell kompetensnivå, genom regelbunden fortbildning inom relevanta områden. En lista med BREEAM-SE-AP anställda av SGBC:s medlemsorganisationer finns på: www.sgbc.se

Observera: Syftet med poängen för användning av en BREEAM-SE-AP är att uppmuntra till en integrerad projekterings- och byggprocess där BREEAM-SE används som ramverk för att etablera, komma överens om och uppnå önskad nivå av hållbarhetsprestanda för projektet. Fokuset för AP-poängen i den här indikatorn är att målet ska uppnås genom att det ges tillgång till lämplig expertis under projektets förstudie- och projekteringsskeden.

BREEAM-SE-relaterade prestandamål

Med BREEAM-SE-prestandamål avses specifikt BREEAM-SE-betyget och obligatoriska minimikrav. Målen behöver inte nödvändigtvis inkludera enskilda BREEAM-SE-indikatorer eller -poäng, eftersom dessa kan väljas och väljas bort under projektets gång. Vid överenskommelse om ett BREEAM-SE-mål, rekommenderar vi att man gör en översyn och prioritering av de olika BREEAM-SE-indikatorerna, -poängen och -kriterierna. Detta för att säkerställa att det önskade målet är realistiskt och möjligt att uppnå utan potentiellt mycket kostsamma ändringar i ett senare skede.

Fastighetsförvaltning

I SS-EN 15221-1:2006 beskrivs förvaltning, "facility management", som integration av processer inom en organisation, för att upprätthålla och utveckla de överenskomna tjänster som stödjer och förbättrar effektiviteten hos kärnverksamheten. När det gäller BREEAM-bedömningar ska "överenskomna tjänster" tolkas som de tjänster som rör underhåll och förvaltning av byggnaden, dess system och omgivningar, inklusive samverkan med byggnadens användare och relaterade aktiviteter i byggnaden.

Huvudfaser

Projektets huvudfaser är:

- Tidigt programhandlingsskede
- Programhandlingsskede
- Byggskede
- Driftsättning och överlämning
- Drift och förvaltning

Kommunikationsstrategi

Kommunikationsstrategin är den strategi där man har fastställt när projektgruppen ska träffas, hur de ska kommunicera på ett effektivt sätt och utformningen av de rutiner som ska användas för att utväxla information mellan olika parter, även informellt.

Oberoende part (se kriterium 8)

1. En part som är oberoende av projekteringsprocessen ELLER
2. Om dialogprocessen ska drivas av en organisation som är inblandad i projekteringen av byggnaden, till exempel projektets arkitekt, måste assessorn få övertygande bevisning om att dialogprocessen drivs på ett oberoende sätt. BREEAM-SE har inte försökt att definiera vilken form sådan bevisning måste ha. Projekteringsgruppen eller relevant person bär ansvaret för att tydligt påvisa en trovärdig nivå av oberoende för BREEAM-SE-assessorn.

Officiell överenskommelse

Begreppet "officiell överenskommelse" avser BREEAM-SE-prestandamålen. Officiella överenskommelser kan ha formen av avtal eller andra skriftliga dokument, undertecknade av arkitekten och andra relevanta medlemmar i projektgruppen.

Projektets genomförandeplan

Projektets genomförandeplan utarbetas i samarbete mellan projektledningen och huvudprojektören, med bidrag från andra projektörer och medlemmar i projektgruppen. I projektets genomförandeplan fastställs de processer och rutiner som ska användas för att utveckla projektet. Genomförandeplanen kan även kallas för "projektets kvalitetsplan".

Projektets intressenter

Projektets intressenter är:

- kunden
- byggnadens brukare/hyresgäst
- förvaltare/driftpersonal
- projekteringsgruppen
- huvudentreprenören

Det är inte säkert att brukare/hyresgäst, förvaltare/driftpersonal och/eller huvudentreprenör är kända i tidigt skede av projektet. Dessa kan då ersättas genom att en annan representant för deras frågor involveras i tidigt skede för att säkerställa att deras perspektiv tas i beaktande. Till exempel så kan huvudentreprenören ersättas med en sakkunnig person från snarlika entreprenader.

Relevanta tredjepartsintressenter (se kriterium 5)

En representativ rådgivningsgrupp från det befintliga lokalsamhället lokalt näringsliv samt lokala föreningar och klubbar.

OCH följande, när det är relevant:

3. För utbildningsbyggnader, representanter från lokala utbildningsmyndigheter, skolstyrelse osv.
4. Representanter för grupper knutna till kulturhistoriska arv eller grupper som till följd av kulturellt arv bör få yttra sig (utöver eventuella lagstadgade krav på inhämtning av åsikter/information från andra parter)

Viktiga projekteringsgruppmöten

Viktiga projekteringsgruppmöten är möten där man diskuterar och fattar avgörande beslut som påverkar eller förändrar den föreslagna utformningen av byggnaden och byggarbetet i enlighet med utformningen (vilket därmed inverkar på byggnadens hållbarhetspåverkan och BREEAM-SE-prestanda). Vid sådana möten närvarar vanligtvis representanter från minst tre av följande parter:

1. Representanter för kunden eller byggherren
2. Huvudentreprenören
3. Arkitekten
4. Byggnadsingenjörer
5. Installationstekniker
6. Kostnadskonsulter
7. Miljökonsulter
8. Projektledningskonsulter

Övrig information

Samordning med det kommunala plansamrådet för dialogen med tredjeparter

I vissa fall (se alternativ 1 nedan) kan det kommunala plansamrådet inom detaljplane-processen användas som plattform för dialog med tredjeparter.

Vad för typ av projekt ska certifieras?

1. Byggnad (som ska certifieras) inom område där en ny detaljplan tas fram och där aktuell exploatör deltar i planprocessen
2. Byggnad (som ska certifieras) inom fastighet som förvärvades efter att detaljplan har tagits fram. Detaljplane-processen är redan genomförd och ny detaljplan finns.
3. Byggnad (som ska certifieras) inom fastighet som ej är föremål för detaljplane-process, utan som omfattas av äldre detaljplan eller för byggnad inom ej planlagd mark.

För alternativ 1

Under förutsättning att byggnaden som ska certifieras ligger inom ett område som ingår i en pågående detaljplane-process kan det kommunala plansamrådet (samrådsmöte eller möte under granskningsskedet) användas som forum för dialog med tredjeparter (kriterium 5). Det ska vara överenskommet med kommunen innan samrådsmötet påbörjas. Viktigt i detta forum är att det är tydligt för kommunen och deltagare på samrådsmötet att byggherren som avsändare nyttjar tillfället för dialog om sitt projekt med tredjepartsintressenter. Kanske bör det till och med vara annonserat i inbjudan till samrådsmötet.

Kommunen behöver vara tydlig med att synpunkter på detaljplanen ska skickas in skriftligt till kommunens brevlåda. Den byggherre eller ombud för byggherren som i detta fall använder sig av det kommunala samrådet som forum för tredjepartsdialog ska självständigt sammanfatta den dialog som avhandlat aktuell byggnad för certifieringen.

För alternativ 2 och 3

Byggherren eller dess ombud ansvarar för att bjuda in en representativ rådgivningsgrupp från det befintliga lokalsamhället för att delta i dialogen med tredjeparter. Dialogen med tredjeparter kan inte samordnas med det kommunala plansamrådet.