

**Styrelsehandling nr 13a**  
Utfärdat 2021-11-18  
Diarienummer 2021-0192

Handläggare  
Anders Lindgren  
Telefon: 031-773 75 68  
E-post: anders.lindgren@framtiden.se

## Yttrande över förslag till Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal för kommunala verksamhetslokaler (dnr 0581/21)

### Förslag till beslut

#### Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Förslaget till Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal för kommunala verksamhetslokaler tillstyrks med de synpunkter som framgår i yttrandet.

#### Sammanfattning

Förvaltnings AB Framtiden har blivit ombudda av stadsledningskontoret att yttra sig över förslag till Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal för kommunala verksamhetslokaler. Förslaget till riktlinje anger vilka kommunala verksamhetslokaler som kan beskrivas genom styrande nyckeltal, definierar dessa nyckeltal samt anger hur frågor ska eskaleras om målkonflikter uppstår. Nyckeltalen ska vara utgångspunkten i den tidiga stadsplaneringen såväl som vid byggnation och inhyrning.

Framtidens övergripande bedömning är att förslaget till riktlinje i huvudsak kan bidra till att skapa balans i stadens lokalförsörjningsprocess över tid. Förslaget bedöms kunna bidra till, eller åtminstone inte motverka bolagets strategiska målsättningar. Det är dock viktigt att nivåerna på de nyckeltal som föreslås i riktlinjen tar hänsyn till syftet med aktuella planer och projekt för att, på ett ekonomiskt försvarbart sätt, kunna bygga bostäder på byggrätter i lägen med höga markpriser och/eller med begränsade utrymmen för exempelvis friytor.

Remissen ska besvaras senast 2021-12-31.

#### Bedömning ur ekonomisk dimension

En väl fungerande lokalförsörjning har en stor påverkan på ekonomin ur flera olika perspektiv. Om riktlinjen antas och styrande nyckeltal kan tillämpas kommer det i många fall att kunna underlätta planering och därmed kunna minska resursåtgång i bolaget. Hur nivåer på nyckeltal tillämpas och hur avsteg medges, kommer att ha stor ekonomisk påverkan på bolagets möjligheter att bygga och nå strategiska mål. Ju mer effektivt tillgänglig mark kan utnyttjas, desto större möjligheter finns det för bolaget att nå mål om en hög nyproduktion och låga produktionskostnader.

#### Bedömning ur ekologisk dimension

En genomtänkt och väl planerad dimensionering för olika typer av samhällsservice kan ha en stor påverkan ur ett ekologiskt perspektiv. Om verksamhetslokaler kan placeras,

dimensioneras och samnyttjas på ett sätt som väl stämmer överens med förväntade behov kan det innebära en positiv påverkan ur en ekologisk dimension.

## Bedömning ur social dimension

Genom att de nyckeltal som beskrivs i riktlinjen utgår från befolkningsmässiga, verksamhetsmässiga och geografiska förutsättningar, bedömer bolaget att det finns förutsättningar för att ärendet kan innebära positiva följder utifrån den sociala dimensionen.

## Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

## Expedieras

[stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se](mailto:stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se)

## Bilagor

1. *Förslag: Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal för kommunala verksamhetslokaler.*

Datum

Underskrift

.....

.....

Namnförtydligande

Terje Johansson

VD och koncernchef

Anna-Karin Trixe

Stabschef

## Ärendet

Förvaltnings AB Framtiden har blivit ombedda av stadsledningskontoret att yttra sig över förslag till Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal för kommunala verksamhetslokaler.

Remissen ska besvaras senast 2021-12-31.

## Beskrivning av ärendet

I mars 2020 antog kommunfullmäktige *Göteborgs Stads program för lokalförsörjning 2020–2026*. Genom programmet har kommunfullmäktige beslutat att nya reglerande styrande dokument ska tas fram i syfte utveckla stadens lokalförsörjningsprocess. Den nya styrningen förväntas skapa bättre förutsättningar att skapa balans i stadens lokalförsörjning över tid.

Stadsledningskontoret har, som ett led i detta arbete, tagit fram ett förslag till riktlinje för styrande nyckeltal. Förslaget till riktlinje anger vilka kommunala verksamhetslokaler som kan beskrivas genom styrande nyckeltal, definierar dessa nyckeltal samt anger hur frågor ska eskaleras om målkonflikter uppstår. Nyckeltalen ska vara utgångspunkten både i den tidiga stadsplaneringen såväl som vid byggnation och inhyrning. Riktlinjen definierar också vilka unika lokalbehov som inte har kopplade nyckeltal, men som särskilt ska beaktas i stadsutvecklingen.

Genom definiering av **volymnyckeltal** ska fortsatt handlingsutrymme som har med behov av kommunal service genom reservation av mark och bygggrätter oberoende av huvudman säkerställas. Nyckeltalen baseras på befolkningsstatistik, tidigare planeringsutfall och socioekonomiska/geografiska aspekter. Kommunstyrelsen beslutar om nivån på nyckeltalen inom ett givet spann efter avstämning/samordning med nämnder med ansvar för berörd verksamhet samt nämnder och styrelser med ansvar för byggnation och fastighetsförvaltning.

Behov av lokalyta för olika kommunala verksamhetslokaler, **nyckeltal lokalyta**, kan uttryckas på olika sätt och med spann där hänsyn till geografisk placering kan tas. Finns det behov av att flytta sig inom ett spann ska avstämning/samordning ske med nämnd för berörd verksamhet.

Behov av friyta som finns kopplat till olika kommunala verksamhetslokaler för att möjliggöra en funktionell och kvalitativ verksamhet definieras i **nyckeltal friyta**. Nyckeltalen kan uttryckas på olika sätt och innehålla hänsyn kan tas till bland annat geografi, markens lämplighet kopplat till målgruppens behov, vilka avsteg som är möjliga och vilka kriterier som behöver vara uppfyllda för att kunna göra avsteg. Finns det behov av att flytta sig inom ett spann ska avstämning/samordning ske med nämnd för berörd verksamhet.

Det finns flera olika **unika lokalbehov** i de kommunala verksamheterna (specialanpassade lokaler inom kultur, idrott, elevhälsa, mm.) som är svåra att beskriva med generella nyckeltal. Nämnder/styrelser med ansvar för fysisk planering och exploatering

ska säkerställa avstämning/samordning med berörda nämnder för att utreda om det finns unika lokalbehov som behöver tillgodoses.

Samråd vid målkonflikter mellan berörda nämnder och styrelser förväntas i första hand hanteras genom kompromisser och lösningar i linjen inom ramen för riktlinjen. Kan ingen lösning nås, kan **avsteg från styrande nyckeltal** ske genom att nämnder/styrelser som är delaktiga i ett stadsutvecklingsprojekt och berörs av en målkonflikt föreslår att ärendet lyfts till kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen genomför då genom stadsledningskontoret en utredning av kommunal service. Om inte berörda parter själva kan nå konsensus utifrån resultatet av utredningen kan kommunstyrelsen fatta beslut om prioritering.

Riktlinjen föreslås gälla tillsvidare för Göteborgs Stads nämnder. Framtidenkoncernen omfattas inte av riktlinjen direkt, men kommer att påverkas i både planering, produktion och förvaltning.

Framtiden har tidigare yttrat sig över Göteborgs Stads program för lokalförsörjning 2020-2026 (Dnr 1006/18) och Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner (Dnr 0479/21).

## **Bolagets bedömning**

Framtidenkoncernen har i uppdrag att hålla ett högt tempo i bostadsbyggandet och bygga bostäder för alla göteborgare. Ett mål i kommunfullmäktiges budget är att koncernen måste få ner sin totala produktionskostnad för nyproduktion, så att billiga lägenheter byggs utan onödiga nedskrivningskostnader. Mål, inriktningar och uppdrag är inarbetade i affärsplanen och bolagets styrelse har även antagit strategier för nyproduktion och lägre produktionskostnader.

En väl fungerande lokalförsörjning avseende lokalisering och dimensionering av kommunal service har en stor inverkan på hur invånarna i Framtidens bostadsbestånd upplever trygghets-, tillgänglighets- och stadskvaliteter. Det kan innebära både lägre investerings- och produktionskostnader och även en mer resurseffektiv förvaltning. Det är av stor vikt att koncernen involveras tidigt i processen.

Framtidens övergripande bedömning är att förslaget till riktlinje i huvudsak kan bidra till att skapa balans i stadens lokalförsörjningsprocess över tid. Förslaget bedöms kunna bidra till, eller åtminstone inte motverka bolagets strategiska målsättningar. Det är dock viktigt att nivåerna på de nyckeltal som föreslås i riktlinjen tar hänsyn till syftet med aktuella planer och projekt för att, på ett ekonomiskt försvarbart sätt, kunna bygga bostäder på byggrätter i lägen med höga markpriser och/eller med begränsade utrymmen för exempelvis friytor. Detta är också av stor vikt för att kunna nå bolagets mål om en ökad nyproduktion av bostäder och sänkta produktionskostnader.

Av samma anledningar är det även viktigt att processen för avsteg från styrande nyckeltal kan fungera smidigt och att utredningar om kommunal service kan genomföras inom rimlig tid för att inte försena planeringsprocessen.

Stadsledningskontoret har skickat med ett antal remissfrågor vilka, i enlighet med instruktion i remissutskicket, besvaras i tabellen nedan.

	<b>Remissfrågor:</b>	<b>Svar:</b>
1.	Är syftet med riktlinjen tydligt definierat?	Ja
2.	Är de typer av nyckeltal som definieras i riktlinjen tydliga och relevanta (volymnyckeltal, nyckeltal för fri- och lokalyta, unika lokalbehov)?	Ja
3.	Är de nyckeltal som definieras för nämnderna tydliga, relevanta och framgår det hur förflyttning i de olika nyckeltalsspannen ska ske?	Definitionerna av nyckeltalen är tydliga och även hur förflyttning kan ske. Det är oklart om nivån på nyckeltalen är något som ska regleras i riktlinjen.
3.1	Nyckeltal för förskolenämnden	Ja
3.2	Nyckeltal för grundskolenämnden	Ja
3.3	Nyckeltal för idrotts-och föreningsnämnden	Ja
3.4	Nyckeltal för nämnden för funktionsstöd	Ja
3.5	Nyckeltal för utbildningsnämnden	Ja
3.6	Nyckeltal för äldre samt vård-och omsorgsnämnden	Ja
4.	Framgår det tydligt i riktlinjen hur avsteg från styrande nyckeltal kan ske?	Ja
5.	Finns det några ekonomiska konsekvenser för nämnden kopplat till ett antagande av riktlinjen?	Om riktlinjen antas och styrande nyckeltal kan tillämpas kommer det i många fall att kunna underlätta planering och därmed minska resursåtgång. Hur nivåer på nyckeltal tillämpas och hur avsteg medges kommer att ha stor ekonomisk påverkan på bolagets möjligheter att bygga och nå strategiska mål.
6.	Den samlade bedömningen är att nämnden ( <i>tillstyrker/avstyrker</i> ) föreliggande förslag till riktlinje (ange vilket i svarskolumnen).	Bolaget tillstyrker förslaget till riktlinje.
<b>Övriga kommentarer till föreslagen riktlinje:</b>		
Se under rubriken "Bolagets bedömning" i yttrandet.		



# Förslag: Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal för kommunala verksamhetslokaler

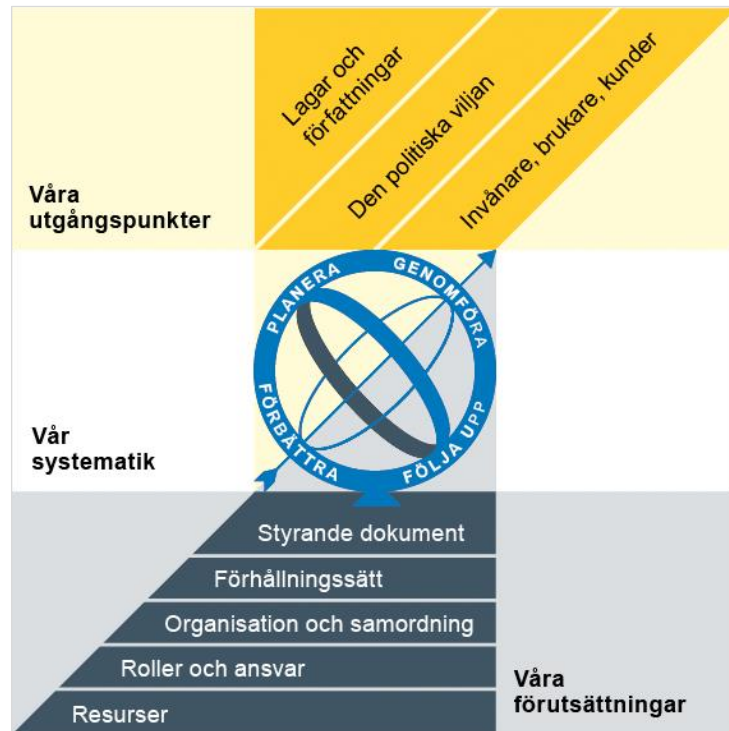
Förslag

## Reglerande styrande dokument

Policy  
► Riktlinje  
Regel  
Anvisning  
Rutin  
Instruktion

## Göteborgs Stads styrsystem

Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.



## Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.

Styrande dokument			
Kommunala föreskrifter		Planerande och reglerande styrande dokument	
Normgivning mot enskild	Riktade styrande dokument	Planerande styrande dokument	Reglerande styrande dokument

Dokumentnamn: Förslag: Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal för kommunala verksamhetslokaler

Beslutad av: [Nämnd/styrelse/befattning]	Gäller för: [Text]	Diarienummer: [Nummer]	Datum och paragraf för beslutet: [Text]
Dokumentsort: [Dokumentsort]	Giltighetstid: [Giltighetstid]	Senast reviderad: [Datum]	Dokumentansvarig: [Funktion]
Bilagor: [Bilagor]			

# Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
Syftet med denna riktlinje.....	3
Vem omfattas av riktlinjen .....	3
Bakgrund .....	3
Koppling till andra styrande dokument .....	3
Stödjande dokument .....	3
<b>Styrande nyckeltal i stadsplaneringen .....</b>	<b>4</b>
Volymnyckeltal.....	4
Nyckeltal lokalyta .....	5
Nyckeltal friyta .....	6
Unika lokalbehov .....	6
Avsteg från styrande nyckeltal .....	7
<b>Fastighetsförvärv .....</b>	<b>7</b>
<b>Nämnder med styrande nyckeltal.....</b>	<b>8</b>
Förskolenämnden .....	8
Grundskolenämnden.....	11
Idrotts- och föreningsnämnden .....	14
Nämnden för funktionsstöd .....	15
Utbildningsnämnden .....	17
Äldre samt vård- och omsorgsnämnden.....	18



# Inledning

## Syftet med denna riktlinje

Riktlinjen anger vilka kommunala verksamhetslokaler som kan beskrivas genom styrande nyckeltal, definierar dessa styrande nyckeltal samt anger hur frågor ska eskaleras om målkonflikter uppstår. Nyckeltalen är utgångspunkten både i den tidiga stadsplaneringen såväl som vid byggnation och inhyrning. Riktlinjen definierar också vilka unika lokalbehov som inte har kopplade nyckeltal, men som särskilt ska beaktas i stadsutvecklingen.

## Vem omfattas av riktlinjen

Denna riktlinje gäller tillsvidare för Göteborgs Stads nämnder och styrelser.

## Bakgrund

2020-03-19 § 4 1006/18 antog kommunfullmäktige Göteborgs Stads program för lokalförsörjning 2020–2026. Genom programmet har kommunfullmäktige beslutat att nya reglerande styrande dokument ska tas fram i syfte utveckla stadens lokalförsörjningsprocess. Den nya styrningen förväntas skapa bättre förutsättningar att skapa balans i stadens lokalförsörjning över tid.

## Koppling till andra styrande dokument

Göteborgs Stads budget är det övergripande och överordnade kommunala styrande dokument som stadens samtliga verksamheten styrs av. Denna riktlinje förhåller sig också till övriga av kommunfullmäktige och kommunstyrelse beslutade styrande dokument av relevans för lokalförsörjningsområdet. Följande styrande dokument är ett urval av dessa med relevans för det aktuella ämnesområdet:

- Översiktsplanen.
- Vision Älvstaden.
- Strategi för utbyggnadsplanering Göteborg 2035.
- Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030.
- Göteborgs Stads program för en jämlik stad 2018–2026.
- Göteborgs Stads program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2020–2026.
- Göteborgs Stads program för lokalförsörjning 2020–2026.
- Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan.

## Stödande dokument

Göteborgs Stads befolknings- och bostadsprognoser, lokalnämndens långsiktiga underhållsplanering samt stadsplanerade styrdokument utgör andra viktiga underlag för att kunna bedöma förväntade lokalbehov.

# Styrande nyckeltal i stadsplaneringen

De styrande nyckeltalen utgör utgångspunkt vid planering av kommunala verksamhetslokaler i Göteborgs Stads stadsplanering. Nyckeltalen ska användas i lokalförsörjningsprocessens samtliga tidsperspektiv: nutid (1–5 år), närtid (5–10 år) och framtid (10 år och framåt)

De nyckeltal som anges i denna riktlinje gäller för nyproduktion på nya fastigheter men kan även användas som vägledning i samband med planering för ny-, om- och tillbyggnader på befintliga fastigheter.

I riktlinjen definieras tre olika typer av styrande nyckeltal:

- Volymnyckeltal
- Nyckeltal lokalyta
- Nyckeltal friyta

De styrande nyckeltalen kan användas både fristående och i kombination med varandra. Detta innebär att volymen som anges i volymnyckeltalet kan adderas med nyckeltal lokalyta och nyckeltal friyta. När nyckeltal adderas med varandra gäller det att vara observant på att ytor som ska samnyttjas inte räknas två gånger, exempelvis lokalytor för idrottshallar som ska samnyttjas mellan grundskolenämnden och idrotts- och föreningsnämnden. För den strategiska planeringen är det avgörande att ytor för kommunal service reserveras tidigt eftersom det är svårt att skapa de ytor som behövs i efterhand.

När planering med nyckeltal anges med ett spann kan det innebära att en förflyttning i spannet kan behöva ske mellan stadsplaneringens olika faser. Detta på grund av att i stadsplaneringens tidiga skeden så är innehållet i stadsplaneringen mer osäkert och blir mer konkret först längre fram i processen.

Syftet vid planering med styrande nyckeltal är att uppnå de beslutade nyckeltalen. Riktlinjen ger en möjlighet till förflyttning i enlighet med de spann eller procentuella avvikelser som anges kopplat till respektive nyckeltal. Om det inte är möjligt att via förflyttning i nyckeltalet klara planeringen finns det möjligheter att göra avsteg från de styrande nyckeltalen genom en utredning om kommunal service.

## Volymnyckeltal

Volymnyckeltalet syftar till att säkerställa fortsatt handlingsutrymme gällande behov av kommunal service genom reservation av mark och byggrätter, primärt i ett framtids- och närtidsperspektiv. Detta kan till exempel illustreras genom ett visst antal barn i förskoleålder eller elever i grundskoleålder per bostad i flerfamiljshus eller småhus.

- Volymnyckeltal är en teoretisk konstruktion som exempelvis kan grunda sig på befolkningsstatistik, tidigare planeringsutfall eller socioekonomiska och geografiska aspekter. Konstruktionen av volymnyckeltal kan därför variera mellan stadens olika verksamhetstyper och beskrivs närmare kopplat till de nämnder där det finns definierade volymnyckeltal.

- Volymnyckeltal tar inte hänsyn till någon fördelning mellan kommunala och fristående aktörer utan syftar till att säkerställa den volym som krävs oaktat huvudman.
- För de verksamheter som saknar volymnyckeltal definieras framtida och närtida behov i stadens lokalförsörjningsplan.
- Volymnyckeltalen tar inte hänsyn till eventuella tidigare planeringsskulder utan dessa synliggörs antingen i stadens lokalförsörjningsplan eller nämnders lokalbehovsplan.

Nämnder och styrelser med ansvar för exploatering och nämnd med ansvar för fysisk planering, ska i enlighet med respektive uppdrag och ansvarsområde, säkerställa att beslutade volymnyckeltal uppnås i stadsplaneringen.

För att kunna avgöra var i ett volymnyckeltalsspann planeringen ska utgå ifrån ska nämnder och styrelser med ansvar för exploatering och nämnd med ansvar för fysisk planering, säkerställa att avstämning och samordning sker med:

- kommunstyrelsen

När kommunstyrelsen avgör var i ett volymnyckeltalsspann som planeringen ska utgå ifrån kan avstämning och samordning vid behov ske med:

- nämnder med ansvar för berörd kommunalverksamhet
- Nämnder och styrelser med ansvar för byggnation och fastighetsförvaltning

## Nyckeltal lokalyta

Nyckeltal för lokalyta anger behov av lokalyta för olika kommunala verksamhetslokaler. För de nämnder där nyckeltal lokalyta finns definierat anges också om det är skillnad mellan egenägda och inhyrda lokaler. Behovet av lokalyta kan uttryckas på olika sätt. Exempelvis antal kvadratmeter per barn eller elev, antal kvadratmeter per lägenhet på vård- och omsorgsboende för äldre, storlek på tomt för boende med särskild service, med flera.

Kopplat till de olika verksamheternas nyckeltal för lokalyta kan verksamheterna också ange olika spann, exempelvis en minsta och största storlek på enhet, procentuella avvikelser eller om det finns olika krav på lokalyta kopplat till olika geografiska platser i staden.

Nämnder och styrelser med ansvar för exploatering, nämnd med ansvar för fysisk planering samt nämnder och styrelser med ansvar för byggnation ska i enlighet med respektive uppdrag och ansvarsområde, säkerställa att beslutade nyckeltal för lokalyta uppnås.

Vid planering med nyckeltal för lokalyta är målsättningen att uppnå de beslutade nyckeltalen. Om nämnder styrelser med ansvar för exploatering, nämnd med ansvar för fysisk planering samt nämnder och styrelser med ansvar för byggnation ser behov av att förflytta sig i ett nyckeltalsspann ska avstämning och samordning ske med:

- nämnder med ansvar för berörd kommunalverksamhet

För att det ska vara möjligt att förflytta sig i ett nyckeltalsspann måste konsensus råda mellan berörda parter. Om konsensus inte kan uppnås ska frågan hanteras i enlighet med den avstegshantering som anges i denna riktlinje.

## Nyckeltal friyta

Nyckeltal för friyta anger det behov av friyta som finns kopplat till olika kommunala verksamhetslokaler. Friyta är den utomhusyta som krävs för att vissa av stadens verksamheter ska få en funktionell och kvalitativ verksamhet, exempelvis förskola och grundskola. Oaktat verksamhet, ingår inte, förrådsbyggnader, bil- och cykelparkering samt ytor för lastning och lossning i friytan.

Hur nyckeltalet byggs upp kan variera mellan stadens verksamheter exempelvis kan de ta hänsyn till:

- olika krav på friyta kopplat till olika geografiska platser i staden
- olika krav på friyta beroende på markens lämplighet (exempelvis geografisk placering, tillgänglighet, topografi) kopplat till verksamhetens- och målgruppens behov.
- en minsta storlek på friyta oavsett geografisk placering
- vilka avsteg som är möjliga och vilka kriterier som då behöver vara uppfyllda för att exempelvis kunna tillgodoräkna sig delar av andra ytor (park eller grönområden), schemaläggning av utevistelse eller kompletterande rörelseytor inomhus.

Nämnder och styrelser med ansvar för exploatering, nämnde med ansvar för fysisk planering samt nämnder och styrelser med ansvar för byggnation ska i enlighet med respektive uppdrag och ansvarsområde, säkerställa att beslutade nyckeltal för friyta uppnås i stadsplaneringen.

Vid planering med nyckeltal för friyta är målsättningen att uppnå de beslutade nyckeltalen. Om nämnder och styrelser med ansvar för exploatering, nämnd med ansvar för fysisk planering samt nämnder och styrelser med ansvar för byggnation ser behov av att förflytta sig i ett nyckeltalsspann ska avstämning och samordning ske med:

- nämnder med ansvar för berörd kommunalverksamhet

För att det ska vara möjligt att förflytta sig i ett nyckeltalsspann måste konsensus råda mellan berörda parter. Om konsensus inte kan uppnås ska frågan hanteras i enlighet med den avstegshantering som anges i denna riktlinje.

## Unika lokalbehov

Hos de kommunala verksamheterna finns flera exempel på unika lokalbehov vilka är svåra att beskriva med olika typer av generella nyckeltal. Det kan exempelvis handla om specialanpassade lokaler för kulturnämndens, eller idrotts- och föreningsnämndens verksamheter.

Nämnder och styrelser med ansvar för exploatering och nämnd med ansvar för fysisk planering ska säkerställa att avstämning och samordning sker med berörda nämnder för att utreda om det i stadsplaneringen föreligger några unika lokalbehov som ska tillgodoses.

## Avsteg från styrande nyckeltal

Uppstår målkonflikter vid tillämpning av denna riktlinje har berörda nämnder och styrelser ansvar för att i samråd och samverkan försöka hitta gemensamma kompromisser och lösningar inom de givna ramar som riktlinjen för styrande nyckeltal och stadens lokalförsörjningsplan ger. Detta innebär att frågan i första skedet ska försökas lösa i linjen, både inom och mellan, berörda nämnder och styrelser.

Om gemensamma kompromisser och lösningar inte kan uppnås ska frågan skyndsamt framställas till kommunstyrelsen. Samtliga nämnder och styrelser som är delaktiga i ett stadsutvecklingsprojekt och berörs av en eventuell målkonflikt har möjlighet att föreslå att målkonflikten ska framställas till kommunstyrelsen.

För att kunna avgöra vilka prioriteringar och avsteg som är möjliga, ska kommunstyrelsen genom stadsledningskontoret genomföra en utredning om kommunal service.

### Utredning kommunal service

Kommunstyrelsen genom stadsledningskontoret ansvarar för utredningar av kommunal service.

Utredningen är en fördjupad behovsanalys som ska resultera i sammanvägd behovsbedömning. Utredningen ska ta sin utgångspunkt i planerad byggnation, aktuella mål och visioner, prognostiserad befolkningsutveckling samt tillgång till befintlig kommunal service. Utredningen ska lyfta fram möjliga prioriteringar och redovisa vilka olika konsekvenser dessa får för stadsplaneringen och den aktuella verksamheten.

Stadsledningskontoret ska inom ramen för utredningen säkerställa att samtliga nämnder och styrelser som blir berörda ska beredas möjlighet att inkomma med synpunkter och aktivt verka för att hitta funktionella kompromisser mellan berörda parter.

När gemensamma kompromisser kan uppnås i konsensus mellan parterna kan berörda parter fatta beslut i enlighet med uppnådd kompromiss och stadsledningskontoret informerar kommunstyrelsen om att parterna har kommit överens om att göra avsteg.

Kommunstyrelsen fattar beslut om prioritering, utifrån stadsledningskontorets utredning, när gemensamma kompromisser inte kan uppnås.

## Fastighetsförvärv

I den händelse fastighetsnämnden inte kan säkerställa behoven av kommunala verksamhetslokaler på stadens mark, kan frågan om strategiska fastighetsförvärv bli aktuell. Fastighetsförvärv ska i huvudsak genomföras om det bedöms föreligga ett långsiktigt kommunalt behov av fastigheten. Finns det inte ett långsiktigt kommunalt behov ska lokalförsörjningen i första hand ske genom inhyrning. För att säkerställa behovsbilden av kommunala verksamhetslokaler ska ett fastighetsförvärv alltid föregås av en utredning av kommunal service.

# Nämnder med styrande nyckeltal

I detta kapitel anges de nämnder för vilka det finns styrande nyckeltal. Då nämndernas uppdrag och ansvarsområde ser olika ut kan det variera mellan nämnderna vilka typer av styrande nyckeltal som definieras i denna riktlinje (volymnyckeltal, nyckeltal lokalyta och nyckeltal friyta). Under respektive nämnds kapitel anges också om det finns unika lokalbehov som behöver omhändertas i stadsplaneringen.

## Förskolenämnden

Verksamheten kan bedrivas av kommunal eller privat huvudman. Nyckeltalen nedan används i lokalförsörjningsplaneringen oaktat vilket huvudmannaskap den färdigställda förskolan kommer att drivas av.

### Volymnyckeltal

Volymnyckeltalets primära funktion är att bedöma ett framtida behov av förskoleplatser så att tillräckliga markytor reserveras för förskoleändamål i stadsplaneringens tidiga tidsperspektiv, för att möjliggöra en justering i ett senare skede. För förskolans expansionsbehov i befintlig stadsmiljö hänvisas till stadens lokalförsörjningsplan och till förskolenämndens lokalbehovsplan.

Volymnyckeltalet bygger på analys av det befintliga bostadsbeståndet med dess olika typer av bostäder, socioekonomiska förutsättningar, flyttbenägenhet och geografi samt befolkningsstrukturen i nyproducerade bostäder. Uppdaterade analyser av volymnyckeltalet ska ske årligen i syfte att upptäcka väsentliga förändringar.

Volymnyckeltal för förskola definieras i span och det är justerat för bostadstyp och geografiskt område. Det högre talet används i tidiga stadsutvecklingsskeden och när exploateringen innehåll och utformning är definierad finns möjlighet att prova det lägre talet. I de fall en exploatering innehåller en blandning av olika bostadsformer kan nyckeltal från de olika kategorierna kombineras. I begreppet centrala områden avses i första hand innerstaden samt större tyngdpunkter i mellanstaden, enligt definition av områden från stadens översiktsplan.

---

### Styrande volymnyckeltal förskola

	Småhus	Flerbostadshus
Centrala områden	0,35–0,45 barn per bostad	0,10–0,14 Barn per bostad
Övriga områden	0,35–0,45 barn per bostad	0,15–0,20 barn per bostad

---

## Nyckeltal lokalyta

Förskolelokalerna ska vara flexibla och möta förskolans behov, de ska även vara yteffektiva, ändamålsenliga och hållbara över tid för att möta förändringar i elevunderlaget, förändrad pedagogik och arbetssätt.

Nyckeltal lokalyta förskola kan beskrivas i två termer, lokalarea (LOA) och bruttoarea (BTA). Nyckeltal lokalyta bygger på verksamhetsbehovet om en viss yta per barn i den färdiga byggnaden.

### Antal kvadratmeter per barn

Lokalarea (LOA) anger den totala lokalytan som verksamheten behöver i form av personalrum, avdelningsyta, toaletter och kommunikationsyta. I denna yta ingår exempelvis inte teknikrum. I högre byggnader påverkas lokalarean av det ökade behovet av kommunikationsytor vilket kan kräva en mer flexibel tolkning av nyckeltal lokalarea per barn. Det styrande nyckeltalet för lokalarea per barn inomhus är 10 kvadratmeter per barn med en möjlig avvikelse på plus eller minus 10%.

I tidigt stadsutvecklingskede är bruttoarea en mer relevant term för att möjliggöra en lämplig markreservation. Bruttoarean (BTA) är summan av alla våningsplans area och ska mätas från byggnadens utsida. Bruttoarean inkluderar exempelvis teknikrum. Det styrande nyckeltalet för bruttoarea per barn i tidigt stadsutvecklingskede är 14–15 kvadratmeter.

Anpassning av summan bruttoarea per barn kommer att behöva göras avseende på fastighetens förutsättningar och antal våningsplan. I en byggnad högre än två plan ska det större talet i spannet användas för att säkerställa att lokalarean nås.

Byggnadsarea (BYA) är den yta som en byggnad upptar på marken, vilket innebär att en enplansbyggnad och en flerplansbyggnad med samma yttermått har samma byggnadsarea. I tidigt stadsutvecklingskede kan det högre talet i spannet delat med antal våningsplan användas för att rimlighetsberäkna kommande byggnadsarea.

Förskolelokaler som genom inhyrning samlokaliseras med flerfamiljshus, skolor, kontor och liknande ska nå en lokalarea om 10 kvadratmeter per barn plus minus 10% likt förskolelokaler i friliggande byggnader.

---

### Styrande nyckeltal lokalyta förskola

**LOA**            **10 kvm per barn +/- 10%**

**BTA**            **14–15 kvm per barn +/- 10%**

---

I exempeltabellen nedan uppskattas den byggnadsarean som en förskola upptar beroende av antal våningsplan. Tabellen är inte ett styrande nyckeltal utan ger en indikation och grov uppskattning om vilken yta som behöver reserveras i ett tidigt stadsutvecklingskede på en fastighet av normal lämplighet.

Antal barn	Enplansförskola			Tvåplansförskola		
	LOA	BTA	BYA	LOA	BTA	BYA
72	720	1 080	1 080	720	1 080	600
108	1 080	1 620	1 620	1 080	1 620	800
144	1 440	2 100	2 100	1 440	2 100	1 000

### Nyckeltal friyta

I plan- och bygglagen (PBL) anges inga absoluta mått för friyta. Istället framgår av PBL 8 kap § 9–11 att:

”Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.”

Nyckeltal för friyta gäller för nyproduktion på nya fastigheter men kan även användas som vägledning i samband med planering för ny-, om- och tillbyggnader på befintliga fastigheter.

---

### Styrande nyckeltal friyta: vid nyproduktion av förskolor

#### Centrala områden:

- **God nivå: 25 kvm/barn**
- **Acceptabel nivå: 20 kvm/barn**
- **Sammanhängande friyta: 1800 kvm**

#### Övriga områden:

- **God nivå: 35 kvm/barn**
- **Acceptabel nivå: 25 kvm/barn**
- **Sammanhängande friyta: 3000 kvm**

---

De angivna spannen ovan gör en åtskillnad mellan god nivå och acceptabel nivå där strävan är att uppnå en samlat god kvalitet. Spannen är framtagna för att tillämpas på förskoleenheter i storleksintervallet 72–108 barn. Vid större enheter gäller att fokus ska ligga på kvalitet och att bevaka funktionella krav. I praktiken innebär detta att man vid bedömningen av friyta per barn för kapacitet utöver 108 barn kan tillämpa ett lägre nyckeltal än spannet ovan så länge kvalitetsaspekten uppfylls. Detta för att inte nyckeltalet för friyta ska överordnas förskolenämndens önskemål om enhetsstorlekar.

Vid avsteg från god nivå på friyta krävs kompensatoriska åtgärder som exempelvis samnyttjande av angränsande yta, schemalagd utevistelse eller liknande. Här ska särskilt



beaktas att direkt angränsande ytor har ett högre kompensatoriskt värde och att varje form av barriär sänker det kompensatoriska värdet.

I centrala områden ska en minsta sammanhängande yta om 1800 kvadratmeter uppnås. Den sammanhängande friytan ska finnas i anslutning till förskolan. Friytan ska hålla hög kvalitet och vara ändamålsenlig. Friytan anpassas till barnantalet om inte minimiantalet 72 barn per förskola kan uppnås. I övriga områden ska en sammanhängande friyta om 3000 kvm uppnås. Friytan anpassas till verkligt barnantal om inte förskolan minst planeras för 85 barn.

När målsättningen om god nivå på friyta per barn och sammanhängande friyta är nådd kan tillkommande ytor för barn över brytpunkten minskas till acceptabel friyta per barn om förutsättningar för att nå en god nivå per barn inte kan uppnås.

### **Unika lokalbehov**

Förskolenämnden har unika lokalbehov kopplade till barnomsorg i hemmet där behov av aktivitetslokaler för dagbarnvårdare är svårt att beskriva då verksamheten bland annat påverkas av geografisk placering och antal samverkande dagbarnvårdare. Behovet av ytor är varierande och inga nyckeltal definieras för verksamheten.

Öppen förskola och familjecentraler är verksamheter som riktar sig till barn och föräldrar som en hälsofrämjande och stödjande verksamhet. En familjecentral är samlokaliserad med förskoleförvaltningens öppna förskola och andra aktörer inom social- och vårdsektor. Behovet av ytor är varierande och inga nyckeltal definieras för verksamheten.

## **Grundskolenämnden**

Verksamheten kan bedrivas av kommunal eller privat huvudman. Nyckeltalen nedan används i lokalförsörjningsplaneringen oaktat vilket huvudmannaskap den färdigställda förskolan kommer att drivas.

### **Volymnyckeltal**

Volymnyckeltalets primära funktion är att bedöma ett framtida behov av grundskoleplatser så att tillräckliga ytor för grundskola reserveras i stadsplaneringens tidiga skeden.

Volymnyckeltalen ska även kunna appliceras under olika skeden av stadsplaneringen i takt med ökad kunskap om aktuella exploateringar. På så sätt kan en tidig bedömning preciseras närmare inför antagande av en ny detaljplan. Grundskolans behov av verksamhetsförändringar eller expansion i befintliga stadsmiljöer hanteras inte primärt av volymnyckeltalet utan främst av andra planeringsverktyg som befolkningsprognoser, grundskolenämndens lokalbehovsplan samt stadens lokalförsörjningsplan.

Framtagna volymnyckeltal baseras på en analys av dels hela det befintliga bostadsbeståndet och dess olika typer av bostäder, socioekonomiska förutsättningar, flyttbenägenhet och geografi, dels på befolkningsstrukturen i nyproducerade bostäder. Uppdaterade analyser ska ske årligen i syfte att identifiera väsentliga förändringar.

---

**Styrande volymnyckeltal: grundskola**

	<b>Småhus</b>	<b>Flerbostadshus</b>
<b>Centrala områden:</b>	<b>0,5 barn/bostad</b>	<b>0,1–0,2 barn/bostad</b>
<b>Övriga områden:</b>	<b>0,5–0,7 barn/bostad</b>	<b>0,2–0,3 barn/bostad</b>

---

De beskrivna volymnyckeltalen ovan ska utgöra en utgångspunkt för bedömningen av vilken kapacitet grundskola som en aktuell exploateringen innebär. I de fall en exploatering innehåller en blandning av olika bostadsformer kan nyckeltal från de bägge huvudkategorierna kombineras. I begreppet centrala områden avses i första hand innerstaden samt större tyngdpunkter i mellanstaden, enligt definition av områden från stadens översiktsplan.

Vid tillämpningen av nyckeltal i tidigt skede utgör spannets övre gräns alltid utgångspunkt. Vid närmare kunskap om exploaterings innehåll och utformning, exempelvis bostadstyper och storleken på bostäderna, kan en justering inom spannet göras.

**Nyckeltal lokalyta**

Grundskolelokaler ska möta grundskolans behov med samtidigt vara flexibla. De ska även vara yteffektiva, ändamålsenliga och hållbara över tid för att kunna möta förändringar i elevunderlag, förändrad pedagogik och arbetssätt. Grundskolenämndens inriktning är att nya grundskolor bör utformas i enheter om 600-1 000 elever för F-6-skolor och enheter om 500-900 elever för 7–9-skolor.

I nyckeltal för lokalyta ska alla rum/funktioner som krävs för att bedriva verksamhet enligt grundskolans uppdrag, exempelvis pedagogiska ytor, fritidshem, kapprum, specialsalar, kulturskola, WC, arbetsrum, pausrum, storkök, matsal, städutrymmen samt förråd. Undantaget är lokaler för idrott enligt kommentar nedan.

Nyckeltal lokalyta grundskola definieras här med begreppet lokalarea (LOA). Lokalarea omfattar inte fastighetens alla ytor, exempelvis saknas teknikutrymmen, vilket innebär att en omvandling måste ske mellan lokalarea (LOA) och bruttoarea (BTA) för att få ett mått på hela byggnadens volym. Den totala volymen fördelas sedan över ett antal våningsplan. I högre byggnader påverkas lokalarean av ett ökat behov av horisontella och vertikala kommunikationsytor vilket innebär att nyckeltal lokalyta ska kunna ges en viss flexibilitet för att hantera olika byggnadsformer. Nyckel för lokalarea ges därför en möjlig avvikelse på plus eller minus 10 procent för att hantera nämnda osäkerheter.

Baserat på antalet våningar som bruttoarean fördelas får man slutligen fram ett värde på den så kallade byggnadsarean (BYA), vilket motsvarar den yta byggnaden upptar på marken. För bedömningar av hur mycket mark som behöver reserveras för grundskola är det huvudsakligen byggnadsarean som tillsammans med andra nyckeltal kombineras samman för att ge underlag för ett totalt ytbehov.

---

## Styrande nyckeltal lokalyta: vid nyproduktion av grundskolor

### 10 kvm (LOA) per elev oavsett stadi (+/- 10 procent)

---

I nyckeltalet ovan ingår som tidigare nämnts inga teknikutrymmen. Även skolidrottshallens yta är exkluderat från nyckeltalet. Skolidrottshall med fullmått (planyta minst 40x20 m) ska alltid prövas i samband med nya grundskoleprojekt. Det är dock slutgiltigt grundskolenämnden som avgör storlek på idrottshall i respektive projekt.

I exempeltabellen nedan redovisas ett antal exempel på byggnadsarea (BYA) för grundskolor med olika inriktningar och storlekar som kan användas som utgångspunkt för bedömning av vilken yta som behöver reserveras i ett tidigt stadsutvecklingskede. Tabellen är inte ett styrande nyckeltal utan ger en indikation om olika ytbehov. I dessa bedömningar ingår yta för idrottshall. En närmare bedömning behöver dock alltid genomföras specifikt för varje projekt.

<i>Organisation</i>	<i>Storlek</i>	<i>Två våningsplan</i>	<i>Tre till fyra våningsplan</i>
<i>F-6</i>	<i>380</i>	<i>3500–4500 kvm BYA</i>	
<i>F-6</i>	<i>570</i>	<i>4500–5500 kvm BYA</i>	
<i>7–9</i>	<i>560</i>	<i>5500–6500 kvm BYA</i>	<i>4500 kvm BYA</i>

### Nyckeltal friyta

I plan- och bygglagen (PBL) anges inga absoluta mått för friyta. Istället framgår av PBL 8 kap §9–11 att:

”Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.”

Nyckeltal för friyta gäller för nyproduktion på nya fastigheter men kan även användas som vägledning i samband med planering för ny-, om- och tillbyggnader på befintliga fastigheter.

---

### Styrande nyckeltal friyta: grundskola

**Åk F-6: 25–15 kvm/elev**

**Åk 7–9: 15–10 kvm/elev**

---

De angivna spannen ovan gör en åtskillnad mellan god nivå och acceptabel nivå där strävan är att uppnå en samlad god kvalitet. Spannen är framtagna för att tillämpas på skolenheter i storleksintervallet 350–650 elever. Vid större skolenheter gäller att fokus ska ligga på

kvalitet och att bevaka funktionella krav. I praktiken innebär detta att man vid bedömningen av friyta per elev för kapacitet utöver 650 elever kan tillämpa ett lägre nyckeltal än spannet ovan så länge kvalitetsaspekten uppfylls. Detta för att inte nyckeltalet för friyta ska överordnas grundskolenämndens önskemål om större skolenheter.

För grundskolor inom storleksintervallet ovan, men med friyta på gränsen till acceptabel nivå kan ytterligare kvalitetshöjande åtgärder krävas.

Vid avsteg från acceptabel nivå på friyta krävs kompensatoriska åtgärder som exempelvis samnyttjande av angränsande yta, schemalagd rast eller liknande. Här ska särskilt beaktas att direkt angränsande ytor har ett högre kompensatoriskt värde och att varje form av barriär sänker det kompensatoriska värdet.

En minsta sammanhängande friyta om 4 000 kvm i direkt anslutning till skolbyggnaden ska eftersträvas oavsett enhetens storlek.

### **Unika lokalbehov**

Grundskolenämnden har även vissa lokalbehov kopplat till grundsärskola, kulturskola och administrativa funktioner vars behov kan variera mellan olika projekt och geografisk placering. Det kan exempelvis handla om övergripande funktioner inom elevhälsan som inte är samlokaliserade med en grundskola. Behovet av ytor för dessa verksamheter är varierande och inga nyckeltal definieras för verksamheten.

## **Idrotts- och föreningsnämnden**

### **Volymnyckeltal**

För idrotts- och föreningsnämnden definieras volymnyckeltal för idrottshallar och bollplaner. Behovet av idrottshallar kan hanteras antingen med unika fristående anläggningar eller med en samnyttjad fullstor skolidrottshall.

Volymnyckeltalet för nämndens verksamhet bygger på befolkningsstatistik och ett antagande att om när staden växer så behöver det tillföras idrottshallar och bollplaner.

---

### **Styrande volymnyckeltal: idrott**

<b>Anläggningstyp</b>	<b>Antal anläggningar per 10 000 inv.</b>	<b>God närhet till anläggning</b>	<b>Acceptabel närhet till anläggning</b>	<b>Markanspråk</b>
<b>Idrottshallar</b>	<b>1,79</b>	<b>1000 m</b>	<b>2500 m</b>	<b>4 000 – 6 000 kvm (träningshall resp. mindre publikhall)</b>
<b>Bollplaner</b>	<b>2,17</b>	<b>1000 m</b>	<b>2000 m</b>	<b>3 000 – 10 000 kvm (7-spelsplan - 11-spelsplan)</b>

## Nyckeltal lokalyta

Lokalytan är beräknad efter byggnadsarean (BYA). BYA anges i ett spann då det inom respektive anläggningstyp finns olika stora anläggningar, beroende på publikkapacitet, spelplansyta och andra faktorer.

---

### Styrande nyckeltal lokalyta: idrott

Anläggningstyp	Lokalyta (BYA)
Idrottshallar	2 000 – 3 000 kvm (beroende på verksamhet)
Bollplaner	3 000 – 10 000 kvm (OBS ej BYA utan KVM)
Simhallar	2 500 kvm – 7 000 kvm (lokalbad - områdesbad)
Ishallar	4 200 – 4 500 kvm (beroende på verksamhet)

---

## Nyckeltal friyta

Idrottsanläggningar har inte definierade behov av friytor kopplat till en lokal, jämfört med skolor och förskolor. Däremot finns det kringytor intill idrottsanläggningar som behöver omhändertas i planeringen. Det kan handla om utrymmen för hantering av dagvatten, snö, kemikalier, sophantering, angöringsyta, plats för servicefordon och handikapparkering. Idrottsanläggningar har också ett behov av närliggande parkeringsytor för besökare.

### Unika lokalbehov

Simhallar och ishallar är anläggningstyper som inte förekommer lika frekvent som idrottshallar och bollplaner. I planering och lokalisering av en simhall eller en ishall krävs analys utifrån flera aspekter, till exempel upptagningsområde och publikkapacitet. Storleken och tänkt upptagningsområde för dessa olika typer varierar och är något som behöver beaktas i stadsplaneringen.

Det finns behov av specialanläggningar inriktade mot särskilda idrotter, till exempel friidrottshallar, ridanläggningar, rackethallar och kampsportslokaler. Det finns också behov av aktiva utemiljöer, till exempel utegym, näridrottsplatser och spontanaktivitetsytor. Behovet av ytor för dessa verksamheter är varierande och inga nyckeltal definieras för verksamheten.

## Nämnden för funktionsstöd

### Volymnyckeltal

Andelen av befolkningen som beviljas bostad med särskild service, boende med särskild service är så liten och varierande att det inte är lämpligt att med stöd av statistik fastslå planeringsvolymen. De långsiktiga planeringsbehoven framgår i stadens lokalförslagsplan och nämndens lokalbehovsplan.

## Nyckeltal lokalyta

Nyckeltal i tidiga stadsutvecklingskedan medverkar till att tomter av lämplig storlek, lokalisering och topografi avsätts för byggande av boende med särskild service i egen byggnad. Sifferorna för byggnader avser byggnadsarea BYA och baserar sig på tidigare byggda boende med särskild service. I den angivna ytan inkluderas inte uteplatser eller liknande som enligt standard SS 21054 ibland ska räknas med.

Tomten bör vara ca 2000 m<sup>2</sup> och inte alltför kuperad. Tillfarten bör inte vara för brant och angöring för sophämtning kan vara avgörande för tomtens lämplighet. Tomter i storleken 1500 m<sup>2</sup> och uppåt kan vara värda att pröva där tillgången på mark är begränsad. Tomter över 2500 m<sup>2</sup> kan vara kostnadsdrivande, men är ibland önskvärda.

För en normal gruppbostad (6 Lgh) bör ges en byggrätt som tillåter 600 – 650 m<sup>2</sup> BYA. Vid förhöjd tillgänglighet ökas ytan till 700–750 m<sup>2</sup> BYA. En servicebostad i två plan med 8 Lgh kräver 450–500 m<sup>2</sup> per plan.

Utöver angivna behov för byggnaden ska det finnas möjlighet till komplementbyggnader, minst 50 m<sup>2</sup> BTA ska vara tillåtet.

---

### Styrande nyckeltal lokalyta: Boende med särskild service i egen byggnad

Tomtstorlek cirka 2000 m<sup>2</sup>

	Gruppbostad 6 Lgh normal tgg	Gruppbostad 6 Lgh förhöjd tgg	Servicebostad 8 Lgh normal tgg (2 plan)
BYA	600–650 m <sup>2</sup>	700–750 m <sup>2</sup>	450–500 m <sup>2</sup>

*tgg = tillgänglighet*

---

### Boende med särskild service i flerbostadshus

För boende med särskild service integrerad i flerbostadshus bör riktvärdet vara 65–75 m<sup>2</sup> total inhyrd yta per lägenhet. För att uppnå möjligheten att utforma en Boende med särskild service i form av Boende med särskild service med gemensamt skalskydd och inom liggande korridor bör byggnadens djup vara mellan 16–17 meter.

Lägenheterna bör ha balkong eller uteplats och det behövs även en gemensam balkong eller uteplats.

---

### Styrande nyckeltal lokalyta: Boende med särskild service integrerad i flerbostadshus

LOA 65–75 m<sup>2</sup> inhyrd yta per lägenhet

---

### **Nyckeltal friyta**

Med en tomtstorlek enligt ovan ryms de funktioner som en boende med särskild service vanligtvis behöver. Detta kan dock påverkas av omgivningen och närhet till grönområde.

## **Utbildningsnämnden**

Den huvudsakliga lokalförsörjningen för utbildningsnämndens verksamhet sker genom inhyrning.

### **Volymnyckeltal**

För utbildningsnämndens verksamhet anges inga volymnyckeltal. För information om kommande volymbehov hänvisas istället till stadens lokalförsörjningsplan och utbildningsnämndens lokalbehovsplan.

### **Nyckeltal lokalyta**

För gymnasieskolan görs en skillnad mellan högskoleförberedande program och yrkesprogram. Yrkesprogram är svåra att beskriva med några generella nyckeltal utifrån att varje enskilt yrkesprogram behov är att betrakta som ett unikt lokalbehov.

Nyckeltal lokalyta för högskoleförberedande program är uppdelat på två huvudsakliga delar, antal kvadratmeter (LOA) per elev och antal kvadratmeter per elev för kök och matsal.

**Antal kvadratmeter per elev (LOA)** - För de högskoleförberedande program är riktvärdet ett intervall på mellan 6 - 10 kvadratmeter per elev (LOA) plus minus 10 % i bägge ändar av spannet. Att antalet kvadratmeter är beskrivet utifrån ett intervall beror på att det för gymnasieskolans finns behov av flera ytkrävande funktioner. Beroende på om de finns tillgängliga och/eller samnyttjas inom staden eller om de ligger inom fastigheten påverkar den beräknade kvadratmetytan per elev. Några exempel på sådana funktioner är bibliotek, idrottshall samt kök och matsal. Förutsättningarna i varje enskilt projekt avgör därför kvadratmetytan per elev och framgår tydligare där.

**Antal kvadratmeter per elev för kök och matsal** – Utöver antal kvadratmeter (LOA) per elev finns det för gymnasieskolan finns ett behov av yta för kök och matsal. Ett generellt nyckeltal för kök och matsal är 1,5 kvadratmeter per elev plus minus 5 % utifrån att det i matsalen är tre sittningar per dag.

För gymnasieskolans högskoleförberedande program är en lämplig storlek på gymnasieskolor cirka 600 till 800 elever. Enhetsstorleken är inte ett styrande nyckeltal utan en indikation på en rimlig enhetsstorlek. Det finns flera faktorer som påverkar hur många elever som kan vara lämplig och närmare bedömning behöver alltid göras specifikt för varje projekt.

---

**Styrande nyckeltal lokalyta: gymnasieskola högskoleförberedande program**

**6–10 kvadratmeter (LOA) per elev plus/minus 10 % i bägge ändar av spannet**

**1,5 kvadratmeter per elev plus/minus 5 % med tre sittningar i matsalen per dag**

---

### **Nyckeltal friyta**

För utbildningsnämndens verksamhet anges inte några generella nyckeltal för friyta för elever på gymnasieskolan. Elever på gymnasieskolan är en rörlig grupp som till stor del använder allmän plats vid utevistelse.

### **Unika lokalbehov**

Utbildningsnämndens verksamhet inom gymnasieskolans yrkesprogram, gymnasiesärskolan samt vuxenutbildning och yrkeshögskola i kommunal regi klassas som unika lokalbehov.

## **Äldre samt vård- och omsorgsnämnden**

De nyckeltal som anges nedan gäller vård- och omsorgsboende. Nyckeltalen avser både inhyrning och egen produktion/byggnation.

### **Volymnyckeltal**

För äldre samt vård- och omsorgsnämnden verksamhet anges inga volymnyckeltal. För information om kommande volymbehov hänvisas istället till stadens lokalförsörjningsplan och äldre samt vård- och omsorgsnämnden lokalbehovsplan.

### **Nyckeltal för lokalyta**

Ett vård- och omsorgsboende är både ett boende och en arbetsplats. Lokalerna ska tillgodose den enskildes behov av självständighet, delaktighet, integritet, trygghet och säkerhet. Boendets placering i förhållande till omgivningen är viktig liksom att tomten skapar förutsättningar för olika utformning beroende på boendets storlek.

Nyckeltal för lokalyta beskrivs här med begreppet lokalarea (LOA). Lokalarea omfattar inte fastighetens alla ytor, exempelvis saknas teknikutrymmen, vilket innebär att en omvandling måste ske mellan lokalarea (LOA) och bruttoarea (BTA) för att få ett mått på hela byggnadens volym. Den totala volymen fördels sedan över ett lämpligt antal våningsplan. Baserat på antalet våningar framgår slutligen ett värde på byggnadsarea (BYA) vilket motsvarar den area som byggnaden upptar på marken.

För ett vård- och omsorgsboende bör man i ett tidigt skede räkna med 100–120 kvm lokalarea (LOA) per boende. I uträkningen har höjd tagits för funktioner som endast förekommer en gång, som exempelvis tillagningskök, restaurang, café, samlingsal, samt för funktioner som behöver finnas på varje våningsplan eller enhet, som tvättstuga, soprum, städförråd, enhetskök, gemensamhetsutrymmen, med mera.

Ett vård- och omsorgsboende bör läggas i spannet 80–100 lägenheter, fördelat på enheter om minst 10 och som mest 16 lägenheter. För att optimera flöden och samordningsvinster bör det finnas minst 2 enheter och max 4 enheter per våningsplan, fördelat på minst 2 och max 5 plan med lägenheter. Detta utifrån aspekter som tillgänglighet, flöden och verksamhetsekonomi. Lägenheterna ska vara mellan 32–35 kvm (LOA). Den totala hyresgrundande boendeytan per boende inklusive gemensamhetsytor och förrådsyta bör landa på 55 kvm (LOA).

---

### **Styrande nyckeltal lokalyta: vård- och omsorgsboende**

#### **100–120 kvm lokalarea (LOA) per boende**



## 80–100 lägenheter per vård- och omsorgsboende

### 32–35 kvm (LOA) per lägenhet

#### Minst 2 och max 5 våningsplan med lägenheter

#### Minst 2 och max 4 enheter per våningsplan

I exempeltabellen nedan har samtliga våningsplan lägenheter, men det är också möjligt att exempelvis ha ett första våningsplan utan lägenheter med reception, administrativa funktioner, samlingsal med mera. Tabellen är inte ett styrande nyckeltal utan ger en indikation om olika ytbehov.

Antal boende/ lägenheter	Kvm LOA per boende	Antal våningsplan	Antal enheter per våningsplan	Antal lägenheter per enhet	LOA	BYA (exklusive teknikutrym men)
100	100	5	2	10	10 000 kvm	2 000 kvm
90	115	3	3	10	10 350 kvm	3 450 kvm
80	120	4	2	10	9 600 kvm	2 400 kvm

### Nyckeltal för friyta

Utifrån detaljplanens förutsättning ska fastighetens disposition på tomten beaktas för att möjliggöra bästa möjliga dagsljusförhållanden på utemiljön. Utemiljön ska vara förlagd i direkt anslutning till byggnaden och vara dedikerad för hyresgästerna. Det är inte endast storleken utan även användbarhet och tillgänglighet som ska beaktas i förhållande till friyta. Om tomtens förutsättningar gör det svårt att tillgodose att friytan är tillräckligt stor kan det till viss del kompenseras med väl tilltagna inglasade balkonger på varje enhet med bra utblickbarhet över närliggande utemiljö.

Friytan bör planeras så att den ger möjlighet till utevistelse utifrån olika förutsättningar för såväl gemensamma som individuella aktiviteter. Friytan ska kunna nås av hyresgästerna på egen hand. Markförutsättningarna bör vara sådana att träd kan planteras. Det bör även finnas utblickbarhet till allmän plats/mark.

Med hänsyn taget till ovan specificerade behov bör nyckeltal för friyta för ett vård- och omsorgsboende ligga i spannet 15–20 kvm per boende/lägenhet.

---

### Styrande nyckeltal friyta: vård- och omsorgsboende

#### 15–20 kvm per boende/lägenhet

---

*Exempeltabell på friyta för vård- och omsorgsboende av olika storlek. Tabellen är inte ett styrande nyckeltal utan ger en indikation på olika ytbehov.*

<i>Antal lägenheter</i>	<i>Friyta per lägenhet</i>	<i>Summa friyta</i>
100	15 kvm	1500 kvm
90	17 kvm	1530 kvm
80	20 kvm	1600 kvm

### **Unika lokalbehov**

Till varje vård och omsorgsboende kan projektspecifika ytor tillkomma beroende på exempelvis inriktning, geografisk placering eller tillgång till annan service i området. Det kan röra sig om uthyrningsbara ytor för frisör eller fotvård eller gym och bibliotek. Det kan också vara så att tillagningsköket ska dimensioneras på ett sådant sätt att det kan producera mat till närliggande kommunala verksamheter.