



<b>Dokumentbeteckning:</b>	Riktlinjer
<b>Antaget av/Ansvarig</b>	Kommunstyrelsen, 2021-11-10
<b>Handläggare/Förvaltning</b>	Anna Möll, Lokalstrateg KSF
<b>Handlingen förvaras</b>	Diarie: KS
<b>Diarienummer</b>	KS: 2021/00237 003
<b>Datum/Ersätter</b>	2022-01-31 ersätter 2021-09-24

#### Handlingen publiceras

Intranät  Stadens hemsida  Annat:

**Syfte:** Att vara ett vägledande dokument vid planering och utformning av verksamhetslokaler inom Trollhättans stad samt ett stöd för en samlad strategisk styrning för att lokalerna ska vara likvärdiga över hela staden.

**Gäller för:** Samtliga förvaltningar med verksamhetslokaler

**Referensdokument:** Riktlinjer lokalförsörjning Trollhättans Stad

**Ansvar och genomförande:** Samtliga förvaltningar, Lokalstrateg, Lokalplanerare, Kraftstaden Fastigheter Trollhättan AB, AB Eidar Trollhättans bostadsbolag

**Uppföljning:** Uppföljning vart annat år: Lokalstrateg KSF, lokalplanerare/utvecklare inom OF, UTB och SF

## Ramprogram för ny- och ombyggnation av lokaler i Trollhättans Stad

### Inledning

När staden planerar och bygger nya lokaler för kommunal service, antingen det sker i egen regi eller genom de kommunala bolagen, finns en framtagen gemensam standard, ett ramprogram. Ramprogrammet innehåller riktlinjer för funktioner som ska finnas i verksamhetslokalerna så att miljön i lokalen blir behovsanpassad, praktisk, säker och stimulerande för alla som vistas i

lokalerna. Ett ramprogram är först och främst ett stöd för förvaltningarna och bolagen när de tillsammans planerar för ny- eller ombyggnation av verksamhetslokaler.

### **Syfte och mål**

Ramprogram för respektive verksamhet fastställs av berörd nämnd och har som syfte att vägleda vid planering samt ge en bredare förståelse för den verksamhet som bedrivs.

Det är också ett stöd till kommunstyrelsen och berörda nämnder, att de ska kunna ha en samlad strategisk styrning för att säkerställa att staden bygger med samma kvalitet överallt och att lokalerna är likvärdiga, hållbara och lätta att underhålla.

### **Avgränsningar**

Ramprogrammet ska ses som ett vägledande dokument, där lagar, förordningar och myndighetsföreskrifter går i första hand. Det kan också ses och användas som ett komplement till en bygghandling.

### **Utgångspunkter och förutsättningar**

Ramprogrammen innehåller anvisningar och riktlinjer för funktioner som ska finnas i exempelvis förskolor, skolor, kök och äldreboenden. De uppfyller myndigheternas krav på lokaler och är framtagna utifrån styrdokument och beprövad erfarenhet och beskriver hur man skapar en praktisk, trygg och stimulerande miljö för invånare som bor, vistas och arbetar i kommunala lokaler.

### **Hållbarhetspolicy och miljöbyggnad**

Trollhättan Stads hållbarhetspolicy tillsammans med den ekologiska hållbarhetsstrategin anger att Staden ska vara en förebild genom att vara nyskapande och pådrivande i miljöarbetet.

Miljöbyggnad Silver är en nivå som staden strävar efter som standard. Det ska också strävas efter att placera solceller på all nybyggnation genom att titta på möjligheten för varje objekt.

## **Träbyggnad**

När nya byggnadsverk eller andra anläggningar ska uppföras av Trollhättans stad eller dess bolag ska trä som byggnadsmaterial alltid provas. Se Trollhättans stads "Strategi för ökat träbyggande," antagen av kommunfullmäktige 2018-03-05, KF §22.

## **Dagvatten**

Dagvattenhantering ska ske i överensstämmelse med kommunens dagvattenstrategi. Enligt den gäller att fördröjning av dagvatten bör ske på kvartersmark. Fördröjning ska ske i enlighet med detaljplanens dagvattenutredning alternativt fördröjning motsvarande 10 mm per kvadratmeter hårdgjord yta.

## **Nyckeltal och ytbehov**

Trollhättan befinner sig i en expansiv period där det finns stor efterfrågan på bostäder av olika slag. I takt med att utveckling sker såväl i centrala staden, på landsbygden och i nya bostadsområden är det viktigt att goda förutsättningar finns för de verksamheter som behövs för att medborgarnas vardag ska fungera på ett bra sätt. Det är viktigt att tidigt i detaljplaneprocessen, där markanvändningen provas för ett specifikt användningsområde, avsätta tillräckligt stor yta för att svara mot det kommunala servicebehovet.

Nyckeltal och ytbehov både för inomhusmiljöer och utomhusmiljöer beskrivs i respektive verksamhets ramprogram.

## **Tillgänglighet**

Tillgängligheten inom Trollhättans stads verksamhetslokaler ska vara god. Personer med funktionsnedsättning, såväl barn som vuxna, ska kunna använda lokalerna. Det innebär också att det ska finnas parkeringsplats nära entrén och vara möjligt att ta sig in i bygganden på ett enkelt sätt

Verksamhetslokaler ska utformas enligt normer och krav gällande tillgänglighet vid nybyggnation. Västra Götalandsregionen har i samverkan med Funktionshindersföreningarna arbetat fram riktlinjer som Trollhättans Stad har som utgångspunkt i arbetet med tillgänglighetsfrågor: "Tillgängliga och användbara miljöer – Riktlinjer och standard för fysiska tillgänglighet".

I de fall byggnationen inte kommer kunna uppfylla riktlinjerna bör avsteg dokumenteras och stämmas av med stadens samordnare för tillgänglighetsfrågor och/eller sakkunnig i tillgänglighet för att se om tillgängligheten kan lösas på annat sätt.

### **Geografisk placering**

Nya verksamhetslokaler behöver få en genomtänkt strategisk placering bland annat utifrån behov av närliggande miljöer antingen det är fråga om central placering, i ett bostadsområde eller på landsbygd. Här krävs samverkan mellan berörd verksamhet, mark- och exploatering samt plankontoret.

Hänsyn behöver tas till trafik, logistik i form av transporter, in-och utfartsvägar liksom omgivande störningsrisker såsom buller, luftföroreningar, kraftledningar mm.

Placering av byggnader, växter, lekturtrustning, parkbänkar mm på fastigheten ska ta hänsyn till väderstreck och årstider så att en god placering åstadkoms.

Miljöerna inom Trollhättans stads verksamheter ska erbjuda varierande aktiviteter både inomhus och utomhus som stöder respektive verksamhets övergripande mål. Miljöerna ska vara tillgängliga och inspirera till samspel, utveckling, lärande och kommunikation.

### **Innemiljö**

Inomhus planeras miljöerna utifrån vilka funktioner en verksamhet behöver ha och viktiga samband funktionerna emellan, hur de bör vara placerade i förhållande till varandra. Respektive verksamhets ramprogram beskriver behovet och omfattningen av gemensamhetsytor, mer avdelnings- eller hemvistspecifika ytor samt ytor för personal.

I rumsfunktionsprogrammen som är kopplade till respektive ramprogram beskrivs också vilken inredning och utrusning varje funktion behöver utrustas med.

### **Utemiljö**

Utomhusmiljön är ett viktigt komplement till funktionerna inomhus. Miljön ska vara överblickbar tydlig och väl belyst. Den ska uppmuntra till lek, rörelse, nyfikenhet och samspel men också med möjlighet till vila och paus.

Yta för hämtning/lämning, parkering, varutransporter ska utformas på ett säkert sätt. För planering av cykel- och bilparkering se Trollhättans Stads parkeringsnorm.

## **Biologisk mångfald**

Trollhättans Stad och de kommunala bolagen jobbar aktivt för att bidra till en ökad biologisk mångfald i kommunen. Detta i enlighet med Strategin för Ekologisk hållbarhet samt Agenda 2030.

I samband med att nya kommunala lokaler anläggs ska strävan vara att uppnå en hög biologisk mångfald i lokalernas utemiljö. Det kompletterar övriga mål rörande utemiljön.

Biologisk mångfald kan uppnås på många olika sätt, exempelvis:

- Skapa och bevara en variation i utemiljön
- Värna gamla, grova och ihåliga träd, både levande och döda träd
- Spara stockar, död ved, fallna löv, ris och grenar och andra naturliga inslag i utemiljön.
- Anlägga mulmholkar och insektshotell – tänk på bra placering – gärna i lä och söderläge
- Sätta upp fågelholkar i träden, gärna lite skyddat
- Välja blommande träd och buskar – gärna naturligt förekommande svenska arter
- Anlägga rikblommande gräsmarker
- Spara olika typer av gräsmarker, både kortklippt gräs och mer högvuxet med örter
- Anlägga en fjärilsrabatt med nektarrika blommor – helst i lä och söderläge
- Anlägga solbelysta ytor av öppen sand
- Anlägga stenmurar/stenrösen.
- Anlägga/spara öppna grunda vattenmiljöer
- Anlägga gröna tak, är av särskilt intresse på mindre komplementbyggnader

Dessa åtgärder gynnar den biologiska mångfalden och bidrar till att skapa en utvecklande och stimulerande miljö för barn, ungdomar, personal och gamla.

## **Arbetsmiljö**

I planering och utformning av verksamhetslokaler inom Trollhättans stad ska arbete ske för en god arbetsmiljö inom samtliga områden. Hänsyn ska tas till aktuell lagstiftning och facklig samverkan genomföras enligt lokalt samverkansavtal.

## **Städbarhet**

Utformning av lokaler samt val av material, inredning och utrustning ska ske på ett sådant sätt att hänsyn tas till god städbarhet.

Att tänka på vid ombyggnation/nybyggnation och inredning är: väl anpassade funktioner och ytor i städcentral för byggnadens inriktning, inbyggda ventilationsrör, så mycket som möjligt av inredning på hjul (skåp, rumsavskiljare mm), inbyggda skåp från golv ända upp till tak, sensorer på tvättställsblandare, så få öppna hyllor som möjligt, trestegsmodellen vid entré (vindfång). Vägghängda toaletter är att föredra ur städsynpunkt. Fönster och andra glasytor ska utföras på ett sådant sätt att de kan rengöras på ett säkert och ergonomiskt lämpligt sätt. Ändamålsenlig utrustning som ökar städkvaliteten och förenklar lokalvården skall finnas i tillräcklig omfattning.

Krav på miljöbyggnad påverkar städbarheten och förutsättningarna för att utföra lokalvård och underhåll bör beaktas i planeringen.

Utifrån framtida driftskostnader gällande lokalvård och underhåll, bör utformningen av exempelvis stora glaspartier och höga höjder beaktas i lokalbehovsprocessen och därmed generera medvetna val utifrån förutsättningarna som skapas.

## **Drift och underhåll**

Det är i syfte att skapa en samsyn redan i planeringsskedet viktigt med en samverkan mellan fastighetsägare och verksamhetsutövare. De som ska bekosta, använda och förvalta en ny- eller ombyggnation behöver tillsammans skapa en tydlig beskrivning av hur de vill att lokalerna ska driftsättas och kontinuerligt fungera. Ju bättre det förväntade slutresultatet kan beskrivas i förväg i form av krav och ramar för funktion och utformning, desto större är sannolikheten att projektet i slutändan uppfyller förväntningarna. I planeringsarbetet kan olika prioriteringar vägas mot varandra och klaras ut. Att även inkludera ekonomi- och förvaltningsaspekter såsom drift och skötsel

samt kommande planerat underhåll medför att målinriktningen blir mer realistisk.

I planeringen av en ny- eller ombyggnation bör det därför utifrån den fortsatta driften och underhållet av lokalerna reflekteras kring samt göras medvetna och väl motiverade val. Val som tar ställning till exempelvis materialval kopplat till kommande drift- och underhållskostnader, miljöbyggnad kontra konventionell byggnad, energieffektivitet, livstidskostnad och reinvesteringstakt med mera.

## **Säkerhet**

Fastigheter i Trollhättan ska vara trygga och säkra. Miljön ska vara överblickbar, tydlig och väl belyst. Fastigheterna ska vara utformade så att de inte blir ett tillhåll för utomstående personer. Exempel är närvarostyrd belysning utomhus, bänkar och sittplatser placeras på lämpliga ställen och att dessa förankras så de inte kan flyttas.

Även andra åtgärder som kameror kan övervägas. Det trådlösa nätverket kan stängas av om det inte bedriver verksamhet i fastigheten. Ytor för trafik utformas på ett säkert sätt. En inhägnad cykelparkering med möjlighet för laddning av el-cyklar kan övervägas.

Ett passersystem av den modell som används i Trollhättans Stads verksamhetslokaler kan användas av verksamhet med olika behov av öppettider och sektioneringar. Se bestämmelse KS 2019/00721 060, eller senaste utgåva, för nyinstallation och förändring av befintligt passersystem. I utsatta verksamheter ska överfallslarm övervägas.

Separat automatiskt brandlarm ska användas samt ett inbrottslarm av den typ som används i Trollhättans Stad. Fastigheten bör förberedas för anslutning av larm och passersystem via IP enl. Trollhättans Stads Skydd & säkerhetsavdelnings instruktioner. Se bestämmelse KS 2020/00023 eller senaste utgåva.

Vid behov sektioneras larmsystemet så att inte nyttjade delar av fastigheten kan larmas.

Entréer, in och utgångar anpassas efter verksamhetens behov. Sträva efter ett fåtal öppna entréer. Övriga in- och utgångar kan vid behov hållas öppna/stängda.

Kontakt tas alltid med Trollhättans stads Skydd- och säkerhetsavdelning för konsultation vid ny och ombyggnad/renovering av lokaler.

### **Krisberedskap**

Vid planering och projektering av nybyggnationer och mer omfattande renoveringar, bör möjligheten till ökad krisberedskap beaktas, för att succesivt rusta staden för framtida krissituationer. Förutsättningarna för tillgång till värme, nödvatten och reservkraft ska utredas vid varje större projekt, där verksamhet pågår dygnet runt, såsom exempelvis ett vård- och omsorgsboende. Vid elbortfall bör en prioritering av verksamhetsfunktioner och/eller utrymmen genomföras

### **IT och telefoni**

Det skall finna ett Stadsövergripande tänk gällande samtliga digitala funktioner i fastigheten. IT avdelningen skall konsulteras i varje ny och ombyggnad/renovering för att säkerställa god utformning av IT installationer.

Verksamhetens syfte och användningsområdet av datakommunikation ska styra fastighetens ingående nät-leverans. Stort behov av dataöverföring kräver anslutning via fiber för att tillgodose leverans till alla tilltänkta användare.

IT installation och nätverk skall utformas i samråd med IT avdelningen, Trollhättans Stad. Utrymme behövs för central utrusning exempelvis korskopplingskåp. Storlek på dessa ska vara enligt IT avdelningens önskemål.

Typ av nätverksutrustning beställs i samråd med IT-avdelningen. Det bör övervägas om hela fastigheten ska täckas av trådlöst nätverk eller ej. Tillkommer nya digitala tekniska lösningar skall detta i god tid stämmas av med IT avdelningen.

All installation bör vara framtidssäkrad inom rimliga gränser för att undvika ombyggnationer i närtid.

Accessnoder för god mobiltäckning bör övervägas i vissa fastigheter för att få fullgod täckning.





## **Arbetsgrupp**

En arbetsgrupp har arbetat fram riktlinjerna för ovanstående ramprogram som ett stöd vid utformning och planering av verksamhetslokaler inom Trollhättans Stad.

Arbetsgruppen har utgjorts av:

Anna Möll, Lokalstrateg KSF  
Anna-Sara Persson, Utvecklingsledare SF  
Dan Petersson, Lokalplanerare UTB  
John Lawson, Lokalplanerare UTB  
Maria Ljungberg, Lokalplanerare OF

Avstämning har gjorts med huvudskyddsombud samt personer inom respektive "specialfunktion" såsom Skydd och säkerhet, IT, Tillgänglighet, Hållbarhet samt med Beredningsgruppen lokaler där även Kraftstaden Fastigheter och AB Eidar är representerade.