

Lokalbehovsplan 2024

Planering för perioden 2025-2035, med utblick till 2040

Miljö- och byggnadsnämnden



Visionsskiss: CF Möller Architects

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Anna Lindin
0171-625909
anna.lindin@enkoping.se
Nämnd: Miljö- och byggnadsnämnden

Beslutad av:
Ansvarig funktion:
Område: Lokalförsörjning
Ersätter: Nej
Gäller för:

Dokumenttyp: Plan
Gäller fr.o.m.: Datum
Gäller t.o.m.: 2025
Reviderad: Nej

Innehåll

Sammanfattning	3
Inledning.....	4
Utgångspunkter – nuläge	4
Befintliga verksamheter	4
Förutsättningar – uppdrag och styrning.....	4
Förväntad framtida utveckling	4
Bostads- och befolkningsprognos.....	5
Omvärldsanalys	5
Effekter på framtida lokalbehov/Faktorer som påverkar lokalbehovet.....	5
Samverkansmöjligheter	6
Konsekvenser om förslagna investeringar inte prioriteras.....	6
Prioritering och sammanvägd bedömning	6
Planerade uppsägningar.....	7
Markbehovsplan för kommunledningsförvaltningen.....	7

Sammanfattning

Verksamhetsförvaltningarna (social-, upplevelse-, utbildnings-, samt vård- och omsorgsförvaltningen) tar årligen fram lokalbehovsplaner för sina nämnders respektive områden. Lokalbehovsplanerna utgör underlag till kommunens lokalförsörjningsplan som i sin tur utgör ett prioriteringsstöd till den årliga budget- och investeringsprocessen. Inför den lokalförsörjningsplan som ska tas fram våren 2025, införs rutinen att även de övriga kommunala verksamheterna ska fastställa en lokalbehovsplan, även om dessa verksamheter har mer begränsat behov av lokaler.

Baserat på såväl prognostiserad befolkningsökning, förändringar i omvärlden som påverkar verksamheten och förväntad utveckling av arbetssätt och organisation av kommunens verksamheter, har miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen (MSF) identifierat följande lokalbehov:

Tabell 1: Åtgärdsförslag för miljö- och byggnadsnämnden

ENHET	TOTAL KAPACITET	ERSÄTTNINGS-KAPACITET	KAPACITETS-ÖKNING	PREL VERKS. START	STATUS PROJEKT
KOMMUNHUS, INHYRNING	Ca 300 medarbetare	Ja	Ja	2026	Byggnation pågår.
NÄRARKIV (KS HANDLINGAR	Ej fastställt	Ja	nej	2026	Verksamhetsarbete pågår för vilket tillkommande behov som finns inom den nya förvaltningen.

Inledning

Enligt kommunens "Policy för lokalförsörjning" (KS2017/743) ska det lokalstrategiska arbetet eftersträva hög lokaleffektivitet och god ekonomisk hushållning av de gemensamma resurserna. Detta görs genom att arbeta för ändamålsenliga lokaler till lägsta kostnad över tid, där kostnad och nytta är i balans. Eftersom lokalkostnaderna är en stor andel av verksamheternas ekonomi och kommunens totala investeringsbehov är omfattande, är det viktigt att hålla nere kostnaderna så långt det är möjligt och endast inkludera nödvändiga lokalåtgärder. Verksamhetsförvaltningarna (social-, upplevelse-, utbildnings-, samt vård- och omsorgsförvaltningen) tar fram lokalbehovsplaner för sina nämnders respektive verksamhetsområden. Lokalbehovsplanerna utgör underlag till kommunens lokalförsörjningsplan som i sin tur är ett prioriteringsstöd till den årliga budget- och investeringsprocessen. Inför den lokalförsörjningsplan som ska tas fram våren 2025, införs rutinen att även de övriga kommunala verksamheterna ska fastställa en lokalbehovsplan, även om dessa verksamheter har mer begränsat behov av lokaler.

Grunden för lokalbehovsplanen är kommunens utveckling baserat på bostadsplaner och befolkningsprognos (2024), liksom befintligt lokalbestånds skick och hur verksamheterna nyttjar dessa lokalresurser, samt de förändringar i omvärlden som ger nya krav och regelverk på verksamheterna, förnyade arbetssätt och ansvarsområden, mm, som tillsammans utvecklar verksamheterna och därmed deras lokalbehov. Lokalbehovsplanen syftar till att tydliggöra hur respektive förvaltnings/nämnds lokalbestånd behöver vidareutvecklas för att möta det förändrade behovet.

De åtgärder som listas ska avse lokalåtgärder som föreslås ingå i kommunens budget- och investeringsplan, och hanteras av samhällsbyggnadsförvaltningens Verksamhet fastighet genom in-/nyförhyrning/uppsägning eller om-/till-/nybyggnation. Lokalbehovsplanen redovisar inte åtgärdsförslag som är verksamhetsåtgärder (tex förändrade arbetssätt som inte innebär åtgärder i lokaler). Anläggningar ingår inte heller i lokalbehovsplanen, tex reningsverk, värmeverk, och olika typer av markanläggningar.

Utgångspunkter – nuläge

Befintliga verksamheter

De administrativa funktionerna vid miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen (MSF) är för närvarande evakuerade till lokaler på Kungsgatan och på Gnejsgatan, under tiden som ett nytt kommunhus byggs.

Förutsättningar – uppdrag och styrning

Respektive nämnds reglemente styr verksamheternas ansvarsområden. MSF arbetar på uppdrag av miljö- och byggnadsnämnden med kartor och GIS, miljö- och hälsoskyddsfrågor och bygglov samt kommunstyrelsen och PLEX-utskottet med detaljplane- och översiktsplanering, mark- och exploateringsfrågor.

Övergripande syftar dessa uppdrag till att uppfylla kommunens övergripande mål att skapa en tryggare kommun som vi är stolta över att bo och verka i, och bidrar till att alla invånare kan utveckla sitt bästa jag.

Förväntad framtida utveckling

Bostads- och befolkningsprognos

Kommunens översiktsplan (ÖP) är vägledande för all fysisk planering inklusive planering för verksamhetslokaler och bostäder. Det pågår ett arbete med ny översiktsplanering till 2040. Den prognos som finns om bostadsbyggande under nästkommande tio år baseras på uppgifter från byggintressenter i kommunen. Den faktiska utvecklingen är beroende av konjunktur och andra makroekonomiska faktorer. Osäkerheten i dessa bedömningar betraktas för närvarande som mycket stor.

Befolkningsprognos utgår från antaganden om antal födda, antal döda samt antal in- och utflyttare till kommunen. År 2023 hade Enköpings kommun cirka 48.300 invånare. Enligt befolkningsprognos 2024 kommer Enköpings kommun ha cirka 56 000 tusen invånare år 2035 och cirka 60 000 år 2040. Detta motsvarar en ökning med 16% från 2023 till 2035, respektive 24% från 2023 till 2040. Den äldre befolkningen (85+) ökar allra mest.

Befolkningen växer inte jämnt fördelat i kommunen, utan ökningen varierar mellan de geografiska delområdena. För aktuella administrativa funktioner spelar dock geografiska skillnader i kommunen marginell roll, utan det är totalen som påverkar verksamhetsutvecklingen.

Omvärldsanalys

Lokalbehoven påverkas av en rad olika faktorer i dagens samhälle utöver demografiska förändringar; teknisk utveckling som bidrar till nya arbetssätt, klimatförändringar, kommunens långsiktiga mål, fastigheters tekniska status, hur befintliga lokaler fungerar för verksamheterna, med mera.

Befolkningsutveckling och nya arbetssätt: Förvaltningarnas verksamheter behöver växa med 16% fram till år 2034 (eller 24% fram till år 2040) för att öka proportionellt med befolkningen. Detta för att erbjuda samma servicenivå som idag, och om alla andra faktorer antas vara oförändrade.

Den tekniska utvecklingen av digitala arbetssätt som exempelvis möjliggör aktivitetsbaserade arbetsplatser och framtida användning av AI för vissa funktioner, innebär att förvaltningarnas administrativa funktioner inte bedöms behöva öka proportionellt med befolkningen. Exakt hur stor förändringen kommer att bli är dock svårt att sätta ett värde på.

Kostnadsutveckling för hyror: Kostnaden per kvadratmeter är högre för nybyggnation än befintliga lokaler. Allt eftersom nybyggnation blir en större del av lokalbeståndet, ökar hyreskostnaden per kvadratmeter.

Samtidigt bedöms effektivare nyttjande av ytor genom aktivitetsbaserade arbetssätt och samnyttjande av ytor mellan olika funktioner hålla den totala hyreskostnaden nere genom att mindre yta behövs.

Pågående utvecklingsarbete: Digitalisering av arkiv med övergång till e-arkiv gör att mindre mängd dokument behöver förvaras i pappersformat i framtiden, vilket minskar behovet av arkivytor på lång sikt.

Effekter på framtida lokalbehov/Faktorer som påverkar lokalbehovet

De administrativa funktionerna vid MSF, liksom den centrala administrationen på övriga verksamhetsförvaltningar, bedöms behöva mindre yta per anställd i framtid med anledning av digitaliseringen och ändrade rörelsemönster där fler arbetar på distans, vilket möjliggjort att det nya kommunhuset planeras med yteffektivt aktivitetsbaserat arbetssätt.

Förvaltningens hela verksamhet flyttar till det nya kommunhuset, utredning kommer ske om behov av närakiv krävs när miljö- och byggnadsförvaltningen utökas till miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Samverkansmöjligheter

Det nya kommunhusets aktivitetsbaserade arbetssätt innebär en form av samnyttjande som ger effektivare användning av de ytor som hyrs in. Detta gäller såväl kontorsarbetsplatser, mötesrum och övriga personalutrymmen. Vid planeringen av kommunhuset har man också valt att inte placera en fullmäktigesal i kommunhuset, utan att istället samnyttja nya gymnasiets aula för funktionen.

Konsekvenser om förslagna investeringar inte prioriteras

Om projektet med nytt kommunhus skulle avbrytas, består situationen med mindre effektivt lokalutnyttjande, samt att kostnader uppstår för brytande av avtal.

Prioritering och sammanvägd bedömning

Digitalisering av arbetslivet gör att de administrativa lokalerna generellt inte behöver växa i takt med befolkningsökningen. Dock behöver nuvarande evakueringslösningar ersättas genom att projektet med nytt kommunhus fullföljs. I samband med tillträdet till nytt kommunhus, kommer vissa lokaler att sägas upp.

Åtgärder med nytt kommunhus är inkluderat i investeringsplan. Utredning kommer ske vilket behov som finns av närarkiv framledes. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Tabell 2: Förslag investeringsplan för miljö- och byggnadsnämndens lokaler

ENHET	TOTAL KAPACITET	ERSÄTTNINGS-KAPACITET	KAPACITETS-ÖKNING	PREL VERKS. START	STATUS PROJEKT
KOMMUNHUS, INHYRNING	Ca 300 medarbetare	Ja	Ja	2026	Byggnation pågår.
NÄRARKIV (KS HANDLINGAR)	Ej fastställt	Ja	nej	2026	Verksamhetsarbete pågår inom nya förvaltningen.

Planerade uppsägningar

Tabell 3: Lokaler som planeras att sägas upp

ENHET/OBJEKT	FÖRHYRD YTA, KVM	NUVARANDE KONTRAKTS GILTIGHETSTID	KOMMENTAR (FÖRKLARING)
KUNGSGATAN 39	1490	20251231	MBF & KLF flyttar till nya kommunhuset
GNEJSGATAN 8	1764	20251231	MSF & TSF flyttar till nya kommunhuset

Markbehovsplan för kommunledningsförvaltningen

Ingen ny fastighet/mark behöver köpas in för att genomföra ovanstående lokalbehovsplan.