

Förstudie

Enögla förskola, Öppen förskola och Vård- och omsorgsboende på fastigheten Galgvreten 2:35, Enköping

2025-03-20



Volymstudie åtgärdsförslag

Teknik- och serviceförvaltningen
Agneta Brändström
0171-62 66 16

agneta.brandstrom@enkoping.se

Ärendenummer
KS2025/116 (förskola och öppen förskola)
KS2024/853 (vård- och omsorgsboende)

1. Sammanfattning.....	5
1.1 Syfte	5
1.2 Avgränsning.....	6
2. Bakgrund	7
2.1 Vård och omsorgsförvaltningen.....	7
2.2 Utbildningsförvaltningen	7
3. Rekommendationer.....	9
3.1 Verksamhetsförvaltningar som berörs av uppdrag.....	9
4. Utgångsfaktorer.....	12
4.1 Kommunövergripande mål.....	12
4.2 Mål från vård- och omsorgsförvaltningen	13
4.3 Mål från utbildningsförvaltningen.....	13
4.4 Mål från teknik- och serviceförvaltningen	13
4.5 Investeringsplan och budget.....	13
4.6 Hållbarhet	14
4.7 Befolkningsprognos.....	16
5. Åtgärdsalternativ / åtgärdsförslag	18
5.1 Vård- och omsorgsförvaltningen	18
5.2 Utbildningsförvaltningen	19
5.3 Sammanfattning åtgärdsförslag.....	21
6. Åtgärdsförslag Galgvreten 2:35.....	22
6.1 Omgivning och intilliggande fastigheter.....	22
6.2 Detaljplan.....	23
6.3 Markförhållanden.....	24
6.4 Infrastruktur	24
6.5 Kultur och miljö m.m.	27

Dokumenttyp Förstudierapport

Beslutad av

Gäller f.om.

Gäller t.om.

Ersätter

Gäller för

Ansvarig funktion

Reviderad

Teknik- och serviceförvaltningen
Agneta Brändström
0171-62 66 16
agneta.brandstrom@enkoping.se

Ärendenummer
KS2025/116 (förskola och öppen förskola)
KS2024/853 (vård- och omsorgsboende)

7. Verksamheternas lokalbehov.....28

7.1 Projekt mål.....28

7.2 Funktionsprogram.....28

7.3 Samband och flöden.....28

7.4 Volymskiss28

8. Byggnadstekniska förutsättningar33

9. Ekonomi.....34

9.1 Investering.....**Fel! Bokmärket är inte definierat.**

9.2 Preliminär hyra / hyresindikation.....**Fel! Bokmärket är inte definierat.**

9.3 Övriga ekonomiska konsekvenser.....**Fel! Bokmärket är inte definierat.**

9.4 Konst 1% regeln.....**Fel! Bokmärket är inte definierat.**

10. Tidplan.....34

11. Risker35

11.1 Om åtgärden ej genomförs.....35

12. Bilagor.....36

Dokumenttyp Förstudierapport	Beslutad av	Gäller f.om.	Gäller t.om.
Ersätter	Gäller för	Ansvarig funktion	Reviderad

Teknik- och serviceförvaltningen
Agneta Brändström
0171-62 66 16
agneta.brandstrom@enkoping.se

Ärendenummer
KS2025/116 (förskola och öppen förskola)
KS2024/853 (vård- och omsorgsboende)

Deltagare i Förstudien

Projektledare	Rickard Westlöf
Lokalsamordnare (UF)	Ebba Gordon Hultsjö
Lokalsamordnare (VoF)	Helena Duske
Verksamhetsrepresentant (UF)	Elisabeth Ståhl (Verksamhetschef)
Verksamhetsrepresentant (VoF)	Erik Callenmark (tf Verksamhetschef)
Fastighetsförvaltare (UF)	Gunnar Sundelin
Fastighetsförvaltare (VoF)	Erica Edberg
Projektenhetschef	Rickard Westlöf
Planarkitekt	Daniel Pettersson (Enhetschef)
Allmän plats /trafik	Andrey Edemskiy
Allmän plats /park	Yvonne Högberg
VA	Sari Virkkala
Energi	Joakim Sjödahl
Måltidsservice	Viktoria Grönholm
Arkitekt	Helena Ziegler, Pelago Arkitektur AB
Landskapsarkitekt	Stina Hellqvist, Nivå Landskapsarkitektur AB
Kökskonsult	Huw Brandt, Afry
Offentlig konst	Carl Bergström

Dokumenttyp Förstudierapport	Beslutad av	Gäller f.om.	Gäller t.om.
Ersätter	Gäller för	Ansvarig funktion	Reviderad

1. Sammanfattning

Politiskt beslut om att beställa två förstudier avseende nytt vård- och omsorgsboende för cirka 80 boende vardera med verksamhetsstart 2029 respektive 2031 togs i vård- och omsorgsnämnden i augusti 2024 (dnr VON2024/115 respektive VON2024/116).

Politiskt beslut om att beställa en förstudie togs i utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden (fr.o.m. januari 2025 utbildningsnämnden) i februari 2022 (dnr UAN2021/1066) för att ersätta Enögla förskolas lokaler samt utreda placering av lokal för öppna förskolan. Enögla förskolas lokaler har temporärt bygglov och öppna förskolans lokaler har permanent bygglov. Förstudien ska inkludera två alternativ avseende storlek, 120 eller 160 platser, placering i västra tätorten eller på annan plats i Enköpings tätort, samt förslag på lokal öppen förskola antingen med koppling till Enögla förskola eller i egen byggnad.

Lokalförsörjningen har tagit fram en förstudie i samarbete med utbildningsförvaltningen, vård- och omsorgsförvaltningen och andra berörda. Aktuell rapport samlar det som gjorts under förstudieperioden. Rekommendationen är att starta en programhandling och fördjupad utredning omgående avseende nytt vård- och omsorgsboende för cirka 80 boende, en ersättning av Enögla förskola med en kapacitetsökning från 120 till 160 förskoleplatser, samt att renovera och behålla befintliga lokaler för öppna förskolan på fastigheten Galgvreten 2:35. Föreslagen åtgärd bedöms vara det alternativ som ger störst koncernnytta.

Förskolan och vård- och omsorgsboendet placeras för att kunna samnyttja tillagningskök. Genom att skapa samnyttjande mellan verksamheterna minskar kostnaderna och tomten utnyttjas mer yteffektivt. Närheten öppnar även upp för möjligheten till möten mellan äldre och yngre vilket skapar ökad social hållbarhet.

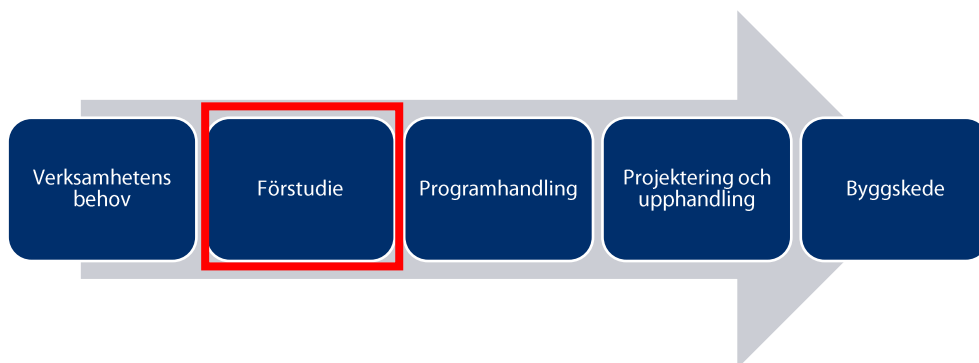
1.1 Syfte

Förstudierapporten beskriver det arbete som har gjorts i förstudien och ger underlag till fortsatt process. Det innebär att bedöma om föreslaget projekt är genomförbart eller inte, att jämföra alternativa lösningsförslag och ta fram kalkyler baserade på nyckeltal.

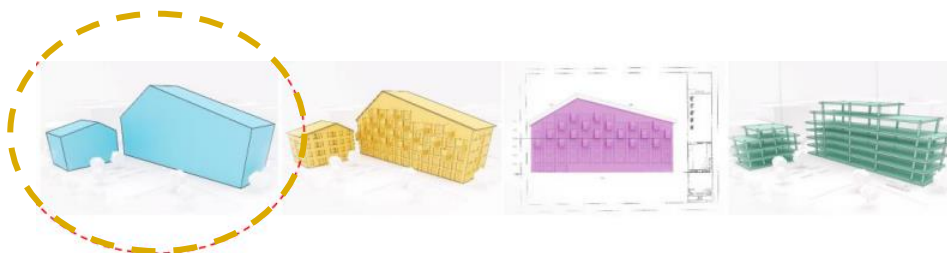
Aktuellt projekt syftar till att möta befolkningsökningen avseende förskoleplatser och den demografiska förändringen med ökande antal äldre personer i samhället.

De nya lokalerna ska bidra till ett hållbart och miljömedvetet samhälle genom effektivt användande och tekniskt klimatsmarta lösningar.

Figur 1: Förstudien som del av lokalbyggnadsprocessen



Figur 2: Nivå av detaljeringsgrad i förstudien.



I projekt där enbart typförskolan planeras att uppföras är det inte nödvändigt att genomföra programhandlingsskedet. I aktuellt projekt ska koordinering göras med flera andra funktioner, varför bedömningen är att programhandling för de delar som inte har det idag, behöver tas fram.

1.2 Avgränsning

Ingen specifik avgränsning är aktuell för det här projektet, utan projektet följer den ordinarie förstudierutinen.

Notera att förstudie med efterföljande byggprojekt endast avser åtgärder på aktuell fastighet. Andra tekniska försörjningar och strategisk planering måste säkerställa resurser för åtgärder i närområdet (utanför aktuell fastighet). Det innebär att eventuella åtgärder i vägnät, ledningsnät och nya detaljplaner behöver bemannas, planeras och genomföras av respektive ansvarig verksamhet. Detta inkluderar att säkerställa budget och resurser för nödvändiga åtgärder.

2. Bakgrund

2.1 Vård och omsorgsförvaltningen

Vård- och omsorgsnämnden ansvarar för bland annat vård- och omsorgsboende samt korttidsboende i enlighet med Socialtjänstlagen (SoL 2001:453). Nämnden har vid sitt sammanträde 2024-08-28 beställt förstudier avseende nytt vård- och omsorgsboende med önskat verksamhetsstart 2029 respektive 2031 (diarienummer VON2024/115 respektive VON2024/116), och med vardera 80 lägenheter. Möjligheten att samlokalisera annan verksamhet inom lokalen behöver utredas, till exempel ersättning för lokaler som på sikt behöver ersättas. Syftet är ökad samordning och samnyttjande av resurser, för att uppnå effektivitet i arbete och kostnader.

Beställningen är i enlighet med nämndens Lokalbehovsplan 2023 och 2024, samt med kommunens Lokalförsörjningsplan 2024. Vård- och omsorgsnämnden redovisar behov av ytterligare enheter i samma storleksordning ungefär vart fjärde år därefter, dvs cirka 2035 och cirka 2039.

2.2 Utbildningsförvaltningen

Enögla förskola och Öppna förskolan består idag av paviljonger som tillkommit vid två olika tillfällen. Den äldre paviljongen ägs av kommunen, är från 1980-talet och har permanent bygglov. Den nya paviljongen uppfördes 2017, är inhyrd och har ett tidsbegränsat bygglov till 2027-02-15 med eventuell möjlighet att förlänga lovet ytterligare 5 år dvs till februari 2032.

Enögla förskola bedrivs i de inhyrda paviljongerna och öppna förskolan bedrivs i kommunens paviljong sedan 2019. Förskolans lokaler har en kapacitet på 120 barn och öppna förskolan har en kapacitet på runt 80 besökare. Öppna förskolans verksamhet agerar även som en del i familjecentralen i samverkan med Region Uppsala och Socialförvaltningen.

Med anledningen av det tillfälliga bygglovet beställde utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden 2022-02-02 en förstudie (dnr UAN2021/1066) avseende att ersätta Enögla förskolas paviljonger med permanent byggnad samt att utreda lokaler för öppna förskolan.

Förstudien ska enligt beställning inkludera:

- Utreda möjligheten till två olika volymer på förskolan. Plats för 120 barn och 160 barn.
- Förslag på placering i västra Enköping samt förslag på andra delar av tätorten.

- Förslag med både förskola och öppen förskola, ihop eller var för sig, samt möjlighet till samverkan mellan öppna förskolan och andra förvaltningar.
- Möjlighet till samverkan med privat aktör som uppför förskolan.

Sen beställningen genomfördes har nya befolkningsprognoser kommit, senast 2024, vilket påverkar behovsbilden. Detta är beskrivet i utbildningsförvaltningens VBU (Verksamhetens beslutsunderlag) som har kompletterats inför förstudien och bifogas till förstudierapporten. Den nya befolkningsprognosen och förutsättningarna beskrivna i VBU kommer att agera underlag för förstudiens behovsbild.

3. Rekommendationer

Teknik- och serviceförvaltningen, utbildningsförvaltningen och vård- och omsorgsförvaltningen har i samarbete med andra berörda verksamheter såsom strategisk planering, mark och exploatering och övriga tekniska försörjningar inom teknik- och serviceförvaltningen, tagit fram förstudien för lokalisering av vård- och omsorgsboende, förskola och öppen förskola på fastigheten Galgvreten 2:35. Rekommendationen är att projektet genomförs enligt den framtagna förstudien. Verksamhet fastighets bedömning är att tidplan och resurser för att genomföra uppdraget är möjlig.

3.1 Verksamhetsförvaltningar som berörs av uppdrag

3.1.1 Vård- och omsorgsförvaltningen

Enköpings kommun ansvarar genom vård- och omsorgsnämnden för att tillhandahålla boendeformer enligt gällande lagstiftning. För att uppfylla uppdraget måste kapaciteten utökas i kommunen, eftersom befolkningen ökar enligt prognoserna. Det finns också en målsättning att minska driftkostnader genom att minska antalet köpta platser liksom befintliga köer, vilket ytterligare spär på behovet. Vård- och omsorgsförvaltningen rekommenderar därför att starta fördjupad utredning och projektering omgående avseende nytt vård- och omsorgsboende med ett samnyttjat kök tillsammans med permanenta ersättningslokaler för Enögla förskola på fastigheten Galgvreten 2:35 med planerat färdigställande 2030–2031 i enlighet med aktuell förstudierapport.

3.1.2 Utbildningsförvaltningen

Enköpings kommun ansvarar genom utbildningsnämnden för att tillhandahålla förskoleplatser enligt skollagen (2010:800). För att uppfylla uppdraget måste befintlig kapacitet i de västra delarna av Enköpings tätort säkras på lång sikt och kapacitet utökas i hela tätorten för att möta framtida ökat behov enligt prognos. Att tillhandahålla förskoleplatserna i närområdet bidrar till att kommuninvånarna, i det här fallet barnen, kan utveckla sitt bästa jag i enlighet med kommunens övergripande vision. Utbildningsförvaltningen rekommenderar därför att starta projektet för permanenta ersättningslokaler för Enögla förskola på befintlig fastighet med ett samnyttjat kök tillsammans med vård- och omsorgsboende, samt att behålla och renovera befintliga lokaler för öppen förskola.

3.1.3 Teknik- och serviceförvaltningen

Lokalförsörjning

Kommunstyrelsen ansvarar för kommunens lokalförsörjning. Lokalförsörjningen omfattar investeringar i lokaler och inhyrning. Prioriterade investeringsprojekt bereds och när kommunstyrelsen fattat beslut om att genomföra, går ansvaret att verkställa och slutredovisa projektet över till tekniska nämnden.

Investeringsvolymerna är omfattande för Enköpings kommun de kommande åren, vilket ger ökade driftkostnader för verksamheter. För att hålla nere drift- och investeringskostnader eftersträvas åtgärder som ger störst nytta för kommunkoncernen i relation till kostnaden. Föreslagen åtgärd bedöms vara det alternativ som ger störst koncernnytta.

Teknisk förvaltning på verksamhet fastighet

De nya lokalerna ska bidra till ett hållbart och miljömedvetet samhälle genom effektivt användande och tekniskt klimatsmarta lösningar.

Verksamhet fastighet bedömer att det finns resurser för att genomföra projektet.

Andra tekniska försörjningar måste säkerställa att tillräckliga resurser avsätts (tid, personal och ekonomi) för deras eventuella tillkommande åtgärder på andra fastigheter i närområdet, så att projektet kan genomföras enligt kommunicerad tidplan.

Projektets tidplan påverkas av att förskolan på samma fastighet har tillfälligt bygglövsområde som inte kan förlängas efter 2032.

3.1.4 Övriga tekniska försörjningar (teknik- och serviceförvaltningen)

Teknisk försörjning inom fastigheten inkluderas i projektet. Utredning av behov av åtgärder i närområdet (utanför aktuella fastigheter) och genomförande av sådana åtgärder, behöver budgeteras av respektive teknisk verksamhet.

Allmän plats (trafik & park)

Allmän plats ser att platsen är funktionell ur ett logistiskt perspektiv och befintlig trafikapparat i området bedöms kunna hantera trafikflödet till och från fastigheten. Föreslagen lösning utgår från en anslutning till öppna förskolan från Enöglavägen.

Vatten och avlopp

Förstudieprojektet har stämt av och presenterat förslaget om investeringens omfattning med verksamheten VA (Vatten och Avlopp) och kommunalt nät för detta finns till fastigheten och bedöms kunna försörja planerad byggnation.

Måltidsservice

Då enheten planeras för en verksamhet med ca 300–350 portioner dagligen, 160 förskolebarn, 80 äldre personer i omvårdnadsboende samt ha kapacitet för att kunna leverera 80 portioner till ett framtida mottagningskök så rekommenderas i detta projekt ett tillagningskök. Erforderlig yta för tillagningskök är säkrad i förstudien. Utförligare utredning med planlösning, flöden, logistik invändigt och utvändigt etc. behöver fördjupas under fasen planering och projektering,

3.1.5 Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningen

Plan- och exploatering

Byggnation av ny förskola på befintlig fastighet kan ske inom gällande detaljplan. Föreslagen byggnation med vård- och omsorgsboende i flera våningar förutsätter ändring i befintlig detaljplan avseende våningsantal och i samband med detta justeras även tillåten användning till nu gällande benämningar. Förstudiens volyminplacering har stämts av med representant för verksamheten för strategisk planering och bedöms möjlig att genomföra.

4. Utgångsfaktorer

4.1 Kommunövergripande mål

Projektet syftar till att uppfylla kommunens övergripande mål att tillsammans skapa en tryggare kommun som vi är stolta över att bo och verka i enligt kommunfullmäktiges långsiktiga plan för 2024–2027. Kommunens invånare ska känna en trygghet i att vård- och omsorgsnämnden och utbildningsnämnden erbjuder goda och sammanhållna verksamheter för vård, omsorg och förskola när behov uppstår. De ska känna tillit till vår förmåga att tillgodose behov på ett effektivt, rättssäkert och hållbart sätt.

Projektet ska även säkerställa kommunal service utifrån den samhällsutveckling som planeras för tätorten Enköping i översiktsplan och andra övergripande styrdokument.

Kommunens övergripande mål kopplade till vård- och omsorgsförvaltningens verksamheter uppfylls genom att:

- Ett nytt omvårdnadsboende är ett sätt för vård- och omsorgsförvaltningen att ge förutsättningar för individer inom nämndens ansvarsområde enligt Socialtjänstlagen att kunna leva ett självständigt liv. Det är även ett led i vård- och omsorgsnämndens målsättning att skapa förutsättningar för trygga medborgare och medarbetare. Kommunens invånare ska känna en tillit till att vård- och omsorgsnämndens verksamheter erbjuder en god och sammanhållen vård och omsorg när behov uppstår, där rätt insatser erbjuds vid rätt tidpunkt med personens individuella behov i centrum.

Kommunens övergripande mål kopplade till utbildningsförvaltningens verksamheter uppfylls genom att:

- Såväl förskoleplatser som den öppna förskolan bidrar till att skapa trygg uppväxt oavsett familjens socioekonomiska status, inom fokusområde barn och unga i kommunens långsiktiga plan 2024–2027.
- Förskoleplatser och den öppna förskolan bidrar till social hållbarhet och barns bästa enligt barnkonventionen.
- Politiska satsningar på stärkt föräldrastöd under 2025 är också kopplat till kommunens mål och öppna förskolans verksamhet. Det stärka föräldrastödet i tidig roll som förälder ger de bättre förutsättningar att stötta deras barn när de kommer till skolan och under fritiden.

4.2 Mål från vård- och omsorgsförvaltningen

Projektet ska möjliggöra att verkställa kommuninvånarnas behov av särskilt boende enligt Socialtjänstlagen. Det innebär att beslut om vård- och omsorgsboende / särskilt boende eller korttidsplats kan verkställas inom rimlig tid.

Vård- och omsorgsförvaltningens övergripande mål för projektet är att:

- Tillhandahålla erforderligt antal lägenheter i vård- och omsorgsboende, med funktionella lokaler i ett geografiskt strategiskt läge.

Förvaltningens bedömning är att den byggnation som pekas ut som lämplig i förstudien behöver genomföras för att uppfylla målsättningarna.

Verksamhetens effektmål redovisas i VBU, se bilaga 1.

4.3 Mål från utbildningsförvaltningen

Utbildningsförvaltningens övergripande mål är att

- Tillhandahålla erforderligt antal förskoleplatser för invånare i förskoleåldern, med funktionella lokaler som möjliggör pedagogisk verksamhet enligt förskolans läroplan, i ett geografiskt strategiskt läge.

Förvaltningens bedömning är att den byggnation som pekas ut som lämplig i förstudien behöver genomföras för att uppfylla målsättningarna.

Verksamhetens effektmål redovisas i VBU, se bilaga 2.

4.4 Mål från teknik- och serviceförvaltningen

Att erbjuda en kostnadseffektiv lösning på förvaltningarnas lokalbehov som innebär en god ekonomisk och ekologisk hushållning med kommunens resurser. Detta innebär att erbjuda rätt kapacitet vid rätt tid och till rimlig kostnad, samt att hållbarhetsprinciperna ska uppfyllas så långt det är möjligt och rimligt.

- Ny byggnad uppförd och lokalerna har tagits i bruk av verksamheterna.

4.5 Investeringsplan och budget

De aktuella projekten finns med i Enköpings kommuns investeringsplan och budget.

4.6 Hållbarhet

Ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet styr kommande byggprojekt på såväl lång som kort sikt.

4.6.1 Ekonomisk hållbarhet

Synergier och hög nyttjandegrad är viktigt för rimlig hyresnivå så att verksamhetens kostnader kan hållas nere. För kostnadseffektivitet föreslås därför att förskola och omvårdnadsboende samlokaliseras så att lokalresursen kök kan samnyttjas på ett yt- och kostnadseffektivt sätt.

4.6.2 Ekologisk hållbarhet

Ekologisk hållbarhet avser materialflöden, god luft, ljud- och ljuskvalitet, klimatanpassningar, vatten- och energiförbrukning, hållbara transporter, mm. Detta projekt ska utföras enligt Enköpings kommuns verksamhet fastighets riktlinjer gällande klimat och energi som för närvarande bland annat innebär:

- Nybyggnad ska uppnå miljöbyggnad nivå silver, anslutas till befintlig fjärrvärme och förnyelsebar energi analyseras i projektbudget.

Åtgärderna kan också kopplas till kommuns ambitioner kring hållbarhet genom ett effektivt utnyttjande av befintlig mark då en tomt återanvänds.

4.6.3 Social hållbarhet inklusive barnkonsekvensanalys

Trygghet är en viktig aspekt för social hållbarhet. Föreslagen samlokalisering med förskola och omvårdnadsfunktioner förväntas ge allmänt trygghetsskapande effekt i området, då det ökar närvaron i området även utanför förskolans öppettider. I nästa utredningsskede (under projektering) kan metoder såsom problem- och platsanalys för trygghetsskapande och brottsförebyggande fysiska insatser göras (enligt av Boverket föreslagna metoder).

Detta är ett projekt där flera kommunala verksamheter kommer finnas i nära anslutning till varandra i samma kvarter. Det ger goda förutsättningar för en social hållbarhet där verksamheterna vid behov och önskemål på ett enkelt sätt kan mötas både inomhus och i utemiljö. Projektet kommer säkerställa att det är tryggt och enkelt för verksamheterna att träffas och genomföra gemensamma aktiviteter så som odling, musik och målning.

Samlokaliseringen på tomten innebär även att ytor för utemiljö kan användas av flera verksamheter. Till exempel kan vård- och omsorgsboendets utemiljö vara något mindre då förskolans utemiljö kan användas kvällstid och helger. Det är

även ett mervärde för boende på vård- och omsorgsboendet att kunna se ut över en förskolegård där det ofta är aktiviteter.

Vård- och omsorgsförvaltningen

Projektet syftar till att ge människor i behov av vård- och omsorgsboende en värdig och stimulerande boendesituation med hög livskvalitet utifrån individens förutsättningar. Detta ska bidra till kommunens övergripande vision om att ge alla medborgare möjlighet att utveckla sitt bästa jag.

Kommunen är enligt Socialtjänstlagen ansvariga för att verka för att det finns bra bostäder för äldre och personer med funktionsvariationer både på den ordinarie bostadsmarknaden och för de biståndsbedömda boendeformerna. Att bygga detta vård- och omsorgsboende är ett led i att uppfylla kommunens ansvar enligt Socialtjänstlagen (SOL).

Utbildningsförvaltningen

Undervisningsytor och utemiljö ska stimulera barnens lärande och utveckling, det vill säga bidra till att barnen ges möjlighet utveckla både sitt lärande och utvecklas som individer, oavsett bakgrund och familjeförhållanden. På så sätt bidrar lokalerna och utemiljön till att skapa en attraktiv och hållbar kommun för alla, det vill säga bidrar till social hållbarhet.

Öppna förskolans verksamhet är en viktig plats som stöd till hela familjen och för integration i samhället, och bidrar till social hållbarhet samt barns bästa enligt barnkonventionen. Politiska satsningar på stärkt föräldrastöd under 2025 är också kopplat till kommunens mål och öppna förskolans verksamhet. Det tidiga stärkta föräldrastödet i öppna förskolan ger bättre förutsättningar för föräldrarna att stötta deras barn när de kommer till skolan och under fritiden.

En övergripande barnkonsekvensanalys har gjorts med fokus på bedömning av om barnets bästa uppnås, dvs barnperspektiv. Projektet syftar till på en övergripande nivå att uppfylla barns bästa enligt barnkonventionen (Artikel 3: Barnets bästa ska komma i främsta rummet). Att inte tillhandahålla tillräckligt många förskoleplatser inom västra delen av Enköpings tätort är ett sämre alternativ för barnen som bor i närområdet. Genom att tillhandahålla erforderligt antal förskoleplatser ges alla barn bättre möjlighet att utvecklas (Artikel 6: Barnets rätt till liv och utveckling) och alla barn ges samma tillgång till rätten till förskoleplats, även de vars familjer har svårare att resa till förskolor på längre avstånd (Artikel 2: Alla barn har samma tillgång till samtliga rättigheter).

Barnets perspektiv (barnets åsikt) ingår inte i förstudien. En fördjupad barnkonsekvensanalys analys utifrån barnets perspektiv förväntas genomföras i det fortsatta projekteringsarbetet.

4.7 Befolkningsprognos

Kommunens befolkningsprognos 2024 uppskattar befolkningsutvecklingen per placeringsområde för åren 2023–2033. Prognosen för perioden 2034–2040 är enbart beräknad för hela kommunen. Befolkningsprognosen inkluderar ett antal bostadsområden som bedöms troliga att de byggs, men det finns fler bostäder i bostadsportföljen än de som inkluderas i befolkningsprognosen. Osäkerheten i prognosen ökar desto längre bort i tiden prognosen är.

4.7.1 Vård- och omsorgsförvaltningen

Befolkningsprognos 2024 visar att antalet äldre ökar mer än den genomsnittliga befolkningsökningen. Befolkningen i åldern 85 år och äldre prognostiseras öka med 61 procent mellan 2023 och 2035, eller totalt 66 procent fram till 2040. En proportionell ökning av antalet platser ger ett behov av ett nytt vård- och omsorgsboende vart fjärde år.

Våren 2024 står cirka 50 personer i kö till särskilt boende och 30-talet korttidsplatser köps av privat vårdgivare. Köpta platser är dyrare än platser i egen regi, varför ny kapacitet behöver tillskapas som kompenserar för platsunderskottet. Därför utgår lokalbehovsplan 2024 för vård- och omsorgsnämnden från ett tätare kapacitetstillskott än vad befolkningsprognosen indikerar.

Slutsatsen är att det behövs nya vård- och omsorgsboenden á cirka 80 platser vardera år 2029 och 2031, samt därefter nya boende cirka 2035, 2039, osv.

4.7.2 Utbildningsförvaltningen

I befolkningsprognos 2024 för Enköpings tätort kan vi se en viss nedgång i antalet barn fram till 2029, för att därefter vända uppåt och passera dagens barnantal cirka år 2033–2034. I Enöglas placeringsområde uteblir dock nedgången de närmaste åren och befolkningen i förskoleåldern kommer istället ligga kvar på nuvarande nivå hela 2020-talet, med en mindre ökning per år. Behovet av tillkommande förskoleplatser i Enöglaområdet fram till 2033 är ca 40 barn, och kapaciteten i området ligger i december 2024 med en marginal på ca 10 platser. Det är därför viktigt att bibehålla dagens kapacitet så den inte går förlorad på lång sikt, när det tillfälliga bygglov som längst kan förlängas till 2032 går ut.

Kapacitet Enögla förskola

Utifrån nuvarande befolkningsprognos, samt beskrivet behov i VBU, utgår förstudien ifrån en förskola med 160 platser. Notera att eftersom dagens verksamhetskapacitet är 120 platser innebär en ny förskola om 160 platser en

utökning av ca 40 platser. Detta tar hänsyn till bland annat behov av förskoleplatser i Enköpings tätort, respektive västra delarna i Enköpings tätort (Enögla- och Munksundsområdet), samt en marginal för att möjliggöra flexibla storlekar på barngrupper.

Kapacitet Öppna förskolan

Antal besökare till Öppna förskolan ökade från 2022–2023 med ca 1000 besökare. Under 2024 var antalet besökare ca 10 911, en ökning med ca 3000 besök från föregående år. Behovet bedöms från verksamheten fortsätta i liknande antal. Den befintliga lokalen har en kapacitet på ca 88 personer, vilket täcker behovet utifrån antal besökare verksamheten kan ta emot vid ett tillfälle. På längre sikt när barnkullarna ökar kan behovet av fler platser att finnas, men då det ligger längre fram i tiden föreslår förstudien att täcka upp för det behovet som finns idag och sedan se över ytterligare platser längre fram i tiden, exempelvis tillsammans med annan samarbetspartner.

5. Åtgärdsalternativ / åtgärdsförslag

5.1 Vård- och omsorgsförvaltningen

I tätorten Enköping finns begränsade alternativ med mark som inte redan är bebyggd, är avsedd för andra ändamål eller inte har erforderlig yta/storlek. Nedanstående alternativ har beaktats i utredningen, se tabellen i figur 5.

Flera lokaliseringsalternativ har föreslagits och beaktats under arbetets gång. Några förslag är möjliga placeringar för framtida vård- och omsorgsboende, men där olika faktorer på platsen gör att tidsperspektivet blir längre. Det vill säga fastigheterna är intressanta att utreda för framtida nya omvårdnadsboenden 2035 respektive 2039. Beställning på förstudie för dessa är ännu ej gjord och görs när det är aktuellt utifrån respektive projekts tidplan. Justering av vilka tomter som då blir aktuella att utreda kan komma att ske då dessa planer är preliminära.

Figur 3: Alternativ för lokalisering av vård- och omsorgsboende.

Förslag på lösning motsvarande behov i LFP	Fastighet	Detaljplan tillåter	Yta	Kommentar (+ fördelar, - nackdelar)
Vård- och omsorgsboende 2029, den sk Sandbro-tomten (se separat förstudierapport)	Korsängen 21:34	Allmänna ändamål, max 2 våningar	20 000–24 000 kvm, till 2 verksamheter & parkering idrott	+ Kan inrymma ett vård- och omsorgsboende med 80 lägenheter. + Geografiskt bra läge nära kommunikationer. + Möjlighet till samnyttjande av kök om det i framtiden önskas. + Goda förutsättningar för att skapa en god boendemiljö, utemiljö samt arbetsmiljö. - Förutsätter detaljplaneändring.
Vård- och omsorgsboende 2031, den sk Enögla-tomten (se denna förstudierapport)	Galgvreten 2:35	Allmänna ändamål, 12m hög byggnad	15 000 kvm (exkl. yta nära kraftledning), till 2 verksamheter	+ Kan inrymma ett vård- och omsorgsboende med 80 lägenheter. + Geografiskt bra läge nära kommunikationer. + Möjlighet till samnyttjande + Goda förutsättningar för att skapa en god boendemiljö, utemiljö samt arbetsmiljö. - Förutsätter detaljplaneändring.
Vård- och omsorgsboende 2035 eller 2039	Kryddgården 16:1	Ny detaljplan krävs		+Läget är bra. Kan vara ett alternativ för senare behov av vård- och omsorgsboende. -Ligger inom översvämningsriskområde och kan inte bebyggas innan åtgärder vidtagits.

				-Många särskilda boenden inom närområdet vilket kan innebära att en del av dessa verksamheter kan behöva flytta.
Omvårdnadsboende 2035 eller 2039	Myran-området	Ny detaljplan krävs		+Bra läge och mkt intressant för senare behov av vård- och omsorgsboende -Eftersom området inte ännu ska utvecklas kan tomten inte vara ett alternativ för behoven som finns idag.

Andra fastigheter har befunnits vara för små eller ha för liten byggrätt, för att det ska vara möjligt att uppföra önskad storlek på vård- och omsorgsboende. Alternativt kan en hyresvärdsupphandling göras istället för investeringsprojekt med nybyggnation i egenregi, men verksamhet fastighets erfarenheten är att inhyrda objekt ger högre hyra, särskilt på längre sikt, varför detta inte föreslås.

5.2 Utbildningsförvaltningen

5.2.1 Enögla förskola

I tätorten Enköping finns begränsade alternativ med mark som inte redan är bebyggd eller är avsedd för andra ändamål. Nedanstående alternativ har beaktats i utredningen, se tabellen i figur 6.

Föreslagna fastigheter jämförs med ett behov av minst 6 800 kvm till 120 barn och 8 400 kvm till 160 barn. Ytan baseras på schabloner för byggnad på 1 000 kvm i markplan (1 500 respektive 2 000 kvm i två våningsplan), 1 000 kvm för transportlösning (vändplan och parkeringar), samt friyta 40 kvm/barn.

Figur 4: Alternativ för lokalisering av permanenta lokaler för Enögla förskola

Förslag på lösning motsvarande behov i LFP	Fastighet	Detaljplan tillåter	Yta	Kommentar (+ fördelar, - nackdelar)
Ny förskola 2028-29, den sk Enögla-tomten	Galgvreten 2:35 (befintlig fastighet)	Allmänna ändamål, 12m hög byggnad	15 000 kvm (exkl. yta nära kraftledning), till 3 verksamheter	+ kan inrymma 160 barn & ytterligare verksamheter. + Rätt geografiskt område för att ersätta befintlig kapacitet.
Alternativ till Enögla tomten	Korsängen 21:34 (Sandbro / gamla gymnasiet)	Allmänna ändamål, max 2 våningar	20 000–24 000 kvm, till 2 verksamheter & parkering idrott	+ kan inrymma 160 barn & ytterligare verksamheter. - Ev. grundskola har företräde, pga. stlk på tomt.

				<ul style="list-style-type: none"> - Visst avstånd från befolkningsområde Enögla - Ej nära där behovet finns. - UF har bedömt det som olämpligt ha förskolebarn granne med gymnasiet.
Ny förskola 2034, den sk Rosens förskola	Romberga 23:12 (Myran / norra stationsområdet)	Arbete med ny detaljplan pågår	7 000 kvm	<ul style="list-style-type: none"> - 120 barn, dvs innebär ingen utökad kapacitet för framtida behov och ingen marginal för att inrymma öppen förskola. - Genomförandetid infrastruktur i området prel. 2034–36, dvs befintligt bygglov kan ej förlängas så långt. + Intressant läge för framtida behov (bostäder i norra stationsområdet).
Ny förskola 2037, den sk Enens förskola	Gånsta 2:3 (Korsängsfältet)	Ej detaljplanelagd fastighet	Möjligt skapa lämplig tomtstorlek	<ul style="list-style-type: none"> + kan inrymma 160 barn & ytterligare verksamhet. - Ev. grundskola har företräde, pga. stlk på tomt. - Ej nära där behovet finns.

Därutöver har två privatägda fastigheter som är detaljplanelagda för förskoleverksamhet diskuterats i dialog med strategisk planering och mark- och exploatering. Den ena fastigheten är för liten. Den andra fastigheten ligger endast något kvarter ifrån annan förskoletomt vilket ger dålig geografisk spridning och är för långt ifrån bostadsområdet där platserna behöver ersättas. Därför har ingen vidare utredning av dessa båda objekt gjorts i förstudien. Därmed har privatägda alternativ beaktats enligt beställningens frågeställning.

5.2.2 Öppna förskolan

För att minska investeringskostnaderna och även utöka flexibiliteten för både öppna förskolans verksamhet samt förskolans verksamhet, föreslår förstudien att befintliga lokaler för öppna förskolan behålls. De befintliga lokalerna är i bra skick och kan med mindre renoveringar fortsätta lämpa sig bra för öppna förskolans verksamhet även på längre sikt.

Andra placeringsmöjligheter för öppen förskola är teoretiskt möjliga då verksamheten ensamt behöver avsevärt mindre yta än en hel förskola. Baserat på var behovet utifrån social hållbarhet är störst, är utbildningsförvaltningens bedömning att det är lämpligt att samlokalisera enligt nuvarande samverkan med Enögla förskola. Därför har ingen fördjupning av olika placeringsalternativ på andra fastigheter gjorts. Om sådan utredning önskas, behöver

utbildningsnämnden lämna tydligare underlag kring förutsättningarna tex avseende lämpligt geografiskt område och övriga samverkanspartners.

5.3 Sammanfattning åtgärdsförslag

Utifrån respektive lokaliseringsutredning förordar denna förstudierapport lokalisering av vård- och omsorgsboende samt förskola och öppen förskola på fastighet Galgvreten 2:35. Alla tre verksamheterna rymms och det finns goda möjligheter till samverkan och samnyttjande för att nå större social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

Vård- och omsorgsförvaltningens perspektiv: Behovet av lägenheter inom insatsen biståndsbedömt vård- och omsorgsboende är högt och kommer öka ytterligare utifrån den demografiska förändring där gruppen äldre ökar i stor omfattning. Idag är efterfrågan på en lägenhet inom denna insats stor i Enköpings tätort. Lokaliseringen motsvarar det behov och efterfrågan av geografiskt läge som finns.

Utbildningsförvaltningens perspektiv: Särskilt beaktande att befolkningsprognos visar att behovet av förskoleplatser består inom Enöglas geografiska närområde, bedöms andra delar av tätorten inte möta behovet lika bra. Lokaliseringen är även det alternativ som för alla verksamheterna främst möter behovet av när byggnationen behöver stå klar.

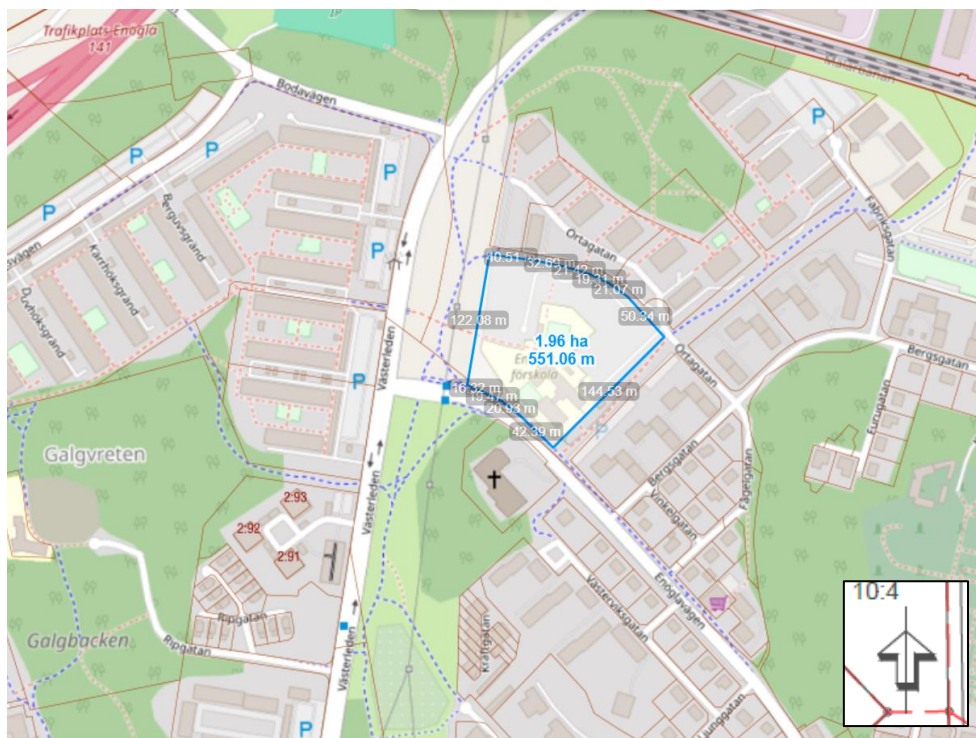
Fortsättningsvis fokuserar därmed förstudierapporten på inplaceringsförslaget på fastigheten Galgvreten 2:35.

6. Åtgärdsförslag Galgvreten 2:35

6.1 Omgivning och intilliggande fastigheter

Fastigheten Galgvreten 2:35 omges i norr och öster av bostadskvarter, där detaljplan tillåter hus i sex våningar respektive tre våningar. Söder om fastigheten ligger Västerledskyrkan. I väster finns kraftledningar och bortanför dessa en större bilväg (Västerleden). Omkring och i anslutning till tomten går flera gång och cykelvägar, med anslutning till vägnätet norr och söder om fastigheten. På andra sidan Västerleden finns fler bostadsområden. Den delen av fastigheten som är detaljplanelagd för allmänna ändamål är cirka 20 000 kvm, se blå linje i figur 7.

Figur 5: Orienteringskarta, fastighet markerad med blå linje



På tomtens södra delar ligger idag paviljonger för Enögla förskola och Öppna förskolan. Parkering finns på tomtens norra och nordvästra delar och angöring till förskolan och öppna förskolan längs med den sydöstra tomtgränsen.

Längs med tomtens västra fastighetsgräns löper en kraftledning. För att hålla avstånd till kraftledningen bedöms cirka 15 000 kvm av fastigheten vara lämplig för stadigvarande verksamhet till förskola, öppen förskola och vård- och omsorgsverksamhet. Då hålls ett avstånd på minst 50 meter till byggnad och gård från kraftledning, vilket är större än det skyddsavstånd för ledningar som denna styrka kräver. Bilparkering och transporter med vändplan kan placeras

närmare kraftledning, vilket då ger möjlighet att använda en större del av den detaljpanelagda ytan till byggnader och utemiljö.

Figur 6: Uppmätt tomtstorlek med skyddsavstånd 50 meter



6.2 Detaljplan

Gällande detaljplan (ingår i Stadsplan 129) tillåter allmänt ändamål med generös byggrätt (endast smala zoner med prickmark i utkanten av tomten) och maximal tillåten byggnadshöjd 12 meter. Förskola i två våningar kan byggas på tomten inom gällande detaljplan.

Vård- och omsorgsboendet utformas med en byggnad i totalt fem våningar. Det är nödvändigt att bygga på höjden för att fastigheten ska räckas till övriga funktioner som ska inrymmas. Nuvarande detaljplan behöver därför ändras för att tillåta fler våningar. Med hänsyn till karaktären i området, där grannfastigheter har flera våningar, bedömer verksamhet strategisk planering det som oproblematiskt att ändra detaljplanen för att öka antalet våningar som tillåts (rådgivande dialog i tidigt skede).

Allmänna ändamål är en äldre beteckning som tidigare användes för att kunna ha olika typer av kommunal service på fastigheten, vilket innebär att vårdboende (med tillåtet våningstal) teoretiskt kan uppföras inom gällande detaljplans angivna användning. Men i samband med att detaljplan ändras för att tillåta fler våningar, är det lämpligt att även uppdatera tillåten användning till de beteckningar som används idag. Detta enligt rekommendation från miljö- och byggnadsförvaltningens (rådgivning från bygglov i tidigt skede) och verksamhet strategisk planering (rådgivning i tidigt skede). Det innebär att ändra detaljplanens tillåtna användning till B för boende och S för skola. För ytterligare tydlighet avseende Regionens samverkan med öppen förskola, bör även beteckning D för vårdverksamhet användas.

6.3 Markförhållanden

Marken ägs av kommunen. Ingen lämplig externt ägd mark har föreslagits av strategisk planering och/eller mark och exploatering.

6.3.1 Geoteknik

Det har tidigare stått en skola i ett våningsplan på fastigheten, varför markförhållanden såsom geotekniska förutsättningar i det här tidiga utredningsskedet generellt förutsätts klara att marken bebyggs. Markens bärighet för fler våningsplan och i annat läge än den gamla skolan, samt dräneringslösning som motverkar fuktproblem, måste utredas och säkerställas i projekteringsskedet.

6.3.2 Hydrologi / Dagvatten

Stora delar av fastigheten är sedan tidigare hårdgjord yta. Säkerställande av att gällande regelverk avseende klimatförändringar och lämpliga lösningar för att öka grönfaktorn, förbättra avrinning och motverka framtida översvämningsrisker behöver utredas i projekteringsskedet.

6.3.3 Föroreningar

Inga större kända markföroreningar finns identifierade på fastigheten. Eventuellt saneringsbehov, exempelvis byte av toppskikt avseende utemiljöns lekytor, behöver utredas i projekteringsskedet.

6.4 Infrastruktur

6.4.1 Trafik

Vägen till förskolan är en del av områdets infrastruktur med intilliggande gång- och cykelväg. Förskolan kommer ha en kapacitet nära / strax över dagens

kapacitet, varför ökningen av bilar till och från förskolan inte bedöms öka nämnvärt. Däremot kommer samlokalisering med vård- och omsorgs verksamhet ge ökat trafikflöde till och från fastigheten, varför lämplig trafiklösning måste beaktas i vidare projektering och att eventuella åtgärder utanför fastigheten utreds och budgeteras av verksamheten för allmän plats.

Av det totala trafikflödet på Västerleden är så kallad "tung trafik" 5% enligt mätning gjord i september 2023. Vid mätpunkter på Enöglavägen och Bergsgatan har ingen tung trafik identifierats. Eventuellt förekommer farliga transporter utmed Västerleden. Skyddsavstånd mellan bilväg och personintensiv verksamhet såsom förskola, ska vara minst 75 meter. I detta fall är det ca 120 meter mellan vägen och en byggnad som placeras 50 meter ifrån kraftledning. Det innebär att avståndet är större än nödvändigt säkerhetsavstånd. Eventuellt farligt gods på Västerleden ska därför inte utgöra någon fara för förskolans verksamhet.

I projekteringsskede bör utredning av buller och förekomst av luftföroreningar genomföras. Byggnad bör om möjligt placeras som skydd mot Västerleden (dvs nära 50-metersgränsen till kraftledningen) för att förskolegård ska ligga skyddad från buller och partiklar på bortre sidan av byggnaden.

6.4.2 Parkering

Nuvarande fastighet används i relativt stor utsträckning till parkeringsyta, framförallt i västra delen av fastigheten. Dessa platser används framförallt av boende i grannfastigheter, där det finns lediga parkeringar men boende väljer att ställa sig på kommunens parkeringsplatser där det är gratis/billigare. Verksamhet trafikplanering har därför inte identifierat något behov av att ersätta / kompensera för dessa parkeringsplatser.

Parkeringsplatser till planerade verksamheter ska placeras inom fastigheten. Underlag till inritad parkering i åtgärdsförslaget har varit parkeringsnormen.

Förstudiens utredningar har sett att parkeringar och angöringsytor för varutransporter i viss utsträckning kan samnyttjas mellan verksamheterna. Många anhöriga som besöker sina anhöriga arbetar vardagar dagtid och gör därför i större omfattning besök på kvällar och helger när förskolan är stängd och inte använder parkeringsplatserna. Möjlighet till utökning av inritad parkering i åtgärdsförslaget finns och kommer att ses över i senare projekteringsskede. Det kommer även finnas möjlighet att i framtiden omfördela parkeringarna mellan verksamheterna om behoven förändras inom verksamheterna.

Enligt Plan- och bygglagen (PBL 8 kap, 9§) ska friyta prioriteras framför parkeringsplatser om inte båda ryms, vilket också har tagits hänsyn till i volymplaceringen samt fördelning av parkeringsplatser.

Figur 7: Parkeringstal enligt gällande parkeringsnorm**

	BILPARKERING	CYKELPARKERING
VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE (CA 7800 KVM)	43 platser (varav 23 besöksparkeringar)	32 platser
FÖRSKOLA (CA 1 900 KVM)	8 platser + "hämta och lämna"-platser	46 platser
ÖPPNA FÖRSKOLAN* (CA 350KVM)	10-20 platser	20 platser
TOTALT	61-71 platser + "hämta och lämna"-platser	98 platser

*Då öppna förskolans verksamhet är en besöksverksamhet kan inte parkeringsnormen för förskola användas. Verksamhetens behov har istället rådfrågats och ligger som underlag i tabellen.

**Trafik inom verksamhet allmän plats har informerat om att arbete planeras för att revidera parkeringsnormen, eftersom parkeringstal för bil och cykel bedömts ligga högt. Tabellen visar nuvarande parkeringsnorm, men beräkningstalen kan alltså komma att ändras under den vidare utredningen.

6.4.3 EI

Närliggande kraftledning består av två stycken enheter, den som är placerad längst västerut på 77 kV och den östra av dem på 22 kV.

För ledningar över 55 kV, där människor vistas stadigvarande (till exempel en förskola eller bostad) ska magnetfälsfrågan beaktas på ett större avstånd, om byggnad ska placeras upp till 50 meter från ledning ska en närmare utredning göras. I denna förstudie föreslås byggnader och utemiljöns gårdsyta (friyta, trädgård och dylikt) placeras med minst 50 meters marginal till ledning. Vidare anger regelverket att plats utomhus där många människor samlas (dvs förskolegård eller trädgård till vårdboende), ska hålla minst 20 meters avstånd till ledning. Parkeringsplatser kan placeras närmare än 50 meter, men bör inte fungera som uppsamlingsplats vid eventuell brandutrymning om den understiger 20 meter.

I dialog med verksamhet plan- och exploatering (rådgivning i tidigt skede) har framkommit att kraftledningen på sikt planeras att dras om och kommer inte gå bredvid denna tomt. Eftersom detta är efter byggnationens färdigställande bör byggnaderna placeras utifrån gällande skyddsavstånd.

6.5 Kultur och miljö m.m.

Fastigheten har inte kulturskydd enligt detaljplan.

Fastigheten kantas av trädrader, dubbla rader vid gång- och cykelväg i söder och öster, och enkel rad i väster och norr. Träden klassas troligtvis som allé och omfattas av biotopskydd. Placering av byggnader, infarter till fastigheten, och dylikt måste därför planeras så att dessa träd bevaras i så stor utsträckning det går. Om situation i senare skede innebär ett behov av nedtagning av träd i allén kräver detta dispens från Länsstyrelsen.

7. Verksamheternas lokalbehov

7.1 Projektmål

Övergripande projektmål är att beslutad nybyggnation är genomförd. Verksamheternas effektmål redovisas i respektive VBU (verksamhetens beslutsunderlag), se bilaga 1, 2 och 3.

7.2 Funktionsprogram

Vård- och omsorgsförvaltningen preciserar sina behov i VBU. Funktionsprogram är under framtagande och väntas färdigt under 2025 och blir ett stöd för vidare utredning och projektering i projektet.

Utbildningsförvaltningens funktionsprogram (i gällande underlag kallat ramprogram) för förskola utgår från framtiden typförskola för 160 platser. Framtagna flöden och samband eftersträvas även i denna nybyggnation fastän delar av typförskolan anpassas för att kunna sammanlänkas med vård- och omsorgsboendet.

Funktioner, samband och flöden för verksamhet Måltidsservice har tagits fram under förstudien och inkluderats i utformningen för att få fram en volymstorlek i förstudien.

7.3 Samband och flöden

Samband och flöden har beaktats främst gällande placering av byggnader på tomten, angöring och utemiljö. Motsvarande invändigt ses över i fortsatt projektering.

7.4 Volymskiss

Åtgärdsförslaget för att möta båda förvaltningarnas behov är en samlokalisering på fastigheten Galgvreten 2:35. Inplaceringen är ett arbetsmaterial och har genomarbetats i större volymer. Ytterligare utredningar gällande både byggnaden och utemiljön behöver fortsätta utredas i senare programhandlingsskede. Fokus i förstudien har varit att säkerställa att ytorna räcker för att uppfylla behoven.

För Illustrationsplan med bättre läsbarhet, se bilaga 4 "Volymstudie".

7.4.1 Byggnaderna

Placering

Figur 8: Illustrationsplan med grov fördelning av gårdar, inplacering av byggnadsvolymer, angöring samt parkeringar. Se bilaga 7 för littera-förklaringar. Illustration av Nivå Landskapsarkitektur AB.



Byggnaderna och gårdarna för stadigvarande vistelse placeras i öst-västlig riktning inom ett skyddsavstånd från kraftledningen (orangea linjer i väst) enligt tidigare beskrivning.

Hela byggnadsvolymen placeras på tomtens norra delar för att hålla ett bra avstånd till befintliga paviljonger (streckade linjer på tomt i volymsskiss) där verksamhet kommer att pågå under byggnationen.

Den nordliga placeringen ger också goda förutsättningar för att använda befintlig infart till parkering och, i förslaget, även angöring för verksamheternas leveranser och logistik.

Placeringen av byggnadsvolymer har tagit hänsyn till en befintlig ek som står på tomten. Förstudien rekommenderar att i vidare projektering se till att eken kan bevaras för att inte förlora de biologiska samt estetiska värdena.

Byggnadsvolym och innehåll

Figur 9: Byggnadsvolymer och placering på tomten. Illustration av Pelago arkitektur AB och Nivå Landskapsarkitektur AB.



AXONOMETRI FRÅN SÖDER

Volymer för vård- och omsorgsboendet, placerat i nordväst, är i fem våningar med vindsvåning. Entréplanet innehåller gemensamma funktioner, stödfunktioner så som miljörum och varumottagning, samt administrativa ytor både för vård- och omsorgsboendet. Ovan ligger fyra typ-plan med 20 lägenheter fördelade på två avdelningar.

Vård- och omsorgsboendet kopplas samman med förskolan med en länk innehållande bland annat ett mindre restaurangrum för vård- och omsorgsboendet.

Typförskolan består av två rektangulära volymer. Den ena innehåller förskolans verksamhetsytor och har fyra avdelningar med två gemensamma entréer på entréplan, och ovanpå ett likadant våningsplan, en trappa upp, med

gemensamma utvändiga entréer. Den andra volymen innehåller matsal och tillagningskök i entréplan och administrativa ytor samt teknikutrymmen på andra våningsplanet. I förstudiens föreslagna volym har den andra volymen i typförskolan anpassats för att länkas samman med vård- och omsorgsboendet. Köket har också utökats för att kunna leverera till vård- och omsorgsboendet samt ha beredskap för leverans till ytterligare ett vård- och omsorgsboende i framtiden.

7.4.2 Utemiljö

Entréer

Olika sätt att ta sig till tomten har tagits hänsyn till, exempelvis gångvägen från väst som idag är en entré till förskolan från gården. En gångväg från Örtagatan har tillkommit längs med tomtens norra väg till vård- och omsorgsboendet och kopplar sedan an till befintliga gångvägar väster om tomten vilket ger en kontinuitet i gångfartsnätet.

Huvudentrén till vård- och omsorgsboendet är placerad i tomtens nordvästra hörn och markeras av ett entrétorg som ramas in av byggnaden. Restaurangens entré har även den ett indrag med plats för mindre uteservering längs med gatan. Förskolans entréer till avdelningar, är placerade så som de övriga typförskolorna, på varsin sida om byggnaden (i denna inplacering mot nordväst och sydöst).

Personalentrén till förskolan är placerad i hörnet vid entrén till förskolebyggnaden, till måltidsservice samnyttjas entrén med leveranser till köket längst med länkbyggnadens norra sida, och för vård- och omsorgsboendet placeras personalentrén på byggnadens västra sida mot parkeringen. Befintliga entréer behålls för den öppna förskolan.

Hur personal och besökare ska kunna ta sig till och ifrån verksamheterna på ett tryggt och tydligt sätt har beaktats i förstudien och kommer vidareutvecklas i senare skede.

Angöring och parkering

En större parkering för personal och besökare till förskolan och vård- och omsorgsboendet placeras väster om vård- och omsorgsboendet. På så sätt utnyttjas tomten inom säkerhetsavstånd till kraftledningen på bästa sätt. Närmast förskolan placeras hämta- och lämnarparkeringar för förskolan samt parkeringar för besökare till öppna förskolan. Tillgängliga parkeringar placeras vid de olika entréerna.

Alla verksamheterna har olika typer av leveranser. Majoriteten av angöringszoner har samlats i lastfickor längs med tomtens norra infart. En

vändzon har placerats i tomtens nordvästra hörn så att de större lastbilarna kan vända och ställa sig längs med fasaden. Genom att placera vändzonen i tomtens nordvästra hörn kan byggnaden skjutas upp på tomten och möjliggöra större gårdsyta för vård- och omsorgsboendet och förskolan.

Lastfickor placeras vid vård- och omsorgsboendet för leveranser av bland annat mat och förbrukningsmaterial samt sophantering för vård- och omsorgsboendet. På samma sätt planeras en lastficka utanför storkökets entré längre österut för leveranser och sophantering till storköket och förskolan. En mindre vändzon vid vård- och omsorgsboendets södra hörn är även inritat för ytterligare sophantering. Utöver de leveranser som är nämnda finns det även behov av andra transporter så som plats för ambulanser och angöring för bårbil vid hämtning av avlidna vid vård- och omsorgsboendet. Dessa ytor samnyttjas med ytor för leveranser, entréytor, samt parkeringar.

Öppna förskolan har enbart ett fåtal leveranser samt sophantering och angöring. För detta planeras en lastficka längs med Enöglavägen.

Gårdsmiljö

Gården för förskolan är fördelad på varsin sida om förskolebyggnaden och sträcker sig söder- samt västerut. Den befintliga gångvägen från väster bibehålls som en entré till förskolegården. Precis vid gångvägen finns även en befintlig naturmark som idag används mycket av förskoleverksamheten. Ytan föreslås att behållas som en naturmarksgård. Storleken på förskolegården (orange markerad yta) ger en friyta på ca 38 kvm/barn vilket tillsammans med naturmarksgården mer än tillräckligt tillgodoser gällande rekommendationer från Boverket för friyta på förskolor.

Gården för vård- och omsorgsboendet ramas in av byggnaden och hålls samman för att skapa en god överblick.

De båda gårdarna är placerade med ett staket emellan samt en grind för att, under kontrollerade former, kunna möjliggöra olika möten och aktiviteter mellan verksamheterna. Då förskolan endast har verksamhet vardagar och dagtid så samnyttjas förskolegården under kvällar och helger av vård- och omsorgsboendet som kan använda den när boende får besök av exempelvis yngre släktingar.

8. Byggnadstekniska förutsättningar

Byggnad uppförs enligt verksamhet fastighets projekteringsanvisningar avseende till exempel materialval, för att på så sätt ta hänsyn till framtida drift, förvaltning, lokalvård, underhåll och liknande.

Byggnaden ska uppföras som minst miljöbyggnad nivå silver. Byggnaden ansluts till befintligt nät för el-, värme- och vattensystem.

Fast reservkraft ska inkluderas i projektet för vård- och omsorgsboendet. Önskemålet är att verksamheten ska kunna fungera fullt ut förutom eventuell komfortkyla i händelse av elavbrott. Detta är viktigt för att klara både dagens vård men även framtidens vård som blir mer och mer lik sjukvård. Verksamheten ska kunna ta emot kunder med omfattande behov av vård som kan inkludera avancerad teknisk utrustning. Detta boende kan även vara en lokal där övrig verksamhet inom vård- och omsorgs kan evakuera till i händelse av stora elavbrott. Till exempel kan kunder med behov av fungerande el flyttas hit från andra verksamheter inom förvaltningen. Även verksamheter som till exempel hemtjänst kan utgå från denna lokalen vilket innebär att de kan ladda telefoner, bilar samt vid större kriser kunna evakuera kunder som har hemtjänst till denna lokal. Avser kunder med stora omfattande behov som inte kan vistas i en trygghetspunkt vid stora kriser.

Laddstolpar för elbilar ska finnas enligt lagkrav. Behöver följas upp i projekteringsskedet.

9. Ekonomi

Kapitlet innehåller investeringskalkyl med totalekonomi för hyra och investering samt övriga kostnader tex infrastruktur, rivning, sanering m.m.

Då investeringar och kalkyler omfattas av sekretess är detta kapitel samt övriga kalkylunderlag med preliminär hyresberäkning och investeringsbelopp lagda i separata bilagor.

Se bilaga 4 för ekonomikapitlet, och bilagor 5–6 för kalkylunderlag till respektive nämnd.

10. Tidplan

Förstudie	klar januari 2025
Beslut Programhandling	Nämnder april 2025, KS juni 2025
Projektering Programhandling	september 2025 – september 2026
Beslut om projektering & upphandling	oktober 2026 – januari 2027
Projektering & upphandling	januari 2026 – mars 2027
Upphandling	Vår 2027
Byggnation, 2,5 år	Höst 2027 – Vår 2030
Verksamhetsstart förskola	Hösttermin 2030
Avetablering befintlig paviljong	Höst 2030
Verksamhetsstart VO-boende	Vinter 2030/2031
Färdigställande av gårdar	Vår 2031

11. Risker

Detaljplaneändring för samlokalisering förskola och vård- och omsorgsboende är nödvändig. I och med det finns en risk att detaljplanen överklagas. Det bedöms dock som osannolikt att det kan stoppa projektet, baserat på att detaljplanerna för grannfastigheterna tillåter tre och sex våningar, respektive 18 meters byggnadshöjd avseende kyrkan. Ett vårdboende i fem våningar skulle därmed fortfarande smälta in i områdets karaktär.

Liknande ovan finns risk att bygglovets överklagas vilket kan påverka tidsplanen.

Risker finns avseende buller, luftföroreningar, och förorenad mark. Eftersom det fram till 2015 varit skolverksamhet på fastigheten som inte haft problem med dessa faktorer, bedöms risken för sådana problem vara liten och kunna hanteras i projekteringsskedet.

11.1 Om åtgärden ej genomförs

Om åtgärden med byggnation av ny förskola inte genomförs, uppstår kapacitetsbrist avseende förskoleplatser i området eftersom dagens 120 platser går förlorade. Detta eftersom förskolebyggnaden har tillfälligt bygglov som går ut 2027, och som är svår att förlänga om permanent lösning inte redovisas. Om bygglovets ändock förlängs finns en begränsning till 2032 som längst.

Förskolorna i Enögla-området kommer sannolikt inte klara av att ta emot alla som önskar plats, någon gång från tidigt 30-tal och framåt. Det innebär att barnen/familjerna måste anvisas plats i andra områden, vilket ger föräldrarna längre resväg för hämtning och lämning, och därmed försvåras det så kallade livspusslet. Detta leder till stress i familjerna, vilket riskerar att påverka barnen negativt. Utifrån barnkonventionen och beaktande av barns bästa är detta inte en bra lösning.

Om en byggnation av nytt omvårdnadsboende inte genomförs, kan inte beslut av insatsen vård- och omsorgsboende verkställas i den omfattning som krävs för att möta den allt större gruppen äldres behov. Detta innebär att vård- och omsorgsförvaltningen behöver köpa insatsen av annan utförare till en högre kostnad. Vidare innebär det att kommuninvånarna inte kan garanteras sin insats i tid och få sin insats verkställt inom kommunen.

Om en insats inte kan verkställas inom 3 månader kan IVO (Inspektionen för vård och omsorg) besluta om vite för så kallat ej verkställt beslut.

För kommunkoncernens långsiktiga ekonomi är det därför inte en bra lösning att avstå byggnationer av vård- och omsorgsboenden.

12. Bilagor

Bilaga 1: VBU Enögla förskola

Bilaga 2: VBU Öppna förskolan

Bilaga 3: VBU Vård- och omsorgsboende

Bilaga 4: Kapitel 9 Förstudierapport - Ekonomi

Bilaga 5: UN kalkylunderlag förskola Enögla

Bilaga 6: VON kalkylunderlag vård- och omsorgsboende Enögla

Bilaga 7: Illustrationsplan