

Förstudie

Nytt vård- och omsorgsboende till 2029 - Sandbro

2025-03-20



1. Sammanfattning.....	4
1.1 Syfte.....	4
1.2 Avgränsning.....	4
2. Bakgrund	5
3. Rekommendationer.....	6
3.1 Vård- och omsorgsförvaltningen	6
3.2 Teknik- och serviceförvaltningen.....	6
3.3 Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.....	8
4. Utgångsfaktorer	9
4.1 Kommunövergripande mål.....	9
4.2 Mål från vård- och omsorgsförvaltning	9
4.3 Mål från teknik- och serviceförvaltningen	9
4.4 Investeringsplan och budget.....	9
4.5 Hållbarhet	10
4.6 Befolkningsprognos.....	11
5. Åtgärdsalternativ / åtgärdsförslag	12
6. Åtgärdsförslag Sandbro	14
6.1 Omgivning och intilliggande samt befintliga fastigheter.....	14
6.2 Detaljplan.....	15
6.3 Markförhållanden.....	16
6.4 Infrastruktur	17
6.5 Kultur och miljö m.m.	18
7. Verksamhetens lokalbehov.....	19
7.1 Projekt mål.....	19
7.2 Funktionsprogram.....	19
7.3 Samband och flöden.....	19

Dokumenttyp

Rapport

Ersätter

Beslutad av

Gäller för

Gäller f.om.

Ansvarig funktion

Gäller t.om.

Reviderad

7.4 Dimensionering och funktioner som ska få plats på fastigheten.....	19
7.5 Volymskiss	20
8. Byggnadstekniska förutsättningar	23
9. Ekonomi	24
10. Tidplan.....	24
11. Risker.....	25
11.1 Om åtgärden ej genomförs.....	25
12. Bilagor.....	25

Deltagare i Förstudien

Projektledare/lokalförsörjningsstrateg	Agneta Brändström
Lokalsamordnare	Helena Duske
Fastighetsförvaltare	Erica Edberg, Johannes Tjulin
Projektenhetschef	Rickard Westlöf
Upplevelseförvaltningen	Claes Lagelius, Christopher Hoerschelmann
Planarkitekt	Tobias Viberg
Allmän plats /trafik	Alice Carlsson, Maurizio Freddo, Christoffer Carlqvist
Allmän plats /park	Johanna Erlewing, Rikard Wallin, Yvonne Högberg
VA	Sari Virkkala, Emelie Zandhoff, Joakim Gånheim
Bygglov	Gustaf Monie
Energi	Joakim Sjö Dahl
Måltidsservice	Viktoria Grönlund
Kulturskydd	Johan Linder
Nivå Landskapsarkitekter AB	Helena Emrani, Christiaan Smits

Verksamheten har gjorts delaktig genom att lokalsamordnare förankrat förslaget i vård- och omsorgsförvaltningens ledningsgrupp.

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

1. Sammanfattning

Vård- och omsorgsnämnden beslutade i augusti 2024 att beställa två förstudier avseende nytt vård- och omsorgsboende med verksamhetsstart 2029 respektive 2031 (diarienummer VON2024/115 respektive VON2024/116). Beställningarna är i enlighet med kommunens Lokalförsörjningsplan 2024.

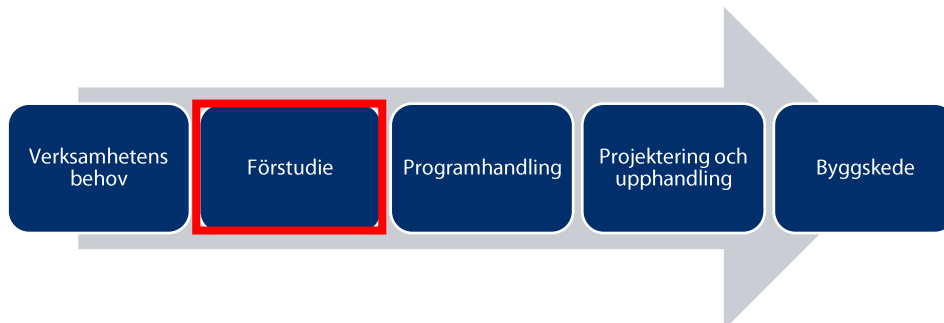
Lokalförsörjningen har tagit fram en förstudie i samarbete med vård- och omsorgsförvaltningen och andra berörda. Aktuell rapport samlar det som gjorts under förstudieperioden avseende beställning VON2024/115.

Rekommendationen är att starta fördjupad utredning och projektering omgående avseende nytt vård- och omsorgsboende för 80 boende på fastigheten Korsängen 21:34 med planerat färdigställande 2029. Föreslagen åtgärd bedöms vara det alternativ som ger störst koncernnytta.

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.

Figur 1: Förstudien som del av lokalbyggnadsprocessen



Aktuellt projekt syftar till att möta såväl växande äldre befolkning som att minska antalet köpta platser. De nya lokalerna ska bidra till ett hållbart och miljömedvetet samhälle genom effektivt användande och tekniska klimatsmarta lösningar.

1.2 Avgränsning

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

Notera att förstudie med efterföljande byggprojekt avser endast 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 för nödvändiga åtgärder.

2. Bakgrund

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 verksamhetsstart 2029 respektive 2031 (diarienummer VON2024/115 respektive VON2024/116), och med vardera 80 boendeplatser. Möjligheten att samlokalisera annan verksamhet inom lokalen behöver utredas, till exempel hemtjänst, lärcentrum, daglig verksamhet, med flera. 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.

3. Rekommendationer

Teknik- och serviceförvaltning och vård- och omsorgsförvaltningen har i samarbete med andra berörda verksamheter såsom strategisk planering, mark och exploatering och övriga tekniska försörjningar, tagit fram förstudien för lokalisering av vård- och omsorgsboenden på Korsängen 21:34, samt säkerställande av parkeringsytor till bollplanerna och att kvarvarande yta inom fastigheten blir markreservat för en eventuell framtida mindre skolenhet. 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 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 på fastigheten Korsängen 21:34 med planerat färdigställande 2029 i enlighet med aktuell förstudierapport.

3.2 Teknik- och serviceförvaltningen

3.2.1 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.

3.2.2 Teknisk fastighetsförvaltning

De nya lokalerna ska bidra till ett hållbart och miljömedvetet samhälle genom effektivt användande och tekniska 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 i rimlig tid.

3.2.3 Övriga tekniska försörjningar

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/från fastigheten. Föreslagen lösning innebär att angöring och parkering till/från Korsängsfältet säkerställs inom fastigheten.

Vatten och avlopp

Förstudierapporten har stämt av och presenterat förslaget om investeringens omfattning med verksamheten VA (Vatten och Avlopp) och kommunalt nät för detta finns till fastigheten men dimensioneringen behöver säkerställas under projekteringen.

Måltidsservice

Måltidsservice bedömer att den kapacitet som behövs till vårdboendet kan försörjas genom leverans från andra tillagningskök. Maten körs med lastbil till omsorgsboendet och transporteras med rullvagn till respektive avdelningskök. Yta för lastzon måste säkerställas och ska kunna samnyttjas med framtida eventuell grundskoleenhet. I omsorgsboendets byggnad säkerställs plats för transportvagnar vid varumottagning och erforderliga funktioner i avdelningskök under fortsatt planering och projektering. Matleveranser ska ha skild entré i förhållande till övriga leveranser och sophantering.

En eventuell framtida skolenhet ska förses med tillagningskök. Det är önskvärt att sådan skolenhet placeras med möjlighet att uppföra en förbindelsegång för matleveranser till omsorgsboendet. Syftet är att skapa flexibilitet för om planering av vilka tillagningskök som levererar vart behöver ändras (dvs man önskar leverera från grundskoleköket istället). På så sätt uppnås större flexibilitet i framtida användning.

Utförligare utredning med planlösning, flöden, logistik invändigt och utvändigt etc. behöver fördjupas under fasen planering och projektering.

3.3 Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Byggnation av ny grundskola i två våningsplan på befintlig fastighet kan ske inom gällande detaljplan. Föreslagen byggnation med omsorgsboende i flera våningar förutsätter ändring i befintlig detaljplan avseende våningsantal och i samband med detta justeras även tillåten användning till nu gällande benämningar.

4. Utgångsfaktorer

4.1 Kommunövergripande mål

Projektet bidrar till målpåfyllelse avseende 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 omsorgsnämndens verksamheter erbjuder en god och sammanhållen vård och omsorg när behov uppstår. De ska känna tillit till vår förmåga att tillgodose deras 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.

4.2 Mål från vård- och omsorgsförvaltning

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

Vård- och omsorgsförvaltningens övergripande mål för projektet är att

- Tillhandahålla erforderligt antal platser i omsorgsboenden, 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 teknik- och serviceförvaltningen

Att erbjuda en kostnadseffektiv lösning på vård- och omsorgsförvaltningens 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 verksamheten.

4.4 Investeringsplan och budget

Det aktuella projektet finns med i Enköpings kommuns investeringsplan och budget.

4.5 Hållbarhet

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

4.5.1 Ekonomisk hållbarhet

Synergier och hög nyttjandegrad är viktigt för verksamheter. Det bidrar till rimlig hyresnivå så att verksamhetens kostnader kan hållas nere. För kostnadseffektivitet föreslås att förskola och omvårdnadsboende samlokaliseras så att lastzonen kan samnyttjas på ett yt- och kostnadseffektivt sätt.

4.5.2 Ekologisk hållbarhet (miljöteknisk hållbarhet)

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

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

4.5.3 Social hållbarhet

Projektet syftar till att ge människor i behov av 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).

Ett nytt omvårdnadsboende är ett sätt för vård- och omsorgsförvaltningen att ge förutsättningar för individer inom nämndens ansvarsområde för 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.

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

Åtgärden vänder sig inte specifikt till barn, varför en barnkonsekvensanalys inte kommer att göras i projektet med nytt omvårdnadsboende.

Trygghet är en viktig aspekt för social hållbarhet. Föreslagen samlokalisering på fastigheten med en framtida skola eller annan kommunal verksamhet, förväntas ge allmänt trygghetsskapande effekt i området, då omsorgsboendet ökar närvaron och den sociala kontrollen utanför skolans öppettider. I nästa utredningsskede (under projektering) kan metoder såsom problem- och platsanalys för trygghetsskapande och brottsförebyggande fysiska insatser göras.

4.6 Befolkningsprognos

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 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 från ett tätare kapacitetstillskott än vad befolkningsprognosen indikerar.

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

5. Åtgärdsalternativ / åtgärdsförslag

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 2.

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 vård- och 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 2: Alternativ för lokalisering av vård- och omsorgsboende

Förslag motsvarande behov i LFP	Fastighet	Detaljplan tillåter	Yta	Kommentar (+ fördelar, - nackdelar)
Omvårdnadsboende 2029, den sk Sandbro-tomten (se denna förstudierapport)	Kors- ängen 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.
Omvårdnadsboende 2031, den sk Enögla-tomten (se separat förstudierapport)	Galg- vreten 2:35	Allmänna ändamål, max 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.
Omvårdnadsboende 2035 eller 2039	Krydd- gården 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 hyresvårdsupphandling 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.

Denna rapport fokuserar på alternativet Sandbro-tomten med planerat färdigställande 2029. På fastigheten föreslås samlokalisering med en eventuell ny mindre grundskola för att möjliggöra samnyttjande av lastzon och om så önskas även ett framtida tillagningskök i skolan. Byggnation sker i etapper där vård- och omsorgsboendet byggs först och Sandbro hus E står kvar. Därefter rivs E-huset (tidigast 2027, eventuellt 2029) och skolan byggs senare. Enögla-tomten redovisas utförligare i separat förstudierapport. Samlokalisering med skola innebär att det finns goda möjligheter till samverkan och utbyte mellan verksamheterna om så önskas, vilket bidrar till social hållbarhet. Om grundskolan inte blir aktuellt, finns istället möjlighet att placera andra typer av kommunal verksamhet på markytan mellan gymnasiet och vårdboendet.

Vård- och omsorgsförvaltningens bedömning är att ett nytt vård- och omsorgsboende med lokalisering på Sandbro-tomten motsvarar det behov och efterfrågan av geografiskt läge som finns.

6. Åtgärdsförslag Sandbro

Fastighetsbeteckning: Korsängen 21:34.

Förslaget i denna förstudierapport innebär att idrottsfaciliteternas befintliga funktioner säkerställs, att ett vård- och omsorgsboende placeras i den norra delen av fastigheten, samt att övriga delar av fastigheten säkerställs för att möjliggöra en framtida mindre grundskola. Behovet av ny grundskolekapacitet ligger längre fram i tiden, varför den inte kommer att byggas samtidigt med boendet. Utredning av hur många skolplatser samt årskursindelning som är aktuellt pågår och därför har skolan hanterats mycket översiktligt.

I denna förstudie har endast landskapsarkitekt anlitats som extern konsult. Därför redovisas inte arkitekturritning utan enbart skisser från landskapsarkitekt nedan. Den byggnadskropp som används i inplaceringen för vård- och omsorgsboendet är identisk men spegelvänd med den byggnadskropp som arkitekt tagit fram i förstudien avseende Enögla-tomten. Byggnadskroppen för skolbyggnad är endast en ytschablon baserat på maximalt 650 elever, eftersom behovsutredning av hur stor skolenheten bör vara (och om detta är geografiskt rätt läge för ändamålet) fortfarande pågår. Såväl byggnad som utemiljö behöver utredas utförligare i fortsatt programskede och under projektering.

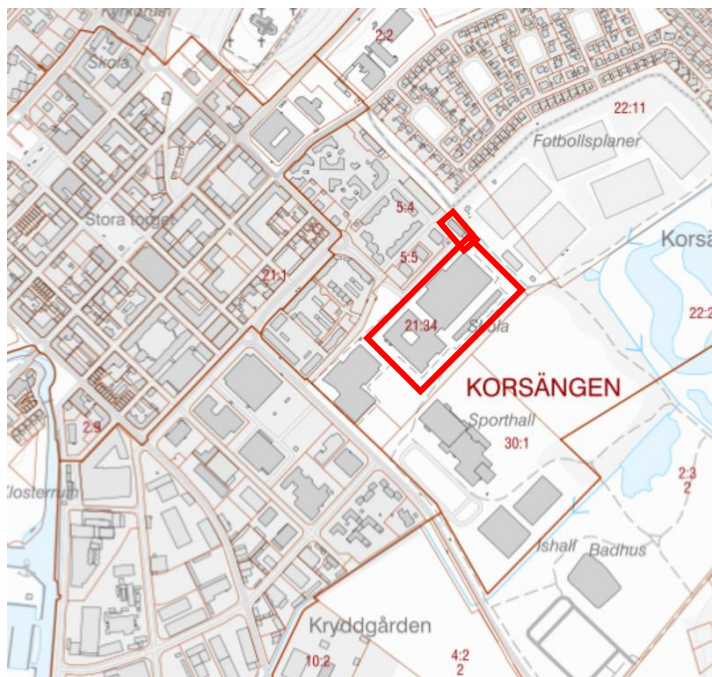
6.1 Omgivning och intilliggande samt befintliga fastigheter

Läget på platsen för det gamla gymnasiet, är centralt i tätorten och med god tillgång till allmänna kommunikationer, vilket underlättar kompetensförsörjningen och för besökande anhöriga. Söder om fastigheten ligger Westerlundiska gymnasiet och väster om fastigheten finns bostäder med punkthus i över tio våningar. I norr och öster gränsar fastigheten till Korsängsfältet med bland annat flera bollplaner.

Idag finns gymnasiets två tidigare byggnader på fastigheten. Dessa planeras att rivas och intensionen är att marken, om den inte bebyggs direkt, kvarstår som markreserv för framtida kommunala lokalbehov. Den norra byggnadens (hus D) tekniska livslängd är uppnådd och ska rivas under 2025. Den södra byggnaden (hus E) har riskkonstruktion, flera tekniska installationer har uppnått sin tekniska livslängd, och det finns problem med avloppet. Även denna byggnad planeras därför att rivas, dock efter annan tillfällig användning under 2–4 år. Orsaken är att en fristående skola fick akuta problem med sin dåvarande lokal och i väntan på byggnation av ny lokal, kommer de att tillfälligt hyra del av E-huset. Övriga delar av E-huset planeras dels som evakueringslösning i samband med renovering av bibliotek i kulturhus Joar Blå, och dels som tillfällig lösning för några föreningar vars tidigare lokal sagts upp. Upplevelsenämnden förväntas

återkomma med en beställning på permanent lösning för dessa föreningar, ett så kallat Förenings hus, i enlighet med deras Lokalbehovsplan 2024.

Figur 3: Orienteringskarta



I norra hörnet av fastigheten finns en föreningslokal med kringliggande parkeringsplatser som hyrs av Upplevelsenämnden. Byggnad med tillhörande parkeringsplatser ska behållas i befintligt läge. I det östra hörnet finns parkeringsplatser till markanläggningar för idrott på Korsängsfältet såsom bollplaner. Även transportväg till parkeringen samt angöring till bollplanerna är viktiga funktioner idag. Parkeringsplatserna kan erbjudas i ett alternativt läge men funktionen i sig måste säkras. Övriga här nämnda funktioner ska säkerställas att de kan vara kvar.

6.2 Detaljplan

Gällande detaljplan (ingår i Stadsplan 163) tillåter allmänt ändamål med generös byggrätt och byggnadshöjd två våningar.

Vårdboendet utformas med en byggnad i totalt fem våningar. Det är nödvändigt att bygga på höjden, för att fastigheten ska räcka till övriga funktioner som ska inrymmas. Skolan kan också byggas i tre våningar för att ge mer friyta till eleverna. Nuvarande detaljplan behöver därför ändras för att tillåta fler våningar. Med hänsyn till karaktären i området, där grannfastigheter har över 10 våningar, bedömer verksamhet strategisk planering det som oproblematiskt att ändra detaljplanen för att öka antalet våningar som tillåts (rådgivande dialog i tidigt skede).

A 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 kan även beteckning D för vårdverksamhet användas. För att skapa flexibilitet i framtiden (om skola inte lokalisera hit), kan andra beteckningar som möjliggör annan kommunal service ingå i detaljplaneändringen. Till exempel med C för centrum (möjliggör tex fritidsgård eller möteslokaler för civilsamhälle / föreningsliv) och K för kontor (möjliggör personal-hub för kommunal servicepool såsom hemtjänst, parkskötsel, fastighetsdrift, städservice, etc.).

6.3 Markförhållanden

Marken ägs av kommunen.

6.3.1 Geoteknik

Det står befintliga skolbyggnader i två våningar på marken, varför markförhållanden såsom geotekniska förutsättningar i det här tidiga utredningsskedet förutsätts klara att marken bebyggs. Markens bärighet för fler våningsplan samt dräneringslösningar som motverkar fuktproblem måste utredas och säkerställas i projekteringsskedet.

6.3.2 Hydrologi/dagvatten

Stora delar av fastigheten är sedan tidigare hårdgjord yta. Fastigheten ligger i direkt anslutning till zon som utpekats som översvämningsområde. Säkerställande av att gällande regelverk avseende klimatförändringar och lämpliga lösningar för att öka grönfaktorn, förbättra avrinning / dagvattenhantering och motverka framtida översvämningsrisker behöver utredas i projekteringsskedet.

6.3.3 Föroreningar

Inga kända markföroreningar finns identifierade på fastigheten. Läget bedöms vara skyddat från partiklar, eftersom det inte ligger direkt intill någon större genomfartsled.

6.4 Infrastruktur

Infrastruktur finns framdraget på fastigheten, såväl gatumiljö som olika sorters ledningar, men dimensioneringen behöver säkerställas under projekteringen. Notera att investeringsprojektet endast hanterar åtgärder och kostnader inom den aktuella fastighetsmarken. Det innebär att verksamhet allmän plats behöver säkerställa vägnät (såväl gator som gång- och cykelbanor) och parkmiljöer i området, liksom att verksamheten VA (vatten och avlopp) och EnaEnergi ansvarar för att säkerställa relevant kapacitet / ledningsdragningar i närområdet.

6.4.1 Trafik och parkeringar

Läget bedöms vara skyddat från trafikbuller, eftersom det inte ligger direkt intill någon större genomfartsled.

Omsorgsboendet förses med lastzon för lastbilar liksom större färdtjänstfordon / ambulans, samt sopbil. Lastzon förutsätts samnyttjas med framtida eventuell skolenhet.

6.4.2 Parkering

Kommunens gällande parkeringsnorm för zon 1a ska följas vid beräkning av antal parkeringsplatser. Nedanstående tabell visar behov av platser för vård- och omsorgsboendet samt skola.

Figur 4: Behov parkering för omsorgsboende och skola

	BILPARKERING	CYKELPARKERING
OMSORGSBOENDE (CA 8 000 KVM)	44 platser	32 platser
SKOLA* (CA 8 100 KVM)	25 platser	569 platser
TOTALT	69 platser	601 platser

*Beräknat på det större relevanta bygnadsytan. Vid begränsad friytan ska friyta prioriteras över parkering.

Därutöver ska idrottsfaciliteternas nuvarande parkeringsantal och transportväg säkerställas.

I vilken mån parkeringstalet kan sänkas genom samnyttjande mellan idrott, skola och vård- och omsorgsboende, samt fördelning av platserna mellan de tre verksamheterna, behöver utredas utförligare i programskede och projektering. Den yta som är detaljplanlagd för parkering kan användas av de tre verksamheterna. Ytan används inte av gymnasiet, vars parkeringsbehov löses genom samnyttjande av Idrottshusets parkeringsytor.

Vård- och omsorgsförvaltningen anser att parkeringstalet för boendet kan vara 50% av antalet anställda, vilket är lägre än parkeringstal enligt normen.

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.

Både omsorgsboende och eventuell grundskola ska ha handikappparkering nära sin respektive huvudentré.

6.4.3 El och VA

Ledningar för el och VA finns framdraget på fastigheten, men dimensioneringen behöver säkerställas under projekteringen.

6.5 Kultur och miljö m.m.

Inga kända kultur- eller naturvärden finnes. Eventuellt kan växtlighet längs Sandbrogatan och gång- och cykelvägen i motsatt ända av tomten tolkas som rad av träd och kan då klassas som allé. Alléer omfattas av biotopskydd och placering av byggnader och andra funktioner på fastigheten behöver då planeras så att träden bevaras alternativt att dispens för nedtagning av träd söks hos Länsstyrelsen.

7. Verksamhetens lokalbehov

7.1 Projekt mål

Övergripande projekt mål är att beslutad byggnation är genomförda. Verksamhetens effektmål redovisas i VBU (verksamhetens behovsunderlag). Se bilaga 1.

7.2 Funktionsprogram

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

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.

Boendet föreslås utformas med mottagande av lagade matportioner (dvs ej eget tillagningskök) eftersom det finns gott om tillagningskapacitet i kommunens kök. På längre sikt kan denna lösning kvarstå och att lastzonen samnyttjas med skolenheten, alternativt att de båda enheterna anslutas med en gång som möjliggör leverans av mat från skolenheten till boendet.

7.4 Dimensionering och funktioner som ska få plats på fastigheten

I detta tidiga skede baseras bedömningarna av ytor på schabloner.

Vård- och omsorgsnämnden: Vård- och omsorgsboende planeras utifrån nedanstående förutsättningar.

- Yta för ett nytt boende säkerställs i fastighetens norra del.
- Vård- och omsorgsboendets storlek beräknas utifrån två referensobjekt, dels kommunens befintliga boende i Åkersberg (men typ-byggnaden förses med fler våningar) och dels en vinkelformad byggnad enligt förebild i annan kommun och som arkitekt anpassat för Enköpings önskemål i projektet med ett vård- och omsorgsboende på Enögla-tomten.
- Ytschablon byggnad (såväl boendelägenheter som gemensamhetsytor) 100 kvm/boende. Ger för 80 boende behov av ca 8.000 kvm, vilket fördelat på 5 våningar innebär ett fotavtryck på 1.600 kvm. Det ska finnas två sammankopplade enheter per våningsplan med vardera 9-10 lägenheter dvs 18-20 lägenheter per våningsplan.

- Ytschablon gårdsmiljö för boende beroende på utformning och närmiljö uppgår till ca 15–20 kvm/boende, vilket med 80 boende ger ett behov av 1200–1600 kvm.

Inplacering ska även ta hänsyn till andra nämnders behov. För förståelse för helheten sammanfattas dessa förutsättningar enligt följande:

- Utbildnings- och arbetsmarknadsnämnden: En mindre skolenhet 450 - 650 elever. Idrott samnyttjas på Idrottshuset. Skolan ska ha tillagningskök. Lastzon ska samnyttjas med boendet.
- Upplevelsenämnden: Föreningslokal för rugbyklubben med tillhörande parkeringsplatser behålls. Parkeringar till Korsängsfältet ska säkerställas med minst 27 platser och helst upp till 54 platser. Väg för bilar och bussar, inklusive drop-zon och vändmöjlighet för buss, ska säkerställas.

7.5 Volymskiss

Inplaceringen är ett arbetsmaterial och har genomarbetats utifrån schablontal. Som nämnts i kapitel 6 används arkitekturritning från Enögla-förstudien som underlag för inplaceringsskisser framtagna av landskapsarkitekt. Ytterligare utredningar gällande både byggnaden och utemiljö behöver fortsätta utredas i senare programhandlingsskede. Fokus i förstudien har varit att säkerställa att ytorna räcker för att uppfylla behoven.

7.5.1 Inplacering av byggnader

Vårdboendet utformas principiellt med gemensamma funktioner i markplan (varumottagning, sopsortering, personalutrymmen och liknande), och i de övre våningsplanen två avdelningar per våning, vilket innebär att byggnaden blir totalt fem våningar. En byggnadsyta på mark som är tillräckligt stor för att rymma två avdelningar i de övre våningsplanen, ger också plats för kök i entréplan.

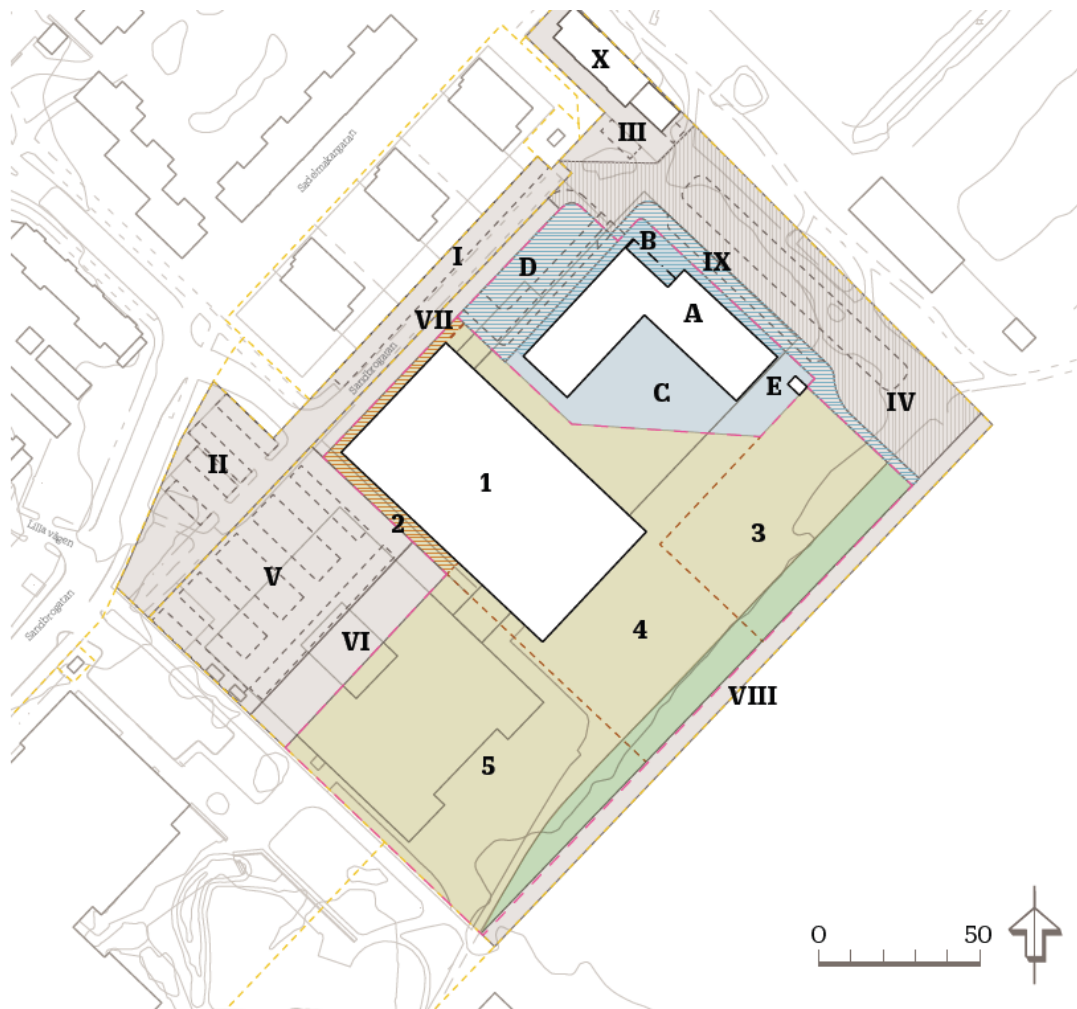
Eftersom maten i detta fall planeras att levereras som färdiga matlådor, är det endast yta för uppställning av transportvagnar som är aktuellt. Det innebär att önskemålet om att samlokalisera någon av vård- och omsorgsnämndens mindre verksamheter skulle kunna inrymmas, tex en daglig verksamhet. Förvaltningen och nämnden behöver analysera vad som kan vara en lämplig användning, så att detta är fastställt innan man återkommer med en beställning på att gå vidare med programskede.

Det finns också en liten byggnad markerad, vilken avser att säkerställa plats för reservkraft i egen avskärmning och på skyddsavstånd från huvudbyggnaden.

Notera att skolan endast är lagt med en ungefärlig volymkloss, motsvarande behovet vid ca 650 elevers ytbehov fördelat i två våningsplan. Preliminärt

bedöms det dock att bli aktuellt med cirka 450 elever, och möjligt att fördela ytorna på tre våningsplan, vilket skulle innebära att skolbyggnadens fotavtryck kan minskas.

Figur 5: Preliminärt inplaceringsförslag inom fastigheten



Förslag ytor med littra. Förklaringar, se sidan 4.

SäBo:		4700 m²	Trafikytor m m:		19250 m²
<input type="checkbox"/> A.	Fotavtryck	1600 m ²	<input type="checkbox"/> I.	Sandbrogatan inkl. bef. bilparkering ca. 35 platser	1300 m ²
<input type="checkbox"/> B.	Förgårdsmark och entrémiljö	500 m ²	<input type="checkbox"/> II.	Bef. bilparkering ca. 30 platser	1700 m ²
<input type="checkbox"/> C.	Trädgårdsmiljö	1600 m ²	<input type="checkbox"/> III.	Bef. bilparkering rugbyförening ca. 7 platser	730 m ²
<input type="checkbox"/> D.	Angöringsyta inkl. rhp	1000 m ²	<input type="checkbox"/> IV.	Ny bilparkering ca. 60 platser	3580 m ²
<input type="checkbox"/> E.	Byggnad för nödaggregat		<input type="checkbox"/> V.	Ny bilparkering ca. 80 platser	3200 m ²
Skola:		18000 m²	<input type="checkbox"/> VI.	Ny cykelparkering ca. 570 platser	1000 m ²
<input type="checkbox"/> 1.	Fotavtryck	4000 m ²	<input type="checkbox"/> VII.	G/C-bana ev. justering av bef. läge	5500 m ²
<input type="checkbox"/> 2.	Förgårdsmark och entrémiljö	500 m ²	<input type="checkbox"/> VIII.	G/C- bana flyttad till nytt läge	1100 m ²
<input type="checkbox"/> 3.	Lugn zon	2700 m ²	<input type="checkbox"/> IX.	Ny gångbana inkl. angöringszon	650 m ²
<input type="checkbox"/> 4.	Pedagogisk zon	4600 m ²	<input type="checkbox"/> X.	Bef. byggnad	490 m ²
<input type="checkbox"/> 5.	Lek och spel	6200 m ²			

För illustrationsplan med bättre läsbarhet, se bilaga 2 "Volymstudie".

7.5.2 Utemiljö

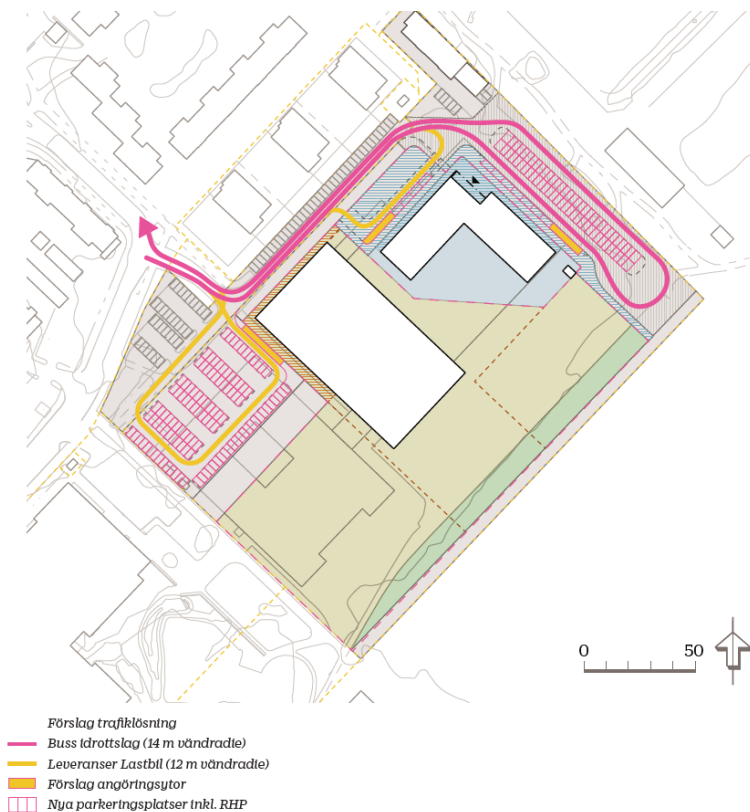
Entréer, angöring och parkering

Vårdboendets huvudentré är placerat i det yttre hörnet där byggnadskropparna möts. Detta möjliggör enkel nåbarhet från tillgänglig parkering antingen norr om byggnaden mot bollplaner eller väster om byggnaden mot punkthusen där det även planeras lastzon och uppställning för färdtjänstfordon. Det exakta antalet parkeringar som kan möta omsorgsboendets behov och deras placering behöver utredas vidare i programskedet. En eventuell lösning är att samnyttja en del av besöksparkeringarna med skolans parkering. Goda förutsättningar att klara parkeringsbehoven för samtliga tre verksamheter finns.

Den eventuella grundskolans parkering placeras på den yta som idag är detaljplanelagd för parkeringsändmål, en justering av detaljplan som gjordes i samband med att detaljplan för den nya gymnasieskolan antogs. Ytan rymmer ett relativt stort antal parkeringsplatser och bör därför samnyttjas som komplement för såväl idrott som omsorgsboende.

Förslaget innebär att parkeringsplatser till Korsängsfältets idrottsfaciliteter säkerställs i annat läge än idag, en långsmal placering med möjlighet för bussar att vända i dess borte ände samt med möjlighet för bussarna att släppa av passagerare parallellt med bollplanerna.

Figur 6: Transporternas flöden



Gårdsmiljö

Utsikten över ytor med mycket aktivitet har lyfts av verksamheten som en stor fördel, eftersom kundgruppen ofta har begränsad ork eller rörelseförmåga och därför vill kunna sitta och titta på det som händer runt omkring.

8. Byggnadstekniska förutsättningar

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

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

Fast reservkraft ska inkluderas i projektet för vård- och omsorgsboendet. En avskärmad placering är markerad i inplaceringsskissen som visas i tidigare kapitel. Dimensionering och placering behöver följas upp i projekteringsskedet.

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.

Kapitel 9 redovisas i separat bilaga, se bilaga 3.

För kalkyl och hyresberäkning, se bilaga 4.

10. Tidplan

Förstudie	klar januari 2025
Beslut Programhandling	VON april 2025, KS juni 2025
Rivning fd gymnasiet, hus D	2025
Projektering Programhandling	september 2025 – september 2026
Beslut om projektering & upphandling	oktober 2026 – januari 2027
Projektering	januari 2026 – mars 2027
Upphandling	våren/2Q 2027
Detaljplaneändring	september 2025 – våren/1Q 2027
Nybyggnation 2 år	sommar 2027 – sommar 2029
Verksamhetsstart	hösten 2029
Färdigställande av trädgård	hösten 2029 / våren 2030

Ändring av detaljplan kan ta längre tid än ovan angivet och påverkar i sådana fall tidplanen. Det är viktigt att projektering påbörjas och genomförs parallellt med detaljplansprocessen för att möjliggöra önskat färdigställandeår. Detta innebär ett risktagande avseende eventuell förgävesprojektering, men nödvändigt om man inte vill senarelägga verksamhetsstarten.

Om nämnden inte väljer att gå vidare med föreslagen placering av vård- och omsorgsboende, och istället önskar att upphandling av hyresvärd på annan plats genomförs, bedöms tidplanen att bli snarlik eftersom framtagande av utförligare underlag inför upphandling kommer att ta tid motsvarande programhandlingsskedet.

11. Risker

Ändring av detaljplan innebär att projektet riskerar att ta längre tid än ovanstående tidplan, och därmed blir färdigställandet senare än behovet. Det finns också risk för överklagande av detaljplaneändring, vilket i sin tur kan ge ytterligare förseningar. Likaså kan överklagande av bygglov leda till försening.

Det finns en risk att boende upplever buller, visuellt och/eller audiellt, från dels skolgård och dels idrottsfältet. Visuellt buller från strålkastare hanteras genom översyn och reglering av placering och riktning på dessa. Audiellt buller hanteras dels genom att väggar och fönster håller modern ljudklassning, och dels genom att utemiljön planeras för att minimera störningar.

11.1 Om åtgärden ej genomförs

Om nytt vård- och omsorgsboende inte uppförs kan inte beslut om placering verkställas. Detta riskerar att leda till ersättningskrav på kommunen för ej verkställt beslut, alternativt att kommunen får köpa platser hos privat vårdgivare till mycket höga belopp.

12. Bilagor

Bilaga 1: VBU Vård och omsorgsboende Sandbro 2025-03-20

Bilaga 2: Volymskiss Våbo Sandbro 2025-01-23

Bilaga 3: Kapitel 9 Ekonomi 2025-03-20 sekretess

Bilaga 4: VON kalkylunderlag omsorgsboende Sandbro 2025-03-24 sekretess