

Rapport slutredovisning

Datum: 2025-11-26

TN2025/1412

Ansvarig projektledare: Jennifer Laurin

Slutredovisning nybyggnation

Enberga samsjuklighetsboende



Innehåll

| | |
|---|----|
| 1. Detta dokument | 2 |
| 1.1 Syfte..... | 2 |
| 1.2 Omfattning | 2 |
| 1.3 Målgrupp..... | 2 |
| 1.4 Förkortningar och definitioner | 3 |
| 1.6 Referenser | 3 |
| 1.7 Framtida utveckling..... | 3 |
| 1.8 Pejld-id..... | 3 |
| 2. Bakgrund..... | 4 |
| 3. Mål..... | 5 |
| 4. Projektfakta | 5 |
| 4.1 Projektkostnad | 6 |
| 4.2 Hyresnivå och intern hyresmodell | 7 |
| 4.3 Avkastning och ekonomisk livslängd | 8 |
| 4.4 Projektet i siffror | 9 |
| 4.5 Överlämning till verksamheten/förvaltning | 10 |
| 5. Ekonomi..... | 10 |
| 5.1 Avvikelse | 10 |
| 5. 1 Avvikelse | 11 |
| 6. Beskrivning utformning..... | 12 |
| 6.1 Trygghet och övervakning..... | 14 |
| 6.2 Lärdomar utformning..... | 15 |
| 7. Hållbarhet | 16 |
| 7.1 Koppling till Agenda 2030 | 17 |
| 7.2 Lärdomar och möjligheter till ökad hållbarhet | 19 |
| 8. Berörda verksamheter – status | 20 |

1. Detta dokument

1.1 Syfte

Syftet med slutrapporten är tredelat:

- ge projektägare/styrgrupp underlag för att kunna ta beslut om ett formellt projektavslut vid BP6.
- beskriva övergripande hur projektet hanterats, vad som uppnåtts, vilka utmaningar som har funnits och lärdomar. Rapporten ska inte ses som en granskningsrapport, byggrapport eller revisionsrapport. Rapporten bygger på framtagna dokument under projektets tid, såsom ekonomiska sammanställningar, minnesanteckningar och projektplan samt intervjuer.
- synliggöra lärdomar och förslag som bör beaktas inför framtida projekt.

1.2 Omfattning

Slutredovisningsrapporten omfattar slutsatser och bedömningar av projektet i samband med projektavslutet.

1.3 Målgrupp

Dokumentet är avsett för projektägaren/styrgruppen och förvaltningsansvariga samt politik och intressenter som berörs av projektet.

1.4 Förkortningar och definitioner

| Förkortning | Av |
|-------------|----------------------------------|
| TSF | Teknik- och serviceförvaltningen |
| SoF | Socialförvaltningen |
| VOF | Vård- och omsorgsförvaltningen |

1.6 Referenser

| Ref. | Titel | Datum | Version |
|------|-------------------------|----------|---------|
| 1. | Nämndsbeslut VoN och SN | Okt 2014 | |
| 2. | KS-beslut | Nov 2019 | |

1.7 Framtida utveckling

De erfarenheter som dragits från projektet har dokumenterats och kommer att ligga till grund för utveckling av styrning, upphandling och samverkan i framtida byggprojekt. Detta säkerställer ett ständigt lärande inom organisationen, minskar framtida risker och stärker kommunens kapacitet att leverera goda investeringsprojekt även framåt.

1.8 Pejl-id

| | | |
|-----------|---------|------------|
| Modell | Filnamn | Revidering |
| PJS11.0 S | gem015 | 201101 |

2. Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade att uppföra Enberga samsjuklighetsboende i Gryta Husby, Örsundsbro, som en del av kommunens satsning på att stärka stödet till personer med samsjuklighet – det vill säga individer med kombinationen av psykisk ohälsa, beroendeproblematik och ibland även funktionsnedsättning.

Bakgrunden var en tydligt identifierad brist på anpassade boendeplatser inom kommunen. De tidigare lösningarna var utspridda, kortsiktiga och saknade den samordning som krävs för att skapa trygghet, kontinuitet och möjlighet till rehabilitering. Detta ledde till att flera personer med samsjuklighet hade placeringar utanför kommunen – ofta till höga kostnader och med begränsade möjligheter till kvalitetsuppföljning.

Kommunstyrelsen konstaterade därför behovet av ett kommunalt boende med helhetsansvar, där kommunen kunde:

- erbjuda egna platser med rätt kompetens och stödinsatser,
- samordna insatser mellan socialpsykiatri, beroendevård och funktionsstöd, samt
- stärka den ekonomiska hållbarheten genom minskade externa placeringar och ökad självförsörjningsgrad.

Platsen i Gryta Husby valdes för att den erbjuder en lugn, naturnära miljö som gynnar återhämtning och trygghet, samtidigt som närheten till både Örsundsbro och Enköping ger tillgång till samhällsservice.

Projektet syftade därmed till att skapa ett långsiktigt, tryggt och hållbart boende som möter komplexa vård- och stödbehov i en miljö som främjar stabilitet, rehabilitering och social inkludering.

Upphandlingen genomfördes som utförandeentreprenad enligt AB 04.

Stadion Arkitekter AB svarade för byggnadens arkitektoniska gestaltning och funktionsutformning och Anderson Company AB var generalentreprenör med ansvar för byggproduktion.

Under entreprenadtiden genomfördes regelbundna byggmöten med entreprenör för byggledning och kontroll.

Verksamhetsmöten hölls med representanter från teknik- och serviceförvaltningen (byggherre), vård- och omsorgsförvaltningen och socialförvaltningen (beställare).

Byggstart skedde under våren 2019 efter avslutad projekteringsfas och upphandling. Boendet färdigställdes och togs i bruk under 2019. Projektet höll planerad tidsram, och överlämningen till verksamheten genomfördes enligt kommunens etablerade rutiner för investeringsprojekt och driftöverlämning.

3. Mål

Målet med projektet har varit att skapa ett långsiktigt hållbart och ändamålsenligt boende för personer med samsjuklighet – det vill säga individer med både psykisk ohälsa och beroendeproblematik, ibland i kombination med funktionsnedsättning. Boendet skulle möta en tydligt identifierad brist inom kommunen, minska behovet av externa placeringar och stärka Enköpings kommuns förmåga att erbjuda vård, stöd och rehabilitering i egen regi. Projektet har därmed stöttat kommunens övergripande mål om trygghet, delaktighet och god livskvalitet samt linjerat med lokalförsörjningsplanen och arbetet med social hållbarhet.

De övergripande målen har varit att:

- Tillhandahålla ett tryggt, värdigt och stabilt boende för målgruppen, med dygnet-runt-bemanning och stöd som ger kontinuitet, struktur och minskad risk för isolering och återfall.
- Skapa hemlika, trivsamma och funktionella lägenheter i kombination med gemensamma ytor för måltider, samvaro och aktiviteter.
- Möjliggöra balans mellan självständighet och gemenskap, så att varje boende kan påverka sin vardag utifrån individuella behov och förutsättningar.
- Bygga en fysisk miljö som stödjer återhämtning, delaktighet och rehabilitering, med lugn utemiljö, plats för gemensamma aktiviteter och goda kopplingar till omgivande samhällsresurser.
- Uppföra en byggnad med hög teknisk kvalitet och låg livscykelkostnad, genom energieffektiva system, god inomhusmiljö, robusta material och en flexibel planlösning som möjliggör framtida anpassningar.
- Minska kommunens kostnader för externa placeringar och öka självförsörjningen av platser, för att stärka ekonomisk hållbarhet samt kommunens rådighet över kvalitet, vårdinnehåll och kostnadsnivåer.

4. Projektfakta

| | |
|-----------------------------------|---|
| Projektnamn: | Nybyggnation Enberga samsjuklighetsboende |
| Beställare: | Socialnämnden |
| Utförare: | Tekniska nämnden |
| Entreprenadform: | Utförandeentreprenad |
| Huvudentreprenör: | Anderson Company AB |
| Arkitekt: | Stadion Arkitekter AB |
| Byggstart: | 2019-03-14 |
| Färdigställande: | 2020-11-03 |
| Verksamhetsstart: | 2021 |
| Projekttid: (inkl. planeringsfas) | 2016 - 2020 |
| Garantitid: | 2025-11-03 |
| Miljöklassning: | Miljöbyggnad silver |

4.1 Projektkostnad

Byggnationen har genomförts som en strategisk investering i Enköpings kommuns utbildningsinfrastruktur. Projektet har finansierats genom kommunala medel, med målet att skapa långsiktigt värde – både samhällsekonomiskt och för kommunens fastighetsförvaltning.

Totalkostnad: 41,9 miljoner kronor (inkl. markarbeten, byggnation, installationssystem, inredning och projektledning).

Totalkostnaden för investeringsprojektet fördelas enligt följande:

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Inköp av fastigheter | 1,0 mnkr |
| Anbud entreprenad | 28,5 mnkr |
| ÄTA-kostnader entreprenad | 6,4 mnkr |
| Projektering och övriga konsulter | 3,7 mnkr |
| Säkerhetsentreprenad | 1,1 mnkr |
| Intern bygg- och projektledning | 0,6 mnkr |
| Myndighetsavgifter (bygglov etc) | 0,1 mnkr |
| Besiktning | 0,1 mnkr |
| Övriga kostnader | 0,4 mnkr |

Summa 41,9 mnkr

Kostnad per kvadratmeter (BTA): cirka 32 900 kr/m²

Kostnad per lägenhet: cirka 3,49 mnkr

Budgeten för projektet uppgick till 36,0 miljoner kronor. Det faktiska utfallet uppgår till 41,9 miljoner kronor, vilket motsvarar en avvikelse på cirka 16,4 % jämfört med budget.

Avvikelsen är till största del beroende på upprustning av väg till fastigheterna då denna skadades under byggtid, viss trädfällning utanför våra fastigheter av säkerhetsskäl samt att entreprenaden blev något försenad.

Projektet har följts upp kontinuerligt med etablerade rutiner för kostnadskontroll och uppföljning. Det är dock viktigt att notera att varje projekt är unikt, med olika förutsättningar vad gäller marknadsläge, omfattning, riskprofil och externa faktorer.

Utfallet i detta projekt ska därför inte ses som normgivande för framtida projekt, även om samma principer för styrning och kontroll tillämpas.

Målet är att varje projekt ska genomföras inom givna ramar med god kvalitet, och avvikelser kan uppstå både över och under budget beroende på omständigheterna.

4.2 Hyresnivå och intern hyresmodell

Intern hyresnivå (2025): cirka 1980 kr/m² och år, baserad på en internhyresmodell enligt kommunens riktlinjer för självkostnadsprincip och långsiktig kapitalkostnad.

Total årshyra: cirka 2,52 miljoner kronor

Vid genomförande beslutat i kommunstyrelsen framgår en preliminär hyra på 2,29 miljoner kronor, vilken baserades på en uppskattad driftkostnad, ränta och avskrivning för investeringen. I beräkningen uppgår räntan till 2,0 %, vilken var beslutad internränta vid tillfället. Internhyran för 2025 är 2,52 miljoner kronor, vilket är en något högre kostnad än uppskattad hyreskostnad i beslutsunderlaget.

För 2026 kommer kommunens internränta att förändras från tidigare 1,50 % till 2,25 % vilket innebär att hyran för 2026 kommer att förändras motsvarande ränta på bokfört värde. Räntekostnad för den totala upplåningskostnaden ökar med cirka 0,3 miljoner kronor till följd av justerad räntenivå. För 2026 beräknas hyran uppgå till ca 2,8 miljoner kronor.

4.3 Avkastning och ekonomisk livslängd

Enberga samsjuklighetsboende är en långsiktig investering i kommunens sociala infrastruktur och bedöms ha en ekonomisk livslängd på minst 50 år. Byggnaden är uppförd med robust trästomme, tegeltak och hållbara material som kräver begränsat underhåll och möjliggör effektiv drift över tid.

De tekniska systemen för värme, ventilation, styrning och säkerhet är dimensionerade för lång livslängd och har förberetts för successiv uppgradering i takt med teknikutvecklingen.

Projektet har stärkt kommunens egen kapacitet inom vård och omsorg, vilket minskar behovet av kostsamma externa placeringar. Detta ger en direkt ekonomisk effekt i form av lägre driftskostnader och större kontroll över kvalitet, vårdinnehåll och uppföljning.

Den indirekta samhällsekonomiska nyttan är också betydande – genom stabilare vårdkedjor, förbättrad livssituation för målgruppen och minskat behov av akuta insatser och institutionsplaceringar.

Driftkostnaderna för boendet är låga i förhållande till byggnadens funktion och storlek. Det uppnås genom energieffektiva installationer, fjärrvärme baserad på biobränsle och modern styr- och övervakningsteknik som optimerar energianvändningen. Den tekniska och ekonomiska avkastningen förväntas stärkas ytterligare genom systematisk driftoptimering, förebyggande underhåll och erfarenhetsöverföring till framtida byggprojekt.

Sammantaget bedöms Enberga boende vara en ekonomiskt och socialt hållbar investering som ger långsiktig nytta – både för kommunen som organisation och för samhället i stort – genom minskade kostnader, ökad livskvalitet och stärkt social hållbarhet.

Avskrivning och avkastningskrav

Avskrivningen baseras på komponentindelning, där varje byggnadsdel har en specifik livslängd. Den genomsnittliga hyresgrundande avskrivningstiden uppgår till cirka 33 år, vilket innebär att investeringen är helt avskriven efter denna period om inga större reinvesteringar genomförs. Reinvesteringar och planerat underhåll är därför nödvändiga för att byggnaden ska uppnå en livslängd om minst 50 år.

Projektet uppfyller kommunens krav på god ekonomisk hushållning genom långsiktig kostnadseffektivitet och stabil driftsekonomi.

LCC-perspektiv

Investeringen har utformats utifrån ett tydligt livscykelkostnadsperspektiv (LCC), där valet av material, tekniska system och planlösning bidrar till låg energiförbrukning, lång livslängd och flexibilitet för framtida behovsanpassningar.

4.4 Projektet i siffror

Byggnationen av Enberga samsjuklighetsboende

Nedan sammanfattas projektets centrala nyckeltal:

Total bruttoarea (BTA): cirka 1275 m²

Antal lägenheter: 12 st

Lägenhetsstorlek: 40-45 m²

Gemensamma ytor: kök, matsal, samlingsrum, personalutrymmen och teknikrum.

Antal våningsplan: 2

Energieffektivitet: 72 kWh/m² och år (A-temp) Energiklass B

4.5 Överlämning till verksamheten/förvaltning

Fastigheten har överlämnats till verksamheten, förvaltning och drift.

Internhyresavtal mellan teknik- och serviceförvaltningen och socialförvaltningen trädde i kraft i januari 2021.

Byggnaden omfattas av garantitid, och en avslutande garantibesiktning är genomförd.

5. Ekonomi

Utifrån ett ekonomiskt perspektiv har projektet präglats av långsiktighet och ett tydligt fokus på livscykelkostnad och driftsekonomi.

Investeringsprojektet hade vid dess start en investeringsbudget på 36,0 miljoner kronor.

Likt många andra samhällsfastighetsprojekt har den totala investeringen påverkats av externa

faktorer såsom markförhållanden, omvärldsläge samt förändrade behov och krav från verksamheten under projektets gång.

Totala utgiften för investeringsprojektet uppgår till 41,9 miljoner kronor, vilket inkluderar entreprenadkostnader, projektering, anslutningsavgifter, bygg- och projektledning samt övriga kringkostnader som exempelvis besiktning och tillfälliga åtgärder i anslutning till detaljplan.

Boendet är uppfört enligt principer för hållbart byggande, vilket innebär att både tekniska system och materialval syftar till att minimera framtida drift- och underhållskostnader.

Den tekniska standarden, energieffektiviteten och byggnadens flexibilitet bidrar till att minska behovet av framtida reinvesteringar.

Hyresnivån styrs av kommunens internhyresmodell och planeringsförutsättningar vid framräknande av internhyran. Hyresnivån utgår från kalkylerad kapitalkostnad och förväntade driftkostnader. Den kalkylerade kapitaltjänsten påverkas av avskrivningstid på komponenter och räntenivå. Den årliga internhyran år 2025 för boendet beräknas till cirka 1980 kr/m², vilket motsvarar en total årshyra på 2,52 miljoner kronor för hela byggnaden.

Hyresnivån är något högre än beräkningarna vid beslut av investeringen.

Dock kommer hyresnivån för år 2026 öka till 2,8 miljoner kronor, motsvarande ca 2200 kr/m².

Ökningen beror till största del på ökade räntekostnader.

5.1 Avvikelser

Investeringsprojektet uppfyller uppsatta mål gällande den effekt verksamheten satt för aktuell målgrupp.

Avvikelsen är till största del beroende på upprutning av väg till fastigheterna då denna skadades under byggtid, viss trädfallning utanför våra fastigheter av säkerhetsskäl samt att entreprenaden blev något försenad.

Vid avslutning av projektet återstod en avvikelse i ekonomisk reglering mellan beställare och entreprenör, som bestod i ett omfattande markarbete beställaren inte anser sig ha beställt eller fått information om.

Detta resulterade i att entreprenör stämde beställaren för utebliven betalning av utfört arbete.

Tvisten resulterade i rättsliga instanser där tingsrätt och hovrätt dömde till beställarens fördel.

Högsta domstolen gav inte prövningstillstånd, varför entreprenören ålades att betala beställarens rättegångskostnader, motsvarande ca 300 000 kr.

6. Beskrivning utformning

Enberga boende är uppfört i två våningsplan och utgör ett småskaligt och sammanhållet trähus med tydlig lantlig karaktär, anpassad till Gryta Husbys kulturmiljö. Arkitekturen är inspirerad av uppländsk gårdsbebyggelse, där form, färg och materialval anknyter till den omgivande landsbygdens identitet. Byggnaden har röd träpanel, stående listpanel i traditionell stil, och

sadeltak med rött lertegel, vilket ger ett varmt och välkomnande uttryck. Fönsteromfattningar och dörrsnickerier i ljus kulör skapar kontrast och rytm i fasaden.

Entrén är tydligt markerad med glasparti, skyddande skärmtak och sittmöjligheter.

Arkitekturen förmedlar enkelhet, ordning och robusthet – viktiga kvaliteter för att skapa trygghet för målgruppen.

Byggnaden är placerad på en sluttande tomt med utsikt mot åker- och skogslandskapet, vilket bidrar till lugn och avskildhet men samtidigt ger visuell kontakt med omgivningen. Parkeringsytor och angöring är utformade med tydliga gångstråk, tillgänglighetsanpassade entréer och diskret belysning som förstärker trygghetskänslan.

Trädgård och utemiljö har en central roll i gestaltningen. Gården är grön, inramad och tillgänglig, med sittplatser, gångslingor och planteringar som uppmuntrar till utevistelse och återhämtning. Växtvalet består av perenner och buskar med olika blomningstid för att skapa variation över året, och det finns plats för enklare trädgårdsaktiviteter.



Den invändiga miljön är utformad för att stödja trygghet, överblick och orienterbarhet.

Planlösningen bygger på tolv lägenheter om cirka 40–45 m², kompletterade med gemensamma ytor för samvaro, matlagning och aktivitet. Varje lägenhet har egen entré från gemensam korridor, pentry, badrum och generösa fönsterpartier som släpper in dagsljus. Ytskikten är valda med fokus

[illegible]

Färgsättning, belysning och materialval är genomgående lugna och varma – med träinslag, textilier och naturliga toner som bidrar till en rogivande och trygg atmosfär.

Stor vikt har lagts vid ljusmiljö och akustik, då många boende har kognitiva och psykiska utmaningar. Ljussättningen är mjukt varierad med indirekt belysning och möjlighet att reglera ljusstyrka individuellt. Akustikdämpande material i tak och väggar minskar ljudnivån i gemensamma utrymmen. Ventilationssystemet (FTX) ger jämn temperatur och god luftkvalitet året runt, vilket är viktigt för inomhuskomfort och hälsa.

Trygghet och säkerhet har varit centrala utgångspunkter i utformningen av Enberga boende – både ur ett fysiskt, socialt och tekniskt perspektiv. Målgruppen har ofta behov av stabila strukturer, tydlig överblick och möjlighet till avskildhet utan att riskera isolering. Därför har byggnaden och verksamheten utformats för att skapa en lugn, förutsägbar och trygg miljö för både boende och personal.

Fysisk trygghet har säkerställts genom byggnadens småskaliga utformning, med tydliga siktlinjer, korta avstånd och god överblick från personalutrymmen mot gemensamma ytor. Den hemlika skalan bidrar till att minska institutionskänslan och ökar den boendes känsla av kontroll. Materialval, färgsättning och ljusmiljö har valts med omsorg för att främja orienterbarhet och minska stressnivåer.

Teknisk säkerhet har integrerats i byggnaden genom moderna system för brandlarm, passagesystem.

Systemen är utformade för att skydda de boende utan att upplevas som påträngande.

Passerkontrollerade dörrar och zonindelning av lokaler gör det möjligt att anpassa säkerhetsnivån utifrån individuella behov.

Trygghetsbelysning runt entréer, gångstråk och parkeringar förstärker upplevelsen av säkerhet och tillgänglighet kvällstid. Samtidigt har ljusnivåer anpassats så att de inte upplevs som bländande eller institutionella.

Social trygghet främjas genom personalnärvaro dygnet runt och genom planlösningen som stödjer nära kontakt mellan boende och personal. Gemensamma utrymmen är placerade centralt i huset och fungerar som naturliga mötesplatser. Personalen har tillgång till diskreta observationspunkter och larmfunktioner som underlättar snabb insats vid behov.

Vid projekteringen har särskild vikt lagts vid brandskydd och utrymningsstrategi, med brandceller anpassade för målgruppen samt direkt utrymningsmöjlighet från samtliga lägenheter i markplan. Ventilationssystem och dörrstängare är kopplade till brandlarmet, och utrymningsvägar är tillgänglighetsanpassade.

Sammantaget skapar dessa lösningar en balans mellan säkerhet och självständighet.

Boendet erbjuder en trygg miljö där den boende kan leva ett värdigt och självbestämt liv, samtidigt som personalen har goda förutsättningar att arbeta säkert och förebyggande.

6.2 Lärdomar utformning

Projektet Enberga boende har gett flera viktiga erfarenheter om hur arkitektur, funktion och miljö kan bidra till trygghet, återhämtning och effektiv drift.

Lärdomarna spänner över såväl den fysiska utformningen som processen mellan verksamhet, arkitekt och teknisk förvaltning.

En central lärdom är vikten av tidig och kontinuerlig dialog mellan beställande förvaltningar, teknik- och serviceförvaltningen, arkitekt och framtida driftorganisation. I Enbergaprojektet gav den gemensamma planeringen förutsättningar för en genomtänkt funktionalitet – men visade också att samsjuklighetsboenden kräver än mer detaljerad verksamhetsbeskrivning än traditionella vård- eller gruppboenden. Tidiga workshops med personal och brukarreferenser hade kunnat fördjupas ytterligare för att förutse behov kopplade till trygghet, konflikthantering och sociala zoner.

Småskaligheten i Enbergas arkitektur har varit en tydlig framgångsfaktor.

Att begränsa antalet boende till tolv personer och dela upp byggnaden i två våningsplan har skapat överblick, lugn och förutsägbarhet. Utformningen ger en balans mellan gemenskap och

avskildhet, vilket är avgörande för målgruppen. Samtidigt visar erfarenheten att den öppna planlösningen i gemensamma rum kräver tydlig rumszonering för att ge struktur och minska störningar vid hög aktivitet.

Byggnaden är planerad med generella rumsdimensioner och modulär teknikdragning, vilket ger möjlighet till framtida omställningar – exempelvis till LSS-verksamhet, korttidsboende eller annan social omsorg. Erfarenheten visar dock att vissa delar, exempelvis ljudisolering och dörrbredder, behöver anpassas ytterligare för att möta framtida krav och teknisk utveckling. För kommande projekt rekommenderas därför att utveckla standarder för flexibel vård- och omsorgsarkitektur inom kommunen, där installationer, bärande struktur och ytskikt planeras för enkel anpassning.

Säkerhetsaspekter, såsom siktlinjer, belysning och låssystem, har fungerat väl men kräver fortsatt uppföljning för att säkerställa att trygghetskänslan inte begränsar den hemlika atmosfären.

7. Hållbarhet

Projektet har präglats av hållbarhetsambitioner ur tre perspektiv: miljömässigt, socialt och ekonomiskt.

Byggnaden uppfördes med trästomme, mineralullsisolering och energieffektiva installationer. Den är ansluten till fjärrvärme med hög andel bibränsle och har ventilationssystem med värmeåtervinning (FTX). Energieffektiviteten har gett god driftsekonomi och låg klimatpåverkan. Tomten har anpassats för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) genom grönytor och öppna dräneringslösningar.

Boendet bidrar till trygghet, delaktighet och livskvalitet för personer som tidigare saknat långsiktiga lösningar. Utformningen främjar gemenskap och återhämtning, samtidigt som personalens arbetsmiljö förbättrats genom funktionella lokaler och korta gångvägar.

Att bygga nytt boende i kommunal regi har minskat kostnaderna för externa placeringar och stärkt kommunens egen kompetens inom samsjuklighetsområdet.

Byggnaden har låg driftkostnad, robusta material och lång teknisk livslängd, vilket ger en stabil ekonomi över tid.

7.1 Koppling till Agenda 2030

Projektet Enberga boende i Gryta Husby bidrar på ett konkret sätt till flera av FN:s globala mål för hållbar utveckling enligt Agenda 2030. Genom sin inriktning på socialt stöd, hälsa, inkludering och resurseffektivt byggande representerar projektet ett tydligt exempel på hur kommunal fastighetsutveckling kan omsätta de globala målen i praktisk handling.

Mål 3 – God hälsa och välbefinnande

Enberga boende främjar hälsa och välbefinnande för personer med samsjuklighet genom att erbjuda trygghet, struktur och tillgång till stöd dygnet runt.

Den fysiska miljön är utformad för att bidra till återhämtning, stabilitet och psykiskt välmående, med hemlika miljöer, tillgång till natur och utemiljöer för rörelse och vila.

Personalens arbetsmiljö har också prioriterats – med ergonomiskt utformade lokaler, korta gångvägar och tydlig rumslogistik som stödjer säker och hälsosam arbetsmiljö.

Projektet stärker därmed delmål 3.4: *Främja psykisk hälsa och välbefinnande* samt 3.8: *Tillgång till god och jämlik vård för alla*.

Mål 7 – Hållbar energi för alla

Byggnaden är ansluten till fjärrvärme med hög andel biobränsle och har energieffektiva ventilations- och styrsystem (FTX). Energilösningen kombinerar komfort, låg driftkostnad och minskad klimatpåverkan. I framtida driftoptimering planeras uppföljning av energiprestanda och möjlighet till komplettering med solcellsanläggning för egen elproduktion.

Projektet bidrar till delmål 7.2: Öka andelen förnybar energi och 7.3: Förbättra energieffektivitet globalt.

Mål 10 – Minskad ojämlikhet

Enberga boende är ett uttryck för kommunens arbete med att motverka social exkludering. Genom att erbjuda personer med samsjuklighet ett stabilt hem i egen kommun stärks både individens livssituation och den sociala sammanhållningen.

Boendet skapar jämlik tillgång till stöd, trygghet och omsorg – oavsett bakgrund, ekonomiska förutsättningar eller hälsotillstånd.

Projektet stödjer delmål 10.2: *Främja social, ekonomisk och politisk inkludering av alla*.

Mål 11 – Hållbara städer och samhällen

Byggnaden är utformad med hög tillgänglighetsnivå, trygg gestaltning och socialt fokus.

Den naturnära placeringen i Gryta Husby bidrar till en hållbar landsbygdsutveckling och tillgängliga boendemiljöer utanför stadskärnan. Boendet stärker kommunens omsorgsstruktur och bidrar till en mer inkluderande samhällsplanering, där även personer med komplexa behov har rätt till en trygg livsmiljö.

Projektet bidrar till delmål 11.1: *Säkra bostäder för alla* och 11.3: *Stärka inkluderande och hållbar stads- och landsbygdsplanering*.

Mål 12 – Hållbar konsumtion och produktion

Vid byggnationen har kommunen eftersträvat resurseffektivitet, låg klimatpåverkan och medvetna materialval. Robusta byggmaterial, energieffektiva installationer och enkla underhållsstrukturer ger en låg miljöbelastning över byggnadens livscykel.

Kommunen har även dragit lärdom av tidigare erfarenheter kring inomhusmiljö och emissioner, vilket lett till tydligare krav på miljöbedömda produkter och klimatdata (EPD) i senare projekt.

Projektet stödjer delmål 12.2: *Hållbart nyttjande av naturresurser* och 12.5: *Minska avfall och öka återbruk*.

Mål 13 – Bekämpa klimatförändringarna

Byggnaden är utformad för energieffektiv drift, klimatanpassad dagvattenhantering och lång teknisk livslängd. Robusta materialval och lokal vattenhantering minskar sårbarheten för extremväder och skyfall. Kommunens investeringsprocess har även utvecklats genom projektet – med fokus på klimatberäkningar, livscykelanalys (LCA) och systematisk uppföljning av koldioxidutsläpp i kommande projekt.

Projektet bidrar till delmål 13.1: *Stärka motståndskraft och anpassningsförmåga mot klimatrelaterade risker*.

7.2 Lärdomar och möjligheter till ökad hållbarhet

Projektet Enberga boende har gett flera viktiga erfarenheter för kommunens fortsatta arbete med hållbart byggande, social inkludering och klimatsmart fastighetsförvaltning.

Lärdomarna visar att hållbarhet kräver en helhetssyn – där teknik, miljö, ekonomi och mänskliga värden vägs samman från tidigt skede till drift.

En central lärdom är vikten av att integrera hållbarhetsmål redan i program- och planeringsfasen. När miljökrav, energistrategi och sociala mål formuleras tidigt blir de styrande för projekteringen och leder till bättre beslut under byggskedet. I Enbergaprojektet har erfarenheterna visat att samverkan mellan socialförvaltningen och teknik- och serviceförvaltningen behöver komma in redan i behovsanalysen, så att tekniska lösningar och verksamhetsmål kan utvecklas parallellt.

Byggnaden har uppnått god energiprestanda genom fjärrvärme baserad på biobränsle och ventilationssystem med värmeåtervinning (FTX). Erfarenheten visar dock att energianvändningen behöver följas upp aktivt under de första driftåren för att säkerställa att projekterade värden uppnås i verkligheten. Kommunen kan med fördel införa systematisk energimonitorering för nya vård- och omsorgsfastigheter, med digital uppföljning och driftoptimering som standard.

Projektet har visat att robusta och miljöbedömda materialval ger god driftsekonomi och låg miljöbelastning över tid. Lärdomen är att krav på miljöklassade produkter, dokumenterade klimatdata (EPD) och provning av emissioner bör vara obligatoriska delar i upphandlingar. Genom att ställa krav på leverantörer och föra in livscykelanalys (LCA) i projekteringsprocessen kan kommunen ytterligare minska klimatpåverkan i kommande byggprojekt.

Enberga boende är ett tydligt exempel på hur social hållbarhet kan skapas genom fysisk utformning. Småskalighet, tydlig struktur, gemensamma ytor och tillgång till natur har haft positiv inverkan på trygghet, stabilitet och psykiskt välbefinnande. Lärdomen är att dessa faktorer bör

vägas in lika tungt som tekniska och ekonomiska krav i framtida investeringsbeslut. Projektet visar också att integrering av boendeformer – i detta fall samsjuklighetsboende inom landsbygdsmiljö – bidrar till minskad segregation och ökad delaktighet i lokalsamhället.

Projektet visar att hållbarheten kan stärkas ytterligare genom:

- installation av solcellspaneler för lokal elproduktion,
- fortsatt utvärdering av energieffektiviseringspotential i drift,
- implementering av gröna avtal för service och underhåll,
- och utveckling av sociala indikatorer för att följa boendes välbefinnande och återhämtningsnivå.

8. Berörda verksamheter – status

Sedan övertagandet av lokalerna har verksamheten successivt tagits i drift och boendet är idag fullbelagt. Den samlade bedömningen från både boende och personal är övervägande positiv. Lokalerna upplevs som ljusa, ändamålsenliga och trivsamma, och den övergripande utformningen bedöms i huvudsak fungera väl för verksamheten.