

Förstudie - Paushuset som möjlig framtida lokalisering för kommunal verksamhet

Underlag för inriktningsbeslut

Datum: 2026-08-31

Teknik- och Serviceförvaltningen
Kenneth Kanckos
Fastighetschef
kenneth.kanckos@enkoping.se

Innehåll

Sammanfattning.....	4
1 Bakgrund, syfte och avgränsning	6
1.1 Bakgrund	6
1.2 Syfte	7
1.3 Avgränsningar och underlag	7
2 Verksamheternas behov och krav	9
3 Förväntad verksamhetsnytta och strategiska mervärden	11
4 Paushuset – förutsättningar och preliminär kapacitet.....	12
5 Säkerhet, sekretess, tillgänglighet och arbetsmiljö	13
6 Tidplan och interimslösning	14
7 Alternativ och marknadsbedömning	15
8 Ekonomiska förutsättningar	16
9 Fastighetsförvärv, ansvar och juridiska förutsättningar	17
10 Sociala och miljömässiga konsekvenser.....	18
10.1 Sociala konsekvenser.....	18
10.2 Miljömässiga konsekvenser.....	19
11 Risk- och känslighetsanalys	21
11.1 Ekonomisk känslighetsanalys.....	23
11.2 Underlag för genomförandebeslut	24
12 Samlad bedömning	25
13 Fortsatt process	26

Sammanfattning

Socialförvaltningen och vård- och omsorgsförvaltningens berörda verksamheter har behov av mer ändamålsenliga, säkra och långsiktigt hållbara lokaler. Verksamheterna är i dag fördelade på flera lokaler med begränsad kapacitet och små möjligheter att möta framtida behov. Förändrad demografi, nya arbetssätt, den nya socialtjänstlagen och omställningen till nära vård påverkar samtidigt verksamheternas framtida lokalbehov.

Kommunen har under en tid undersökt möjliga lokallösningar på marknaden. Paushuset har nu aktualiserats som en möjlig lokalisering, då Enköpings Hyresbostäder har tecknat en avsiktsförklaring om att undersöka förutsättningarna för att förvärva fastigheten. Något förvärv har dock inte skett ännu.

Socialförvaltningen och vård- och omsorgsförvaltningens biståndshandläggning disponerar i dag sammanlagt cirka 3 375 m². Det preliminära upplägget i Paushuset omfattar cirka 2 910 m² för verksamheterna, som tillsammans bedöms omfatta cirka 185–205 medarbetare. Därutöver finns en möjlig yta om cirka 727 m² för kommunarkiv i källarplanet.

En samlokalisering i Paushuset av myndighetsutövning och verksamhet som vänder sig till kommuninvånare med stödbehov bedöms kunna ge bättre förutsättningar för samverkan, mer sammanhållen service, gemensamma besöks- och stödfunktioner samt ett effektivare lokalutnyttjande. Det centrala läget innebär närhet till kommunhuset, kollektivtrafik och annan service. En etablering kan även bidra till ökad kommunal närvaro och aktivitet i stadskärnan. Dessa strategiska effekter ska dock betraktas som möjliga mervärden. Verksamheternas behov, kommunens samlade ekonomi och fastighetens lämplighet ska vara styrande för det slutliga beslutet.

Paushusets kapacitet är ännu inte verifierad. Den föreslagna verksamhetsytan är cirka 465 m², eller ungefär 14 procent, mindre än den yta som verksamheterna disponerar i dag. Ett fördjupat lokalprogram och en kapacitetsanalys behöver därför visa att verksamheternas arbetsplatser, besöksfunktioner, mötesrum, stödytor och framtida utvecklingsbehov kan inrymmas. Det behöver även

säkerställas att byggnaden kan uppfylla krav på säkerhet, sekretess, tillgänglighet, arbetsmiljö och teknisk funktion. Kommunarkivets behov och källarplanets lämplighet behöver prövas separat.

Den preliminära hyresnivån har bedömts till cirka 2 500–2 700 kr/m² och driftkostnaden till cirka 200 kr/m². För verksamhetsytan om 2 910 m² motsvarar det cirka 7,9–8,4 miljoner kronor per år. Kostnader för ombyggnad och verksamhetsanpassning är ännu inte verifierade. Innan ett slutligt beslut fattas behöver kommunens samlade kostnad, inklusive indexerings, flytt, interimslösning och eventuella dubbla hyror, beräknas och jämföras med nuläget och andra realistiska handlingsalternativ. Kommunarkivets eventuella kostnader ska redovisas separat.

Tidplanen är beroende av fastighetsförvärvet, befintliga hyresavtal, projektering, myndighetsprocesser, finansiering och upphandling. Möjlig inflyttning bedöms preliminärt kunna ske i slutet av 2029 eller, om befintliga hyresavtal behöver löpa ut, i slutet av 2031. Verksamheternas behov och kostnader under övergångsperioden behöver därför utredas parallellt.

Den samlade bedömningen är att Paushuset har tillräcklig potential för att prövas vidare som huvudalternativ i den fortsatta lokalplaneringen. Ett slutligt ställningstagande bör göras först när kapacitet, funktion, byggtekniska förutsättningar, ekonomi, tidplan, interimslösning, säkerhet, arbetsmiljö, juridiska förutsättningar och riskfördelning är utredda.

Inriktningsbeslutet innebär inte att kommunen förbinder sig att förvärva fastigheten, teckna hyresavtal eller genomföra investeringen.

1 Bakgrund, syfte och avgränsning

1.1 Bakgrund

Socialförvaltningen och vård- och omsorgsförvaltningen har under en längre tid identifierat behov av mer ändamålsenliga, säkra och långsiktigt hållbara lokaler. Nuvarande verksamheter är fördelade på flera lokaler med begränsad kapacitet och små möjligheter att möta framtida behov. Lokalernas förutsättningar påverkar även möjligheten att utveckla verksamheternas arbetssätt, samverkan, besöksfunktioner, arbetsmiljö och säkerhet.

Verksamheternas behov är lokaler för all myndighetsutövning samt verksamhet som vänder sig direkt till kommuninvånare med behov av stöd. En form av medborgarhus för att underlätta för kommuninvånarna som har stöd av flera olika verksamheter men även för att kunna samnyttja vissa funktioner och förenkla samarbetet mellan de olika verksamheterna.

Kommunen har tidigare undersökt möjliga lokallösningar på marknaden. Linbanegatan ingick i denna prövning och har bidragit med underlag om verksamheternas lokalbehov, möjliga ytor, funktioner och preliminära hyresnivåer. Förutsättningarna har förändrats sedan underlaget för Linbanegatan togs fram. Kommunen har i dagsläget ingen pågående dialog med hyresvärden och kan inte säkerställa att lokalerna fortfarande är tillgängliga eller att tidigare ekonomiska och praktiska förutsättningar gäller. Linbanegatan behandlas därför i denna förstudie som en referens från den tidigare lokal- och marknadsprövningen, inte som ett aktuellt jämförelsealternativ.

Paushuset har därefter aktualiserats som en möjlig lokalisering för del av eller behovet i sin helhet. Enköpings Hyresbostäder har under 2026 tecknat en avsiktsförklaring om att undersöka förutsättningarna för att förvärva fastigheten. En teknisk och ekonomisk genomlysning pågår, men något förvärv är ännu inte genomfört.

1.2 Syfte

Förstudiens syfte är att ge underlag för ett politiskt inriktningsbeslut om Paushuset ska prövas vidare som huvudalternativ i den fortsatta lokalplaneringen. Förstudien ska översiktligt belysa:

- verksamheternas nuvarande och framtida lokalbehov,
- möjlig verksamhetsnytta av en samlokalisering,
- Paushusets preliminära kapacitet och funktion,
- tillgänglighet, säkerhet, sekretess och arbetsmiljö,
- ekonomiska och tidsmässiga förutsättningar,
- behovet av en övergångs- eller interimslösning,
- fastighetsförvärv och ansvarsfördelning,
- juridiska och upphandlingsrättsliga förutsättningar,
- risker och osäkerheter,
- sociala och miljömässiga konsekvenser.

Förstudien omfattar även en översiktlig redovisning av möjligheten att inrymma cirka 727 m² kommunarkiv i Paushusets källarplan. Kommunarkivets behov, tekniska krav, ekonomi och organisatoriska tillhörighet behöver dock verifieras särskilt innan det kan inkluderas i ett slutligt genomförandebeslut.

1.3 Avgränsningar och underlag

Förstudien utgör inte ett färdigt genomförandeunderlag. Den innehåller inte ett slutligt lokalprogram, en fullständig teknisk projektering, en bindande hyreskalkyl eller ett slutligt förslag till avtals- och ansvarsfördelning mellan kommunen och fastighetsägaren. Följande frågor behöver verifieras i den fortsatta processen:

- att verksamheternas kapacitets- och funktionsbehov kan tillgodoses,

- att byggnaden kan uppfylla krav på säkerhet, sekretess, tillgänglighet och arbetsmiljö,
- att den samlade kommunalekonomiska konsekvensen är långsiktigt rimlig,
- att tidplanen och behovet av interimslösning är hanterbara,
- att ansvar, finansiering och riskfördelning mellan kommunen och bolaget är tydliga,
- att vald avtals- och genomförandestruktur är juridiskt och upphandlingsrättsligt möjlig,
- att Paushuset är ett rimligt alternativ jämfört med nuläget och andra realistiska handlingsalternativ.

Den fråga som förstudien ska ge underlag för är därmed om Paushuset har tillräcklig potential för att prioriteras och prövas vidare som huvudalternativ.

2 Verksamheternas behov och krav

Socialförvaltningen disponerar i dag cirka 3 000 m² fördelade på flera lokaler. Vård- och omsorgsförvaltningens biståndshandläggning disponerar cirka 375 m². Nuvarande lokaler har begränsad kapacitet och verksamheterna är geografiskt splittrade. Det finns även behov av förbättrade besöksfunktioner, säkerhetslösningar och möjligheter till framtida utveckling.

Det framtida behovet bedöms i nuläget omfatta cirka 150–170 medarbetare inom socialförvaltningen och cirka 35 medarbetare inom vård- och omsorgsförvaltningen. Uppgifterna avser antal medarbetare och ska inte likställas med antal fasta arbetsplatser. Dimensioneringen behöver utgå från samtidig närvaro, arbetsuppgifter, besöksverksamhet och framtida utveckling inklusive eventuella tillväxtbehov.

Lokalbehovet påverkas bland annat av befolkningsutveckling, förändrad demografi, nya arbetssätt, den nya socialtjänstlagen, utvecklingen mot förebyggande arbete, omställningen till nära vård, digitalisering samt möjliga förändringar i organisation och uppdrag.

Den framtida lokallösningen behöver minst innehålla och dimensioneras för:

- reception, väntytor och kontrollerade besöksflöden,
- besöks- och samtalsrum med tillräcklig ljudisolering,
- rum som fungerar för möten med barn och personer med särskilda behov,
- arbetsplatser för koncentrationskrävande och sekretessbelagt arbete,
- möjlighet till ostörda telefon- och videosamtal,
- mötes- och samverkansrum,
- gemensamma stöd-, personal-, förvarings- och teknikytor,
- tillgängliga hygienutrymmen,

- larm, passersystem och andra säkerhetslösningar.

Ett fördjupat lokalprogram ska tydliggöra vilka verksamheter som ska lokaliseras till Paushuset, antal medarbetare och samtidig närvaro, arbetsplatsprincip, besöks- och mötesbehov, stödytor samt behov av framtida kapacitetsmarginal.

3 Förväntad verksamhetsnytta och strategiska mervärden

Socialförvaltningen och vård- och omsorgsförvaltningen möter delvis samma individer och hushåll och behöver samverka i komplexa ärenden. En samlokalisering kan skapa bättre praktiska förutsättningar genom kortare kontaktvägar, närhet mellan berörda funktioner och möjlighet att använda gemensamma besöks-, mötes- och stödytor.

För invånare som har kontakt med flera delar av kommunen kan en mer samlad lokalisering göra det enklare att hitta rätt och minska behovet av att besöka flera geografiskt åtskilda lokaler. En gemensam besöksfunktion behöver dock utformas så att besökarens ärenden och kontakter med kommunen inte blir synliga för andra.

Samlokalisering leder inte automatiskt till bättre samverkan eller effektivare verksamhet. Förväntade effekter förutsätter att gemensamma arbetssätt, ansvar och funktioner utvecklas parallellt med lokalprojektet. Nyttorna bör beskrivas med uppföljningsbara mål, exempelvis förbättrad tillgänglighet, färre lokaliseringar, effektivare lokalutnyttjande, bättre arbetsmiljö och förbättrad samverkan.

En etablering i Paushuset kan även bidra till ökad dagbefolkning och bättre tillgänglighet till offentlig service i stadskärnan. Dessa effekter ska betraktas som möjliga strategiska mervärden och inte som avgörande skäl för lokaliseringen. Verksamheternas behov, kommunens ekonomi och fastighetens lämplighet ska vara styrande.

4 Paushuset – förutsättningar och preliminär kapacitet

Paushuset ligger centralt vid Stora torget, med närhet till kommunhuset, kollektivtrafik, handel och annan service.

Det preliminära lokalupplägget omfattar cirka 2 910 m² för socialförvaltningen och vård- och omsorgsförvaltningens berörda verksamheter. Det är cirka 465 m², eller ungefär 14 procent, mindre än verksamheternas nuvarande sammanlagda yta om cirka 3 375 m². En mindre yta kan vara tillräcklig om samlokaliseringen möjliggör gemensamma funktioner och effektivare lokalutnyttjande, men detta kan inte förutsättas innan kapaciteten har verifierats.

Kapacitetsanalysen ska därför redovisa:

- användbar och uthyrningsbar yta samt vilket areamått som används,
- vilka verksamheter och funktioner som ska inrymmas,
- antal medarbetare och bedömd samtidig närvaro,
- antal fasta, delade och tillfälliga arbetsplatser,
- behov av reception, väntytor, säkerhetszoner, besöks-, samtals- och mötesrum,
- behov av stöd-, personal-, teknik- och förvaringsytor,
- möjlighet till framtida förändring och expansion,
- konsekvenser om hela behovet inte kan inrymmas.

Därutöver finns en möjlig yta om cirka 727 m² för kommunarkiv i källarplanet. Arkivdelen ska prövas separat i fråga om behov, kapacitet, fukt och vatteninträngning, temperatur och luftfuktighet, brand- och skalskydd, bärighet, tillgänglighet och ekonomi. Det behöver klargöras om kommunarkivet ska ingå i samma projekt, kalkyl och beslut eller hanteras separat.

5 **Säkerhet, sekretess, tillgänglighet och arbetsmiljö**

Verksamheterna hanterar sekretessbelagda uppgifter och möter personer som kan befinna sig i utsatta situationer. I vissa kontakter kan det även finnas hot- och säkerhetsrisker. Säkerhet, integritet och ett respektfullt bemötande behöver därför förenas med en öppen och tillgänglig kommunal service.

Den fortsatta analysen ska omfatta:

- entréer, reception och kontrollerade besöksflöden,
- separering mellan publika och interna ytor,
- avskilda samtal och tillräcklig ljudisolering,
- larm, passersystem, skalskydd och säkra utrymningsvägar,
- fysisk, kommunikativ och kognitiv tillgänglighet,
- angöring och tillgänglig parkering,
- arbetsplatser för koncentrationskrävande arbete, telefonsamtal och klientkontakter,
- förutsättningar för medarbetare med särskilda behov.

Arbetsplatsprincipen får inte bestämmas enbart utifrån lokalekonomi eller generella nyckeltal. Den ska utgå från verksamheternas faktiska arbetsprocesser och tas fram i dialog med medarbetare och skyddsorganisation.

Om grundläggande krav på säkerhet, sekretess, tillgänglighet och arbetsmiljö inte kan tillgodoses inom rimlig kostnad och tid ska detta påverka bedömningen av Paushusets lämplighet.

6 Tidplan och interimslösning

Möjlig inflyttning bedöms preliminärt kunna ske i slutet av 2029, om befintliga hyresgäster kan lämna enligt plan, eller i slutet av 2031, om befintliga hyresavtal behöver löpa ut innan ombyggnaden kan genomföras. Tidpunkterna ska verifieras mot gällande hyresavtal och en sammanhållen projekttidplan.

Tidplanen påverkas bland annat av fastighetsförvärv, befintliga hyresavtal, lokalprogram, projektering, myndighetsprocesser, upphandling, finansiering, byggproduktion samt beslut i kommunen och bolaget. Den fortsatta planeringen ska redovisa milstolpar, ansvariga aktörer, beroenden och projektets kritiska linje.

Eftersom Paushuset inte kan tas i bruk omedelbart behöver kommunen samtidigt planera verksamheternas lokalsituation under övergångsperioden. Interimslösningen ska säkerställa kontinuitet, kapacitet, säkerhet, sekretess, tillgänglighet och en godtagbar arbetsmiljö.

Analysen av interimslösningen ska redovisa:

- vilka åtgärder som krävs i befintliga eller tillfälliga lokaler,
- när åtgärderna behöver genomföras,
- kostnader och eventuella dubbla hyror,
- påverkan på invånare, medarbetare och verksamheternas samverkan,
- konsekvenser om Paushusets tidplan förskjuts ytterligare.

7 Alternativ och marknadsbedömning

Kommunen har tidigare undersökt marknaden för att hitta lämpliga lokaler. Linbanegatan ingick i denna prövning och gav information om möjliga ytor, funktioner och preliminära hyresnivåer. Underlaget är inte dagsaktuellt eller tillräckligt komplett för att Linbanegatan ska betraktas som ett aktuellt jämförelsealternativ.

Den tidigare hyresuppgiften för Linbanegatan kan användas som en historisk referens, men inte ensam som belägg för aktuell marknadsnivå eller för att Paushuset är det ekonomiskt mest fördelaktiga alternativet. Underlaget för Linbanegatan visade en preliminär internhyra på cirka 2 400 kr/m². Eftersom förutsättningarna för den lokalen inte är säkerställda och hyresberäkningen inte är dagsaktuell ska denna uppgift ses som en referenspunkt vid bedömningen av marknadens ungefärliga hyresnivåer.

Inför slutligt beslut ska Paushuset därför jämföras med:

- nuläget och kostnaderna för att behålla och anpassa nuvarande lokaler,
- andra realistiska lokalalternativ som kan identifieras eller verifieras,
- konsekvenserna av att avvakta eller genomföra lösningen i etapper.

8 Ekonomiska förutsättningar

Den preliminära hyresnivån för Paushuset har bedömts till cirka 2 500–2 700 kr/m² och driftkostnaden till cirka 200 kr/m². För verksamhetsytan om cirka 2 910 m² motsvarar det en preliminär årskostnad om cirka 7,9–8,4 miljoner kronor för hyra och drift.

Det är ännu inte klarlagt i vilken utsträckning ombyggnad och verksamhetsanpassning ingår i hyran, finansieras genom hyrestillägg eller belastar kommunen separat. Det behöver även framgå vilken prisnivå och indexeringsmodell som ligger till grund för uppgifterna samt om beloppen anges inklusive eller exklusive mervärdesskatt.

Den fortsatta kalkylen ska minst omfatta:

- grundhyra, drift, underhåll och indexering,
- ombyggnad och verksamhetsanpassning,
- säkerhet, IT, tillgänglighet och tekniska krav,
- inredning, utrustning och flytt,
- interimslösning och eventuella dubbla hyror,
- finansierings- och kapitalkostnader,
- möjliga förgäveskostnader,
- riskreserv och kostnad vid senarelagd inflyttning,
- kostnader för kompletterande lokaler om kapaciteten inte är tillräcklig.

Kommunens totala kostnad ska redovisas för den förväntade avtalsperioden och jämföras med nuläget och andra realistiska handlingsalternativ. Kommunarkivets kostnader ska redovisas separat och endast inkluderas i huvudkalkylen om arkivet omfattas av det fortsatta projektet.

9 Fastighetsförvärv, ansvar och juridiska förutsättningar

Ett genomförande förutsätter att Enköpings Hyresbostäder kan förvärva fastigheten på villkor som möjliggör en långsiktigt rimlig hyres- och genomförandelösning. Bolagets ställningstagande till ett förvärv ska hanteras enligt bolagets och kommunens tillämpliga beslutsordning.

Innan kommunen ingår ett bindande åtagande behöver följande klarläggas:

- förvärvsvillkor och finansiering,
- hyres- och avtalsstruktur,
- ansvar för projektering, ombyggnad och verksamhetsanpassning,
- ansvar för drift, underhåll och framtida investeringar,
- fördelning av kostnads-, tids- och genomföranderisker,
- hantering av förgäveskostnader om projektet inte genomförs,
- kommunalrättsliga, hyresrättsliga och upphandlingsrättsliga förutsättningar,
- vilka politiska och bolagsrättsliga beslut som krävs och i vilken ordning.

Kommunens inriktningsbeslut ska inte i sig innebära ett bindande hyresåtagande eller en garanti för bolagets eventuella förvärv.

10 Sociala och miljömässiga konsekvenser

En lokalisering i Paushuset kan ge positiva sociala och miljömässiga effekter. De faktiska konsekvenserna är samtidigt beroende av hur lokalerna utformas, vilka tekniska lösningar som väljs och hur ombyggnad och interimslösning genomförs. Konsekvenserna behöver därför analyseras vidare, för att säkra hållbara lokaler över tid, och vägas samman med verksamhetsnytta, ekonomi, säkerhet och genomförbarhet inför ett slutligt beslut.

10.1 Sociala konsekvenser

Paushusets centrala läge innebär närhet till kollektivtrafik, kommunhuset, handel och annan service. Det kan göra kommunens stöd- och myndighetsfunktioner mer tillgängliga och underlätta för invånare som har kontakt med flera verksamheter. En samlad lokalisering kan även göra det enklare att hitta rätt och minska behovet av att besöka flera geografiskt åtskilda lokaler.

Tillgänglighet behöver dock bedömas bredare än enbart utifrån geografiskt läge. Lokalerna behöver fungera för personer med nedsatt rörelseförmåga, syn- eller hörselnedsättning, kognitiva funktionsnedsättningar eller behov av kommunikativt stöd. Den fortsatta planeringen behöver även säkerställa fungerande angöring, tillgänglig parkering, tydlig orientering och möjlighet till trygga och avskilda besök.

Verksamheterna möter barn och vuxna som kan befinna sig i utsatta eller känsliga situationer. Lokalernas utformning behöver därför stödja ett respektfullt bemötande och skydda den personliga integriteten. En gemensam reception eller väntmiljö får inte medföra att enskildas ärenden eller kontakter med kommunen blir synliga för andra. Besöksrum, samtalsrum, ljudmiljö och besöksflöden behöver utformas med hänsyn till sekretess, trygghet och olika målgruppers behov. Barnperspektivet ska särskilt beaktas genom lämpliga, trygga och avskilda mötesmiljöer.

För medarbetarna kan en samlokalisering ge bättre tillgång till mötesrum, samtalsrum och gemensamma stödytor samt förbättra förutsättningarna för samverkan. Samtidigt kan en yteffektiv eller flexibel arbetsplatslösning medföra risk för störningar, brist på avskildhet och svårigheter att genomföra sekretessbelagda samtal eller koncentrationskrävande arbete. Arbetsplatsprincipen behöver därför prövas mot verksamheternas faktiska arbetsuppgifter och föregås av arbetsmiljöanalys, riskbedömning och medarbetardialog.

En etablering i Paushuset kan också bidra till ökad dagbefolkning, kommunal närvaro och aktivitet i stadskärnan. Effekten är dock beroende av hur fastigheten används, vilka funktioner som placeras i de mer publika delarna och hur byggnaden samspelar med omgivande stadsmiljö. Centrumutveckling bör därför ses som ett möjligt mervärde och inte som ett självständigt avgörande skäl för lokaliseringen.

Genomförandet kan medföra negativa sociala konsekvenser under övergångsperioden. En interimslösning eller flera flyttar kan påverka kontinuiteten, tillgängligheten för invånare, medarbetarnas arbetsmiljö och verksamheternas möjligheter till samverkan. Interimslösningens sociala och verksamhetsmässiga konsekvenser behöver därför bedömas som en del av projektet.

10.2 Miljömässiga konsekvenser

Att utveckla en befintlig central fastighet kan ge miljömässiga fördelar jämfört med nyproduktion. Om befintlig stomme och andra byggnadsdelar kan behållas minskar behovet av nya material och den klimatpåverkan som uppkommer genom materialproduktion, transporter och byggande. Den faktiska miljönyttan är dock beroende av ombyggnadens omfattning. Stora rivningsinsatser, nya installationer och omfattande materialbyten kan minska fördelen med att använda en befintlig byggnad.

Den fortsatta planeringen behöver därför innehålla en material- och återbruksinventering samt en klimatkalkyl. Befintliga byggnadsdelar och installationer bör bevaras eller återbrukas där det är tekniskt, ekonomiskt och verksamhetsmässigt rimligt. Miljökraven behöver

integreras i projektering och upphandling så att de får faktisk betydelse för genomförandet.

Ombyggnaden innebär även en möjlighet att förbättra fastighetens energiprestanda. Samtidigt kan verksamheternas krav på ventilation, kyla, IT, säkerhet och utökade öppettider påverka energianvändningen. En energianalys bör därför visa förväntad energianvändning före och efter ombyggnaden samt bedöma investeringar och drift ur ett livscykelperspektiv.

Det centrala läget ger goda förutsättningar för resor med kollektivtrafik, gång och cykel och kan därmed minska vissa bilresor. Konsekvenserna behöver samtidigt bedömas utifrån besökarnas och medarbetarnas faktiska resmönster. Tillgång till cykelparkering, kollektivtrafik, angöring, verksamhetsfordon och nödvändig bilparkering behöver analyseras innan den samlade transporteffekten kan bedömas.

Under byggskedet kan projektet medföra buller, damm, byggtransporter, avfall och andra störningar i stadskärnan. Genomförandeplaneringen behöver därför omfatta bygglogistik, avfallshantering, kemikaliehantering och hänsyn till omkringliggande verksamheter och offentlig miljö.

11 Risk- och känslighetsanalys

Paushuset har potential att möta verksamheternas långsiktiga lokalbehov, men flera avgörande förutsättningar är ännu inte verifierade. Riskerna är framför allt kopplade till fastighetsförvärv, befintliga hyresavtal, kapacitet, byggnadens tekniska status, ekonomi, tidplan, säkerhet, arbetsmiljö, interimslösning samt juridiska och upphandlingsrättsliga förutsättningar.

Risken analysen syftar till att tydliggöra vilka frågor som är mest betydelsefulla för kommunens fortsatta ställningstagande. Den ska inte ses som en fullständig projektriskanalys. En fördjupad riskanalys behöver genomföras och löpande uppdateras i den fortsatta planeringen.

Riskerna bedöms utifrån hur stor påverkan de kan få på verksamhet, ekonomi, tidplan och genomförbarhet samt hur väl förutsättningarna är verifierade i detta skede.

Följande prioritering används:

- **Hög risk:** Frågan kan avgöra Paushusets lämplighet eller medföra betydande påverkan på ekonomi, verksamhet eller tidplan. Förutsättningarna är ännu inte tillräckligt verifierade.
- **Medelhög risk:** Frågan kan få väsentliga konsekvenser men bedöms kunna hanteras genom fortsatt analys, projektering eller avtalsreglering.
- **Lägre risk:** Frågan bedöms ha mer begränsad påverkan eller kan hanteras inom den ordinarie genomförandeprocessen.

Prioriteringen är preliminär och ska uppdateras när tekniska, ekonomiska och verksamhetsmässiga underlag har fördjupats.

Riskområde	Bedömd risk	Möjlig konsekvens	Hantering
Fastighetsförvärv	Hög	Försenat eller förändrat genomförande	Säkerställa förvärvsvillkor och tidplan
Kapacitet och lokalprogram	Hög	Behov av ytterligare yta eller omprojektering	Fördjupad kapacitets- och lokalstudie
Byggtekniska förutsättningar	Medel–hög	Ökade investerings- och hyreskostnader	Teknisk due diligence och projektering
Ombyggnadskostnad	Medel–hög	Högre hyra eller kommunal kostnad	Kalkyl med reserver och successiv kostnadsstyrning
Tidplan	Medel–hög	Försenad inflyttning och ökade interimskostnader	Detaljerad tidplan och kritisk linje
Befintliga hyresavtal	Hög	Senare tillträde	Verifiera avtal och uppsägnings-/avflyttningsmöjligheter
Säkerhet och sekretess	Hög	Behov av ytterligare anpassningar	Säkerhetsanalys före slutligt beslut
Arbetsmiljö	Medel	Anpassningsbehov och förändrade arbetssätt	Arbetsmiljöanalys och verksamhetsdialog
Interimslösning	Medel	Dubbla hyror och störningar	Planeras och kostnadsberäknas tidigt
Juridik och upphandling	Medel	Försening eller förändrad avtalsstruktur	Juridisk och upphandlingsrättslig analys
Hyresnivå	Medel	Högre långsiktig lokalkostnad	Marknads- och självkostnadsanalys
Verksamhetsutveckling	Låg–medel	Förändrat lokalbehov över tid	Flexibel lokalutformning och expansionsmöjlighet

Riskerna ska inte bedömas enbart utifrån sannolikheten att de inträffar. Även konsekvensen för kommunen behöver beaktas. En risk med relativt låg sannolikhet kan exempelvis vara väsentlig om den innebär

att kommunen inte kan ta lokalen i bruk enligt plan eller att kostnaden ökar kraftigt.

11.1 Ekonomisk känslighetsanalys

Den preliminära hyresnivån för verksamhetsytan om cirka 2 910 m² har bedömts till 2 500–2 700 kr/m². Därtill har driftkostnaden bedömts till cirka 200 kr/m². Det motsvarar en preliminär årlig kostnad för hyra och drift om cirka 7,9–8,4 miljoner kronor. I beloppet ingår inte sådana kostnader som ännu inte har verifierats, exempelvis verksamhetsanpassningar, flytt, interimslösning, dubbla hyror eller kommunarkiv. Förändringar i hyresnivån får följande ungefärliga effekt:

Förändrad hyresnivå Förändrad årskostnad

100 kr/m² 291 000 kronor

200 kr/m² 582 000 kronor

300 kr/m² 873 000 kronor

Detta visar att den slutliga hyresnivån är en central parameter för kommunens långsiktiga kostnadsbild. Den fortsatta processen bör därför säkerställa att hyran kan härledas till fastighetens faktiska kostnader, investeringar, drift, finansiering och riskfördelning.

Paushuset förutsätter en ombyggnad och verksamhetsanpassning för att kunna uppfylla verksamheternas krav på bland annat säkerhet, sekretess, tillgänglighet, arbetsmiljö och moderna arbetssätt. Det finns i detta skede en osäkerhet kring omfattningen av dessa åtgärder. Kostnadsdrivande faktorer kan exempelvis vara: installationer, ventilation och inneklimat, elförsörjning, brand- och utrymningslösningar, tillgänglighetsåtgärder, säkerhetssystem, ljudisolering, IT-infrastruktur, lås och passersystem, reception och besöksmiljö samt krav som framkommer först vid detaljprojektering. Det är därför viktigt att kostnadsbedömningen successivt förfinas och att en tillräcklig riskreserv finns i kalkylen.

11.2 Underlag för genomförandebeslut

Inför ett genomförandebeslut om lokalisering och hyresåtagande ska följande frågor ha hanterats och redovisats:

1. förvärvsvillkor, befintliga hyresavtal och faktisk tidpunkt för tillträde,
2. lokalprogram, kapacitet och framtida utvecklingsbehov,
3. teknisk status och behov av bygg- och verksamhetsanpassning,
4. säkerhet, sekretess, tillgänglighet och arbetsmiljö,
5. hyresnivå, drift, indexering och kommunens totala kostnad,
6. interimslösningens funktion, tidplan och kostnad,
7. ansvar och riskfördelning mellan kommunen och bolaget,
8. juridiska och upphandlingsrättsliga förutsättningar,
9. sociala och miljömässiga konsekvenser,
10. kommunarkivets behov, lämplighet och ekonomi, om arkivet ska ingå.

Underlaget ska innehålla tydliga gränsvärden för ekonomi, kapacitet och tidplan. Om förutsättningarna avviker väsentligt från dem som ligger till grund för inriktningsbeslutet ska frågan återföras för ett nytt politiskt ställningstagande.

12 Samlad bedömning

Paushuset har potential att ge en mer sammanhållen och tillgänglig lokallösning för socialförvaltningen och vård- och omsorgsförvaltningens berörda verksamheter. Samlokaliseringen kan förbättra förutsättningarna för samverkan, gemensamma funktioner och verksamhetsutveckling. Det centrala läget kan samtidigt ge mervärden för invånare och stadskärna.

Det finns emellertid flera avgörande osäkerheter. Den föreslagna verksamhetsytan är mindre än dagens sammanlagda yta och kapaciteten är inte verifierad. Byggnadens tekniska förutsättningar, kostnaden för ombyggnad och verksamhetsanpassning, slutlig hyresnivå, tillträde, interimslösning och juridisk struktur behöver utredas vidare. Även kommunarkivet behöver prövas och redovisas separat.

Den ekonomiska bedömningen kan inte begränsas till hyra per kvadratmeter. Kommunens totala kostnad under avtalsperioden behöver jämföras med nuläget och andra realistiska handlingsalternativ. På motsvarande sätt behöver de sociala och miljömässiga mervärdena verifieras och vägas mot möjliga negativa konsekvenser.

Den samlade bedömningen är därför att Paushuset har tillräcklig potential för att prövas vidare som huvudalternativ. Bedömningen innebär inte att Paushuset redan är verifierat som den mest lämpliga eller ekonomiskt fördelaktiga lösningen. Ett slutligt ställningstagande ska göras först när de villkor som anges i riskanalysen är tillräckligt utredda.

13 Fortsatt process

Steg 1 – Inriktning

Politiskt ställningstagande till om Paushuset ska prövas vidare som huvudalternativ.

Steg 2 – Verifiering och genomförandeunderlag

Ett samlat underlag tas fram med lokalprogram, kapacitetsanalys, teknisk genomlysning, säkerhets-, tillgänglighets- och arbetsmiljöanalys, ekonomisk kalkyl, alternativjämförelse, tidplan, interimslösning, konsekvensbedömningar samt juridisk och upphandlingsrättslig analys.

Enköpings Hyresbostäders prövning av ett eventuellt fastighetsförvärv hanteras enligt bolagets och kommunens beslutsordning. Kommunen ska inte ingå ett bindande hyresåtagande innan ett slutligt beslut har fattats.

Steg 3 – Slutligt ställningstagande

När förutsättningarna har verifierats återförs ärendet för beslut om lokalisering, hyresåtagande och genomförande. Om ekonomi, kapacitet eller tidplan avviker väsentligt från inriktningsbeslutets förutsättningar ska även andra handlingsalternativ redovisas.