Förstudie

Lokaliseringsutredning nya gruppboenden

2025-03-20

ENKÖPINGS KOMMUN

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

Ärendenummer
KS2024/854

1. Sammanfattning 5
1.1 Syfte 5
1.2 Avgränsning 6
2. Bakgrund 6
3. Rekommendationer 7
3.1 Vård- och omsorgsförvaltningen 7
3.2 Teknik- och serviceförvaltningen 7
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 serviceförvaltning 9
4.4 Investeringsplan och budget 9
4.5 Hållbarhet 10
4.6 Befolkningsprognos 10
5. Åtgärdsalternativ / åtgärdsförslag 11
6. Åtgärdsförslag nytt boende 2027/2028 – Furugatan 13
6.1 Omgivning och intilliggande fastigheter 13
6.2 Detaljplan 14
6.3 Markförhållanden 14
6.4 Infrastruktur 15
6.5 Kultur och Miljö 16
6.6 Inplaceringsförslag 16
6.7 Risker 17
7. Åtgärdsförslag nytt boende 2029 – Fannagatan 18
7.1 Omgivning och intilliggande fastigheter 18

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

Ärendenummer
KS2024/854

7.2 Detaljplan....19
7.3 Markförhållanden....19
7.4 Infrastruktur....20
7.5 Kultur och Miljö....20
7.6 Inplaceringsförslag....21
7.7 Risker....22
8. Alternativt åtgärdsförslag med lokalisering Skälby....23
8.1 Omgivning och intilliggande fastigheter....24
8.2 Detaljplan....24
8.3 Markförhållanden....24
8.4 Infrastruktur....24
8.5 Kultur och Miljö....26
8.6 Inplaceringsförslag....26
8.7 Risker....29
9. Alternativ lösning att upphandla hyresvärd....30
10. Verksamhetens lokalbehov....31
10.1 Projektmål....31
10.2 Funktionsprogram....31
10.3 Samband och flöden....31
10.4 Volymskiss....31
11. Byggnadstekniska förutsättningar....31
12. Ekonomi....32
13. Tidplan....32
14. Risker....33
14.1 Om åtgärden ej genomförs....33
Bilagor....33

Teknik- och serviceförvaltningen
Agneta Brändström
0171-62 66 16

agneta.brandstrom@enkoping.se

Ärendenummer
KS2024/854

Deltagare i Förstudien

Projektledare/lokalförsörjningsstrateg	Agneta Brändström
Lokalsamordnare	Helena Duske
Fastighetsförvaltare	Erica Edberg, Carl-Johan Hansson
Projektenhetschef	Rickard Westlöf
Planarkitekt	Tobias Viberg
Allmän plats /trafik	Alice Carlsson
Allmän plats /park	Johanna Erlewing, Rikard Wallin, Yvonne Högberg
VA	Sari Virkkala, Emelie Zandhoff, Joakim Gånheim
Bygglov	Gustaf Monie
Energi	Joakim Sjödahl
Kulturskydd	Johan Linder
Landskapsarkitekt	Helena Emrani, Christiaan Smits

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

1. Sammanfattning

Vård- och omsorgsnämnden beslutade 2024-08-28 att beställa förstudie för gruppbostäder enligt LSS-lagstiftningen i Enköpings tätort. Beställning avsåg dels en gruppbostad med färdigställande 2027 (diarienummer VON2024/113) och dels en gruppbostad med färdigställande 2029 (diarienummer VON2024/114). Respektive gruppbostad bör ha sex lägenheter samt gemensamhets- och personalytor.

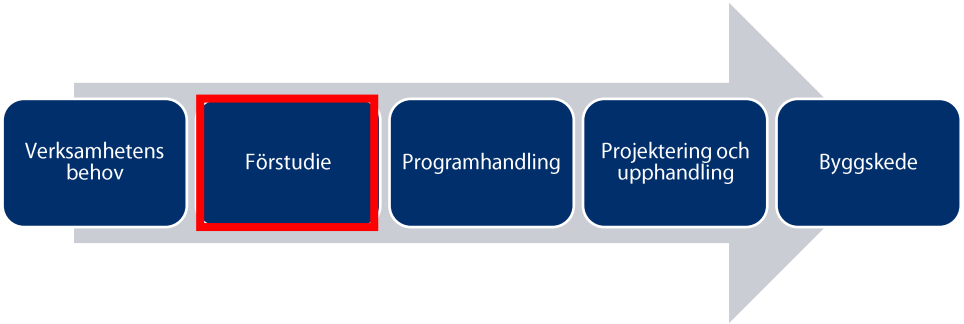
Lokalförsörjningen har tagit fram en lokaliseringsutredning i samarbete med vård- och omsorgsförvaltningen och andra berörda. Den här rapporten samlar information om olika lokaliseringar som utretts under förstudieperioden.

Rekommendationen är att projekt på lokaliseringarna Furugatan med färdigställande 2027–2028 respektive på Fannagatan med färdigställande 2029, genomförs enligt den framtagna förstudien. Färdigställande år 2027 enligt beställning bedöms bli svårt att uppfylla och 2028 är mer realistiskt. Föreslagna åtgärder bedöms vara de alternativ som ger störst koncernnytta.

1.1 Syfte

Syftet med förstudierapporten är att beskriva det arbete som har gjorts i förstudien för att ge underlag till fortsatt process. Det innebär att bedöma om föreslaget projekt är genomförbart eller inte och/eller att jämföra olika alternativa lösningsförslag inför beslut om vilken lösning som bör gå vidare. Rapportens slutsats innebär en rekommendation av ett huvudalternativ för respektive önskat årtal för färdigställande, inför beslut om eventuell investering. Kalkyler är baserade på nyckeltal.

Figur 1: Förstudien som del av lokalbyggnadsprocessen



Aktuellt projekt syftar till att möta såväl växande 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

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 bland annat för gruppbostäder i enlighet med Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (1993:387, 1§), vilken innehåller ”bestämmelser om insatser för särskilt stöd och särskild service åt personer

1. med utvecklingsstörning, autism eller autismliknande tillstånd,
2. med betydande och bestående begåvningsmässigt funktionshinder efter hjärnskada i vuxen ålder föranledd av yttre våld eller kroppslig sjukdom, eller
3. med andra varaktiga fysiska eller psykiska funktionshinder som uppenbart inte beror på normalt åldrande, om de är stora och förorsakar betydande svårigheter i den dagliga livsföringen och därmed ett omfattande behov av stöd eller service.”

Nämnden har vid sitt sammanträde 2024-08-28 beställt förstudier avseende en ny gruppbostad med färdigställande 2027 (diarienummer VON2024/113) och en ny gruppbostad med färdigställande 2029 (diarienummer VON2024/114). Respektive gruppbostad bör ha sex lägenheter samt gemensamhets- och personalytor. Beställningarna är i enlighet med nämndens Lokalbehovsplan 2023 och 2024 samt kommunens Lokalförsörjningsplan 2024. Vård- och omsorgsnämnden redovisar i sin Lokalbehovsplan 2024 behov av ytterligare enheter i samma storleksordning ungefär vart tredje år därefter, dvs cirka 2032, 2035 och 2038.

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 gruppboende. Rekommendationen är att projekt genomförs enligt den framtagna förstudien.

Verksamhet fastighets bedömning är att tidplan och resurser för att genomföra uppdragen är möjlig i enlighet med denna rapport. Notera att önskat färdigställande 2027 bedöms kunna vara inflyttningsklart under 2028.

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 befolkningsprognos 2024. 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 avseende nya gruppbostäder på Furugatan med färdigställande 2027 eller 2028 och Fannagatan med färdigställande 2029.

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. Föreslagna åtgärder bedöms vara de alternativ som ger störst koncernnytta.

3.2.2 Teknisk förvaltning på fastighetsavdelningen

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 projekten. Andra tekniska försörjningar måste säkerställa att tillräckliga resurser

avsätts (tid/personal och ekonomi) för deras eventuella tillkommande åtgärder på andra fastigheter i respektive närområde, för att projekten ska kunna 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.

Måltidsservice berörs inte av projektet, eftersom respektive brukare i gruppboende ansvarar för att laga sin egen mat.

Allmän plats (trafik & park)

Allmän plats ser att de tre föreslagna lokaliseringarna är funktionella ur ett logistiskt perspektiv och befintlig trafikapparat i respektive område bedöms kunna hantera trafikflödet till/från fastigheten.

VA

Förslaget har stämts av med och presenterats för verksamheten VA (Vatten och Avlopp). Kommunalt nät finns till fastigheten på Fannagatan, och i mycket nära anslutning till fastigheten på Furugatan, och bedöms kunna försörja dessa båda planerade byggnationer. Fastigheten i Skälby har idag inte kommunalt VA, men det finns på närliggande fastigheter och kapaciteten bedöms kunna försörja även denna fastighet.

3.3 Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Byggnation av gruppboende på Furugatan kan ske inom gällande detaljplan. Men bygglov rekommenderar ändå en detaljplaneändring för att undvika tveksamheter i tolkning av äldre detaljplanebenämning.

Byggnation av gruppboende på Fannagatan innebär ett mindre avsteg från gällande detaljplan eftersom det är osäkert om gruppboendet kan likställas med parhus. Bygglov rekommenderar därför detaljplaneändring för att undvika problem med tolkning av nuvarande detaljplan medan strategisk planering rekommenderar att LSS-boende uppförs med stöd av befintlig detaljplan. I båda fallen är det rekommendationer framförde vid rådgivning i tidigt skede.

Byggnation av gruppboende på fastigheten i Skälby är utanför detaljplanelagt område, vilket innebär att plan och bygglagen inte kräver att detaljplan tas fram. Men baserat på närheten till tätorten bör ändå en detaljplan tas fram enligt rekommendation från strategisk planering.

4. Utgångsfaktorer

4.1 Kommunövergripande mål

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

Projekten 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 LSS-lagstiftningen. Det innebär att beslut om gruppboende i funktionella lokaler kan verkställas inom rimlig tid.

Vård- och omsorgsförvaltningens övergripande mål för projektet är att

- Tillhandahålla erforderligt antal platser i gruppboende, med funktionella lokaler i ett geografiskt strategiskt läge.

Förvaltningens bedömning är att de byggnationer som pekas ut som lämpliga i förstudien behöver genomföras för att uppfylla målsättningarna.

Verksamhetens effektmål redovisas i VBU, se bilaga 1.

4.3 Mål från teknik- och serviceförvaltning

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

De båda aktuella projekten 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.

4.5.2 Ekologisk 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 nivå silver, om möjligt anslutas till befintlig fjärrvärme och förnyelsebar energi analyseras i projektbudget.

4.5.3 Social hållbarhet

Projektet syftar till att ge människor i behov av gruppboende 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.

Boendeformen vänder sig främst till myndiga invånare, varför barnkonsekvensanalys inte görs i detta projekt.

4.6 Befolkningsprognos

Befolkningsprognos 2024 visar att den vuxna befolkningen från 21 år och äldre växer med 17 procent fram till 2035, eller 25 procent fram till 2040. För att antalet platser i gruppboende ska öka proportionellt med befolkningen och bibehållande av dagens servicenivå, skulle verksamheten behöva utökas med i genomsnitt två nya gruppbostadsplatser per år, eller ett nytt gruppboende med sex platser vart tredje år.

Men platsbehovet är större eftersom det också finns en befintlig kapacitetsbrist som leder till köp av platser externt vilket är dyrare än platserna i egenregi. För att komma ikapp kapacitetsbristen planeras för färdigställande med tätare tidsintervall än vad befolkningsutvecklingen motiverar. Önskvärt är nya boenden 2027 respektive 2029 och därefter ungefär vart tredje år, dvs cirka 2032, 2035 och 2038. Efterfrågan kan också förändras snabbt på grund av in- och utflyttningar, olyckor och sjukdomsfall.

5. Åtgärdsalternativ / åtgärdsförslag

De tre objekt som beskrivs utförligare i denna rapport är de kommunala fastigheter som bedöms bäst möta kravet på att vara möjliga placeringar med färdigställande under 20-talet.

Flera andra lokaliseringsalternativ har föreslagits och beaktats under arbetets gång. Några av de föreslagna lokaliseringarna är eventuellt möjliga placeringar för ett framtida LSS-boende, men där olika faktorer på platsen gör att tidsperspektivet blir längre. Det vill säga dessa alternativ är möjliga för ytterligare framtida LSS-boenden under 30-talet.

Andra fastigheter har befunnits ligga för nära andra verksamheter och bedöms därför inte vara bra placeringar, exempelvis ska ett LSS-boende inte ligga granne med en förskola eller ett omvårdnadsboende, och inte heller i samma område som ett befintligt LSS-boende. I något fall har marken bedömts alltför kuperad för att vara lämplig för målgruppen, då den varit extremt kuperad vilket inte fungerar för kunder med rörelsehinder. Eftersom merparten av kundgruppen behöver lugn och avskildhet, är inte heller placering i de mest tätbebyggda nya stadsdelarna lämpligt.

Figur 2: Alternativ som redovisas i denna förstudie

OBJEKT / ÅTGÄRD I LBP	FÖRESLAGEN LOKALISERING	KOMMENTAR
GRUPPBOSTAD 2027	Furugatan, Kv Skogen, nordväst om begravningsplats	Detaljplan A-tomt. +Nära kommunikationer. -Höjdskillnad ger längre gångslinga för god tillgänglighet.
GRUPPBOSTAD 2029	Fannagatan, efter att grundskolestöd flyttat	Detaljplan S och B, där B specificeras till parhus. +Nära kommunikationer. --Viss höjdskillnad ger längre gångslinga för god tillgänglighet.
(GRUPPBOSTAD SPECIAL 2029	Skälby, norr om rondellen vid väg 70 mot Fjärdhundra.	Lämpligt läge för kunder i behov av extra lugnt läge. Kan inrymma beställda 6 platser eller en kombination av några boendeplatser och daglig verksamhet.)

Andra fastigheter utreds när det är aktuellt utifrån respektive åtgärds tidplan och när beställning har gjorts av nämnd. Olika alternativ till tomter i större nybyggnadsområden bedöms möjligt, liksom andra befintliga tomter som kan få ändrad användning. Preliminära önskemål om färdigställande är 2032, 2035 och 2038.

Vård- och omsorgsförvaltningens bedömning är att ett nytt gruppboende med lokalisering på Furugatan respektive Fannagatan motsvarar det behov och efterfrågan av geografiskt läge som finns.

Generella förutsättningar för dimensionering i denna rapport

Kapaciteten ska klara 6 brukare/boende. Referensobjekt är det nya gruppboendet i Åkersberg.

I tidigt skede såsom denna lokaliseringsutredning, baseras bedömningarna på ytor som uppskattats med schabloner. Totalt bedöms en lämplig tomt behöva vara minst 2 500 kvm, men det faktiska ytbehovet beror av hur effektivt respektive fastighet kan planeras.

Byggnaden behöver vara cirka 600 kvm i ett våningsplan, vilket inkluderar såväl boendelägenheter som gemensamhetsytor. Utemiljön med såväl separata utemiljöer till varje bostad som gemensamhetsyta, uteförråd för exempelvis rullstolar, och transportyta som inkluderar utrymme för sopbil och färdtjänstfordon, samt parkeringsplatser enligt parkeringsnorm, behöver vara cirka 1900 kvm.

I denna förstudie har endast landskapsarkitekt anlitats som extern konsult. Därför redovisas inte arkitektritning utan enbart skisser från landskapsarkitekt nedan. Den byggnadskropp som används i inplaceringen för gruppboendet är identisk med den nyligen uppförda i Åkersberg. I alternativ Skälby är samma byggnadsvolym uppdelad på flera mindre enheter. Byggnadskroppen används som en ytschablon. Såväl byggnad som utemiljö behöver utredas utförligare i fortsatt programskede och under projektering.

6. Åtgärdsförslag nytt boende 2027/2028 – Furugatan

Fastighetsbeteckning: Galgvreten 2:39

Yta/storlek: Aktuell tomtyta är cirka 3 000 kvm och fastigheten bedöms vara tillräckligt stor för att möta behovet.

6.1 Omgivning och intilliggande fastigheter

Tomten ligger relativt lugnt högst upp på en skogsbacke, men ändå centralt med gångavstånd till buss- och tågstation. God tillgång till allmänna kommunikationer underlättar kompetensförsörjningen och för besökande.

Kringliggande fastigheter består öster och söder om aktuell fastighet av enbostadshus och i väster och norr av flerbostadshus. I närområdet finns en begravningsplats sydost om aktuell fastighet och ett par kvarter västerut en fastighet med förskola där det även planeras vård- och omsorgsboende i framtiden. Läget bedöms ge goda förutsättningar för verksamheten att smälta in i områdets karaktär och för de boende att integreras i närsamhället.

Föreslagen tomt ligger i en tallskog där det idag leker mycket barn.

Figur 3: Orienteringskarta, aktuell fastighetsmark markerad med blått.

6.2 Detaljplan

Gällande detaljplan (ingår i Stadsplan 37) tillåter allmänna ändamål vilket är en äldre beteckning som användes för att kunna ha olika typer av kommunal service på fastighet, tex skola och omsorgsboende. I dag används inte denna benämning utan det är brukligt att specificera varje funktion som ska tillåtas.

Teoretiskt behöver inte detaljplanen ändras för att möjliggöra en gruppbostad enligt LSS-lagstiftning, eftersom det är ett av de användningsområden som åsyftades när detaljplanen antogs. Strategisk planering (rådgivning i tidigt skede) rekommenderar därför att projektet genomförs utan ändring av detaljplan. Men bygglov (rådgivning i tidigt skede) rekommenderar att detaljplanen ändras för att tillåta bostadsändamål. Detta eftersom äldre benämningar kan ifrågasättas och en eventuell överklagan av bygglov innebär tidsfördröjning. Ytterligare avstämning i frågan behöver göras i programskedet.

Detaljplanen har en generös byggrätt, helt utan prickmark (prickmark är mark som inte får bebyggas). Tillåten byggnadshöjd är två våningar, vilket specificeras till 7,6 meter. Gruppbostaden ska uppföras i en våning alternativt i suterräng, vilket ryms inom gällande detaljplan.

Baserat på att marken är detaljplanelagd för byggnation, ska det vara möjligt att uppföra en byggnad på denna plats, trots att fördjupad översiktsplan pekar ut området som prioriterat grönområde. Därför bör utformningen smälta in i naturmiljön runt omkring och de boendes utemiljö utvecklas utifrån kringliggande naturs förutsättningar.

Jämfört med andra verksamheter som ingår i tolkningen av allmänna ändamål, ger ett boende för sex brukare mindre påverkan i närområdet, jämfört med exempelvis en förskola med ett betydligt större brukarantal som ger större belastning i närområdet.

6.3 Markförhållanden

Marken ägs av kommunen.

Fastigheten har en höjdskillnad från anslutningsväg till den platå där byggnad lämpligen placeras. Höjdskillnaden måste hanteras avseende placering av funktioner på fastigheten ur tillgänglighetssynpunkt och för att tex snöröjning inte försvåras. I förstudien har endast placering av typ-byggnad gjorts för att säkra att erforderlig yta finns att inrymma önskade funktioner. I programskedet bör andra lösningar med byggnad i vinkel eller suterräng prövas för att optimera användning och tillgänglighet.

6.3.1 Geoteknik

Marken består huvudsakligen av berg och i sydöstra hörnet morän. Geologisk undersökning är inte utförd inom förstudien.

6.3.2 Hydrologi / Dagvatten

Markförhållanden bedöms ha god avrinning baserat på sluttning bort från tomten. Hydrologisk undersökning är inte utförd inom förstudien.

6.3.3 Föroreningar

Inga kända föroreningar på platsen. Läget bedöms vara skyddat från trafikbuller och partiklar, eftersom det avskiljs från Bergsgatan med ett skogsparti.

6.4 Infrastruktur

Infrastruktur finns framdraget till de intilliggande friliggande bostäderna på grannfastigheten, såväl gatumiljö som olika sorters ledningar.

Noter att investeringsprojektet endast hanterar åtgärder och kostnader inom den aktuella fastighetsmarken. Eventuella åtgärder (såväl utredning av som genomförande) utanför aktuell tomt belastar berörd teknisk försörjning.

6.4.1 Trafik

Närområdet bedöms inte påverkas nämnvärt av ökat trafikflöde om gruppbostaden uppförs.

6.4.2 Parkering

Parkering ska lösas inom fastighet.

Antal parkeringsplatser ska beräknas enligt parkeringsnorm i gällande parkeringspolicy. Notera att parkeringstalet är att minsta antal platser som ska tillgodoses. Beräkningen i denna förstudierapport utgår ifrån en typbyggnad om ca 600 kvm och kan behöva justeras under projekteringsskedet om byggnadsytan ändras.

Denna fastighet ligger i parkeringszon 1b, vilket ger följande parkeringstal:

- Bilparkering (2+2 =) 4 platser.
- Cykelparkering (2+1 =) 3 platser.

6.4.3 El och VA

Såväl el som VA ledningar finns framdraget till de intilliggande friliggande bostäderna på grannfastigheten.

6.5 Kultur och Miljö

Avseende naturvärden ingår marken i ett område som i fördjupad översiktsplan pekas ut som prioriterat naturområde, men här finns inga kända fynd av sällsynta arter. Verksamhet strategisk planering har därför bedömt marken som lämplig för ändamålet i samband med rådgivning i tidigt skede.

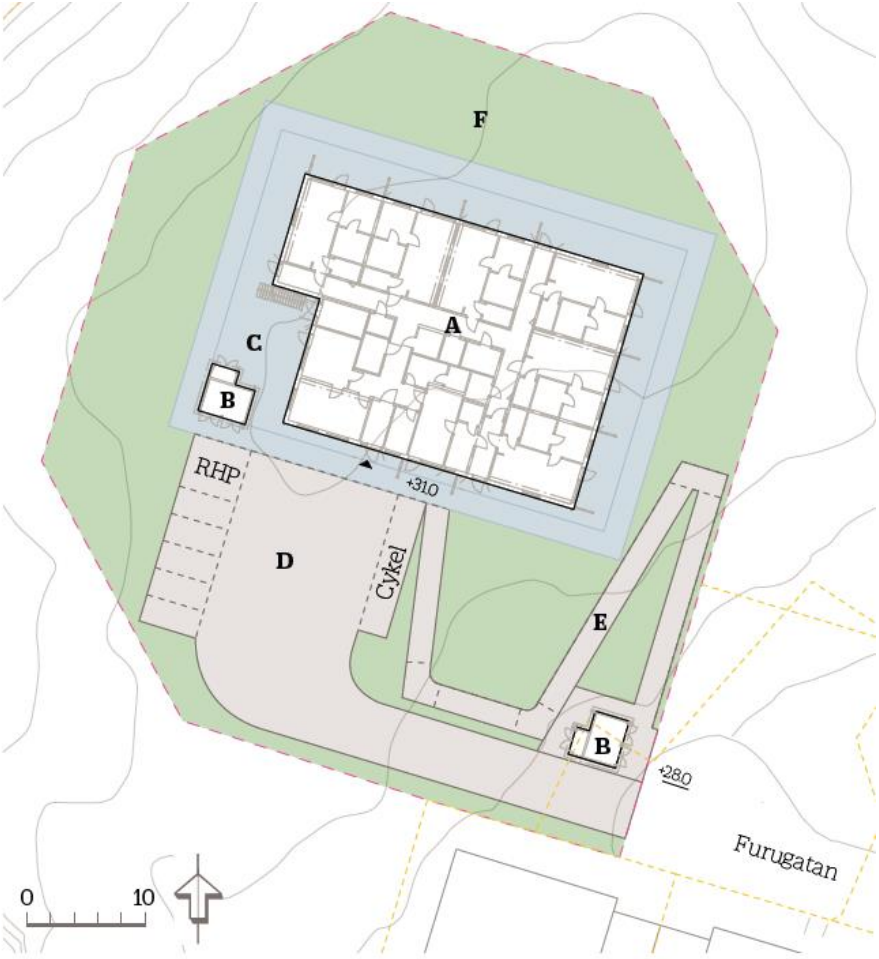
Inga kända kulturvärden såsom fornlämningar finnes på tomten. Men med kyrkogården och St. Olofs källa i närområdet bedöms det finnas en ökad sannolikhet för fynd. Eventuella kulturhistoriska värden behöver säkerställas med utredning under planprocess om sådan blir aktuell, annars under projektering.

6.6 Inplaceringsförslag

Inplaceringen är ett arbetsmaterial och utförligare utredning av byggnadslösning och utemiljö ska ske i programskedet. Skissen visar att det är möjligt att inrymma önskad byggnadsvolym på föreslagen tomt.

I förslaget är byggnaden placerad på den platån som ligger med cirka 3 meters höjdskillnad i förhållande till anslutande väg. Uppfarten till den yta där parkering och hus är placerat är relativt brant. För god tillgänglighet behöver gångväg från entrén till fastigheten, till entrén på huset, ha svagare lutning. Detta medför en relativt lång gångväg alternativt ramp, vilket inte är optimalt. Därför är det önskvärt att i programskedet utreda om annan byggnadsform, exempelvis så att huset byggs i suterräng eller alternativ planlösning som underlättar tillgängligheten som kan ge en bättre lösning.

Figur 4: Inplaceringsskiss



Förslag ytor med littra. Förklaringar se sidan 4

	Projektområde:		**3100 m²**
☐	A.	Huvudbyggnad	575 m²
☐	B.	Förråd och återvinning	
☐	C.	Uteplatser, gångväg och entrémiljö	575 m²
☐	D.	Angöring inklusive parkering (bilar och cyklar)	1230 m²
☐	E.	Ramp	
☐	F.	Inramande grönska	720 m²

6.7 Risker

Bygglov samt eventuell ändring av detaljplan kan överklagas, vilket kan försena färdigställandet.

Eventuella naturvärden som ej redovisas i Enakartan kan finnas inom det prioriterade grönområdet. Om så är fallet kan det visa sig att det ej är möjligt att bygga på den här platsen.

7. Åtgärdsförslag nytt boende 2029 – Fannagatan

Fastighetsbeteckning: Fanna 27:14

Yta/storlek: Den tomtyta som är aktuell är ungefär 2 500 kvm och fastigheten bedöms vara tillräckligt stor för att möta behovet.

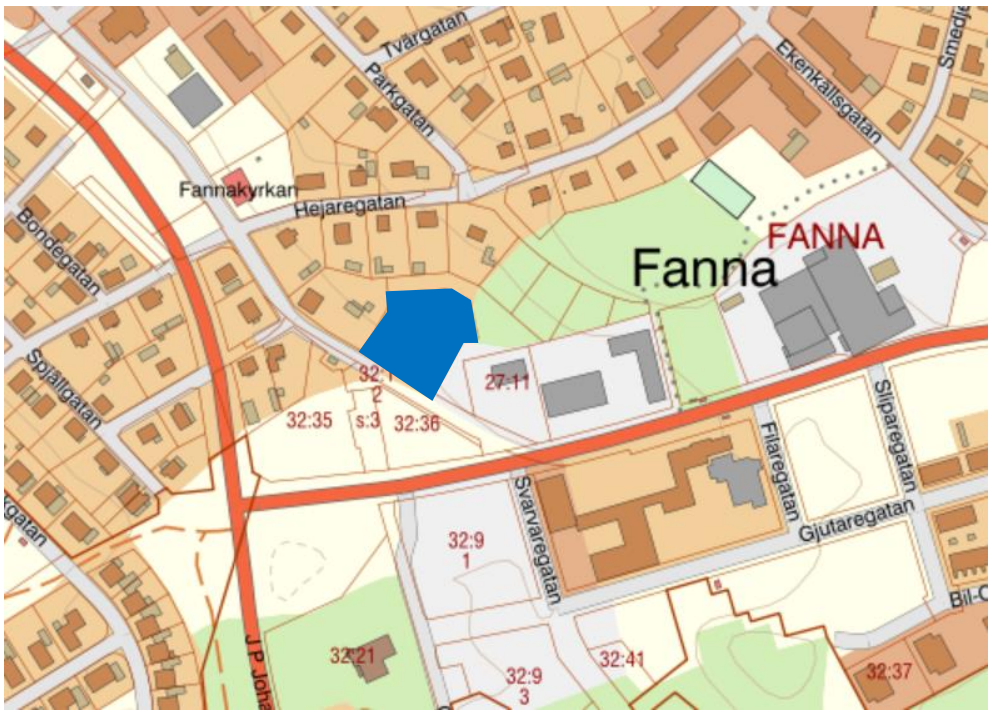
Befintlig byggnad: Befintlig byggnad är en tidigare förskola som idag används till anpassad grundskola, en verksamhet som kommer flytta till nya Lillsidan-skolan när den står klar. Byggnaden är från 1995 och bedöms av förvaltare vara i bra bruksskick. Energiförbrukningen/m^2 ligger i det högre spannet. Teoretiskt är det möjligt att verksamhetsanpassa och bygga ut befintlig byggnad. I praktiken är det sannolikt svårare att få till funktioner bra, varför en nybyggnation bedöms ge den för verksamheten bästa kvalitativa lösningen.

7.1 Omgivning och intilliggande fastigheter

Fastigheten ligger relativt centralt, mellan bostadsområde med enfamiljshus och det gamla Bahco-området där verksamhetslokaler successivt omvandlas till bostäder. Läget bedöms därför ge god integration i närområdet för brukarna.

Busslinjesträckning finns med hållplatser på gångavstånd, på Fannalundsvägen och JP Johanssons gata. Tillgång till allmänna kommunikationer underlättar kompetensförsörjningen och för besökande till brukare.

Figur 5: Orienteringskarta, aktuell fastighet markerad med blått.



7.2 Detaljplan

Gällande detaljplan (ingår i Detaljplan 309 för JP Johanssons park i stadsdelen Fanna) tillåter S (daghem) och B (bostad, parhus). Tillåten byggnadshöjd 1 våning. Prickmark begränsar var byggnad kan placeras.

Strategisk planering (rådgivning i tidigt skede) rekommenderar att projektet genomförs utan ändring av detaljplan. Men bygglov (rådgivning i tidigt skede) rekommenderar att detaljplanen ändras för att tillåta andra bostadstyper än parhus. Detta för att minska risken att bygglovet överklagas, eftersom ett LSS-boende i strikt mening inte är att likställas med parhus. Sannolikheten bedöms större att denna fastighet behöver justerad detaljplan för att genomföras, jämfört med fastigheten på Furugatan.

Om förslaget innebär att byggnad placeras på det som idag är prickmark (eventuellt aktuellt i norr om befintlig byggnad), måste detaljplanen justeras för att möjliggöra permanent bygglov.

Det östra hörnet av fastigheten ingår i mark som i fördjupad översiktsplan pekas ut som prioriterat grönområde. Med tanke på att fastigheten är bebyggd redan idag och berörd yta är prickmark enligt detaljplan (dvs inte får bebyggas), ska inte detta inverka negativt på ett boende här.

7.3 Markförhållanden

Marken ägs av kommunen.

Fastigheten sluttar i den del av tomten som är parkering och entré till byggnad. Höjdskillnaden måste hanteras avseende placering av funktioner på fastigheten ur tillgänglighetssynpunkt och för att tex snöröjning inte försvåras. I förstudien har endast placering av typ-byggnad gjorts för att säkra att erforderlig yta finns att inrymma önskade funktioner. I programskedet bör andra lösningar med exempelvis byggnad i vinkel prövas för att optimera användning och tillgänglighet.

7.3.1 Geoteknik

Marken på fastighetens främre halva består av lera och den bortre halvan av morän. Geologisk undersökning är inte utförd inom förstudien. Baserat på att marken har bärighet för befintlig förskolebyggnad, antas det var möjligt att placera en gruppbostad på samma plats.

För sydöstra hörnet finns en aktsamhetsindikation om skredrisk inom ett mindre område utifrån befintlig lutning och jordart. Det rör sig om en mycket liten del av fastigheten där byggnad inte bör placeras av denna orsak, och problemet

bedöms kunna hanteras i projekteringsskedet. Därför är den sammanvägda bedömningen att markförhållandena är goda.

7.3.2 Hydrologi / Dagvatten

Markförhållanden bedöms ha förutsättningar för god avrinning baserat på en viss sluttning ut från tomten. Hydrologisk undersökning är inte utförd inom förstudien.

7.3.3 Föroreningar

Inga kända föroreningar på platsen. Läget bedöms vara skyddat från trafikbuller och partiklar, eftersom det inte ligger direkt intill någon större genomfartsled.

7.4 Infrastruktur

Infrastruktur finns framdraget på fastigheten. Dimensioneringen för ett LSS-boende med sex brukare blir lägre än tidigare förskoleverksamhet, varför inga åtgärder bedöms bli aktuella utanför fastigheten.

7.4.1 Trafik

Närområdet bedöms inte påverkas nämnvärt av ökat trafikflöde om gruppbostaden uppförs.

7.4.2 Parkering

Parkering ska lösas inom fastighet.

Antal parkeringsplatser ska beräknas enligt parkeringsnorm i gällande parkeringspolicy. Notera att parkeringstalet är att minsta antal platser som ska tillgodoses. Beräkningen i denna förstudierapport utgår ifrån en typbyggnad om ca 600 kvm och kan behöva justeras under projekteringsskedet om byggnadsytan ändras.

Denna fastighet ligger i p-zon 2, vilket ger följande parkeringstal:

- Bilparkering (2+3 =) 5 platser.
- Cykelparkering (2+1 =) 3 platser.

7.4.3 El och VA

Såväl el som VA ledningar finns framdraget på fastigheten.

7.5 Kultur och Miljö

Inga kända naturvärden finnes utöver ett litet hörn av fastighetens nordöstra del som är prioriterat grönområde. I västra utkanten av fastigheten finns en stor ek,

den har ingen skyddsklassning i sig, men bör bevaras och helst besiktigas före byggnation för att underlätta att skydda den från skador under byggtiden.

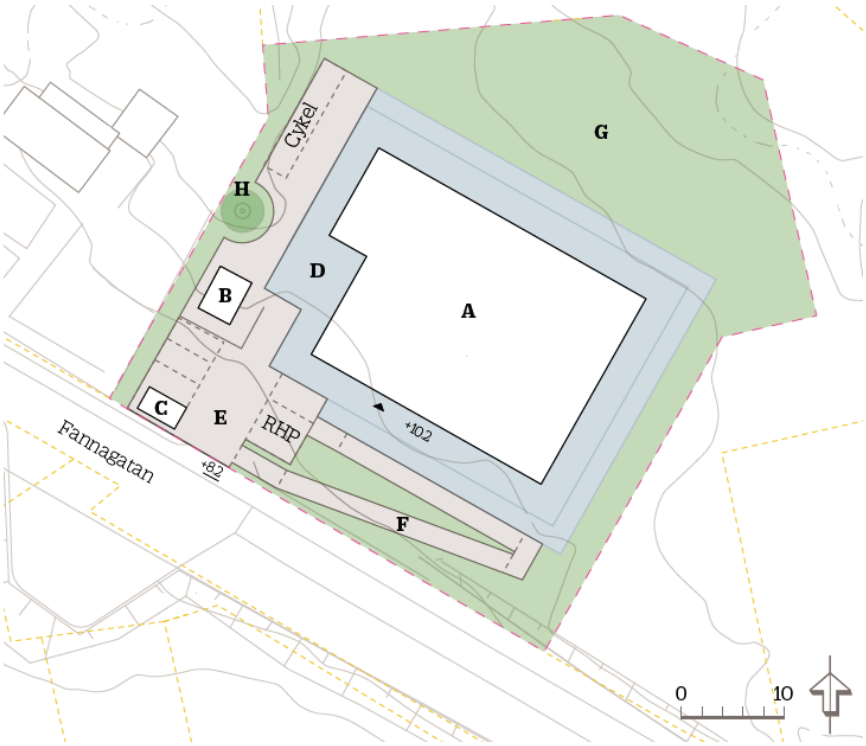
Inga kända kulturvärden såsom fornlämningar finnes, men detta behöver säkerställas med utredning under eventuell planprocessen eller annars i projekteringen. Kommunens kulturhistoriska expert har lyft att byggnadstypen är intressant som tidstypisk förskolelokal och rekommenderar att om byggnadens skick tillåter bör möjligheten att bygga ut istället för att riva och bygga nytt utredas. Nuvarande byggnad är 365 kvm och det skulle i så fall vara aktuellt med en utbyggnad på cirka 235 kvm, sannolikt mer då verksamhetsanpassningar sällan ger lika yteffektiva lösningar. Därför har valet inom projektet gjorts att inte ta fram några volymskisser för en alternativ utbyggnad.

7.6 Inplaceringsförslag

Inplaceringen är ett arbetsmaterial och utförligare utredning av byggnadslösning och utemiljö ska ske i programskedet. Skissen visar att det är möjligt att inrymma önskad byggnadsvolym på föreslagen tomt.

I förslaget är byggnaden placerad där den nuvarande byggnad står. Uppfarten sluttar. Höjdskillnaden är mindre än för tomten på Furugatan, men är ändå 2 meter. En tillgänglig gångväg ger en relativt lång gångväg alternativt ramp, vilket inte är optimalt. Därför är det önskvärt att i programskedet utreda om annan byggnadsform, kan ge en bättre lösning.

Figur 6: Inplaceringsskiss



Förslag ytor med littra. Förklaringar se sidan 9

	Projektområde:		**2640 m²**
☐	A.	Fotavtryck	575 m²
☐	B.	Befintligt förråd	
☐	C.	Återvinning	
☐	D.	Uteplatser, gångväg och entrémiljö	550 m²
☐	E.	Angöringsyta inkl. rhp	460 m²
☐	F.	Ramp	
☐	G.	Inramande grönska	1055 m²
	H.	Befintlig ek	

7.7 Risker

Bygglov och ändring av detaljplan kan överklagas, vilket kan försena färdigställandet.

Att det projekt som innebär ersättningslokaler för grundskolestöd som använder lokaler idag, blir försenat. Då kan inte verksamheten flytta ut som planerat och det dröjer innan rivning och nybyggnation kan ske, dvs kan försena färdigställandet. Risken bedöms som liten, eftersom de tilltänkta ersättningslokalerna är under produktion.

8. Alternativt åtgärdsförslag med lokalisering Skälby

Fastighetsbeteckning: Skälby 1:12

Yta/storlek: Fastigheten är cirka 6 000 kvm, dvs ungefär dubbelt så stor som behovet. Det innebär att det finns goda förutsättningar att skapa avstånd till trafik och avskildhet från grannar om så önskas. Fastighetens yta klarar således 6 boendeplatser enligt beställning med god marginal.

Det är också möjligt att för denna lokalisering uppföra två eller tre mindre byggnader med viss spridning, samt generösa ytor i utemiljön om förvaltningen väljer att placera brukare med större behov av avskildhet här, exempelvis två byggnader med vardera två boende vilket ger totalt fyra boendeplatser.

Antal boendeplatser fastställs i samband med beställning av vidare utredning.

Figur 7: Orienteringskarta, aktuell fastighet markerad med blått

Denna fastighet tas upp i denna förstudierapport främst som ett reservalternativ om någon av de båda ovanstående av någon oförutsedd anledning inte visar sig genomförbart.

Fastigheten kan också vara relevant för gruppboende LSS special, med önskat färdigställande 2029, där ett lugnare läge är önskvärt än vad de båda lokaliseringarna i tätort innebär. Förstudie för det ändamålet är ännu inte

beställd. Dock har vi inkluderat olika alternativ i de inplaceringsskisser som tagits fram, för att visa på möjligheterna med fastigheten.

8.1 Omgivning och intilliggande fastigheter

Fastigheten ligger med större avstånd till grannar än i tätorten, vilket är en fördel för de brukare/kunder som har behov av ett mer avskilt läge. Samtidigt är det gång/cykelavstånd till tätorten med mataffärer och bussar, det senare en fördel för kompetensförsörjning/rekrytering av personal.

8.2 Detaljplan

Ej detaljplanelagd fastighet. Detaljplan krävs inte utanför detaljplanelagt område. Men med läget nära tätorten bör detaljplan fastställas för fastigheten, enligt såväl verksamhet strategisk planerings och bygglovs rekommendation (i båda fallen rekommenderat vid rådgivning i tidigt skede).

8.3 Markförhållanden

Marken ägs av kommunen.

Det har tidigare legat en mindre skola på fastigheten, den så kallade Skälby-skolan. Marken har vissa höjdskillnader, men utifrån storleken på tomten är det möjligt att placera angöring och parkering intill byggnad/-er för god tillgänglighet.

Inga kända problem med markförhållanden, men fördjupad utredning bör ske i vidare arbete.

8.3.1 Geoteknik

Marken på fastighetens västra halva består av morän och den östra halvan av berg. Geologisk undersökning är inte utförd inom förstudien. Baserat på att marken har haft bärighet för tidigare skolbyggnad, antas det var möjligt att här placera en gruppbostad.

8.3.2 Hydrologi / Dagvatten

Hydrologisk undersökning är inte utförd inom förstudien.

7.3.3 Föroreningar

Inga kända föroreningar på platsen.

8.4 Infrastruktur

Infrastruktur finns i närområdet, men sannolikt inte till denna fastighet.

8.4.1 Trafik

Trafikmiljön, särskilt med närhet till väg 70 i väster, behöver beaktas i det vidare utredningsarbetet. I söder gränsar fastigheten mot väg 558. Fastigheten ligger också inom ett område som pekas ut i fördjupad översiktsplan som trafikreservat, med syfte att möjliggöra breddning av väg och uppförande av gång- och cykelbana.

Om man väljer att gå vidare med detta alternativ behöver en utredning avseende buller och partiklar genomföras. Närhet till större vägar bör uppmärksammas vid placering av byggnader och utformning av utemiljön, samt lämna marginal för utökat vägområde, under fortsatt utredningsarbete.

Närområdet bedöms inte påverkas nämnvärt av ökat trafikflöde om gruppbostaden uppförs.

Noter att investeringsprojektet endast hanterar åtgärder och kostnader inom den aktuella fastighetsmarken. Eventuella åtgärder (såväl utredning av som genomförande) utanför aktuell tomt belastar berörd teknisk försörjning. 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 Ena Energi ansvarar för att säkerställa relevant kapacitet / ledningsdragningar i närområdet.

7.4.2 Parkering

Parkering ska lösas inom fastighet.

Antal parkeringsplatser ska beräknas enligt parkeringsnorm i gällande parkeringspolicy. Notera att parkeringstalet är att minsta antal platser som ska tillgodoses. Beräkningen i denna förstudierapport utgår ifrån en typbyggnad om ca 600 kvm och behöver justeras under projekteringsskedet utifrån vilket byggnadsantal och deras storlek som väljs.

Baserat på det tätortsnära läget, utgår beräkningen av parkeringstal från parkeringsnorm zon 2, vilket ger följande parkeringstal:

- Bilparkering (2+3 =) 5 platser.
- Cykelparkering (2+1 =) 3 platser.

8.4.3 El och VA

Fastigheten ligger precis utanför område som idag har kommunalt VA, inom nu gällande vattentjänstplans område och det bedöms möjligt ansluta till kommunalt VA. Eventuellt genomförande på denna fastighet behöver koordinera sin tidplan med VA-planeringen för att skapa ekonomiska och praktiska förutsättningar för detta.

8.5 Kultur och Miljö

Inga kända naturvärden eller kulturvärden såsom fornlämningar finnes. Fördjupad utredning av dessa områden bör ske i vidare arbete.

8.6 Inplaceringsförslag

Inplaceringen är ett arbetsmaterial och utförligare utredning av byggnadslösning och utemiljö ska ske i programskedet. Skissen visar att det är möjligt att inrymma önskad byggnadsvolym på föreslagen tomt, se figur 8.

Inplaceringsskisserna nedan visar olika exempel på vad som kan rymmas på fastigheten, med en (figur 8), två (figur 9) eller tre (figur 10) mindre byggnader med viss spridning. Som typ-byggnad har del av den befintliga byggnadsformen i Åkersberg använts till de båda mindre storlekarna. Såväl byggnadsform som utemiljö måste studeras mer ingående i programskedet.

Figur 8: Inplaceringsskiss avseende sex boende i en byggnad

Projektområde:		**6390 m²**
A.	Fotavtryck	575 m²
B.	Förråd och återvinning	
C.	Uteplatser, gångväg och entrémiljö	585 m²
D.	Angöringsyta inkl. rhp	1200 m²
E.	Inramande grönska	4030 m²

Figur 9: Inplaceringsskiss tre boende i två byggnader vardera

	Projektområde:		**6390 m²**
☐	A.	Fotavtryck 2 x 380 m²	760 m²
☐	B.	Förråd och återvinning	
☐	C.	Uteplatser, gångväg och entrémiljö	810 m²
☐	D.	Angöringsyta inkl. rhp)	1290 m²
☐	E.	Inramande grönska	3530 m²

Figur 10: Inplaceringsskiss två boende i tre byggnader vardera

	Projektområde:		**6390 m²**
☐	A.	Fotavtryck 3 x 230 m²	690 m²
☐	B.	Förråd och återvinning	
☐	C.	Uteplatser, gångväg och entrémiljö	1050 m²
☐	D.	Angöringsyta inkl. rhp	1310 m²
☐	E.	Inramande grönska	3340 m²

8.7 Risker

Detaljplan och/eller bygglov kan överklagas, vilket kan försena färdigställandet.

9. Alternativ lösning att upphandla hyresvärd

Om de tre föreslagna fastigheterna inte är önskvärda att gå vidare med, är en möjlighet att upphandla hyresvärd. Tidsmässigt bedöms färdigställandetiden bli ungefär densamma, eftersom underlag för upphandling inte finns framtaget.

Verksamhet fastighets erfarenhet är dock att externa inhyrningar blir dyrare än när kommunen bygger på egna fastigheter. Kostnaderna för egenägda fastigheter påverkas av avskrivningar, vilket successivt sänker hyresnivån (andra faktorer oförändrade), till skillnad från externa inhyrningar som istället ökar successivt (vanligast är hyreshöjning enligt konsumentprisindex). Därför är det mer ekonomiskt på lång sikt att kommunen bygger och äger sina lokaler.

Det är också viktigt med rådighet över lokalerna, för att kunna göra snabba verksamhetsanpassningar när behoven ändras.

10. Verksamhetens lokalbehov

10.1 Projektmål

Övergripande projektmål är att beslutad byggnad är genomförda. Verksamhetens effektmål redovisas i VBU (verksamhetens behovsunderlag) (*se bilaga 1 och 2*).

10.2 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.

10.3 Samband och flöden

Flöden att beakta beskrivs i VBU. Utförligare utredning av samband och flöden, såväl invändigt som i utemiljön, behöver göras i programskedet.

Inplaceringsförslagen enligt kapitel 6–8 är ett arbetsmaterial. Ytterligare utredning gällande både byggnaden och utemiljön behöver fortsätta utredas i senare programhandlingsskede. Fokus i förstudien har varit att säkerställa att ytorna räcker för att uppfylla behoven.

10.4 Volymskiss

Se under respektive åtgärdsförslag ovan, samt i *bilaga 3* för bättre upplösning.

11. Byggnadstekniska förutsättningar

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

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

Byggnad ska vara förberedd med uttag för påkoppling av portabelt reservkraftaggregat, samt anslutning för nödvatten.

12. Ekonomi

Kapitel 12 redovisas i separat bilaga, se bilaga 3.

För kalkyl och hyresberäkning, se bilaga 5-6.

13. Tidplan

	Furugatan	Fannagatan
Förstudie	klar januari 2025	klar januari 2025
Beslut Programhandling	VON april-25, KS juni-25	VON april-25, KS juni-25
Projektering Programhandling	sept-25 – sept-26	sept-25 – sept-26
Detaljplansändring	höst-25 – höst-26	höst-25 – höst-26
Beslut projektering & Upphandling	okt-26 – jan-27	okt-26 – jan-27
Upphandling	vår 2027	vår 2027
Rivning fd förskola	-	höst 2027
Nybyggnation 1,5 år	höst-27 – höst/3Q-28	vår 2028 – vår 2029
Verksamhetsstart	höst/4Q 2028	höst 2029
Färdigställande trädgårdar	vår 2029	höst 2029 / vår 2030

Notera att tidplanen inte klaras för att ha en ny enhet 2027. Tiden för rivning avseende Fannagatan är generöst tilltagen (med ett halvår) och tidplanen kan därför göras mer komprimerad om färdigställande önskas i slutet av 2028.

För det tredje lokaliseringsalternativet (fastigheten Skälby) bedöms framtagande av helt ny detaljplan ta något längre tid än för ändringar av befintliga detaljplaner. Därför bedöms färdigställande inte vara möjligt 2028, utan någon gång under 2029, under förutsättning att beslut beställa vidare utredning av denna fastighet tas under våren 2025.

För att tidplanerna ska hålla enligt ovan, behöver i förekommande fall arbete med nya detaljplaner genomföras parallellt med projekteringen. Detta är ett risktagande avseende förgävesprojektering, men nödvändigt om man inte vill senarelägga verksamhetsstarten.

14. Risker

Generellt kan framtagande av detaljplan innebära att projekten tar längre tid än ovanstående tidplan, och därmed blir färdigställandet senare än behovet. Det finns också risk för överklaganden av detaljplaneändring – alternativt bygglovsansökan – vilket i sin tur kan ge ytterligare försening. Specifika kommentarer per projekt återfinns ovan under respektive åtgärdsförslag.

För att tidplanerna ska hålla behöver arbete med nya detaljplaner genomföras parallellt med projekteringen, vilket ger en risk för förgävesprojektering. Risken att detaljplaneändring och bygglov inte går igenom är mycket liten, varför risken för förgävesprojektering bedöms mycket liten.

Generellt finns också en risk avseende buller, luftföroreningar och förorenad mark. Eftersom de två huvudalternativen ligger på visst avstånd från hårt trafikerade vägar, bedöms risken som liten. För det sistnämnda alternativet, Skälby, är risken större med anledning av närhet till större vägar. Men utifrån storleken på tomten bedöms det finnas goda förutsättningar för att med placering av byggnader, växlighet och andra åtgärder kunna förebygga detta på ett betryggande och för de boende hälsosamt sätt.

14.1 Om åtgärden ej genomförs

Om åtgärden med byggnation av nya gruppboenden enligt LSS-lagstiftningen inte genomförs, kan inte beslut om placering verkställas. Detta riskerar att leda till ersättningskrav på kommunen för ej verkställt beslut, alternativt att platser måste köpas in vilket är dyrare. För kommunkoncernens långsiktiga ekonomi är det därför inte en bra lösning.

Bilagor

Bilaga 1: VBU Furugatan 2025-03-20
Bilaga 2: VBU Fannagatan 2025-03-20
Bilaga 3: Volymstudie Inplaceringsstudier 20250123
Bilaga 4: Kapitel 12 Ekonomi 2025-03-20
Bilaga 5: VON kalkylunderlag Gruppbostad Furugatan 2025-03-20
Bilaga 6: VON kalkylunderlag Gruppbostad Fannagatan 2025-03-20