Archus

ENKÖPINGS KOMMUN

Uppdrag:	**Strategisk förstudie – Framtida kapacitetsutbyggnad i Enköpings kommun**
Beställare:	Enköpings kommun
Leveransdatum:	2026-08-25
Revideringsdatum:	
Version:	
Utförare:	Frederick Cederborg, frederick.cederborg@archus.se Åsa Blomsterhage, asa.blomsterhage@archus.se Johan Jansson, johan.jansson@archus.se

SEKRETESS

Begränsad spridning – arbetsmaterial
Rapporten utgör underlag för Enköpings kommuns fortsatta beredning och beslutsprocess. Dokumentet kan innehålla uppgifter som behöver prövas enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) innan de lämnas ut eller sprids vidare.

Rapporten får därför inte spridas utanför avsedd mottagarkrets utan föregående bedömning av Enköpings kommun. En prövning av om handlingen eller enskilda uppgifter kan lämnas ut ska göras i varje enskilt fall.

Innehållsförteckning

1. Inledning 4
Bakgrund 4
Syfte och avgränsning 4
Metod och underlag 5
2. Nuläge, prognos befolkningstillväxt och behov 5
Demografi och behovsprognos 5
Omvärldstrender inom äldreomsorgen 6
Planeringsinriktning av Vård- och omsorgsboenden i Enköping 8
Behovsbedömning av Vård- och omsorgsboenden 8
Behov av förskoleplatser i Enköping 9
Samlad bedömning 9
3. Äldreomsorgen – nuläge och planeringsförutsättningar 10
Befintliga platser äldreomsorgen 10
Investerings- & förbättringsbehov i befintlig verksamhet 11
Framtida behov / Strategi 13
4. Förskoleverksamheten – nuläge och planeringsförutsättningar 14
Investerings- & förbättringsbehov i befintlig verksamhet 14
Befintliga platser i förskoleverksamheten 15
Framtida behov / Strategi 16
5. Aktuella platser för bebyggelse 17
Enögla 18
Hornugglan 18
6. Alternativ 1 – VOB, förskola, storkök och hemtjänst på Enögla 19
Förutsättningar 19
Tidplan och genomförbarhetsbedömning 21
Ekonomi 21
verksamhetsrelaterade konsekvenser 21
Samlad bedömning 21
7. Alternativ 2 – VOB på Hornugglan 22
Förutsättningar 22
Tidplan och genomförbarhetsbedömning 24
Ekonomi 24
Verksamhetsmässiga konsekvenser 25
Samlad bedömning 25
8. Strategiska planeringsförutsättningar 26
9. Kostnadsbedömningar 29
Enögla 29
Hornugglan 30
10. Samlad alternativanalys 31
Investeringsjämförelse 31
känslighetsbedömning 32
Riskbild och kritiska beroenden 32
Samlad alternativjämförelse 34
11. Rekommendation om inriktningsbeslut och genomförande 35
Bilaga 1 – Skriftligt underlag till rapport 37

Sammanfattning

Enköpings kommun står inför ett långsiktigt växande behov av vård- och omsorgsboendeplatser. Redan i dag finns ett kapacitetsunderskott som medför köer, externa placeringar och kostnader för utskrivningsklara personer. Redan beslutade utbyggnader är ett viktigt tillskott men bedöms inte vara tillräcklig över tid. Kommunen behöver därför planera för ytterligare cirka 80–100 platser i närtid. Utifrån nuvarande bedömning om tillkommande 15 platser per år kommer ytterligare boenden behöva planeras i snitt vart femte år. Faktiskt utfall får sedan styra takten. Kommunen behöver samtidigt säkerställa ändamålsenliga lokaler för hemtjänst, måltidsverksamhet och andra stödjande funktioner.

Förskoleverksamheten har en annan behovsbild. Antalet platser bedöms vara i balans så länge den tillfälliga paviljongförskolan på Enögla är i drift, men paviljongerna har tidsbegränsat bygglov och behöver ersättas med en permanent lösning. En ny förskola på Enögla kan ersätta paviljongerna och, inom kommunens samlade förskolestruktur, möjliggöra att Bolmörtens och Kraftens förskolor avvecklas. Därmed undviks renoveringar i två äldre anläggningar. Kraftens begränsade friyta, som endast uppgår till cirka 19 kvadratmeter per barn och är svår att utöka, behöver då inte kvarstå som en långsiktig förskolelösning. Det senaste utfallet ligger samtidigt tydligt under barnprognosen, framför allt i Enögla och Munksundet, vilket talar för att den slutliga dimensioneringen ska verifieras mot aktuellt utfall men förändrar inte behovet av att ersätta tillfälliga och mindre ändamålsenliga lokaler.

Utredningen jämför två huvudsakliga lokaliseringsalternativ. **Enögla** innebär en samlad etablering med cirka 80 vård- och omsorgsplatser, permanent förskola, hemtjänstlokaler, produktionskök, reservkraft och andra gemensamma funktioner. Platsen är kommunägd, centralt belägen och har varit föremål för förstudie och programhandling. Samlokaliseringen ger möjligheter till effektivare markutnyttjande, samordnad logistik och service, stärkt krisberedskap samt sociala mervärden. Alternativet innebär samtidigt en stor samlad investering och ett organisatoriskt komplext genomförande som kräver tydlig styrning, samordning och möjlighet till etappvis utbyggnad.

Hornugglan kan innebära en tidigare planprocess och ett mer avgränsat projekt för vård- och omsorgsboende. Platsen har dock betydande osäkerheter kopplade till buller från E18, farligt gods, grundläggning och möjlig byggnadsutformning. Alternativet har lägre planeringsmognad och löser inte kommunens samlade förskole- och lokalstruktur. Om befintliga förskolor renoveras kvarstår bland annat Kraftens bristande utemiljö, samtidigt som den tillfälliga förskolan på Enögla behöver hanteras separat.

De redovisade investeringsutgifterna (exkl. moms) uppgår preliminärt till cirka **462 MSEK** för den samlade etableringen på Enögla, **cirka 440 MSEK** för vård- och omsorgsboende på Hornugglan kombinerat med renovering av befintliga förskolor samt **cirka 476 MSEK** för Hornugglan i kombination med en ny förskola på Enögla. Alternativen har olika omfattning och kostnaderna är därför inte fullt jämförbara. En slutlig bedömning behöver även omfatta drift och underhåll, tillfälliga lokaler, evakuering, markkostnader, externa placeringar och övriga följdinvesteringar.

Utredningen rekommenderar att kommunen fattar ett inriktningsbeslut om att **Enögla ska utgöra huvudalternativ för den fortsatta planeringen**. Inriktningsbeslutet är inte ett slutligt genomförandebeslut. Innan ett sådant beslut fattas behöver projektets omfattning, förskolans dimensionering, etappindelning, investerings- och driftkalkyl, huvudtidplan samt bemannings- och uppstartsplan verifieras.

Hornugglan bör inte drivas vidare som parallellt huvudalternativ utan särskilt beslut, men fastigheten kan prövas separat som markreserv, reservlokalisering eller för annan framtida användning.

1. Inledning

BAKGRUND

Enköpings kommun står inför ett växande behov av vård- och omsorgsboendeplatser till följd av den demografiska utvecklingen, där antalet äldre invånare förväntas öka kraftigt under de kommande decennierna. Därutöver finns ett sedan tidigare ackumulerat underskott av platser, eftersom tidigare identifierade behov inte har kunnat tillgodoses fullt ut. Kommunen behöver därför både hantera det befintliga underskottet och möta den förväntade framtida efterfrågan. Samtidigt finns behov av långsiktiga lokallösningar för förskoleverksamhet, hemtjänst och andra stödjande funktioner inom kommunens välfärdsverksamheter.

För att möta dessa behov har kommunen identifierat två huvudsakliga utvecklingsalternativ:

Det ena utgår från Enöglaområdet, där ett samlat projekt med vård- och omsorgsboende, förskola, hemtjänstlokaler och produktionskök har utvecklats genom förstudie och programhandling. På fastigheten bedrivs idag förskoleverksamhet i tillfälliga paviljonger med tidsbegränsat bygglov.

Det andra utgår från fastigheten Hornugglan, där möjligheten att uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende utreds. Fastigheten ägs av dotterbolag till kommunen och innehar en byggnad som är delvis tomställd och avses att rivas.

Mot denna bakgrund har Enköpings kommun initierat föreliggande förstudie. Utredningen ska analysera kommunens framtida behov och utvärdera hur olika lokaliserings- och genomförandealternativ kan möta dessa på ett ekonomiskt, funktionellt och strategiskt hållbart sätt.

Tidigare beslut och genomförda utredningar

År	Beslut
2022	Beställning av förstudie för Enögla förskola
2024	Beslut om förstudie för nytt vård- och omsorgsboende med verksamhetsstart 2029 (80 platser) respektive 2031 (80 platser)
2025	Förstudie avseende Enögla genomförd
2025	Kommunstyrelsen finansierar programhandling av Enögla
2026	Programhandling färdigställs
2026	Utbildningsnämnden godkänner genomförande på Enögla
2026	Vård- och omsorgsnämnden godkänner genomförande på Enögla
2026	Tekniska nämnden godkänner genomförande Enögla
2026	Återremittering av Enögla i Kommunstyrelsen med konsekvensanalys inkluderande ett scenario med vård- och omsorgsboende på Hornugglan

SYFTE OCH AVGRÄNSNING

Denna utredning ska analysera kommunens långsiktiga behov av vård- och omsorgsboendeplatser, förskoleplatser och stödjande verksamhetslokaler samt bedöma hur olika lokaliserings- och genomförandealternativ kan möta dessa behov på ett ekonomiskt, funktionellt och strategiskt hållbart sätt. Sett till tidplanen för rapporten baseras den på befintligt underlag, intervjuer, samt i förekommande fall jämförelser från andra projekt i Mälardalen och schabloner för byggande. Skisser och inplaceringar är av övergripande karaktär som behöver studeras mer i detalj i ordinarie processer.

METOD OCH UNDERLAG
Rapporten baseras på en kombination av:

- Skriftligt underlag presenterat i **Bilaga 1**
- Workshop med verksamheter och centrala funktioner 2026-06-16. VOF, UF, MEX, Plan, Kommunledning, Teknik- oh Serviceförvaltningen
- Platsbesök vid Enögla och Hornugglan 2026 -06-16
- Löpande Teamsavstämningar med nyckelpersoner
- Jämförelsestudier och kontroll av statistik och prognoser
- Inplaceringsalternativ och övergripande platsstudier
- Investeringskalkyler med jämförelseobjekt

Processen för framtagande av rapporten baseras inte enbart på platsalternativen utan belyser även resonemang och ställningstaganden kopplat till ersättningsinvesteringar, avvägningar, prognoser och planering, marktillgång, tidplaner och verksamhetsrelaterade frågor (t.e.x kompetensförsörjning) m.m.

Rapporten är uppbyggd i steg som utgår från nuläge och prognos, för att därefter studera de två platsalternativen, följt av en summerande sammanställning med efterföljande resonemang

2. Nuläge, prognos befolkningstillväxt och behov

DEMOGRAFI OCH BEHOVSPROGNOS
Befolkningsutveckling och planering
Enköpings kommun befinner sig i en långsiktig tillväxtfas där befolkningen bedöms öka samtidigt som åldersstrukturen förändras. Den mest betydande förändringen avser de äldre åldersgrupperna. Kommunens prognoser visar att gruppen 85 år och äldre ökar med omkring 61 procent fram till 2035 och cirka 66 procent fram till 2040.

Utvecklingen innebär att efterfrågan på äldreomsorg förväntas öka betydligt snabbare än den totala befolkningsökningen. Samtidigt visar nationella jämförelser att behovet av särskilt boende inte ökar proportionellt med antalet äldre, eftersom utvecklingen påverkas av bland annat hemtjänst, förebyggande insatser, bostadsutbud, medicinsk utveckling och arbetssätt inom Nära vård.

Vid kontroll av statistik ses ingen väsentlig skillnad mellan SCB:s faktiska befolkningssiffror och Kolada för historiska utfall. Kolada (bildad i samarbete mellan staten och SKR) innehåller jämförbara nyckeltal för kommuner och regioner. Många nyckeltal bygger i första hand på officiell statistik, men vissa bygger också på frivillig kommunal eller regional redovisning.

Skillnad i utfall beror till största delen på Enköpings egna tillväxtprognoser. Enköpings prognos har de senaste åren legat högre än faktisk befolkningsökning. År 2024 ökade kommunen med 299 personer, vilket var 223 personer lägre[1] än den prognos som gjordes i början av året. År 2025 prognostiserades ungefär 49 080 invånare, men utfallet blev 48 804[2].

Enköpings lokalförsörjningsunderlag anger att bostadsbyggandeprognosen bygger på uppgifter från byggintressenter och att den faktiska utvecklingen är beroende av konjunktur och makroekonomiska faktorer. Osäkerheten för bostadsbyggande bedöms för närvarande som stor.

[1] Enköpings Årsredovisning 2024
[2] Enköpings Årsredovisning 2025

SCB/Kolada-data återpublicerad via Kommunatlas[3] visar att Enköping 2025 hade cirka 0,9 färdigställda lägenheter i flerbostadshus per 1 000 invånare och 0,7 färdigställda småhus per 1 000 invånare. Med 48 804 invånare motsvarar det grovt räknat att cirka 80 bostäder färdigställts under 2025. Bedömda byggstarter är som jämförelse 421 bostäder för 2025-2026[4].

Kommunens prognos för invånarantal 2036 är cirka 57 000 och till 2040 cirka 60 000. Från faktiskt utfall 48 804 invånare 2025 till 60 000 år 2040 krävs cirka 11 200 fler invånare på 15 år, alltså i storleksordningen 740–750 personer per år i genomsnitt. Det ska jämföras med faktisk ökning om 299 personer 2024 och 213 personer 2025. Det finns inget fel i att kommunen antar en framåtlutad position och att man vill vara expansiva. Det viktiga är att skilja på planering och beredskap för en större kommun, såsom markberedskap och lokal/bostadsplaner som löpande revideras för att möta utfall. Kort sagt, beredskap att utveckla/bygga men möjlighet att skjuta investeringar framåt. Detta underlättas om platser finns förberedda med färdiga detaljplaner i god tid.

Vid workshop och intervjuer framkommer att ett omfattande utvecklingsarbete sker kring förvaltningarnas strategiska och planerande processer. Lokalförsörjning är beroende av ett långsiktigt perspektiv och nära samarbete rörande marktillgång och markanvändning, samt en framförhållning kring byggnation, avveckling och ändrad användning. Plan (Avdelningen för strategisk planering) och MEX (Mark och exploatering) behöver involveras tidigt i lokalförsörjningsprocessen för att undvika fördröjning och omarbetning i ett sent skede. Då processen innehåller många målkonflikter är det viktigt att dessa identifieras och vägs av i ett tidigt och för kommunen kostnadseffektivt skede.

Det framkom vid workshopen att Enköping också har en stor utmaning i marktillgång, varför de utvecklingsbara tomter som finns behöver optimeras utifrån såväl ett lokalförsörjnings- som kommersiellt perspektiv (markanvisningar m.m.). Det gör det extra viktigt att arbeta med placeringar i god tid.

OMVÄRLDSTRENDER INOM ÄLDREOMSORGEN

Samtidigt som behovet av vård- och omsorgsboende ökar sker en utveckling där allt fler insatser ges i ordinärt boende. Detta innebär att framtidens äldreomsorg behöver innehålla både boendeplatser och ändamålsenliga lokaler för hemtjänst, hemsjukvård och andra stödinsatser.

Ökad vård och omsorg i hemmet

Parallellt med omställningen till nära vård sker en utveckling där allt fler vård- och omsorgsinsatser utförs i ordinärt boende. Genom medicinska framsteg, digitala lösningar och nya arbetssätt kan personer med omfattande vårdbehov bo kvar hemma längre än tidigare. Utvecklingen innebär att behovet av hemtjänst, hemsjukvård och mobila vårdteam förväntas öka samtidigt som kraven på ändamålsenliga verksamhetslokaler för dessa funktioner blir större.

Samtidigt innebär utvecklingen inte att behovet av vård- och omsorgsboenden försvinner. Tvärtom blir de personer som flyttar till särskilt boende ofta äldre och har mer omfattande omsorgs- och vårdbehov än tidigare

Ökad specialisering inom äldreomsorgen

Äldreomsorgen utvecklas mot en allt högre grad av specialisering. De personer som flyttar till vård- och omsorgsboende har generellt mer komplexa vård- och omsorgsbehov än tidigare, samtidigt som andelen personer med demenssjukdom ökar i takt med att befolkningen blir äldre. Detta ställer högre krav på kompetens, verksamhetsutformning och lokaler som är anpassade för olika målgrupper.

[3] Kommunatlas.se, Enköpings kommun
[4] Analys av regional bostadsmarknad år 2025 för Uppsala län

Utvecklingen talar för att framtida boenden behöver vara flexibla och kunna hantera olika omsorgsformer över tid. Behovet av specialiserade demensplatser, anpassade utemiljöer, rehabiliteringsinsatser och samverkan med hälso- och sjukvården förväntas öka.

Välfärdsteknik och digitalisering
Digitalisering och välfärdsteknik blir en allt viktigare del av äldreomsorgen. Exempel på teknik som idag används eller införs i många kommuner är digital nattillsyn, trygghetslarm, sensorer, läkemedelsautomater, mobil dokumentation och olika former av AI-stöd. Syftet är att öka trygghet, självständighet och kvalitet samtidigt som personalresurser används mer effektivt.

För framtida vård- och omsorgsboenden innebär detta ökade krav på digital infrastruktur, teknisk robusthet och lokaler som kan anpassas till nya arbetssätt över tid. Lokaler behöver i större utsträckning utformas för att stödja både fysisk och digital omsorg.

Nära vård
Svensk hälso- och sjukvård genomgår en nationell omställning mot en mer personcentrerad och nära vård. Utgångspunkten är att vård och omsorg i högre utsträckning ska utformas utifrån individens behov och ges nära den enskilde, med primärvården som nav och i nära samverkan mellan region och kommun. För kommunerna innebär detta ett ökat ansvar för samordning av vård- och omsorgsinsatser samt ett växande behov av lokaler som stödjer samverkan mellan olika professioner och verksamheter.

För lokalförsörjningen innebär utvecklingen att framtida investeringar inte enbart bör fokusera på särskilda boenden utan även på hur lokaler kan stödja samverkan, hemsjukvård, rehabilitering och förebyggande insatser.

Arbetskraftsförsörjning
SKR lyfter idag arbetskraftsbristen som den kanske viktigaste frågan inom äldreomsorgen.

Tillgången till arbetskraft är en av de största framtidsutmaningarna inom vård och omsorg. Samtidigt som antalet äldre ökar förväntas antalet personer i arbetsför ålder öka i betydligt långsammare takt. Detta innebär att kommunerna behöver möta ett växande omsorgsbehov utan motsvarande ökning av tillgänglig personal.

Utvecklingen påverkar såväl utformningen som lokaliseringen av framtidens vård- och omsorgsboenden. För att vara attraktiva arbetsplatser behöver boendena erbjuda god arbetsmiljö, effektiva flöden och ändamålsenliga personalutrymmen. Lokaliseringar med god tillgänglighet, närhet till kollektivtrafik och möjlighet att samordna flera verksamheter kan bidra till att stärka rekryteringsförutsättningarna.

Arbetskraftsutmaningen driver även på utvecklingen mot större och mer resurseffektiva enheter. Större boenden kan skapa bättre förutsättningar för samordning av personalresurser, specialistfunktioner, administration och servicefunktioner. Samtidigt behöver verksamheterna utformas så att de fortsatt erbjuder en trygg och hemlik miljö för de boende.

PLANERINGSINRIKTNING AV VÅRD- OCH OMSORGSBOENDEN I ENKÖPING

Kommunens egen behovsanalys visar ett behov om cirka 507 platser år 2026, cirka 567 platser år 2030 och cirka 642 platser år 2035. Detta innebär att kapacitetsunderskottet successivt ökar om inte ytterligare boendeplatser tillförs.

Kommunens planeringsunderlag utgår därför från behov av nya vård- och omsorgsboenden omkring 2028, omkring 2031 samt ytterligare kapacitetsutbyggnad därefter. Behovsbilden ska dock ses som en planeringsinriktning snarare än ett låst investeringsprogram, eftersom framtida behov påverkas av faktorer såsom hemtjänstens utveckling, omsättning i befintliga boenden, tillgång till seniorbostäder och framtida biståndspraxis.

År	Bedömt behov	Egen kapacitet (ordinarie platser, ej korttidsplatser)	Gap
2026	507	420	-87
2030	567	500*	-67
2035	642	580*	-62

*antalet baseras på att 80 bostäder adderats enligt förstudie

Not. Korttidsplatser är inte med i ovan angivna siffror eller behov. Även dessa behöver hanteras och beaktas i den fortsatta planeringsprocessen.

Sammantaget visar prognoserna att kommunen står inför ett successivt växande behov av både vård- och omsorgsboendeplatser och välfärdslokaler för äldreomsorgen. Osäkerheten är lägre än för exempelvis förskoleprognoser eftersom utvecklingen i stor utsträckning drivs av redan födda åldersgrupper. Samtidigt påverkas framtida behov av särskilt boende av faktorer såsom hälsoutveckling, hemtjänstens omfattning, biståndspraxis och utvecklingen inom Nära vård. Frågan är därför inte om behovet kommer att uppstå utan snarare när kapacitetsbristen blir så stor att ytterligare platser måste tas i drift.

I planeringen används en proportionerlig ökning. Som jämförelse på riksnivå kan nämnas att Socialstyrelsen anger att andelen 80+ med hemtjänst har minskat från drygt 20 procent till cirka 16 procent 2015–2025, och att andelen 80+ i SÄBO har minskat från knappt 13 procent till cirka 9[5] procent. Det kan ställas mot att behovet framskrivs proportionellt mot hela ökningen av äldregruppen. Men återigen är planering en sak och verkställandet ett annat. Sett till det underskott som råder idag, i kombination med en framförhållning för avveckling av ej ändamålsenliga boenden och en viss överkapacitet för flexibilitet, finns en poäng att hålla bedömningen något högre. Slutligen kommer ett överskott alltid uppstå vid ett nybyggt boende, till följd av succesiv inflytning och kompetensförsörjningen.

Aktuellt underskott motsvarar 65 personer i kö i juni 2026 varav ett fåtal tackat nej till erbjuden plats. Kommunens egen bedömning är att behovet ökar med ca 15 personer per år.

BEHOVSBEDÖMNING AV VÅRD- OCH OMSORGSBOENDEN

Sammantaget pekar omvärldstrenderna mot att framtidens äldreomsorg kommer att behöva kombinera fler insatser i ordinärt boende med moderna och flexibla vård- och omsorgsboenden för personer med mer omfattande behov. Samtidigt ökar betydelsen av samverkan, digitalisering och specialiserade verksamheter. För kommunens lokalförsörjning innebär detta att framtida investeringar bör bedömas utifrån såväl dagens kapacitetsbehov som deras förmåga att stödja framtidens arbetssätt inom vård och omsorg.

[5] https://www.socialstyrelsen.se/om-socialstyrelsen/pressrum/press/aldre-far-omsorg-allt-senare/

BEHOV AV FÖRSKOLEPLATSER I ENKÖPING

Utbildningsförvaltningens lokalbehovsplan pekar ut Enögla förskola som ett prioriterat projekt med planerad färdigställandetid 2030. Förslaget innebär att dagens cirka 120 platser ersätts med en teknisk kapacitet om cirka 160 platser, motsvarande ett normalläge om 144 platser.

Behovet av en permanent ersättningsförskola är tydligt eftersom den nuvarande verksamheten bedrivs i paviljonger med tidsbegränsade bygglov. Behovet av att dimensionera den nya förskolan för 160 platser är däremot mer beroende av framtida bostadsutbyggnad, befolkningsutveckling och förändringar mellan kommunal och fristående verksamhet.

Kommunens delområdesprognos visar att antalet barn i förskoleålder i Enöglaområdet väntas ligga relativt stabilt under större delen av 2020-talet och därefter öka. Behovet bedöms öka med cirka 40 platser fram till 2033. Samtidigt har födelsetalen och bostadsbyggandet utvecklats svagare än tidigare prognoser. Dimensioneringen mellan 120 och 160 platser bör därför prövas mot uppdaterade befolknings- och bostadsprognoser. Bedömningen behöver även beakta kommunens samlade lokalstruktur och möjligheten att avveckla mindre ändamålsenliga eller uttjänta förskolelokaler. Detta kan sammantaget **tala för en dimensionering om 160 platser**.

En jämförelse mellan barnprognos och faktiskt utfall visar samtidigt att prognosavvikelsen är tydligt geografiskt koncentrerad. Summerat per placeringsområde ligger det senaste utfallet cirka 102 barn[6] under barnprognosen för kommunen. Enögla och Munksundet svarar tillsammans för cirka 94 barn av denna avvikelse, motsvarande drygt 90 procent. Övriga placeringsområden svarar sammantaget för endast cirka 8 barn av nettounderskottet. Avvikelsen bör därför inte tolkas som en jämnt fördelad minskning av behovet i hela kommunen

SAMLAD BEDÖMNING

Vård- och omsorgsboenden – långsiktigt kapacitetsbehov

Behovet av nya vård- och omsorgsboendeplatser bedöms öka successivt fram till 2040. Kapacitetsutbyggnaden bör därför inte enbart dimensioneras utifrån det långsiktiga behovet utan även utifrån när platserna behöver tas i drift.

Genomgången visar att Enköpings kommun **behöver planera för ytterligare kapacitet inom vård- och omsorgsboenden** även efter den beslutade utbyggnaden vid Åkersberg och det planerade tillskottet i ett ytterligare boende på Enögla alternativt Hornugglan. Behovet är långsiktigt och strukturellt, men tidpunkten för nästa kapacitetstillskott bör följas upp mot faktisk befolkningsutveckling, köläge, externa placeringar, bemanning och utvecklingen inom hemtjänst och Nära vård. Utbyggnaden av framtida boenden bör därför hanteras som en planeringsinriktning och inte som ett låst investeringsbeslut. Det viktiga är att kommunen säkerställer mark-, plan- och projektberedskap i god tid, men samtidigt behåller möjlighet att anpassa genomförandet efter faktisk behovsutveckling.

Förskoleverksamheten – permanent lösning och flexibilitet

För förskoleverksamheten är behovsbilden mer osäker, men de befintliga paviljongerna behöver ersättas oavsett barnantalets utveckling. Detta innebär att kommunen behöver fatta beslut om en långsiktig lokallösning även om den slutliga kapaciteten kan behöva anpassas.

Förskolefrågan bör därför bedömas utifrån kommunens samlade lokalstruktur, där ersättning av tillfälliga lokaler, avveckling av mindre ändamålsenliga lokaler, friytor, kökskapacitet och långsiktig

[6] Kommunens aggregerade totalprognos ger en avvikelse om cirka 87 barn. Summering av delområdesprognoserna ger cirka 102 barn. Skillnaden beror på att kommunens totalprognos inte exakt motsvarar summan av delområdesprognoserna. Vid analys av den geografiska fördelningen används därför delområdesprognoserna.

lokalkvalitet vägs samman. Sammantaget talar detta för en utbyggnadsstrategi som kombinerar långsiktig kapacitet med flexibilitet för framtida förändringar i efterfrågan.

Principer för det fortsatta vägvalet
Rekommendationen är att den fortsatta alternativanalysen inte enbart utgår från vilket alternativ som snabbast tillför nya vård- och omsorgsplatser. Alternativen bör jämföras utifrån hur de påverkar kommunens samlade behov av äldreomsorg, förskola, hemtjänst, köksfunktioner, markanvändning, ekonomi och genomförbarhet över tid. Det centrala är att välja en lösning som ger kommunen störst långsiktig nytta och handlingsfrihet, inte enbart lägst investeringskostnad i ett enskilt projekt.

3. Äldreomsorgen – nuläge och planeringsförutsättningar

BEFINTLIGA PLATSER ÄLDREOMSORGEN

Enköpings kommun har idag **420 lägenheter** i vård- och omsorgsboende i egen regi (vid såväl eget ägda objekt som inhyrda) fördelat på 10 anläggningar runt om i kommunen. Ett hundratal av dessa boendeplatser finns på landsbygden.

Vård- och omsorgsboende	Antal platser	Antal korttids-platser	Kommentar från verksamheten
Björkbacken	47	29	Bra storlek på bostäder, bra centralt läge Ej ändamålsenliga lokaler: för små hygienrum och hissar, bristande utemiljö
Gläntan	32		Fjärdhundra Resurskrävande pga. litet boende, bristande kollektivtrafik
Kungsgården	51		
Liljegården	49		Örsundsbro
Orion	56		
Regalskeppsv.	53		
Stadsgården	30		Ej ändamålsenliga lokaler: bristfällig tillgänglighet, otillräcklig förvaring, saknar utemiljö Resurskrävande verksamhet pga. utformning Saknas tillagningskök, mat levereras från andra boenden
Tallgården	35		Grillby Resurskrävande pga litet boende Bristande kollektivtrafik
Trögdshemmet	20	4	Ej ändamålsenliga lokaler, rResurskrävande verksamhet pga. Utformning, låg efterfrågan från boende, svårt att rekrytera personal
Åkersbergsv. 3	47		
Totalt	**420**	**33**	

Trots detta råder redan idag ett kapacitetsunderskott. Kommunen redovisar omkring **50 externa placeringar** samt ett betydande antal ej verkställda beslut, vilket innebär att beslutade insatser inte kan erbjudas inom skälig tid. Situationen medför ökade kostnader för externa placeringar, belastning på korttidsverksamheten och risk för försämrad kontinuitet för brukare och anhöriga.

De externa placeringarna köps idag primärt av det privata boendet **Villa Idun** som har 54 platser.

Köp av korttidsplats är **2 700kr/dygn**, motsvarande 985tkr/år
Köp av vård och omsorgsplats är **2 400kr/dygn**, motsvarande 880tkr/år

Kostnaden för köpta platser inom Enköpings kommun har ökat markant de senaste åren. 2025 köptes platser för **55 msek**. För första halvåret 2026 redovisas en kostnad på **28,5 msek**.

Kommunen har också omfattande kostnader från Regionen för utskrivningsklara personer som inte kan tas emot av kommunen. Där kostar varje person som är medicinskt färdigbedömd men som ej kan komma hem **ca 12 300 kr/dygn**. Första halvåret 2026 hade kommunen kostnader om **4,2 msek för utskrivningsklara personer.**

INVESTERINGS- & FÖRBÄTTRINGSBEHOV I BEFINTLIG VERKSAMHET

Vård- och omsorgsboenden
Förvaltningen har identifierat att flera av dagens anläggningar har brister i form av avsaknad av förvaringsutrymmen, uppfyllande av tillgänglighetskrav, avsaknad av utemiljö etc. Modern välfärdsteknik uppges saknas på samtliga boenden.

Flera av kommunens befintliga vård- och omsorgsboenden är små, vilket medför begränsade möjligheter till driftsfördelar och en mindre kostnadseffektiv verksamhet. Samtidigt har det uppfattats en politisk tveksamhet till större anläggningar. Farhågan är att större boenden kan upplevas som institutionella och mindre personliga för de boende. Erfarenheten från moderna vård- och omsorgsboenden i andra kommuner är dock att de boende i huvudsak vistas inom sin egen avdelning eller enhet och i begränsad utsträckning kommer i kontakt med övriga delar av verksamheten. Boendets upplevda skala påverkas därför i hög grad av avdelningens utformning och organisation snarare än av det totala antalet platser i anläggningen. Avvägningen mellan verksamhetsmässig effektivitet och upplevelsen av en trygg, hemlik miljö utgör därför en viktig fråga i den fortsatta planeringen.

Inom äldreomsorgen är **utbyggnadsbehovet primärt ett kapacitetstillskott**, men nya anläggningar ger samtidigt möjlighet att minska beroendet av externa placeringar och på sikt ersätta mindre effektiva boenden.

Hemtjänstlokaler
Vård- och omsorgsförvaltningen identifierar ett behov av nya lokaler för hemtjänstverksamheten i takt med att antalet äldre ökar och fler insatser ges i ordinärt boende. Kommunen hyr idag lokaler av EHB för hemtjänsten i området runt Enögla. Lokalerna utgörs av ett tidigare servicehus i Ljunggården och är inte ändamålsenliga. Exempelvis saknas pentry.

Hemtjänsten saknar idag också krisberedskap på samtliga av sina enheter. Nya lokaler med reservkraft skulle kunna fungera som en hubb för hela hemtjänsten i händelse av kris.

Driftskostnader i befintlig verksamhet
De redovisade driftskostnaderna per plats ger en översiktlig bild av kostnadsnivån inom befintliga vård- och omsorgsboenden.

Vård- och omsorgsboende	**Antal platser**	**Driftkostnad 2026 / plats (exkl. hyra)** [Tkr/plats & år]	**Total kostnad 2025 / plats (inkl. hyra)** [Tkr/plats & år]	**Kommentar**
Björkbacken	76	703	1 295	Korttidsplatser med högre personaltäthet Hyrs av EHB
Stadsgården	30	908	1 006	Demensboende med högre personaltäthet Hyrs av EHB
Trögdshemmet	24	740	767	
Gläntan	32	691	712	
Åkersbergsv. 3	47	704	707	
Liljegården	49	708	667	
Regalskeppsv.	53	618	663	
Kungsgården	51	659	624	
Tallgården	35	636	610	
Orion	56	574	509	
Totalt	**453**	**Snitt 682**	**Snitt 692**	

Vid en första genomgång framstår driftkostnaderna som relativt homogena mellan flera av boendena. Det är dock viktigt att tolka uppgifterna med försiktighet. Tabellen visar inte den fulla kostnaden för respektive anläggning och fångar inte heller alla de verksamhetsmässiga konsekvenser som följer av dagens boendestruktur.

En central begränsning är att **kostnader för hälso- och sjukvårdsorganisationen** inte ingår i de redovisade driftskostnaderna, eftersom denna verksamhet hanteras i egen budget. Det innebär att kostnader för exempelvis sjuksköterskor, arbetsterapeuter, fysioterapeuter och andra legitimerade resurser inte fullt ut speglas på boendenivå. I en struktur med flera mindre boenden uppstår mer restid, fler överlämningar och svårare samordning än i en struktur med färre och större enheter. Denna merkostnad syns inte nödvändigtvis i kostnaden per plats för respektive boende, men påverkar kommunens totala resursanvändning. Detta bör utvecklas och redovisas för att ge en bättre helhetsbild vid presentationer till nämnder och kommunstyrelsen.

Även **overhead- och ledningskostnader** behöver analyseras separat. Mindre boenden och en geografiskt utspridd struktur innebär normalt större behov av samordning, administration och chefsresurser. Chefer kan behöva ansvara för flera enheter och förflytta sig mellan anläggningar, samtidigt som varje boende kräver lokal arbetsledning, bemanningsplanering, uppföljning och kvalitetsarbete. Inte heller denna kostnad går i dag att bryta ut per objekt.

En annan begränsning är att tabellen inte visar hur **lokalernas fysiska utformning** påverkar bemanningsbehovet. Antalet avdelningar, våningsplan, siktlinjer, avstånd mellan funktioner, placering av gemensamhetsytor och möjligheten till samordnad tillsyn påverkar hur många medarbetare som krävs under både dag, kväll och natt. Äldre eller mindre ändamålsenligt utformade anläggningar kan därmed kräva högre bemanning än vad antalet platser i sig motiverar. Om samtliga befintliga

anläggningar har begränsningar ur detta perspektiv kan kostnadsnivåerna framstå som jämna, trots att de inte visar vilken kostnad som vore möjlig i en modern och mer effektivt utformad anläggning.

Dagens kostnader speglar inte heller effekterna av **välfärdsteknik**, eftersom sådan inte alls är införd i de befintliga anläggningarna. Digital tillsyn, sensorer, moderna larmsystem, mobil dokumentation och andra tekniska lösningar kan på sikt påverka både kvalitet, arbetsmiljö och bemanningsplanering. Avsaknaden av sådan teknik innebär att dagens kostnadsnivå inte ska ses som ett uttryck för en optimerad framtida driftmodell.

Sammantaget innebär detta att de redovisade kostnaderna per plats inte ensamma kan användas för att bedöma vilka boenden som är mest effektiva eller vilken boendestruktur som är långsiktigt mest kostnadseffektiv. För att jämföra befintliga och framtida boenden behöver kalkylen kompletteras med kostnader för hälso- och sjukvårdsorganisation, ledning och administration, restider, bemanning per dygn, lokalernas funktionalitet, teknisk standard och potentialen för välfärdsteknik. Först då kan kommunen bedöma den faktiska totalkostnaden och de ekonomiska effekterna av att gå från flera mindre och mindre ändamålsenliga enheter till färre, större och mer moderna boenden.

FRAMTIDA BEHOV / STRATEGI

Kommunen har beslutat att tillskapa 80 nya platser inom vård- och omsorgsboende vid Åkersberg. Den beslutade utbyggnaden är ett viktigt tillskott, men bedöms inte vara tillräcklig för att möta det samlade behovet över tid. Utöver Åkersberg behöver kommunen planera för **ytterligare cirka 80-100 platser i ett nytt vård- och omsorgsboende i närtid.**

Utifrån nuvarande bedömning om tillkommande 15 platser per år kommer ytterligare boenden behöva planeras i snitt vart femte år. Faktiskt utfall får sedan styra takten. Kommunen behöver samtidigt säkerställa ändamålsenliga lokaler för hemtjänst, måltidsverksamhet och andra stödjande funktioner.

Behovet drivs både av dagens kapacitetsunderskott och av den långsiktiga demografiska utvecklingen. Eftersom planering, projektering, upphandling, byggnation och uppstart av ett nytt vård- och omsorgsboende tar flera år behöver kommunen agera innan behovet syns i köer och externa placeringar. Ett nytt boende behöver därför planeras med viss framförhållning.

Det är samtidigt viktigt att uppstarten anpassas till verksamhetens förutsättningar. En större anläggning kan behöva tas i drift successivt, exempelvis genom att delar av boendet öppnas i ett första skede och resterande platser aktiveras i takt med att behov, bemanning och verksamhetsorganisation är på plats.

Kommunen behöver även ha **en viss operativ överkapacitet** för att kunna hantera variationer i efterfrågan, omflyttningar, kortsiktiga toppar, utskrivningsklara patienter och behov av flexibilitet i verksamheten. En **planeringsreserv om cirka 15–20 platser** bör därför ses som en del av en robust boendestruktur, snarare än som faktisk överkapacitet.

4. Förskoleverksamheten – nuläge och planeringsförutsättningar

INVESTERINGS- & FÖRBÄTTRINGSBEHOV I BEFINTLIG VERKSAMHET
Kommunens lokalförsörjningsplaner pekar på behov av att successivt ersätta tillfälliga, ineffektiva eller mindre ändamålsenliga lokaler med moderna och flexibla verksamhetslokaler.

Tillfälliga lokaler
Enögla förskola bedriver sin verksamhet i tillfälliga paviljonger med en kapacitet om cirka 120 barn. De inhyrda paviljongerna har tidsbegränsat bygglov till 2027 med möjlighet till förlängning till 2032. Kommunen behöver därför ta ställning till en långsiktig lösning oavsett hur frågan om vård- och omsorgsboendet hanteras. Utan en permanent ersättningslösning riskerar kommunen att förlora befintlig kapacitet i ett område där efterfrågan på förskoleplatser förväntas bestå och på sikt öka.

Paviljonger är även ett dyrt alternativ för kommunen och bör endast användas vid kortare och tillfälliga behov. Hyran sänks inte över tid likt internhyran för eget ägda objekt. Hyran är också relativt hög från start då det för leverantören finns en risk med uppsägning redan efter den initiala hyresperioden. Vid längre inhyrning betalar man då fortsatt en hyra som är satt utifrån risk för kort inhyrning.

Renoveringsbehov
Enligt uppgifter från utbildningsförvaltningen är förskolorna i kommunen generellt i bra skick men ett par anläggningar står inför renoveringsbehov:

Kraftens förskola – Byggnaden är inte byggt till förskola och har inte ändamålsenliga lokaler (exempelvis har lokalerna bara ett vanligt hemmakök och ljudmiljön är för hög). Den största bristen är dock avsaknad av friytor, som uppgår till endast 19 kvm/barn. Om en ny större förskola byggs kan Kraften fungera som evakueringsbyggnad vid renovering av andra förskolor. Kraftens förskola skulle exempelvis också kunna inhysa Öppna förskolan som då kan lösgöra plats från Enögla. Vid översyn av fastigheten finns mycket begränsade möjligheter att utöka friytan för förskoleverksamhet. Enligt uppgift vid workshop har den intilliggande skolan behov av lokaler, där nuvarande förskolelokaler då är lämpliga utifrån läget och att de ursprungligen var skollokaler.

Förskolan Bolmörten – Står inför stora renoveringsbehov där även köket behöver byggas ut. Vid byggnation av en ny förskola kan Bolmörten avvecklas och lämna plats för annan verksamhet. VOF har uttryckt ett önskemål om att tomten skulle kunna användas till ett gruppboende som saknas i området. Tomten med intilliggande fastighet har dock kapacitet för fler tomter än gruppboende varför en framtida markanvändning behöver behandlas i samarbete med MEX. Exempelvis kan ett boende kombineras med 10 kedjehus enligt skiss.



Bild 1: Enkel inplaceringsbild – exempel på utvecklad tomt vid en ev. avveckling av Bolmörten

Öppna förskolan
Öppna förskolan bedrivs i kommunens egen paviljong och utgör samtidigt en del av familjecentralens verksamhet i samverkan med Region Uppsala och socialtjänsten. Lokalerna bedöms i nuläget kunna tillgodose verksamhetens behov efter viss upprustning. Utifrån ett effektivare nyttjande av tomten bör öppna förskolan dock flyttas (se ovan).

BEFINTLIGA PLATSER I FÖRSKOLEVERKSAMHETEN
Kommunen bedriver idag 12 förskolor i egen regi med totalt **ca 1 400 platser**.

		År 2027		Efter utförd renovering/investering	
Förskola	**Antal barn**	**Årshyra**	**Hyra / plats**	**Årshyra**	**Hyra / plats**
Bolmörtens förskola	80	776 544 kr	9 707 kr	2 540 726 kr*	31 759 kr
Enögla förskola	120	2 902 315 kr	24 186 kr	5 449 273 kr** (med delat kök) 7 450 273 kr** (med eget kök)	37 842 kr (144 barn) 51 738 kr (144 barn)
Fannalunds förskola	77	1 497 976 kr	19 454 kr		
Gröngarns förskola	106	1 195 317 kr	11 277 kr		
Gånsta förskola	77	1 223 000 kr	15 883 kr		
Korsängens förskola	144	4 973 957 kr	34 541 kr		
Kraftens förskola	110	1 121 172 kr	10 192 kr	3 022 081 kr*	27 473 kr***
Munkkällans förskola	120	2 809 511 kr	23 413 kr		
Lärlingens förskola	106	2 412 960 kr	22 764 kr		
Ripans förskola	144	5 240 531 kr	36 393 kr		
Storskogens förskola	144	4 447 583 kr	30 886 kr		
Åkersbergs förskola	144	4 200 769 kr	29 172 kr		
Totalt	**1 372**	**32 801 635 kr**	**23 908 kr**		

**Beräkning av ny hyra utifrån kapitel 9 Kostnadsbedömningar*
***Beräkning utifrån kommunens kalkyl framtagen inför genomförandebeslut med en produktionskostnad om 86 msek inkl del av delat kök*
****Kraften har fortfarande undermålig utemiljö och friyta efter renovering*

Kommentar till lokalkostnad/förskoleplats
Vid jämförelse av förskolornas lokalkostnader behöver hyrorna tolkas med försiktighet. Kommunen tillämpar **självkostnadsbaserad hyressättning**, vilket innebär att nya anläggningar normalt får en högre hyra till följd av aktuella investeringskostnader, medan äldre anläggningar ofta har en låg redovisad hyra eftersom tidigare investeringar är avskrivna.

Detta kan ge en missvisande bild vid jämförelse mellan befintliga och nya förskolor. En äldre förskola kan framstå som billig i hyreskostnad, samtidigt som byggnaden har betydande renoveringsbehov, tekniska brister eller behov av anpassningar för att motsvara dagens krav på arbetsmiljö, tillgänglighet, kök, energi, ventilation och pedagogisk funktionalitet.

Den relevanta jämförelsen bör därför inte enbart utgå från dagens hyra, utan från den långsiktiga totalkostnaden. För Bolmörten och Kraften behöver bedömningen inkludera kommande renoveringsbehov, köksåtgärder, teknisk livslängd, drift- och underhållskostnader samt eventuell påverkan på verksamhetens effektivitet. En ny förskola innebär en högre initial hyresnivå, men kan samtidigt ersätta reinvesteringsbehov i äldre lokaler och ge bättre funktionalitet, lägre underhållsrisk och mer ändamålsenliga lokaler över tid.

I den ekonomiska jämförelsen bör därför byggnation av en ny förskola inte enbart belastas med investering och hyran för den ny förskolan. Det bör samtidigt tillgodoräknas att Bolmörten och Kraften kan avvecklas och att kommunen därmed undviker renoveringar, köksutbyggnad och fortsatt drift i äldre lokaler med kvarstående tekniska och funktionella brister. Till detta utrangeras även en paviljonglösning med höga hyreskostnader.

Lokalisering av ny förskola
Ripans förskola har nyligen öppnat på tomten öster om Hornugglan med 140 platser och behovet av förskoleplatser i direkt närhet till Ripan anses nu tillgodosett.

FRAMTIDA BEHOV / STRATEGI
Antalet förskoleplatser inom kommunen uppfattas vara i balans så länge den tillfälliga förskolan på Enögla är i drift. Dock bedrivs delar av verksamheten i icke ändamålsenliga lokaler och med begränsad tillgång till utelek. En ny förskola med åtta avdelningar skapar goda förutsättningar för barnomsorgen att bedriva verksamhet i effektiva och ändamålsenliga lokaler. Samtidigt möjliggör satsningen att förskolorna Kraften och Bolmörten, som båda har omfattande renoveringsbehov, kan avvecklas.

Om en ny förskola med åtta avdelningar etableras samtidigt som nio befintliga avdelningar avvecklas innebär åtgärden i praktiken inget nettotillskott av förskoleplatser. Den huvudsakliga nyttan ligger i stället i att ersätta verksamhet i lokaler med stora underhållsbehov och höja kvaliteten i förskolans lokalförsörjning samtidigt som driftkostnaderna kan effektiviseras.

Det senaste utfallet visar att avvikelsen mot barnprognosen är särskilt stor i Enögla- och Munksundsområdet. Tillsammans låg områdena cirka 27 barn över prognos 2024/2025, cirka 23 barn under prognos 2025/2026 och cirka 94 barn under prognos vid det senaste utfallet. Förändringen innebär att den tidigare prognostiserade utvecklingen bör behandlas med försiktighet.

Samtidigt är avvikelsen geografiskt koncentrerad. Av kommunens områdesbaserade prognosavvikelse om cirka 102 färre barn svarar Enögla och Munksundet tillsammans för cirka 94 barn. Detta stärker behovet av att pröva den slutliga dimensioneringen av den nya förskolan mot aktuellt utfall och uppdaterade befolknings- och bostadsprognoser.

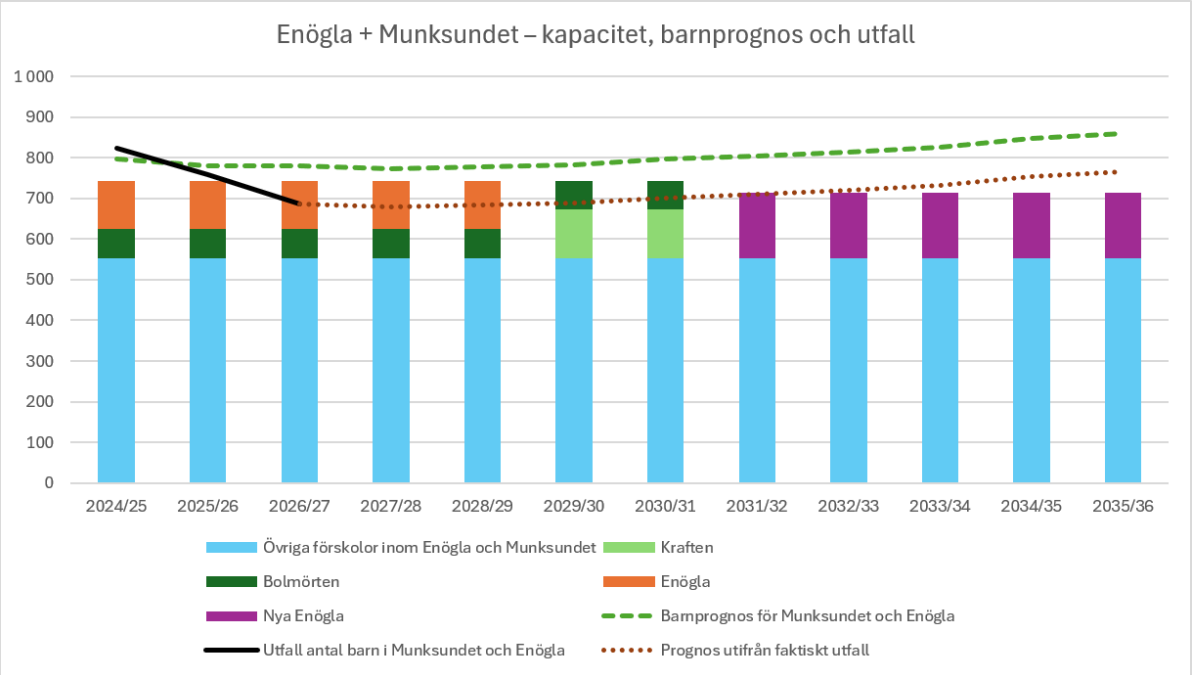


Bild 2: Staplarna visar antalet barnplatser i Enögla och Munksundet. Grafer visar prognos och faktiskt utfall för området. Senaste prognosavvikelsen visar -94 barn mot prognos. Avvikelsen i övriga Enköping är betydligt mindre.

Det lägre barnantalet innebär dock inte att behovet av en permanent lösning på Enögla bortfaller. Investeringen bör i första hand betraktas som en ersättnings- och strukturinvestering. Den tillfälliga Enögla förskola behöver ersättas samtidigt som projektet möjliggör avveckling av Kraftens och Bolmörtens förskolor. En ny förskola ska därför inte bedömas isolerat som ett tillskott om 144–160 platser, utan utifrån den nettoförändring av kapaciteten som uppstår när befintliga och mindre ändamålsenliga lokaler samtidigt lämnas.

Kommunens nuvarande långsiktiga prognos innebär samtidigt att efterfrågan åter kan öka efter 2030. Mot bakgrund av de senaste årens prognosavvikelser bör detta betraktas som ett planeringsscenario och inte som ett säkert kapacitetsbehov. Kommunen bör därför behålla beredskap för framtida kapacitetsökning samtidigt som genomförandet styrs av faktiskt utfall. Avvecklingen av befintliga förskolor bör ske först när ersättande kapacitet finns tillgänglig och en uppdaterad kapacitetsanalys visar att tillräcklig kapacitet finns inom berörda placeringsområden.

5. Aktuella platser för bebyggelse

Inom ramen för detta uppdrag har två platser studerats: Enögla och Hornugglan.

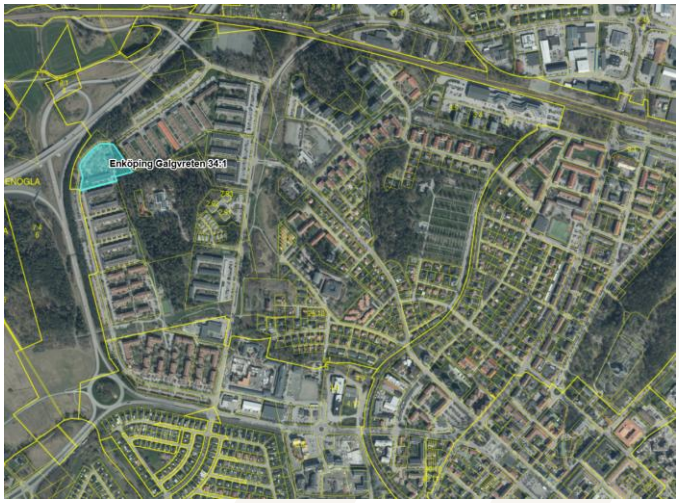


Bild 3: Hornugglan, Fastighetsbeteckning Galgvreten 34:1.



Bild 4: Enögla, fastighetsbeteckning Galgvreten 2:35, aktuell del markerad med rött

ENÖGLA
Enögla är del av den större fastigheten Galgvreten 2:35 som ägs av Enköpings kommun. Fastigheten inhyser idag en temporär förskola med tillfälligt bygglov. På fastigheten finns också permanenta paviljonger för Öppen förskola. Den aktuella delen av fastigheten är ca 2,5 ha.

I norr, öster och söder omges fastigheten av bostadsbebyggelse. Längs den västra sidan passerar en större luftburen kraftledning som planeras att ersättas inom en 10-årsperiod. Fastigheten nås från Västerleden eller från Enöglavägen.

Fastigheten bedöms ha goda förutsättningar för bebyggelse, oavsett slag. Historiskt utgjordes tomten av jordbruksmark och är därav plan. Idag är tomten hårdgjort till största del. Buller- och dagsljusförhållanden bedöms goda och tomten har ett strategiskt centralt läge med bra kommunikation. Fastigheten ligger på promenadavstånd till tågstationen och stadsbuss 23 passerar området.

Möjliga styrkor med Enögla

- Tomtens storlek ger förutsättningar till samlokalisering av verksamheter
- Attraktivt läge i och med fastighetens centrala placering med närhet till tågstationen
- Kommunägd mark ger ökad kontroll över markutvecklingen

Ianspråktagande av kommunal mark
Kommunens markreserv är begränsad och det är därmed av stor vikt att mark som tas i anspråk nyttjas så effektivt som möjligt.

HORNUGGLAN
Fastigheten har beteckning Galgvreten 34:1 och ägs av kommunens dotterbolag Aktiebolaget Enköpings Hyresbostäder (EHB). Markytan är ca 1,4 ha och utgjordes historiskt av jordbruksmark. Idag rymmer fastigheten en trevåningsbyggnad innehållande bostäder, förskola, kyrka och skyddsrum. Byggnaden uppfördes på 60/70-talet och uppfyller inte dagens myndighetskrav. Renovering har utretts av fastighetsägaren och deras inriktning är att byggnaden ska rivas.

Fastigheten nås från Havsörnsgatan som även trafikeras av stadsbuss 23. I norr angränsar fastigheten till kommunens västra påfart på motorväg E18. Det nära avståndet till motorvägen antas innebära utmaningar för nybyggnation med avseende på buller och riskfaktorer kopplade till farligt gods. Området har enligt förvaltningarnas bedömning trygghets- och attraktivitetsutmaningar som behöver beaktas, särskilt ur ett bemannings- och besöksperspektiv.

Möjliga styrkor med Hornugglan

- EHB har positivt planbesked och detaljplanen uppges vara prioriterad
- Kan bidra till utveckling i ett område med socioekonomiska utmaningar
- Löser äldreomsorgens mest tidkritiska behov om platsen visar sig genomförbar

6. Alternativ 1 – VOB, förskola, storkök och hemtjänst på Enögla

FÖRUTSÄTTNINGAR
Enöglaalternativet har under flera år varit föremål för utredning och utveckling genom lokaliseringsstudier, förstudie och programhandling. Kommunstyrelsen har beslutat om finansiering av programhandling och både utbildningsnämnden samt vård- och omsorgsnämnden har ställt sig bakom projektets fortsatta genomförande inom sina respektive verksamhetsområden.

Programhandlingen visar att området har goda förutsättningar att inrymma flera kommunala verksamheter inom samma område. Skisser visar på samlokalisering av:

- vård- och omsorgsboende
- förskola
- hemtjänstfunktioner
- produktionskök med restaurang
- reservkraft
- öppen förskola

Samlokalisering förväntas skapa förutsättningar för samordningsvinster och ett långsiktigt flexibelt nyttjande av området.



Bild 5: Förvaltningarnas utformningsförslag för Enögla med vård- och omsorgsboende (A), restaurang (B), förskola (C) och befintlig Öppen förskola (D)

Verksamhetsnytta
Genom samlokalisering skapas förutsättningar för samordning av personalfunktioner, köksverksamhet, logistik och transporter. Det skapas även förutsättningar för möten mellan generationer, genom närheten mellan förskola och äldreomsorg. Erfarenheter från liknande anläggningar visar att sådana mötesplatser kan bidra till ökad social samvaro, minskad ensamhet bland äldre och en stärkt pedagogisk miljö för barnen. Även om dessa nyttor är svåra att kvantifiera ekonomiskt bör de vägas in i den samlade bedömningen.

Kapacitet
- 80 vård- och omsorgsplatser i föreslagen volym
- 120–160 förskoleplatser beroende på slutlig dimensionering. Nuvarande kapacitet är cirka 120 platser
- Lokaler för 2 enheter inom hemtjänsten
- Storkök med restaurang – planeras försörja förskola, vård- och omsorgsboendet samt ett ytterligare framtida boende om 80 enheter
- Öppen förskola
- Reservkraft och krisberedskap
- Möjlig framtida exploatering på mark som ej tas i anspråk

Översiktlig utvärdering av nuvarande utformningsförslag
Det nuvarande utformningsförslaget för Enögla har studerats översiktligt. Bedömningen är att byggnaden och lokalerna är väl genomarbetade och yteffektivt utformade. För ett vård- och omsorgsboende med 80 platser i kombination med en förskola om åtta avdelningar bedöms den friyta som redovisas i skissen vara nödvändig för att tillgodose verksamheternas behov. Med en kvalitativ gårdsutformning, samt det faktum att förskolans utemiljö samnyttjas när förskolan är stängd, skulle det kunna diskuteras om boendets utemiljö räcker till för att nyttjas av ytterligare boenden och att anläggningen då kan utökas med ytterligare en våning och 20 extra bostäder. 100 platser bedöms av förvaltningen vara max storlek på anläggningen med hänsyn till personal, överblick och logistik. Den tillkommande kapaciteten ökar också nyttjandet av marken

Markutnyttjandet på fastigheten skulle även kunna effektiviseras, förslagsvis genom att byggnaden förskjuts längre söderut. Det skulle möjliggöra att angöring och parkering samlas i den norra delen av fastigheten, samtidigt som den västra delen av tomten kan frigöras för framtida exploatering. Om kraftledningen på sikt ersätts med markförlagd ledning skulle området exempelvis kunna utvecklas för bostadsändamål.

Förslaget innebär att de nuvarande lokalerna för öppna förskolan utgår och behöver ersättas på annan plats.

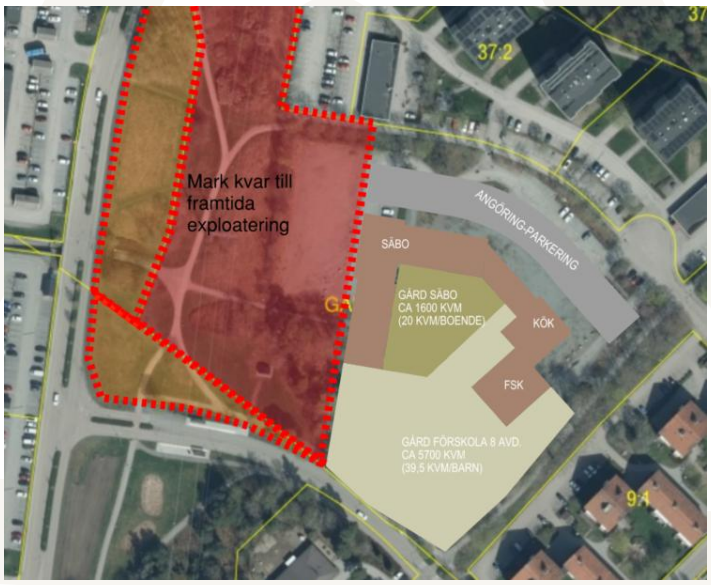


Bild 6: Med en mer effektiv disposition av fastigheten finns mark kvar till framtida exploatering. Illustrationen redovisar samma byggnadsutformning men en ny lösning för angöring och parkering. Öppna förskolan utgår.

TIDPLAN OCH GENOMFÖRBARHETSBEDÖMNING
Planenhetens bedömning är att ny detaljplan på Enögla tar ca 2 år att arbeta fram.

Antagande om tider:

- Planprocess med antagen detaljplan sommaren 2028
- Inflytt vård- och omsorgsboende tidigast 2031
- Inflytt förskola tidigast 2031

EKONOMI
Ekonomiskt innebär Enögla en högre initial investering än ett alternativ där endast vård- och omsorgsboende byggs. Samtidigt löser alternativet flera lokalbehov i samma projekt: vårdboende, förskola, hemtjänstlokaler och storkök.

Den ekonomiska jämförelsen bör därför göras utifrån total nettoeffekt för kommunen. Enögla bör belastas med hela investeringen, men samtidigt tillgodoräknas undvikna kostnader för renovering och köksutbyggnad av Bolmörten, undvikna reinvesteringar i Kraftens förskola och nya lokaler för skolans behov, minskat behov av separata hemtjänstlokaler samt möjliga samordningsvinster genom gemensamt kök, logistik och stödfunktioner.

Alternativet innebär därmed en större samlad investering, men kan samtidigt minska behovet av flera separata framtida projekt och ge lägre långsiktig lokal- och driftkostnad ur ett kommunkoncernperspektiv

Tillkommande eller avgående investeringsbehov i övriga anläggningar
Eftersom platsen inrymmer både vård- och omsorgsboende, storkök och förskola kan några av dagens befintliga anläggningar avvecklas och renovering undvikas.

- Förskolan Bolmörten om 5 avdelningar avvecklas, mark åter till kommunen
- Renovering av Bolmörten inkl. storkök behövs ej
- Kraftens förskola om 4 avdelningar avvecklas.
- Lokaler för Kraftens förskola kan användas till Öppna förskolan och skolan.

VERKSAMHETSRELATERADE KONSEKVENSER
- Placeringen på Enögla är önskvärd utifrån både nyttjandeperspektivet och bemanningsperspektivet. Läget är tryggt och centralt och blir på så vis hållbart för både äldre, anhöriga som besöker och för föräldrar att lämna och hämta sina barn. Läget upplevs fördelaktigt för att kunna rekrytera och bemanna boendet på rätt sätt.
- Både vård- och omsorgsförvaltningen och barnomsorgsförvaltningen ser positivt på de samordningseffekter som kan uppnås med en samlokalisering.

SAMLAD BEDÖMNING
Enöglaalternativets främsta styrka är att det samtidigt hanterar flera identifierade lokalbehov. Förutom att tillföra nya vård- och omsorgsboendeplatser möjliggör alternativet en långsiktig lösning för förskoleverksamheten, lokaler för hemtjänst samt gemensam köksproduktion. Utöver detta fyller alternativet en funktion ur social hållbarhetsaspekt genom mötet mellan barn och äldre, både vid pågående verksamhet och måltider i den gemensamma matsalen.

7. Alternativ 2 – VOB på Hornugglan

FÖRUTSÄTTNINGAR
EHB har positivt planbesked för ny detaljplan för ett nytt vård- och omsorgsboende på Hornugglan.

Hornugglan löser primärt behovet av vård- och omsorgsboendeplatser. Alternativet ger därför begränsade möjligheter att samtidigt möta andra lokalbehov.

Verksamhetsnytta
Behovet inom äldreomsorgen är tidskritiskt. Kommunens planenhet har prioriterat detaljplanen och säger sig kunna ha en antagen detaljplan redan till sommaren 2027. Hornugglan skulle därmed kunna förse kommunen med ett nytt vård- och omsorgsboende inom överskådlig tid, givet att utredningsarbetet finner att fastigheten är lämplig för ändamålet. I och med att äldreomsorgens behov är de mest akuta kan Hornugglan vara ett snabbare alternativ för att få fram nya boendeplatser.

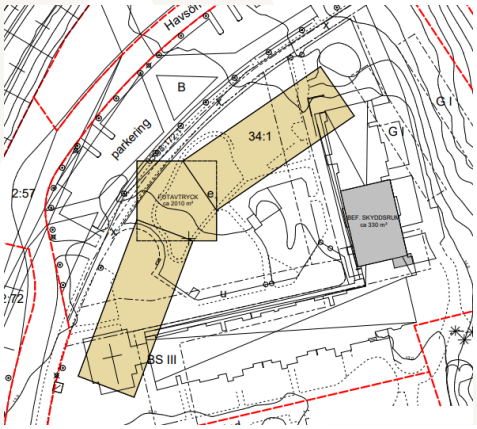


Bild 7: Utformningsförslag för Hornugglan i ansökan om planbesked

Kapacitet
- cirka 80 vård- och omsorgsplatser
- Lokaler till hemtjänsten (2 avdelningar)
- Storkök med restaurang
- Reservkraft

Kommunen äger omkringliggande mark men på grund av stora nivåskillnader i skogsmarken bedöms den svårutnyttjad till ytterligare verksamhetsbehov så som exempelvis förskola.

Översiktlig utvärdering av nuvarande utformningsförslag
Fastigheten har stora utmaningar gällande buller från motorvägen. En snabbstudie i programmet Forma visar att hela fasaden som vetter mot motorvägen har bullervärden över myndighetskraven på 65 dB för bostäder under 35 kvm. Forma använder den Nationella Vägdatabasen (NVDB) som underlag med uppgifter om hastigheter och årsdygnstrafik (ÅDT).

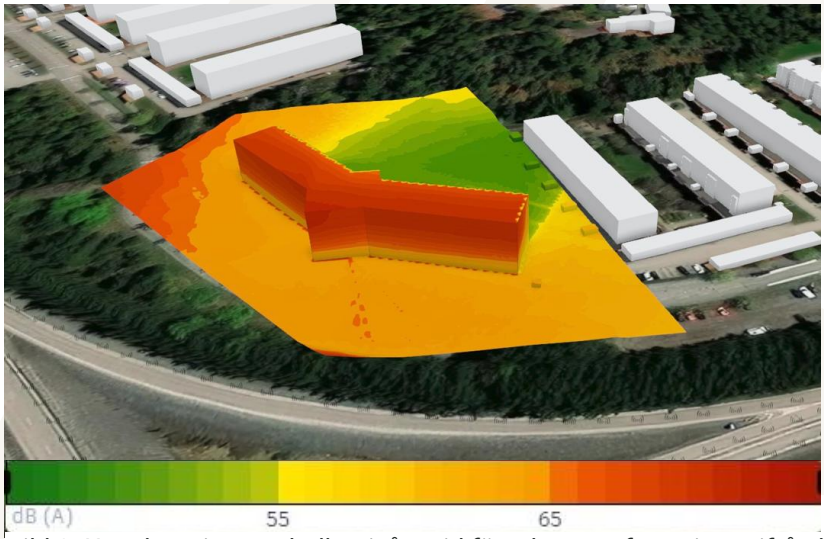
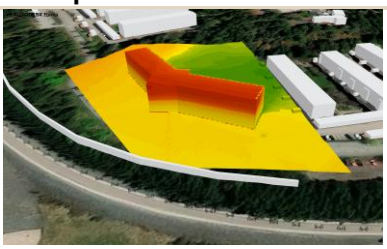
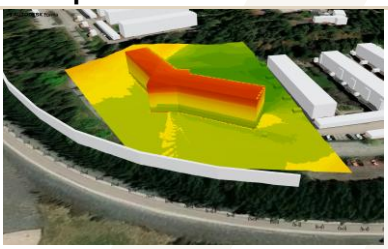
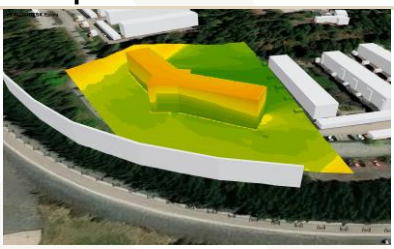


Bild 8: Uppskattning om bullernivåer vid föreslagen utformning utifrån beräkning i programmet Forma. Bostäder upp till 35 kvm får ha en bullernivå om maximalt 65 dB.

Bullerreducerande åtgärder nära bullerkällan kan ofta ge betydande effekt. Längs större vägar och järnvägar används vanligtvis bullerskärmar med höjder mellan 2 och 5 meter, medan bullerplank i bostadsområden normalt uppförs i höjder om cirka 2–3 meter.

För att utvärdera potentialen hos en avskärmande åtgärd har ett bullerplank simulerats ovanpå den befintliga bullervallen. Resultaten indikerar att det, i Hornugglans fall, skulle krävas ett ca 12 meter högt bullerplank för att samtliga våningsplan ska uppfylla gällande bullerkrav. En sådan lösning bedöms vara orealistisk att genomföra ur såväl teknisk-, kostnads-, som gestaltningsmässig synvinkel.

Bullerplank 3 meter	Bullerplank 6 meter	Bullerplank 12 meter
		

Utifrån genomförd analys bedöms platsens förutsättningar för bostadsutveckling vara mycket begränsade. Bullerförhållandena är sådana att marken i första hand bör övervägas för andra användningsområden än bostäder.

Om ett boende placeras på motsatt sida av fastigheten och en avskärmande bebyggelse i tre våningar byggs längs motorvägen på nuvarande parkeringsyta, kan större delen av boendet klara gällande bullerkrav. De översta våningarna är dock fortsatt problematiska och boendet blir beroende av att den avskärmande bebyggelsen byggs först. Bullerfrågan behöver utredas vidare av akustiker för att se om en bostadsbebyggelse alls är möjlig på fastigheten.

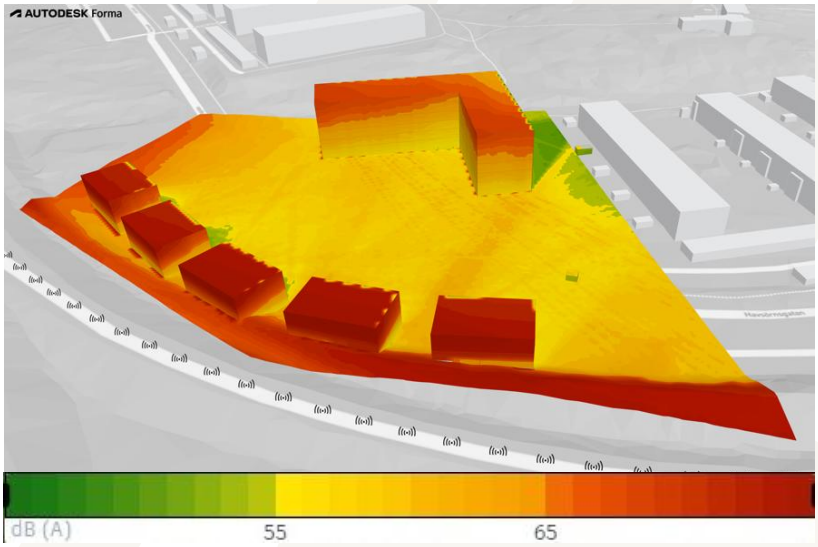


Bild 9: Disposition av Hornugglan med skärmande bebyggelse närmast motorvägen och ett Vård- och omsorgsboende. Bostäder upp till 35 kvm får ha en bullernivå om maximalt 65 dB

TIDPLAN OCH GENOMFÖRBARHETSBEDÖMNING
Startmöte för detaljplan har genomförts och detaljplanen är prioriterad hos planavdelningen. Antagen plan beräknas till sommaren 2027.

Antagande om tider utifrån antagen plan 2027:

- Planprocess med antagen detaljplan sommaren 2027
- Inflytt vård- och omsorgsboende tidigast 2030

Om genomförandet av vård- och omsorgsboendet blir beroende av att annan bebyggelse först uppförs närmast motorvägen uppstår en betydande tidplansrisk. Detta gäller särskilt om den avskärmande bebyggelsen är marknadsdriven och dess genomförande därmed är beroende av efterfrågan och beslut från andra aktörer. Tidpunkten för vård- och omsorgsboendet blir då inte enbart beroende av kommunens plan- och byggprocess, utan även av genomförandet av ett separat exploateringsprojekt.

I ett sådant scenario kan driftstarten för vård- och omsorgsboendet förskjutas flera år jämfört med den preliminära tidplanen. 2030 bör därför betraktas som en tidigast möjlig driftstart under gynnsamma förutsättningar och inte som en säkerställd tidpunkt. Innan Hornugglan kan värderas utifrån tid till tillgänglig kapacitet behöver beroendet av avskärmande bebyggelse och andra riskreducerande åtgärder klarläggas.

EKONOMI
Hornugglan kan potentiellt innebära en lägre initial investeringsbelastning för kommunen. Samtidigt behöver detta vägas mot att flera funktioner som integreras i Enögla måste lösas genom separata investeringar eller lokallösningar om vård- och omsorgsboendet istället byggs på Hornugglan.

Vid den ekonomiska jämförelsen bör därför inte endast investeringsutgiften för själva vård- och omsorgsboendet analyseras. Även framtida kostnader för förskola, hemtjänstlokaler och eventuella ersättningsinvesteringar bör inkluderas för att ge en rättvisande bild av den totala kommunkoncernkostnaden.

Tillkommande eller avgående investeringsbehov i övriga anläggningar
Platsen bedöms inrymma endast ett vård- och omsorgsboende och får således konsekvenser för förvaltningarnas övriga strategiska planering. Ett genomförande på Hornugglan istället för på Enögla förväntas få följande ekonomiska konsekvenser på övrig verksamhet:

- Temporär förskola på Enögla behålls tom 2032
- Renovering av förskolan Bolmörten inkl. utbyggnad av kök
- Renovering av Kraftens förskola. Renovering av lokalerna tillgodoser dock inte dagens undermåliga friyta om 19 kvm / barn
- Lokaler för kraftens förskola kan inte utgöra evakueringslokal vid renovering av Bolmörten. Andra temporära lokaler kommer att behövas

I denna analys har antagits att byggnation på Hornugglan inrymmer även lokaler till hemtjänsten motsvarande förslaget på Enögla. Det är dock tveksamt om dessa lokaler behövs inom Hornugglanområdet, rent geografiskt.

VERKSAMHETSMÄSSIGA KONSEKVENSER

Begränsad attraktivitet för målgruppen

Ett centralt läge är en viktig kvalitetsfaktor för många äldre och anhöriga, med närhet till service, handel, kulturutbud och sociala mötesplatser. Hornugglan ligger relativt långt från stadskärnan och i ett område som upplevs som mindre attraktivt. Enligt kommunens boendesamordnare finns det i dagsläget ingen tydlig efterfrågan på äldreboende i området.

Rekryterings- och bemanningsförutsättningar

Företrädare för verksamheten har bedömt att Hornugglans lokalisering kan innebära vissa utmaningar för rekrytering och bemanning. Platsen ligger längre från centrum och resecentrum än flera alternativa etableringsplatser, vilket kan innebära en lägre tillgänglighet för personal som reser med kollektivtrafik, går eller cyklar till arbetet. Historiskt har det funnits en problematik i området med upplevd otrygghet under kvälls- och nattetid. Sammantaget kan dessa förhållanden påverka arbetsplatsens attraktivitet, särskilt för medarbetare med obekväma arbetstider eller begränsad tillgång till bil.

Avsaknad av samordningsvinster

Lokaliseringen ger inga tydliga samnyttjandeeffekter mellan kommunens förvaltningar och verksamheter. Därmed uteblir potentiella synergier i form av gemensamma funktioner, effektivare resursutnyttjande och ökad verksamhetsnytta.

Nytt scenario – förvärv av marken från EHB

Som nämndes i inledningen av avsnittet så har EHB inkommit med ett erbjudande att Enköpings kommun ges möjligheten att förvärva fastigheten Galgvreten 34:1. Ett eventuellt tillträde av fastigheten avses då ske efter att rivning av befintlig byggnad har genomförts.

Detta scenario kan vara intressant ur ett långsiktigt perspektiv för kommunen. Genom att förvärva marken utökas markreserven och kommunen kan utreda platsen grundligt för vilken användning den ska ha. Kopplat till bullerfrågan bedöms bebyggelse upp till tre våningar (med bullerreducerande åtgärder) eventuellt kunna genomföras för boende. Platsen skulle kunna tillföras alternativa boendeformer i området, alternativt att platsen används för kommersiell verksamhet som ett komplement till bostäder. Detta i kombination med förslaget om ett effektivare nyttjande av Enöglatomten gör scenariot intressant. En risk med planläggning för SÄBO är dom osäkerheter som finns kopplat till platsen (buller mm).

SAMLAD BEDÖMNING

Hornugglan framstår som ett alternativ som, om det kan genomföras, kan svara upp på behovet av nya vård- och omsorgsboendeplatser. Alternativet är dock mer begränsat ur ett strategiskt perspektiv eftersom det i huvudsak löser ett enskilt lokalbehov då fastigheten bedöms vara för liten för att inrymma motsvarande verksamhet som på Enögla. Ytterligare investeringar i kommunens övriga anläggningar behöver genomföras för att likställa alternativ Hornugglan med förslaget på Enögla. Jämfört med Enögla saknas också tydliga synergier kopplade till förskola, hemtjänst och köksverksamhet. Samtidigt befinner sig projektet i ett tidigare planeringsskede vilket innebär högre osäkerhet avseende tidplan, kostnad och genomförbarhet.

8. Strategiska planeringsförutsättningar

De två studerade alternativen bör inte jämföras som två likvärdiga vårdboendeprojekt. Enögla och Hornugglan representerar olika strategiska lösningar: det ena alternativet hanterar flera lokalbehov inom en samlad struktur, medan det andra i huvudsak tillför ett enskilt kapacitetstillskott inom äldreomsorgen. Den fortsatta analysen behöver därför utgå från kommunens samlade lokalstruktur, följdinvesteringar, driftkonsekvenser och långsiktiga handlingsutrymme.

Samlokalisering
En central utgångspunkt i kommunens arbete har varit att skapa synergier mellan flera verksamheter. Samlokalisering mellan vård- och omsorgsboende, förskoleverksamhet och andra kommunala funktioner kan skapa betydande synergier genom:

- gemensamma köks- och servicefunktioner
- effektivare markutnyttjande
- lägre investeringskostnad per verksamhet
- minskade driftkostnader
- ökad robusthet och flexibilitet över tid
- sociala mervärden genom generationsöverskridande möten

Samtidigt medför en stor och integrerad anläggning risker kopplade till storskalighet och långsiktiga ekonomiska åtaganden. Samlokaliseringen behöver därför prövas mot respektive verksamhets krav på funktion, logistik, säkerhet, arbetsmiljö, integritet och framtida expansionsmöjligheter. Det behöver även säkerställas att verksamheternas behovsunderlag är robusta och långsiktigt hållbara, inte minst vad gäller det framtida barnunderlaget och behovet av förskoleplatser.

Eftersom det kan vara svårt och kostsamt att avveckla, avgränsa eller ställa om en enskild del av en stor samlokaliserad anläggning bör möjligheterna till etappvis utbyggnad, separata entréer och flöden, fysisk avskiljbarhet samt alternativ användning beaktas redan i planerings- och projekteringsskedet.

Samlokalisering kan således skapa betydande verksamhetsmässiga, sociala och ekonomiska synergier, men behöver analyseras mot alternativa lösningar utifrån investeringskostnad, genomförbarhet, långsiktigt kapacitetsbehov och framtida flexibilitet.

Markstrategi
Enögla genomförs på kommunägd mark medan Hornugglan utvecklas av det kommunala bostadsbolaget EHB. Ur ett jämförelseperspektiv bedöms att EHB vill sälja marken efter lagakraftvunnen plan och låta det bli ett eget ägt objekt. Ur markhänseende tillförs då tomten till kommunen.

Under processen har det även uppstått ett scenario där EHB härmed erbjuder Enköpings kommun möjligheten att förvärva fastigheten Galgvreten 34:1. Ett eventuellt tillträde av fastigheten avses då ske efter att rivning av befintlig byggnad har genomförts. Detta scenario beskrivs närmare under kommande avsnitt för Hornugglan.

Äga/Hyra
Det finns för- och nackdelar med såväl eget ägande som inhyrning. Eget ägande ger kommunen långsiktig rådighet över fastigheten, goda finansieringsvillkor med kommunens inlåningsränta och möjlighet till utveckling, men innebär ansvar för underhåll och framtida omställning.

Inhyrning undviker en stor del av underhålls- och omställningsrisken, men hyran jämfört med eget ägt blir högre över tid. Det är då av vikt att man som hyresgäst aktivt förvaltar sin inhyrningsportfölj och omförhandlar (och för detta behöver man vara förberedd med andra alternativ) och i förekommande

fall avflyttar. Ett inhyrningsscenario medför ett större beroende av en extern aktör som fastighetsägare.

Skillnaderna påverkar till viss del investeringsbudget, men främst framtida hyror, riskfördelning och möjligheter till framtida anpassningar. För det fall en aktör skulle bygga exakt den produkt som kommunen planerat att bygga själva blir också hyresobjektet dyrare (bolagets avkastningskrav kontra kommunens internränta).

För att en inhyrning ska bli mer kostnadseffektiv behöver den privata aktören erbjuda en effektivare anläggning sett till yta och att entreprenaden upphandlas till ett lägre pris. Det är också skillnad i att hyra in ett objekt för kommunal vård- och omsorg kontra kontor, där det finns en relativt likartad produkt för alla intressenter på marknaden.

Diagrammet nedan visar en jämförelse av **hyresutvecklingen** över en 15 årsperiod vid eget ägande respektive inhyrning av ett vård- och omsorgsboende. Exemplet är övergripande, då det i dagsläget saknas ett kommersiellt avtalsförslag. Jämförelsen utgår från samma produkt med samma investering[7] och samma drift- och underhållskostnader.

- Vid **eget ägande** minskar hyran över tid utifrån självkostnadsprincipen, avskrivningar och kommunens internränta. Kommunen har restvärdesrisk och behöver ansvara för omställning
- Vid **inhyrning** blir hyran för samma produkt initialt högre i och med krav på avkastning, för att därefter öka med årliga hyreshöjningar. Kommunen undviker restvärdes- och omställningsrisk vid framtida förändringar. Man skulle kunna betrakta det som att man betalar en ”premie” för riskminimering

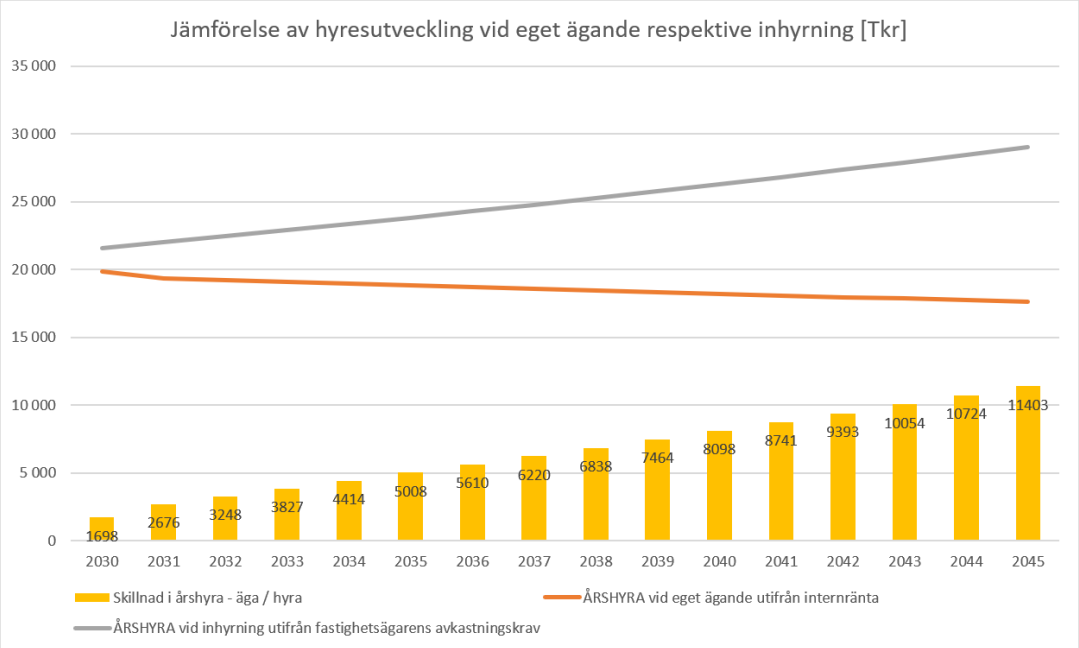


Bild 10: Jämförelse av förändring i årshyra [Tkr] över en 15-årsperiod vid eget ägande respektive inhyrning av ett vård- och omsorgsboende med en investering om 303 msek (enligt kommunens kalkylunderlag för genomförandebeslut). Ackumulerad skillnad i årshyra efter 15 år är 94 MSEK vilket motsvarar ett nuvärde om 54 MSEK vid en kalkylränta om 7%

[7] Beräkningen utgår från en investering om 303 msek enligt kalkylunderlag för genomförandebeslut av vård- och omsorgsboende på Enögla exkl kök. Analysen senare i denna rapport har en högre kostnadsbedömning.

För att kommunen ska ha en reell förhandlingsposition vid framtida hyresomförhandlingar behöver det finnas ett trovärdigt alternativ till fortsatt förhyrning. Det innebär att kommunen behöver ha långsiktig behovs- och kapacitetsplanering samt mark-, plan- och projektberedskap för en alternativ lokalisering. Hyresavtal bör också utformas med tydliga uppsägnings-, förlängnings- och omförhandlingspunkter som ger kommunen tillräcklig framförhållning för att kunna pröva andra lösningar. Utan sådan beredskap riskerar kommunen att bli beroende av den befintliga hyresvärden och därmed få en svagare förhandlingsposition när hyran omförhandlas.

Praxis kring upphandling vid inhyrningar har ändrats med tiden och det bedöms i dagsläget inte räcka med att enbart konkurrensutsätta byggentreprenaden enligt LOU. Det mest korrekta scenariot vid en inhyrning skulle då bli en hyresvärdsupphandling. Detta medför att fastigheten först säljs till kommunen, som sedan säljer vidare fastigheten till den aktör som vinner hyresvärdsupphandlingen. Hyresvärdsupphandlingen i sig kan utformas på olika sätt:

- att kommunen i samma upphandling också konkurrensutsätter byggentreprenören enligt LOU
- att kommunen låter aktören utse byggentreprenad efter vunnen hyresvärdsupphandling

Det finns en uppfattning att kommunens investeringsbudget skulle avlastas vid en inhyrning. Detta är inte helt självklart, speciellt inte vid långa hyresavtal för specialiserade lokaler/boenden.

Att beskriva hyra som ett generellt sätt att lyfta bort investeringar från kommunens ekonomi är inte i alla lägen korrekt. Det kan vara relevant vid kortare inhyrningar av lokaler av allmän karaktär. Enligt kommunal redovisning ska långa hyres- och leasingavtal där de ekonomiska riskerna och fördelarna i allt väsentligt överförs till kommunen redovisas som finansiell leasing, vilket innebär att både nyttjanderättstillgång och skuld tas upp i balansräkningen.

Den ekonomiska jämförelsen är därför beroende av antaganden om byggkostnad, driftkostnad, finansieringskostnad, avkastningskrav, restvärde, indexreglering och flexibilitet.

Arbetskraft
Tillgången till personal är en central planeringsförutsättning inom äldreomsorgen. Boendets storlek, utformning och lokalisering påverkar möjligheten att rekrytera, bemanna och organisera verksamheten på ett effektivt och långsiktigt hållbart sätt.

Flera små eller mindre ändamålsenliga boenden kan innebära mer restid, svårare samordning och större behov av ledning, administration och specialistresurser. Större och mer moderna boenden kan ge bättre förutsättningar för samlad bemanning, hälso- och sjukvårdsinsatser, nattorganisation, välfärdsteknik och effektiv drift. Samtidigt behöver större anläggningar utformas med mindre boendeenheter och god utemiljö så att miljön upplevs trygg och hemlik.

Lokaliseringen påverkar också kompetensförsörjningen. Mindre centrala lägen, längre avstånd till centrum och resecentrum samt upplevd otrygghet kan minska arbetsplatsens tillgänglighet och attraktivitet, särskilt för personal som arbetar kvällar och nätter eller är beroende av kollektivtrafik, gång eller cykel. Bedömningen är förenad med osäkerhet och bör ses tillsammans med andra faktorer som påverkar arbetsplatsens attraktivitet, såsom arbetsmiljö, arbetstider, ledarskap och verksamhetens organisation.

Arbetskraftsperspektivet bör därför vägas in i alternativjämförelsen. Ett alternativ med lägre investeringskostnad kan vara mindre fördelaktigt om det ger sämre förutsättningar för rekrytering, bemanning, arbetsmiljö och en effektiv driftorganisation. Bedömningen bör grundas på en samlad analys av verksamhetens behov, anläggningens utformning, möjligheterna till samordning samt platsens tillgänglighet och trygghet.

9. Kostnadsbedömningar

Eventuella markförvärvskostnader är inte beaktade för de två fastigheterna.

ENÖGLA

Bedömning av projektkostnad för Vård och Omsorgsboende

Den i förstudien antagna projektkostnaden för vård- och omsorgsboende på 303 MSEK (2026-04-24), bedöms låg utifrån genomförda jämförelser med tidigare uppförda vård- och omsorgsboenden inom Västerås stad. Analys ger en **projektkostnad på 337 MSEK (exkl. moms)**.

Bedömningen baseras främst på produktionskostnaden för Öster Mälarstrands vård- och omsorgsboende. Produktionskostnaden har indexreglerats till kostnadsläge maj 2026 med tillämpning av Entreprenadindex E84.

Följande förutsättningar har legat till grund för analysen:

- Referensobjektet är utrustat med reservkraftsanläggning.
- Kostnader för sidoentreprenader avseende trygghetsskapande teknik samt passage- och larmsystem har bedömts uppgå till cirka 12 MSEK.
- Öster Mälarstrands vård- och omsorgsboende är grundlagd på pålar och utfört radonsäkrat
- För att erhålla en bedömd total projektkostnad har byggherrekostnader och bedömd projektrisk tillförts produktionskostnaden.
- För att spegla kostnadsläget vid planerad upphandling, preliminärt maj 2027, har den framtagna projektkostnaden indexuppräknats med 3,0 procent, vilket bedöms motsvara en rimlig kostnadsutveckling under den kommande perioden fram till upphandling.
- Kostnad för storkök redovisas separat

Bedömning av projektkostnad för Förskola

Den i förstudien antagna projektkostnaden/budgetnivån för Enögla Förskola på 84 MSEK, bedöms vara något låg. Denna bedömning baseras på utfallssiffror för typförskolor uppförda inom Västerås Kommun. Analysen ger en bedömd **projektkostnad på 88 MSEK (exkl. moms)**.

Följande förutsättningar har legat till grund för analysen:

- Framtagen produktionskostnad är indexuppräknad till dagsaktuellt läge med tillämpning av Entreprenadindex E84, dvs maj 2026
- Referensprojekten är utförda med pålad och radonsäkrad grundläggning
- För att erhålla en bedömd total projektkostnad har byggherrekostnader, och bedömd projektrisk tillförts produktionskostnaden.
- För att spegla kostnadsläget vid planerad upphandling har den framtagna projektkostnaden indexuppräknats med 3,0 procent, vilket bedöms motsvara en rimlig kostnadsutveckling under den kommande perioden fram till upphandling.
- Kostnad för storkök redovisas separat

HORNUGGLAN

Bedömning av projektkostnad för Vård- och omsorgsboende

Bedömning av projektkostnad för ett Vård- och omsorgsboende på Hornugglan utgår från kostnadsbedömningen på Enögla. För jämförelsens skull har antagits att boendet har motsvarande antal bostäder och storlek, storkök, restaurang, lokaler för hemtjänsten och reservkraft.

Korrigering av kostnaden för Enögla har gjorts för antaganden på Hornugglan om:

- Mer komplex grundläggning till följd av ett större påldjup och behov av bergschakt
- Bullerdämpande fasadåtgärder genom ett utförande med sandwichbetongyttervägg och högre ljudreduktion för fönster
- Mer komplex produktion till följd av större närhet till tredjeman och mer utmanade logistik

Med förutsättningar enligt ovan uppskattas **projektkostnaden till 347 MSEK (exkl. moms).**
Rivning och eventuell sanering ingår ej i kostnadsbedömningen.

Bedömning av renoveringskostnader i övrig verksamhet

Om endast ett Vård och omsorgsboende byggs på Hornuppglan uppstår renoveringsbehov i de befintliga förskolelokaler som i Enöglaalternativet skulle kunna avvecklas. För att kunna jämföra de två alternativet behöver alternativ Hornugglan därför ta hänsyn till de renoveringsbehov som kvarstår inom barnomsorgen.

En analys har gjorts av Enköpings kommuns ansatta renoveringskostnad för Fannalunds Förskola (7 MSEK). Denna bedöms vara låg och motsvara en ytskiktsrenovering, dvs inte en fullständig renovering.

För att identifiera följdkostnader om en byggnation vid Enögla uteblir har projektkostnaden för totalrenovering av en förskola identifierats. Detta har skett utifrån jämförelse med kostnader för utförda totalrenoveringar av motsvarande projekttyp. Även kostnaden för en ytskiktsrenovering har tagits fram.

För de aktuella förskolorna bedöms följande projektkostnader vara rimliga:

Förskola	Totalrenovering	Ytskiktsrenovering
Bolmörtens	Ca 28 MSEK	
Kraftens	Ca 30 MSEK	Ca 18 MSEK (tekn. installationer behålles)

Kostnadsberäkningarna baseras på:

- Referensprojekt med motsvarande omfattning och standard. Totalrenoveringskostnaden innefattar kostnader för; mark, byggnad och tekniska installationer.
- Tillägg för renovering av ett tillagningskök har gjorts. Kostnaden har hämtats från typförskolor i Västerås
- Påslag har skett för byggherrekostnader och projektrisker enligt etablerade nyckeltal och referensvärden.
- En indexuppräkning på 3 procent för att ta hänsyn till förväntade prisökningar fram till bedömd upphandlingstidpunkten, maj 2027.

10. Samlad alternativanalys

Kapitlet sammanväger alternativens investeringsutgifter, känsligheter, risker och verksamhetsmässiga konsekvenser. Syftet är att ge underlag för ett inriktningsbeslut. Jämförelsen ska därför inte enbart visa kostnaden för respektive byggprojekt, utan även vilka kommunala lokalbehov som löses, vilka behov som kvarstår och vilka efterföljande investeringar eller tillfälliga lösningar som kan behövas.

INVESTERINGSJÄMFÖRELSE
Antagande av kostnader redovisas exkl. moms. Eventuell förvärvskostnad av mark är ej inkluderad i uppskattade kostnader.

Tabellen jämför alternativ 1 och 2 så som de beskrivs i kapitel 6 och 7. Som jämförelse redovisas även alternativ 2b, som innebär att vård- och omsorgsboendet byggs på Hornugglan samtidigt som en ny permanent förskola byggs på Enögla. Den nya förskolan ersätter den nuvarande paviljongförskolan och möjliggör, inom kommunens samlade förskolestruktur, att Bolmörtens och Kraftens förskolor kan avvecklas.

Investering	**Alternativ 1** **Samlad bebyggelse på Enögla**	**Alternativ 2** **Endast VOB på Hornugglan**	**Alternativ 2b** **VOB på Hornugglan och ny förskola på Enögla**
Markkostnad	0 MSEK	*Ej känd*	*Ej Känd*
Vård & omsorgsboende 80 platser inkl. lokaler till hemtjänsten (2 avd) Nybyggnation inkl. reservkraft	337 MSEK	347 MSEK	347 MSEK
Restaurang med storkök Tillagningskök (vid separat förskola)	35 MSEK	35 MSEK	35 MSEK 4,3 MSEK
Förskola 160 platser – Nybyggnation exkl tillagningskök. Ersätter nuvarande paviljonger på Enögla. Bolmörtens och Kraftens förskola kan avvecklas	88 MSEK*	-	88 MSEK*
Bolmörtens förskola Totalrenovering inkl. kök	2 MSEK (endast rivning)	28 MSEK	2 MSEK
Kraftens förskola - Renovering	-	30 MSEK	-
Redovisad kommunal investering per alternativ	**462 MSEK** (exkl. moms)	**440 MSEK** (exkl. moms) *Förvärvskostnad av mark tillkommer*	**476 MSEK** (exkl. moms) *Förvärvskostnad av mark tillkommer*

*En ny förskola ersätter nuvarande paviljoner på Enögla. Bolmörtens och Kraftens förskola kan sedan avvecklas istället för att renoveras.

Förvärvskostnad och riskfördelning
Förvärvskostnaden för Hornugglan är inte inkluderad i investeringsjämförelsen och kan i nuläget inte bedömas med tillräcklig säkerhet. Kostnaden är beroende av vid vilken tidpunkt och i vilket utvecklingsskede ett eventuellt förvärv sker, samt hur ansvar och risk för den fortsatta fastighetsutvecklingen fördelas mellan kommunen och EHB.

Ett förvärv i ett tidigt skede, innan ny detaljplan har vunnit laga kraft och befintlig bebyggelse har rivits, kan förväntas innebära ett lägre fastighetsvärde. Kommunen övertar då samtidigt en större del av utvecklingsrisken, bland annat avseende planprocess, rivning, eventuell sanering samt andra åtgärder som krävs för att göra fastigheten byggbar. Osäkerheterna kopplade till E18, buller och farligt gods blir i ett sådant scenario också i större utsträckning kommunens risk.

Om EHB istället ansvarar för planläggning, rivning, sanering och övriga förberedande åtgärder fram till dess att en säkerställd byggrätt för vård- och omsorgsboende finns, minskar kommunens genomföranderisk. Samtidigt kan fastighetens värde förväntas öka eftersom kommunen då förvärvar en mer utvecklad och byggklar byggrätt. Den högre säkerheten återspeglas därmed sannolikt i ett högre förvärvspris.

Det finns således ett samband mellan förvärvspris och riskövertagande: ett tidigare förvärv kan innebära ett lägre pris men större kostnads- och genomföranderisk för kommunen, medan ett senare förvärv kan innebära ett högre pris men lägre utvecklingsrisk. Innan planförutsättningarna, ansvarsfördelningen och formerna för ett eventuellt förvärv är klarlagda är det därför inte möjligt att göra en tillräckligt tillförlitlig bedömning av förvärvskostnaden.

Investeringsjämförelsen bör mot denna bakgrund läsas med försiktighet. Den redovisade kostnadsskillnaden mellan alternativen kan inte betraktas som fullständig förrän kostnaden och riskfördelningen för ett eventuellt förvärv av Hornugglan har klarlagts.

KÄNSLIGHETSBEDÖMNING
Alternativens inbördes rangordning är främst känslig för projektens faktiska inflyttningstid, kostnaden för en permanent ersättning av Enögla förskola, tekniska åtgärder på Hornugglan samt kostnader för tillfälliga och separata lokallösningar.

Den redovisade investeringsskillnaden mellan alternativ 1 och alternativ 2 är relativt begränsad. Kostnadsökningar eller förseningar på Hornugglan kan därför minska eller eliminera alternativets redovisade investeringsfördel. Detta gäller särskilt om det tillkommer kostnader för markförvärv, ytterligare buller- och riskåtgärder, ändrad byggnadsutformning eller tillfälliga förskolelokaler.

Enögla är i sin tur känsligt för kostnadsökningar i det större samlade projektet, förskolans slutliga dimensionering och för att planerade samordningsvinster inte realiseras. Enöglaalternativets ekonomiska och strategiska styrka förutsätter därför att projektets olika verksamhetsdelar samordnas och att lokaler och tekniska system faktiskt kan samnyttjas.

Slutligt genomförandebeslut bör baseras på uppdaterade kalkyler, kvalitetssäkrade tidplaner och en tydlig redovisning av vilka kostnader och funktioner som ingår i respektive alternativ.

RISKBILD OCH KRITISKA BEROENDEN
Alternativen har olika riskprofil. Enögla innebär ett större och mer komplext genomförande där flera verksamheter, kravställare och investeringar behöver samordnas. Samtidigt har alternativet kommit längre i programarbetet och platsens grundläggande lämplighet bedöms som relativt god.

Hornugglan har en mer avgränsad projektomfattning men större osäkerhet kring platsens tekniska och planmässiga genomförbarhet. Buller från E18, riskfrågor kopplade till farligt gods,

markförhållanden och behov av avskärmande åtgärder kan påverka såväl byggnadens utformning som projektets kostnad och tidplan. En eventuell tidsfördel bör därför betraktas som villkorad till dess att dessa frågor har verifierats.

En annan betydande risk är att jämförelsen begränsas till själva vårdboendet. Ett beslut där endast vård- och omsorgsboendet byggs på Hornugglan, innebär inte att kommunens behov av permanent förskola och långsiktigt hållbar kökskapacitet försvinner. Om dessa behov inte samtidigt finansieras och tidssätts finns risk för en kedja av separata projekt, fortsatt användning av tillfälliga lokaler och högre total kostnad.

Enöglas huvudsakliga risker är i stället kopplade till projektets omfattning och organisatoriska komplexitet. Flera verksamheter behöver enas om kravställning, tidplan, finansiering och ansvar för gemensamma funktioner. Om beslut om någon av verksamhetsdelarna försenas finns risk att hela projektet påverkas. Den höga samlade investeringsvolymen innebär också en större ekonomisk exponering, samtidigt som förändrade behov inom exempelvis förskolan kan påverka projektets dimensionering.

Riskerna bör hanteras genom en tydlig projektorganisation, gemensamma beslutspunkter, fastställd kostnadsfördelning och en teknisk utformning som möjliggör etappindelning och fysisk avskiljbarhet mellan verksamheterna

De mest kritiska beroendena inför ett vägvalsbeslut är således:

1. att Hornugglans tekniska genomförbarhet verifieras
2. att en komplett och jämförbar kommunkoncernkalkyl tas fram
3. att tidplanerna kvalitetssäkras utifrån faktisk plan- och projekteringsmognad
4. att förskolans dimensionering och framtida lokalstruktur beslutas
5. att ansvar och finansiering för samtliga följdinvesteringar fastställs
6. att verksamheternas bemannings- och uppstartsplanering integreras i genomförandet.
7. att projektorganisation, mandat och kostnadsfördelning mellan berörda verksamheter fastställs
8. att möjligheten till etappvis genomförande och separat användning av byggnader och funktioner verifieras

Risk vid senarelagt beslut
Ett uppskjutet vägval kan medföra fortsatt beroende av:

- Kostsamma externa vårdplatser
- Tillfälliga och icke ändamålsenliga förskolelokaler
- Icke ändamålsenliga vårdplatser med höga driftskostnader
- Ökade underhållskostnader
- Högre framtida investeringskostnader
- Ökade antal ej verkställda beslut

Ett senarelagt beslut innebär därmed inte att kommunen undviker kostnader, utan att kostnader riskerar att kvarstå eller öka utan att den långsiktiga lokalstrukturen förbättras.

Samtidigt behöver risken med ett snabbt men otillräckligt underbyggt beslut beaktas. Ett vägval bör därför fattas skyndsamt, men genomförandebeslutet ska föregås av verifierade tekniska förutsättningar, komplett kalkyl och kvalitetssäkrad tidplan. Det bör vägas in att förslaget på Enögla har en betydligt högre mognadsgrad. Det kommer inte vara möjligt att ta projektet rakt av och flytta det till en ny plats varför val av en ny plats i praktiken innebär en försening av färdigställande.

SAMLAD ALTERNATIVJÄMFÖRELSE

Alternativen bör jämföras utifrån vilken samlad lösning de ger kommunen, inte enbart utifrån lokaliseringen av 80 nya vård- och omsorgsplatser. Enögla och Hornugglan har likvärdig föreslagen grundkapacitet inom äldreomsorgen, men skiljer sig tydligt i projektomfattning, mognadsgrad, teknisk risk och påverkan på kommunens övriga lokalstruktur.

Enögla innebär en högre initial investeringsvolym eftersom vård- och omsorgsboende, förskola, hemtjänstlokaler, köksfunktion och beredskapsfunktioner samlas i ett projekt. Alternativet minskar samtidigt behovet av separata investeringar och möjliggör avveckling eller ändrad användning av mindre ändamålsenliga lokaler. Detta ger en större strategisk nytta, men ställer höga krav på samordning, styrning och ett sammanhållet genomförandebeslut.

Hornugglan innebär ett mer avgränsat projekt och kan, under förutsättning att platsen visar sig genomförbar, ge en tidigare detaljplan. Den möjliga tidsfördelen är dock osäker eftersom projektet befinner sig i ett tidigare utredningsskede och flera tekniska frågor ännu inte är lösta. Alternativet innebär dessutom att förskola, hemtjänstlokaler och andra lokalbehov behöver hanteras genom separata beslut och investeringar. Även om renovering av Kraftens förskola och Bolmörtens förskola genomförs kvarstår problemet att friytan på Kraftens förskola uppgår till endast 19 kvm / barn.

Kriterium	Enögla	Hornugglan	Fördel
Planeringsmognad	Programhandling och tidigare utredningar finns	Tidigare utredningsskede	Enögla
Vård- och omsorgskapacitet	Cirka 80 platser	Cirka 80 platser	Likvärdigt
Hemtjänst-lokalernas verksamhetsnytta	Lokalerna placeras i anslutning till det identifierade behovet i Enöglaområdet och kan stödja krisberedskap och samordning	Motsvarande lokalyta har antagits i kalkylen, men behovet av hemtjänstlokaler på just Hornugglan är inte verifierat	Enögla, utifrån nuvarande behovsbild
Förskolelösning och lokalstandard	En ny permanent förskola ersätter tillfälliga och mindre ändamålsenliga lokaler. Lösningen ger möjlighet att avveckla Bolmörten och Kraften samt skapa en modern förskolemiljö med ändamålsenliga inom- och utomhusytor.	Befintliga förskolor renoveras och Enöglas tillfälliga förskola behöver hanteras separat. En renovering av Kraften förbättrar byggnaden men löser inte bristen i utemiljön. Friytan kvarstår på cirka 19 kvm per barn och bedöms inte ge en långsiktigt ändamålsenlig utemiljö för förskoleverksamheten.	Enögla
Långsiktig kvalitet och funktion inom förskolan	Ger en långsiktig och ändamålsenlig lösning med modern standard, tillräckliga verksamhetsytor	Renovering förlänger byggnadernas användning men kvarstående funktionella brister, särskilt Kraftens begränsade friyta,	Enögla

	och möjlighet till strukturell effektivisering	innebär att lösningen inte fullt ut möter det långsiktiga lokalbehovet	
Teknisk genomförbarhet	Relativt goda platsförutsättningar	Betydande osäkerheter kring buller, risk och grundläggning	Enögla
Möjlig tidplan	Inflyttning anges tidigast 2031	Möjlighet till tidigare detaljplan, men fortsatt tidplan är osäker	Preliminärt Hornugglan, villkorat
Rekrytering och tillgänglighet	Centralt och kollektivtrafiknära läge	Mindre centralt läge och identifierade attraktivitetsfrågor	Enögla
Initial investeringsvolym	Högre eftersom en ny förskola ingår i det samlade projektet.	Lägre initial investering genom renovering av befintliga förskolor, kvarstår brister i utemiljö	Hornugglan
Initial investeringsvolym ”2B”	Lägre på grund av samordningsvinster för kök och matsal	Högre på grund av två separata projekt där del av Enögla tas i anspråk för förskola	Enögla (två kök behövs)
Samordning och drift	Gemensamt kök, logistik, service och beredskap	Begränsade samordningsmöjligheter	Enögla
Samlad kostnad för kommun-koncernen	Högre investering i en ny förskola, men undviker renoveringar, fortsatt paviljongdrift och risken för nya kompletterande åtgärder	Omfattar renovering av Bolmörten och Kraften samt fortsatt eller separat lösning för Enögla förskola. Kostnad för markförvärv tillkommer	Ej slutligt bedömd. Kräver komplett investerings- och driftkalkyl.

11. Rekommendation om inriktningsbeslut och genomförande

Utredningen rekommenderar att kommunen fattar ett inriktningsbeslut om att Enögla ska utgöra huvudalternativ för fortsatt planeringen. Rekommendationen grundas på att Enögla samlar flera identifierade lokalbehov inom en sammanhållen lösning, har högre planeringsmognad och bedöms ha lägre teknisk platsrisk än Hornugglan.

Inriktningsbeslutet innebär inte ett slutligt genomförandebeslut. Inför genomförandet behöver bland annat förskolans dimensionering, projektets etappindelning, samordningslösningar, investeringsutgift, driftkonsekvenser och huvudtidplan verifieras. Avveckling av paviljongförskolan, Bolmörten och Kraften förutsätter att en uppdaterad kapacitetsanalys visar att den nya förskolan på Enögla tillsammans med kommunens övriga förskolebestånd kan möta det långsiktiga och geografiska behovet av förskoleplatser. Den uppdaterade kapacitetsanalysen bör särskilt beakta faktiskt utfall i Enögla och Munksundet, avvikelsen mot tidigare prognoser samt nettoeffekten av planerade avvecklingar. Analysen bör skilja mellan behovet av en permanent ersättningsinvestering och frågan om förskolans slutliga dimensionering.

Hornugglans främsta möjliga fördel är en tidigare planprocess. Denna fördel är dock villkorad av att buller-, risk-, grundläggnings- och utformningsfrågorna kan lösas utan väsentlig påverkan på funktion, tidplan eller kostnad. Hornugglan bör därför inte utgöra parallellt huvudalternativ, men kan prövas separat som markreserv, reservlokalisering eller plats. För kommunens markreserv och den fortsatta utvecklingen i stadsdelen kan dock Hornugglan utgöra ett komplement för annan bebyggelse (beroende på hur man löser buller och farligt gods). Ett kommunalt ägande kan därmed ge långsiktiga planeringsmöjligheter. Det finns därmed möjligheter med att äga fastigheten för den långsiktiga planeringen.

Den rekommenderade beslutsinriktningen är att:

- Enögla fastställs som huvudalternativ för fortsatt planering av vård- och omsorgsboende, permanent förskola, hemtjänstlokaler och gemensamma köks- och beredskapsfunktioner.
- Fastigheten optimeras för effektivare markanvändning.
- Projektets slutliga omfattning och förskolans dimensionering fastställs inför genomförandebeslutet.
- Projektet utformas så att etappvis byggnation, successiv verksamhetsstart och fysisk avskiljbarhet mellan verksamheterna är möjlig.
- En komplett investerings-, drift- och kommunkoncernkalkyl tas fram innan genomförandebeslut fattas.
- En samlad plan för bemanning, uppstart och successiv inflyttning tas fram parallellt med den tekniska projekteringen.
- Hornugglan inte drivs vidare som parallellt huvudalternativ för vård- och omsorgsboende utan särskilt beslut.
- Ett eventuellt förvärv av Hornugglan hanteras som en separat markstrategisk fråga och prövas utifrån möjliga alternativa användningsområden.

Rekommenderad genomförandeordning:

1. Kommunen fattar inriktningsbeslut om Enögla som huvudalternativ.
2. Verksamhetsinnehåll, kapacitet och förskolans dimensionering fastställs.
3. Möjligheten till etappindelning och successiv driftsättning verifieras.
4. Detaljplanearbete och fortsatt projektering bedrivs utifrån fastställd omfattning.
5. En komplett investerings-, drift- och kommunkoncernkalkyl tas fram.
6. Huvudtidplan, uppstartsorganisation och bemanningsplan kvalitetssäkras.
7. Kommunen fattar slutligt genomförandebeslut.
8. Hornugglan hanteras separat som eventuell markreserv, reservlokalisering eller plats för annan användning.

Bilaga 1 – Skriftligt underlag till rapport

- Enköpings kommuns lokalförsörjningsstrategi
- Lokalförsörjningsplan 2025, underlag till kommunens investeringsplan 2026
- Lokalbehovsplan 2027 för Vård- och omsorgsnämnden
- Lokalbehovsplan 2027 för Utbildningsnämnden
- Enköpings årsredovisning 2024 och 2025
- Internhyresmodell
- Kommunatlas.se, Enköpings kommun
- Analys av regional bostadsmarknad år 2025 för Uppsala län
- Socialstyrelsen (webbsida) – ”äldre får omsorg allt senare”
- OH-kostnader SÄBO 2026
- Utredning Enögla 26-06-25 (underlag kring befintliga anläggningar)
- Förstudierapport Fsk och Omvb Enögla
- Statistik – antal barn per enhet och avdelning, prognos förskola samt vård- och omsorg för Enögla, statistik äldre
- Tidigare förstudier och VBU vid nämnder och Kommunstyrelsen 2025-2026
- VBU – Enögla förskola
- VBU Vård och omsorgsboende Enögla (med Tjänsteutlåtande samt bilaga 6b prel- hyra)
- Ritningar Enögla (arkitektur, landskap, storkök, ventilation)
- Lista möjliga tomter att utreda från 2024
- Tjänsteskrivelse - Detaljplan för del av fastigheten Galgvreten 2:35 med PM underlag till beslut 26-02-26
- Plan, illustrationsplan och program för Enögla
- Kalkylunderlag för förskola och omsorgsboende dat. 25-03-24, 25-04-24, 25-05-22
- Gällande detaljplaner vid Hornugglan och Enögla
- Hornugglan, ansökan om planbesked 26-04-15, med bilaga underlag samt volymstudie