

Lokalbehovsplan 2027-2036

Tekniska nämnden

Med utblick till 2040



Källa: Visionsskiss nytt kommunhus, CF Møller
Architects

Dokumenttyp: Planeringsunderlag
Beslutad av: Tekniska nämnden
Ansvarig funktion: Lokalsamordnare
Ersätter: Lokalförsörjningsplan 2024
Gäller för: underlag till Lokalförsörjningsplan och Investeringsplan
Gäller fr.o.m.: 2026-01-30
Gäller t.o.m.: Datum

Ärendenummer: TN2026/65
Datum: 2026-03-26

Teknik- och serviceförvaltningen
Angelica Vägermark
Fastighetschef bi
angelica.vagermark@enkoping.se

Innehåll

1. Sammanfattning	4
1.1 Förvaltningens förslag till åtgärder genom investeringsprojekt och inhyrningar	4
2. Inledning.....	5
2.1 Syfte och lokalprocess.....	5
2.1.1 Lokalplanering.....	6
2.1.2 Uppdaterad lokalförsörjningsprocess.....	7
2.2 Förutsättningar – nämndens grundläggande uppdrag via reglemente	7
3. Nuläge – befintliga verksamheter, befintliga kapaciteter och befintliga fastigheter	9
4. Förväntad framtida utveckling	10
4.1 Bostads- och befolkningsprognos	10
4.2 Omvärldsanalys.....	10
4.3 Nämndens utvecklingsarbete	11
5. Effekter på framtida lokalbehov	12
5.1 Administration	12
5.2 Driftorganisation	12
5.3 Måltidsservice.....	13
6. Ekonomiska och sociala konsekvenser.....	14
6.1 Samverkansmöjligheter	14
6.2 Konsekvenser om föreslagna investeringar inte prioriteras.....	14
7. Förslag till Lokalbehovsplan – sammanvägd behovsbedömning.....	15
7.1 Åtgärdsbehov	15
7.2 Planerade uppsägningar	15
7.3 Behov planberedskap och markreserv	16

1. Sammanfattning

Varje nämnd tar årligen fram en lokalbehovsplan. Dessa planer utgör grunden till kommunens lokalförsörjningsplan. Lokalförsörjningsplanen är i sin tur ett planeringsunderlag och stöd till prioritering i kommunens budgetprocess och investeringsplan.

Notera att prioritering mellan nämndernas åtgärdsförslag sker när lokalbehovsplanerna sammanställs till lokalförsörjningsplan och investeringsplan. Det innebär att vissa åtgärdsförslag kan senareläggas, andra kan utgå och åter andra behov kan föreslås mötas med en hyresvärdsupphandling istället för byggnation i egenregi. Den slutliga planen är därför inte identisk med en summering av de åtgärdsförslag som respektive nämnd beslutat om som sitt planeringsunderlag. Särskilt i de planer som tas fram under 2026 kommer mer omfattande omprioriteringar att göras, utifrån det uppdrag som fullmäktige beslutade om hösten 2025 i sin årsplan (KS2025/189) att kommunens investeringar skulle sänkas med 30% under 2026 jämfört med föregående års investeringsplan.

1.1 Förvaltningens förslag till åtgärder genom investeringsprojekt och inhyrningar

Baserat på såväl prognostiserad befolkningsökning, förändringar i omvärlden som påverkar verksamheten och förväntad utveckling av arbetssätt och organisation av kommunens verksamheter, har lokalbehov identifierats enligt figur 1.

Åtgärdsförslagen innebär följande förändringar jämfört med Lokalbehovsplan 2024

- Inga ändringar

Figur 1: Åtgärdsförslag för teknisk nämnd

ENHET	TOTAL KAPACITET	ERSÄTTNINGS-KAPACITET	KAPACITETS-ÖKNING	PREL. VERKS. START	STATUS PROJEKT
PERSONAL-HUB, FJÄRDHUNDRA (ALLMÄN PLATS)	140 kvm	140 kvm	-	Snarast	Ersätta befintlig (avveckla fd brand-station). Tidigt sked, ej påbörjad.
GARAGEPLATS FÖR UTÖKNING AV MASKINPARK (ALLMÄN PLATS)	Ej fastställt	Nej	Ja	2026	Tidigt skede, förstudie ej påbörjad.
LAGER FÖR MATERIAL SOM SPARATS VID RIVNINGAR INKL KÖKSMASKINER, ENKÖPING TÄTORT	200 kvm	48 kvm	Ja	2026	Tidigt skede, förstudie ej påbörjad

NÄRARKIV (TSF)	Ej fastställt	Ja	-	2026	Tidigt skede, förstudie ej påbörjad.
STYRMANNEN (PERSONAL-HUB DRIFT & STÄD), UTREDNING	Ej fastställt	Ja	Ja	Ej fastställt	Tidigt skede, förstudie ej påbörjad.

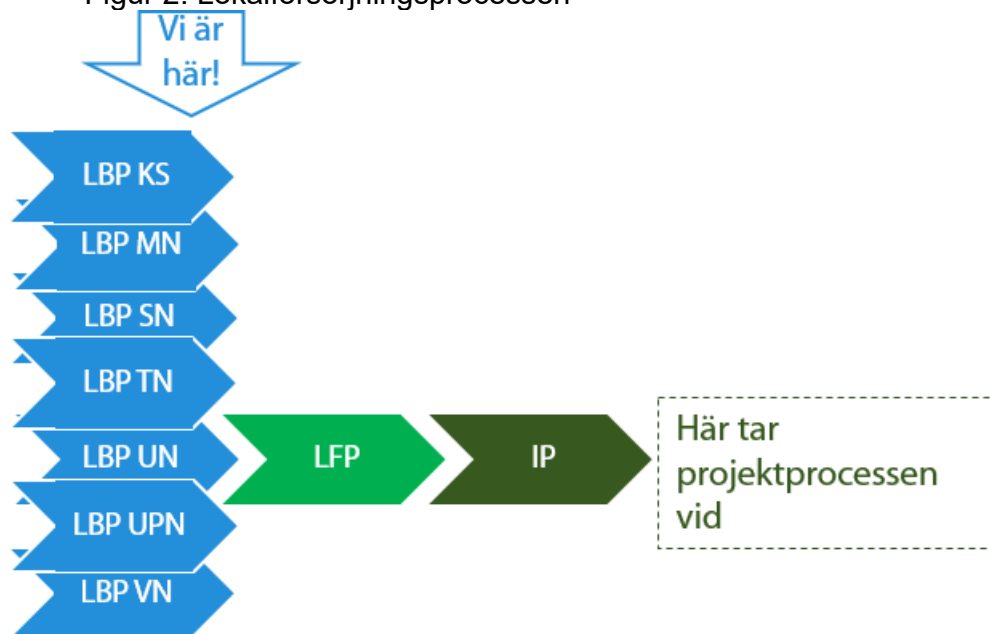
2. Inledning

2.1 Syfte och lokalprocess

Principerna för kommunens lokalstrategiska arbete beskrivs i "Lokalförsörjningsstrategi" (KS2024/780) som beslutades av kommunfullmäktige 2025-12-09, §18. Strategin syftar till att tydliggöra hur det lokalstrategiska arbetet eftersträvar hög lokaleffektivitet och god ekonomisk hushållning med de gemensamma resurserna. Eftersom lokalkostnader är en stor andel av verksamheternas ekonomi och kommunens totala investeringsbehov är omfattande, är det viktigt att hålla nere kostnaderna så långt det är möjligt och endast inkludera nödvändiga lokalåtgärder.

För att uppnå ändamålsenlig lokalplanering till lägst kostnad över tid, där kostnad och nytta är i balans, tar nämnderna årligen fram lokalbehovsplaner (LBP). Dessa planer utgör grunden till kommunens lokalförsörjningsplan (LFP). Lokalförsörjningsplanen är i sin tur ett planeringsunderlag och stöd till prioritering i kommunens budgetprocess och investeringsplan (IP). Figur 2 visar processen med framtagande av lokalbehovsplaner och lokalförsörjningsplan.

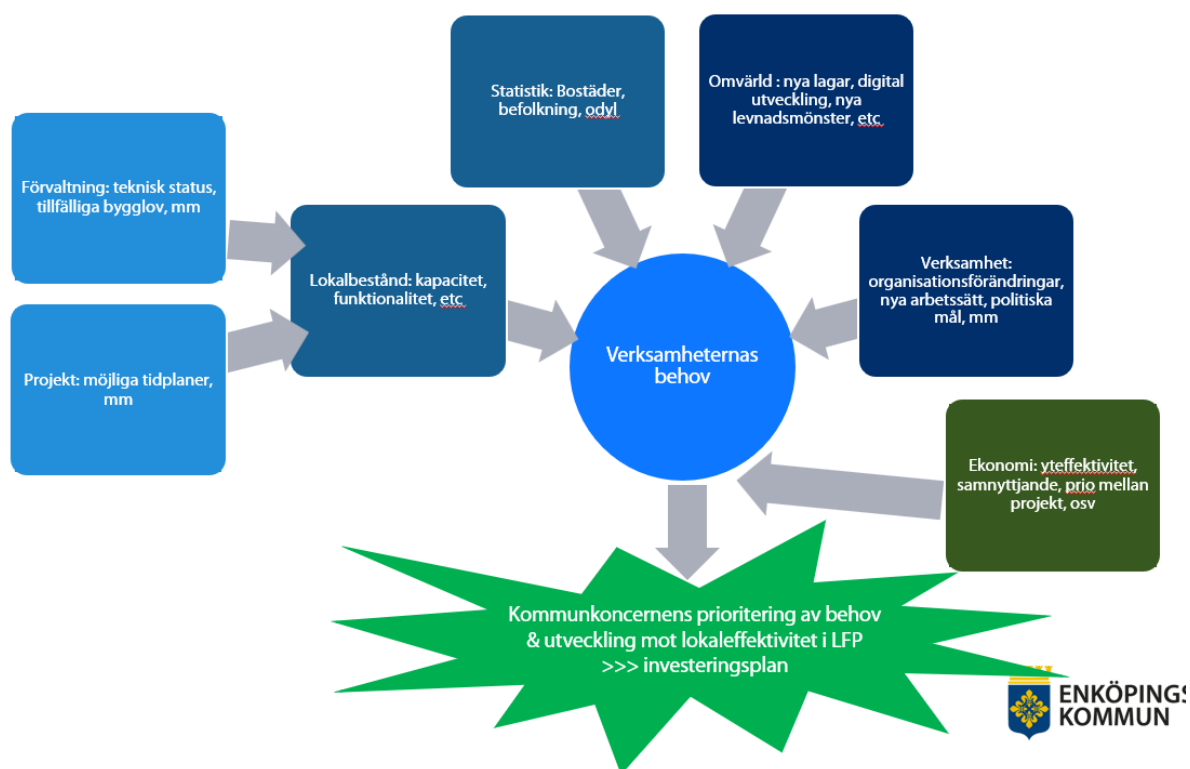
Figur 2: Lokalförsörjningsprocessen



Grunden för lokalbehovsplanen är kommunens utveckling baserat på bostadsplaner och befolkningsprognos, liksom befintligt lokalbestånds skick och funktionalitet, samt de förändringar i omvärlden som ger nya krav på verksamheterna, förnyade arbetssätt och

ansvarsområden, med mera. Figur 3 visar komplexiteten i de olika påverkande faktorer som ligger bakom behovsanalysen.

Figur 3: Behovsanalysens beståndsdelar



De åtgärder som listas avser lokalåtgärder i verksamhetslokaler som föreslås ingå i kommunens budget och investeringsplan, samt hanteras av Verksamhet fastighet genom inhyrning, uppsägning eller om-/till-/nybyggnation. Lokalbehovsplanen redovisar inte åtgärdsförslag som är verksamhetsåtgärder (ändrade arbetssätt eller förvaltningens årliga hyresgästanpassningsmedel) eller individuella boenden (sociala bostäder och trygghetsboenden).

2.1.1 Lokalplanering

Det löpande arbetet under året sker enligt en strukturerad och dokumenterad process som medger god samordning mellan berörda parter och tar hänsyn till fysisk planering, verksamhetsplanering och ekonomisk planering. För enskilda projekt behöver det finnas

en tydlig vision, effektmål (vad vill verksamheten uppnå på sikt), flöden, samband och ekonomiska kalkyler.

2.1.2 Uppdaterad lokalförsörjningsprocess

Årshjulet för investeringsprocessen har under 2024 och 2025 förändrats. För att anpassa lokalförsörjningsprocessens årshjul till dessa förändringar, tas lokalbehovs- och lokalförsörjningsplan fram vid en annan tidpunkt än tidigare. Som ett led i denna anpassning kommer den senaste beslutade Lokalbehovsplanen 2024, som antogs av nämnden att efterföljas och ersättas av Lokalbehovsplan 2026 (innevarande dokument) som antas av nämnden under vintern 2025/2026. Detta innebär att Lokalbehovsplan 2025 utgår.

2.2 Förutsättningar – nämndens grundläggande uppdrag via reglemente

Respektive nämnds reglemente styr verksamheternas ansvarsområden. TSF arbetar på uppdrag från såväl teknisk nämnd, som kommunstyrelsen, med frågor som rör allmän plats, fastighetsfrågor, måltidsservice, samt vatten och avlopp.

Övergripande syftar dessa uppdrag till att uppfylla kommunens övergripande mål att skapa en tryggare kommun som vi är stolta över att bo och verka i, och bidrar till att alla invånare kan utveckla sitt bästa jag.

Allmän plats: Verksamheten för Allmän plats ansvarar för och utvecklar gator, vägar, torg, parker och andra platser som i detaljplan utgör allmän plats för Enköpings nuvarande och framtida invånare och besökare. Verksamheten säkerställer leverans av samhällsbetalda resor för kommunens medborgare samt kommunens fordonssamordning.

När vi förvaltar och utvecklar våra allmänna platser gör vi det utifrån områdena: grönstruktur, användning och flöden, ytor och beläggning samt gestaltning.

Fastighet: Verksamheten för Fastighet ansvarar för att behålla värdet på fastighetsbeståndet och tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för kommunens alla verksamheter inklusive lokalvård. Driftoptimering ingår i uppdraget samt även ett organisatoriskt ansvar för kommunens lokalförsörjning.

Måltider: Måltidsservice ansvarar för kommunens kök inom förskola, skola och äldreomsorg. I arbetet ingår att se till att måltiderna är näringsriktiga och anpassade efter de som ska äta dem.

Vatten och avlopp: Uppdraget för VA-verksamheten är att producera och leverera ett godkänt dricksvatten, avleda, rena och återföra renat spill- och dagvatten till sjöar och vattendrag inom verksamhetsområdena för VA. Vi svarar för planering, ny- och ombyggnation samt drift och underhåll av våra VA-anläggningar.

3. Nuläge – befintliga verksamheter, befintliga kapaciteter och befintliga fastigheter

De administrativa funktionerna flyttar under 2026 in i nytt kommunhus.

Utöver kommunhuset har TSF även verksamhet vid Styrmannen (avser driften), cykelgarage och förarlokal vid resecentrum, allmänna toaletter, personal- och maskingarage i Fjärdhundra för verksamheten och en FUB-lokal. Lokalen Styrmannen används idag till sin fulla kapacitet och har problem med överbeläggning. Lokalen kan i dagsläget inte få bygglov för att byggas ut då det kräver detaljplansändring. Maskingaraget i Fjärdhundra har ett stort underhållsbehov och planeras att avvecklas. Verksamhet fastighet har ett så kallat cirkulärlager för återbruk av byggnadsmaterial och köksmaskiner i Västerledsskolan som ska rivas när nya Lillsidanskolan står klar.

VA-avdelningen har därutöver även pumpstationer, vatten- och avloppsreningsverk med tillhörande byggnader och pumpstationer som inte ingår i lokalbehovsplanen.

4. Förväntad framtida utveckling

4.1 Bostads- och befolkningsprognos

Kommunens **översiktsplan** (ÖP) är vägledande för all fysisk planering inklusive planering för verksamhetslokaler och bostäder. Ny ÖP som sträcker sig till 2040 antogs av fullmäktige 20250618 (§18, dnr KS2019/619). ÖP beskriver prioriteringsprincipen för att hushålla med mark och resurser enligt följande; att i första hand utveckla befintlig bebyggelse (ombyggnation och verksamhetsanpassning), i andra hand ska redan anspråkstagen mark omvandlas, och i sista hand ska oexploaterad mark tas i anspråk. Principen återfinns även i förslag till markstrategi som ska beslutas.

Den prognos som finns om **bostadsbyggande** under nästkommande tio år baseras på uppgifter från byggintressenter i kommunen. Den faktiska utvecklingen är beroende av konjunktur och andra makroekonomiska faktorer. Osäkerheten i dessa bedömningar betraktas för närvarande som mycket stor. Kommunens utvecklingsstrategi för bebyggelseutveckling innebär att kommun ska växa mest i Enköpings stad, följt av utveckling av tätorterna och byggande på landsbygden.

Befolkningsprognos utgår från antaganden om antal födda, antal döda samt antal in- och utflyttare till kommunen. År 2024 hade Enköpings kommun cirka 48.600 invånare. Enligt befolkningsprognos 2025 kommer Enköpings kommun ha cirka 57 000 tusen invånare år 2036 och cirka 60 000 år 2040. Detta motsvarar en ökning med 17% från 2024 till 2036, respektive 23% från 2024 till 2040. Den äldre befolkningen (85+) ökar allra mest.

Befolkningen växer inte jämnt fördelat i kommunen, utan ökningen varierar mellan de geografiska delområdena. För aktuella administrativa funktioner spelar dock geografiska skillnader i kommunen marginell roll, utan det är totalen som påverkar verksamhetsutvecklingen.

4.2 Omvärldsanalys

Lokalbehoven påverkas av en rad olika faktorer i dagens samhälle utöver demografiska förändringar; teknisk utveckling som bidrar till nya arbetssätt, klimatförändringar, kommunens långsiktiga mål, fastigheters tekniska status, hur befintliga lokaler fungerar för verksamheterna, med mera.

Befolkningsutveckling och nya arbetssätt: Förvaltningarnas verksamheter behöver växa med 16% fram till år 2034 (eller 24% fram till år 2040) för att öka proportionellt med befolkningen. Detta för att erbjuda samma servicenivå som idag, och om alla andra faktorer antas vara oförändrade.

Den tekniska utvecklingen av digitala arbetssätt som exempelvis möjliggör aktivitetsbaserade arbetsplatser och framtida användning av AI för vissa funktioner, innebär att förvaltningarnas administrativa funktioner inte bedöms behöva öka proportionellt med befolkningen. Exakt hur stor förändringen kommer att bli är dock svårt att sätta ett värde på.

Kostnadsutveckling för hyror: Kostnaden per kvadratmeter är högre för nybyggnation än befintliga lokaler. Allt eftersom nybyggnation blir en större del av lokalbeståndet, ökar hyreskostnaden per kvadratmeter.

Samtidigt bedöms effektivare nyttjande av ytor genom aktivitetsbaserade arbetssätt och samnyttjande av ytor mellan olika funktioner hålla den totala hyreskostnaden nere genom att mindre yta behövs.

4.3 Nämndens utvecklingsarbete

Digitalisering av arkiv: Digitalisering av arkivfunktionen pågår. Digitalisering av arkiv med övergång till e-arkiv gör att mindre mängd dokument behöver förvaras i pappersformat i framtiden, vilket minskar behovet av arkivytor på lång sikt.

Ändrad driftorganisation genom samverkan: Ett arbete pågår med att se över hur vi kan samverka i större utsträckning mellan förvaltningarnas och bolagens olika driftsorganisationer i kommunen, vilket kan leda till ändrade behov för driftorganisationen (gäller framförallt allmän plats och fastighet).

5. Effekter på framtida lokalbehov

5.1 Administration

De administrativa funktionerna vid TSF med **kontorsarbetsplatser**, liksom den centrala administrationen på övriga verksamhetsförvaltningar, bedöms behöva mindre yta per anställd i framtiden med anledning av digitaliseringen och ändrade rörelsemönster där fler arbetar på distans, vilket möjliggjort att det nya kommunhuset planerats med yteffektivt aktivitetsbaserat arbetssätt.

Närarkivet som finns på Gnejsgatan kommer inte att kunna avvecklas till fullo vid flytt till kommunhuset utan det finns ett kommande behov när flytt från Gnejsgatan sker. Behovet bedöms således kvarstå men i mindre utsträckning än nuvarande behov. Önskvärt att koordinera med andra verksamheter som ska flytta till kommunhuset om behov av detta finns.

Figur 4: Åtgärdsförslag administration

ENHET	TOTAL KAPACITET	ERSÄTTNINGS-KAPACITET	KAPACITETS-ÖKNING	PREL VERKS. START	STATUS PROJEKT
NÄRARKIV (TSF)	Ej fastställt	Ja	-	2026	Tidigt skede, förstudie ej påbörjad.

5.2 Driftorganisation

Verksamheterna Allmän plats och Fastighet behöver successivt utöka sin personalstyrka när kommunen växer. Det skapar ett behov av större eller fler lokaler till omklädningsrum, lunchrum, förråd, mm. Det saknas även garage för förvaring av maskiner i tillräcklig utsträckning.

Driftorganisationen som är på Styrmannen har behov av utökning och utveckling av lokalerna då verksamheterna successivt växer och behoven har förändrats sedan den byggdes. Fler verksamheter skulle kunna samutnyttja området om det fanns mer garage, förråd och personalutrymmen istället för att vara utspridda på flera ställen. Verksamheten behöver flytta till större lokaler alternativt att detaljplanen för nuvarande fastighet ändras för att möjliggöra en utbyggnad.

Verksamhet fastighet behöver också ersättningslokal för cirkulärlager för återbruk av byggnadsmaterial och köksmaskiner i samband med att nuvarande lokal rivs.

Därutöver har förvaltningen verksamhet i Fjärdhundra gamla brandstation där allmän plats har förvaring av maskiner och möjlighet för personal att ta paus. Funktionen behöver ersättningslokal när nuvarande tillfälliga inhyrning avvecklas.

Allmän plats har behov av att kunna gå på toaletten och värma mat/ta paus i kransorterna.

Figur 5: Åtgärdsförslag drift

ENHET	TOTAL KAPACITET	ERSÄTTNINGS-KAPACITET	KAPACITETS-ÖKNING	PREL VERKS. START	STATUS PROJEKT
PERSONAL-HUB, FJÄRDHUNDRA (ALLMÄN PLATS)	140 kvm	140 kvm	-	2026	Ersätta befintlig (avveckla fd brandstation). Tidigt skede, ej påbörjad.
LAGER FÖR MATERIAL SOM SPARATS VID RIVNINGAR INKL KÖKSMASKINER, ENKÖPING TÅTORT	200 kvm	48 kvm	Ja	2026	Tidigt skede, förstudie ej påbörjad
STYRMANNEN (PERSONAL-HUB DRIFT & STÄD), UTREDNING	Ej fastställt	Ja	Ja	Ej fastställt	Tidigt skede, förstudie ej påbörjad.
GARAGEPLATS FÖR UTÖKNING AV MASKINPARK (ALLMÄN PLATS)	150 kvm	Nej	Ja	2026	Tidigt skede, förstudie ej påbörjad.

5.3 Måltidsservice

Måltidsservice kommer att växa allt eftersom verksamhetsförvaltningarna får nya verksamhetslokaler, men detta lokalbehov (investering) inkluderas i de åtgärdsförslag som redovisas i verksamhetsnämndernas lokalbehovsplaner. TN budgeterar för hyra, personal och inventarier i nya enheter för verksamhet måltidsservice.

6. Ekonomiska och sociala konsekvenser

6.1 Samverkansmöjligheter

Kostnader per kvadratmeter är högre för nybyggnation än befintliga lokaler. Allt eftersom nybyggnation blir en större del av lokalbeståndet, ökar hyreskostnaden per kvadratmeter. Därför är det viktigt att ny kapacitet planeras yteffektivt. Exempelvis genom att samutnyttja ytor kan kommunens totala ytbehov hållas nere, vilket minimerar kostnaden.

Närarkiv kan undersökas om det kan samlokaliseras med övriga verksamheter som ska arbeta i kommunhuset om behov finns.

6.2 Konsekvenser om föreslagna investeringar inte prioriteras

Närarkiv kan vara ett krav om digitaliseringen inte är klar tills flytten till kommunhuset.

För att jobba med återbruk av byggnadsmaterial och inventarier så krävs det ett förråd. Om det inte finns något förråd kommer återbruk inte kunna utföras i lika stor utsträckning. Det gäller för både köks- och byggnadsinventarier.

Notera att prioritering mellan nämndernas åtgärdsförslag sker när lokalbehovsplanerna sammanställs till lokalförsörjningsplan och investeringsplan. Det innebär att vissa åtgärdsförslag kan senareläggas, andra kan utgå och åter andra behov kan föreslås mötas med en hyresvärdsupphandling istället för byggnation i egen regi. Den slutliga planen är därför inte identisk med en summering av de åtgärdsförslag som respektive nämnd beslutat om som sitt planeringsunderlag. Särskilt i de planer som tas fram under 2026 kommer mer omfattande omprioriteringar att göras, utifrån det uppdrag som fullmäktige beslutade om hösten 2025 i sin årsplan (KS2025/189) att kommunens investeringar skulle sänkas med 30% under 2026 jämfört med föregående års investeringsplan.

7. Förslag till Lokalbehovsplan – sammanvägd behovsbedömning

7.1 Åtgärdsbehov

Digitalisering av arbetslivet gör att de administrativa lokalerna generellt inte behöver växa i takt med befolkningsökningen. Nya projekt som inte tidigare ingått i investeringsplanen är en eventuell ersättningslokal för närarkiv.

En ersättning/utökning av personal- och förrådsutrymme för kommunens driftsorganisation behöver på sikt förändras efter att faktiska behov har tagits fram men innan dess är det svårt att veta den exakta omfattningen. Detta kommer förtydligas i nästa lokalbehovsplan. Då översynen av samverkan inte är klar så är behovet inte fastställt och vilka synergier vi kan få av att samverka och samlokalisera i ännu högre utsträckning. För att jobba med återbruk av material så behövs en lagerlokal inom Enköpings tätort. Åtgärder avseende personal- och förrådsutrymmen har inte tidigare ingått i investeringsplanen.

Figur 6: Åtgärdsförslag för teknisk nämnd

ENHET	TOTAL KAPACITET	ERSÄTTNINGS-KAPACITET	KAPACITETS-ÖKNING	PREL VERKS. START	STATUS PROJEKT
PERSONAL-HUB, FJÄRDHUNDRA (ALLMÄN PLATS)	140 kvm	140 kvm	-	2026	Ersätta befintlig (avveckla fd brandstation). Tidigt sked, ej påbörjad.
LAGER FÖR MATERIAL SOM SPARATS VID RIVNINGAR INKL KÖKSMASKINER, ENKÖPING TÄRTORT	200 kvm	48 kvm	Ja	2026	Tidigt skede, förstudie ej påbörjad
NÄRARKIV (TSF)	Ej fastställt	Ja	-	2026	Tidigt skede, förstudie ej påbörjad.
STYRMANNEN (PERSONAL-HUB DRIFT & STÄD), UTREDNING	Ej fastställt	Ja	Ja	Ej fastställt	Tidigt skede, förstudie ej påbörjad.
GARAGEPLATS FÖR UTÖKNING AV MASKINPARK (ALLMÄN PLATS)	150 kvm	Nej	Ja	2026	Tidigt skede, förstudie ej påbörjad.

7.2 Planerade uppsägningar

Lokalen i Fjärdhundra avvecklas på grund av dess tekniska status.

Figur 7: Lokaler som planeras att sägas upp

ENHET / OBJEKT	FÖRHYRD YTA	UPPSÄGNING FROM	KOMMENTAR
FJÄRDHUNDRA (ALLMÄN PLATS)	138	Tillfälligt inhyrd 2024/25	Lokalen har tillfälligt hyrts in vintern 2022/23 och sedan igen 2023/24

7.3 Behov planberedskap och markreserv

Ingen ny fastighet/mark behöver köpas in för att genomföra ovanstående lokalbehovsplan.

Geografiskt läge Närarkiv: Det ska vara i nära anslutning till arbetsplatsen på kommunhuset som genererar material till närarkivet.