

Förstudie Paushuset som möjlig framtida lokalisering för kommunarkiv

Underlag för inriktningsbeslut

Datum: 2026-09-10

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

Innehåll

1	Sammanfattning	4
2	Bakgrund.....	5
3	Verksamhetens behov.....	6
4	Förordat alternativ – Paushuset.....	7
4.1	Lokalisering	7
4.2	Tillgänglig yta	7
4.3	Fördelar.....	7
4.4	Förutsättningar som behöver säkerställas	8
5	Övriga alternativ	9
6	Ekonomiska förutsättningar.....	10
7	Riskbedömning.....	11
8	Fastighetsförvärv, ansvar och juridiska förutsättningar	12
9	Genomförande	13
10	Tidplan.....	14
11	Slutsats och förslag till inriktningsbeslut.....	15

1 Sammanfattning

Kommunen har behov av att samla och utveckla kommunarkivfunktionen inom Enköpings kommun. Nuvarande lösning innebär att arkivmaterial förvaras externt och att arkivfunktionen därmed inte är tillgänglig på ett ändamålsenligt sätt för kommunens verksamhet eller invånare.

Förstudien har översiktligt prövat olika alternativ för att tillgodose behovet. Dessa omfattar nybyggnation, användning av befintliga kommunala lokaler samt extern inhyrning.

Paushuset förordas som huvudalternativ för den fortsatta processen. Paushuset har ett centralt och tillgängligt läge och erbjuder i nuläget cirka 727 kvm som kan disponeras för kommunarkivets behov. Det finns även möjlighet att utöka den disponerade ytan om verksamhetens behov förändras eller växer.

En inhyrning i Paushuset innebär att kommunen kan tillgodose behovet utan att i detta skede genomföra en nybyggnation. Lösningen ger också möjlighet att anpassa omfattningen över tid och därmed minska risken för att kommunen binder upp investeringsmedel i en permanent lösning innan det långsiktiga behovet är tillräckligt tydligt.

Förslaget förutsätter att kommunkoncernen dessförinnan förvärvar fastigheten. Innan ett hyresavtal kan tecknas behöver dessutom de tekniska och funktionella förutsättningarna för arkivverksamhet säkerställas. Det gäller bland annat bärighet, brandskydd, klimat och luftkvalitet, skydd mot fukt och vatten samt möjligheten att skapa erforderliga arbets- och besöksfunktioner.

Förslaget är att kommunen går vidare med Paushuset som förordat inhyrningsalternativ och att förutsättningarna för en verksamhetsanpassning utreds vidare.

2 Bakgrund

Kommunarkivets nuvarande lösning är tillfällig och innebär att arkivmaterial förvaras utanför kommunen. Nuvarande avtal upphör under 2027. Kommunen har därför behov av en lösning som möjliggör fortsatt arkivverksamhet inom kommunen.

Behovet omfattar arkivförvaring för cirka 3 000 – 3 500 hyllmeter material samt erforderliga kringfunktioner. Det totala ytbehovet har tidigare uppskattats till cirka 800 kvm, inklusive exempelvis läseplatser, mottagning, uppackning, hantering och restaurering av material.

Syftet med förstudien är att bedöma vilken lösning som är mest ändamålsenlig och genomförbar utifrån verksamhetens behov, tidplan och kommunens ekonomiska förutsättningar.

3 Verksamhetens behov

Kommunarkivet behöver lokaler som säkerställer en långsiktigt god förvaring av arkivmaterial och samtidigt ger förutsättningar för att bedriva arkivverksamhet.

Lokalerna behöver bland annat kunna innehålla:

- arkivförvaring,
- mottagning och hantering av inkommande material,
- arbetsplatser för arkivpersonal,
- läseplatser och mottagning av besökare,
- utrymme för bearbetning och restaurering av material,
- erforderliga personalutrymmen,
- lastning och angöring.

Lokalen behöver även uppfylla relevanta krav avseende exempelvis bärighet, brandsäkerhet, klimat, luftkvalitet och skydd mot vatten och fukt.

4 Förordat alternativ – Paushuset

4.1 Lokalisering

Paushuset ligger centralt i Enköping och har ett läge som ger god tillgänglighet för både kommunens verksamhet och externa besökare.

Det centrala läget är en viktig fördel eftersom kommunarkivet ska kunna besökas av exempelvis invånare, skolklasser och andra externa besökare.

4.2 Tillgänglig yta

I Paushuset finns cirka **727 kvm** som kan disponeras för kommunarkivets behov.

Ytan kan användas för arkivförvaring och tillhörande funktioner. Om behovet förändras finns möjlighet att utöka den yta som disponeras för kommunarkivet i Paushuset.

Detta ger en flexibilitet som är värdefull eftersom det framtida behovet av arkivutrymme kan förändras över tid.

4.3 Fördelar

Paushuset bedöms ha flera fördelar:

- centralt och lättillgängligt läge,
- möjlighet att tillgodose en betydande del av kommunarkivets behov,
- möjlighet att utöka ytan vid behov,
- möjlighet till verksamhetsanpassning,

- inhyrning innebär begränsad initial investeringsbelastning jämfört med nybyggnation,
- möjlighet att lösa behovet inom den aktuella tidplanen,
- möjlighet att på sikt anpassa omfattningen efter kommunens faktiska behov.

4.4 Förutsättningar som behöver säkerställas

Paushuset är inte ursprungligen uppfört specifikt för arkivverksamhet. Innan kommunen kan ta ställning till ett hyresavtal behöver därför en teknisk och funktionell prövning genomföras.

Särskilt behöver följande säkerställas:

1. **Bärighet** – konstruktionen måste klara arkivets belastning.
2. **Klimat och luftkvalitet** – förutsättningarna måste uppfylla kraven på långsiktig arkivförvaring.
3. **Brandskydd** – erforderligt brandskydd och brandteknisk avskiljning måste kunna uppnås.
4. **Fuktsäkerhet och skydd mot vatten** – arkivmaterialalets känslighet kräver att risken för fukt- och vattenskador hanteras.
5. **Logistik** – angöring, inlastning och intern hantering av arkivmaterial behöver fungera.
6. **Verksamhetsanpassning** – lokalerna behöver kunna utformas så att arkivförvaring och övriga funktioner fungerar tillsammans.

De tekniska kraven behöver verifieras innan Paushuset kan slutligt rekommenderas som arkivlokal. Motsvarande krav har identifierats i den **tidigare förstudien** för kommunarkiv, KS2025/1171, 2025-12-10.

5 Övriga alternativ

För en fördjupad bild av tillgängliga alternativ inom kommunen hänvisas till förstudien från 2025. I denna förstudie görs en mer översiktlig sammanfattning som i huvudsak bygger på den tidigare förstudien.

Nybyggnation

Nybyggnation ger kommunen full möjlighet att utforma lokalerna efter arkivverksamhetens krav och kan vara en lämplig permanent lösning på lång sikt.

Nackdelen är framför allt den längre genomförandetiden och den investeringskostnad som följer av ett eget byggprojekt. Den tidigare förstudien bedömer att en nybyggnation inte kan möta det kortsiktiga behovet och att en sådan lösning tidigast kan vara aktuell längre fram.

Befintliga kommunala lokaler

Kommunens befintliga tomställda lokaler har översiktligt prövats. Alternativen bedöms generellt ha begränsningar avseende storlek, geografiskt läge, tekniska förutsättningar eller kostnad för anpassning.

Annan extern inhyrning

Det finns möjlighet att söka arkivlokaler genom en separat hyresvärdsupphandling. Extern inhyrning kan ge kommunen flera alternativ och möjliggöra en verksamhetsanpassning.

Paushuset bedöms dock vara ett särskilt intressant alternativ eftersom det kombinerar ett centralt läge med möjlighet till utökning av den yta som kan disponeras.

6 Ekonomiska förutsättningar

Den preliminära hyresnivån för Paushuset har bedömts till cirka 2 500–2 700 kr/m² och driftkostnaden till cirka 200 kr/m². Räknat på 727 kvadratmeter motsvarar det en preliminär årskostnad om cirka 2 – 2,1 miljoner kronor för hyra och drift.

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

Den fortsatta kalkylen ska minst omfatta:

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

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

7 Riskbedömning

De huvudsakliga riskerna med Paushuset är kopplade till möjligheten att anpassa byggnaden till arkivverksamhet.

Risk	Bedömning Hantering	
Otillräcklig bärighet	Hög	Teknisk utredning före beslut
Brister i klimat/luftkvalitet	Medel	Teknisk inventering och kravställning
Brister i brandskydd	Medel	Brandteknisk utredning
Fukt- och vattenrisk	Medel	Fukt- och skyddsutredning
Otillräcklig yta	Låg–medel	Möjlighet till framtida utökning
Högre anpassningskostnad än beräknat	Medel	Kostnadsbedömning före hyresavtal
Försenad verksamhetsstart	Låg–medel	Gemensam genomförandeplan med hyresvärden

Den viktigaste förutsättningen för att gå vidare är att byggnadens tekniska förutsättningar verifieras innan kommunen binder sig genom ett långsiktigt hyresavtal.

8 Fastighetsförvärv, ansvar och juridiska förutsättningar

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

Innan kommunen ingår ett bindande åtagande behöver följande klarläggas:

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

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

9 Genomförande

Förslaget är att nästa steg genomförs i följande ordning:

1. Fördjupad teknisk kontroll av Paushuset.
2. Verifiering av att cirka 727 kvm kan uppfylla kommunarkivets funktionskrav.
3. Utredning av möjligheten att utöka ytan vid ett framtida behov.
4. Framtagande av förslag till verksamhetsanpassning.
5. Kostnadsbedömning av hyra och anpassning.
6. Förhandling och framtagande av hyresvillkor.
7. Beslut om inhyrning.
8. Genomförande av verksamhetsanpassning och inflyttning.

Om Paushuset efter den tekniska och ekonomiska prövningen inte kan uppfylla kraven bör kommunen gå vidare med en hyresvärdsupphandling för att identifiera ett alternativt objekt.

10 Tidplan

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

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

Eftersom Paushuset inte kan tas i bruk omedelbart behöver kommunen samtidigt planera verksamheternas lokalsituation under övergångsperioden. Interimslösningen ska säkerställa samma krav som redovisas ovan.

Analysen av interimslösningen ska redovisa:

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

11 Slutsats och förslag till inriktningsbeslut

Förstudien visar att kommunens behov av ändamålsenliga arkivlokaler behöver lösas genom en lokal inom kommunen.

Paushuset bedöms vara det mest intressanta alternativet för fortsatt arbete. Läget är centralt, cirka 727 kvm finns tillgängliga för ändamålet och det finns möjlighet att utöka ytan om behov uppstår.

Samtidigt innebär lösningen att kommunen kan undvika en större investering i nybyggnation i det kortare perspektivet och i stället anpassa lokalbehovet efter den faktiska utvecklingen.

Förslaget förutsätter dock att kommunkoncernen förvärvar fastigheten.

Förslag till beslut:

1. Paushuset förordas som huvudalternativ för inhyrning av lokaler för kommunarkiv.
2. Teknik- och serviceförvaltningen får i uppdrag att tillsammans med berörd verksamhet och fastighetsägaren utreda de tekniska, funktionella och ekonomiska förutsättningarna för en verksamhetsanpassning.
3. Utredningen ska särskilt säkerställa bärighet, brandskydd, klimat, luftkvalitet, fuktsäkerhet, logistik och övriga krav för arkivverksamhet.
4. Möjligheten att utöka den disponerade ytan i Paushuset ska beaktas i den fortsatta planeringen.
5. Om Paushuset efter genomförd utredning inte bedöms uppfylla kommunens krav ska alternativ lösning genom extern inhyrning prövas.