

# Lokalbehovsplan 2024

Planering för perioden 2025-2035, med utblick till 2040

Tekniska nämnden



Visionsskiss: CF Møller Architects

# Innehåll

Sammanfattning .....	3
Inledning.....	4
Utgångspunkter - nuläge .....	4
Befintliga verksamheter .....	4
Förutsättningar – uppdrag och styrning.....	5
Förväntad framtida utveckling .....	6
Bostads- och befolkningsprognos.....	6
Omvärldsanalys .....	6
Effekter på framtida lokalbehov/Faktorer som påverkar lokalbehovet.....	8
Samverkansmöjligheter .....	9
Konsekvenser om förslagna investeringar inte prioriteras.....	9
Prioritering och sammanvägd bedömning .....	10
Planerade uppsägningar .....	10
Markbehovsplan för teknik- och serviceförvaltningen .....	11

# Sammanfattning

Verksamhetsförvaltningarna (social-, upplevelse-, utbildnings-, samt vård- och omsorgsförvaltningen) tar årligen fram lokalbehovsplaner för sina nämnders respektive områden. Lokalbehovsplanerna utgör underlag till kommunens lokalförsörjningsplan som i sin tur utgör ett prioriteringsstöd till den årliga budget- och investeringsprocessen. Inför den lokalförsörjningsplan som ska tas fram våren 2025, införs rutinen att även de övriga kommunala verksamheterna ska fastställa en lokalbehovsplan, även om dessa verksamheter har mer begränsat behov av lokaler.

Baserat på såväl prognostiserad befolkningsökning, förändringar i omvärlden som påverkar verksamheten och förväntad utveckling av arbetssätt och organisation av kommunens verksamheter, har Teknik- och serviceförvaltningen (TSF) identifierat följande lokalbehov:

Tabell 1: Åtgärdsförslag för tekniska nämnden

ENHET	TOTAL KAPACITET	ERSÄTTNINGSKAPACITET	KAPACITETSÖKNING	PREL VERKS. START	STATUS PROJEKT
<b>PARK PERSONAL-HUB, FJÄRDHUNDRA</b>	140 kvm	140 kvm	-	Snarast	Ersätta befintlig (riva fd brand-station). Tidigt skede, ej påbörjad.
<b>LAGER FÖR MATERIAL SOM SPARATS VID RIVNINGAR INKL KÖKSMASKINER, ENKÖPING TÅTORT</b>	200 kvm	48 kvm	Ja	2025	Tidigt skede, förstudie ej påbörjad
<b>NÄRARKIV (TSF)</b>	Ej fastställt	Ja	-	2026	Tidigt skede, förstudie ej påbörjad.
<b>STYRMANNEN (PERSONAL-HUB DRIFT &amp; STÄD), UTREDNING</b>	Ej fastställt	Ja	Ja	Ej fastställt	Tidigt skede, förstudie ej påbörjad.
<b>GARAGEPLATS FÖR UTÖKNING AV MASKINPARK (ALLMÄN PLATS)</b>	Ej fastställt	Nej	Ja	2025	Tidigt skede, förstudie ej påbörjad.

# Inledning

Enligt kommunens "Policy för lokalförsörjning" (KS2017/743) ska det lokalstrategiska arbetet eftersträva hög lokaleffektivitet och god ekonomisk hushållning av de gemensamma resurserna. Detta görs genom att arbeta för ändamålsenliga lokaler till lägsta kostnad över tid, där kostnad och nytta är i balans. Eftersom lokalkostnaderna 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. Verksamhetsförvaltningarna (social-, upplevelse-, utbildnings-, samt vård- och omsorgsförvaltningen) tar fram lokalbehovsplaner för sina nämnders respektive verksamhetsområden. Lokalbehovsplanerna utgör underlag till kommunens lokalförsörjningsplan som i sin tur är ett prioriteringsstöd till den årliga budget- och investeringsprocessen. Inför den lokalförsörjningsplan som ska tas fram våren 2025, införs rutinen att även de övriga kommunala verksamheterna ska fastställa en lokalbehovsplan, även om dessa verksamheter har mer begränsat behov av lokaler.

Grunden för lokalbehovsplanen är kommunens utveckling baserat på bostadsplaner och befolkningsprognos (2024), liksom befintligt lokalbestånds skick och hur verksamheterna nyttjar dessa lokalresurser, samt de förändringar i om-världen som ger nya krav och regelverk på verksamheterna, förnyade arbetsätt och ansvarsområden, mm, som tillsammans utvecklar verksamheterna och därmed deras lokalbehov. Lokalbehovsplanen syftar till att tydliggöra hur respektive förvaltnings/nämnders lokalbestånd behöver vidareutvecklas för att möta det förändrade behovet.

De åtgärder som listas ska avse lokalåtgärder som föreslås ingå i kommunens budget- och investeringsplan, och hanteras av Teknik- och serviceförvaltningens Verksamhet fastighet genom in-/nyförhyrning/upsägning eller om-/till-/nybyggnation. Lokalbehovsplanen redovisar inte åtgärdsförslag som är verksamhetsåtgärder (tex förändrade arbetsätt som inte innebär åtgärder i lokaler). Anläggningar ingår inte heller i lokalbehovsplanen, tex reningsverk, värmeverk, och olika typer av markanläggningar.

## Utgångspunkter - nuläge

### Befintliga verksamheter

De administrativa funktionerna inom Teknik och serviceförvaltningen (TSF) är för närvarande evakuerade till lokaler på Gnejsgatan, under tiden som ett nytt kommunhus byggs. Därutöver har TSF även verksamhet vid Styrmannen (avser driften), cykelgarage och förarlokal vid resecentrum, allmänna toaletter, personal och maskingarage i Fjärdhundra för parkverksamheten och en FUB-lokal.

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

## Förutsättningar – uppdrag och styrning

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.

### **Fastighet**

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

### **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.

### **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.

### **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.

# Förväntad framtida utveckling

## Bostads- och befolkningsprognos

Kommunens **översiktsplan** (ÖP) är vägledande för all fysisk planering inklusive planering för verksamhetslokaler och bostäder. Det pågår ett arbete med ny översiktsplanering till 2040. 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.

**Befolkningsprognos** utgår från antaganden om antal födda, antal döda samt antal in- och utflyttare till kommunen. År 2023 hade Enköpings kommun cirka 48.300 invånare. Enligt befolkningsprognos 2024 kommer Enköpings kommun ha cirka 56 000 tusen invånare år 2035 och cirka 60 000 år 2040. Detta motsvarar en ökning med 16% från 2023 till 2035, respektive 24% från 2023 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.

## 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.

**Pågående utvecklingsarbete:** 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. Närarkiv kommer troligtvis behövas vid flytt från Gnejsgatan till kommunhuset.

## Effekter på framtida lokalbehov/Faktorer som påverkar lokalbehovet

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

**TFS:s** verksamhet Allmän plats (framförallt Park), och Fastighet (drift och städ) kommer successivt att behöva utöka sin personalstyrka när kommunen växer. Det skapar ett framtida behov av större eller fler lokaler till omklädningsrum, lunchrum, förråd, mm. Ett arbete pågår med att se över hur vi kan samverka i större utsträckning mellan förvaltningarnas och bolagens olika driftsorganisationer i kommunen. Det saknas även garage för förvaring av maskiner i tillräcklig utsträckning.

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.

Måltidsservice kommer att växa allt eftersom verksamhetsförvaltningarna får nya verksamhetslokaler, men detta lokalbehov inkluderas i de åtgärdsförslag som redovisas i verksamhetsnämndernas lokalbehovsplaner.

### Fastighetsutveckling:

Driftsorganisationen som är på Styrmannen har behov av utökning och utveckling av lokalerna då verksamheterna successivt växer och behoven har förändrats sedan den byggdes. Lokalen kan inte få bygglov för att byggas ut då det kräver detaljplansändring. Fler verksamheter skulle kunna samutnyttja området om det fanns mer garage, förråd och personalutrymmen istället för att vara utspridda på flera ställen.

Därutöver har förvaltningen verksamhet i Fjärdhundra gamla brandstation där allmän plats har förvaring av maskiner och möjlighet för personal att ta paus. Lokalen har ett stort underhållsbehov och planeras att avvecklas. Allmän plats har behov av att kunna gå på toaletten och värma mat/ta paus i kransorterna.

Förvaltningens nuvarande närarkiv ligger på Gnejsgatan som ska upphöra vid flytt till nytt kommunhus men behov framöver kvarstår men i mindre utsträckning än nuvarande behov. Det ska vara i nära anslutning till arbetsplatsen på kommunhuset som genererar material till närarkivet när verksamheten flyttar dit från Gnejsgatan. Önskvärt att koordinera med andra verksamheter som ska flytta till kommunhuset om behov av detta finns.

## Samverkansmöjligheter

Det nya kommunhuset aktivitetsbaserade arbetsätt innebär en form av samnyttjande som ger effektivare användning av de ytor som hyrs in. Detta gäller såväl kontorsarbetsplatser, mötesrum



och övriga personalutrymmen. Vid planeringen av kommunhuset har man också valt att inte placera en fullmäktigesal i kommunhuset, utan att istället samnyttja nya gymnasiets aula för funktionen.

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

## **Konsekvenser om förslagna investeringar inte prioriteras**

Om projektet med nytt kommunhus skulle avbrytas, består situationen med mindre effektivt lokalutnyttjande, samt att kostnader uppstår för brytande av avtal.

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.

## Prioritering och sammanvägd bedömning

Digitalisering av arbetslivet gör att de administrativa lokalerna generellt inte behöver växa i takt med befolkningsökningen. Dock behöver nuvarande evakueringslösningar ersättas genom att projektet med nytt kommunhus fullföljs. I samband med tillträdet till nytt kommunhus, kommer vissa lokaler att sägas upp. Åtgärder med nytt kommunhus är inkluderat i investeringsplan. 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.

Tabell 2: Förslag investeringsplan för Teknik och serviceförvaltningen

ENHET	TOTAL KAPACITET	ERSÄTTNINGS-KAPACITET	KAPACITETS-ÖKNING	PREL VERKS. START	STATUS PROJEKT
PARK PERSONAL-HUB, FJÄRDHUNDRA	140 kvm	140 kvm	-	2025	Ersätta befintlig (riva fd brand-station). Tidigt sked, ej påbörjad.
LAGER FÖR MATERIAL SOM SPARATS VID RIVNINGAR INKL KÖKSMASKINER, ENKÖPING TÄTORT	200 kvm	48 kvm	Ja	2025	Tidigt skede, förstudie ej påbörjad
NÄRARKIV (TSF)	Ej fastställt	Ja	-	2026	Tidigt skede, förstudie ej påbörjad.
STYRMANNEN (PERSONAL-HUB DRIFT & STÅD), UTREDNING	Ej fastställt	Ja	Ja	Ej fastställt	Tidigt skede, förstudie ej påbörjad.
GARAGEPLATS FÖR UTÖKNING AV MASKINPARK (ALLMÄN PLATS)	150 kvm	Nej	Ja	2025	Tidigt skede, förstudie ej påbörjad.

## Planerade uppsägningar

Tabell 3: Lokaler som planeras att sägas upp

ENHET/OBJEKT	FÖRHYRD YTA/KVM	NUVARANDE KONTRAKTS GILTIGHETSTID	KOMMENTAR (FÖRKLARING)
GNEJSGATAN	1764	20251231	TSF flyttar till nya kommunhuset
PARK FJÄRDHUNDRA	138	Tillfälligt inhyrd 2024/25	Lokalen har tillfälligt hyrts in vintern 2022/23 och sedan igen 2023/24

# **Markbehovsplan för teknik- och serviceförvaltningen**

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