



Teknik- och serviceförvaltningen
Angelica Vägermark
Biträdande fastighetschef

Till Tekniska nämnden samt
Socialnämnden

angelica.vagermark@enkoping.se

Förstudie – inhyrning stödboende Ormvråksgränd

Innehåll

Sammanfattning.....	3
1. Bakgrund och behovsanalys	4
1.1 Fastighetens tidigare användning och strategisk omställning	4
1.2 Behov av lokaler för stödboende	4
2. Objekt och planerad funktion	5
3. Alternativanalys.....	6
4.1 Alternativet Ormvråksgränd	8
4. Ekonomisk analys	8
4.1 Extern hyra.....	8
4.2 Internhyra	8
4.3 Påverkan på kommunens ekonomi	9
5. Koncernperspektiv	9
6. Hållbarhetsbedömning	10
6.1 Miljömässig hållbarhet.....	10
6.2 Social hållbarhet.....	10
6.3 Ekonomisk hållbarhet.....	11
7. Risk- och känslighetsanalys.....	11
8. Budgetmässiga konsekvenser	12
9. Genomförande	13
9.1 Förutsättningar som ska säkerställas före slutligt hyresavtal tecknas.....	13
10. Samlad bedömning	14
Bilagor.....	14

Sammanfattning

Socialnämnden har identifierat behov av mer ändamålsenliga och långsiktigt hållbara lokaler för stödboende för vuxna med skadligt bruk eller beroende. Nuvarande lokallösning har begränsningar avseende kapacitet, funktion, arbetsmiljö och möjligheten att möta framtida behov.

Enköpings Hyresbostäder AB (EHB) äger fastigheten på Ormvråksgränd. EHB har redovisat behov av en omfattande teknisk renovering. Förstudien visar att den aktuella delen av byggnaden bedöms kunna anpassas för stödboende i samband med en sådan renovering. Den slutliga tekniska genomförbarheten behöver verifieras genom projektering.

Förslaget omfattar cirka 733 kvadratmeter och tio bostadslägenheter med tillhörande gemensamhets-, personal- och stödfunktioner. Den indikativa externa hyran till EHB är 1 502 650 kronor per år. När beräknade driftkostnader och kommunens egna investeringar inkluderas uppgår den preliminära internhyran till 2 008 420 kronor per år, före framtida indexuppräknings.

1. Bakgrund och behovsanalys

1.1 Fastighetens tidigare användning och strategisk omställning

Fastigheten vid Ormvråksgränd har tidigare använts som vård- och omsorgsboende. Verksamheten avvecklades 2015 eftersom byggnaden inte längre bedömdes vara ändamålsenlig utifrån verksamhet, arbetsmiljö och driftsekonomi.

Efter avvecklingen har fastigheten använts för andra ändamål, senast som boende för Migrationsverket.

Fastigheten behöver idag totalrenoveras, bland annat genom renovering av stammar och uppgradering av tekniska installationer. Behovet av renovering finns oavsett vilken verksamhet som ska bedrivas i byggnaden.

Detta innebär att den strategiska frågan inte i första hand är om fastigheten ska renoveras, utan hur den framtida användningen av fastigheten bäst kan bidra till kommunens och kommunkoncernens behov.

Förstudien har därför prövat möjligheten att anpassa delar av byggnaden för stödboende.

1.2 Behov av lokaler för stödboende

Av Socialnämndens lokalbehovsplan framgår att verksamheten har behov av ytterligare tio platser för att säkerställa en långsiktigt hållbar lokallösning för stödboende riktat till vuxna med skadligt bruk eller beroende.

2. Objekt och planerad funktion

Den del av fastigheten som övervägs för inhyrning omfattar cirka 733 kvadratmeter. Den exakta arean och gränsdragningen ska fastställas genom projektering och framgå av hyresavtalet.

2.1 Tekniska och funktionella krav

Vid beredningen av ärendet har ett funktionsprogram tagits fram, som bland annat ställer följande krav på lokalen:

- tio fullvärdiga bostadslägenheter,
- gemensamhetsytor för social samvaro,
- kontor, personalrum och mötesrum,
- samtals- och provtagningsrum,
- förråd och teknikutrymmen.

Därutöver ska följande säkerställas när projektet genomförs:

- byggnadens tekniska skick och den föreslagna lösningens genomförbarhet,
- tillgänglighet, brandskydd, utrymning och andra myndighetskrav,
- ventilation, el, VA, passage och säkerhet,
- arbetsmiljö, överblickbarhet och möjlighet till avskildhet,
- eventuellt behov av lov, anmälan eller annan prövning vid ändrad användning,
- tillgång till parkering, kollektivtrafik och service, samt
- förutsättningar att ställa om lokalerna för annan kommunal användning om behovet förändras.

Lägenheterna planeras som fullvärdiga bostäder, som ska möjliggöra ett självständigt boende.

Teknisk standard

Totalrenoveringen innebär att byggnadens standard uppgraderas genom bland annat:

- nya VA-stammar,
- uppgraderad ventilation,
- modern elinstallation,
- passersystem,

- förbättrat brandskydd,
- åtgärder för att uppfylla gällande byggregler och tillgänglighetskrav.

Byggnaden har hiss och kan anpassas för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Renoveringen ger även möjlighet att förbättra energiprestandan genom effektivare ventilation, energieffektiv belysning samt modern styr- och reglerteknik.

Tillgång till parkering och kollektivtrafik behöver också säkerställas i genomförandeskedet, särskilt med hänsyn till personalens arbetsförhållanden.

3. Alternativanalys

Förstudien har i huvudsak jämfört tre alternativ:

Alternativ 1 – Inhyrning i Ormvråksgränd

Kommunen hyr de anpassade lokalerna av EHB.

Fördelar:

- befintlig fastighet tas tillvara,
- ett identifierat lokalbehov kan lösas,
- investeringen belastar inte kommunens investeringsbudget direkt,
- fastighetsrelaterad genomföranderisk hanteras av EHB,
- kostnadsbilden blir mer förutsägbar.

Nackdelar:

- Ett hyresavtal på 20 år, som förutsätts för att få en hanterbar ekonomi i projektet, minskar kommunens ekonomiska handlingsfrihet,
- indexerad kostnadsutveckling,
- risk för att lokalbehovet förändras under den långa hyresperioden,

- begränsad möjlighet att anpassa kostnaden om behovet minskar, även om köpta platser kan sägas upp,
- risk för kostnader om lokalerna senare blir överflödiga.

Alternativ 2 – Nyproduktion

En ny byggnad skulle kunna utformas helt efter verksamhetens behov. Det skulle ge stor möjlighet att optimera funktion och långsiktig användbarhet. Men idag saknar kommunen anvisad mark där det är möjligt att bygga ett stödboende inom den tidsram som hyresavtalet bygger på.

Alternativ 3 – Fortsatt användning av befintliga lokaler och/eller externa lösningar

En fortsatt användning av befintliga lokaler/köpta platser för stödboende löser inte de identifierade problemen med kapacitet, ändamålsenlighet och långsiktig planering.

Det finns även risk för ökade kostnader för externa placeringar om kommunens egen kapacitet inte räcker till.

Samlad jämförelse

	Ormvråksgränd	Nyproduktion	Befintliga/externa lösningar
Initial investeringsbelastning för kommunen	Låg	Hög	Låg
Långsiktig kostnadsbindning	Hög	Hög	Svårbedömd
Genomföranderisk	Medel	Hög	Låg
Flexibilitet	Medel	Medel	Hög
Kostnadsförutsägbarhet	Hög	Medel	Låg
Möjlighet att möta behovet	Hög	Hög	Låg–medel
Nyttjande av befintlig byggnad	Ja	Nej	Ja

3.1 Alternativet Ormvråksgränd

Ormvråksgränd bedöms som det i dagsläget mest lämpliga av de jämförda alternativen för att etablera stödboenden. Verksamhetsanpassningen kan genomföras samtidigt som byggnadens tekniska standard uppgraderas.

4. Ekonomisk analys

4.1 Extern hyra

Den indikativa hyresnivån är 2 050 kr per kvm och år. Med en yta om 733 kvm innebär det en extern årshyra på 1 502 650 kr per år.

För att reglera risken mellan parterna anger avtalsförslaget att den slutliga hyresnivån får höjas eller sänkas med högst 10 % jämfört med den indikativa hyran. Det ger ett hyresspann mellan 1 652 915 – 1 352 385 kr.

Den slutliga hyran kan fastställas först efter projektering och upphandling. Kalkylen är därför indikativ. Hyresavtalet föreslås innehålla indexreglering. Enligt den redovisade avtalsmodellen beräknas index på 100 procent av årshyran med KPI som grund. Det innebär att den nominella hyran kommer att förändras över tid.

4.2 Internhyra

Kommunens interna kostnad är högre än den externa hyran eftersom internhyresmodellen även innehåller kommunens kostnader för drift och investeringar. Det är alltså viktigt att skilja på hyran som kommunen betalar till EHB och den totala interna lokalkostnaden för verksamheten.

En förändring av externhyran påverkar inte storleken på kommunens angivna driftkostnader och investeringar i kalkylen.

Den beräknade kostnaden är:

	Årskostnad	Kostnad/kvm
Externhyra (EHB)	1 502 650	2 050
Driftkostnader	414 145	565
Investeringar	91 875	125
Totalkostnad	2 008 420	2 740

Om den externa hyran blir 10 procent högre uppgår den beräknade totala internhyreskostnaden till cirka 2 158 685 kr per år.

Om den externa hyran blir 10 procent lägre uppgår den beräknade totala internhyreskostnaden till cirka 1 858 155 kr per år

Därtill kommer framtida indexuppräknning. De slutliga villkoren måste därför fastställas inom de ekonomiska ramar som kommunstyrelsen beslutar.

4.3 Påverkan på kommunens ekonomi

Den föreslagna lösningen innebär en beräknad internhyra på cirka 2 008 000 kr per år.

Finansieringen behöver hanteras genom kommande mål- och budgetprocess eller genom omprioriteringar inom berörd nämnds ekonomiska ram.

Det är samtidigt viktigt att beakta att kommunen genom inhyrningen inte undviker kostnaden för den nödvändiga fastighetsrenoveringen. I stället hanteras investeringen genom EHB och återförs till kommunen som en långsiktig hyreskostnad.

5. Koncernperspektiv

EHB är ett helägt kommunalt bolag. Vid en inhyrning finansierar och genomför EHB fastighetsinvesteringen, medan kommunen hyr lokalerna och ansvarar för verksamheten. Lösningen minskar den direkta belastningen på kommunens investeringsbudget men innebär inte att

kostnaden försvinner. Investeringen återförs till kommunen genom hyran och belastar därmed det framtida driftutrymmet.

Att investeringen genomförs av EHB innebär inte automatiskt att fastighetsrisken fullt ut stannar hos bolaget. Kommunens långa hyresåtagande kan innebära att kommunen i praktiken bär en betydande del av kostnads-, vakans- och indexrisken. Bedömningen föreslås därför utgå från kommunkoncernens samlade ekonomi och den uttryckliga riskfördelningen i avtalet.

6. Hållbarhetsbedömning

6.1 Miljömässig hållbarhet

Att renovera och återanvända en befintlig byggnad kan minska behovet av nya byggmaterial och ny markexploatering jämfört med nyproduktion. Renoveringen ger även möjlighet att förbättra energiprestandan genom exempelvis effektivare ventilation, belysning, styrning och åtgärder i klimatskalet.

Den faktiska klimatnyttan bör verifieras i förhållande till renoveringens omfattning och relevanta alternativ. Formuleringar om lägre klimatpåverkan ska därför ses som en preliminär bedömning tills jämförande underlag finns.

6.2 Social hållbarhet

Ändamålsenliga lokaler kan stärka trygghet, tillgänglighet, delaktighet och individanpassning samt ge bättre arbetsmiljö. Inför genomförandet ska även lokaliseringens lämplighet för målgruppen, trygghet för boende och personal samt påverkan på närmiljön bedömas och hanteras sakligt.

6.3 Ekonomisk hållbarhet

Den ekonomiska hållbarheten beror på att lokalerna kan användas effektivt över tid, att hyresvillkoren är rimliga, att nettokostnaden är finansierad och att det finns handlingsalternativ om verksamhetens behov förändras.

7. Risk- och känslighetsanalys

Lång avtalsperiod

Den största risken är den föreslagna avtalstiden som innebär att kommunen binder upp sig för upp till 20 år. Det minskar kommunens ekonomiska handlingsfrihet.

Ekonomisk risk

Att teckna hyresavtalet innebär att kommunen tar på sig en betydande och långsiktigt bunden kostnad. Det är tekniska nämnden som ansvarar för hyresavtalen med EHB. Samtidigt kan socialnämndens behov av lokaler förändras över tid.

Enligt kommunens internhyresmodell kan verksamhetsnämnderna säga upp sina internhyresavtal med nio månaders uppsägningstid. Det ger verksamheterna möjlighet att anpassa sina lokaler när deras behov förändras. Tekniska nämnden har däremot inte motsvarande möjlighet att frånträda hyresavtalen med EHB utan är bunden under hela den avtalade hyrestiden. Det innebär att tekniska nämnden riskerar att stå med en kostnad som saknar täckning genom en internhyra eller annan finansiering.

Risk för underutnyttjade lokaler

Behovet av stödboende är stort idag, men det är svårt att förutse hur behovet utvecklas under hela avtalsperioden. Förändrad lagstiftning, förändrade arbetssätt eller förändringar i målgruppen kan påverka lokalbehovet.

Om verksamhetens omfattning minskar kan delar av lokalerna bli underutnyttjade. Eftersom lokalerna är särskilt anpassade för

stödboende kan de vara svårare och dyrare att ställa om till annan verksamhet.

Om behovet minskar är kommunen ändå bunden av det externa hyresavtalet.

Genomföranderisk

Projektet är beroende av att projektering, upphandling och ombyggnation genomförs enligt tidplan och budget.

Förseningar kan innebära att verksamhetens etablering förskjuts och att tillfälliga lokallösningar behöver användas.

Samlad riskbedömning

Risken bedöms som medelhög men hanterbar. Den viktigaste risken är den långsiktiga ekonomiska bundenheten, inte den tekniska genomförbarheten.

8. Budgetmässiga konsekvenser

Beslutet innebär en ökad och långsiktigt bunden driftkostnad för kommunen. Den direkta investeringsbelastningen minskar däremot eftersom fastighetsinvesteringen genomförs av EHB. Det innebär i praktiken en förskjutning från investeringskostnad till långsiktig driftkostnad. Detta ökar kommunens kortsiktiga investeringsutrymme men minskar det framtida budgetutrymmet genom det långsiktiga hyresåtagandet.

För att tekniska nämnden inte ska bära en oproportionerlig ekonomisk risk behöver tekniska nämnden garanteras full kostnadstäckning för de externa hyresavtalen under hela deras löptid. I annat fall riskerar tekniska nämnden att belastas med kostnader som uppstår till följd av förändrade lokalbehov i andra verksamheter.

9. Genomförande

Om kommunstyrelsen fattar beslut om genomförande föreslås följande preliminära tidplan:

Aktivitet	Tid
Genomförandebeslut	2026
Projektering	2026–2027
Upphandling	2026–2027
Ombyggnation	2027
Inflyttning	Q2 2028

Tidplanen förutsätter att erforderliga beslut fattas, att hyresavtal kan tecknas inom beslutad kostnadsram och att projektet inte försenas av exempelvis överprövningar, överklaganden eller oförutsedda byggnadstekniska förhållanden.

Hyresavtalet behöver tydligt reglera ansvar och ekonomiska konsekvenser vid eventuell försening av tillträdet.

9.1 Förutsättningar som ska säkerställas före slutligt hyresavtal tecknas

Innan slutligt hyresavtal tecknas ska säkerställas att de behov och krav som anges i funktionsprogrammet tillgodoses.

Vidare ska följande punkter slutligt regleras:

1. Exakt lokalarea och vilken del av fastigheten som hyrs.
2. Slutlig hyreskostnad efter projektering och upphandling.
3. Exakt modell för hyresjustering vid förändrade projektkostnader.
4. Indexvillkor och deras ekonomiska konsekvenser.
5. Ansvarsfördelning mellan kommunen och EHB med slutlig gränsdragningslista.
6. Finansiering av den tillkommande driftkostnaden.

10. Samlad bedömning

Ormvråksgränd bedöms vara ett möjligt och principiellt ändamålsenligt alternativ för stödboende. Lösningen kan ge bättre lokaler för verksamheten och innebär att en befintlig byggnad inom kommunkoncernen tas till vara. Samtidigt innebär en inhyrning med upp till 20 års löptid ett betydande och långsiktigt ekonomiskt åtagande.

Det nuvarande underlaget ger stöd för att gå vidare med projektering och förhandling. Slutligt hyresavtal ska tecknas när projektet är klart.

Bilagor

- Internhyresberäkning, daterad 2026-08-13
- Avtalsutkast med gränsdragningslista, daterad 2026-08-20
- Funktionsprogram, daterad 2026-06-26