



Handläggare

Helena Duske

Lokalsamordnare

Nya lokaler för daglig verksamhet Ormvråksgränd

Förslag till beslut

Vård- och omsorgsnämnden föreslår kommunstyrelsen besluta att:

1. godkänna inhyrning av lokaler vid Ormvråksgränd för daglig verksamhet inom vård- och omsorgsnämndens ansvarsområde inom en årlig kostnadsram i enlighet med framtagna internhyreskalkyl
2. uppdra åt tekniska nämnden att, genom teknik- och serviceförvaltningen, teckna hyresavtal med Enköpings Hyresbostäder AB inom den beslutade kostnadsramen och avtalstiden
3. återföra ärendet till kommunstyrelsen för nytt ställningstagande om hyreskostnaden överstiger den beslutade kostnadsramen eller om andra väsentliga avtalsvillkor förändras.

Beskrivning av ärendet

Daglig verksamhet är en insats enligt LSS 9 § 10 lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade. Insatsen riktar sig till personer i yrkesverksam ålder som omfattas av lagens personkrets, saknar förvärvsarbete och inte utbildar sig. Daglig verksamhet ska vara anpassad efter den enskildes behov, förutsättningar och intressen. Verksamheten ska bidra till personlig utveckling, delaktighet och gemenskap samt stärka den enskildes förmåga att leva ett så självständigt liv som möjligt.

Behovet av daglig verksamhet har ökat under de senaste åren. Utvecklingen bedöms vara kopplad till såväl demografiska förändringar som kommunens befolkningsutveckling. Vård- och omsorgsförvaltningen har identifierat ett behov av långsiktigt hållbara och ändamålsenliga lokaler för daglig verksamhet. Nuvarande lokaler bedöms inte fullt ut möta verksamhetens behov av kapacitet, flexibilitet, tillgänglighet och god arbetsmiljö. En samlokalisering av flera grupper inom daglig verksamhet kan ge bättre möjligheter att samnyttja lokaler och andra resurser. Det kan även öka verksamhetens flexibilitet och säkerhet genom att medarbetare och verksamhetsgrupper får bättre förutsättningar att stödja varandra.

I den aktuella fastigheten planeras även lokaler för stödboende med egen ingång, för att tillgodose socialnämndens behov. Den delen hanteras i ett separat inhyrningsärende. Övriga delar av fastigheten kommer att upplåtas som bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden.

Preliminär tidplan är:

- beslut under 2026
- projektering och upphandling under 2026–2027
- ombyggnation under 2027, och inflyttning under andra kvartalet 2028.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av teknik- och serviceförvaltningen i samverkan med vård- och omsorgsförvaltningen och i dialog med Enköpings Hyresbostäder AB.

Underlaget baseras på:

- genomförd förstudie avseende funktion, ekonomi och risk
- dialog med Enköpings Hyresbostäder AB om hyresvillkor och genomförande
- framtaget funktionsprogram för daglig verksamhet
- systemhandlingskalkyl

- beräkningar av driftkostnader och investeringar, samt
- översiktliga riskanalyser.

Vård- och omsorgsförvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att fastigheten efter ombyggnation kan uppfylla vård- och omsorgsnämndens krav på ändamålsenliga lokaler för daglig verksamhet och rekommenderar nämnden att godkänna inhyrningen.

Förslaget innebär att tekniska nämnden tecknar hyresavtal med EHB för lokaler som upplåts till vård- och omsorgsnämnden genom kommunens internhyresmodell. Eftersom det ekonomiska åtagandet överstiger 10 miljoner kronor och avtalstiden är längre än tio år ska ärendet beslutas av kommunstyrelsen enligt kommunens regler för investeringar och inhyrningar.

Ekonomiska konsekvenser

Den beräknade internhyran medför en hyresökning för vård- och omsorgsnämnden som framgår av bilaga "Internhyreskalkyl", daterad 2026-08-13.

Den slutliga hyran kan fastställas först efter projektering och upphandling. Kalkylen är därför indikativ. Enligt avtalsförslaget från EHB kan slutliga hyresnivån höjas eller sänkas med högst 10 % jämfört med den indikativa hyran. 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.

Eventuella kostnader för flytt, inventarier, teknisk utrustning och verksamhetsspecifika installationer ska hanteras särskilt om de inte ingår i den redovisade internhyran.

Sociala eller miljömässiga konsekvenser

Sociala konsekvenser

Beslutet ger vård- och omsorgsnämnden bättre förutsättningar att erbjuda en ändamålsenlig och långsiktigt hållbar daglig verksamhet.

Ändamålsenliga lokaler kan bidra till ökad trygghet, integritet och självständighet samt ge bättre förutsättningar för individanpassat stöd och en fungerande verksamhet. Lokalerna ger en förbättrad arbetsmiljö och möjlighet till effektivt samutnyttjande av lokaler och personalresurser.

Lokaliseringen i ett etablerat område med närhet till service och kollektivtrafik kan stärka deltagarnas möjligheter till delaktighet och integration i samhällslivet.

Vid utformningen av lokalerna behöver särskild hänsyn tas till deltagarnas olika fysiska, kognitiva och kommunikativa förutsättningar. Verksamhetens behov av tydlighet, trygghet, återhämtning och möjlighet till avskildhet behöver också beaktas.

Miljömässiga konsekvenser:

Att bygga om och återanvända en befintlig byggnad bedöms generellt ge lägre klimatpåverkan än att bygga nytt. Lösningen innebär också att befintlig bebyggelse och redan ianspråktagen mark kan användas.

Åtgärden kan bidra till Agenda 2030, särskilt mål 11 om hållbara städer och samhällen samt mål 12 om hållbar konsumtion och produktion.

Den faktiska klimat- och miljöpåverkan beror bland annat på val av material, byggmetoder, energiprestanda och omfattningen av ombyggnationen. Dessa frågor behöver därför beaktas i den fortsatta projekteringen och upphandlingen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, 2026-08-26
- Förstudierapport, 2026-08-25
- Funktionsprogram för daglig verksamhet, 2026-06-26
- Preliminär hyreskalkyl, 2026-08-13

- Förslag till hyresavtal, 2026-08-14

Ansvariga tjänstepersoner

Tjänsteskrivelsen är fastställd av följande:

- Jonas Boman, tillförordnad förvaltningschef vård- och omsorgsförvaltningen
- Kenneth Kanckos fastighetschef teknik och serviceförvaltningen

Sändlista

Beslutet skickas till:

- Kommunstyrelsen, för åtgärd
- Teknik- och serviceförvaltningen, åtgärd
- Enköpings Hyresbostäder AB, för kännedom