



Handläggare

Kenneth Kanckos

Fastighetschef

Teknik- och serviceförvaltningen

Nya lokaler för stödboende vid Ormvråksgränd

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslår kommunstyrelsen besluta att:

1. uppdra åt tekniska nämnden att, genom teknik- och serviceförvaltningen, teckna hyresavtal med Enköpings Hyresbostäder AB inom den beslutade kostnadsramen och avtalstiden,
2. säkerställa att teknisk nämnd har full kostnadstäckning för hyreskostnaden under hela den externa hyresavtalstiden, även om behovet av lokalerna upphör, samt
3. återföra ärendet till kommunstyrelsen för nytt ställningstagande om hyreskostnaden överstiger den beslutade kostnadsramen eller om andra väsentliga avtalsvillkor förändras.

Beskrivning av ärendet

Socialnämnden behöver lokaler för ett stödboende för vuxna från 21 år med skadligt bruk eller beroende. Den enskilde beviljas plats efter en individuell behovsprövning enligt 11 kap. 1 § socialtjänstlagen (2025:400).

Syftet med stödboendet är att ge den enskilde stöd att bibehålla nykterhet och drogfrihet samt att skapa förutsättningar för ett mer självständigt liv och

en långsiktig boendelösning. Boendet är drogfritt och kombineras med samtalsbehandling inom öppenvården samt sysselsättning eller arbetsträning. Boendetiden är normalt sex till tolv månader, men kan förlängas utifrån den enskildes behov.

Lokalerna behöver vara utformade så att de ger förutsättningar för en trygg och ändamålsenlig verksamhet och samtidigt stödjer den enskildes självständighet, aktivitet, delaktighet och integritet.

Fastigheten vid Ormvråksgränd ägs av Enköpings Hyresbostäder AB (EHB). Den har tidigare använts som vård- och omsorgsboende, men avvecklades 2015. Fastigheten behöver renoveras oavsett framtida användning. Genom en ombyggnation kan lokalerna anpassas till stödboendets behov och till dagens krav på tillgänglighet, arbetsmiljö och funktion.

I fastigheten planeras även lokaler för daglig verksamhet med egen ingång. Den delen hanteras i ett separat inhyrningsärende. Övriga delar av fastigheten kommer att användas som bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden.

EHB ansvarar för projektering och upphandling av ombyggnationen. Hyresupplägget ska kvalitetssäkras ur ett upphandlingsrättsligt perspektiv innan hyresavtalet tecknas. Ombyggnationen genomförs i samverkan mellan EHB och kommunen.

Preliminär tidplan är:

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

Tidplanen förutsätter att erforderliga beslut fattas och att hyresavtalet kan tecknas inom beslutad kostnadsram. Den kan också påverkas av exempelvis överprövning, överklaganden eller oförutsedda byggnadstekniska förhållanden.

Hyresavtalet ska reglera parternas ansvar vid eventuell försening av tillträdet och från vilken tidpunkt kommunen blir betalningsskyldig.

Ärendets beredning

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

Underlaget baseras på

- genomförd förstudie avseende funktion, ekonomi och risk,
- dialog med EHB om hyresvillkor och genomförande,
- framtaget funktionsprogram för stödboendet,
- systemhandlingskalkyl,
- beräkningar av driftkostnader och investeringar, samt
- översiktliga riskanalyser.

Teknik- och serviceförvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att fastigheten efter ombyggnation kan uppfylla socialnämndens krav på ett ändamålsenligt stödboende. Renoveringen ger möjlighet att anpassa fastigheten till dagens krav på teknisk standard, arbetsmiljö och tillgänglighet.

Förslaget innebär att tekniska nämnden tecknar hyresavtal med EHB för lokaler som upplåts till socialnämnden genom kommunens internhyresmodell. Genom inhyrningen får kommunen tillgång till ändamålsenliga lokaler samtidigt som EHB genomför investeringen inom kommunkoncernen. Eftersom en befintlig byggnad anpassas kan vissa kompromisser behöva göras jämfört med om en ny byggnad hade uppförts för verksamhetens behov.

Avtalstiden är längre än vad tekniska nämnden normalt tecknar vid extern inhyrning. Avtalet innebär en långsiktig ekonomisk förpliktelse och minskar kommunens flexibilitet om behovet av stödboende eller verksamhetens utformning förändras. Förändrad lagstiftning, nya arbetssätt eller förändrade behov kan påverka hur lokalerna behöver användas under avtalstiden.

Lokalerna beräknas kunna tas i bruk under andra kvartalet 2028. 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.

Teknik- och serviceförvaltningen föreslår att ärendet samordnas i beredningen med ärende TN2026/860, som gäller inhyrning av lokaler vid Ormvråksgränd för vård- och omsorgsnämndens verksamhet. Nämndernas respektive inhyrningar och ekonomiska åtaganden ska dock hanteras och beslutas separat.

Ekonomiska konsekvenser

Hyreskostnad till EHB

Den indikativa hyresnivån är cirka 2 050 kr per kvm och år. Med en yta om 733 kvm innebär detta 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.

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.

Den beräknade kostnaden är 2 740 kronor per kvadratmeter, vilket innebär en årshyra om 2 008 420 kronor. 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.

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

Ekonomiska risker

Att teckna hyresavtalen innebär att kommunen tar på sig en betydande och långsiktigt bunden kostnad, samtidigt som verksamhetsnämndernas behov av lokaler kan förändras över tid. Det är tekniska nämnden som ansvarar för hyresavtalen med EHB. Det är svårt att förutse hur kommunens verksamhet, lagstiftning, demografi och andra omvärldsfaktorer kommer att utvecklas under en period på tjugo år.

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.

Internhyresmodellen bygger på självkostnad och förutsätter att tekniska nämndens kostnader täcks av de internhyror som verksamhetsnämnderna betalar. Om en verksamhetsnämnd säger upp sitt internhyresavtal upphör därmed finansieringen från verksamheten, medan tekniska nämndens betalningsskyldighet gentemot EHB kvarstår under återstående hyrestid. Det innebär att tekniska nämnden riskerar att stå med en kostnad som inte längre har motsvarande finansiering.

För att internhyresmodellen ska vara ekonomiskt hållbar och 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.

Sociala eller miljömässiga konsekvenser

Sociala konsekvenser

Beslutet ger socialnämnden bättre förutsättningar att erbjuda ett ändamålsenligt stödboende för vuxna personer med skadligt bruk eller beroende.

Ändamålsenliga lokaler kan bidra till ökad trygghet, integritet och självständighet för de boende samt ge bättre förutsättningar för individanpassat stöd och en fungerande verksamhet. Lokalerna kan också underlätta för den enskilde att på sikt gå vidare till ett mer självständigt boende.

Fastighetens läge i ett etablerat bostadsområde, med närhet till service, kollektivtrafik, sysselsättning och öppenvård, kan underlätta delaktighet och övergången till ett självständigt liv.

Verksamheten behöver samtidigt utformas och bedrivas med hänsyn till de boendes trygghet och integritet samt till den omgivande boendemiljön.

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

Följande handlingar har legat till grund för beslutet:

- Tjänsteskrivelse daterad 2026-08-25
- Förstudierapport daterad 2026-08-25
- Funktionsprogram för stödboende daterat 2026-06-26
- Preliminär hyreskalkyl daterad 2026-08-13
- Förslag till hyresavtal daterat 2026-08-20

Ansvariga tjänstepersoner

Tjänsteskrivelsen är fastställd av följande:

- Anna Sjödin, förvaltningschef
- Kenneth Kanckos, fastighetschef

Sändlista

Beslutet skickas till:

- kommunstyrelsen för beslut,
- socialnämnden för kännedom,
- Enköpings Hyresbostäder AB för kännedom.