ENKÖPINGS KOMMUN

Tjänsteskrivelse
Datum: 2026-10-06
Ärendenummer: KS2026/909
Till: Kommunstyrelsen

Handläggare
Frida Fjeldstad
Controller
Kommunledningsförvaltningen

Inhyrning av lokaler för daglig verksamhet på Ormvråksgränd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. godkänna inhyrning av lokaler i fastigheten Galgvreten 35:1, Ormvråksgränd 7 för daglig verksamhet inom vård- och omsorgsnämndens ansvarsområde, med en hyrestid om 20 år från tillträdet,
2. fastställa kostnadsramen för hyresavtalet till en årlig hyra om högst 3 020 600 kronor i oktober 2027 års prisnivå, med indexuppräkning med 100 procent av konsumentprisindex,
3. uppdra åt tekniska nämnden att, genom teknik- och serviceförvaltningen, teckna hyresavtal med AB Enköpings Hyresbostäder inom kostnadsramen,
4. vård- och omsorgsnämndens ökade driftkostnader till följd av internhyran hanteras i ordinarie budgetprocess,
5. ärendet ska återföras till kommunstyrelsen om kostnadsramen inte kan hållas eller om andra väsentliga avtalsvillkor förändras.

Beskrivning av ärendet

Vård- och omsorgsnämnden behöver nya lokaler för daglig verksamhet enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Behovet

har ökat, och verksamheten bedrivs i dag i tre lokaler som inte fullt ut möter behoven av kapacitet, tillgänglighet och arbetsmiljö. Den nya lokalen ska samla verksamheten och öka kapaciteten.

AB Enköpings Hyresbostäder (EHB) ska totalrenovera fastigheten vid Ormvråksgränd. I samband med det kan cirka 1 373 kvadratmeter i bottenvåningen och på plan 1 anpassas för daglig verksamhet med egen ingång. I samma byggnad planeras ett stödboende för socialnämnden, som beslutas i ett separat ärende.

Hyresavtalet föreslås gälla i 20 år från tillträdet, som preliminärt är den 3 april 2028. Den indikativa hyran är 2 746 000 kronor per år och räknas upp med konsumentprisindex. Hyran kan justeras när den slutliga projektkostnaden är känd.

Kommunstyrelsen beslutar i ärendet eftersom åtagandet överstiger 10 miljoner kronor och avtalstiden tio år, enligt kommunens regler för investeringar.

Ärendets beredning

Teknik- och serviceförvaltningen har tagit fram förstudie, funktionsprogram, internhyresberäkning och utkast till hyresavtal tillsammans med vård- och omsorgsförvaltningen och EHB.

Vård- och omsorgsnämnden, 2026-09-23, § 167, och tekniska nämnden, 2026-09-17, § 142, har föreslagit att kommunstyrelsen godkänner inhyrningen. Tekniska nämnden föreslog också att nämnden ska garanteras full kostnadstäckning under hela hyrestiden.

Kommunledningsförvaltningens bedömning

Kommunledningsförvaltningen bedömer att inhyrningen ger vård- och omsorgsnämnden ändamålsenliga lokaler och tar tillvara en byggnad inom kommunkoncernen som ändå ska renoveras. Samtidigt binder avtalet kommunen i 20 år.

Nämndernas förslag hänvisar till internhyreskalkylen men anger inget belopp i beslutet. Kalkylen omfattar även tekniska nämndens egna driftkostnader. Förvaltningen föreslår därför att ramen anges som högsta årliga hyra till EHB, 3 020 600 kronor, eftersom det är den som hyresavtalet reglerar. Beloppet motsvarar den indikativa hyran plus 10 procent.

Det avtalsutkast som fanns med i nämndernas underlag saknade den riskfördelning om ±10 procent som redovisades för nämnderna. Utkastet har därefter justerats, och det uppdaterade utkastet, daterat 2026-10-07, ingår i beslutsunderlaget för detta ärende.

Tekniska nämndens förslag om full kostnadstäckning under hela hyrestiden ingår inte i förslaget till beslut i kommunstyrelsen. Enligt reglementet är tekniska nämnden samordnande och verkställande organ för de kommunala verksamheternas byggnader, vilket omfattar förvaltning och upplåtelse av lokaler. I det ingår att samordna verksamheternas lokalbehov och hantera lokaler som inte längre behövs genom lokalbanken. Risken för tomma lokaler under de hyresavtal som nämnden tecknar ligger därmed inom nämndens ansvar. Avtalet tillåter dessutom att lokalerna används av annan kommunal verksamhet, vilket minskar risken. Om nämnden bedömer att lokalbanken behöver mer resurser ska det hanteras i ordinarie budgetprocess.

De tre lokaler som vård- och omsorgsnämnden lämnar bedöms inte belasta lokalbanken då det är lokaler som kan sägas upp.

Ekonomiska konsekvenser

Internhyran för vård- och omsorgsnämnden beräknas till 3 575 575 kronor per år före indexuppräkning. Den består av extern hyra till EHB om 2 746 000 kronor, tillkommande driftkostnader om 737 700 kronor och kapitalkostnad för lås och larm om 91 875 kronor. Om den externa hyran blir 10 procent högre blir internhyran 3 850 175 kronor.

Verksamheten betalar i dag cirka 2,7 miljoner kronor i internhyra för de tre nuvarande lokalerna. Merkostnaden för nämnden blir därmed cirka 876 000 kronor per år, under förutsättning att alla tre lokaler lämnas.

Över 20 år uppgår den externa hyran till cirka 55 miljoner kronor, eller cirka 66,7 miljoner kronor med 2 procents årlig indexuppräkning.

Vård- och omsorgsnämndens ökade driftkostnader hanteras i ordinarie budgetprocess.

Sociala eller miljömässiga konsekvenser

Ändamålsenliga lokaler ger bättre förutsättningar för en daglig verksamhet som stärker deltagarnas delaktighet och utveckling, och för en bättre arbetsmiljö. Lokalen ligger på två plan, och funktionsprogrammet kräver då en större hiss med serviceavtal. Det behöver säkerställas i projekteringen.

Att bygga om en befintlig byggnad bedöms ge lägre klimatpåverkan än nybyggnation.

Beslutsunderlag

Följande handlingar har legat till grund för beslutet:

- Tjänsteskrivelse, 2026-10-06
- Protokollsutdrag, Vård- och omsorgsnämnden, 2026-09-23, § 167, VON2026/83
- Protokollsutdrag, Tekniska nämnden, 2026-09-17, § 142, TN2026/860
- Förstudie, Inhyrning daglig verksamhet Ormvråksgränd, 2026-08-25
- Funktionsprogram, Lokaler för daglig verksamhet, 2026-06-26
- Internhyresberäkning, Vård- och omsorgsförvaltningen, 2026-08-13
- Utkast hyreskontrakt LSS rev, 2026-10-07

Ansvariga tjänstepersoner

Tjänsteskrivelsen är fastställd av följande:

- Daniel Jansson-Hammargren, kommundirektör
- Henrik Johansson, ekonomichef

Sändlista

Beslutet skickas till:

- Tekniska nämnden, för åtgärd
- Vård- och omsorgsnämnden, för åtgärd
- AB Enköpings Hyresbostäder, för kännedom