Teknik- och serviceförvaltningen
Angelica Vägermark
Biträdande fastighetschef

Angelica.vägermark@enkoping.se

Till Tekniska nämnden samt Vård- och omsorgsnämnden

Förstudie – inhyrning daglig verksamhet Ormvråksgränd

Innehåll

Förstudie – inhyrning daglig verksamhet 1
1. Sammanfattning 3
2. Bakgrund och behovsanalys 4
2.1 Fastighetens tidigare användning och strategisk omställning 4
2.2 Behov av lokaler för daglig verksamhet 5
3. Objektbeskrivning 6
4. Alternativanalys 7
4.1 Alternativet Ormvråksgränd 9
5. Ekonomisk analys 10
5.1 Extern hyra 10
5.2 Internhyra 10
5.3 Påverkan på kommunens ekonomi 11
6. Koncernperspektiv 12
7. Hållbarhets- och klimatanalys 12
7.1 Miljömässig hållbarhet 12
7.2 Social hållbarhet 13
7.3 Ekonomisk hållbarhet 13
8. Risk- och känslighetsanalys 14
9. Budgetmässiga konsekvenser 15
10. Genomförande 15
10.1 Förutsättningar som ska säkerställas före genomförande 16
11. Samlad bedömning 17
Bilagor 17

1. Sammanfattning

Vård- och omsorgsförvaltningen har behov av mer ändamålsenliga och långsiktigt hållbara lokaler för daglig verksamhet. Nuvarande lokallösningar har begränsningar när det gäller kapacitet, flexibilitet, 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 innebär att kommunen hyr cirka 1 373 kvadratmeter av EHB för daglig verksamhet. Den indikativa externa årshyran är cirka 2 746 000 kronor. När kostnader för drift och kommunens investeringar i lokalen inkluderas uppgår den beräknade internhyran till cirka 3 576 000 kronor per år.

2. Bakgrund och behovsanalys

2.1 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 daglig verksamhet.

2.2 Behov av lokaler för daglig verksamhet

Av Vård- och omsorgsförvaltningens lokalbehovsplan framgår att verksamheten har behov av en långsiktigt hållbar lokallösning för daglig verksamhet som täcker det framtida behovet av platser. Nuvarande lokaler bedöms inte fullt ut möta verksamhetens krav på funktion, kvalitet, kapacitet och arbetsmiljö.

Den föreslagna lokalen ska därför både ersätta mindre ändamålsenliga lokaler och ge möjlighet att öka kommunens kapacitet.

3. Objekt och planerad funktion

Den del av fastigheten som övervägs för inhyrning omfattar cirka 1 373 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:

- lokaler för olika inriktningar inom daglig verksamhet,
- gemensamhetsytor,
- kontor och personalutrymmen,
- personalrum och mötesrum,
- omklädningsutrymmen,
- förråd,
- 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.

Planlösningen ska bland annat ge personal möjlighet att nå personalutrymmen utan att behöva passera verksamhetsytorna. Lokalerna ska kunna delas upp efter verksamhetens och deltagarnas behov, samtidigt som det ska finnas möjlighet till samnyttjande när det är lämpligt.

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.

4. 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 lokal för daglig verksamhet inom den tidsram som hyresavtalet bygger på.

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

En fortsatt användning av befintliga lokaler skulle innebära lägre initial ekonomisk påverkan men 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

4.1 Alternativet Ormvråksgränd

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

5. Ekonomisk analys

5.1 Extern hyra

Den indikativa hyresnivån är cirka 2 000 kr per kvm och år. Med en yta om 1 373 kvm innebär detta en extern årshyra på 2 746 000 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 3 020 600 – 2 471 400 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.

5.2 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)	2 746 000	2 000
Driftkostnader	735 950	536
Investeringar	91 625	67
Totalkostnad	**3 575 575**	**2 603**

Om den externa hyran blir 10 procent högre uppgår den beräknade totala internhyreskostnaden till cirka 3 848 000 kr per år.

Om den externa hyran blir 10 procent lägre uppgår den beräknade totala internhyreskostnaden till cirka 3 299 000 kr per år.

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

5.3 Påverkan på kommunens ekonomi

Vård- och omsorgsförvaltningen har idag verksamhet i tre lokaler med en sammanlagd internhyra på cirka 2 700 000 kronor per år.

Den föreslagna lösningen innebär en beräknad internhyra på cirka 3 576 000 kronor per år.

Den preliminära skillnaden är därmed cirka 876 000 kronor per år.

Den faktiska ekonomiska effekten behöver fastställas utifrån vilka nuvarande lokaler som lämnas, vilka kostnader som därmed upphör och hur verksamhetens kapacitet förändras. 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 genom en långsiktig hyreskostnad.

6. 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.

7. Hållbarhets- och klimatanalys

7.1 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.

7.2 Social hållbarhet

En ändamålsenlig lokal för daglig verksamhet kan ge bättre förutsättningar för:

- delaktighet,
- tillgänglighet,
- trygghet,
- individanpassning,
- god arbetsmiljö.

7.3 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.

8. 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 vård- och omsorgsnämndens 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 lokaler för daglig verksamhet 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 daglig

verksamhet 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

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

9. 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.

10. 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.

10.1 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. Vilka nuvarande lokaler som kan lämnas och vilka kostnader som upphör
7. Finansiering av den tillkommande driftkostnaden.

11. Samlad bedömning

Ormvråksgränd bedöms vara ett möjligt och principiellt ändamålsenligt alternativ för daglig verksamhet. 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 2026-08-14
- Funktionsprogram, daterad 2026-06-26