ENKÖPINGS KOMMUN

Tjänsteskrivelse
Datum: 2026-10-06
Ärendenummer: KS2026/856
Till: Kommunstyrelsen

Handläggare
Frida Fjeldstad
Controller
Kommunledningsförvaltningen

Inhyrning av lokaler för stödboende på Ormvråksgränd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. godkänna inhyrning av lokaler i fastigheten Galgvreten 35:1, Ormvråksgränd 7 för stödboende inom socialnämndens ansvarsområde, med en hyrestid om 20 år från tillträdet,
2. fastställa kostnadsramen för hyresavtalet till en årlig hyra om högst 1 652 915 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. socialnämndens 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

Socialnämnden behöver lokaler för ett stödboende för vuxna, 21 år och äldre, med skadligt bruk eller beroende. Enligt nämndens lokalbehovsplan behövs ytterligare tio platser. Lokalen är en utökning av nämndens kapacitet.

AB Enköpings Hyresbostäder (EHB) ska totalrenovera fastigheten vid Ormvråksgränd. I samband med det kan cirka 733 kvadratmeter på plan 2 anpassas till tio lägenheter med gemensamhetsytor, kontor, personalutrymmen och provtagningsrum. I samma byggnad planeras lokaler för vård- och omsorgsnämndens dagliga verksamhet, 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 1 502 650 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 socialförvaltningen och EHB.

Socialnämnden, 2026-09-17, § 130, och tekniska nämnden, 2026-09-17, § 141, 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 socialnämnden 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,

1 652 915 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. Enligt sitt reglemente är tekniska nämnden samordnande och verkställande organ för de kommunala verksamheternas byggnader. Det är därmed nämndens ansvar att hantera lokaler som inte längre behövs, genom lokalbanken. Avtalet tillåter dessutom att lokalerna används av annan kommunal verksamhet.

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.

Funktionsprogrammet beskriver risker kopplade till närområdet, bland annat för återfall och oönskade kontakter. Riskerna behöver hanteras genom lokalernas utformning och verksamhetens rutiner.

Ekonomiska konsekvenser

Internhyran för socialnämnden beräknas till 2 008 670 kronor per år före indexuppräkning. Den består av extern hyra till EHB om 1 502 650 kronor, tillkommande driftkostnader om 414 145 kronor och kapitalkostnad för lås

och larm om 91 875 kronor. Om den externa hyran blir 10 procent högre blir internhyran 2 158 935 kronor.

Eftersom lokalen är en utökning är hela internhyran en ökad kostnad för socialnämnden, cirka 1,5 miljoner kronor 2028 och cirka 2,0 miljoner kronor per år därefter. Därtill kommer kostnader för personal och drift av verksamheten.

Över 20 år uppgår den externa hyran till cirka 30 miljoner kronor, eller cirka 36,5 miljoner kronor med 2 procents årlig indexuppräkning.

Socialnämndens ökade driftkostnader hanteras i ordinarie budgetprocess.

Sociala eller miljömässiga konsekvenser

Ändamålsenliga lokaler ger bättre förutsättningar för ett stödboende som stärker de boendes trygghet, integritet och självständighet, och för en god arbetsmiljö. Lokalerna ligger i en byggnad med ordinarie bostäder, vilket ställer krav på rutiner som tar hänsyn till grannarna.

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, Socialnämnden, 2026-09-17, § 130, SN2026/98
- Protokollsutdrag, Tekniska nämnden, 2026-09-17, § 141, TN2026/853
- Förstudie, Inhyrning stödboende Ormvråksgränd, 2026-08-25
- Funktionsprogram, Stödboende, 2026-06-26
- Internhyresberäkning, Socialförvaltningen, 2026-08-13
- Utkast hyreskontrakt stödboende 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
- Socialnämnden, för åtgärd
- AB Enköpings Hyresbostäder, för kännedom