

Kommunledningskontoret
Tjänsteskrivelse

Datum:
2026-02-27

Diarienummer:
KSN-2026-00640

Handläggare:
Otto Eriksson, Johan Heribertsson

Delegation för uthyrning och anpassning av lokaler på Kronåsen 1:25

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** delegera till fastighetsdirektören att teckna två hyresavtal och fatta beslut avseende upphandling av de anpassningsarbeten som krävs för uthyrning av lokaler till Kriminalvården på fastigheten Kronåsen 1:25.

Ärendet

I ärendet föreslås fastighetsdirektören få delegation att kunna fatta nödvändiga beslut för att anpassning och uthyrning av två lokaler på fastigheten Kronåsen 1:25 ska kunna ske från Uppsala kommun till Kriminalvården. Denna delegation innefattar att i enlighet med förutsättningarna som beskrivs i tjänsteskrivelsen teckna två hyresavtal – ett för respektive lokal som planeras upplåtas – och att fatta beslut avseende upphandling av de anpassningsarbeten som krävs för att Kriminalvården ska kunna bedriva verksamhet i lokalerna.

Beredning

Ärendet har beretts av kommunledningskontoret.

Föredragning

Sedan sommaren 2025 har diskussioner förts mellan representanter från Uppsala kommun och Kriminalvården om möjligheterna att upplåta tomma lokaler på fastigheten Kronåsen 1:25, belägen i Ulleråkersområdet, till Kriminalvården. Det rör sig om en lokal för administrativ verksamhet på 742 kvadratmeter och en lokal för häkte på 1 972 kvadratmeter med kapacitet för uppskattningsvis 46 personer.

Bakgrunden är att Kriminalvården har ett betydande behov av häktesplatser i regionen. Detta behov har bedömts kunna mötas av lokaler inom Uppsala kommuns bestånd som i dagsläget står outnyttjade. Kriminalvårdens behov är särskilt framträdande i väntan på att nya, permanenta häkteslokaler ska uppföras. Upplåtelseerna kan därför betraktas som till gagn för ett övergripande och prioriterat samhällsintresse. De i ärendet aktuella upplåtelseerna är därför att betrakta som tillfälliga till sin natur och i dialogen har överenskommit om en första hyrestid om fem år och därefter ettåriga förlängningar. Något slutdatum för upplåtelseerna kan emellertid inte fastslås i dagsläget. Kriminalvården förväntas nyttja lokalerna till dess att nya permanenta lokaler står färdiga under förutsättning att fortsatt nyttjande är i linje med kommunens planer för området.

Lokalerna som föreslås hyras ut till Kriminalvården ligger inom området Tallstråket i den norra delen av Ulleråker. Området ska på sikt exploateras vilket innebär att en tillfällig uthyrning passar med kommunens plan för området. Lokalerna för häktet kommer att ligga i en egen fristående byggnad som kommer att hägnas in med ett lägre perimeterskydd. Lokalerna för administrativ verksamhet kommer att inhysas i en byggnad tillsammans med andra verksamheter. Lokalernas speciella karaktär och läge gör dem svåra att nyttja för kommunen i ordinarie verksamhet. Lokalernas förutsättningar är dock väl förenliga med Kriminalvårdens verksamhet vilket innebär att upplåtelsen möjliggör nyttjande av lokaler som annars riskerat att stå outnyttjade.

Uppsala kommun och Kriminalvården har haft en löpande dialog kring förutsättningarna för upplåtelseerna. I detta har innefattats att komma överens om förutsättningar och avtal för uthyrning av lokalerna och att säkerställa vad som måste anpassas i lokalerna för att Kriminalvården ska kunna nyttja dem i sin verksamhet.

Förslaget är att Uppsala kommun och Kriminalvården tecknar ett hyresavtal för respektive lokal, alltså två separata avtal. Efter att så skett kommer Uppsala kommun att utföra de anpassningsarbeten som krävs för att lokalerna ska kunna tas i bruk. Uppsala kommun kommer alltså upphandla byggentreprenaden och som byggherre säkerställa att utförandet uppfyller Kriminalvårdens behov. Det samlade värdet av anpassningsarbetena uppskattas i dagsläget till omkring 42 miljoner kronor. I framtagna utkast till hyresavtal tydliggörs en övre gräns för hur mycket anpassningsarbetena får kosta innan nytt, gemensamt beslut behöver fattas av Kriminalvården och Uppsala kommun. Denna övre gräns ligger, totalt för båda lokalerna, på 57 miljoner kronor.

Så väl hyresavtalens samlade kontraktsvärde som värdet av anpassningsarbetena ligger över ordinarie delegation. Till följd av att det finns ett behov av att skyndsamt komma vidare med hanteringen av uthyrningen föreslås fastighetsdirektören få delegation att företräda kommunen i detta ärende så att hyresavtalen kan tecknas under våren 2026 och upphandling av anpassningsarbetena genomföras i direkt anslutning till detta.

Ekonomiska konsekvenser

I och med att uthyrningen till Kriminalvården genomförs får Uppsala kommun hyresintäkter för lokaler som i dagsläget står tomma. Hyresintäkterna bedöms, utifrån den marknadsmässiga hyra som förhandlats fram, ligga på sammanlagt 5,9 miljoner kronor per år för båda lokalerna. Sett till lokalernas nuvarande värde bedöms det positiva resultat som hyresnivån genererar Uppsala kommun ligga på mellan 15 och 17 miljoner kronor, enbart under den första avtalsperioden.

De anpassningsarbeten som Uppsala kommun utför för att lokalerna ska kunna nyttjas för avsedd verksamhet kommer att ersättas av Kriminalvården genom hyrestillägg under respektive hyresavtals första avtalsperiod. Hyrestilläggets räntesats om 5 procent innebär att Uppsala kommun även kommer att få viss ränteintäkt. Kriminalvården kommer att ta fullt ansvar för kostnaderna för att anpassa lokalerna som överstiger en miljon kronor vid ett eventuellt avbrytande av projektet i förtid. Kostnaderna upp till en miljon kronor kommer att delas lika mellan Kriminalvården och Uppsala kommun.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 27 februari 2026

Kommunledningskontoret

Birgitta Pettersson
Stadsdirektör

Ola Hägglund
Ekonomidirektör och biträdande stadsdirektör