

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

Tekniska nämnden

Överlämning av modulbostäder inom fastigheterna Danderyd 2:142 och 143 (Enebybergsvägen) till kommunstyrelsen för utredning om framtida planeringsinriktning med åtgärdsförslag

Ärendet

Kommunen har tidigare haft tre uppställningar av modulbostäder. I takt med att behovet har minskat har två av dessa avvecklats. Kvarvarande är moduletableringen inom fastigheterna Danderyd 2:142 och Danderyd 2:143.

Den kvarvarande moduletableringen (förvaltningsobjekt 260) är belägen på Enebybergsvägen 1 och har totalt 46 lägenheter. Av dessa är 35 bostäder vakanta (november 2025).

Socialnämnden fattade den 18 november 2025 (§ 105) beslut om att återlämna samtliga bostäder inom förvaltningsobjektet till tekniska nämnden.

Samhällsutvecklingsförvaltningen kan efter genomförd bedömning av alternativa behov samt ekonomiska förutsättningar konstatera att förvaltningsobjektet behöver hanteras inom ramen för kommunens lokalförsörjningsprocess. Sammantaget är samhällsutvecklingsförvaltningens rekommendation därmed att förvaltningsobjekt 260 bör överlämnas till kommunstyrelsen för vidare utredning av lämplig planeringsinriktning med åtgärdsförslag.

Samhällsutvecklingsförvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämndens beslut

Tekniska nämnden överlämnar förvaltningsobjekt 260 inom fastigheterna Danderyd 2:142 och Danderyd 2:143 till kommunstyrelsen för utredning om framtida planeringsinriktning med åtgärdsförslag.

Bakgrund

Socialnämndens behov av tillfälliga modulbostäder har successivt minskat sedan 2020. Den 16 januari 2020 (§ 6) tog dåvarande fastighetsnämnden beslut om att ett trettiotal vakanta bostäder inom kommunens modulbestånd skulle hyras ut till ungdomar. Beslutet grundade sig på socialförvaltningens bedömning att upp till 30 lägenheter kunde lämnas tillbaka till fastighetsnämnden på grund av det minskade behovet. Sedan dess har socialnämnden vid flera tillfällen kunnat konstatera att behovet fortsatt att minska.

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

Kommunstyrelsen beslutade den 29 maj 2023 (§ 99) att moduletableringen inom fastigheten Gymnasiet 1 skulle avvecklas. Året därpå, den 14 oktober 2024 (§ 138) beslutade kommunfullmäktige att inriktningen för moduletableringen vid Enmans väg, även den, skulle avvecklas.

Socialnämnden konstaterade slutligen den 18 november 2025 (§ 105) att det aktuella och framtida behovet fortsatt var så lågt att det fanns utrymme att återlämna den kvarvarande moduletableringen (objekt 260) till tekniska nämnden.

Samhällsutvecklingsförvaltningens utredning



Moduletableringen vid Enebybergsvägen omfattar totalt 46 lägenheter fördelade på fyra huskroppar. I dagsläget (november 2025) är 11 av bostäderna uthyrda och 35 av bostäderna vakanta.

Modulbostäderna vid Enebybergsvägen har ett tidsbegränsat bygglov på tio år, giltigt fram till december 2027.

Ekonomiska förutsättningar, förvaltningsobjekt 260

- Det, för tekniska nämnden, negativa resultatet för år 2025 bedöms uppgå till cirka -4,9 miljoner kronor.
- Vid ett scenario med uthyrning av samtliga lägenheter uppnås inte full kostnadstäckning.
- Restvärdet uppgår till cirka 10,6 miljoner kronor vid utgången av år 2025.
- Hyressättning sker enligt bruksvärdesprincipen.

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

Sammanfattning av socialnämndens behov

Socialnämnden ser att behovet av bostäder har sjunkit drastiskt de senaste åren och återlämnade därför under 2023 modulbostäderna vid Rinkebyvägen, innefattande 48 lägenheter, till tekniska nämnden. År 2024 återlämnades modulbostäderna vid Enmans väg innefattande 17 lägenheter.

Av det totala antalet bostäder (164) som idag finns tilldelade inom socialnämndens ansvarsområde för korttidskontrakt bedöms behovet uppgå till cirka 90–100 bostäder. Detta innebär att det bedöms finnas en överkapacitet på antalet bostäder i kommunal förvaltning, framför allt enrumslägenheter, i förhållande till det behov som föreligger.

Utifrån dessa förutsättningar beslutade socialnämnden den 18 november 2025 (§ 105) att samtliga lägenheter som socialnämnden förfogar över inom förvaltningsobjekt 260 skall återlämnas. Vidare är bedömningen att kvarvarande hyresgäster inom förvaltningsobjektet kommer att kunna erbjudas andra bostäder inom kommunens samlade bestånd.

På sikt kommer troligen ytterligare ett antal bostadslägenheter kunna återlämnas om de beskrivna behoven håller i sig över tid och ett lägre mottagande-tal av nyanlända kvarstår. Det är värdefullt för kommunen att ha en viss beredskap och företa en minskning av beståndet i flera steg.

Alternativ användning

Sett till tekniska nämndens uppdrag att tillhandahålla lokaler och bostäder för verksamheter inom det kommunala kärnuppdraget är bedömningen att det inte finns några alternativa behov av förvaltningsobjekt 260.

Moduluppställningar med tidsbegränsade bygglov utgör i sig inga långsiktiga förvaltningsobjekt varför alternativa användningar inte kan bidra med varaktiga lösningar på eventuella bostadsbehov.

Överlämning av förvaltningsobjekt 260 till kommunstyrelsen

Enligt kommunens lokalförsörjningsprocess ska förvaltningsobjekt, för vilka det inte finns något behov för, överlämnas till kommunstyrelsen för utredning om åtgärdsplan.

Samhällsutvecklingsförvaltningen konstaterar i likhet med socialnämnden att det finns en övertalighet av bostäder inom kommunens bestånd och föreslår därför, i enlighet med kommunens lokalförsörjningsprocess att bostäderna överlämnas till kommunstyrelsen.

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

Samhällsutvecklingsförvaltningens bedömning

Samhällsutvecklingsförvaltningen ser att det är av vikt att det skyndsamt tas fram åtgärdsplan för förvaltningsobjekt 260. Utredningen behöver ta hänsyn till de ekonomiska förutsättningar som föreligger.

Moduluppställningar med tidsbegränsade bygglov utgör inga långsiktiga förvaltningsobjekt varpå bostäderna inte utgör en permanent kapacitet avseende kommunens fastighetsbestånd.

Samhällsutvecklingsförvaltningen förordar att möjligheten till avyttring eller avveckling av förvaltningsobjekt 260 utreds. Följande förutsättningar ligger till grund för ställningstagandet:

- Behovet av bostäder inom berört fastighetsbestånd står inte längre i paritet med nuvarande kapacitet.
- Modulbostäderna bidrar till betydande ekonomiska underskott för kommunen.
- Kommunen har inte rådighet över hyressättningen.
- Beståndets uppställning är tidsbegränsat.
- Vissa intäkter eller annan nytta kan komma kommunen till gagn vid en eventuell försäljning eller annan hantering av lokalerna.

Samhällsutvecklingsförvaltningen rekommenderar således att senast under 2026 avveckla förvaltningsobjekt nr 260 (modulbostäderna) inom fastigheterna Danderyd 2:142 och 2:143, genom antingen rivning, försäljning eller annan form av överlåtelse, givet det som är vid tidpunkten mest fördelaktigt för kommunen.

Konsekvenser för barn och unga

Eftersom ärendet avser att överlämna förvaltningsobjektet för vidare utredning och inte innebär beslut om genomförande av fysiska åtgärder eller förändrad användning, medför beslutet i detta skede inga direkta konsekvenser för barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Ärendet i sig, vilket innebär överlämning till kommunstyrelsen för utredning av åtgärdsplan för objekt 260, får inga ekonomiska konsekvenser.

För år 2025 prognostiserar tekniska nämnden med ett underskott uppgående till -4,9 miljoner kr. Om förvaltningsobjektet kvarstår under år 2026 kommer underskottet att uppgå till -4,6 miljoner kronor.

Samhällsutvecklingsförvaltningen betonar att den samlade bedömningen är att obalansen mellan intäkter och kostnader inte kan vändas till ett positivt resultat avseende det aktuella förvaltningsobjektet. Inte ens om alla lägenheter är fullt uthyrda. Huvudskälen till detta är den relativt korta avskrivningstiden (konsekvens av att modulerna står uppställda under en begränsad tid) samt begränsningar avseende hyressättningen.

Datum
2025-11-27**Diarienummer**
TN 2025/0560

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

Modulbostäderna bidrar därmed till betydande ekonomiska underskott för kommunen i dagsläget.

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Magnus Fridell
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Överlämning av modulbostäder inom fastigheterna Danderyd 2:142 och 143 (Enebybergsvägen) till kommunstyrelsen för utredning om framtida planeringsinriktning med åtgärdsförslag
2. Socialnämndens beslut, 2025-11-18 § 105
3. Kommunfullmäktige beslut, 2024-10-14 § 138
4. Reservation (C), KF 2024-10-14 § 138
5. Kommunstyrelsens beslut, 2023-05-29 § 99
6. Reservation (C), KS 2023-05-29 § 99
7. Fastighetsnämndens beslut, 2020-01-16 § 6

Expedieras
Socialnämnden
Kommunstyrelsen