

Kommunledningskontoret
Fredrik Lindberg

Kommunstyrelsen

Uppdrag att genomföra försäljning av fastigheterna Djursholm 2:448–452 (Enmans väg 1–9)

Ärendet

Samhällsutvecklingsförvaltningen har under det gångna året arbetat med att verkställa punkt fyra i Åtgärdsplan 2024–2028 med strategier och åtgärdsförslag rörande ett antal förvaltningsobjekt, som kommunfullmäktige fastställde den 14 oktober 2024 (§ 138), vilken avser att senast under år 2025 avveckla de tillfälliga modulbostäderna (förvaltningsobjekt nr 446) inom fastigheterna Djursholm 2:448–452. Åtgärden utgör förutsättning för punkt fem, som avser att ta fram erforderliga avtal och genomföra försäljning av fastigheterna Djursholm 2:448–452 så som småhustomter och till marknadsvärde, löpande under åren 2025–2026.

Fastigheterna är planlagda för bostadsändamål genom detaljplan D221, som fick laga kraft år 2007. Fastigheterna har därefter varit föremål för planändring genom ett planuppdrag från 2015 vilket senare återtagits. Gällande detaljplan medger friliggande bostäder med en största byggnadsarea om maximalt 130 kvadratmeter i ett våningsplan samt komplementbyggnad om 36 kvadratmeter.

Avvecklingen av de tidigare modulbostäderna, genom en donation från Danderyds kommun till det krigsdrabbade Ukraina, förväntas slutföras i december 2025 och innebär att de fem småhustomterna kan säljas och bebyggas i enlighet med den gällande detaljplanens intentioner. Kommunledningskontoret föreslår således att genomföra försäljning av de fem tomterna från och med första kvartalet 2026. Tomternas totala försäljningsvärde uppskattas till omkring 40 miljoner kronor.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen uppdrar åt kommunledningskontoret att genomföra försäljning av fastigheterna Djursholm 2:448–452 i enlighet med av kommunfullmäktige beslutad Åtgärdsplan 2024–2028, punkt fem. Köpekontrakt ska ingås med den eller de anbudsgivare som lämnar det för kommunen ekonomiskt mest fördelaktiga budet, under förutsättning att anbudssumman inte understiger 5 miljoner kronor per tomt.
2. Kommunstyrelsen delegerar till kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott att fatta beslut om att ingå köpekontrakt.

Kommunledningskontoret
Fredrik Lindberg

Bakgrund

Strategi med åtgärdsplan, gällande bland annat fastigheterna Djursholm 2:448–452

Kommunfullmäktige beslutade den 14 oktober 2024 (§ 138) att fastställa en Åtgärdsplan 2024–2028 med strategier och åtgärdsförslag rörande ett antal förvaltningsobjekt för vilka det bedömts saknas tydliga verksamhetsbehov, driftekonomiska förutsättningar, strategiska värden eller andra avgörande skäl för kommunen att långsiktigt äga och förvalta objekten.

Kommunledningskontoret och samhällsutvecklingsförvaltningen har under år 2025 arbetat med att verkställa åtgärdsplanens punkt fyra, att senast under år 2025 avveckla förvaltningsobjekt nr 446 inom fastigheterna Djursholm 2:448–452, genom antingen rivning, försäljning eller annan form av överlåtelse, givet det som vid tidpunkten är mest fördelaktigt för kommunen.

Förvaltningen har valt att i första hand pröva möjligheten att skänka modulerna till det krigsdrabbade Ukraina, i samarbete med Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps insatsfunktion och Europeiska kommissionen. Tekniska nämnden noterade den 12 juni 2025 (§ 78) förvaltningens arbetsinriktning och delegerade åt tekniska nämndens ordförande att ingå erforderliga avtal för att kunna avetablera och donera bostadsmodulerna på Enmans väg till Ukraina.

Åtgärden enligt punkt 4 är en förutsättning för att kunna genomföra åtgärdsplanens punkt 5, att ta fram erforderliga avtal och genomföra försäljning av fastigheterna Djursholm 2:448–452 så som småhustomter och till marknadsvärde, löpande under åren 2025–2026.

Återtagande av planuppdrag, delvis rörande fastigheterna Djursholm 2:448–452

Kommunstyrelsen beslutade den 19 maj 2025 (§ 74) att återta sitt tidigare uppdrag till miljö- och stadsbyggnadsnämnden, beslutat den 18 maj 2015 (§ 72), att utarbeta förslag till detaljplaner för del av Djursholm 2:335, del av Djursholm 2:437, m.fl.

Huvudsyftet med det planuppdrag som återtagits var att skapa förutsättning för att komplettera en ny tunnel för gång- och cykeltrafik under Roslagsbanan vid Portvägen (Enebybergs station) med en annan ytterligare tunnel för körtrafik placerad strax söder om Enebybergs station i höjd med Enebyängens handelsplats. Den nya planen skulle även möjliggöra nya studentbostäder öster om Roslagsbanan samt ökad byggrätt för möjligheten att uppföra radhus på fastigheterna Djursholm 2:448–452 och en utveckling av Enebyängens handelsplats.

År 2024 färdigställdes en annan lösning med en planskild korsning med Roslagsbanan vid Portvägen i Enebyberg för gång-, cykel och körtrafik som samfinansierades av trafikförvaltningen vid Region Stockholm och

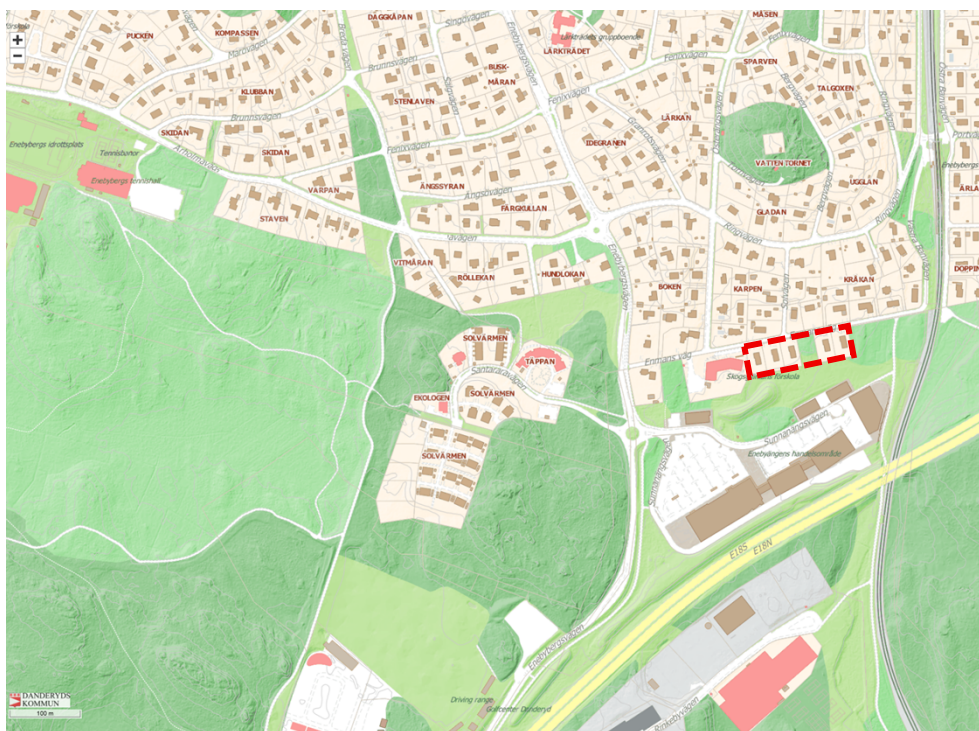
Datum
2025-12-02Diarienummer
KS 2025/0284Kommunledningskontoret
Fredrik Lindberg

Danderyds kommun. Med denna slutliga lösning ansågs därför det aktuella planuppdraget inte vara genomförbart, varför kontoret föreslog att avsluta uppdraget, som till en del berörde de fastigheter som i Åtgärdsplan 2024–2028 föreslås säljas.

Kommunledningskontorets utredning

Fastigheterna Djursholm 2:448–452 fastighetsbildades 2004, ursprungligen från Djursholms AB:s fastighet Djursholm 2:369. Fastigheternas areal uppgår till mellan 1019–1102 kvadratmeter.

De fem tomterna på Enmans väg 1–9 är planlagda för bostadsändamål genom detaljplan D221 som fick laga kraft år 2007. Detaljplanen medger friliggande bostäder med en största byggnadsarea om maximalt 130 kvadratmeter i ett våningsplan samt komplementbyggnad om 36 kvadratmeter, vilken får sammanbyggas med huvudbyggnaden. Tomterna angränsar söderut till naturmark mot Enebyängens handelsområde.



Fastigheterna Djursholm 2:448–452 på Enmans väg

Under hösten 2025 har samhällsutvecklingsförvaltningen i samarbete med Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, arbetat intensivt med förberedande åtgärder, demontering samt avetablering och transport till Ukraina av de sammanlagt 17 tillfälliga modulbostäder som sedan 2005 varit uppställda på fastigheterna. Arbeten på fastigheterna beräknas vara avslutade före årsskiftet.

Avetableringen av modulbostäderna innebär att de fem tomterna kan säljas och bebyggas med småhus i enlighet med detaljplanens intentioner. Vissa

Datum
2025-12-02**Diarienummer**
KS 2025/0284Kommunledningskontoret
Fredrik Lindberg

anläggningar och fastighetstillbehör kan komma att finnas kvar på fastigheterna. Fastigheterna är förberedda att anslutas till kommunalt vatten och avlopp, köpare bekostar tillkommande avgifter för anslutning till vatten- och avloppsnätet i enlighet med kommunens gällande VA-taxa.

Kommunledningskontorets bedömning

Försäljningsprocessen beräknas kunna påbörjas så snart de sedan tidigare uppförda modulbostäderna på fastigheterna är avetablerade och marken iordningställd, preliminärt i december 2025.

Försäljning av tomterna förväntas ske löpande med beräknad start i inledningen av år 2026. Tomterna säljs var för sig på den öppna marknaden genom budgivning. Preliminärt kommer överlåtelsen villkoras med en skyldighet för köparen att bebygga tomten inom 24 månader.

Försäljningarna genomförs med stöd av ramavtalad fastighetsmäklare och förvaltningens bedömning är att försäljning av samtliga fem tomter bör kunna genomföras före utgången av 2026, dock med förbehåll för att marknaden för närvarande är både osäker och oförutsägbar.

Konsekvenser för barn och unga

Ärendet innebär inga särskilda konsekvenser för barn och unga.

De nya småhus som får byggas på tomterna kan potentiellt medföra inflyttning av barnfamiljer till Enmans väg och Danderyds kommun.

Ekonomiska konsekvenser

Varje enskild fastighet har i dagsläget ett taxerat markvärde om cirka 3,5 miljoner kronor, vilket utgår från att bebyggelse typ är *radhus*. Det motsvarande beräknade marktaxeringsvärdet för bebyggelse typ *friliggande bostadsbyggnad* uppgår till mellan 6–6,2 miljoner kronor. Detta indikerar ett marknadsvärde om cirka 8 miljoner kronor per tomt. Ett förväntat totalt försäljningsvärde för fastigheterna beräknas därför uppgå till omkring 40 miljoner kronor (dagens penningvärde och marknadsförutsättningar), exklusive försäljningsomkostnader så som mäklararvoden, med mera. Fastigheterna saknar bokfört restvärde (markanskaffningsvärde) varför försäljningarna beräknas innebära en betydande nettointäkt för kommunen.

Carina Lundberg Uudelepp
KommundirektörStefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör**Handlingar i ärendet**

1. Tjänsteutlåtande, Uppdrag att genomföra försäljning av fastigheterna Djursholm 2:448–452 (Enmans väg 1–9)

Datum
2025-12-02**Diarienummer**
KS 2025/0284

Kommunledningskontoret
Fredrik Lindberg

2. Tekniska nämndens beslut, 2025-06-12 § 78
3. Kommunstyrelsens beslut, 2025-05-19 § 74
4. Reservation (C), KS 2025-05-19 § 74
5. Kommunfullmäktiges beslut, 2024-10-14 § 138
6. Reservation (C), KF 2024-10-14 § 138
7. Åtgärdsplan 2024–2028 för överlämnade förvaltningsobjekt