

Datum: 2026-06-10

Diarienummer: KS 2026/0289

Till: Kommunstyrelsen

Kommunledningskontoret

Helena Meier

## Utvecklat seniorboende i Enebyberg – intentionsavtal om upplåtelse av tomträtt

Danderyds kommun äger fem fastigheter i Enebyberg med totalt 76 seniorradhus. Bebyggelsen utgör hyresbostäder för personer över 75 år och har ett omfattande renoveringsbehov. Kommunstyrelsen har tidigare tagit ställning för en planeringsinriktning som övergripande innebär att detta område fortsatt ska användas för seniorboende.

Kommunledningskontoret har utifrån dessa förutsättningar, i dialog med Blomsterfonden som redan är etablerad i Danderyd, tagit fram ett förslag till intentionsavtal avseende upplåtelse av fastigheterna med tomträtt till Blomsterfonden. Intentionsavtalet i sig innebär inga bindande beslut, utan ett ställningstagande att gemensamt utreda förutsättningar för ett möjligt kommande beslut. Syftet är att säkerställa kvarboende för nuvarande hyresgäster och ett långsiktigt seniorboende där en extern aktör övertar ansvar för drift, underhåll och investeringar samtidigt som kommunen fortsatt äger marken. Detta bedöms övergripande ligga i linje med den planeringsinriktning för området som kommunstyrelsen beslutade om den 19 juni 2023 (§ 125).

Intentionsavtalet reglerar parternas gemensamma avsikt inför fortsatt arbete med framtagande av slutliga tomträttsavtal och tillhörande sidoavtal.

### Kommunledningskontorets förslag till beslut

#### Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar ingå föreslaget intentionsavtal med Blomsterfonden om upplåtelse av tomträtt för seniorradhus i Enebyberg.
2. Kommunstyrelsen uppdrar åt kommunledningskontoret att i enlighet med intentionsavtalet fortsätta arbetet med ett utvecklat seniorboende i Enebyberg genom att ta fram förslag till tomträttsavtal och erforderliga sidoavtal.

Datum: 2026-06-10

Diarienummer: KS 2026/0289

## Bakgrund

Danderyds kommun äger fem fastigheter i Enebyberg med totalt 76 radhus som används för seniorboende. Bebyggelsen utgörs av hyresbostäder för personer över 75 år och är belägen i ett område med närhet till service och kollektivtrafik.

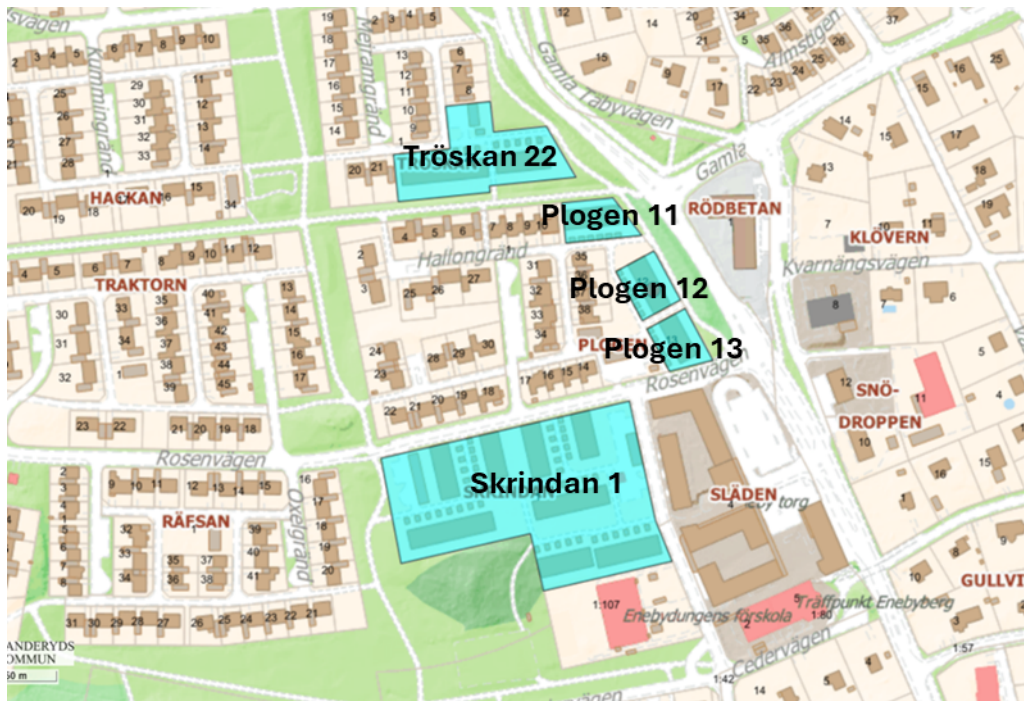


Illustration: Kartbild med de aktuella fastigheterna

Seniorbostäderna utgör ett viktigt komplement i kommunens bostadsutbud för äldre. Byggnaderna har ett omfattande renoveringsbehov. Förvaltningen har tidigare bedömt att nödvändiga åtgärder skulle medföra betydande investeringskostnader. Kommunens nuvarande investeringsplanering för kommande år inrymmer inte dessa kostnader eller åtgärder.

I beslut den 19 juni 2023 (§ 125) tog kommunstyrelsen ställning för en planeringsinriktning som övergripande innebär att området fortsatt ska användas för seniorboende.

Mot denna bakgrund har kommunledningskontoret och avdelningen för mark och strategisk planering inom samhällsutvecklingsförvaltningen utrett möjligheten att möjliggöra kvarboende för nuvarande hyresgäster och långsiktigt säkerställa boendeformen genom att upplåta fastigheterna med tomträtt till en extern aktör. En sådan lösning skulle, som

Datum: 2026-06-10

Diarienummer: KS 2026/0289

utgångspunkt, innebära att kommunen behåller ägandet av marken samtidigt som ansvar för byggnadernas drift, underhåll och renovering övergår till tomträttshavaren.

Enligt 3 kap. 19 § lagen om offentlig upphandling gäller den lagen inte för kontrakt som avser förvärv av fastighet, arrenderätt, hyresrätt, bostadsrätt, tomträtt, servitutsrätt eller någon annan rätt till fastighet. Det ska således inte ske någon upphandling av tomträttshavare.

Kommunledningskontoret vände sig i ett första skede till Blomsterfonden<sup>1</sup> baserat på följande.

- Blomsterfonden är en ideell förening med uppgift enligt sina stadgar att "äga, uppföra och driva bostäder och sjukhem för gamla och behövande personer"<sup>2</sup>.
- Blomsterfonden har ett befintligt särskilt boende för äldre, Tallgården, och ett seniorboende, Svalnäs, i Danderyd.
- Blomsterfonden driver hemtjänst i kommunen.
- Blomsterfonden har erfarenhet av ett liknande upplägg i en annan kommun

Blomsterfonden har ställt sig positivt till att gemensamt med kommunen utreda förutsättningarna att nyttja de aktuella fastigheterna med tomträtt och fortsatt bedriva seniorboende i hyresrätt.

Som ett första steg har därför ett förslag till intentionsavtal tagits fram. Intentionsavtalet syftar till att fastställa de övergripande principerna för en kommande tomträttsupplåtelse och utgör underlag för fortsatt arbete med ett möjligt slutligt avtal. Den gemensamma inriktningen är att långsiktigt säkerställa kvarboende för befintliga hyresgäster samt att skapa förutsättningar för nödvändiga investeringar i fastigheterna.

### Kommunledningskontorets bedömning

Kommunledningskontoret bedömer att förslaget till intentionsavtal utgör en ändamålsenlig inriktning för att säkerställa ett långsiktigt hållbart seniorboende i Enebyberg.

Genom att upplåta fastigheterna med tomträtt till en extern aktör möjliggörs nödvändiga investeringar i fastigheterna utan att kommunen behöver bära motsvarande kapital- och

---

<sup>1</sup> [Fakta om Blomsterfonden - Blomsterfonden](#)

<sup>2</sup> [Foreningen-Blomsterfondens-stadgar.pdf](#)

Datum: 2026-06-10

Diarienummer: KS 2026/0289

driftkostnader. Samtidigt behåller kommunen ägandet av marken och kan genom avtal säkerställa att bostäderna fortsatt används för seniorboende.

Intentionsavtalet innebär inte något bindande åtagande att upplåta tomträtt, utan utgör ett underlag för fortsatt förhandling och beredning inför kommande beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Kommunledningskontoret föreslår därför att kommunstyrelsen beslutar ingå intentionsavtalet.

### **Konsekvenser för barn och unga**

Ärendet bedöms inte ha några direkta konsekvenser för barn och unga. Indirekt kan ett väl fungerande bostadsutbud för äldre bidra till en bättre fungerande bostadsmarknad, vilket kan ha positiva effekter även för andra grupper.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Förslaget innebär, om det leder till en tomträttsupplåtelse, att kommunen på sikt minskar sitt ansvar för drift, underhåll och investeringar i byggnaderna på fastigheterna. Genom att upplåta fastigheterna med tomträtt överförs ansvaret för nödvändiga renoveringsåtgärder till tomträttshavaren. Detta innebär att kommunen inte behöver genomföra betydande investeringar i fastighetsbeståndet.

Upplåtelsen innebär samtidigt att kommunen erhåller en tomträttsavgäld. Avgäldens nivå och utformning kommer att fastställas i kommande tomträttsavtal och kan initialt anpassas med hänsyn till tomträttshavarens investeringsansvar.

Sammantaget bedöms förslaget bidra till en mer långsiktig hållbar ekonomisk hantering av fastigheterna, samtidigt som kommunen behåller ägandet av marken och därmed en långsiktig kontroll över användningen.

Carina Lundberg Uudelepp  
Kommundirektör

Björn Wallgren  
Ekonomichef

Datum: 2026-06-10

Diarienummer: KS 2026/0289

## Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Utvecklat seniorboende i Enebyberg - intentionsavtal om upplåtelse av tomträtt
2. Förslag till intentionsavtal avseende upplåtelse av tomträtt för seniorradhus i Enebyberg

Expedieras

Blomsterfonden