

Datum: 2026-07-10

Diarienummer: KS 2026/0289

Till: Kommunstyrelsen

Kommunledningskontoret

André Schembri

## 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.

Utifrån nuvarande förslag till beslut från kommunstyrelsens arbetsutskott till kommunstyrelsen föreslås att ett intentionsavtal ingås med Blomsterfonden.

Intentionsavtalet i sig innebär inga bindande beslut, utan ett ställningstagande att gemensamt utreda förutsättningar för ett möjligt kommande beslut. Om inget förslag till överenskommelse med Blomsterfonden föreläggs kommunstyrelsen inom nio månader, förfaller intentionsavtalet.

Syftet är att säkerställa kvarboende för nuvarande hyresgäster och samtidigt undersöka förutsättningarna för ett långsiktigt seniorboende där en extern aktör övertar ansvar för drift, underhåll och investeringar samtidigt som kommunen fortsatt äger marken.

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

### Utvecklat förslag till 4 § punkt 5 i intentionsavtalet

Förvaltningen föreslår att punkten 5 förtydligas enligt nedan med anledning av de frågor som uppkommit och de tolkningar som gjorts efter kommunstyrelsens arbetsutskotts sammanträde 2026-06-12, då ärendet behandlades.

Det nya förslaget till punkt 5 utgår från kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut till kommunstyrelsen 2026-06-12 (§ 36), "Kommunstyrelsen beslutar att en oberoende värdering av byggnadsvärdet ska genomföras inför kommande ställningstaganden och förhandlingar som underlag för ställningstagande till punkten 5 i intentionsavtalet."

| Förslag på ny lydelse                                                                                                                                                                                                                                               | Lydelse enligt tidigare förslag (2026-06-12)                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5. Byggnaderna ska överlåtas med beaktande av värdering <sup>2</sup> , byggnadernas omfattande renoveringsbehov och att tomträttshavaren övertar fullt investerings- och driftsansvar.<br><br><sup>2</sup> En oberoende värdering av byggnadsvärdet ska genomföras. | 5. Byggnaderna överläts utan ersättning. <sup>2</sup><br>Överlåtelsen motiveras av byggnadernas omfattande renoveringsbehov och att tomträttshavaren övertar fullt investerings- och driftansvar.<br><br><sup>2</sup> En oberoende värdering av byggnadsvärdet ska genomföras. |

## 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.

## 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.

Datum: 2026-07-10

Diarienummer: KS 2026/0289

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 långsiktigt hållbar ekonomisk hantering av fastigheterna, samtidigt som kommunen behåller ägandet av marken och därmed en långsiktig kontroll över användningen.

Carina Lundberg Uudelepp  
Kommundirektör

Carolina Pettersson  
Samordningsdirektör

#### 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
3. Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut, 2026-06-12 § 36
4. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande, 2026-06-10
5. Förslag till Intentionsavtal avseende upplåtelse av tomträtt för seniorradhus i Enebyberg, tidigare lydelse

Expedieras  
Blomsterfonden