DANDERYDS KOMMUN

Tjänsteutlåtande

Datum: 2026-10-27
Diarienummer: KS 2026/0214

Till: Kommunstyrelsen

Kommunledningskontoret
Madeleine Eriksson Mobäck

Återrapportering av uppdrag att utreda förutsättningarna för att ombilda byggnaden Stor-Kalmar till bostäder

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 13 september 2026 (§ 47) att uppdra åt kommunledningskontoret att, i samverkan med berörda förvaltningar, utreda förutsättningarna för att ombilda byggnaden Stor-Kalmar till bostäder, exempelvis i form av trygghetsboende eller större bostäder anpassade för personer som vill flytta från villa till lägenhet.

Utgångspunkterna i beslutet är att byggnaden ska bevaras och att ingen ytterligare exploatering av den kringliggande marken sker. Utredningen ska även särskilt belysa byggnadens tekniska förutsättningar, ekonomiska konsekvenser samt eventuella behov av planändring.

Kommunledningskontoret har låtit genomföra en förstudie av byggnaden och dess utvecklingsmöjligheter, som visar att det finns möjligheter att omvandla byggnaden till bostäder inom gällande detaljplan. Förvaltningen föreslår att de ges ett uppdrag att vidare utreda förutsättningarna och ta fram underlag för en markanvisningstävling.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner återrapporteringen.
2. Kommunstyrelsen uppdrar åt kommunledningskontoret att återkomma med förslag på underlag för en markanvisningstävling utifrån förutsättningen större lägenheter.

Bakgrund

Kommunstyrelsen gav kommunledningskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för att omvandla byggnaden inom Stor-Kalmar 6 i Djursholm till bostäder.



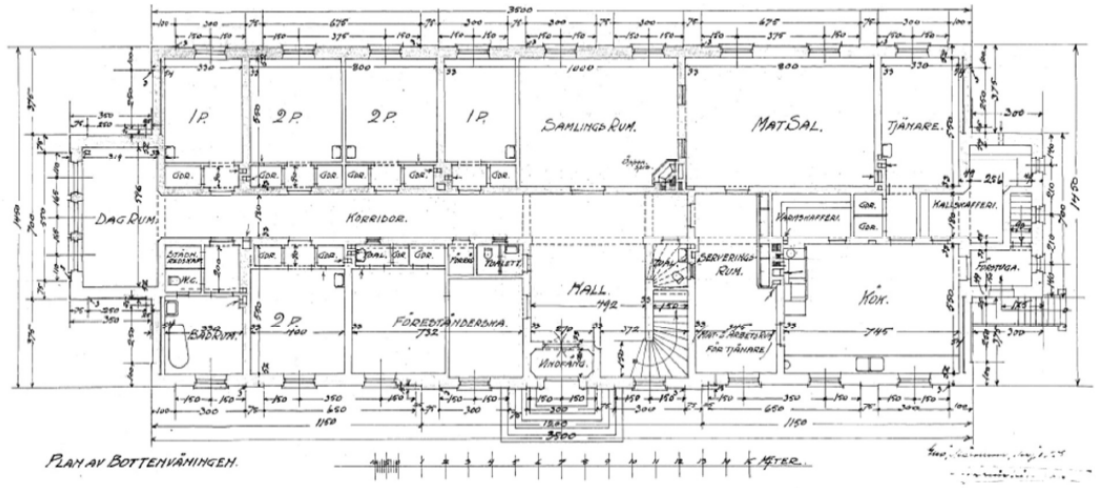
Enligt uppdraget ska utredningen utgå från att byggnaden bevaras, att ingen ytterligare exploatering sker på den omgivande marken samt att byggnadens tekniska, ekonomiska och planmässiga förutsättningar belyses. Bostäderna ska utformas så att de passar för trygghetsboende/seniorboende eller som större bostäder för personer som vill flytta från villa till lägenhet.

Som underlag för utredningen har en förstudie tagits fram, se Bilaga 1 ”Idéskiss Rapport (Sweco)” som översiktligt utrett förutsättningarna för ett eventuellt genomförande och redovisar möjliga alternativ för ombyggnation till bostäder.

Kommunledningskontorets utredning

Byggnaden är ursprungligen uppförd som sjukhem 1928. Den är till- och ombyggd i flera omgångar 1976–2017 och har senast använts för demensboende med cirka 16 boendeplatser.

Fastigheten är belägen i Djursholm nära rekreationsområdet Ekebysjön. Den omgivande bebyggelsen utgörs närmast av radhus och kedjehus samt av villor.



Ursprungligt entréplan

Byggnaden har höga kulturhistoriska värden och omfattas av skyddsbestämmelse Q i gällande stadsplan S378. Utredningen bedömer att en ombyggnation är möjlig, men att den behöver genomföras med stor varsamhet för att säkerställa att byggnadens kulturhistoriska värden inte påverkas negativt. Flera ursprungliga detaljer och karaktärsdrag bör bevaras.

Utredningen visar även att byggnadens kulturmiljövärden kan innebära avvägningar mellan bevarande och krav på tillgänglighet och funktion.

Ur teknisk synvinkel bedöms byggnaden kunna byggas om till bostäder med begränsade ingrepp i den bärande konstruktionen. Utredningen identifierar dock vissa frågor som behöver studeras vidare, bland annat tillgänglighet, hissens utformning, möjligheten att använda delar av källarplanet för bostadsändamål samt förutsättningarna att nyttja vissa ytor på övre plan. Erforderliga ytor för avfallshantering och parkering bedöms kunna anordnas.

Vad gäller planförutsättningarna bedöms den avsedda användningen som bostäder kunna rymmas inom gällande detaljplan men detta kommer slutligen prövas i bygglov.

Utredningen visar att det finns förutsättningar att omvandla den tidigare vård- och omsorgsbyggnaden till bostäder inom befintlig byggnadsvolym. De prövade alternativen utgår från att byggnaden bevaras och att ingen ytterligare exploatering av den omgivande marken sker. Två översiktliga alternativ har studerats utifrån utgångspunkterna i beslutet: större lägenheter som passar för personer som vill flytta från villa till lägenhet, samt

lägenheter som lämpar sig för trygghetsboende/seniorboende. Utöver detta har även ett alternativ med mindre lägenheter prövats.

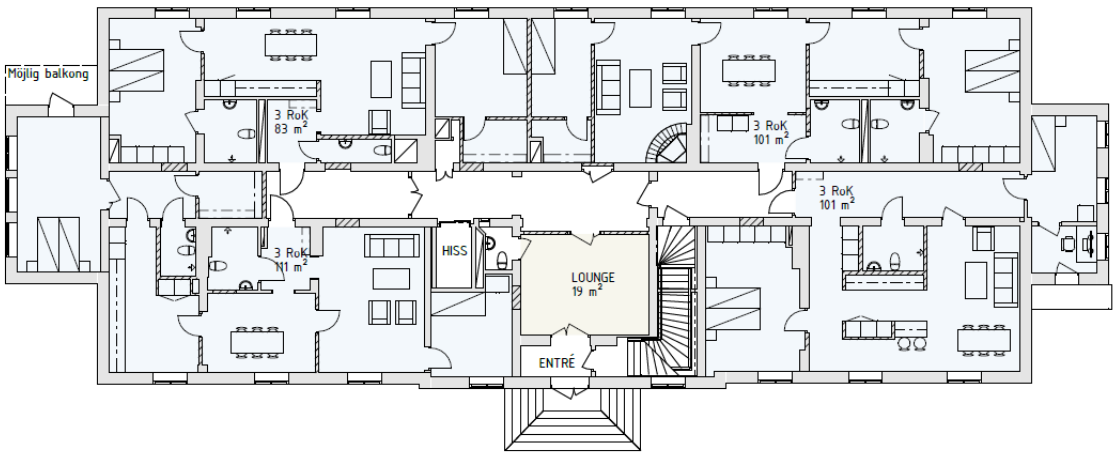
En utveckling av Stor-Kalmar 6 med bostäder ligger väl i linje med kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning, som bland annat anger att det befintliga bostadsbeståndet ska värnas och att ny bebyggelse ska utformas för att främja social trygghet och livskvalitet, med tillgång till grönområden och trygg infrastruktur.

Kommunen ska utvecklas varsamt där en variation av bostadsutbudet i alla kommundelar ska prioriteras för att underlätta kvarboende i sin närmiljö om livssituationen förändras samt uppnå en allsidigt sammansatt social struktur. Kommunens bidrag till en fungerande bostadsmarknad är primärt genom att möjliggöra byggande av bostäder för äldre och barnfamiljer.

Större lägenheter

Utformning av större lägenheter kan tilltala de som önskar lämna sin villa men ändå vara kvar i området, och därmed bidra till incitament för flyttkedjor. En större lägenhet kan också tilltala yngre barnfamiljer som önskar bo i området men ännu inte har möjlighet att förvärva ett småhus.

Vid ombyggnad till större lägenheter borde cirka 4 lägenheter per våning 1 och 2 (totalt 8) kunna tillskapas. Eventuellt kan även 2 mindre lägenheter skapas i källarplan men där är takhöjden låg.

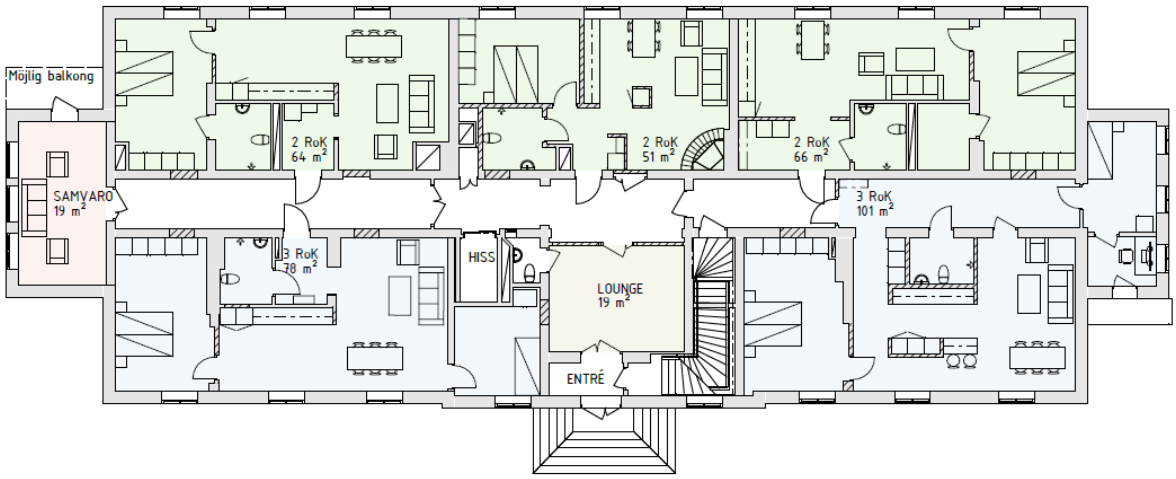


Figur 1 – Möjlig utformning av större lägenheter på plan 1

Trygghetsboende

Ett trygghetsboende är en boendeform för äldre personer som önskar trygghet, gemenskap och en mer tillgänglighetsanpassad bostad. Det ska finns gemensamma utrymmen i byggnaden (till exempel ett sällskapsrum eller kök) där de boende kan träffas. Det kan också finnas en trygghetsvärd eller aktivitetssamordnare under vissa tider för att anordna sociala aktiviteter och hjälpa till att skapa samvaro.

Vid ombyggnad till trygghetsboende torde cirka 4 lägenheter per våning 1 och 2 (totalt 8) kunna tillskapas. I källarplan kan en övernattningslägenhet iordningställas.



Figur 2 - Möjlig utformning av lägenheter anpassade för trygghetsboende

De ekonomiska konsekvenserna är beroende av vilken inriktning som väljs för fastigheten. Om fastigheten avyttras på en öppen marknad för omvandling till bostadsrätter skulle det kunna generera en försäljningsintäkt om cirka 50–60 miljoner kronor, beroende på lägenhetsstorlek och ombyggnadskostnader.

Då byggnaden är relativt liten finns det svårigheter med lönsamheten för ett trygghetsboende. Volymen är inte tillräckligt stor för att få en rimlig kostnadsfördelning för de gemensamma funktionerna. Normalt behövs cirka 30 lägenheter för att ett trygghetsboende ska anses vara en lämplig form. Den geografiska placeringen är inte optimal för ett trygghetsboende eftersom det saknas service i närområdet. Busshållplats finns dock i nära anslutning.

Sammantaget visar utredningen att en ombyggnation är möjlig, men att utformningen påverkas av byggnadens kulturhistoriska värden, krav på tillgänglighet samt behov av

tekniska anpassningar. En mer detaljerad ekonomisk analys behöver genomföras inför ett eventuellt fortsatt arbete.

Kommunledningskontorets bedömning

Kommunledningskontoret bedömer att det finns förutsättningar att omvandla Stor-Kalmar till bostäder inom ramen för kommunstyrelsens uppdrag. Ombyggnation kan ske utan ytterligare exploatering av den kringliggande marken, men förutsätter fortsatt arbete med bland annat planfrågor, tillgänglighet, kulturmiljöavvägningar och ekonomiska konsekvenser innan ställning kan tas till ett eventuellt genomförande.

Kontorets förslag är att vidare utreda förutsättningarna för en markanvisning och återkomma med ett förslag på underlag för en markanvisningstävling utifrån förutsättningen större lägenheter. Kommunen bjuder in byggaktörer och arkitekter att tävla om rätten att utveckla och bygga, och genom förfarandet kan den aktör som bäst uppfyller kommunens ställda krav avseende arkitektur och gestaltning, hållbarhet, funktion och pris väljas ut.

En försäljning av objektet skulle inbringa intäkter till kommunen, och skulle grovt uppskattat kunna ge omkring 50 miljoner kronor, men det behöver utredas mer i detalj.

Konsekvenser för barn och unga

Förslaget bedöms inte medföra några direkta konsekvenser för barn och unga. Enligt artikel 3 i barnkonventionen ska barnets bästa beaktas vid beslut som rör barn. Eftersom utredningen avser ombyggnad av en befintlig byggnad och inte innebär någon ytterligare exploatering av den kringliggande marken bedömer kommunledningskontoret att förslaget inte medför någon negativ påverkan på barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

En försäljning av fastigheten bedöms kunna inbringa cirka 50 miljoner i likvid för kommunen, eller cirka 41 miljoner i bokförda realisationsvinster.

Carina Lundberg Uudelepp
Kommundirektör

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Återrapportering av uppdrag att utreda förutsättningarna för att ombilda byggnaden Stor-Kalmar till bostäder
2. Bilaga 1, Idéskiss, Rapport (Sweco) daterad 2026-10-16
3. Bilaga 2, Idéskiss, Ritningsbilaga daterad 2026-10-16
4. Kommunstyrelsens beslut, 2026-09-13 § 47