

Tjänsteutlåtande
Kommunstyrelsens förvaltning

Till Kommunstyrelsen

Datum: 2026-06-22, rev 2026-08-13

Diarienummer: KS 2026/0167

Utveckling av framtidens äldreboende och nytt invånarnära kommunhus

Sammanfattning

Österåkers kommun befinner sig i en fas där flera långsiktigt strategiska behov sammanfaller. Kommunens befolkningsutveckling medför ett växande behov av boendeplatser för äldre, samtidigt som kommunen behöver säkerställa att den egna organisationen har ändamålsenliga, effektiva och tillgängliga lokaler för att möta framtidens krav på service, samverkan och invånarnära verksamhet.

Genom att omvandla nuvarande kommunhus till verksamheter riktade till äldre, skapas förutsättningar att möta kommunens framtida behov av äldreomsorg och möjliggöra fler boendeplatser för äldre i ett attraktivt läge med närhet till vård och service. Förslaget innebär också att ett kommunhus utvecklas i ett centralt läge och på så vis kan stärka servicen till invånarna, bidra till ett levande centrum och skapa moderna arbetsplatser, med fokus på effektivt lokalutnyttjande, teknik och flexibilitet.

Den föreslagna inriktningen bedöms ge betydande samhällsnytta, bidra till en mer effektiv användning av kommunens lokaler och skapa långsiktigt hållbara lösningar för både kommunorganisationen och kommunens invånare.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta att

- 1) Uppdra till Armada Fastighets AB att utreda hur nuvarande kommunhus kan utvecklas till att framförallt möta behovet av framtidens äldreomsorg, samt andra kommunala verksamheter. Uppdraget ska återrapporteras till Kommunstyrelsen senast i november 2027.
- 2) Uppdra till Armada Fastighets AB att teckna en avsiktsförklaring/LOI (letter of intent) med fastighetsägaren gällande ett förvärv av fastigheten Österåker Berga 11:81, Kajutan i Åkersberga centrum, till

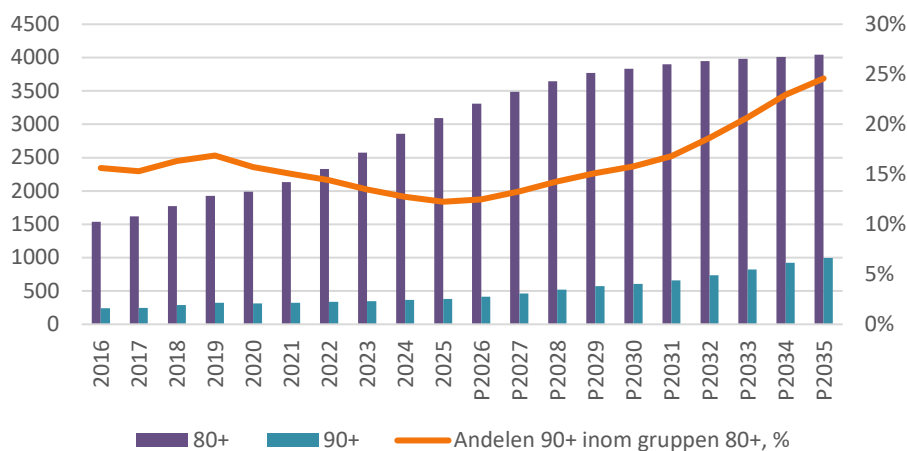
en köpesumma på högst 140 mnkr, i syfte att utveckla ett nytt kommunhus i befintlig byggnad.

- 3) Uppdra till Armada Fastighets AB att genomföra nödvändiga utredningar avseende fastigheten Berga 11:81 lämplighet, projektets genomförbarhet och de ekonomiska förutsättningarna, samt återkomma med en samlad redovisning till Kommunfullmäktige innan beslut om förvärv fattas.
- 4) Godkänna kommunal borgen, under förutsättning att förvärvet genomförs, för Armada Fastighets AB om 140 mnkr för att kunna förvärva fastigheten Berga 11:81.

Ärendet

Österåkers kommun växer och förändras. Befolkningsprognoserna visar att kommunen under de kommande tio åren kommer att få en betydande ökning av antalet äldre invånare. Särskilt gruppen över 80 år väntas öka kraftigt, vilket innebär ett ökat behov av bostäder och omsorgsformer anpassade för äldre.

Antal 80+ och 90+, Österåkers kommun,
utfall 2016-2025, prognos 2026-2035



Som diagrammet visar ökar både gruppen 80 år och äldre och 90 år och äldre i kommunen. 2016 var det cirka 1 500 invånare som var över 80 år i kommunen och idag är det över dubbelt så många. Framtidsbilden visar att gruppen fortsatt växer och 2035 prognostiseras det vara cirka 4 000 invånare i Österåker som är 80 år eller äldre.

Utvecklingen är positiv och speglar att allt fler lever längre och att Österåker är en attraktiv kommun att leva och bo i, men den ställer samtidigt krav på långsiktig planering av kommunens lokalförsörjning och välfärdsverksamheter. För att möta framtidens behov behöver kommunen redan idag skapa

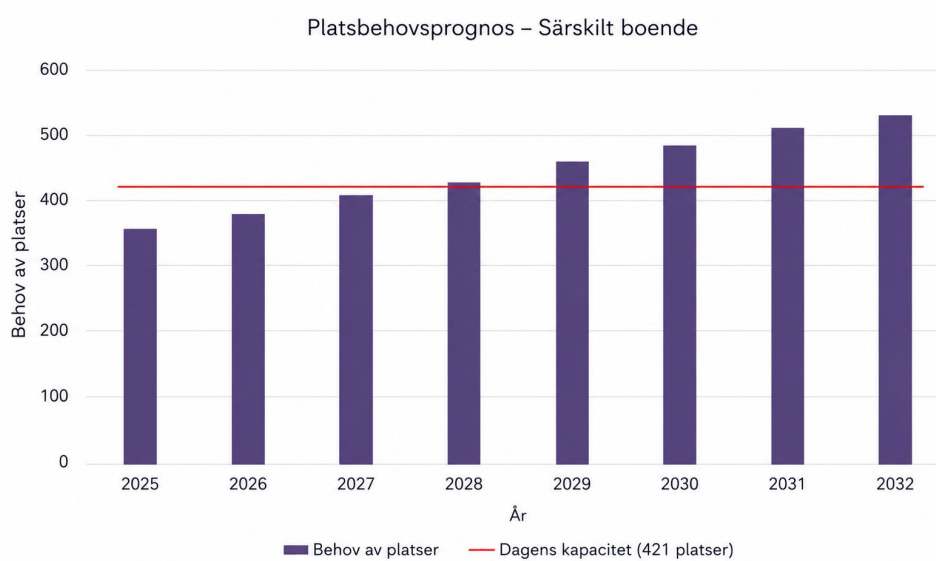
förutsättningar för fler boendeplatser för äldre och utveckla moderna boendemiljöer, som stödjer självständighet, trygghet och hög livskvalitet.

Parallellt har möjlighet givits att se över kommunens egna lokaler och säkerställa att dessa stödjer framtidens arbetssätt. Dagens kommunhus har under lång tid varit en viktig mötesplats för kommunens verksamheter, men förändrade krav på samverkan, tillgänglighet, digitalisering och effektiv lokalanvändning gör att nya lösningar behöver prövas.

Mot denna bakgrund har möjligheten identifierats att utveckla nuvarande kommunhus för verksamheter riktade till äldre.

Framtidens äldreboende

Den demografiska utvecklingen innebär att behovet av särskilda boenden och andra boendeformer för äldre kommer att öka under lång tid framöver. Kommunen behöver därför skapa förutsättningar för ett ökat antal boendeplatser samtidigt som kvalitet, tillgänglighet och attraktivitet säkerställs.



Som diagrammet visar överstiger behovet antalet platser under 2028, enligt prognos.

På Vård- och omsorgsnämndens sammanträde den 9 december 2025 beslutades att inte förlänga nuvarande avtal med Forenade Care AB avseende driften av Enebackens särskilda boende (VON 2025-12-09 §11:8).

Förvaltningen fick då uppdraget att ta fram ett förslag på ett nytt boende som kan ersätta Enebackens särskilda boende. Förslaget skulle utformas utifrån framtida befolkningsprognos och behov, med målsättningen att utgöra Sveriges modernaste och mest ändamålsenliga boendekoncept.

Som en del i den pågående utredningen har nuvarande kommunhus, Alceahuset, bedömts ha mycket goda förutsättningar att utvecklas till just detta. Fastigheten är centralt belägen och erbjuder närhet till flera funktioner som är viktiga för målgruppen, såsom vårdcentral, tandvård, fotvård, restauranger och kollektivtrafik. Läget skapar goda möjligheter för äldre att leva ett aktivt och självständigt liv med närhet till både service och sociala sammanhang.

En ytterligare styrka är att gällande detaljplan redan medger omsorgsverksamhet för äldre. Det innebär att kommunen kan undvika långa planprocesser och i stället påbörja utvecklingsarbetet i närtid, vilket är särskilt angeläget mot bakgrund av det växande behovet av äldreomsorg.

Utvecklingen av fastigheten bör präglas av höga ambitioner och ta sin utgångspunkt i framtidens äldreomsorg. Boendet bör utformas för att möta morgondagens behov genom att integrera modern teknik, digitala lösningar och välfärdsteknik redan från start. Exempel på detta kan vara trygghetsskapande teknik, sensorer, smarta hjälpmedel och tekniska lösningar som stärker den enskildes självständighet samtidigt som de bidrar till hög kvalitet och effektiv resursanvändning.

Målet bör vara att skapa ett modernt, attraktivt och långsiktigt hållbart boende som kombinerar omsorg, trygghet och livskvalitet i en miljö som upplevs som öppen, tillgänglig och integrerad med det omgivande samhället.

Ombyggnaden av nuvarande kommunhus till särskilt boende, eller annan boendeform för äldre, innebär betydande hållbarhetsvinster ur ett miljö- och klimatomfattigt perspektiv jämfört med nybyggnation, bland annat genom väsentligt minskade klimatutsläpp, lägre resursförbrukning och kraftigt reducerade avfallsmängder. Genom att ta tillvara befintlig byggnadsstruktur bidrar projektet till en cirkulär ekonomi och ett mer långsiktigt hållbart nyttjande av kommunens resurser.

Även ur ett ekonomiskt hållbarhetsperspektiv är en ombyggnad av en befintlig fastighet i regel fördelaktigt jämfört med nybyggnation. Genom att nyttja det ekonomiska värde som redan finns investerat i byggnadens stomme, grundläggning, installationer och infrastruktur kan behovet av nya investeringar begränsas. Det kan innebära en lägre total investeringsutgift och därmed ett minskat behov av upplåning och lägre framtida kapital- och finansieringskostnader. Det är viktigt i ett långsiktigt perspektiv, då Österåker står inför stora framtida investeringar, både inom välfärden och övrig infrastruktur. Att utveckla och anpassa en befintlig tillgång för ett nytt ändamål kan därför bidra till ett mer effektivt nyttjande av kommunens samlade tillgångar och investeringsutrymme. Samtidigt behöver den ekonomiska bedömningen göras utifrån ett livscykelperspektiv, där kostnader för ombyggnad, framtida underhåll, energieffektivisering och drift vägs mot motsvarande kostnader för en ny byggnad. Detta ingår i Armadas utredning och redovisning av ekonomiska förutsättningar.

Det finns även möjlighet att inrymma fler verksamheter som erbjuder kommunal service i fastigheten, för att skapa en mer dynamisk mötesplats och för att utnyttja lokalerna på ett bra sätt.

Ett nytt kommunhus för en invånarnära kommun

För att möjliggöra utvecklingen av ett nytt äldreboende behöver kommunen inrymma sina övriga verksamheter som i dagsläget huserar i Alceahuset någon annanstans. Under våren har kommunen fört dialoger med fastighetsägaren till Åkersberga centrum och har nu erbjudits möjlighet att förvärva en del av fastigheten.

Samtidigt som nuvarande kommunhus kan ges en ny samhällsviktig funktion finns möjligheten att etablera ett nytt kommunhus i ett centralt och kollektivtrafknära läge. En sådan etablering skulle innebära flera strategiska fördelar för kommunen:

- 1) *En mer tillgänglig kommun* - Kommunens verksamheter blir mer tillgängliga för invånare, företag och besökare genom en placering i centrum med närhet till kollektivtrafik, handel och annan offentlig service. Ett centralt placerat kommunhus stärker den demokratiska tillgängligheten och gör det enklare för invånare att ta del av kommunens tjänster och verksamheter. Kommunen blir mer synlig och närvarande i vardagen, vilket bidrar till ökad tillgänglighet och bättre service.
- 2) *Samlade verksamheter ger bättre service* - I ett nytt kommunhus finns möjlighet att samla kommunorganisationen, kommunens hel- och delägda bolag, samt biblioteket i en gemensam anläggning. När verksamheter, som idag är geografiskt åtskilda, samlas skapas bättre förutsättningar för samverkan, kunskapsutbyte och gemensam utveckling. Många av de frågor som kommunen hanterar kräver idag nära samarbete mellan olika verksamheter och organisationer. Fysiska avstånd riskerar att skapa onödiga gränser, medan samlokalisering underlättar dialog, snabbare beslutsvägar och ett mer sammanhållet arbete. En samlad organisation bidrar ytterst till bättre service för kommuninvånarna.
- 3) *Effektivare lokalanvändning* - En viktig utgångspunkt är att kommunens lokaler ska användas på ett så effektivt sätt som möjligt. Sedan pandemin arbetar kommunens tjänstemän på ett annat sätt än tidigare. Det finns en ökad flexibilitet där majoriteten av de som arbetar i kommunhuset idag arbetar hemma delar av veckan och arbetsplatser och mötesrum står då outnyttjade. En flytt till centrum från Alcea innebär en minskad yta jämfört med den yta som verksamheterna förfogar över idag, men preliminära beräkningar visar att lokalerna kommer att rymma det antal arbetsplatser och mötesrum som behövs. Genom samlokalisering kan flera funktioner delas mellan verksamheterna, exempelvis reception, mötesrum, konferensytor, utbildningslokaler och andra gemensamma ytor. Detta minskar behovet av dubbla funktioner och skapar bättre nyttjande av

lokalerna över tid. Flexibla och moderna lokaler ger också bättre möjligheter att anpassa verksamheten utifrån framtida behov och förändrade arbetssätt.

- 4) *En attraktiv arbetsgivare* - Kommunens förmåga att rekrytera och behålla kompetenta medarbetare är avgörande för kvaliteten i välfärden. Moderna arbetsplatser med god tillgänglighet, attraktiva arbetsmiljöer och närhet till kollektivtrafik är viktiga faktorer för att stärka kommunens attraktivitet som arbetsgivare. Ett nytt kommunhus kan skapa bättre förutsättningar för samarbete, innovation och utveckling samtidigt som det bidrar till en god arbetsmiljö för medarbetarna.
- 5) *Bidrar till ett levande centrum* - Ett nytt kommunhus med bibliotek och andra publika verksamheter skapar ett ökat flöde av människor i centrum under stora delar av dagen. Detta bidrar till ökad aktivitet, fler möten mellan människor och ett mer levande centrum. Kommunens närvaro i centrum stärker också platsens attraktivitet och kan bidra positivt till näringsliv, service och stadsliv.
- 6) *Hållbarhetsaspekt* - En ombyggnation av befintlig centrumfastighet innebär en minskad klimatpåverkan, samt en effektivare resursanvändning jämfört med nyproduktion. Samtidigt förlängs byggnadens livslängd och möjliggör energieffektiviseringar då uttjänt teknik byts ut. Projektet bidrar även till social hållbarhet genom att utveckla en befintlig plats och tillföra offentlig verksamhet med hög samhällsnytta.

Ekonomiska konsekvenser

Samtal har förts med Åkersberga centrums fastighetsägare och flera värderingar av fastigheten har genomförts, vilka biläggs tjänsteutlåtandet. Kommunens praxis är att snittpriset av kommunens genomförda värderingar utgör inköpspriset för fastigheter, vilket i det här fallet skulle innebära 127 mnkr. Förvaltningen bedömer att Armada bör ges ett ekonomiskt utrymme om högst 140 mnkr för förvärv av fastigheten. Bedömningen grundar sig på att genomförda värderingar i stor utsträckning speglar fastighetens nuvarande nyttjandegrad, användning och rådande marknadsförutsättningar. Förvaltningens samlade bedömning är att fastighetens långsiktiga värde är något högre än vad de aktuella värderingarna indikerar, bland annat mot bakgrund av fastighetens utvecklingspotential och dess strategiska betydelse för kommunens framtida lokalbehov.

En extern marknadsvärdering har genomförts enligt ortsprismetoden. Värderingen anger ett marknadsvärdeintervall om 124,8–137,3 mnkr, där 137,3 mnkr utgör den övre nivån i värderingsintervallet.

Det föreslagna förvärvspriset mellan parterna får högst uppgå till 140 mnkr, vilket innebär att köpeskillingen överstiger den övre värderingsnivån med 2,7 mnkr, motsvarande cirka två procent. Mindre avvikelser från ett värderat marknadsvärde är vanligt förekommande vid fastighetstransaktioner och kan

hänföras till värderingsmetodens inneboende osäkerhet, samt att en värdering alltid utgör en bedömning vid en given tidpunkt, baserad på tillgängligt underlag och gjorda antaganden.

Vid bedömningen av förvärvet har även fastighetens strategiska betydelse för kommunens långsiktiga lokalförsörjning beaktats. Alternativa lösningar, såsom nyproduktion eller anskaffning av annan fastighet, bedöms kunna medföra högre investeringskostnader, längre genomförandetider, samt ökade risker kopplade till planering och genomförande.

Sammantaget bedömer förvaltningen att det avtalade förvärvspriset, trots att det något överstiger den övre nivån i värderingsintervallet, ligger inom ett rimligt marknadsmässigt spann och är affärsmässigt motiverat med hänsyn till fastighetens långsiktiga värde, utvecklingspotential och betydelse för kommunens verksamheter.

De preliminära ekonomiska analyserna som har genomförts visar att hyreskostnaderna för ett nytt kommunhus bedöms kunna ligga på en nivå som motsvarar dagens kostnader i 2026 års prisnivå för de verksamheter som är tänkt att inrymmas. Kommunen ges därmed möjlighet att utveckla moderna, effektiva och verksamhetsanpassade lokaler, utan att den långsiktiga lokalkostnaden ökar i någon betydande omfattning. Samtidigt frigörs möjligheten att använda nuvarande kommunhus för ett ändamål där behovet bedöms vara stort och växande. Ur ett koncernperspektiv skapas därmed förutsättningar för ett bättre nyttjande av kommunens samlade fastighetsresurser.

Iordningsställande av nytt kommunhus ska även genomsyras av kommunens ambitioner i enlighet med kommunens hållbarhetsprogram. Möbler, övriga inventarier och elektronik som finns i nuvarande kommunhus ska i största möjliga mån återanvändas i det nya kommunhuset och på så vis bidra till en cirkulär ekonomi, som är positiv både för miljön och för ekonomin.

Fortsatt process gällande fastighetsförvärv

Gällande nytt kommunhus är det första steget att teckna en avsiktsförklaring/LOI (Letter of intent) med fastighetsägaren. En avsiktsförklaring anger de huvudsakliga förutsättningarna för den fortsatta processen och skapa en tydlig ram för parternas fortsatta förhandling. Genom avsiktsförklaringen ges kommunen möjlighet att genomföra en förvärvsgranskning (due diligence) av fastigheten och affären som underlag inför det fortsatta arbetet med förvärvet.

Syftet är att säkerställa att fastighetens lämplighet, tekniska förutsättningar, ekonomiska konsekvenser och projektets genomförbarhet kan prövas innan kommunen tar ställning till ett förvärv. Avsiktsförklaringen bör vidare reglera formerna för den fortsatta processen, inklusive tidplan, kostnadsansvar och, om det bedöms lämpligt, en tidsbegränsad exklusivitet för förhandlingarna.

Det ska tydligt framgå vilka delar av överenskommelsen som är bindande och vilka som inte är bindande. Ett förvärv förutsätter att förvärvsgranskningen utfaller tillfredsställande samt att erforderliga politiska beslut fattas i ett senare skede.

För att kunna teckna ett slutgiltigt köpeavtal ska:

- Fastigheten, efter genomförd behovs- och verksamhetsprövning, bedömts lämplig för kommunens verksamheter
- Genomförd due diligence, omfattande juridiska, tekniska, ekonomiska, skattemässiga och övriga relevanta förhållande, ha visat att förutsättningarna för förvärv är tillfredsställande för kommunen
- Projektets investeringskostnad, framtida driftkostnader och totala livscykelkostnad vara ekonomiskt försvarbara
- Nödvändiga myndighetsbeslut och tillstånd erhållits
- Erforderliga politiska beslut ha fattats

Efter att Armada genomfört erforderliga utredningar av fastighetens lämplighet, samt tagit fram kalkyler för investering, drift och livscykelkostnader ska resultatet redovisas för Kommunfullmäktige. Redovisningen ska även innehålla en jämförelse med relevanta alternativa lösningar, exempelvis nybyggnation. Först efter att detta underlag presenterats kan Kommunfullmäktige ta ställning till om fastigheten ska förvärvas.

Förvaltningens slutsatser

Förvaltningen bedömer att förslaget innebär en strategisk möjlighet att samtidigt möta två av kommunens framtidsutmaningar: behovet av fler boendeplatser för äldre och behovet av moderna och ändamålsenliga lokaler för kommunens egna verksamheter.

Den demografiska utvecklingen gör att kommunen behöver agera i god tid för att säkerställa framtida omsorgskapacitet. Nuvarande kommunhus erbjuder mycket goda förutsättningar för att utvecklas till ett modernt äldreboende, eller annan verksamhet riktad till äldre, inte minst genom sitt läge med närheten till vård och service, samt de planmässiga förutsättningarna.

Samtidigt skapar ett nytt kommunhus möjligheter att stärka tillgängligheten för invånarna, förbättra samverkan mellan kommunens verksamheter och bolag, effektivisera lokalanvändningen, samt bidra till utvecklingen av ett levande och attraktivt centrum.

Förvaltningen bedömer därför att det finns starka skäl att ge Armada i uppdrag att dels utreda nuvarande kommunhus för verksamheter riktade till framförallt äldre, dels teckna en avsiktsförklaring för utveckling av ett invånarnära kommunhus.

Tidigare beredning

Vård- och omsorgsnämnden, 2025-12-09.

Bilagor

1. Värdeutlåtande avseende Berga 11:81, Forum Fastighetsekonomi, 2026-06-16.
2. Värdeutlåtande Fastigheten Österåker Berg 11:81, SVEFA, 2026-06-09.
3. Protokoll KF § 5:6 2026-08-10.

Staffan Erlandsson
Kommundirektör

Ann Hallner
Kvalitets- och hållbarhetschef

Skickas till
Akt

Verification

Document ID 09222115557586071561

Document

**KS2026-0167 Tjänsteutlåtande - Utveckling av
framtidens äldreboende och nytt invånarnära
kommunhus - rev (002)**
Main document
9 pages
Initiated on 2026-08-13 20:07:34 CEST (+0200) by Patrik
Engberg (PE)
Finalised on 2026-08-13 20:25:41 CEST (+0200)

Initiator

Patrik Engberg (PE)
Österåkers kommun
Company reg. no. 212000-2890
patrik.engberg@osteraker.se

Signatories

Staffan Erlandsson (SE)
Österåkers kommun
staffan.erlandsson@osteraker.se
Signed 2026-08-13 20:25:41 CEST (+0200)

Ann Hallner (AH)
Österåkers kommun
ann.hallner@osteraker.se
Signed 2026-08-13 20:08:45 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be verified by tools such as Adobe Reader.

