

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Uppförande av ett modulhus för bostäder vid Älgövägen på Svärdsö

Startbesked, fastigheten Solsidan 2:25

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för uppförande av ett modulhus för bostäder till en kostnad om maximalt 19 000 000 kronor. Investeringen tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 14 november 2016, § 287 beviljad ram för behov av bostäder (huvudprojekt nummer 98100103).

Detta beslut fattas med stöd av punkten 45 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Nacka kommun arbetar med att tillgodose det ökade behovet av bostäder för sociala ändamål på en mängd olika sätt, bland annat genom att hyra in bostäder/villor eller delar av bostäder/villor från privata aktörer alternativt bygga nya modulhus antingen i egen regi eller med privata aktörer eller slutligen bygga om samt förändra användandet av befintliga fastigheter.

Nacka kommun har ett modulhus med 18 lägenheter som kan uppföras med tillfälligt bygglov vid Älgövägen på Svärdsö. Totalkostnaden för uppförandet beräknas till 19 000 000 kronor och inflyttning beräknas kunna ske andra kvartalet 2017.

Ärendet

Bakgrund

Nacka kommun arbetar med att tillgodose det ökade behovet av bostäder för sociala ändamål på en mängd olika sätt, bland annat genom att hyra in bostäder/villor eller delar av bostäder/villor från privata aktörer alternativt bygga nya modulhus antingen i egen regi eller



med privata aktörer eller slutligen bygga om samt förändra användandet av befintliga fastigheter.

Just nu är merparten av de bostäder kommunen söker det första nya hemmet för den som nyligen fått uppehållstillstånd – ensamstående vuxna och familjer med eller utan barn – som flyttar till en kommun för att etablera sig i Sverige. Under 2016 välkomnade Nacka kommun 339 nyanlända och under 2017 är kommunens åtagande större. Det är ett lagstadgat ansvar för kommunen att skapa förutsättningar för etablering och integration med en väg in till bostad, jobb och det svenska språket.

Genom gällande parteneringavtal mellan Nacka kommun och NCC har kommunen möjlighet att förvärva modulhus. Det finns två varianter av modulhus med 18 respektive 24 lägenheter, väl anpassade efter dagens krav på både bygg, brand och tillgänglighet. Det ena, med 18 lägenheter (12 st 1 rok och 6 st 3 rok), föreslås nu placeras vid Älgövägen på Svärdsö.

Byggande av ett modulhus för bostäder på Svärdsö är ett led i att tillgodose de krav Nacka kommun har att erbjuda nyanlända till kommunen ett boende. Modulhus på Svärdsö (del av fastigheten Solsidan 2:25) strider mot gällande detaljplan varför tillfälligt bygglov krävs. Ett tillfälligt bygglov gäller i fem år och kan förlängas högst två gånger med fem år vardera, det vill säga totalt 15 år. Beslut om tillfälligt bygglov fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 7 december 2016 (B2016-001631) men har överklagats till Länsstyrelsen.

Tidplan

2017	Q1	Bygglov, startbesked, tekniskt samråd, markarbete, etablering, montering.
	Q2	Färdigställande, yttre markarbeten, inflyttning, anpassning.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för uppförande av modulhus, inklusive geoteknisk undersökning, projektering, markarbeten, etablering, montering, färdigställande och dagvattenutredning beräknas uppgå till 19 miljoner kronor, varav kostnaden för modulhuset uppgår till 8 miljoner.

Investeringen om 19 miljoner kronor skrivs av på 15 år vilket ger en investeringskostnad om 6 400 kr/kvm och en årlig kostnad om 2,2 mnkr, motsvarande ca 2 850 kr/kvm och år. Vid antagandet om 27 boende i de 18 lägenheterna och en hyra om 5 900 kr/mån för den boende, genereras ett underskott om ca 0,3mnkr/år som finansieras över arbets- och företagsnämndens budget.



Efter avslutat boendeprojekt tillkommer en kostnad för återställning av mark samt flytt av modulhuset. Denna kostnad uppskattas idag till cirka 2 miljoner kronor. Kommunens totala kostnad inklusive flytt av hus och återställning av mark uppskattas idag till 21 miljoner kronor, modulhusets restvärde är ej beaktat – kan generera ett positivt tillskott.

Konsekvenser för barn

Ett modernt, säkert och välanpassat boende med nära till kommunikationer, skola, sjukvård och handel är ett bra boendialternativ för kommunens nyanlända. Att placera ett boende på Svärdsö i Nacka kommun kommer att väl tillgodose dessa krav.

Bilagor

Situationsplan över etableringen

Jenny Asmundsson
Bostads- och affärsutvecklingsdirektör
Stadsledningskontoret

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling