

2017-03-20

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2017/102

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Uppförande av två modulhus för bostäder på stadshustomten och fortsatt utredning**

### **Förslag till beslut**

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att avbryta arbetet med att etablera tillfälliga bostäder enligt den placering som nu undersökts på fastigheten Sicklaön 134:1.
2. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att enheten för fastighetsutveckling ges i uppdrag att undersöka annan plats inom centrala Nacka för etablering av tillfälliga bostäder där det med hänsyn till genomförandet av stadsutvecklingen ger en längre avskrivningstid och därmed försvarbar ekonomi.

### **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 eller bygga nya modulhus antingen i egen regi eller med privata aktörer alternativt bygga om samt förändra användandet av befintliga fastigheter. Kommun har möjlighet att genom avrop från befintligt ramavtal hyra in två bostadsmodulhus tänkta för att byggas på stadshustomten. Dessa modulhus är väl anpassade efter dagens krav på både bygg, brand och tillgänglighet.

Ärendet behandlades på kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 21 februari 2017 med förslag att uppföra två modulhus för bostäder på stadshustomten, fastigheten Sicklaön 134:1. Ärendet återremitterades dock för komplettering utifrån frågeställningar om att sänka kostnaderna, t.ex. genom längre avskrivningstid, enklare markarbeten, köpa moduler istället för att hyra eller att finna andra leverantörer som kan hyra moduler till en lägre kostnad. Fortsatt utredning visar att längre avskrivningstid inte är bedöms rimlig för en etablering på den föreslagna platsen då den beräknas tas i anspråk för eller kraftigt störas av utbyggnaden av projektet Nya gatan.



Genom att bygga på befintlig parkeringsplats kan kostnad för markbearbetning minskas. Det kan innebära cirka 10 procent lägre årskostnad och att ett antal av de befintliga parkeringsplatserna försvinner utan att ersättas. Vidare har fortsatta kontakter med alternativa leverantörer inte öppnat för möjliga leveranser under 2017 eller till andra årskostnader. Det återstående alternativet för att sänka årskostnaden är att etablera boendet på annan plats inom centrala Nacka där det kan stå kvar under längre tid. Det föreslås därför att arbetet med att etablera tillfälliga bostäder enligt den placering som nu undersökts på fastigheten Sicklaön 134:1. avbryts samt att enheten för fastighetsutveckling ges i uppdrag att undersöka annan plats inom centrala Nacka för etablering av tillfälliga bostäder där det med hänsyn till genomförandet av stadsutvecklingen ger en längre avskrivningstid och därmed försvarbar ekonomi.

## Ärendet

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,
- bygga nya modulhus antingen i egen regi eller med privata aktörer och
- 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 ännu 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.

I kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott aktualiserades frågan om att bygga bostäder på tomten där Nacka stadshus ligger. Kommunen har möjlighet att genom avrop från befintligt ramavtal hyra in så kallade modulhus, för uppförande inom fastigheten Sicklaön 134:1, invid Nacka stadshus, se bilaga. Tillgänglig yta invid stadshuset möjliggör uppförande av två modulhus med vardera tolv tvårumslägenheter på nästan 50 m<sup>2</sup>, anpassade efter gällande bygg-, brand- och tillgänglighetskrav. Det kan bli bostäder för 36-48 personer. Etableringen av modulhusen är ett led i att tillgodose de krav Nacka kommun har att erbjuda nyanlända till kommunen ett boende. Ärendet behandlades på kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 21 februari 2017 med förslag att uppföra två modulhus för bostäder på stadshustomten. Ärendet återremitterades dock för komplettering utifrån frågeställningar om att sänka kostnaderna, t.ex. genom längre avskrivningstid, enklare markarbeten, köpa moduler istället för att hyra eller att finna andra leverantörer som kan hyra moduler till en lägre kostnad. Vidare redovisades i genomsnitt 1,5 boende i varje lägenhet vilket föranledde frågan om effekten på ekonomin om det istället är två eller fler boende per lägenhet.



Byggandet av bostäder på stadshustomten (utanför planlagt område) förutsätter ett tillfälligt bygglov. Detta beroende på att hela området runt stadshuset enligt aktuell planläggning ska användas för annat ändamål. 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 fattas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Stadshustomten bedöms komma att behöva tas i anspråk för arbeten kopplade till genomförandet av projektet Nya gatan eller generellt för utveckling av området inom centrala Nacka. Om inte marken direkt behöver tas i anspråk förutses omfattande störningar för de boende från sprängningar, transporter och byggnadsarbeten för Nya gatan och förväntade fördröjning av arbetena om särskilda skyddsåtgärder krävs med boende så nära byggarbetsplatsen. Det innebär att modulerna endast kan placeras och nyttjas på stadshustomten under 3 års tid, vilket medför en kort avskrivningstid. I kalkylen har därför avskrivningstiden angetts till 3 år. Det innebär att årskostnaden blir ungefär dubbelt så hög som motsvarande bostäder på Kommunalvägen eller för den planerade etableringen på Svärdsö där avskrivningstiden bedömts till 15 år.

Fortsatt utredning visar att längre avskrivningstid inte är bedöms rimlig för en etablering på den föreslagna platsen då den beräknas tas i anspråk för eller kraftigt störas av utbyggnaden av projektet Nya gatan. Genom att bygga på befintlig parkeringsplats kan kostnad för markbearbetning minskas. Det kan innebära cirka 10 procent lägre årskostnad och att ett antal utav de befintliga parkeringsplatserna försvinner utan att ersättas. Vidare har fortsatta kontakter med alternativa leverantörer inte öppnat för möjliga leveranser under 2017 eller till andra årskostnader. Det återstående alternativet för att sänka årskostnaden är att etablera boendet på annan plats inom centrala Nacka där det kan stå kvar under längre tid. En förlängning av avskrivningstiden till mer än 6 år kan möjligtvis uppnås med en alternativ placering inom centrala Nacka. Det föreslås därför att arbetet med att etablera tillfälliga bostäder enligt den placering som nu undersökts på fastigheten Sicklaön 134:1. avbryts samt enheten för fastighetsutveckling ges i uppdrag att undersöka annan plats inom centrala Nacka för etablering av tillfälliga bostäder där det med hänsyn till genomförandet av stadsutvecklingen ger en längre avskrivningstid och därmed försvarbar ekonomi.

Vad gäller redovisningen av antalet individer i varje bostad kan givetvis den totala ekonomin optimeras genom god matchning mellan efterfrågan och utbudet av olika typer av lägenheter. Vid byggstart är det dock inte möjligt att avgöra vilket utnyttjande det blir varför det för jämförelsens skull i kalkyl är satt till i genomsnitt 1,5 boende per lägenhet baserat på hitillsvarande utfall i anvisade lägenheter.

## Tidplan vid eventuell alternativ placering

2017	Q2	Bygglov, startbesked, tekniskt samråd, markarbete, etablering och montering
	Q3	Färdigställande, yttre markarbeten och inflyttning

## Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för geoteknisk undersökning, projektering, markarbeten, etablering, montering, demontering, färdigställande och dagvattenutredning beräknas uppgå till 8 miljoner kronor. Hyrtiden för två moduler är minimum tre år, därefter kan kommunen hyra bägge modulerna ett år i taget. Årlig inhyrningskostnad är cirka 2,9 miljoner kronor.

Investeringen, de 8 miljoner kronor för iordningsställande av mark som beskrivs ovan, skrivs av på 3 år. Investeringskostnad blir 6 400 kronor/kvm och en årlig kostnad om 6,7 miljoner kronor. Vid antagandet om att det bor i snitt 1,5 person per lägenhet kan mellanskillnaden mellan kostnad och intäkter bli ett underskott om 4,2 miljoner kronor per år de tre första åren och 0,4 miljoner kronor för de tre åren därpå. Detta underskott finansieras över arbets- och företagsnämndens budget.

I kalkylen har avskrivningstiden angetts till 3 år. Det innebär att årskostnaden blir ungefär dubbelt så hög som motsvarande bostäder på Kommunalvägen eller för den planerade etableringen på Svärdsö där avskrivningstiden bedömts till 15 år. Med en förenklad grundläggning direkt på befintlig parkeringsplats kan årskostnaden minska med i storleksordningen 10 procent. Då tas cirka 30 parkeringsplatser i anspråk som inte ersätts. En förlängning av avskrivningstiden till mer än 6 år kan möjligtvis uppnås med en alternativ placering inom centrala Nacka.

Efter avslutat boendeprojekt tillkommer en kostnad för återställning av mark och moduler samt en kostnad för avetablering av modulhusen på cirka 1,9 miljoner kronor. Kommunens totala kostnad inklusive flytt av hus och återställning av mark uppskattas idag till 9,9 miljoner kronor.

## Konsekvenser för barn

Ett modernt, säkert och välanpassat boende med nära till kommunikationer, skola, sjukvård och handel är ett bra boendalternativ för kommunens nyanlända. Att placera ett boende i centrala Nacka vid stadshuset är bra men nu utpekad plats nära blivande arbetsområde med omfattande sprängningsarbeten och husbyggande är mindre bra för boende, inte heller för barn.



## **Bilaga**

Situationsplan över utredd etablering

Dag Björklund  
Trafik- och fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Taina Sunnarborg  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsutveckling