

2015-09-23

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2015/630-289

Kommunstyrelsen

## **Socialnämndens och äldrenämndens samt arbets- och företagsnämndens behov av bostäder för åren 2016-2018**

Utökad investeringsram

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige anslår ytterligare 50 miljoner kronor i investeringsram för huvudprojekt, Investeringsbeslut för att tillgodose socialnämndens och äldrenämndens samt arbets- och företagsnämndens behov av bostäder (HP 98000080), varpå total investeringsram uppgår till 85 miljoner kronor.

### **Sammanfattning**

Dramatiskt ökade behov av bostäder för specifika målgrupper gör att kommunen måste vidta åtgärder för att så snabbt som möjligt tillskapa sådana. Externa förhyrningar görs i möjligaste mån, men det löser bara en liten del av behoven. För att möjliggöra en större kapacitetsökning har en utredning gjorts som visar på möjligheter att bygga om befintliga tomställda lokaler och bebygga kommunal mark där förutsättningar att söka bygglov och bygga direkt utan detaljplaneändring finns.

### **Ärendet**

Kommunfullmäktige fattade den 11 november 2013 beslut om ett huvudprojekt om 35 miljoner kronor för investeringar för att tillgodose social- och äldrenämndens, numera även arbets- och företagsnämndens behov av bostäder och lokaler.

I fastighetsprocessen ingår att bygga, förvalta, hyra in och underhålla bostäder och lokaler för olika behov inom verksamheter som finansieras av social-, äldre- och arbets- och företagsnämnden, exempelvis för äldre, personer med funktionsnedsättning samt för personer med särskilda behov och bostäder för nyanlända.

Sedan tidigare finns ett antal specificerade objekt med identifierade behov av åtgärder såsom ombyggnad, tillbyggnad eller renovering. En preliminär kostnadsbedömning har gjorts och i nästa skede görs mer detaljerade kalkyler i samband med att åtgärderna beskrivs mer noggrant. En tidplan för genomförande tas fram i samråd med ansvariga verksamheter. Utöver de specificerade projekten kan behovet av bl.a. ytterligare bostäder för nyanlända kunna innebära att en beredskap för snabba åtgärder kommer behövas.

Ett nytt huvudprojekt är önskvärt eftersom behoven den senaste tiden ökat avsevärt och en höjning av medel i befintligt huvudprojekt kan korta processen. Genomförande av de nedan specificerade projekten bedöms vara aktuellt under 2016-2018. Respektive projekt planeras att genomföras som delprojekt genom beslut om startbesked av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Följande objekt utgör exempel på projekt som ingår i den utökade ramen:

<b>Namn</b>	<b>Åtgärder</b>
Strandparkens förskola, Älta	Ombyggnad till bostäder
Länkarna, Storängen, Sicklaön	Ombyggnad och renovering av bostäder
Lokal Alphyddan, Sicklaön	Ombyggnad till bostäder
Rosa Villan, Boo	Renovering av 2 bostäder
Skogalundsklippan gruppboistäder	Renovering/hyresgäst Anpassning
Björknäs 1:713, Boo	Förstudie, bostäder med tidsbegränsat bygglov
Kocktorpsvägen 8	
Mensätra 1:178, Boo	Förstudie, bostäder med tidsbegränsat bygglov
Munkkärrsvägen, Boo	
Älta 109:6, Älta	Förstudie, markanvisning med tomträtt bostäder
Apelbergsvägen	
Bo 1:118, Boo	Förstudie, markanvisning med tomträtt bostäder
Värmdövägen 914	
Lännersta 1:672, Boo	Förstudie, bostäder med tidsbegränsat bygglov
Trollsjövägen	
Orminge 1:58, Boo	Förstudie, bostäder med tidsbegränsat bygglov
Kommunalvägen	
Arrende Fisksätra	Förstudie, bostäder med tidsbegränsat bygglov
Saltsjöbadsvägen	
Bo 10:29, 10:30, 10:31, Boo	Förstudie, bostäder med tidsbegränsat bygglov
Rävgrytestigen	
Björknäs 16:1, Boo	Förstudie, bostäder med tidsbegränsat bygglov
Värmdövägen	
Björknäs 1:849, Boo	Förstudie, bostäder med tidsbegränsat bygglov
Värmdövägen	
Gamla landsvägen, Skuru	Förstudie, ombyggnad till 3-4 bostäder
Tattby 7:3	



Ljuskärnsberget, Saltsjöbaden	Förstudie, bostäder med tidsbegränsat bygglov
Förskolan Vesslan 1 och 2	Förstudie, ombyggnad till bostäder
Jarlaberget	
Bo 1:116, Boo	Förstudie, markanvisning med tomträtt
Kadettvägen	

De flesta fastighetsobjekt ovan bedöms vara av strategiskt värde och kommer exempelvis att ingå i framtida stadsbyggnadsprojekt. De är följaktligen inte lämpliga att sälja, inte heller att upplåta med tomträtt eller arrende. De kommunalt ägda fastigheter som inte är strategiska föreslås markanvisas med tomträtt, detta för att enklare kunna styra användningen.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Kostnaden avseende förstudier belastar resultatet om inte projektet går vidare till genomförande. Vid genomförande av projekt (ny- till eller ombyggnation) aktiveras hela projektkostnaden inklusive kostnad för förstudie vid färdigställande och hyra inklusive kostnad för kapitaltjänstkostnad finansieras av respektive behovsnämnd.

### **Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering**

Om investeringen inte beviljas kan Nacka inte hantera de ökade behov av bostäder som redovisas av arbets- och företagsnämnden. Följden blir att kommunen inte kan uppfylla den överenskommelse om mottagande och bosättning av nyanlända invandrare i enlighet med kommunfullmäktiges besluta av den 22 september 2015.

### **Alternativa lösningar för investeringen**

Arbete pågår med att undersöka om inhyrningar externt liksom förvärv av bostadsrätter kan lösa en del av den uppkomna situationen. Troligen kan en mindre del av behovet lösas genom att bostäder hyrs in på öppna marknaden.

Jenny Asmundsson  
Fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Per Leckström  
Lokalförsörjningsstrateg  
Enheten för fastighetsutveckling