

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Uppförande av två modulhus för bostäder på stadshustomten

Startbesked, del av fastigheten Sicklaön 134:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för uppförande av bostadsmodulhus, för en maximal kostnad om 8 000 000 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 dels 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.

Nacka kommun har möjlighet att genom avrop från befintligt ramavtal med Expandia Moduler AB 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

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,
- 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 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.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott aktualiserade möjligheten 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 m², väl anpassade efter gällande bygg-, brand- och tillgänglighetskrav. Det kan bli bostäder för 36-48 antal personer. Etableringen av modulhusen är ett led i att tillgodose de krav Nacka kommun har att erbjuda nyanlända till kommunen ett boende.

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. Sakägare, det vill säga samtliga närmast berörda grannar, kommer att kontaktas och ges möjlighet att yttra sig i det tillfälliga bygglovsärendet.

Tidplan

2017	Q1	Bygglov, startbesked, tekniskt samråd, markarbete, etablering och montering
	Q2	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 moduler ett år i taget. Årlig inhyrningskostnad är ca 2,9 miljoner kronor.



Investeringen, de 8 miljoner kronor för iordningsställande av mark som beskrivs ovan, skrivs av på 3 år vilket ger en investeringskostnad om 6 400 kronor/kvm och en årlig kostnad för kommunstyrelsen som fastighetsägare om 6,7 miljoner kronor. Vid antagandet om att det bor i snitt 1,5 person per lägenhet och kan mellanskillnaden mellan kommunstyrelsens kostnad och inkommande hyresintäkter blir 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.

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 parken vid Stadshuset i Nacka kommun kommer väl att tillgodose dessa krav.

Bilagor

Situationsplan över etableringen

Jenny Asmundsson
Bostads- och affärsutvecklingsdirektör
Stadsledningskontoret

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling