

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 17 000 000 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 17 000 000 kronor och inflyttning beräknas kunna ske i andra kvartalet 2017.

Ärendet har återremitterats för ytterligare genomgång av kostnader för byggnationen och utförligare redovisning av hyresintäkterna.



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.

Projektet

Byggande av ett modulhus för bostäder 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), överklagades till Länsstyrelsen som avslog överklagan den 27 februari 2017.

Genom parteneringavtal med NCC kan kommunen 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 bli placerat vid Älgövägen på Svärdsö.

Efter återremiss (KSSU 21 februari 2017 § 35) har ytterligare genomgång av kostnaderna gjorts tillsammans med NCC, inklusive jämförelse med motsvarande byggnation vid Kommunalvägen. Ny bedömning är att mindre behov av projektering och något lättare markförhållande gör att investeringen nu bedöms till 17 mnkr. Beloppet innehåller endast en mindre reserv för oförutsett då motsvarande byggnation nyligen genomförts med samma organisation och att markförhållandena tyder på en okomplicerad grundläggning.

Hysesintäkterna är beräknade utifrån en bruksvärdeshyra på i 2 050 kr per kvadratmeter och år. För de mindre lägenheterna blir hyran per kvadratmeter något högre. En genomsnittlig månadshyra för en lägenhet beräknas uppgå ca 6 500 kronor. Eventuell hyresdebitering utöver betalningsförmåga hos hyresgäst resulterar i behov av försörjningsstöd. Kostnaden per person är beroende av matchning mellan individ/familj och lägenhet vid varje tillfälle.



Tidplan

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

Ekonomiska konsekvenser

Investeringen för uppförande av modulhus, inklusive geoteknisk undersökning, projektering, markarbeten, etablering, montering, färdigställande och dagvattenutredning beräknas uppgå till 17 000 000 kronor eller ca 22 000 kr/kvm. Investeringen skrivs av på 15 år vilket ger en årlig kostnad om 2 050 000 kr, eller 2 664 kr/kvm. Med 27 boende i objektet blir kostnaden ca 6 300 kr per månad och person. Med 35 boende blir kostnaden ca 4 900 kr per månad och person.

Förvaltningsresultat för objektet bedöms bli ett underskott på ca 500 tusen kronor per år. Underskott finansieras över arbets- och företagsnämndens budget där nettoutfallet blir beroende av hur väl objektet kan nyttjas. Utöver det kommer arbets- och företagsnämndens budget även belastas av hyreskostnader som eventuellt överstiger individernas betalningsförmåga genom försörjningsstöd.

Efter 15 år kommer fastigheten att ha ett s.k. restvärde. Det kan vara rimligt att uppskatta att detta restvärde i vart fall motsvarar kostnaden för att flytta huset och återställa marken.

Konsekvenser för barn

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

Bilagor

Situationsplan över etableringen

Dag Björklund
 Trafik- och fastighetsdirektör
 Stadsledningskontoret

Taina Sunnarborg
 Enhetschef
 Enheten för fastighetsutveckling