

2017-08-21  
Reviderad 2017-09-25

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2017/718

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Uppförande av modulhus för bostäder på Utskogsvägen 20 till 22 i Duvnäs utskog**

Startbesked, del av fastigheten Sicklaön 29:1

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för uppförande av ett modulhus med 26 bostäder på adressen Utskogsvägen 20 till 22 i Duvnäs utskog, en investering om maximalt 21 000 000 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**

Ärendet har återremitterats från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 12 september 2017 för ett klargörande av hur många lägenheter som planeras samt en förklaring hur projektet skall hantera aktuella markförhållandena på fastigheten och de kostnaderna som kan uppstå vid en eventuell större marksanering på grund av förorenad mark.

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.

Kommunen har ett sedan tidigare inköpt modulhus med 26 lägenheter som kan uppföras med tillfälligt bygglov vid Utskogsvägen 20 till 22, del av fastigheten Sicklaön 29:1.



Totalkostnaden för uppförandet beräknas till 21 000 000 kronor och inflyttning torde kunna ske andra kvartalet 2018.

Arbetena kommer att sättas igång om kommunen genom en inventering av markförhållandena, får klarlagt att markkvaliteten är anpassad för tänkt byggnad och verksamhet. Det mest troliga är att det inte har bedrivits någon verksamhet där det använts materia som är skadlig för marken.

## 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. Enligt bosättningslagen är kommunen skyldig att erbjuda bostad för nyanlända som anvisas från Migrationsverket. För 2016 anvisades 366 personer och under 2017 kommer 370 personer att anvisas till kommunen. 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 hade kommunen möjlighet att förvärva modulhus. Det fanns två varianter av modulhus med 18 respektive 26 lägenheter, väl anpassade efter dagens krav på både bygg, brand och tillgänglighet. Det ena, med 26 lägenheter (20 stycken med 1 rum och kök och 6 stycken med 3 rum och kök), föreslås nu placeras på fastigheten del av Sicklaön 29:1, (Utskogsvägen 20 till 22).

Aktuellt modulhus köptes in i syfte att placeras på annan tänkt fastighet inom Nacka kommun. Denna placering överklagades varför Nacka kommun tillsvidare lagerhåller detta modulhus. Huset står väl emballerat på Porsmossen.

På förekommen anledning och med tidigare erfarenhet från Nacka kommuns projekt vid etablering av ett modulhus på Svärdsö kommer det att genomföras en grundlig inventering av markförhållandena på tänkt plats innan slutgiltigt beslut fattas om en etablering. Kravet är att Nacka kommun erhåller ett s.k. 'rent protokoll', innebärande en markkvalitet, anpassad för tänkt byggnad och verksamhet. Enligt uppgift, är det mest troligt, att det inte har bedrivits verksamhet inom aktuellt område där det kan ha förekommit materia, skadlig för marken.



Fastigheten på Utskogsvägen 20 till 22 används idag av Nacka kommun som upplag och förråd för drift- och förvaltningsenheten, Nacka Vatten och Avfall AB m.fl. Inom fastigheten finns även tre arrendeavtal med lokala aktörer inom trafikområdet och VA samt med Nacka Energi.

Samtidigt med tänkt etablering på Utskogsvägen 20 till 22 kommer det att genomföras en effektivisering av områdets samtliga arbetsområden och arrendeavtal och en generell uppsnygning. Detta skapar utrymme för en etablering av ett antal ersättningsplatser för parkering. Kostnader förknippade till denna effektivisering och uppsnygning av markområdet kommer att tas inom aktuell driftbudget för fastigheten.

Byggande av ett modulhus för bostäder på Utskogsvägen 20 till 22 är ett led i att tillgodose de krav Nacka kommun har att erbjuda nyanlända till kommunen ett boende. Placeringen av ett modulhus på Utskogsvägen 20 till 22, (del av fastigheten Sicklaön 29:1) strider mot gällande detaljplan varför tillfälligt bygglov är en förutsättning. Ett tillfälligt bygglov gäller i fem år och kan förlängas högst två gånger med fem år vardera, det vill säga totalt 15 år.

### Tidplan

2017	Q4	Bygglov, startbesked, tekniskt samråd, etablering, markarbete,
2018	Q1/Q2	Montering, 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 21 000 000 kronor, varav kostnaden för modulhuset uppgår till 10 000 000 kronor.

Investeringen om 21 000 000 kronor skrivs av på 15 år vilket ger en investeringskostnad om 26 442 kr/kvm och en årlig kostnad om 2 306 000 kronor, motsvarande ca 2 400 kr/kvm och år. (BTA). Vid antagandet om en snitthyra på 2 334 kr/m<sup>2</sup>/år (BOA), genereras ett underskott om ca 576 000 kr/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 2 000 000 kronor. Modulhusets restvärde är uppskattat till 3 000 kr/m<sup>2</sup>/BTA. Detta är beaktat i aktuell budget.



## Konsekvenser för barn

Ett modernt, säkert och välanpassat boende med nära till kommunikationer, skola, sjukvård och handel är ett bra boendevalternativ för kommunens nyanlända. Att placera ett boende på Utskogsvägen 20 till 22 i Nacka kommun kommer att väl tillgodose dessa krav.

## Bilaga

Föreslagen placering av bostadshuset, alternativ 1 gäller.

Dag Björklund  
Trafik -och fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Taina Sunnarborg  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsutveckling

Peter Bertilsson  
Projektledare  
Enheten för fastighetsutveckling