

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Uppförande av modulhus för bostäder på Kocktorpsvägen 8 i Björknäs**

*Slutredovisning*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänner slutredovisningen av projektet Kocktorpsvägen, delprojekt 98100580 tillfälliga bostäder, kocktorpsvägen. Investeringen har tagits 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 64 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Den 9 augusti 2016 fattade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslut om att bevilja 24 000 000 kronor för uppförande av modulhus, för bostäder med tidsbegränsat bygglov vid Kocktorpsvägen 8 med inflyttning under första kvartalet på 2017.

Projektet försenades på grund av flera händelser såsom överklagan på bygglovet från framförallt Trafikverket som pekade på avståndet till Värmdövägen avseende farligt gods samt hög bullernivå. Efter förhandlingar avseende placering och utformning av bullerplank drog Trafikverket tillbaka sin överklagan på aktuellt bygglov.

Föreningen har inte bara medfört en klart ökad kostnadsbild för ett färdigställande utan påverkade även projektets tidplan. Huset färdigställdes under våren 2018 och inflyttning skedde under Q2/Q3, år 2018.

Projektet är nu slutfört och slutkostnaden uppgår till 27 736 000 kronor vilket ger en slutkostnad som ligger 3 736 000 kronor över beviljad investeringsram.

## Ärendet

Under 2015 och 2016 ökade antalet asylsökande invandrare kraftigt i Sverige. Sedan 1 mars 2016 innebär bostättningslagen att kommuner är skyldiga, att efter anvisning, ta emot nyanlända med uppehållstillstånd för bostättning. Därmed var det avgörande för Nacka kommun, såväl som för andra kommuner, att få till och tillhandahålla fler bostäder än tidigare för sociala behov, däribland modulbostäder för nyanlända Nackabor.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 9 augusti 2016, §287, att bevilja investeringsmedel om 24 000 000 kronor för uppförande av ett modulhus med 28 lägenheter på fastigheten, Del av Björknäs 1:1. Inflyttning var planerad till Q1/Q2 2016.

Investeringen togs i anspråk från den av kommunfullmäktige beviljade ramen för behov av bostäder, med huvudprojekt nummer 98100103.

Byggnation av ett modulhus för bostäder på Kocktorpsvägen 8 strider mot gällande detaljplan varför en ansökan om tidsbegränsat bygglov krävdes. Beslut om tillfälligt bygglov fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden dels den 28 juni 2017, dels den 14 februari 2018 för förråd samt den 12 april 2018 för bullerplank. Dessutom finns det ett kompletterande bygglov för höjning av plank, vilket beslutades den 20 december 2018.

På grund av överklagan på bygglovet från Trafikverket har projektet blivit försenat. Trafikverket pekade på bland annat det 'nära' avståndet till Värmdövägen (farligt gods), krav på luftkvalitetsutredning samt alltför hög bullernivå.

I förhandlingar med Trafikverket lyckades Nacka kommun få till ett avtal där Trafikverket accepterade ett mindre avstånd från Värmdövägen samt en då föreslagen lösning på bullerproblematiken. Efter genomförd luftkvalitetsutredning påvisades mycket låga föroreningshalter. Efter denna uppgörelse drog Trafikverket tillbaka sina krav i sitt yttrande på aktuellt bygglov.

Genom kommunens partneringavtal med NCC hade det tidigare förvärvat tre modulhus. Då en slutlig placering av dessa hus inte var bestämd vid planerad leverans så har dessa mellanlagrats vilket har medfört utökade kostnader för mellanlagring, transport och lyft. Huset med 28 lägenheter (24 st 1 rok och 4 st 3 rok), beslutades att placeras på Kocktorpsvägen 8.

## Projektbeskrivning för bostäder vid Kocktorpsvägen 8

Entreprenadform:	Totalentreprenad
Generalentreprenör:	NCC, del av partneringavtalet med NCC(NSP)
Projektledare:	Peter Bertilsson, enheten för bygg och anläggning.



Starttidpunkt (produktion):	Vecka	48 - 2017 (Startbesked)
Slutbesiktning:	Vecka	26 - 2018
Inflyttning:	Vecka	32 - 2018

### Ekonomi

Beslutad ram:	24 000 000 kronor
Slutkostnad:	27 736 000 kronor

### Finansiering

Hyresgrundande investeringsbelopp	27 736 000 kronor
Yta som hyran baseras på, BOA	722 kvm
Första årets avskrivningskostnad, på 19 års genomsnittlig Avskrivningstid	1 460 000 kronor
Första årets räntekostnad, baserad på internränta 2 procent	539 000 kronor
Totala uppskattade driftkostnader, 1 360 kronor per kvadratmeter	982 000 kronor
Årlig hyra utifrån kapitaltjänstkostnad och driftkostnader	2 981 000 kronor

### Ekonomiska konsekvenser

Projektet slutredovisas till en slutkostnad på 27 736 000 kronor utifrån en investeringsram på 24 000 000 kronor. Det hyresgrundande investeringsbeloppet motsvarar slutkostnaden.

Den genomsnittliga avskrivningstiden uppgår till 19 år då det finns avskrivningar både på 15 respektive 25 år i anläggningsregistret.

Totala driftkostnader består av planerat och avhjälpande underhåll, mediakostnader (el, värme, vatten), fastighetsskötsel vid vinter- och sommartid samt administration. Dessa uppskattas till 1 360 kronor per kvadratmeter utifrån befintlig drift idag.

Utifrån det hyresgrundande beloppet beräknas kvadratmeterpriset för en självkostnadshyra till 4 128 kronor per kvadratmeter och år.

Den kontaminerade marken har medfört driftkostnader för marksanering om 440 502 kronor som förs på driften och belastar enheten för fastighetsförvaltning.

Arbets- och företagsnämnden och/eller socialnämnden ska enligt nuvarande hyresmodell belastas fullt ut av driftskostnaderna genom internhyra.

Sammanställning av delar på de utökade kostnaderna.

Tjänst	Byggherre-kostnader	Entreprenad-kostnader	Anmärkning
Bevakning, larm, fast och 'rondering'	150 000 kronor		
Mark		1 065 000 kronor	Exkl sanering
Projekttimmar, överklagan, KA,	275 000 kronor		
El- och etableringskostnader	75 000 kronor	200 000 kronor	
Omtag projektledning, tjänstemän NCC		550 000 kronor	
Mellanlagring, transporter, lyft		700 000 kronor	
Förråd		350 000 kronor	Ej budgeterat
Diverse såsom luft, styr, stängsel, lås, utredningar med mera.	200 000 kronor	150 000 kronor	
<b>Totalt</b>	<b>700 000 kronor</b>	<b>3 015 000 kronor</b>	

*Nedan återges en förklaring till de olika kostnadsposterna. Bevakning (rondering) och larm:* Efter branden på kommunens projekt på Svärdsö har ansvariga beslutat om bevakning på samtliga av de boenden kommunen idag har för nyanlända.

*Projekt timmar, överklagan:* Under flera månader låg färdigställande av huset nere i väntan på beslut gällande överklagan från Trafikverket. Det interna arbetet pågick med att hitta en lösning med Trafikverket under denna period.

*Omtag Projektledning NCC:* NCC:s projekteringspersonal fick före/under/efter överklagande-perioden ta ett omtag och istället projektera för ett hus på tomten (inte som tidigare planerat två hus på tomten).

*Mellanlagring, transporter, lyft:* Hela huset var beställt av Nacka kommun för leverans i början på 2017. Eftersom det inte fanns ett godkänt bygglov fick huset förvaras dels på mark tillhörande husleverantören och sedan på mark tillhörande Nacka kommun vid Porsmossen, (del av Kummelnäs 11:118 samt del av Kummelnäs 1:840). Kostnad för lagring, omlastning (flera gånger) samt transporter blev betydligt högre än budgeterat.

*Förråd:* Fanns ej med i ursprungsbudget.

*Mark;* Betydligt mer, ej projekterat markarbete än budgeterat. Bland annat sprängningsarbete, tillkommande stödmur, asfaltering och dyligt.

*Diverse:* Kostnader vilka uppstår under försening. Ökade kostnader för hyra av ställningar, etablering, personal med mera. Dessutom ett flertal utredningar – buller, farligt gods, luftkvalitet med mera.



## Konsekvenser för barn

Ett modernt, säkert och välanpassat boende nära till kommunikationer, skola, sjukvård och handel är ett bra boendevalternativ för kommunens nyanlända, däribland barn. Att placera ett boende på Kocktorpsvägen 8 i Nacka kommun har tillgodosett dessa krav.

Peter Skogberg  
Enhetschef  
Enheten för bygg och anläggning

Peter Bertilsson  
Projektledare  
Enheten för bygg och anläggning

Patrik Häggstrand  
Tf. Gruppchef, Bygg  
Enheten för bygg och anläggning