

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Uppförande av ett modulhus för bostäder vid Älgövägen på Svärdsö

*Slutredovisning*

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänner slutredovisningen av projektet, delprojekt 93100523 Svärdsö tillfälliga bostäder. 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 14 mars 2017 beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att bevilja 17 miljoner kronor för uppförande av ett modulhus, för bostäder med tidsbegränsat bygglov, vid Älgövägen 44 på Svärdsö med inflyttning under andra kvartalet 2017.

Projektet försenades på grund av flera händelser som överklagande av bygglov med hantering av ärendet i mark- och miljödomstolen samt en brand i februari 2018. Dessa incidenter medförde inte bara en klart ökad kostnadsbild för färdigställandet, utan påverkade även projektets tidplan. Huset färdigställdes under hösten 2018 och inflyttning skedde vid årsskiftet 2018/19.

Projektet är nu slutfört och slutkostnaden uppgår till 20 418 000 kr vilket ger en slutkostnad som ligger 3 418 000 kronor över beviljad investeringsram.

### Ärende

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 bosättning. 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 14 november 2016, §287, att bevilja investeringsmedel om 17 000 000 kronor för uppförande av ett modulhus med 18 lägenheter på fastigheten, Solsidan 2:25. Inflyttning var planerad till andra kvartalet 2017. Investeringen togs i anspråk från den av kommunfullmäktige beviljade ramen för behov av bostäder med huvudprojekt nummer 98100103.

Beslut om tillfälligt bygglov för byggnation av modulhus för bostäder fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 7 december 2016. Nämndens beslut överklagades till länsstyrelsen som avtog överklagandet den 27 februari 2017. Länsstyrelsens beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen som avtog överklagandet.

Förutom att bygglovet överklagades i flera instanser visade markprover från aktuell fastighet att marken var starkt kontaminerad. Ett större saneringsjobb fick genomföras innan byggnation av grund och modulhus kunde påbörjas.

Genom kommunens partneringavtal med NCC hade det tidigare förvärvats tre modulhus. Då en slutlig placering av dessa hus inte var bestämd vid planerad leverans så har dessa mellanlagrats vilket har medfört ökade kostnader för mellanlagring, transport och lyft. Huset med 18 lägenheter (12 st 1 rok och 6 st 3 rok), beslutades att placeras vid Älgövägen på Svärdsö.

Den 5 februari 2018 utsattes byggnaden för en brand. Byggnaden blev delvis utbränd vilket fick till följd att hela byggnaden fick rivas och byggas upp från början. Kostnaderna för återställningen av byggnaden till samma nivå som innan branden täcktes till större delen av entreprenörens försäkring.



## Projektbeskrivning för bostäder vid Älgövägen på Svärdsö

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Entreprenadform:            | Totalentreprenad                                   |
| Generalentreprenör:         | NCC som del av Nacka Strategisk Partnering         |
| Projektledare:              | Peter Bertilsson, enheten för bygg och anläggning. |
| Starttidpunkt (produktion): | Vecka 12 - 2017                                    |
| Slutbesiktning:             | Vecka 44 - 2018                                    |
| Inflyttning:                | Vecka 02 - 2019                                    |

### Ekonomi

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Beslutad ram: | 17 000 000 kronor |
| Slutkostnad:  | 20 418 000 kronor |

### Finansiering

|   |                  |
|---|------------------|
| Hyresgrundande investeringsbelopp   | 20 418 000 kr    |
| Yta som hyran baseras på, BOA   | 543 kvm          |
| Första årets avskrivningskostnad, baserad på 19 års genomsnittlig avskrivningstid | 1 075 000 kronor |
| Först årets räntekostnad, baserad på internränta 2 procent                        | 397 000 kronor   |
| Totala uppskattade driftkostnader, 1 020 kronor per kvadratmeter                  | 554 000 kronor   |
| Årlig hyra utifrån kapitaltjänstkostnad och driftkostnader                        | 2 025 000 kronor |

### Ekonomiska konsekvenser

Projektet slutredovisas till en slutkostnad på 20 418 000 kronor utifrån en investeringsram på 17 000 000 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 1 020 kronor per kvadratmeter utifrån befintlig drift idag.

Utifrån det hyresgrundande beloppet beräknas kvadratmeterpriset för en självkostnadshyra till 3 730 kronor per kvadratmeter och år.

Den starka kontaminerade marken har medfört marksaneringskostnader om 5 293 610 kronor som bekostats av Exploateringsprojektet Älgö, projekt nr 92429528.

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-<br>kostnader | Entreprenad-<br>kostnader |
|---|-------------------------|---------------------------|
| Bevakning, larm, fast och 'rondering'                       | 400 000 kronor          |                           |
| Projekttimmar, överklagan, brand och KA                     | 600 000 kronor          |                           |
| El- och etableringskostnader                                | 100 000 kronor          | 340 000 kronor            |
| Omtag projektledning NCC                                    |                         | 500 000 kronor            |
| Mellanlagring, transporter, lyft                            |                         | 700 000 kronor            |
| Förråd  |                         | 300 000 kronor            |
| Diverse; luft, styr, stängsel, lås, administration med mera | 150 000 kronor          | 300 000 kronor            |
| <b>Totalt</b>   | <b>1 250 000 kronor</b> | <b>2 100 000 kronor</b>   |

*Nedan återges en förklaring till de olika kostnadsposterna.*

*Bevakning (rondering) och larm:* Efter branden på Svärdsö har ansvariga beslutat om en utökad bevakning på samtliga de boenden kommunen idag har för nyanlända.

*Projekt timmar, överklagan:* Under flera månader låg färdigställande av huset nere i väntan på beslut gällande överklagan.

*El- och etableringskostnader:* Etablering på byggarbetsplatsen genomfördes två gånger. Markarbetet fick avbrytas och marken sanerades.

*Omtag Projektledning NCC:* NCC:s projekteringspersonal fick efter överklagandeperioden och branden ta flera omtag.

*Mellanlagring, transporter, lyft:* Hela huset var beställt av Nacka kommun för leverans i början på 2017. Eftersom godkänt bygglov saknades, fick huset förvaras på mark tillhörande husleverantören och därefter 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.

*Diverse:* Kostnader vilka uppstår under försening. Medförande ökade kostnader för hyra av ställningar, etablering, personal, el med mera.



## Konsekvenser för barn

Ett modernt, säkert och välanpassat boende nära till kommunikationer, skola, sjukvård och handel är ett bra boendialternativ för kommunens nyanlända, däribland barn. Att placera ett boende på Svärdsö 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