

2015-11-24

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2015/779-226

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Uppförande av tillfälliga bostäder för socialt behov på kommunens obebyggda tomter**

Startbesked

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för uppförande av tillfälliga bostäder för socialt behov om 65 miljoner kronor, projektnummer 98100472, på tre olika kommunalägda fastigheter. Medlen tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 16 november 2015 § 288, utökad ram för social- och äldre nämndens samt arbets- och företagsnämndens behov av bostäder för 2016-2018 (huvudprojektnummer 98000080).

Detta beslut fattas med stöd av punkten 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Dramatiskt ökade behov av bostäder för specifika målgrupper gör att kommunen måste vidta åtgärder för att så snabbt som möjligt tillskapa sådana. För att möjliggöra en större kapacitetsökning har en utredning gjorts som visar på möjligheter att bebygga kommunal mark där förutsättningar att söka bygglov och bygga direkt utan detaljplaneändring finns.

Denna ansökan omfattar de tre kommunalägda fastigheterna där möjligheten till att bygga ett större antal lägenheter anses störst. Totalt omfattar det 80 lägenheter.

Under förutsättning att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked i enlighet med beslutsförslaget samt att bygglov erhålls, så kan uppförandet påbörjas redan under december månad i år och avslutas under våren 2016.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

Den 21 september 2015 beslutade kommunfullmäktige att Nacka kommun skulle ingå överenskommelse med Migrationsverket, genom länsstyrelsen i Stockholms län, om årligt

mottagande och bosättning av nyanlända. Ett stort antal nyanlända har kommit till Sverige och antalet som ska kommunplaceras väntas öka väsentligt. Enligt de avtalet för 2015 ska Nacka kommun ta emot 139 nyanlända. För år 2016 är motsvarande siffra 366.

Från den 1 mars 2016 kommer en ny lagstiftning som innebär att nyanlända kan fördelas på kommuner utöver eller istället för de avtal som gäller idag. Det är svårt att veta exakt hur mycket det innebär för kommunen men det kommer med all sannolikhet att bli mer än vad som ingår i befintliga avtal. Detta i kombination med behovet av bostad efter socialt biståndsbeslut, mottagande av ensamkommande flyktingbarn samt behov av kortsiktiga evakueringsboenden får till följd att behoven av bostäder för sociala ändamål ökar.

För att lösa det ökande bostadsbehovet behöver flera åtgärder vidtas. Det handlar om inhyrning av privata objekt och från företag, om- och tillbyggnad av vakanta lokaler, köp av bostadsrätter och villor. På längre sikt kan markanvisningar och incitament för att få till stånd Attefallshus som kan hyras av kommunen också bli aktuella. Den aktuella tjänsteskrivelsen syftar till uppförande av tillfälliga bostäder på kommunens mark.

### **Uppförande av tillfälliga bostäder**

Enheten för fastighetsutveckling arbetar för att hitta bra bostadslösningar utifrån ett integrations- och kostnadseffektivt perspektiv.

En utredning av möjliga kommunalägda fastigheter är utförd. Detta har resulterat i en lista med 20 potentiella fastigheter. Merparten av dessa fastigheter är anpassade för småhusbebyggelse, vilket begränsar möjligheten till ett större antal lägenheter.

Denna ansökan omfattar de tre kommunalägda fastigheterna där möjligheten till att bygga ett större antal lägenheter anses störst:

Fastighet 1:

Uppförande av totalt 16 stycken lägenheter fördelade på 12 stycken 1rok och 4 stycken 2rok. Lägenheterna kan uppföras med tillfälligt bygglov och bedömd kostnad är 18 mnkr.

Fastighet 2:

Uppförande av totalt 32 stycken lägenheter fördelade på 24 stycken 1rok och 8 stycken 2rok. Lägenheterna kan uppföras med tillfälligt bygglov och bedömd kostnad är 33 mnkr.

Fastighet 3:

Uppförande av totalt 32 stycken lägenheter fördelade på 24 stycken 1rok och 8 stycken 2rok. Lägenheterna kan uppföras med tillfälligt bygglov och bedömd kostnad är 37 mnkr.

Under förutsättning att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked i enlighet med beslutsförslaget samt att bygglov erhålls, så kan projekten påbörjas redan under december månad i år och avslutas under våren 2016.

## Om projekten

Start	december 2015
Färdigställande	våren 2016
Entreprenör	samarbetsavtal, NCC Construction Sverige AB
Avskrivningstid	15 år
Hyra	2 000 – 2 300 kr/kvm/år

## Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för uppförande av tillfälliga bostäder på ovannämnda tre fastigheter, projektnummer 98100472 beräknas uppgå till totalt 88 mnkr. Vid genomförande av alla tre projekten aktiveras hela projektkostnaden. Således krävs ytterligare medel om 23 mnkr utöver de 65mnkr som söks i denna skrivelse. Avsikten är att ansöka om ytterligare medel i HP 98000080 i senare skede. Hyresnivå uppskattas preliminärt till 2 000 – 2 300 kr/kvm/år.

Kommunfullmäktige beviljade den 16 november 2015, § 288, en utökad investeringsram för att tillgodose socialnämndens och äldre- och arbets- och företagsnämndens behov av bostäder (HP 98000080), varpå total investeringsram uppgår till 85 mnkr. Investeringsmedel om 65 mnkr för uppförande av tillfälliga bostäder föreslås tas i anspråk ur denna ram, därefter återstår 0 mnkr i huvudprojektet.

## Risikanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Om investeringen inte beviljas kan Nacka inte hantera de ökade behov av bostäder som redovisas av arbets- och företagsnämnden. Följden blir att kommunen inte kan uppfylla den överenskommelse i enlighet med kommunfullmäktiges beslut den 22 september 2015.

## Konsekvenser för barn

Lägenheterna som uppförs på dessa fastigheter består av 1 rok samt 2 rok. De mindre lägenheterna kan inrymma ensamstående föräldrar med ett barn och dom större en familj med 1-2 barn. I andra typer av projekt och då främst ombyggnation av befintliga lokaler till lägenheter (som genomförs parallellt med detta) skapas större lägenheter anpassas till familjer med fler barn.

## Bilagor

- b. preliminärt underlag hyresintäkt för fastighet 1, 2015-11-25
- c. preliminärt underlag hyresintäkt för fastighet 2, 2015-11-25
- d. preliminärt underlag hyresintäkt för fastighet 3, 2015-11-25
- e. planritningar samt fasadskisser för huskropp om 16 lägenheter

Jenny Asmundsson  
Fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Taina Sunnarborg  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsutveckling