

2023-05-14

Handläggare
Helena Lombrink
08-508 266 11

Till
Exploateringsnämnden
2023-06-08

Markarbeten för genomgångsbostäder för nyanlända, Humanisten 1, Ekhagen. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra markarbeten inför byggnation av genomgångsbostäder för nyanlända på fastigheten Humanisten 1 i Ekhagen till en projektutgift om cirka 20,2 miljoner kronor.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet gäller exploateringsnämndens del av att förverkliga cirka 24 genomgångsbostäder på Humanisten 1 i Ekhagen. Projektet är en del av kommunstyrelsens övergripande uppdrag att ordna bostäder till nyanlända, vilket beslutades i kommunfullmäktige 2016. Exploateringsnämnden ansvarar för att hitta platser för bostäder och för markförberedande arbeten.

Stockholmshem bygger och förvaltar bostäderna. Stockholmshem har sökt och fått ett tillfälligt bygglov i fem år för modulerna. Ett arrendeavtal kommer att tecknas mellan exploateringsnämnden

och Stockholmshem. Stockholmshem kan ansöka om förlängning i två gånger fem år.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om 19 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 20,2 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 7 procent.

Bakgrund till ärendet

Fastigheten Humanisten 1 där genomgångsbostäderna planeras, ligger på Åminnevägen i Ekhagen, i stadsdelen Norra Djurgården, se rödstreckad markering på kartan nedan. Syftet med projektet är att skapa ca 24 genomgångsbostäder för nyanlända.



Kommunstyrelsen har stadens övergripande uppdrag att ordna bostäder till nyanlända. Exploateringsnämnden har i sin tur två uppdrag i detta arbete. Det ena är att ta fram förslag till platser på stadens mark för genomgångsbostäder. Utgångspunkten är att försöka fördela platserna så jämnt fördelat som möjligt över hela staden. Det råder dock brist på mark eftersom det på många platser pågår planering för permanent bebyggelse.

I Slakthusområdet har det fram till vintern 2023 funnits 128 modulbostäder. Under våren 2023 har marken behövts tas i anspråk för förberedelser för permanent bostadsbebyggelse och

modulerna har därför forslats bort. Det är nu brådskande att få fram ersättningsplatser för modulerna.

Exploateringsnämndens andra uppdrag är att utföra de förberedande markarbetena för modulerna. I detta ingår projektering, markförberedelser för inkoppling till VA, el och eventuell annan infrastruktur, grundläggning för modulerna, annan grundläggning samt finplanering av anslutande allmänna ytor. På grund av markbristen i Stockholm är de platser som återstår att bygga moduler på ofta tekniskt komplicerade. I Humanisten till exempel är pålning en stor del av kostnaden för grundläggning.

Stockholmshem har stadens uppdrag att montera och iordningsställa modulerna. Humanisten 1 är idag upplåten med tomträtt till SISAB som bedrivit förskoleverksamhet på platsen. Verksamheten är numera nerlagd och förskolebyggnaden riven. Tomträätten kommer att överlåtas till exploateringsnämnden. Marken kommer sedan att arrenderas ut till Stockholmshem. Arrendavgiften utgår från gällande avgäldsnivåer för tomträetter för bostäder. Stockholmshem har ett beviljat tillfälligt bygglov på fem år för modulerna.

Stiftelsen SHIS Bostäder förmedlar lägenheterna och driver verksamheten på plats.

Tidigare beslut

Kommunfullmäktige beslutade den 26 september 2016 att ge kommunstyrelsen det övergripande ansvaret för att ordna bostäder till nyanlända flyktingar. Exploateringsnämndens uppdrag framgår av stadens årliga budget.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om tidsbegränsat bygglov för Stockholmshem för uppförandet av modulbostäderna 2022-04-28.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår exploateringsnämndens utgifter till totalt cirka 20,2 miljoner kronor.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 19 miljoner kronor motsvarande ett negativt nettonuvärde om 850 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att arrenderas ut. Exploateringsgraden uppgår till 1,23.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 20,2 miljoner kronor. Det finns inga nedlagda utgifter före år 2023. Utgifterna avser främst projektering, entreprenad, byggledning och återköp av tomträtt. Entreprenadutgiften blir hög i detta projekt eftersom det krävs pålning för att kunna bygga modulbostäderna.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 899 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är högre i jämförelse med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 7 procent.

All ekonomisk risk avseende Stockholms hems del av projekteringen står Stockholms hem för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifterna för projektet beräknas till cirka 20,2 miljoner kronor. Det finns inga projektinkomster i detta ärende. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-20,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	-20,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-20,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	-20,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2023. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,5	0,5	0,5	0,5	max 0,5	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Internränta	0,0	0,0	-0,5	-0,4	-0,4	max -0,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	-0,5	-0,5	-0,5	max -0,5	år 2025
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,5	-0,5	-0,5	-0,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas inte påverkas efter genomförandet. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,9 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för arrendavgifter beräknas till cirka 0,5 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

Som nämnts ovan är det brådskande att få fram ersättningsplatser för de moduler som tidigare stått i Slakthusområdet.

Projekteringen av Humanisten 1 har därför behövt forceras och upphandling av markentreprenör kommer att behöva ske på ett underlag som kan komma att kompletteras. Detta gör entreprenadutgiften osäker.

Slutsats-ekonomi

Som framgår av redovisningen ovan har projektet mycket svag lönsamhet. Nettonuvärdet är negativt. Projektgruppen för genomgångsbostäder, under ledning av stadsledningskontoret, anser att utgifterna ändå kan motiveras eftersom det är brådskande att få fram nya platser för modulbostäder för nyanlända.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Enligt stadens budget för 2023 ska kommunstyrelsen fortsatt samordna SHIS och stadens andra verksamheters arbete med att tillgodose genomgångsbostäder för nyanlända utifrån en långsiktig planering samt söka resurs- och kostnadseffektiva lösningar för genomgångsbostäder.

För exploateringsnämnden anges i budgeten att nämnden ska vara en aktiv part i stadens samverkan kring att hitta platser för och möjliggöra uppförande av modulhus avsedda som bostäder för prioriterade grupper, initialt för gruppen nyanlända. Kontoret anser att projektet Humanisten 1 bidrar till att uppfylla nämndens mål.

Miljö

Som nämnts ovan har SISAB tidigare bedrivit förskoleverksamhet på platsen men byggnaden är nu riven. Modulerna kommer därmed att byggas på en yta som redan är hårdgjord.

Miljöprovtagningar har gjorts i samband med den geotekniska undersökningen. Kompletterande provtagning kommer att göras i entreprenadskedet för att säkerställa att schaktmassor hanteras på ett korrekt vis. Dagvatten- och skyfallshantering har utretts enligt de normer som gäller för exploateringsprojekt.

Genomförandefrågor

Preliminär tidplan

- Exploateringskontoret utför markarbeten under perioden augusti-november 2023.
- Stockholmshem monterar och iordningsställer modulhusen under perioden november 2023-mars 2024.
- SHIS tar över verksamheten i april 2024 och nyanlända kan flytta in.
- Finplanering genomförs våren 2024.

Kommunikation

Exploateringskontoret har i uppdrag att ta fram förslag till platser för genomgångsbostäder. Ärendet har hanterats i samverkan med projektgruppen för genomgångsbostäder som stadsledningskontoret leder och där även stadsbyggnadskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret och Stockholmshem deltar.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringsnämndens kostnader för modulbostadsprojektet Humanisten 1 är förhållandevis höga. Eftersom det är brådskande att få fram nya platser för modulbostäder för nyanlända har projektgruppen för genomgångsbostäder, under ledning av stadsledningskontoret, kommit fram till att projektet ändå kan motiveras.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal