

Handläggare
Helena Lombrink
08-508 266 11

Till
Exploateringsnämnden
2023-08-24

Markarbeten för genomgångsbostäder för nyanlända, del av Årsta 1:1, Gamla Östberga. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra markarbeten inför byggnation av genomgångsbostäder för nyanlända på del av fastigheten Årsta 1:1 i Gamla Östberga till en projektutgift om cirka 20 miljoner kronor.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet gäller exploateringsnämndens del av att förverkliga cirka 35 genomgångsbostäder på del av fastigheten Årsta 1:1 i Gamla Östberga. 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.

Stockholms hem bygger och förvaltar bostäderna. Stockholms hem har ett tillfälligt bygglov i fem år för modulerna. Bygglovet kan

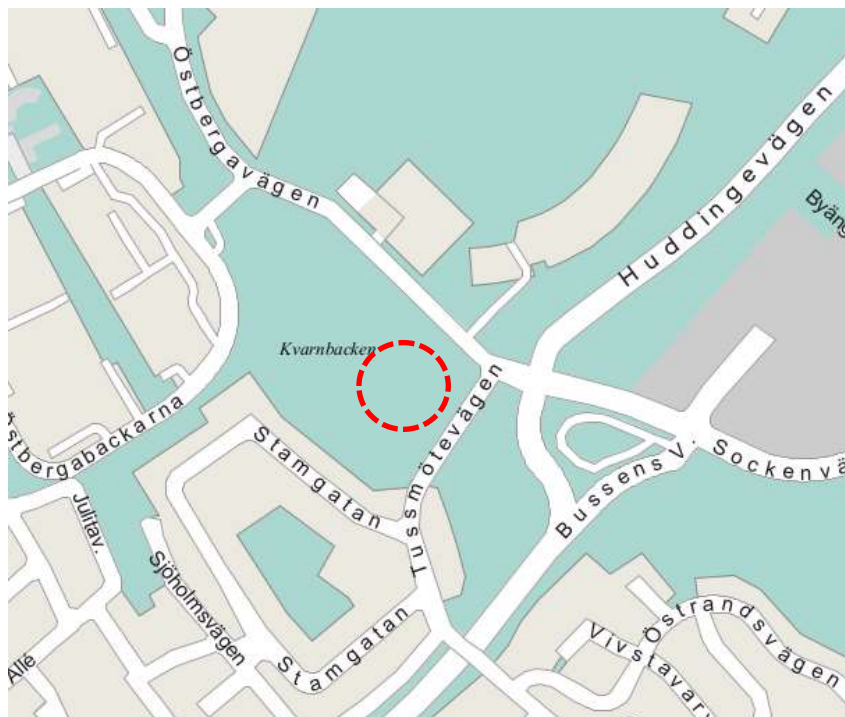
förlängas i högst två gånger fem år. Platsen ingår i Årstafältets etapp 6 där byggstart är beräknad till tredje kvartalet 2029. Enligt nuvarande preliminära tidplan behöver genomgångsbostäderna därför avvecklas senast under andra kvartalet 2029.

Den aktuella platsen är idag planlagd som allmän platsmark. Stockholmshem kommer därför att ansöka om polistillstånd inför byggnation och betala en upplåtelseavgift.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om cirka 19 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 20 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 6 procent.

Bakgrund till ärendet

Platsen där genomgångsbostäderna planeras ligger nära Tussmötevägen/Östbergavägen, norr om Gamla Östberga, i stadsdelen Östberga, se röstreckad markering på kartan nedan. Syftet med projektet är att skapa cirka 35 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 bostäderna. Utgångspunkten är att försöka fördela platserna så jämnt 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 bostäder för nyanlända i moduler. Under våren 2023 har marken behövt 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 Gamla Östberga till exempel måste projektet anlägga en cirka 400 meter lång spillvattenledning för att ansluta till befintligt spillvattennät. Detta medför stora kostnader för projektet.

Stockholmshem har stadens uppdrag att montera och iordningsställa modulerna. Stockholmshem har ett beviljat tillfälligt bygglov på fem år för modulerna. Platsen där bostäderna planeras är idag planlagd som allmän platsmark. Stockholmshem måste därför söka polistillstånd för att få påbörja byggnationen och kommer sedan att betala en upplåtelseavgift.

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 2023-05-25.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår exploateringsnämndens utgifter till totalt cirka 20 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 637 tkr/ekvivalent lägenhet¹. Exploateringsgraden uppgår till 3,0.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 20 miljoner kronor. Det finns inga nedlagda utgifter före år 2023. Utgifterna avser främst projektering, entreprenad och bygglösning. Entreprenadutgiften blir hög i detta projekt eftersom det krävs en cirka 400 meter lång spillvattenledning för att kunna ansluta modulbostäderna till närmaste befintliga spillvattennät. Det finns inga ej aktiverbara utgifter i projektet.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 677 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 6 procent.

All ekonomisk risk avseende Stockholmshems del av projekteringen står Stockholmshem för. Staden har risk för förgävesprojektering.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

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

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-19,8	0,0	0,0	0,0	0,0	-19,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-19,8	0,0	0,0	0,0	0,0	-19,8
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	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,2	0,3	0,3	0,3	max 0	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Internränta	0,0	0,0	-0,4	-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	0,2	-0,7	-0,6	-0,6		
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		

* Under år 2022-2023 rättas dessa kostnader genom finansförvaltningen

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 upplåtelseavgifter för trafiknämnden beräknas till cirka 0,3 miljoner kronor per år under upplåtelse tiden.

Ekonomiska osäkerheter

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

Projekteringen av Gamla Östberga 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 i Gamla Östberga bidrar till att uppfylla nämndens mål.

Miljö

Den aktuella platsen ligger där Årstafältsprojektets etapp 6 planeras. Inom ramen för Årstafältsprojektet har en fladdermus- och fågelinventering tagits fram.

Under fladdermusinventeringen observerades arten sydfladdermus vilket är anmärkningsvärt då arten är ovanlig i Sverige och Stockholm. Sydfladdermusen bedöms ha otillfredsställande bevarandestatus. Baserat på inventeringsresultatet går det inte att utesluta att det kan finnas en yngelkoloni av sydfladdermus i närheten av etapp 6 och att sydfladdermusen i så fall är beroende av biotoper inom detaljplaneområdet för etapp 6 som jaktbiotop. Om så är fallet utlöses förbud enligt artskyddsförordningen.

Årstafältsprojektet planerar kompletterande inventeringar och mätningar under sensommaren 2023 för att säkerställa att planerade detaljplaner och de modulhus som detta ärende gäller inte utlöser förbud enligt artskyddsförordningen.

Exploateringskontoret kommer att vänta med att påbörja markarbetena tills resultatet från inventering och mätning är klart som visar att förbud enligt artskyddsförordningen inte utlöses.

En bullerutredning har tagits fram av Stockholmshem inför bygglovsansökan. För att säkerställa att ljudkraven enligt BBR uppfylls kommer ljudmätningar att utföras inomhus och ljuddämpande åtgärder vidtas vid behov.

Miljöprovtagningar kommer att göras i entreprenadskedet för att säkerställa att schaktmassor hanteras på ett korrekt vis.

Dagvatten- och skyfallshantering har utretts och ska lösas enligt de normer som gäller för exploateringsprojekt.

Genomförandefrågor

Preliminär tidplan

Den preliminära tidplanen nedan gäller under förutsättning av resultatet av fladdermusinventeringen är klart och visar att det är möjligt att bygga på platsen med hänsyn till artskyddet.

- Exploateringskontoret utför markarbeten under perioden oktober 2023-april 2024.
- Stockholmshem påbörjar montering och iordningsställande av modulerna i december 2023. Arbetet pågår i cirka sex månader.
- SHIS tar över verksamheten efter sommaren 2024 och nyanlända kan flytta in.
- Finplanering genomförs under hösten 2024.
- Byggstart för Årstafältets etapp 6: preliminärt tredje kvartalet 2029. Genomgångsbostäderna flyttas senast under andra kvartalet 2029.

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 exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret och Stockholmshem deltar.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringsnämndens kostnader för modulbostadsprojektet Gamla Östberga 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

Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal