

Handläggare
Helena Lombrink
08-508 266 11

Till
Exploateringsnämnden
2024-10-17

Slutredovisning av projektet Genomgångsbostäder Sandstugan 3, inom fastigheten Sandstugan 3 i Johanneshov, Slakthusområdet

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av projektet Genomgångsbostäder Sandstugan 3 inom fastigheten Sandstugan 3 i Johanneshov, Slakthusområdet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Jesper Skiöld
Enhetschef

Sammanfattning

Detta ärende avser slutredovisning av projektet Genomgångsbostäder Sandstugan 3 i Slakthusområdet. För perioden 2019-2023 har det uppförts 128 bostäder för nyanlända i modulhus på platsen. Modulerna flyttades från Slakthusområdet våren 2023 då marken behövde tas i anspråk för förberedelser för permanent bostadsbebyggelse. De sammanlagda utgifterna för exploateringsnämnden uppgår till 20,4 miljoner kronor. De största utgiftsposterna är genomförande av grundläggningen samt finplanering och anläggande av lektyor.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har stadens övergripande uppdrag att ordna bostäder till nyanlända. Exploateringsnämnden har i sin tur två

uppdrag i detta arbete. Det ena är att medverka till att ta fram förslag till platser på stadens mark för genomgångsbostäder. Även stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och Stockholmshem samt stadsledningskontoret deltar i framtagandet av platser. Exploateringsnämndens andra uppdrag är att utföra de förberedande markarbetena för modulhusen. I detta ingår projektering, markförberedelser för inkoppling till vatten och avlopp, el och eventuell annan infrastruktur, grundläggning för modulerna samt finplanering och anläggande av anslutande allmänna ytor.

Stockholmshem har stadens uppdrag att anskaffa, montera och iordningsställa modulerna. Stiftelsen SHIS Bostäder förmedlar lägenheterna och driver verksamheten på plats.

I Slakthusområdets södra del (se röd markering i kartan nedan) har det för perioden 2019-2023 uppförts 128 modulbostäder för nyanlända. Bygglovsprocessen inleddes hösten 2016. Under våren 2023 avvecklades och flyttades modulerna eftersom marken behövde tas i anspråk för förberedelser för permanent bostadsbebyggelse. En del av modulerna har flyttats till Ekhagen där ca 25 bostäder har ordnats. Några kommer att flyttas till en tomt nära Gamla Östberga som markförbereds just nu. Där kommer ca 35 bostäder att ordnas. Resterande moduler förvaras på en plats i Upplands-Väsby i väntan på att staden identifierar och förbereder fler tomter för genomgångsbostäder.



Röd ring markerar platsen för genomgångsbostäderna i Slakthusområdet.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden fattade inriktningsbeslut den 2016-05-19 om att ge exploateringskontoret i uppdrag att under stadsledningskontorets ledning utreda lämpliga platser för tillfälliga flyktingbostäder.

Kommunfullmäktige beslutade den 2016-09-26 att ge kommunstyrelsen det övergripande ansvaret för att ordna bostäder till nyanlända flyktingar. Flera nämnder fick sedan specifika deluppdrag. Exploateringsnämndens uppdrag framgår av stadens årliga budget.

Under 2016 kom stadsledningskontoret tillsammans med ledningarna för berörda förvaltningar överens om en process och en arbetsfördelning för att snabbt få fram tillfälliga bostäder. Genomförandebeslut fattades därför inte för Sandstugan 3 och de andra tidiga projekten. Sedan 2022 är det dock ett krav att genomförandebeslut ska fattas i kommande projekt.

Tidsbegränsat bygglov för Stockholmshem för uppförandet av modulbostäderna i Sandstugan 3 beviljades 2017-04-04 efter överklaganden till länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen.

Projektbeskrivning och genomförande

Projektet Genomgångsbostäder Sandstugan 3 omfattade 128 lägenheter i tillfälliga modulhus för nyanlända flyktingar.



Modulbostäderna och lekplatsen i Slakthusområdet 2019. Foto: Lennart Johansson, Stockholms stad.

Tomten Sandstugan 3 var en av flera platser som utreddes och föreslogs för modulbostäder efter den omfattande flyktinginströmningen från 2015. Tomten bedömdes som lämplig eftersom den medgav etablering av många bostäder och relativt enkel grundläggning. Exploateringskontoret genomförde markförberedelser i form av enkel uppbyggnad av marken och radonskydd. Markarbetena avslutades hösten 2018. När modulhusen var på plats anlade exploateringskontoret lekytorna och iordningställde marken runt bostäderna.

Processen för tillfälligt bygglov på fem år inleddes 2016 och bygglovet var klart våren 2017. Modulhusen uppfördes av Stockholmshem under 2018 och 2019. Inflyttningen startade 2019.

Marken arrenderades av Stockholmshem. Arrendeavgiften utgick från gällande avgäldsnivåer för tomträtter för bostäder. Det första tillfälliga bygglovet löpte ut 2021-01-15. Ett förlängt bygglov på ytterligare fem år beviljades. Modulbostäderna avvecklades och flyttades våren 2023 eftersom marken skulle tas i anspråk för förberedelser för permanent bostadsbebyggelse inom exploateringskontorets projekt Slakthusområdet.

Måluppfyllelse

I stadens budget för 2016 angavs att kommunstyrelsen fortsatt skulle 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. Projektet i Sandstugan 3 var relativt kostnadseffektivt att genomföra tack vare gynnsamma markförhållanden men mindre kostnadseffektivt med tanke på att modulerna kunde stå på platsen i endast fyra år.

I budgeten för 2016 angavs att exploateringsnämnden skulle bidra aktivt och samarbeta med övriga nämnder och bolag för att tillskapa fler boenden för prioriterade grupper, såsom nyanlända, ensamkommande flyktingbarn med flera. Projektet Genomgångsbostäder Sandstugan 3, med 128 bostäder för nyanlända, har bidragit på ett positivt sätt till uppfyllnad av detta mål.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna för exploateringsnämnden uppgår till 20,4 miljoner kronor. De största utgiftsposterna är genomförande av grundläggningen samt finplanering och anläggande av lekytor (se tabell nedan). Som framgår ovan har genomförandebeslut inte fattats för detta projekt vilket innebär att avvikelseanalys inte kan göras.

Eftersom marken varken har sålts eller upplåtits med tomträtt saknar detta projekt intäkter. Den arrendavgift som Stockholms hem betalar redovisas inte på projektet utan på exploateringskontoret övergripande.

| Utgifter | Utfall |
|--------------------------|---------------|
| Projektering | 350 tkr |
| Grundläggning | 5 500 tkr |
| Finplanering och lekytor | 13 300 tkr |
| Belysning | 40 tkr |
| Bygg- och projektledning | 1 210 tkr |

Utgifterna för finplanering och lekytor var relativt höga. Platsen där modulbostäderna etablerades är ett industriområde i anslutning till genomfartsleder och flera bensinstationer. Därför

var det viktigt med god tillgång till lek- och vistelseytor på platsen. Bedömningen var också att det skulle komma många barnfamiljer vilket gjorde det särskilt viktigt med aktivering på platsen. Efter avvecklingen av modulbostäderna i Sandstugan 3 har lekutrustningen flyttats till nya bostadsområden för nyanlända.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden bedöms enbart marginellt ha påverkats av detta projekt. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 4,57 miljoner kronor per år. Eftersom projektet avser tillfälliga bostäder blir avskrivningstiden kortare och kapitalkostnaden per år högre än i vanliga exploateringsprojekt.

Stockholmshem har arrenderat marken av Stockholms kommun, genom exploateringsnämnden, till en årlig avgift om 1 704 000 kronor.

Risikfaktorer

En bedömd risk med att utnyttja tomten Sandstugan 3 för modulbostäder var att de skulle kunna komma att hindra arbetena för den permanenta bebyggelsen i Slakthusområdet. Detta hanterades genom ett arrendeavtal med tydliga villkor för avveckling av modulerna och en tät dialog med projektet Slakthusområdet och Stockholmshem om tidplanen.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut