

2015-05-26

RÅCKSTA

MÅL nr. P9496-19
Bilaga 1

AVVECKLINGSPLAN.

Svenska Bostäder kommer att avveckla samtliga bostäder som uppförs på tillfälligt lov. Vi kommer att resa stommar av betong som strängbetong levererar, och som går att montera ner. I dessa ställ av betong kommer vi föra in moduler, kallat kapslar som går att skjuta ut igen. Vi kommer klä stommen med fasader. Vi kommer uppfylla alla myndighetskrav.

En total uppförande tid på runt 12-14 månader.

Mark och grundläggnings arbeten ska ske höst och vinter 2015/2016. Kapslar som kommer färdiga från fabrik, ska börja monteras under sommaren 2016. Tas i bruk under våren 2017. Stå inom tidsram för tillfälliga bygglov, och därefter av etableras genom nedmontering och flytt. SB kommer att flytta husen en gång för att de sedan ska stå permanent. Tillexempel i Järva lyftet, där vi nu tar fram detaljplaner.

Vi söker tillfälligt bygglov för att behovet är tillfällig. Bakgrunden är den akuta bristen på bostäder och student bostäder, för unga i Stockholm. Bristen på bostäder i Stockholm visar ett enormt behov av tillfälligt lov, i avvaktan på att detaljplaner blir godkända, för bebyggelse som då ger permanenta bostäder.

Svenska Bostäder har tillsammans med Stadsbyggnadskontoret påbörjat arbetet i bland annat Järva med en översiktsplan och som följs av detaljplaner, som kan överklagas.

Det kommer ta många år innan det finns färdiga detaljplaner, för att uppföra bostäder. I avvaktan på dessa så uppför vi tillfälliga bostäder, som vi sedan avvecklar när permanenta bostäder finns.

M&LP 9496-19

Bilaga 2

Information om kalkyl- och investeringsfrågor för projekten

Snabba Hus Råckstavägen och Snabba Hus Bergslagsvägen

Avskrivningstid (Gäller båda projekten)

Vi har räknat med samma avskrivningsmodell som för alla nybyggnadsprojekt. Enligt Komponentmodellen K3 delas byggnaden upp i olika komponenter som har olika avskrivningstid. Sammantaget rör det sig om ett snitt på ca 50 år. Avsteg, dvs en nedskrivning, kommer med sannolikhet att göras för komponent som eventuellt utrangeras i förtid. Det kan vara till exempel markanläggning ("trädgård") och grundläggning. Vid tiden för utrangering uppstår en kostnad i bokföringen.

Anledningen till denna generaliserade avskrivningstid är att byggnaderna är konstruerade för att flyttas, och att så kommer att göras åtminstone en gång, när de tillfälliga byggloven går ut. En förhoppning i kalkylskedet är att byggnaden inte behöver flyttas mer än en gång.

Kostnader för markanläggning och grundläggning

Offertgivande entreprenör har i anbudsskedet delat upp anbudet i olika delar varav kan nämnas

Projekt	Bygghedel	Anbud exkl mervärdesskatt	Totalkostnad inkl mervärdesskatt och byggherrekostnader.
Råckstavägen	Markberedning/trädgård	13,8 Mkr	17,5 Mkr
Råckstavägen	Grundläggning	11,9 Mkr	15,0 Mkr
Bergslagsvägen	Markberedning/trädgård	7,2 Mkr	9,0 Mkr
Bergslagsvägen	Grundläggning	6,2 Mkr	7,7 Mkr

Kostnader för flyttning av byggnaden

I själva investeringskalkylen har inlagts en framtida flyttkostnad om 15 mkr för Råckstavägen och 10 mkr för Bergslagsvägen.

För AB Svenska Bostäder,
2016-11-07

Ulf Ingman
Kalkylansvarig



Bild 1 Snabba hus Räcksta 2018-12-20



Bild 2 Snabba hus Räcksta, grundläggning 2018-09-20

En dyr lösning att bygga tillfälliga hus

Att bygga tillfällig bostäder diskuteras nu för att klara bostadskrisen, och husrum för alla nyanlända invandrare. Men så kallade modulhus blir varken billigare eller snabbare än vanliga hus, skriver Björn Wellhagen och Lennart Weiss.

4 april 2015 kl 08:00

BRÄNNPUNKT



Istället för att använda pengarna på ett kostnadseffektivt, långsiktigt och hållbart sätt, är resurserna förbrukade medan problemet kvarstår.

Björn Wellhagen och Lennart Weiss

De flesta är överens om att vi måste bygga mer för att få bukt med både den akuta bostadsbristen och det långsiktiga bostadsbehovet. Just nu ser vi också att de nyanländas bostadssituation är mer bekymmersam än någonsin. Därför är det allvarligt att det nu föreslås snabba och dyra lösningar som dessutom, i värsta fall, ger en ökad segregation.

Boverket har fått regeringens uppdrag att undersöka om modulbostäder, uppförda med tidsbegränsade bygglov kan lösa den akuta bostadsbristen för flyktingar. Men det finns starka motiv för regeringen att på sociala, ekonomiska och integrationspolitiska motiv säga nej till förslaget. Det visar en ny rapport som analysföretaget Evidens har tagit fram på uppdrag av Sveriges Byggindustrier och Veidekke.

Modulhus kommer sannolikt varken bli billigare eller snabbare än vanliga hus. Problemet är att Boverkets rapport saknar en finansiell analys och att den inte tar hänsyn till att hus med tidsbegränsade bygglov kräver

mycket kort avskrivningstid. Därmed blir kostnaden under användningstiden extremt hög. En 30 kvadratmeter stor lägenhet, med en avskrivningstid på 10 år, får en hyra på cirka 8 500 kr enligt Evidens analys. Det ska jämföras med att genomsnittshyran för en permanent bostad på 30 kvadratmeter ligger runt 5 300 kr. Dessa kostnader blir mycket höga för den enskilde och kommer därför med stor sannolikhet att föras över på kommunerna.

Dessutom blir det inte miljömässigt försvarbart eftersom bostäderna måste monteras ner efter ett antal år. Istället för att använda pengarna på ett kostnadseffektivt, långsiktigt och hållbart sätt, är resurserna förbrukade medan problemet kvarstår.

Att processen för tidsbegränsade bygglov går snabbare är inte självklart. Även tidsbegränsade bygglov kan överklagas och processen drar ut på tiden. Snabbare processer kräver lagändringar, vilket tar tid. Det finns dessutom en risk att bostäderna blir kvar i någon form och man har då byggt in nya utanförskapsområden som är svåra att ta sig ur. Det kan inte vara regeringens avsikt.

Sverige behöver en bostadspolitik med helhetssyn som syftar till att främja ett långsiktigt och hållbart bostadsbyggande – för alla grupper. Tyvärr är både förslag om modulhus och de föreslagna investeringsbidragen för byggande inte rätt väg att gå för att nå det målet. Andra typer av åtgärder bör istället övervägas. Genom att stötta de ekonomiskt svaga hushållen skulle en marknad för permanenta bostäder i socialt hållbara miljöer kunna bli verklighet minst lika snabbt. Det kan handla om att migranter och ungdomar får ekonomiskt stöd i form av bostadsbidrag eller subventionerade startlån i syfte att kunna påbörja sina bostadskarriärer.

Regeringen har sagt sig vilja säkerställa ett långsiktigt hållbart byggande och bygga 250 000 bostäder till år 2020. Det är ett ambitiöst och välkommande mål men utmaningarna för att nå dit är stora. Att införa kortsiktiga svar på långsiktiga frågor är inte rätt väg att gå.

BJÖRN WELLHAGEN

näringspolitisk chef Sveriges Byggindustrier

LENNART WEISS

kommersiell direktör Veidekke Sverige

MAL nr. P9496-19 Bilaga 4

