

## Beslutsärende – Investering Urban Cribs

### Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner en budget om 21 mnkr inklusive moms, för sanering, grundläggning och ledningsomläggningar för det temporära studentbostadsprojektet Urban Cribs.

### Bakgrund

Urban Cribs-projektet har bedrivits som ett pilotprojekt för att åstadkomma temporära bostäder. Vi ska enligt Vision Älvstaden använda Älvstaden som testarena. I visionen står att vi ska testa nya idéer, metoder och tekniker för att bygga en hållbar stad samt att samverka även med små aktörer.

Lindholmen som är ett arbets- och utbildningsområde ska stärkas, men också kompletteras med bostäder. Att bygga bostäder i skolområdet gör att området kommer att kännas tryggare och mindre ödsligt de timmar på dygnet som verksamhet inte bedrivs där. För studenterna blir Campus Lindholmen mer attraktivt och vi bidrar till att skapa blandstad.

Älvstranden Utveckling har sedan ett antal år ett uppdrag att inventera ytor för temporära studentbostäder som sedan utökats till att se över ytor för temporära bostäder även för andra grupper. 2013/2014 gjordes en inventering på Lindholmen av ett antal möjliga ytor, där den nu aktuella platsen för Urban Cribs fanns med. En dialog med de aktörer (Framtidens boende i Göteborg AB) som driver Urban Cribs inleddes redan tidigt med dåvarande Fastighetschef Ann-Charlotte Hellman. Sommaren 2014 tog Ulrika Palmblad över kontakterna och diskussionerna fortsatte om ett pilotprojekt för temporära bostäder. I juni 2015 skrevs ett arrendeavtal för marken och aktörerna ansökte därefter om bygglov. I arrendeavtalet finns uppdelningen att Älvstranden står för grundläggning samt ledningsomläggningar och Urban Cribs står för byggnationen av studentbostäderna. Genom att Älvstranden tar ansvar för grundläggningen, säkerställs att omkringliggande byggnader inte skadas. Den bedömning som gjordes vid tillfället för avtalstecknandet var att projektet skulle ligga inom ramen för vd:s beslutsrätt. Information om projektet har styrelsen erhållit på strategikonferensen 2015-06-05 samt löpande i VD-rapporterna mellan 2015-04-17 och 2016-04-22.

Bygglovsprocessen tog längre tid än beräknat för aktörerna och bygglovet vann inte laga kraft förrän i februari 2016, vilket medfört att tidpunkten för upphandling av markarbeten varit tvunget att senareläggas.

Bilder, film och information om Urban Cribs finns på [www.urbancribs.se](http://www.urbancribs.se)

## Beskrivning

### Allmänt/målsättning/scenarier

Målsättningen är att genom temporära bostäder på Lindholmen under hösten 2016 tillföra 156 lägenheter till stadens stora brist på studentbostäder. Berättigade att hyra är studenter på Chalmers, GU samt de KY-utbildningar som finns på Lindholmen. De sistnämnda har inte rätt att hyra lägenhet av SGS eller Chalmers Studentbostäder. Platsen är belägen vid Ester Mosessons gymnasium och Älvstrandens bibliotek.

Bolaget gick ut med en anbudsförfrågan på en totalentreprenad för markarbetena och anbud inkom i slutet av april. I den mycket överhettade byggmarknad som nu råder, fick vi bara in ett anbud på 12 mnkr exkl moms. För att komma ner i pris har vi nu förändrat entreprenaden till en generalentreprenad med löpande räkning som princip. Vi kommer själva styra entreprenaden och har stärkt upp vår organisation med en bygglédare som kommer att vara på plats i stort sett dagligen. Vi tror att vi på detta sätt ska sänka kostnaderna för markarbetena.

Strax innan vi fick in ovanstående anbud, fick vi också svar på ytterligare provtagningar på marken, som visade på extremt höga halter av tungmetaller och andra lättflyktiga ämnen. Detta innebär att vi enligt ett myndighetskrav måste sanera all mark under husen ner till ca två meters djup. Detta var inte något vi var beredda på då vi förutsatt att vi endast behövde sanera där vi rörde marken genom pålning och gjutning av balkar etc. Tidigare undersökningar hade inte heller visat på så svåra föroreningar. Kostnaderna för detta uppskattas till ca 3 mnkr exkl moms.

### Möjligheter/fördelar

Pilotprojektet genererar en minskning av bostadsbristen för studenter samt har bidragit med värdefulla erfarenheter inför genomförandet av projektet "Temporära bostäder i Frihamnen". Utan detta pilotprojekt, hade det mycket mer omfattande projektet "Temporära bostäder i Frihamnen" varit betydligt svårare att genomföra. Exempel på erfarenheter vi har dragit från pilotprojektet är att kostnader för grundläggning bör åligga aktörerna samt att vi har en annan styrning i framdriften av projektet genom att vara ett större stöd och ha mer insyn och påverkan i bygglovsprocessen.

Kostnaderna vi får för sanering, är en förtida investering inför framtida kommande markförsäljning. Fördelarna med detta är att vi då kommer kunna sälja ren/sanerad mark. Åtgärder vidtas för att minska risken för återkontaminering.

### **Beroenden**

Urban Cribbs har börjat producera sina bostadsenheter på fabrik, därför behöver markarbetena genomföras omgående. De har också börjat marknadsföra bostäderna för studenter, med inflyttning i höst.

### **Personella resurser**

- Helmut Nitzsche, projektledare markentreprenad
- Jeanette Vedin, uthyrare
- Ulrika Palmblad Gröön, projektägare
- Extern bygglidare

### **Ekonomi**

#### **Budget**

Nedlagda kostnader projektering mm	700 tkr
Markentreprenad inkl sanering och oförutsett	16 100 tkr
<u>Moms</u>	<u>4 200 tkr</u>
<b>Totalt</b>	<b>21 000 tkr</b>

### **Risker**

Att nedanstående tidplan inte håller.

### **Tidplan**

Det är ett hårt tidspressat projekt för att studenterna skall kunna flytta in till hösten. Markarbetena måste vara slutförda till den 1 augusti 2016, för att containermodulerna skall kunna monteras i tid.