

## Informationsärende – Temporära bostäder

### Bakgrund

Styrelsen godkände den 23 oktober 2015 en budget om 70 mnkr inklusive moms till projektet Temporära bostäder knutet till en exploatering om minst 25 000 kvm BTA.

Styrelsen beslutade sedan den 22 april 2016 om en tilldelning till tre aktörer efter en arrendeanvisningsprocess. Vd kompletterade då redogörelsen med att den beviljade investeringsramen kan behöva justeras. Bland annat för att en ökning av antalet lägenheter kunde innebära ökade kostnader för infrastrukturen.

Styrelsen fick också en uppdaterad informerad om Temporära bostäder i vd-rapporten på styrelsemöte den 23 september, där det informerades om att exploateringen blir högre men att också kostnader har ökat.

### Beskrivning

Projektet löper i stort enligt plan – trots högt tempo med många, svåra planeringsförutsättningar som tillkommit sedan investeringsbeslutet i oktober 2015. Bland annat krävdes vattendom istället för vattenanmälan för bostäderna på vattnet. Det har medfört längre genomförandetid samt kostnader som inte fanns med i den ursprungliga budgeten.

Direkt efter tilldelningsbeslutet i april 2016 påbörjades arbetet med bygglovs-handlingar. Första versionen skickades in till stadsbyggnadskontoret före semestern. Bygglovets är nu kungjort och byggnadsnämnden tar beslut inom kort.

Före semestern skickades också samrådshandlingen för vattendomen ut. Samrådsredogörelsen är i stort sett klar och ska skickas till Länsstyrelsen för bedömning om det är ”betydande miljöpåverkan” eller inte. Därefter lämnas ansökan om miljödom in.

Parallellt med detta arbete har infrastruktur projekterats och handlats upp och startar inom kort. För att kunna anlägga bostäderna på vatten måste också en sandtäckning utföras av förorenade muddermassor som Göteborgs Hamn har i en vattendom. Arbete med detta pågår. Älvstranden Utveckling har fått hjälpa Göteborgs Hamn i detta arbete på grund av brist på resurser – ett arbete som behöver utföras innan bostäderna etableras.

### Ekonomi – förväntade intäkter

Intäkterna förväntas ligga kvar enligt tidigare styrelsebeslut, dvs de 70 miljoner som äskats för investering. Förhandlingar planeras för att undersöka möjligheten att öka andelen bostäder för nyanlända och företagsbostäder vilket skulle öka intäkterna. Rapportering kring detta i februari 2017.

Från styrelsehandling den 23 oktober 2015 när första beslutet togs:

”Föreslagen markhyra för blivande aktörer: Ca 300 kr/år och kvm BTA, inklusive anslutningsavgifter till media, är vad som krävs i intäkt för att täcka kostnaderna om antagen BTA-volymer på ca 25 000 kvm BTA stämmer. Eftersom vi planerar flera olika typer av boenden, finns möjligheter att differentiera avgiften. Vi tror på en differentiering mellan 150–450 kr/år och kvm BTA. Företagsbostäder och boenden för ensamkommande barn kan sannolikt klara en högre arrendeavgift än genomgångsbostäder som hyrs ut till bruksvärdeshyra och framförallt studentlägenheter.”

Detta tydliggjordes i prospektet för temporära bostäder där hyran differentierades:

- studentbostäder 150 kr/kvm, BTA och år
- bostäder för nyanlända 300 kr/kvm, BTA och år
- företagsbostäder 450 kr/kvm, BTA och år.

Efter vårt beslut har både antalet lägenheter och BTA ökat.

Enligt bygglovshandlingarna har antalet lägenheter ökat till 1 200: 570 studentlägenheter, 315 lägenheter för nyanlända samt 315 företagslägenheter.

Fördelningen och antalet kan justeras. I redovisat BTA har andelen ökat till 31 900 kvm BTA. Det påverkar dock inte förväntade intäkter positivt, eftersom en högre andel av lägenheterna är studentlägenheter.

## Ekonomi – kostnader

Styrelsen har tidigare beslutat om en budget på 70 miljoner.

Nuvarande bedömd prognos överstiga budget med cirka 15 %. Ökningen beror på kostnader för Göteborgs Hamns sandtäckning, vattendomsansökan samt osäkerheter kring ökade kostnader för teknisk infrastruktur.

Under arbetets gång har förutsättningarna studerats noggrannare och flera delar har förenklats. På så sätt har kostnader för fjärrvärme, bro, bullervall, m.m. tagits bort. Samtidigt har kostnader för teknisk infrastruktur ökat eftersom vi bara fick två anbud. Det har också tillkommit kostnader för den merkostnad det innebär för Göteborgs Hamn att vi ska anlägga temporära bostäder ovanför sandtäckningen. Exempelvis att det övre lagret av sand behöver vara av en dyrare kvalitet.

Fram till den 1 juni 2016 ökar kostnader i förhållande till grundbudget för:

- Extern projektledning, juridikkostnader samt vattendomsarbete och eventuell sanering.
- Upphandling av teknisk infrastruktur och väg har tilldelats och ligger över ursprunglig budget. Kostnader för sandtäckning är oklara – delas med Göteborgs Hamn.

Det finns också delar i entreprenad infrastruktur som inte omfattas av den upphandling som föreligger för att säkerställa Urban Riggers. De uppskattas till 2 miljoner kronor.

Arbetet med allmän plats beräknas fortsätta våren 2017. Posterna ligger kvar enligt budget. Posten för bro har omarbetats till en publik koppling på Urban Riggers tak som är tillgänglighetsanpassad.

För att anpassa budgeten utifrån det bearbetade förslaget samt olika ansvar har uppskattade kostnader arbetats om exklusive moms:

### Projektledning (tkr)

Förstudie _____	1 000
Projektering _____	3 000
Juridiktillstånd _____	1 000
Specialkonsulter _____	500
Oförutsett _____	1 000
Totalt: _____	6 500

### Teknisk infrastruktur (tkr)

Anslutningsavgifter _____	1 500
Teknisk infrastruktur samt vägar: _____	23 600
Kompletterande teknisk infra vid Magasin 122 _____	2 000
Kajförstärkning _____	2 000
Sandtäckning _____	500
Oförutsett _____	3 000
Totalt _____	32 600

### Allmän plats (tkr)

Projektering _____	2 500
Sanering/säkring av landskap/ Kajpromenad/belysning _____	4 000
Gemensamhetshus _____	7 000
Lekplats _____	2 300

Konstnärlig gestaltning _____	700
Takpark _____	5 500
Oförutsett _____	2 000
Totalt: _____	24 600

**Totalt prognos investering:** 63 700 000 kr (79 625 000 kr inkl moms).

**Tidigare beslutad investering:** 56 000 000 kr (70 000 000 kr inkl moms).

### Risker

Det finns en stor risk för ökade kostnader inom ramen för infrastruktur-entreprenaden samt sandtäckning. Det finns också en viss risk för ökade kostnader för marksanering kopplat till allmän plats. Båda riskerna finns med i budget upp till en viss nivå.

Brofred Entreprenad har endast lämnat in bygglov för halva sin tilldelning. Risk för avhopp beräknas vara större för deras del 2 samt Udvikling Danmarks del som behöver invänta vattendom.

### Tidplan

Infrastrukturarbeten påbörjas inom kort. Brofreds och Tempohousings byggnationer startar direkt efter årsskiftet med inflyttning tidigast april 2017. Förhoppningsvis kan de flesta bostäder på Kvillepiren färdigställas under 2017 och sannolikt kommer inte Udvikling Danmarks ”Urban Riggers” komma på plats förrän 2018.