

## Beslutsärende – Justerade arrendeavtal temporära bostäder Frihamnen

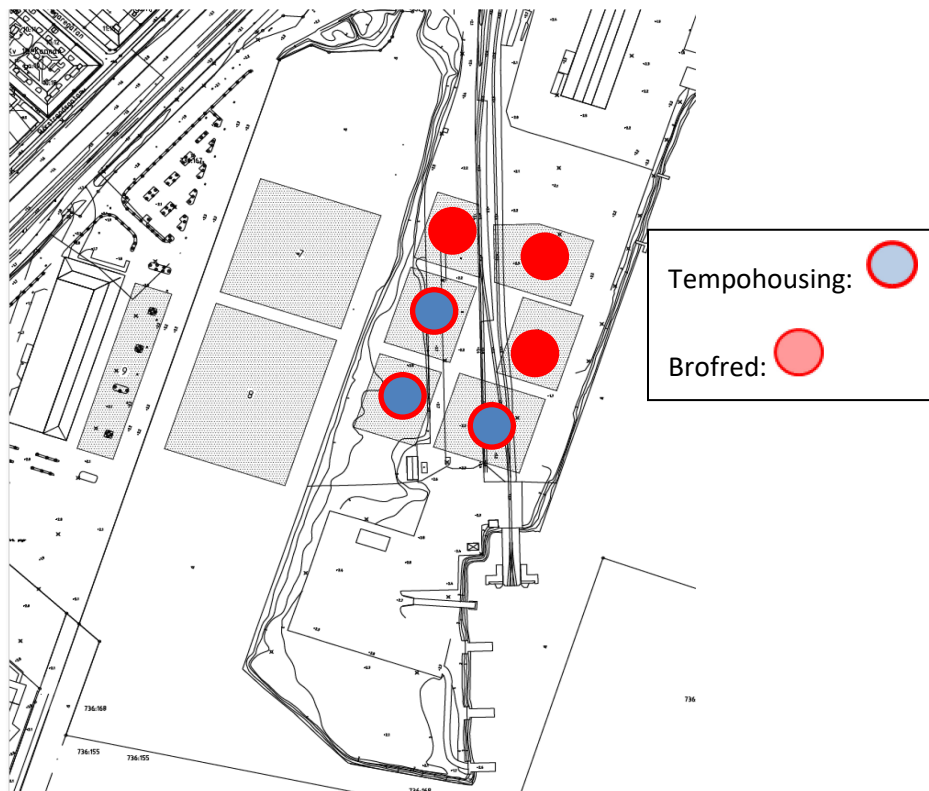
### Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner att arrendeavtalet för Brofred Bygg & Entreprenad AB utökas med en markyta med cirka 2 000 kvm som möjliggör ytterligare cirka 2 000 kvm BTA för temporära bostäder på Kvillepiren, Frihamnen.
- Styrelsen godkänner att arrendeavtalet för Tempohousing Danmark A/S utökas med en markyta på cirka 1 700 kvm som möjliggör avtalade cirka 11 180 kvm BTA för temporära bostäder på Kvillepiren, Frihamnen.

### Bakgrund

I februari 2016 bjöd Älvstranden Utveckling in till arrendeanvisning för temporära bostäder på Kvillepiren och i Lundbyhamnen. Arrendeanvisningen omfattande totalt nio tilldelningslotter.

Styrelsen fattade 2016-04-22 beslut att tilldela arrendeområde Lott 1, 2 och 6 på Kvillepiren till Brofred samt Lott 3, 4 och 5 till Tempohousing. Övriga lotter 7 och 8 tilldelades Urban Riggers.



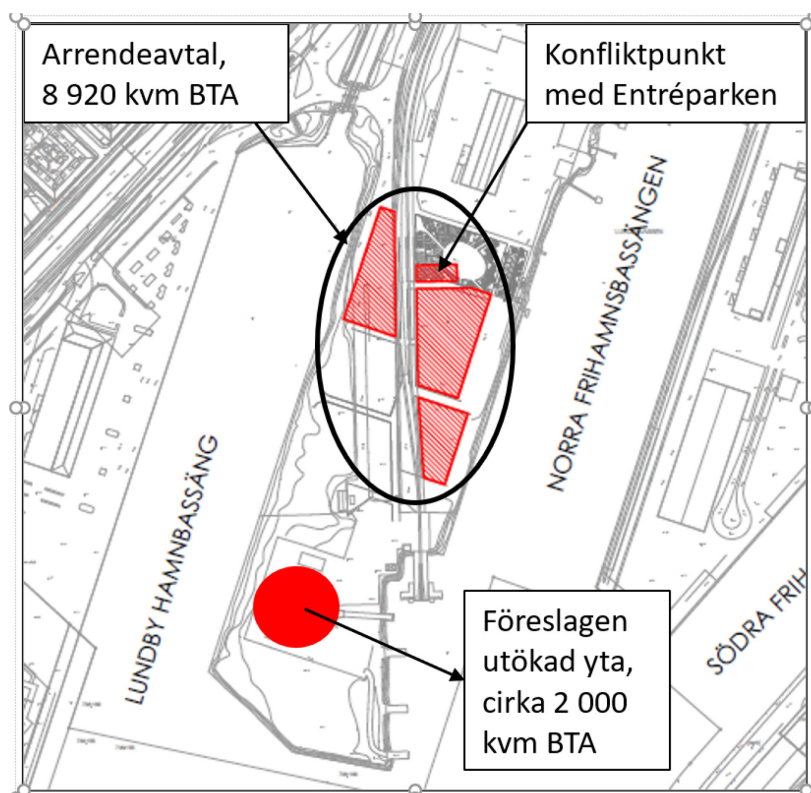
## Brofred

Arrendeansökningsavtal tecknades 2016-12-27 och omfattade de tre lotter som styrelsen beslutat om. Avsikten var att Brofred skulle bebygga dessa tre lotter med cirka 11 000 kvm BTA.

Under projektets gång omvandlades sedan de tre lotterna till fyra på grund av ändrad infrastruktur i området. Samtidigt minskade möjlig byggnation på lotterna från cirka 11 000 kvm BTA till 9 800 kvm BTA.

Så som projektet därefter utvecklade sig var det endast möjligt att i arrendeavtalet, som tecknades 2018-11-14, tilldela Brofred 8 920 kvm BTA. För att komma upp i denna omfattning tilläts arrendeområdet, i samråd med projekt Jubileumsparken, råda in i den planerade Entréparken. Målsättningen var vid avtalets tecknande att hitta annan yta i ett senare skede, för att inte behöva justera Entréparken.

Nu har projektet kommit till ett läge där Brofred inte vill avträda den yta de tilldelats i Entréparken med mindre än att de får annan yta som kompensation. En yta ("del av asfaltsytan") längre ut på Kvillepiren har identifierats som möjlig att upplåta till Brofred. Ytan har tidigare varit planerad att användas tillfälligt till etableringsyta för Tempohousing och Urban Riggers, men de planerar nu att etablera på annan yta inom området. Efter avetablering skulle ytan färdigställas som något slags aktivitetsyta, något som även efter utökad anvisning till Brofred är möjligt, men i mindre omfattning.





## Tempohousing

Arrendeansökningsavtalet för Tempohousing tecknades 2016-12-27 och omfattade tre lotter som styrelsen beslutat om. Avsikten var att Tempohousing skulle bebygga dessa tre lotter med cirka 11 180 kvm BTA.

Av följande skäl behöver nu Tempohousing öka sitt arrendeavtal med cirka 1 700 kvm markyta:

- Ändrad gestaltning från 5 till 3 våningar gör att antalet kvm BTA minskar vilket medför att markytan behöver öka för att uppnå avtalat BTA på 11 180 kvm. Den nya gestaltningen följer därför Brofreds gestaltning med likadana moduler i trä istället för containrar.

I våra förhandlingar med Tempohousing har vi därför ställt följande krav för att kompensera det utökade arrendeavtalet:

- Tempohousing står för alla kostnader för marksanering. De tilldelade lotterna är markförorenade. Den beräknade kostnaden för marksanering uppgår till cirka 2 miljoner kronor.
- Tempohousing står för alla merkostnader på grund av uteblivna bullerskydd: I bygglovet för fem våningar finns krav på bullerskydd längs med Lundbyhamngatan – ett bullerskydd vi på Älvstranden Utveckling skulle ta kostnaden för. Bullerskyddet var framförallt avsett för bostäderna i vattnet, men Tempohousing har haft med bullerskyddet i sina kalkyler för dimensionering och val av fönster, dörrar etc., dvs lägre dimensioneringskrav för buller. Bullerskydden kan nu inte byggas på grund av utrymmesskäl (utbyggnaden av hamnbanan och de nya spårvagnsspåren) samt att det inte längre är aktuellt med bostäder i Lundbybassängen (på grund av Vattendom). I den nya bygglovsansökan för tre våningar ska Tempohousing nu ta hänsyn till att det inte byggs bullerskydd – något som medför merkostnader (dimensionering fönster etc.).

Den ökade markytan är en yta som ingen gör anspråk på under den beräknade tiden för de temporära bostäderna, det vill säga upp till cirka 15 år.

## Beskrivning

### Allmänt/målsättning/scenarier

Brofreds arrendeområde utökas till att omfatta ”del av asfaltytan” (se karta), vilket beräknas ge en möjlighet till ytterligare cirka 2 000 kvm BTA temporära bostäder på Kvillepiren.

Tempohousings arrendeområde utökas till att omfatta ”del av Lillparken” (se karta).



### **Möjligheter/fördelar**

Ett utökat arrendeområde ger ekonomiska fördelar för bolaget, eftersom intäkterna från Brofred ökar.

Ett utökat antal BTA för Brofred ger också fler temporära bostäder.

### **Beroenden**

Planering och samordning krävs för att byggnation på det tillkommande arrendeområdet kommer till på ett bra sätt, utan onödiga störningar för de bostäder som först kommer att stå inflyttningsklara i området.

De båda byggherrarna planerar att samordna påbyggnaden i området.

Arbete pågår för att bereda plats åt flytande bostäder i Frihamnsbassängen för Urban Riggers. Utsikten att få vattendom bedöms vi som goda eftersom bottenförankringarna är att likställas med vattenbassängens bottenförankring. De flytande bostäderna skulle i så fall ge ett tillskott på bostäder tillsammans med högre intäkter. Ärendet beräknas komma upp till styrelsen för beslut hösten 2019.

### **Personella resurser**

Jurist och projektledare formulerar tilläggsavtal till befintligt arrendeavtal.

### **Ekonomi**

Ett utökat arrendeområde ger ekonomiska fördelar för Älvstranden Utveckling.

### **Brofred**

Intäkterna 240 kronor/kvm BTA/år (exklusive moms) beräknas öka för fler kvm BTA med totalt cirka 7 miljoner kronor på 15 år, medan kostnaderna för framtagande av avtal och ökade kostnader för infrastruktur beräknas till 250 000 kronor, vilket bedöms rymas inom den beviljade kostnadsbudgeten om 70 miljoner kronor.

### **Tempohousing**

Även här är intäkterna 240 kronor/kvm BTA/år (exklusive moms), men utan att antalet kvm BTA ökar: totalt cirka 40 miljoner kronor på 15 år. Kostnaderna för framtagande av avtal och ökade kostnader för infrastruktur beräknas till 250 000 kronor, vilket bedöms rymas inom den beviljade kostnadsbudgeten om 70 miljoner kronor.

- Kostnaden för marksanering står Tempohousing för vid ett utökat arrendeavtal. Den tilldelad lotten är markförörensad. Den beräknade kostnaden för marksanering uppgår till cirka 2 miljoner kronor.
- Inga kostnadsanspråk från Tempohousing på grund av uteblivet bullerskydd.

## Risker

Om vi inte upplåter någon annan yta till Brofred än den som nu är upplåten via arrendeavtalet, kommer Entréparken inte att kunna utföras som planerat.

Ett utökat arrendeområde medför sannolikt att inte samtliga bostäder hinner stå klara före 400-årsjubiléet 4 juni 2021.

## Tidigare ärendehantering

Temporära bostäder har varit uppe som informations- och beslutsärenden i styrelsen vid flera tillfällen:

- 2015-10-23
- 2016-02-12
- 2016-03-21
- 2016-04-22
- 2016-10-28
- 2018-10-26

## Tidplan

- Beslut i Ledningsgruppen 2019-05-09.
- Beslut i styrelsen 2019-06-14.
- Efter fattat styrelsebeslut tecknas ett tilläggsavtal till befintligt arrendeavtal skyndsamt.
- Tempohousing och Brofred söker nytt bygglov efter påskrivet tilläggsavtal.

## Olika perspektiv

### **Barnperspektivet**

Vi bedömer att ärendet inte har några konsekvenser för Barnperspektivet.

### **Jämställdhetsperspektivet**

Vi bedömer att ärendet inte har några konsekvenser för Jämställdhetsperspektivet.

### **Mångfaldsperspektivet**

Vi bedömer att ärendet inte har några konsekvenser för Mångfaldsperspektivet.



### **Miljöperspektivet**

Vi bedömer att ärendet inte har några konsekvenser för Miljöperspektivet.

### **Omvärldsperspektivet**

Vi bedömer att ärendet inte har några konsekvenser för Omvärldsperspektivet.

### **Föredragande**

Projektledare Pedro Batista föredrar ärendet.