

Beslutsärende – Arrendeanvisning Temporära bostäder Frihamnen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner utvärderingsgruppens förslag till tilldelning av arrendeanvisning för Temporära bostäder i Frihamnen.

Bakgrund

Bolaget har tidigare från styrelsen fått i uppgift att inventera mark för temporära bostäder. Styrelsen har även fattat beslut om en budget för genomförande av infrastruktur- och ”allmän plats”-åtgärder i en arrendeanvisning om temporära bostäder i Frihamnen, se styrelsehandling 8 på mötet den 23 oktober 2015.

Beslutet är villkorat till att projektet ska åstadkomma minst 25 000 kvm BTA.

En arrendeanvisning omfattande nio byggrätter på land och i vatten lades ut på stadens hemsida 28 januari. 17 mars var sista dagen för att inkomma med anbud. En utvärderingsprocess har därvid vidtagit med deltagare från Älvstranden Utveckling och stadsbyggnadskontoret.

Intresset för att vara med i arrendeanvisningen visade sig vara stort. 21 anbud inkom, möten har skett med sex aktörer under utvärderingstiden och nu har tre aktörer valts ut för tilldelning.

Byggrätt 9 har utgått på grund av svårigheter med grundläggning och tillgänglighet för hyresgäster i Kajskjul 122.

Samordning med detaljplan 1 och dess förutsättningar görs fortlöpande, vilket kan påverka planens utformning i detalj.

Arrendeanvisningsmetod

För arrendeanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. De inkomna intresseanmälningarna har sedan utvärderats utifrån den urvalsmodell som redovisas nedan.

Älvstranden Utveckling föreslår arrendeanvisning till de aktörer som enligt bolagets samlade bedömning bäst möter kraven i arrendeanvisningen.

Följande kriterier har bedömts:

- Kompetens

- Projekttid
- Genomförande
- Hållbarhet och innovation

En bärande del i den sammanvägda bedömningen för projektet har varit att uppnå den sociala blandningen genom olika kategorier av boende. Den har varit en viktig målsättning för arrendeanvisningen.

Förslag till tilldelning

Utvärderingsgruppen föreslår anvisningar till följande aktörer:

Lott 1, 2 och 6:	Brofred Bygg och Entreprenad AB
Lott 3, 4 och 5:	Tempohousing Danmark A/S
Lott 7 och 8:	Udvikling Danmark A/S

Motivering till tilldelning

Brofred Bygg och Entreprenad AB

Brofred har ett väl bearbetat förslag med varierad bebyggelse för boende från samtliga målgrupper. Kompletterande typologier som bidrar till stadsmässighet introduceras genom bokaler, ateljébostäder och inkubatorer. Varje kvarter skiljer sig åt i gestaltning och respektive gård ges en unik karaktär. Husen byggs upp av prefabricerade element som träbekläds. Utvärderingsgruppen ser stor potential i förslaget varierade struktur och hur det bidrar till torgbildningen på Kvillepiren. Vald anbudsgivare föreslår bebyggelse som efter 10+5 år kan flyttas vidare och användas som bostäder i andra sammanhang.

- En aktör som ingår i Svenska Hem-koncernen.
- Medföljande arkitekt: DinellJohansson arkitekter
- Bygger för alla kategorier.
- Blandade boendeformer i samma kvarter.
- Föreslår byggnation i tre etapper med byggstart 4:e kvartalet 2016. Färdig byggnation hela området vid årsskiftet 2017/2018.

Tempohousing Danmark A/S

Tempohousing har omfångsrik erfarenhet av modulbebyggelse av hög kvalitet. Förslaget bygger på bostäder baserade på containermoduler och det innefattar fokus på gemensamma ytor. Tempohousing avser att bygga för samtliga tre målgrupper: studentbostäder, bostäder för nyanlända och företagsbostäder. Dessutom planeras för verksamheter i bottenplan. Utvärderingsteamet ser stor potential i att utveckla förslaget i samklang med områdets utveckling. Vald aktör föreslår bebyggelse som efter 10+5 år kan flyttas vidare och användas som bostäder i andra sammanhang.

- Ingår i Tempohousing-koncernen.
- Medföljande arkitekt: Arkitema arkitekter
- Bygger för alla kategorier.
- Två olika hustyper.
- Modulhus tillverkade av containrar.
- Föreslår 10 veckor för design och projektering, 22 veckor byggnationstid.

Udvikling Danmark A/S

Udvikling Danmark A/S har föreslagit flytande bebyggelse. Genom att sammanlänka ett antal enheter s.k. ”urban riggers” skapas ett landskap i vatten. Ett utvecklat kopplings- och förankringssystem ger en unik publik förbindelse mellan pir och land. Förslaget har tidsvinster att hämta men också en utvecklad idé kring en stad i och vid älven. Utvärderingsgruppen ser potential i att med aktören pröva den publika kopplingen och ytterligare en publik funktion i en ”urban rigger”. Udvikling Danmark A/S avser att bygga studentbostäder. Vald anbudsgivare föreslår bebyggelse som efter 10+5 år kan flyttas vidare och användas som bostäder i andra sammanhang.

- Bildat 2013, ägs av 6 holdingselskab.
- Medföljande arkitekt: BIG, Bjarke Ingels Group
- Bygger studentboende, ev. forskarbostäder samt lokaler.
- Bygger s.k. ”urban riggers”, 12 bostäder i varje flytande enhet.
- Föreslår 10 månader byggtid för bostäderna.

Personella resurser

Älvstranden Utveckling AB

Projektägare: Ulrika Palmblad-Gröön

Processledare: Jessica Segerlund

Avtalsfrågor: Joel Fingal

Stadsbyggnadskontoret

Processledare: Kristoffer Nilsson

Extern projektgrupp

Projektleddning infrastruktur: Anders Sundberg och Ragnar Ellsinger,
Inhouse Tech

Koordinator: Therese Carlsson Thisell, SWECO

Ekonomi

Villkorat i styrelsebeslut, styrelsehandling 8 till styrelsemöte den 23 oktober 2015.

Risker

- Tidsaspekt för myndighetsprövning.
- Tillståndprocess för bebyggelse i vatten.
- Förorenad mark och konstruktiva förutsättningar för Kvillepiren.
- De temporära bostäderna och kringmiljöns utveckling.

Tidplan

- Projektering av teknisk infrastruktur pågår och entreprenad kommer utföras sommaren/hösten 2016.
- Projektering för sandtäckning av Lundbybassängen pågår, planeras bli utfört under sommaren 2016.
- Samverkansgrupp med tilldelade aktörer startar i maj 2016. Pågår fram till färdigställande.
- Gestaltning och projektering av offentliga rum utförs i maj/juni 2016.

- Ansökan om bygglov i september 2016.
- Vattendom/anmälan lämnas in i september 2016.
- Byggnation av bostäder och offentliga rum påbörjas i september, färdigställs 2017.
- Aktörernas tidplaner och tilldelning är beroende av bygglovsansökan samt i förekommande fall vattendom samt samordning detaljplan 1.