

VD-rapport styrelsesammanträde 2017-10-27

På bostadsmarknaden ser vi nu signaler i Stockholm på en begynnande avmattning.

I dagsläget är det framför allt bostadssegmentet lite exklusivare nyproducerade bostadsrätter som påverkas genom minskad efterfrågan till följd av bankernas ökade krav och ensidiga produktion i visst segment.

Utvecklingen eskaleras sannolikt av ensidig medierapportering. Hur stor effekten blir och när Göteborgsmarknaden påverkas är svårt att bedöma. Sannolikt går vi emot någon form av marknadskorrigerings och bolaget har påbörjat arbete med förberedelser för den situationen.

Avdelning Fastighet

Årets NKI

NKI undersökning för 2017 har genomförts. Under året har vi fokuserat på:

- Felanmälan och ärendehantering.
- Inomhusklimat
- Skötsel och service avseende gemensamma ytor.

I 2016 års mätning fick vi ett resultat på 62 % nöjda hyresgäster. Vårt mål för 2017 var satt till 67 % för att i slutet av 2018 ha kommit upp till 70 %.

Resultatet för 2017 blev 72 % nöjda kunder.

Avdelning Fastighet kommer nu att ta fram en handlingsplan för vilka områden vi ska fokusera på under 2018 och i den också justera målet för 2018 till 75 %.

Parkering Lindholmen

Ytterligare 220 p-platser färdigställs nu på Lindholmen. Beräknas klara april 2018.

Avdelning Fastighetsutveckling

Återköp av Örnen av Chalmersfastigheter

Chalmersfastigheter köpte 2003 fastigheten Örnen av Norra Älvstranden Utveckling. Fastigheten består av kontorsbyggnad på yttre delen på Piren Lindholmen 6:30 som ligger på "ofri grund" samt inre delen av piren, som består av två förrådsbyggnader och kajplatser.

För att kunna söka fastighetsbildning behövdes en ny detaljplan dels för att säkerställa tillfart till fastigheten, dels för att få ändamålsenlig verksamhet enligt ny plan (från industri till kontor och utbildning). Arbetet med ny detaljplan har av olika anledningar

inte genomförts och därmed har inte förvärvet blivit civilrättsligt genomfört. Parterna har enats om att förhandla om att köpet ska återgå.

Status temporära bostäder

Tempohousing och Brofred ska återkomma under november med nytt förslag på olika boendekategorier med anledning av att boende för nyanlända utgått.

Avtal med byggherrarna: Arrendeanvisningsavtal löper ut vid årsskiftet eller strax efter. Vi kommer att förlänga arrendeanvisningsavtal Utveckling Danmark A/S BIG innan årsskiftet i avvaktan på vattendomen, tidigast mars 2018. Arrendavtal med Tempohousing, Brofred planeras under december 2017 när affärsmodeller och finansiering är löst och Utveckling Danmark när vattendomen är klar. Samfällighetsavtal med byggherrarna planeras klart februari/mars 2018.

Målsättning är att ha cirka 440 lägenheter klara augusti 2018 samt resterande under 2019. ”Hubba Bubbas” förfrågningsunderlag är under framtagande så att beställning av entreprenaden kan ske när alla avtal är på plats och gemensamhetsanläggningen kan stå färdig under 2018.

Levande Bottenvåningar

För Skeppsbron kommer en masterplan med en innehållsmix som möter områdets målsättningar att arbetas fram.

Masterplanen arbetas fram av en tvärdisciplinär konsultgrupp inom områdena arkitektur, urbanism, stadsutveckling, landskapsarkitektur, kommersiell design, förvaltning och utveckling av handel, kommersiell utveckling och uthyrning, marknadsundersökningar, konsumentinsikt samt projektledning. Vi gör det i tätt samarbete med Göteborgslokaler.

Masterplanen utgår från en metod enligt följande tre steg:

1. *Analys & Research* för att dra slutsatser från befintliga analyser, marknadsunderlag, gestaltungsprogram mm. Eventuellt kompletterande marknadsundersökning. Samt att identifiera gräsrotsrörelser, ideella & kommersiella aktörer, markområden att jobba med, ekonomiska förutsättningar för uthyrning, byggnation och drift samt logistikförutsättningar/ tillfarter mm.
2. *Programmering I* och konceptbeskrivning syftar till bland annat: Strategi för Skeppsbron i förhållande till Älvstaden, genom; målgruppsbeskrivning, områdets signatur, uttryck och gestaltning, ”moodboards”, mapping av delområden och fokuspunkter, kommunikationsstrategi för Skeppsbron samt nollpunktsmätning där metoder och verktyg tas fram för att kunna mäta effektmålen.
3. *Programmering II* samt planering och utförande syftar till bland annat: Verifiera konceptet mot målgrupper, kommersiell kalender för aktivitetsfasen år 2018-2021, tillknyta aktörer för olika skeden, förhandsuthyrning och driftsavtal med valda partners, visuell identitet tas fram för området, planering och design av aktivitetsplattform och övriga fokuspunkter, designelement av fysisk miljö

levande bottenvåningar och gaturum, förfrågningsunderlag för upphandling, rådgivande direktiv för gränsdragning mellan Älvstranden, privata fastighetsägare och övriga intressenter/partners.

Avdelning Projektstyrning

Organisation

Översyn pågår av resurssituationen och behov totalt sett för att underlätta planering och ligga som underlag för strategi på vilka roller/tjänster vi bör ha som anställda respektive lämpliga att hyra in.

Projektutskott/Projektuppföljning/Projektkontor

Ledningsutskott Projektkontor är under omvandling till en operativ grupp med ett bredare ansvar för kontroll och styrning av projektverksamheten.

Detta arbete fortskrider, men är till viss del avhängigt av implementeringen av MaXa, ekonomiintegration m.m. Handlingsplan för detta är nyligen uppdaterad.

Närmast ut är modell för förbättrad ekonomisk statusrapportering av projekten i form av en temporär, något manuell lösning.

Aktuell status i projekten

För aktuell status i projekten, se Bilaga 3.

Kommunikationsavdelningen

Organisation

Susanne Junkala har börjat som chef på kommunikationsavdelningen.

Anpassa arbetssätt och roller till MaXa

En annan aktivitet på den handlingsplan som togs fram efter genomlysningen av kommunikationsfunktionen var att anpassa avdelningens arbetssätt och roller till MaXa. Här har vi nu påbörjat ett arbete tillsammans med Prové för att identifiera behov och sätta processerna gemensamt med projekten. Detta arbete pågår några månader framöver.

Volvo Ocean Race 2018 – vårt interna arbete

Vi har haft ett startmöte kring bolagets medverkan på Volvo Ocean Race. En intern projektgrupp har bildats. Många frågor återstår fortfarande, men en lärdom från Volvo Ocean Race 2015 var att vi behöver komma igång tidigare.

Älvrummet på ny plats

Älvrummet på Kanaltorget är sedan 30 september stängt. Just nu pågår tömning och rivning av befintlig byggnad. Parallellt pågår uppbyggnad av vårt nya tillfälliga Älvrum

på Lindholmen Science Park. Vår ambition är att öppna detta 6 november och vi arbetar för fullt med att få allt på plats.

Under den tid Älvrummet har stängt har vi en "Älvrummet pop-up" i Traktören på – och i samarbete med – Stadsbyggnadskontoret. En av våra guider från Älvrummet bemannar.

Avdelning Urban Planering

Aktuella remisser

- Göteborgs Stads näringslivsstrategiska program.
- Arkitekturprogrammet.

Besvarade remisser

- Underrättelse om granskning - Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m. fl. inom stadsdelen Masthugget.
- Göteborgs Stads plan för jämställdhet.

Forskning- och utvecklingsprojekt

Project Fusion Point Gothenburg

Arbete har startat för kultur som drivkraft med byggrätten på piren, Skeppsbron som case, och knutet till Projekt Skeppsbron.

Reserapport USA

Se Bilaga 2.

Avdelning Strategisk verksamhetsstyrning

Införandet av Microsoft Office 365

Flera medier rapporterade i början av oktober att Göteborgs Stads IT-nämnd skjuter upp införandet av Office 365 för 20 000 kommunanställda på obestämd framtid.

Orsaken är skyddet av sekretessuppgifter och personuppgifter. IT-nämnden behöver nu utreda om underleverantören Microsofts driftpersonal kan ta del av informationen i systemen.

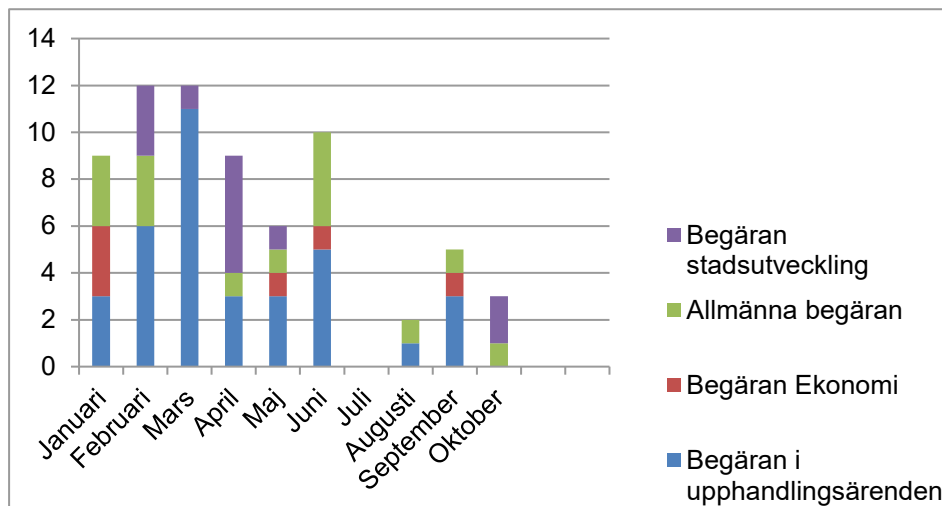
Älvstranden Utveckling och Framtiden-koncernen tillhör dem som redan har infört Office 365. Ett s.k. biträdesavtal för att hantera personuppgifter finns redan på plats: dels mellan Älvstranden Utveckling och Framtidens IT, dels mellan Framtidens IT och Microsoft.

Arbete med att se över sekretessavsnitten i avtal med Framtidens IT och Microsoft pågår.

Vi bedömer att dessa åtgärder i nuläget räcker. Vi avvaktar juridisk analys och vägledning från Stadsledningskontoret.

Många utlämnande 2017

Bolaget får fortsatt många förfrågningar om utlämning av allmän handling vilket vi ser som positivt. Det tyder på att vår verksamhet är av stort intresse för allmänheten. Flera av utlämningarna leder till en serie av utlämnanden. Vi har en bra process för detta och medarbetarna känner sig trygga i att vara öppna och transparenta.



Arkivförteckning, klassificeringsstruktur och dokumenthanteringsplan

Arbetet med att ordna och förteckna bolagets äldre pappersarkiv med handlingar från 1960-talet och framåt har pågått intensivt det senaste året och blir klart under hösten.

Därmed kommer vi även att ha släckt den sista anmärkningen kring dokumenthantering från stadsrevisionens granskning 2013. En stor utmaning i arbetet handlar om hur bolagets komplexa organisation med en mängd dotter- och dotterdotterbolag genom tiderna ska återges i förteckningens struktur.

Den nya dataskyddsförordningen

Den 25 maj 2018 kommer den nya EU-gemensamma dataskyddsförordningen (GDPR) att ersätta den nuvarande personuppgiftslagen. Lagstiftningen handlar om hur, när och varför personuppgifter får behandlas, liksom om vem som får behandla personuppgifter och vem som har det övergripande ansvaret. Den nya dataskyddsförordningen innebär en del förändringar jämfört med personuppgiftslagen, bland annat att skyddet för den enskilde förstärks och att överträdelser av förordningen kommer att medföra större konsekvenser för den som är ansvarig för behandlingen av personuppgifter.

Göteborgs Stad har via stadsledningskontoret tillsatt en projektorganisation för att stödja och underlätta införandet av dataskyddsförordningen i stadens förvaltningar och bolag. Arbetet innefattar bland annat informationskartläggning och klassificering, riskanalys, kontroll av informationssäkerhet och kvalitetssäkring. Enligt den nya lagstiftningen ska varje personuppgiftsansvarig utse ett dataskyddsombud. Inom Göteborgs Stad har man valt att lösa detta genom att ett antal tjänster har tillsatts centralt.

Ansvarig genomförare och projektledare för uppdraget att införa GDPR på Älvstranden är verksamhetscontroller/arkivarie. Vi växlar nu upp för att bolaget ska vara förberett inför maj 2018 samt hålla kommande deadlines. Projektägare är Chef Strategisk verksamhetsstyrning och styrelsen är ytterst personuppgiftsansvarig.

Avtalsuppföljning

Vi ser över förslag till process över avtalsuppföljning för inköp, upphandling och resterande avtal, bland annat för att säkerställa att vi efterlever Göteborgs Stads policy och riktlinjer för upphandling och inköp. En utvärdering pågår över vilket system som är bäst lämpat att använda för uppföljning och dokumentation.

Förslag på process har tagits fram för avtalsuppföljning inom projektverksamhet. För att testa processen i praktiken har ett malluppdrag för markanvisning byggts upp i projekt-verktyget Antura. Processen ska också testas genom ett malluppdrag för transaktioner. Om processen bedöms fungera i praktiken kan processen antas och införandearbetet kan påbörjas.

Vi har handlat upp "Yttre markskötsel" i våra områden. Upphandlingen överklagades. Dom från förvaltningsrätten kom 4/10. Förvaltningsrätten ogillade överklagan till fördel för oss.

Se upphandlingar och inköp i Bilaga 1.

Pågående upphandlingar

- Ramavtal kajundersökningar – Kommande.
- Daglig drift av Älvrummet – Annonserad.
- Konstnärlig offentlig utsmyckning Lindholmshamnen – Utvärdering pågår.
- Fastighetsutveckling levande bottenvåningar – Ramavtal tecknade.
- Skeppsbron, Miljösamordning mm – Avtal tecknat.
- Solceller – Avtal tecknat.
- Magasin 113 – Avtal tecknat.
- Yttre Markskötsel – Avtalsspärr råder efter dom från Förvaltningsrätten.

MaXa– Management genom införande av XLPM och Antura Projects

Vi går nu in i nästa steg kring införandet av metodik och verktyg för projekt-verksamheten. Fokus är kritiska effekter i förhållande till var bolaget befinner sig samt i förhållande till omvärlden som Älvstaden.

I nuläget görs även tillsammans med förvaltningarna ett gediget arbete kring kalibrering av stadens processer i Älvstaden.

HR – medarbetare

Medarbetare vd/stab

- Lena Lundblad, avslutar sin projektanställning hos oss den 3/11 och påbörjar en ny tjänst som utvecklingschef på Parkeringsbolaget.
- Peter Junker, som ingått i VD-staben, avslutar en projektanställning.
- Henrik Persson, som arbetat som konsult åt Älvstranden Utveckling i rollen som tf stadsutvecklingschef, har avslutat sitt uppdrag hos oss i och med att Ulrika Palmblad tillträdde rollen som Stadsutvecklingschef från och med den 1/9.

Medarbetare Projektstyrning

- Petra Andersson Vejvancicky har börjat som koordinator Masthuggskajen.
- Faranas Maneekum Bengtsson har börjat som projektledare Lindholmen.

Medarbetare Kommunikation

- Niclas Johansson, har valt att avsluta sin tjänst som marknadsassistent.

Medarbetare Urban Planering

- Annonsering för den vakanta tjänsten som arkitekt går ut i slutet av oktober.
- Javier Falla Acre, praktikant inom GRs program "På rätt plats" för nyanlända samhällsbyggare har med stöd av arbetsförmedlingen, påbörjat en ettårig projektanställning som miljöstrateg.
- Förslag i budget 2018: projektanställning för miljöstrateg Åsa Svensson övergår i fast anställning.

Medarbetare Projektstyrning

- En projektledare börjar 19/10. Trainee övergår till fast anställning efter periodens utgång i höst. Personalstyrkan blir då 14 medarbetare inklusive chef.

Medarbetare Strategisk verksamhetsstyrning

- Helena Fagertun är åter från sin tjänsteledighet och går in i en ny roll som Verksamhetscontroller och arkivarie.
- Manilla Shillingford går på föräldraledighet 1/11. Vikariatet ännu inte tillsatt.
- Chef Verksamhetsstöd är tillsatt internt där Ninni Tossavainen tillträder 1/1 2018 som Chef Verksamhetsstöd och risk-och internkontrollansvarig. Ninni är idag verksamhetscontroller på bolaget. Rollen som chef är ny i och med att enheten verksamhetsstöd bildas under avdelningen strategisk verksamhetsstyrning.

Lediga tjänster

- Projektledare, Upphandlings- och Inköpsansvarig, Konsortiekoordinator, Projektcoach.

Bilagor

Bilaga 1. Upphandlingar och inköp 2017.

Bilaga 2. Reserapport USA.

Bilaga 3. Statusrapporter projekt.

Bilaga 1. Upphandlingar och inköp 2017

Direktupphandlingsområde	Datum	Uppskattat värde	Anledning till direktupphandling	Eventuella åtgärder
Busstransport	2017-04-10	340 300	Förseningar i byggprojektet för Santos idrottshall har skapat behov av busstransport till annan lokal.	--
Bedömning av kondition och hållfasthet kajer, Lindholmen Göteborg	2017-10-17	500 000	Specialistkompetens	Ramavtal ska handlas upp
Bygglogistik Lindholmen, Etapp 1	2017-05-29	120 000	Understiger direktupphandlingsgränsen.	Väntar på stadens ramavtal för bygglogistik (som är överprövat)
Juridiskt stöd i miljörättsligt ärende avseende Damen.	2017-06-13	50 000 – 200 000	Har avtal med Front advokater, men ansvarig advokat har bytt advokatbyrå från Front till Wesslau Söderqvist Advokatbyrå. Front Advokater har godkänt att ansvarig advokat fortsätter arbeta i ärendet utan Fronts inblandning. Advokaten är insatt i ärendet vilket är i slutfasen varför det finns risk för svårigheter och extra kostnader för överlämning av ärendet. Ärendet beräknas vara klart under 2017.	--
Kajsäkerhet	2017-05-04	Max 50 000/år	Understiger direktupphandlingsgränsen	--
Projektledning temporära åtgärder	2017-03-27	150 000	Älvstranden saknar resurser för att genomföra de temporära aktiviteter som planeras på kajen under 2017 i väntan på ny detaljplan. Aktuell konsult anlitas under 2015 för uppstart av hela projektet. Konsulten har god kännedom om projektet och bakgrunden till projektet. Konsulten har dessutom kontakt med befintliga aktörer på kajen samt stort kontaktnät för kommande aktörer.	--

Konsulttjänst; ledning av Citylab processen Masthuggskajen	2017-06-21	250 000	Konsulten ska sprida vidare kunskap om Citylab samt skriva slutrapport för den fasen projektet var i.	--
Leverantör av stationsinnehåll under Experimentverkstaden 2017 i Park 113.	2017-04-04	100 000	Greatworks är upphandlade av Gbg & Co och är de som arrangerar Experimentverkstaden.	--
Integration e-fakturerings	2017-01-25	105 000	Under direktupphandlingsgränsen. (Integration med LEB)	--
Juridiskt stöd vid överprövning	2017-04-06	50 000 – 100 000	Vi har avtal med Front advokater, men på grund av jävssituation kan dom inte företräda oss i denna process. Avtalslöshet råder för juridiska tjänster på stadens ramavtal.	--
Projektleddning Inre Sannegården och Västra Eriksberg	2017-10-11	150 000	Väntar på Förnyad konkurrensutsättning	--
Projektleddning		200 000	Tidigare avtal förkommit. Detta avtal och beställning är för att formalisera avtalet till färdigställandet. Rekryterings- och upphandlingsinsatser av dylik kompetens har visat på resursbrist i branschen.	Väntar på stadens ramavtal för byggledning/projektledning (som är överprövat)
Styrgruppsutveckling projekt Älvstaden	2017-05-05	500 000	Specifik kompetens	--
Senior Projektleddning	2017-08-14	300 000	Tidigare avtal förkommit. Detta avtal och beställning är för att formalisera avtalet till färdigställandet. Rekryterings- och upphandlingsinsatser av dylik kompetens har visat på resursbrist i branschen.	Ramavtal för seniora stadsutvecklingsexperter har upphandlats.
Lokalanpassning	2017-06-27	3 000 000	Hyresgästen ska hyra ut en del av lokalen och hade bråttom att få det åtgärdat. Ramavtal saknas pga överprövat i staden. Missförstånd om hur upphandling därmed skulle ske har begåtts. Projektleddaren har skickat förfrågan i tron att det var en FKU och gjort tilldelning efter billigaste offert men då ramavtalet är överprövat är detta att betraktas som en direktupphandling.	Inköpsansvarig har informerat berörd personal och chef om rutinen för direktupphandling samt hur bolaget ska agera rörande avtalslösheten för hantverkstjänster bygg.

Inredningssnickeri (Modellpodium, utställningsvägg, sittbänkar samt ev. receptionsdisk.)	2017- 06-19	500 000 – 875 000	Enligt "Vägledning för direktupphandling 2011:6" upprättad av Kammarkollegiet. Punkt 2.2.3 pga synnerlig brådska som Älvstranden Utveckling som bolag ej haft rådighet över utan det är politiska beslut som styrt. Rivning av nuvarande Älvrum måste påbörjas senast den 1/10 -17 och verksamheten måste därför snarast möjligt ha en ny lokal. Älvrummets funktion är av största vikt för projekt Älvstadens framdrift. Beslut om direktupphandling godkändes av bolagstyrningsutskottet.	--
Konsultuppdrag Fastighetsutvecklare/Projektledare	2017- 07-07	Max 500 000	Eftersom vi med kort varsel blivit varse om att den person som skulle börjat på en tjänst som Fastighetsutvecklare den 1 juli 2017, av personliga skäl behöver vara tjänstledig en längre tid, behöver vi nu anlita en konsult på denna tjänst under tiden 170807– 180831 på ca 30–50%.	Väntar på stadens ramavtal för byggledning/projektledning (som är överprövat)
Stöd avseende en direkt fortsättning av studien, bada mitt i stan, i genomförandefas, samt för koordinering och stöd till processledare.	2017- 09-16	250 000 – 350 000	Understiger direktupphandlingsgränsen	--
Senior lantmäterikompetens	2017- 01-20	400 000	Finns ingen på stadens ramavtal med den kunskapen vi behöver	Ev. göra egen upphandling

Bilaga 2. Reserapport USA

Sammanfattande rapport från studieresa till New York och New Haven i maj 2017.

Inom forskningsprogrammet Fusion Point Gothenburg gjordes en studieresa den 8–12 maj 2017 till New York och New Haven i USA, med deltagare från Älvstranden Utveckling AB (Sara Anderberg, Christine Olofsson, Åsa Swan, Rune Arnesen, Kristian Käll), Göteborgs Stad (Magnus Sigfusson, Björn Siesjö), Chalmers (Lars Marcus, Fredrik Nilsson) och Bosse Parbring för Älvstrandens Utvecklings styrelse samt Carl Mossfeldt, Yale World Fellow, som ansvarat för att sätta ihop det innehållsrika programmet.

Syftet med resan var att sätta den pågående utvecklingen i Göteborg och forskningsprogrammet Fusion Point Gothenburg i ett internationellt perspektiv; bygga kontaktnät för möjliga samarbeten; få input till och bredda förankringen av Fusion Points fortsatta utveckling; samt att forma en grupp kring programmet som kan bidra till dess utveckling utifrån gemensamma referenser.

Resan var upplagd som en resande workshop med ett intensivt program av studiebesök, möten och seminarier i New York och vid Yale University i New Haven, där gruppen fick träffa personer på internationell toppnivå inom ett brett spektrum av områden, professioner och discipliner av relevans för stadsutveckling. Inför resan hade samtliga resenärer läst ett antal texter, vilka flertalet var skrivna av personer som besöktes, och till varje möte/seminarium var en resenär utsedd att ansvara för att presentera gruppen, bakgrunden till och syftet med resan samt att moderera diskussionen.

Det rika programmet gav många starka intryck, en mängd perspektiv och direktkontakt med avancerad kunskap, forskning och teoribildning på såväl ett av världens toppuniversitet som från olika praktiker och aktörer inom aktuell samhällsutveckling i ett internationellt sammanhang. Det gav oss redskap att reflektera över vår egen situation utifrån både nya infallsvinklar och bekräftelse på att vi faktiskt redan har intressanta metoder och verktyg.

Vid sidan av de många inspirerande intrycken bär dock flera av oss med sig en dystert bild av den amerikanska samhällssituationen, med stora klyftor, ett samhälle som alltmer slits isär och där de offentliga aktörerna tycks ha alltmer verkningslösa redskap att agera med. I Sverige är vi fortfarande långt ifrån denna situation, men liknande tendenser syns påtagligt hos oss också. Vi har verktyg, system och kulturellt sammanhang som gör det möjligt att agera på helt andra sätt än i USA, men vi måste agera nu för att inte hamna i samma situation.

I detta sammanhang upplevde vi genomgående under resan ett stort intresse för Sverige, Göteborg och det vi presenterade. Man ser med stor nyfikenhet på våra arbetssätt, pågående utveckling och traditioner med en stark offentlighet som i samverkan söker nya modeller för samhälls- och stadsbyggande. Det fanns även ett överraskande stort intresse för vårt sätt att arbeta med arkitektur och stadsbyggnad i Sverige generellt och mer specifikt Göteborg och Chalmers. På ett så ansett universitet som Yale vill man nu uttryckligen utveckla en profil som mer liknar Chalmers Arkitekturskolas med en mer vardags- och praktisknära arkitektur, med starka samarbeten med omvärlden och engagerad i ett bredare samhällsbyggande.

Resan gav mängder att fortfarande smälta och bearbeta, där vi har mycket att lära, men gav också tydliga signaler att vi i Göteborg har mycket att bidra med internationellt. Genom de många utmärkta kontakter som resan lyckades etablera kan vi även fortsatt framöver få mycket att inspireras av och hämta kunskap genom, och som parallellt med ödmjukhet inför utmaningarna också kan ge större självförtroende och mod att driva utvecklingen vidare.

Fredrik Nilsson

Bilaga 3: Statusrapporter projekt

Statusrapport Lindholmen

Närings- och innovationsminister Mikael Damberg besökte Lindholmen för att presentera regeringens satsning på ett nationellt centrum för fordonsutveckling.

Nuläge

Program Lindholmen utgörs av hela delområdet Lindholmen. Delområdet Lindholmen har flera projekt som pågår i olika skeden. Inga kritiska punkter i projektet för tidplan, budget, Resultat, Kvalitet och resurser finns rapporterade.

Kritiska punkter

Däremot har en kritisk punkt i programmet:

- *Pumpgatan.*
Pumpgatan lyfts eventuellt ut till en egen statusrapport från och med nästa månad.

Avsiktsförklaring tecknat med Geely 29/6.

Startbesked finns för planarbetet. Plan-, samverkans- och exploateringsavtal ska upprättas. Gemensam målbild ska formuleras.

Fastighetsavdelningen (Jeanette) ansvarar för dialog med befintlig hyresgäster på området/Valmet.

SBK arbetar med parallella scenarier men nuläge är att planområdet delas in i 2 etapper, där Etapp1 omfattar Geelys etablering och är högsta och första prio, preliminär byggstart Q2 2018. Etapp 2 ska omfatta park, bostäder och eventuell skola. Var kan skolan placeras om den lyfts ur Pumpgatan-planen? Inte optimalt att inkludera skola i planen. ÄU ansvar att presentera alternativ för placering & skolstrategi för Lindholmen enligt SBK.

Finansiering och genomförande av älvkants-skydd på LH är avgörande för att säkra ett genomförande av detaljplan som annars riskeras att överprövas av Länsstyrelsen.

Arbete med markmiljö och geotekniska utredningar fortgår enligt plan.

Resurser finns planerade hos SBK, FK o TK. Mycket komplext projekt där fyra parallella processer drivs för att inte tappa fart. Flera viktiga övergripande frågor som behöver beslutas i utskott. Ex. skola/hyresgäster.

Arbete med intern och extern kommunikation behöver prioriteras framöver.

Identifierade svagheter

- Delad målbild för område. *Åtgärd:* Utredning inom STUP.

- Området har utvecklats med frimärksplane. *Åtgärd:* Beaktas inom STUP.
- Området har utvecklats med frimärksplaner. *Åtgärd:* Utredning inom STUP.
- Minskade parkeringsmöjligheter vid exploatering. *Åtgärd:* Arbete pågår ihop med P-Bolaget.

Identifierade hot

- Utsatt för klimatförändringar. *Åtgärd:* Utredning kring älvkantskyddet.
- Få tillfarter till området. *Åtgärd:* Mobilitetsarbete pågår.
- Byggtrafik & Säkerhet. *Åtgärd:* Arbete med identifiering och planering påbörjad.

Identifierade risker:

- Pumpgatan: Valmet kräver miljöskyddsavstånd. Påverkar plan för skola i området.
Åtgärd: Dialog med Valmet. Upprätta handlings-plan hur vi hanterar skolfrågan på Lindholmen.

Ekonomi

Budget och äskande finns för samtliga projekt exklusive Varvs- och Industrihistoriskt museum.

Projekten STUP och Områdesgemensamt Lindholmen – ny godkänd budget 16 augusti.

Visionsarbete Karlavagnsplatsen, kostnad för nedlagd tid faktureras Serneke.

Statusrapport Gullbergsvass

Kritiska punkter

- Resursbrist (projektledare) för dels omdaning av terminal, dels Gullbergsvass.
Åtgärd: Tillsätta resurser internt eller externt.

Nuläge

Arbete pågår med planeringsuppdrag i Antura, internt arbete förankringsplan, handlingsplan terminalbyggnaden, anpassning XLPM, följa servitutsfrågans lösning i Göteborg Norra, fortsatt bevakning och kontakter med kringliggande projekt som påverkar området Gullbergsvass, Centralenområdet, E45, Västlänken, Olskroken, detaljplan överdäckning m.fl.

Identifierade svagheter

- Överbelastning på resurser.
- Resurser hos förvaltningar 2017.
- Traditionellt tänk inom trafik – emot vision och strategi.
- Centralenområdet tidspress – strukturell påverkan på Gullbergsvass.

Identifierade hot

- Rådighet (mark) saknas i stora delar av området.
- TrV infrastrukturprojekt pressar tider, påverkar stadsutvecklingsprocessen, kräver involvering från Gbg stad (förvaltningar och bolag).

Ekonomi

Inget nytt att rapportera

Statusrapport Skeppsbron

Risker

Risk för försening:

- Trafikkontorets sena påbörjande av GFS Skeppsbron.
- Försenad projektering allmän platsmark
- Stor risk att nödvändiga förberedande entreprenadarbeten inom Allmän plats inte genomförs i tid, med påverkan på garageprojektets framdrift.

Utökad bemanning krävs inom Skeppsbron på flera områden för att kunna fatta startbeslut/passera programgrind i juni månad enligt tidplan.

Identifierade svagheter

- Brist på samarbete inom staden.

Identifierade hot

- Avsaknad av huvudmän för utebadet, huset på Skeppsbropiren och verksamhet längs pirar och bryggor.
- Eventuellt utökat ansvar för genomförandet utan tillhörande mandat på Skeppsbron.

Hot avseende bristande mandat för programmets organisation i förhållande till involverade linjeorganisationer inom staden måste hanteras. Programdirektiv föreligger och bör förankras inom Älvstadenorganisationen med "beslut" i Styrgrupp Älvstaden före sommaren. Älvstranden Utveckling kan inte ta ansvar för programmet i rollen som programsponsor om inte ett tydligt mandat erhålls och nödvändiga beslut fattas i berörda linjeorganisationer.

Ekonomi

En översyn av stadens budget för projektet pågår. Etapp 1 har överskridit budget. Ny uppdaterad budget för etapp 2 är påbörjad. Ny kostnads kalkyl utarbetas i samband med Trafikkontoret genomförandestudie och intäktskalkyl efter genomförande av första markanvisning.

Vad gäller Älvstrandens interna budget konstateras att anslagen budget om 29 Mkr inte kommer att räcka för hela genomförandet. Preliminärt bedöms Älvstrandens interna kostnader till ca. 45 Mkr exkl. moms.

Kostnadsökningen beror på förändrat uppdrag för Älvstranden Utveckling jämfört med tidigare roll som ansvarig för utbyggnad av kvarter. Vi planerar nu för ett åtagande som är väsentligt mer omfattande.

Statusrapport Masthuggskajen

Masthuggskajen finns med som styrelseärende (14).

Statusrapport Örgryte Torp

Risker

Inga risker.

Nuläge

- Pågående utförande utbyggnad allmän plats grönytor. Älvstranden beställare till Park och Natur. Bygglov för entrémur så att HSB/Peab kan färdigställa gästparkering och gångbana Alfred Wigelius väg.
- Förskolan i Poseidons hus har startat sin verksamhet under augusti.
- Inflyttningar pågår i HSB Brf Studio 2, Skanska Brf Synvillan och Poseidon K3 under månaderna maj-augusti 2017.
- Nytt styrelsebeslut februari 2017.

Ekonomi

Inga händelser i projektet föranleder att vi befarar ändrad slutkostnadsprognos relativt då senaste äskandet av projektmedel gjordes i februari 2017.

Projekten ligger i linje med planerad utbyggnad och ligger inom ramen för styrelsebeslut beslut februari 2017.

Statusrapport Frihamnen

Risker

Tidplan:

- Beslut om delning av planen tas av BN troligen november.
- Beslut om granskning kan preliminärt tas februari 2018. Innebär antagen plan Q3 2018.
- Tidplanen för Etapp 1 visar stor risk för att utbyggnad av infrastruktur och allmän plats försenar start av kvarters-byggnation.

Frihamnen Etapp 1					
Id	Riskbeskrivning	Åtgärd	Ansvarig	Klart datum	Status (färg)
1	Fördröjning i tidplan för detaljplan. Knäckfrågor utreds, bl a Målbild 2021. Fortsatt arbete, handlingsplan presenteras	Förskjutning av granskningsbeslut	SBK	170425	
		Förstärkning av intern organisation	ÄU	170427	
		Redovisning Styrgrupp Älvstaden	ÄU/SBK	170615	
		Redovisning Styrgrupp Älvstaden	ÄU/SBK	170824	
		Redovisning Styrgrupp Älvstaden	ÄU/SBK	170914	
		Redovisning Styrgrupp Älvstaden	ÄU/SBK	170928	
		Presidieinformation	ÄU/SBK?	171103	
2	Oklart TRV hantering av koppling över och under Hamnbana + riskskydd	FK är ansvarig	FK		Ny!

Nuläge

- 2017-11-03: Information på gemensamt presidiummöte i staden. Därefter kan Byggnadsnämnden ta beslut om att dela planen.
- 2017-11-14: Konsortiets Styrgrupp tar beslut om Avsiktsförklaring Mobilitet och undertecknar densamma.
- 2017-11-24: Äskande i Älvstrandens styrelse för utökad rambudget på grund av förlängd tidplan.

Identifierade svagheter.

- Tight tidplan i kombination med höga ambitioner utgör risk.
Åtgärd: Ta fram gemensam (ÄU, staden, konsortiet) målbild juni 2021 och december 2021. Uppdrag från Styrgrupp Älvstaden att dela planen för leverans 2021.
- Avsaknad av avtalsreglerad samverkan inom staden.
Åtgärd: Avstämningar sker kontinuerligt tillsammans med SBK.

- Oklar genomförande-organisation
Åtgärd: Fastighetskontoret och Älvstrandens styrelse har undertecknat Ram-exploateringsavtal för Älvstaden. Arbeta med Exploateringsavtal (Genomförandeavtal) för Etapp 1 är påbörjat.
- Tillgång till interna resurser för genomförande
En gemensam projektorganisation för genomförandet är godkänd på Direktörsmöte 2017-02-23. Projektlokal i Frihamnen är möjlig att ordna i Förvaltningsbyggnaden från 2017-10-01. Uppstartsmöte i frågan hålls 2017-10-13.
- Exploateringskalkylen visar inte tillräckligt bra resultat
Åtgärd: Exploateringskalkyl: kvalitetssäkras tillsammans med staden.

Identifierade hot och åtgärder

- Osäkerhet kring tid och lösning Hamnbanan/ Lundbyleden
- Oklart kring spår Norra Älvstranden.
Åtgärd: Spårdragning: Älvstranden deltar i arbetet genom Andreas.

Ekonomi

Prognos 2017-09-29 visar högre kostnader på grund av förlängd tidplan. Åskande för utökad Rambudget (+ ca 10 Mkr) lyfts i Älvstrandens styrelse 2017-11-24. Lyfts även i Konsortiets arbets- och styrgrupper under oktober/ november.

Statusrapport Västra Eriksberg

Utbyggnadstakten på Kajen har gått bra, sista kvarteret kan flytta i tidigare än beräknat.

Risk

Försening planläggning område norr om Dockan	Återuppta tidigare pågående planläggning	
--	--	--

Svagheter

- Planläggningen för Docktorget står still.
- Mindre byggrätter inom detaljplanen saknar fastighetsförsäljning och exploatörer

Åtgärder:

Återuppta tidigare planläggning för den inre delen och ett justerat / nytt planavtal tillsammans med SBK och FK.

Samordnad genomförande av återstående detaljplan för inre delen med Hamnbanans planering och utbyggnad.

Initiera avstyckning av kvarstående byggrätter för markanvisning och försäljning.

Hot

- Mindre entreprenader på återstående byggrätter kan påverka prisnivån negativt.
- Överklagande av planen för Docktorget.
- Att utlovat färjeläge inte verkar bli av i närtid är ett hot som kan skapa dåligt ryckte.
- Högt vatten och åtgärder för det.