

## VD-rapport styrelsesammanträde 2018-02-09

Det har varit ett intensivt arbete med att avsluta 2017. Ett år där vi har tagit ett stort steg emot ledstjärnan ”Sveriges mest välskötta och effektiva kommunala bolag” när vi nu har lyckats släcka Stadsrevisionens sista rekommendation från 2014.

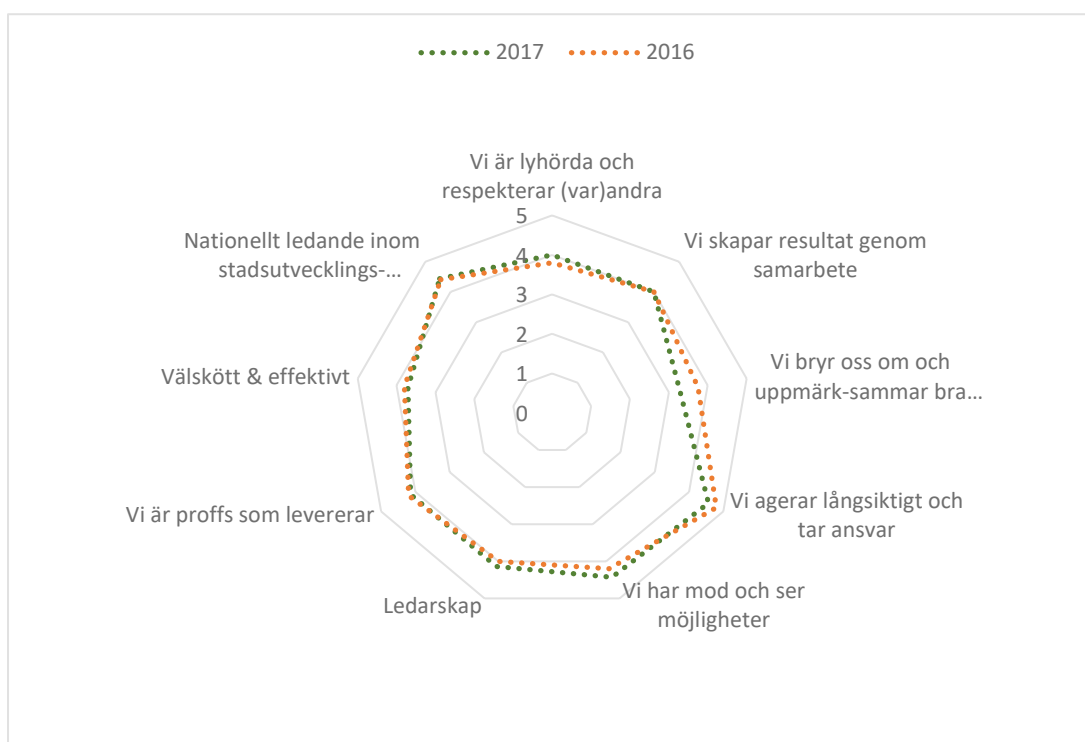
Andra ljuspunkter från 2017:

- Inom ramen för bolagets verksamhet har vi färdigställt 712 bostäder, vilket motsvarar 32 % av Göteborgs totalt antal färdigställda bostäder.
- Förhandlingarna med Geely avseende markköp på Lindholmen för etablering av europeiskt innovationscentrum är inne i sitt slutskede
- Innovativ fastighetsutveckling är igång där Magasin 113 i Frihamnen utvecklas till ett fastighetskoncept med djup förankring i Vision Älvstaden.
- Karlavagnsplatsens detaljplan har vunnit laga kraft och genomförandet av 8 slutna kvarter med 1900 bostäder, hotell, förskola och andra verksamheter.
- I slutet av året blev vi klara med flytten av Älvrummet från Kanaltorget till Lindholmen Science Park.
- Älvstrandens arbete med forskning i praktiken: Fusion Point Gothenburg, som drivs gemensamt av Älvstranden, Chalmers och Yale, har rönt stort intresse. Målet med samarbetet är att ta fram kunskap och metoder som låter akademi och praktik gå hand i hand genom byggandet av den framtida staden. Året inleds med att forskare håller en serie föreläsningar i fullsatta lunchrum på bolagets kontor.

Vi kan också konstatera att framdriften av bolagets projekt påverkas av att utvecklingen av stadens övergripande styrning/ koordinering av ekonomi och resurser inte nått tillräckligt långt. Här avses i första hand de samlade åtaganden som stadens olika delar har. Koordination och förutsägbarhet i detta är avgörande för att nå positivt ekonomiskt resultat och i förlängningen också för hur långt staden når vad gäller målen för Vision Älvstaden.

## Styrelsens utvärdering av bolaget

Resultatet från vår digitala enkät december 2017. Av styrelsens totalt åtta ledamöter och suppleanter svarade sju. Utförlig redovisning finns i Bilaga 1.



## Göteborgs 400-årsjubileum

Inför fortsatt planering och prioritering inom 2021-samrådet behövs en samlad bild av vilka beslut som kvarstår för att säkra framdrift för de särskilda jubileumssatsningarna. Därför arbetar Stadsledningskontoret med ett tjänsteutlåtande: "Nulägesanalys – Stadens jubileumsarbete inför Göteborgs 400 årsjubileum". Det innehåller en beskrivning av hur långt arbetet har kommit bland annat stadens olika satsningar och vad som behövs för att säkra framdrift. Detta ger underlag för budgetberedning och förutsättningar för att samlat kunna påverka framdrift och genomförande fram till 2021. Sammanställningen är ett komplement till den utvecklade jubileumsplan 2018–2019 som Göteborg & Co tar fram.

Tillsammans med Park- och naturförvaltningen arbetar Älvstranden Utveckling nu med Jubileumsparken och Bada mitt i stan som ett projekt. Till 2021 avser vi att skapa en "urban park med ett blått hjärta som omges av en serie gröna rum". Planering pågår för att byggnation ska kunna starta oberoende av detaljplan.

I projektet Kulturhamn på Eriksberg var bolaget tidigt ute och gjorde en investering på 10 mkr i att klä in pirarna i trä, installera el, vatten och avloppstank samt bygga ett väderskydd. En affärsplan har tagits fram för framtida extern drift och den visar att ytterligare investeringar behövs för att skapa en funktionell och attraktiv hamn för kulturbåtar. Bolaget har meddelat 2021-samrådet att ytterligare satsningar behöver göras i annan regi

då vi varken har någon kommande exploatering eller något långsiktigt ägande att matcha en investering emot. Enligt KF-beslut 2016 ska pirarna överlåtas till Fastighetskontoret och dess byggnader till Higab.

## Nya Älvrummet invigt

Älvrummet på Lindholmen nyinvigdes i slutet av januari. En annonskampanj genomfördes på nätet och i tryckta medier, på Stenpiren bjöd vi på kaffe och delade ut information.

Tänk om du skulle ta  
~~~~~ till Lindholmen  
för att ~~~~~ men inser  
att du glömt ~~~~~ hemma.  
Du lånar en ~~~~~ av en  
främmande ~~~~~ för  
att lösa problemet och  
det hela slutar med att ni  
~~~~~ tillsammans.

Vi vet inte vad som händer i ditt liv framöver. Men i Älvrummet kan du se Göteborgs framtid.  
Besök oss på Lindholmen eller [alvrummet.se](http://alvrummet.se) för att få veta mer om hur Älvstranden gör plats för möjligheter.

Under invigningsveckan kunde man kostnadsfritt ta del av föreläsningar med bland andra Ola Serneke, dietisten Hanna Olvenmark, Claus Popp Larsen från Research Institutes of Sweden som pratade om framtidens digitala hem.

Älvstranden Utvecklings egna Evelina Johansson och Johan Ekman föreläste under veckan om hur nya mötesplatser skapas när staden utvecklas.

Älvrummet



## Avdelning Fastighet

### **Långedrag Teknik**

Tingsrätten har nu bestämt ny tid för sammanträde för muntlig förberedelse i målet om Långedrag Teknik. Den nya tiden är den 28 februari 2018.

### **Santos Idrottshall etapp 1 och 2**

Ettapp 1 slutbesiktigades runt årsskiftet och verksamheten, SDF Lundby och dess elever kunde ta hallen i bruk den 15 januari – efterlängtat eftersom de varit utan egen idrottshall i över två år.

Indikationer pekar på vi behöver göra ytterligare äskande utöver nuvarande budget. En stor mängd fel i bygghandlingar har upptäckts – fel vi inte förutsåg vid det förra äskandet. Det har också medfört ytterligare tidsförlängning av entreprenadens etapp 2.

Slutbesiktning av etapp 2 beräknas till påsklovet, vecka 13. Därefter kommer alla ÄTA-kostnader att sammanställas.

### **Tomten Lindholmens Tekniska Gymnasium**

Lokalförvaltningen är i startgrupparna med projektet, eftersom affären formellt inte är klar, med oss fortfarande som ägare. Vår jurist har tagit fram ett nyttjandeavtal mellan oss och Lokalförvaltningen, vilket gör att de kan starta projektet i väntan på själva fastighetsaffären är klar.

Försäljningen är godkänd av Fastighetskontoret med villkor om godkännande i Kommunfullmäktige 2018-02-22.

### **Hysesavtal med RISE**

Hysesförhandlingar pågår men är inte slutförda. V förlänger därför avsiktsförklaringen med RISE kring uthyrningen av lokaler Lundbystrand (gamla varvsområdet).

### **Bedömning av kondition och hållfasthet kajer Lundbyvass**

Undersökningen av våra kajer på Lundbyvass (Hammarkajen och Keillerkajen på gamla varvsområdet) är klar. Det har blivit värre sedan den utreddes 2007. Slutsatsen i 2007 års rapporter är kajen endast bör belastas med gång- och cykeltrafik.

## Avdelning Fastighetsutveckling

### **Temporära bostäder Kvillepiren Frihamnen**

En sammanställning av väsentliga händelser från projektets start finns i Bilaga 3. Här kommer en aktuell uppdatering av nuläget:

Arrendeavtalen för Brofred och Tempohousing har löpt ut och vi valde att inte förlänga dessa. Istället förhandlar vi nu om nya arrendeavtal med dessa aktörer.

Eftersom staden inte längre vill/kan blockhyra bostäder för nyanlända fick byggaktörerna finansieringsproblem då en tredjedel av hyresintäkterna skulle varit garanterade genom nämnda blockuthyrning. Mot denna bakgrund har Älvstranden under lång tid försökt att förhandla fram olika lösningar för att underlätta för byggaktörerna: dels ökat byggrätterna, dels sänkta arrendeavgifter.

I nuvarande förhandling har vi justerat villkor jämfört med ursprunglig markanvisning:

- Lägre arrendeavgift på 240 kr/kvm BTA oberoende boendekategori.
- Garanti till alternativ mark för ytterligare sex år i det fall bygglov efter 10 år på Kvillepiren inte förlängs med fem år.

Tidigare styrelsebeslut baserades på en byggvolym på 25 000 kvm BTA. Efter utvärdering av optimal byggrättsvolym utifrån grundläggningskostnader har byggaktörerna accepterat följande byggrätter:

Tempohousing: Önskar byggvolym 10 000 kvm BTA fördelat på 30 % företagsbostäder, 45 % studentbostäder och resterande 25 % allmänna bostäder. Totalt 416 bostäder. Indelat på fyra etapper med start april 2018 och sista etappen december 2019.

Övriga önskemål är att Tempohousing önskar kunna avträda etapp 4 i det fall inte alla lägenheter i etapp 1–3 är inflyttade, i så fall ska byggaktören lämna besked till Älvstranden Utveckling senast fyra månader innan och vi har då rätt att anvisa till annan aktör.

Brofred. Önskar byggvolym 10 000 kvm BTA fördelat på 50 % företagsbostäder, 25 % studentbostäder och resterande 25 % allmänna bostäder. Totalt 350 bostäder. Indelat på fyra etapper med start augusti 2018 och sista etappen december 2019.

Övriga önskemål är att Brofred önskar kunna avträda etapp 4 i det fall inte alla lägenheter i etapp 1–3 är inflyttade, i så fall ska byggaktören lämna besked till Älvstranden senast fyra månader innan och Älvstranden Utveckling har då rätt att anvisa till annan aktör.

När det gäller flytande bostäder och Big Utveckling Danmark väntar vi på vattendom som förhoppningsvis är klar till sommaren om inga överklagande kommer. Bygglovet är överklagat. Planerad byggvolym är 7 500 kvm BTA och 100 % studentbostäder. Arrendeavtalet är förlängt till 30 juni 2018 i avvaktan på vattendom.

#### Ekonomi

Hittills nedlagda kostnader i projektet är ca 49,6 mnkr. Nuvarande prognos är att investeringen uppgår till 78–82 mnkr inkl. moms.

Enligt förutsättningarna ovan, baserat på 27 500 m<sup>2</sup> BTA, en investering på 80 mnkr och kalkylränta 3 %, ger arrendeavgiften ett årligt underskott på 852 tkr/år.

Nya arrendeavtal med Tempohousing och Brofred kommer att villkoras med nytt styrelsebeslut. Inga ytterligare arbeten görs i avvaktan på bindande arrendeavtal.

## **60 000 besökte Jubileumsparken 2017**

Jubileumsparken i Frihamnen fortsätter att växa fram mot 2021 och under 2017 besökte drygt 60 000 personer parken. Det är 20 000 fler besökare än föregående år. Parkvärdarna har rekryterats i samarbete med föreningen Passalen. Ungdomarna representerar olika stadsdelar i Göteborg, intressen, etnicitet och funktionsvariation.

## **Avdelning Urban Planering**

### **Forskning- och utvecklingsprojekt**

#### *Project Fusion Point Gothenburg*

Fusion Point har startat ett program med lunchföreläsningar där nio forskare är inbokade fram till april. Hittills har tre forskare pratat inom sitt ämnesområde och intresset och mottagandet har varit överväldigande positivt.

Ett arbete har startats med att tydliggöra hur projektet Fusion Point kan bidra i projekt Frihamnen. I huvudsak handlar det om att utgöra ett stöd för projekt Frihamnen genom att ta fram en prototyp på beslutsunderlag baserat på scenarier och bästa tillgängliga kunskap samt en generell designmetodik för arbetet i Älvstaden, med Frihamnen som case.

#### *DenCity, Älvstadsleveransen*

En 15 p masterskurs på Chalmers, öppen för arkitekter och ingenjörer, tävlade om bästa förslag för cirkulär samlastningsstation i Frihamnen. Fyra mycket kreativa o innovativa lösningar på programmet redovisades. Älvstranden Utveckling deltog i projektet (Projektstyrning och Urban Planering) som uppdragsgivare och i juryarbetet.

### **Övrigt Urban Planering**

Sweden Green Building Council har släppt Citylab Action, en ny certifiering för hållbara stadsdelar. Det nya systemet är det första inom hållbar stadsutveckling som är helt anpassat för svenska förhållanden. Projektet Masthuggskajen har ingått som ett av tolv pilotprojekt i programmet City Lab Action. Det första projektet som fick klartecken för certifiering för hållbara stadsdelar (i planeringsfasen) var projekt Masthuggskajen.

### **Aktuella remisser**

- Utställning: Förslag till översiktsplan för Göteborg, tillägg för översvämningsrisker
- Färdplan Älvstaden.

### **Besvarade remisser**

- Göteborgs Stads näringslivsstrategiska program.
- Detaljplan överdäckning Götaleden.
- Detaljplan Pumpgatan.

## Avdelning Projektstyrning

### Projektutskott/Projektuppföljning/Projektkontor

Ledningsutskott Projektkontor är under förvandling till ny organisatorisk enhet med ett bredare ansvar för kontroll och styrning av projektverksamheten.

Detta arbete fortskrider, men är till viss del avhängigt av implementeringen av Maxa, ekonomintegration m.m. Handlingsplan framtagen och beslutad, med mer realistisk syn på implementeringstempot. Inhyrd resurs av Antura för att täcka del av vakans av Projektcoach med fokus på att sätta strategiska val vid arbetet med Antura.

Uppföljning av tid och ekonomi i projekten görs med de verktyg vi har idag och viss manuell anpassning av controller och projektledare, med genomgång och redovisning i Projektkontoret.

### Strategisk verksamhetsstyrning

Från och med årsskiftet har organisationsförändringen mellan HR/reception och Strategisk Verksamhetsstyrning trätt i kraft. Detta innebär att Ninni Tossavainen nu är chef för Verksamhetsstöd, dvs har personalansvar för 10 av avdelningens 13 medarbetare där nu även reception och bolagets registrator ingår.

### Direktupphandlingar

Dokumenterade sedan rapportering till styrelsen i oktober månads VD-brev.

|   |             |  |
|---|-------------|--|
| Projektleddning temporära åtgärder Masthuggskajen               | 150 000     | Konsulten var med och startade projektet under 2015 och har unika kunskaper och kontakter för projektet.         |
| Leverantör av montermaterial mm                                 | 100 000     | Greatworks är en eventbyrå som är upphandlad av Gbg & co som arrangör av Experimentverkstaden och Kulturkalaset. |
| Rördragning under vatten  | 250 000     | Ramavtal saknas  |
| Cykelliftar till cykelrum                                       | 85 840      | Ramavtal saknas  |
| Klarspråksutbildning  | 100-150 000 | Ramavtal saknas för det specifika behovet  |
| Faciliteringsutbildning   | 130-150 000 | Ramavtal saknas för det specifika behovet. Utbildare är certifierade.  |
| Grupputveckling   | 150 000     | Grupputveckling baserar på ett instrument, energiindex, vilket är grunden i arbetet med grupperna.               |
| Konstkonsult Lindholmshamnen                                    | 250 000     | Ramavtal finns ej, direktupphandling gjordes med stöd av Göteborg Konst som processleder projektet.              |
| Uthyrning av lokaler, förhandling av hyresavtal för Magasin 113 | 500 000     | Inga interna resurser finns tillgängliga, inget ramavtal finns och behovet finns omgående                        |



## Klassificeringsstruktur

Förvaltningar och bolag i Göteborgs Stad ska övergå till en processorienterad informationsredovisning där klassificeringsstrukturen blir central. Klassificeringsstrukturen utgår från verksamhetsprocesserna och har som syfte att styra informationshanteringen. Vi använder oss också av den som utgångspunkt i arbetet med personuppgiftshantering och informationssäkerhetsklassning.

Bolaget har sedan 2016 arbetat fram en klassificeringsstruktur och haft samråd med regionarkivet. Den 27 november 2017 godkände regionarkivet klassificeringsstrukturen och den kommer att tillämpas på bolaget från och med 2018.

## HR – medarbetare

Under december har två medarbetare slutat: Alexander Fredén (vikariat) och Elisabeth Peetso. Vi var totalt 89 anställda under december.

Resultatet för NMI (Nöjd-Medarbetar-Index) blev detsamma som förra årets mätning: 63. Vi ser dock en höjning på HME (Hållbart medarbetarengagemang) från 75 till 77 från föregående år.

I undersökningen mäts också antal fall av kränkningar och sexuella trakasserier där vi hade 0 fall, vilket är positivt.

|                    | 2016   | 2017   | Kommentar   |
|--------------------|--------|--------|---|
| Sjukfrånvaro       | 3,26 % | 3,29 % | Jämförelse sista oktober 2017 mot sista december 2016. Har ingen jämförelsesiffra slutet oktober 2016. 5 % brukar vara en normal sjukfrånvaro så vi ligger bra till totalt. |
| Övertid            | 1 888  | 720    | Jämförelse sista oktober 2016 mot sista oktober 2017. Hela året har månad för månad uppvisat samma mönster dvs närmast en halvering av registrerad övertid.                 |
| Personalomsättning | 15 %   | 12,2 % | Jämförelse sista november 2016 mot sista november 2017. Personalomsättningen är normal. 10 % är en riktlinje, men varierar från bransch till bransch.                       |

## Urban Planering: medarbetare

Rekrytering arkitektjänst pågår.

Två projektanställningar har utlysts i januari; en heltidstjänst under två år för projektledare för det Vinnovafinansierade projektet stadsutvecklingszoner, en heltidstjänst under ett halvår för projektkoordinator Älvstaden.



### **Projektstyrning: medarbetare**

En ny projektledare till Frihamnen är rekryterad och börjar 1 februari.

Rekryteringsarbete fortsätter. Närmast ut är projektledare (Masthuggskajen), konsortiekoordinator (Skeppsbron) samt en Projektcoach till nya Projektkontoret. Nya grepp tas för profilering och marknadsföring av vad rollerna innebär, det inbegriper att göra filmer.

Storlek på avdelningen börjar närma sig kritisk nivå om personalansvar inklusive arbetsmiljön ska bibehållas med kvalitet.

### **Strategisk Verksamhetsstyrning: medarbetare**

Den vakanta tjänsten som upphandlingsansvarig är nu tillsatt. Ulf Brattö börjar 1 mars och har tidigare arbetat på White och Stenungsunds kommun.

Vikariatet som Verksamhetsutvecklare har blivit tillsatt med hjälp av konsult. Därmed kommer avdelningen att vara fullt bemannad från mars.

### **Fastighetsutveckling: medarbetare**

Gustaf von Seth, som är chef för avdelningen Fastighetsutveckling, har sagt upp sig från sin tjänst. Han arbetar sin sista dag i slutet av mars. Vice VD, Marika Ogrelus Engström, tar över den roll han haft i de dotterbolag vi har fastigheter. Ärendet pågår (Kommunfullmäktige och hos Bolagsverket).

Tjänsten som chef för Fastighetsutveckling har visat sig vara både mycket svår och mycket omfattande – vi gör därför en översyn över hur avdelningen ska organiseras och ledas. Djupintervjuer har genomförts med samtliga medarbetare och ledningen vilket ger en bra grund att utarbeta förslag till förbättringar. Vi påbörjar Rekrytering av ersättare när arbetet är klart.

Under tiden rekryteras ytterligare en resurs till transaktionsgruppen då en av medarbetarna är långvarigt sjukskriven och snart går i pension. Gruppen förstärktes vid årsskiftet dessutom av Jeanette Vedin, som tidigare arbetat som uthyrningsansvarig.

### **Bilagor**

Bilaga 1. Styrelsens utvärdering av bolaget.

Bilaga 2. Statusrapporter projekt.

Bilaga 3. Sammanfattning väsentliga händelser Temporära bostäder Frihamnen.

## Bilaga 1. Styrelsens utvärdering av Älvstranden Utveckling 2017

|                       |                       |                       |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1                     | 2                     | 3                     | 4                     | 5                     |
| <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Instämmer inte alls   |                       |                       |                       | Instämmer helt        |

Digital enkät december 2017. Av styrelsens totalt 8 ledamöter och suppleanter har 7 svarat.

### 1. Vi är lyhörda och respekterar (var)andra

Som styrelsemedlem upplever jag att ledningsgruppen och bolaget alltid agerar med 100 % öppenhet & transparens gentemot styrelsen.

|      |   |   |   |   |   |   |   | Medelvärde |
|------|---|---|---|---|---|---|---|------------|
| 2017 | 4 | 3 | 2 | 5 | 5 | 5 | 4 | 4,00       |
| 2016 | 4 | 3 | 2 | 5 | 5 | - | - | 3,80       |

**Kommentar 2017:** –

### 2. Vi skapar resultat genom samarbete

Som styrelsemedlem upplever jag att ledningsgruppen och bolaget alltid gör sitt yttersta för att samarbeta med politiken och samarbetspartners i Göteborgs Stad för att möjliggöra ett genomförande av Vision Älvstaden, bolagets ägardirektiv samt KFs budget på bästa sätt.

|      |   |   |   |   |   |   |   | Medelvärde |
|------|---|---|---|---|---|---|---|------------|
| 2017 | 3 | 4 | 4 | 5 | 4 | 3 | 5 | 4,00       |
| 2016 | 3 | 4 | 4 | 5 | 4 | - | - | 4,00       |

**Kommentar 2017:** Här måste ledningsgruppen anstränga sig än mer!

### 3. Vi bryr oss om och uppmärksammar bra insatser

Som styrelsemedlem upplever jag att ledningsgruppen och bolaget alltid gör sitt yttersta för att värna/säkra likabehandling i allt handlande och i alla beslut.

|      |   |   |   |   |   |   |   | Medelvärde |
|------|---|---|---|---|---|---|---|------------|
| 2017 | 4 | 3 | 4 | - | 4 | 4 | 4 | 3,28       |
| 2016 | 4 | 3 | 4 | - | 4 | - | - | 3,75       |

**Kommentar 2017:** –

#### 4. Vi agerar långsiktigt och tar ansvar

Som styrelsemedlem upplever jag att ledningsgruppen och bolaget alltid gör sitt yttersta för att säkra helheten i planering av verksamheten oavsett om det rör den externa eller den interna verksamheten.

|      |   |   |   |   |   |   |   | Medelvärde |
|------|---|---|---|---|---|---|---|------------|
| 2017 | 5 | 4 | 5 | 5 | 5 | 3 | 5 | 4,57       |
| 2016 | 5 | 4 | 5 | 5 | 5 | - | - | 4,8        |

**Kommentar 2017:** "Behövs ännu mer ekonomifokus!"

#### 5. Vi har mod och ser möjligheter

Som styrelsemedlem upplever jag att ledningsgruppen och bolaget alltid arbetar för att lära sig av andra och sig själva. Bolaget vågar testa nytt och strävar efter att lära sig av processen och resultatet.

|      |   |   |   |   |   |   |   | Medelvärde |
|------|---|---|---|---|---|---|---|------------|
| 2017 | 5 | 4 | 3 | 5 | 4 | 5 | 5 | 4,43       |
| 2016 | 5 | 4 | 3 | 5 | 4 | - | - | 4,20       |

**Kommentar 2017:** "Mycket framåtsträvande och visionär ledning."

#### 6. Ledarskap

Som styrelsemedlem upplever jag att ledningsgruppen och bolaget alltid visar på tydligt ledarskap genom att tydligt visa och kommunicera riktningen för bolaget med utgångspunkt från ägardirektivet, Vision Älvstaden, KFs budget och beslutade strategier.

|      |   |   |   |   |   |   |   | Medelvärde |
|------|---|---|---|---|---|---|---|------------|
| 2017 | 4 | 4 | 3 | 5 | 4 | 4 | 5 | 4,14       |
| 2016 | 4 | 4 | 3 | 5 | 4 | - | - | 4,00       |

**Kommentar 2017:** –

#### 7. Vi är proffs som levererar

Som styrelsemedlem upplever jag att ledningsgruppen och bolaget alltid visar på handlingskraft och tydliga leveranser som är kopplade till genomförandet av Visionen och andra uppdrag som tilldelats från KF.

|      |   |   |   |   |   |   |   | Medelvärde |
|------|---|---|---|---|---|---|---|------------|
| 2017 | 4 | 4 | 4 | 5 | 4 | 4 | 4 | 4,14       |
| 2016 | 4 | 4 | 3 | 5 | 4 | - | - | 4,00       |

**Kommentar 2017:** –

### 8. "Välskött & effektivt"

Som styrelsemedlem känner jag mig trygg i att ledningsgruppen och bolaget har "ordning och reda" på alla delar av sitt uppdrag och utför arbetet med kvalitetstänk och på ett effektivt sätt.

|             |          |          |          |          |          |          |          | <b>Medelvärde</b> |
|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------------------|
| <b>2017</b> | <b>4</b> | <b>3</b> | <b>3</b> | <b>5</b> | <b>4</b> | <b>3</b> | <b>4</b> | <b>3,71</b>       |
| <b>2016</b> | <b>4</b> | <b>3</b> | <b>3</b> | <b>5</b> | <b>4</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>3,80</b>       |

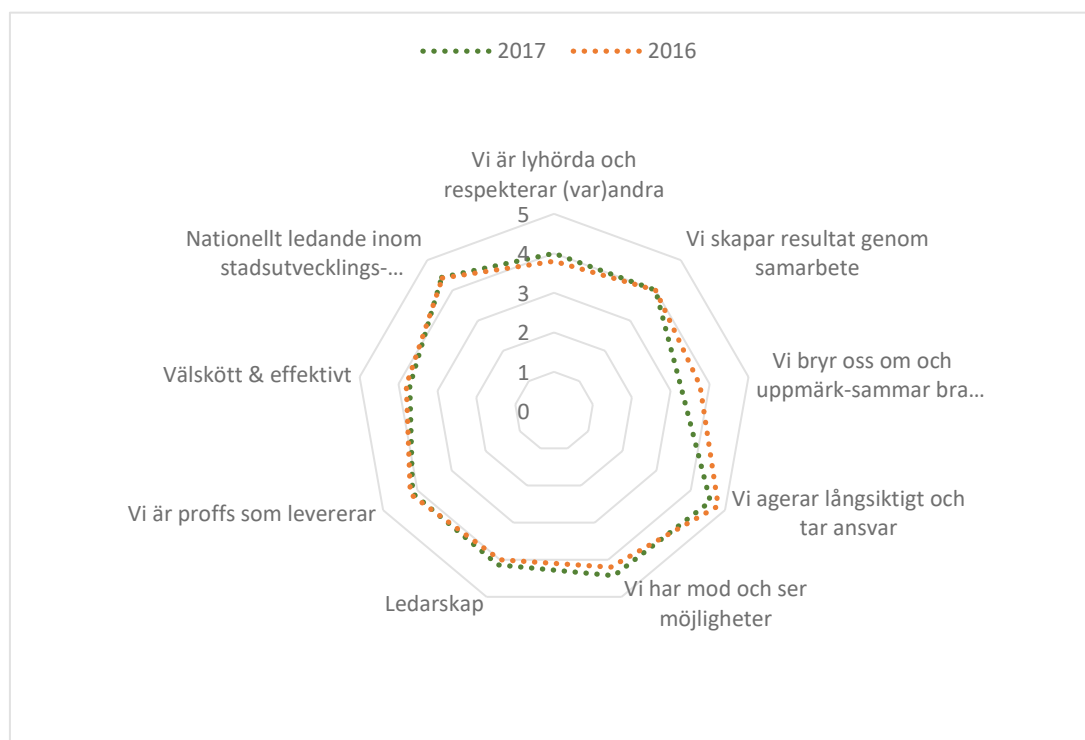
**Kommentar 2017:** –

### 9. "Nationellt ledande inom stadsutvecklingsprocessen"

Som styrelsemedlem upplever jag att ledningsgruppen och bolaget utför sitt arbete i yttersta framkant inom stadsutveckling och vågar testa nya arbetssätt för att lyckas med uppdraget.

|             |          |          |          |          |          |          |          | <b>Medelvärde</b> |
|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------------------|
| <b>2017</b> | <b>4</b> | <b>5</b> | <b>4</b> | <b>5</b> | <b>4</b> | <b>4</b> | <b>5</b> | <b>4,43</b>       |
| <b>2016</b> | <b>4</b> | <b>5</b> | <b>4</b> | <b>5</b> | <b>4</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>4,40</b>       |

**Kommentar 2017:** –



## Bilaga 2: Statusrapporter projekt

### Statusrapport Lindholmen

#### Identifierade svagheter

| Svagheter   | Förslag till åtgärder   |
|---|---|
| Delad målbild för området, internt samt mellan ÄU/SBK | 13 stegsprocessen samt att frågan lyft till Älvstadens PL-grupp |
| Området har utvecklats med frimärksplaner             | Beaktas i övergripande arbete                                   |
| Minskade parkeringsmöjligheter vid exploatering       | Arbete pågår ihop med P-bolaget                                 |

#### Identifierade hot

| Hot                           | Förslag till åtgärder                           |
|-------------------------------|---|
| Utsatt för klimatförändringar | Utredning kring älvkantskyddet                  |
| Få tillfarter till området    | Mobilitets- och logistikarbete pågår            |
| Byggtrafik & Säkerhet         | Arbete med identifiering och planering påbörjad |

#### Identifierade risker

|  |   |  |
|--|---|--|
| Programdirektiv, målbild, tidplan (färdplan) är inte synkroniserade. | Arbete pågår både på Älvstadsnivå och i målbildsarbetet |  |
| Linbanestation (Konsekvens på CF fastighet med P-hus)                | Beslut kring tillvägagångssätt och ansvarsområde        |  |

#### Ekonomi

Inget att rapportera.

## Statusrapport Gullbergsvass

### Kritiska punkter

|                              |                          |  |
|------------------------------|--------------------------|--|
| Resursbrist PL Gullbergsvass | Tillsätta resurs internt |  |
|------------------------------|--------------------------|--|

### 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

| Svagheter  | Förslag till åtgärder  |
|--|--|
| Ingen rambudget klar för 2018                                      | Några steg i xlpm:s första 13 steg behöver gås igenom för att nytt äskande ska kunna beslutas på projektkontoret. Ambition kunna gå upp med nytt underlag inför projektkontoret 15 mars.   |
| Överbelastning på resurser, för få resurser                        | ÄU jobbar på med rekrytering inom flera områden. CMI gör en uppdragsbeskrivning som ska underlätta sökandet efter rätt resurser.   |
| Resurser hos förvaltningar 2017                                    | ÄU påtalar om det finns brister i resurstillsättningen för de uppgifter som behöver lösas.   |
| Trad. tänk inom trafik – emot vision och strategi                  | Även om omgivande projekt kräver vissa tillfälliga lösningar som går emot visionen så måste blicken på det som ska komma senare hela tiden finnas med. Löpande interaktivt arbete och informationsutbyte med FÖP Centrala Göteborg, särskilt mobilitetsdelen med framtida kopplingar och stråk, ett måste. |
| Centralenområdet tidspress – strukturell påverkan på Gullbergsvass | Se punkten ovan.   |

### Identifierade hot

| Hot   | Förslag till åtgärder   |
|---|---|
| Rådighet (mark) saknas i stora delar av området | Bevaka utvecklingen genom det större markstrategiarbetet, söka bra köpläge. |

| Hot  | Förslag till åtgärder  |
|--|--|
| TrV infrastrukturprojekt pressar tider, påverkar stadsutvecklingsprocessen, kräver involvering från Gbg stad (förvaltningar och bolag) | Ständigt hålla oss á-jour med omgivande projekts tidplaner och genomförande, ha en bra dialog med strukturskapande arbeten inom ffa FK, TK och SBK men även PoN, loFF och KoV. |

### **Ekonomi**

Inget nytt att rapportera.

### **Statusrapport Skeppsbron**

Information lämnas på styrelsesammanträdet.

### **Statusrapport Masthuggskajen**

Information lämnas på styrelsesammanträdet.

### **Statusrapport Örgryte Torp**

### **Risker och hot**

Inga risker, inga hot.

### **Ekonomi**

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

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

### **Statusrapport Frihamnen**

Information lämnas på Styrelsesammanträdet.

### **Statusrapport Västra Eriksberg**

Utbyggnad sker enligt plan. De två sista bostadskvarteren färdiga halvårsskiftet. Parallellt pågår färdigställande gator. Projektering av Färjenäsparken ska påbörjas samt färdigställandet av kaj Färjenäs.



### Bilaga 3. Väsentliga händelser – Temporära bostäder i Frihamnen

| Datum      | Händelse   |
|------------|--|
| 2015-09-18 | <p>VD-rapport – Information om förstudie av markuthyrning för temporära bostäder i våra områden för studenter, flyktingar samt eventuella företagsbostäder och verksamhetslokaler. Tanke om att göra i två steg först Frihamnen och Lindholmen samt sedan Södra Älvstranden Utveckling och eventuellt Gullbergsvass. Ambition att anvisningen för Frihamnen samt eventuellt Lindholmen ska gå ut senare under hösten.</p> <p>Information via PPT på styrelsemötet om temporära bostäder på Kvillepiren. I denna står bland annat att syftet är att öka antalet temporära bostäder i staden och komplettera det uppdrag Fastighetskontoret har fått av FN att utöka antalet boenden för flyktingar och ensamkommande flyktingbarn</p> |
| 2015-10-23 | <p>Styrelsebeslut om investering 70 mnkr kopplat till minst 25 000 kvm BTA för temporära bostäder i Frihamnen.</p>   |
| 2015-11-27 | <p>Information i VD rapport om att avsikten är att lägga ut ansökan om arrendeanvisning på Fastighetskontorets hemsida i december.</p> <p>För att uppnå en bra social mix samt att möta behovet av temporärt boende, innehåller prospektet temporära bostäder för studenter, nyanlända och företagsbostäder.</p> <p>Innehållet i prospektet stämde av med bygglov för de olika kategorierna och stadens behov av boende för nyanlända stämde av med Fastighetskontoret, Social Resurs och Lokalsekretariatet.</p>  |
| 2016-01-13 | <p>Staden planerar en presskonferens om temporära bostäder 27 januari i samband med att Fastighetskontorets första bygglov lämnas in. Det beslutas att vi går ut med vår arrendeanvisning samma datum.</p>   |
| 2016-01-27 | <p>Presskonferens hålls om både Fastighetskontorets planerade temporära bostäder och vår anvisning i Frihamnen. Fokus från media blir på Fastighetskontorets bostäder, med efterföljande hätsk debatt.</p> <p>Vi lade vi ut vår anvisning på Fastighetskontorets/stadens hemsida och bara någon timme senare visade det sig att Mark- och Miljödomstolen i Vänersborg hade bifallit överklagandet av det bygglov för temporära studentbostäder på Herkulesgatan som Fastighetskontoret hade anvisat med hänvisning till att behovet av studentbostäder inte var temporärt.</p> <p>Ungefär samtidigt avslås ett annat överklagande av temporärt bygglov för studenter på Beryllgatan.</p>   |
| 2016-02-12 | <p>Informationsärende i styrelsen att vi gick ut med arrendeanvisningen 27/1 samt PowerPoint från pressvisningen och prospektet på svenska. Informerades också om att prospektet höll på att översättas till engelska och skulle läggas ut på en EU-sida om upphandlingar samt att beslut om tilldelning planerades till styrelsemötet den 22 april.</p>   |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| 2016-02-26                    | Frågestund för intressenter för arrendeanvisningen om bostäder för nyanlända. Med på mötet var representanter för FK, LS, SDF Lundby och Social Resurs.   |
| 2016-03-17                    | Sista datum för inlämnande av ansökan om arrendeanvisning.  |
| 2016-03-21                    | Informationsärende i styrelsen. Informerades om frågestunden 26/2, att lotterna på vattnet hade visat sig kräva vattendom istället för vattenanmälan, samt att lotten närmast kajskjul 122 hade utgått.   |
| 2016-04-22                    | Beslut om tilldelning av lotter i styrelsen till Brofred, Tempohousing och Udvikling Danmark.   |
| 2016-05-20                    | Startsmöte med de tre aktörerna.  |
| 2016-06-28                    | Mark- och miljööverdomstolen fastslår sin dom om de temporära bostäderna på Herkulesgatan. Dvs det blir inte bygglov för studentbostäder där.   |
| 2016-07-01                    | Ansökan om bygglov för alla aktörer inlämnat. Brofred dock bara ansökt för halva sin tilldelning.   |
| 2016-07-08                    | Samråd om vattendom går ut.   |
| 2016-augusti                  | Förfrågan om infraentreprenad går ut.   |
| 2016-09-15                    | Sista dag för att lämna anbud. Två anbud inkommer på entreprenaden.   |
| 2016-09-21                    | Bygglovsansökningarna kungörs av Stadsbyggnadskontoret  |
| 2016-10-19                    | Undertecknande om entreprenadkontrakt för mark- och infraarbeten.   |
| 2016-10-24                    | Beslut i Fastighetsnämnden om att uppdra åt FK att teckna avtal med Brofred och Tempohousing om 400 bostäder för nyanlända.   |
| 2016-10-28                    | Information i styrelsen om delvis förändrade förutsättningar. Kostnader har ökat, men också andelen BTA. Prognos 79 mnkr respektive 31 900 kvm BTA.   |
| 2016 november                 | Infraentreprenad startar.   |
| Augusti<br>2016-april<br>2017 | Bygglovsprocess pågår med begäran om diverse kompletteringar och synpunkter från framförallt Trafikkontoret (Hisingsbron) samt KoV med flera som sinkar processen. Stadsbyggnadskontoret upplever också rättsläget mycket oklart och är rädd för överklaganden.<br><br>Hanteringen av Betelskeppets bygglov påverkar också vårt projekt starkt. |
| 2017-03-01                    | Fastighetskontoret meddelar Brofred och Tempohousing att de inte kommer teckna blockhyresavtal med dem.   |
| 2017 – mars<br>och framåt     | Tempohousings och Brofreds ekonomiska förutsättningar för finansiering förändras i och med Fastighetskontorets beslut. Diskussioner startar om hur de ändå skulle kunna genomföra projektet.  |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Vinter/vår<br>2017           | Det upptäckts att tryckbankar som skulle varit utförda i Lundbybassängen inte var det, vilket påverkade processen med ansökan om vattendom i hög grad.  |
| 2017-04-21                   | Byggnadsnämnden tar upp byggloven för Tempohousing och Udvikling Danmark.   |
| 2017-05-01                   | Lagändringar för temporära bostäder som förenklar möjligheten att ge bygglov.   |
| 2017-05-05                   | Beslut om bygglov för Tempohousing och Udvikling Danmark.   |
| 2017-maj                     | Castellum (för Semcon) överklagar Udvikling Danmarks bygglov.   |
| 2017-maj                     | Avtal med Göteborgs Hamn angående sandtäckningen i Lundbyhamnen.  |
| 2017 – juni                  | Start av sandtäckningsentreprenad.  |
| 2017-07-12                   | Ansökan om vattendom inlämnad till mark- och miljödomstolen.  |
| 2017-07-20                   | Kungörelse av ansökan om vattendom.   |
| 2017-09-22                   | Information till styrelsen enligt nedan: Bygglov för två av tre aktörer antagna och Tempohousings har vunnit laga kraft. Bygglov studentbostäder på vattnet överklagat av Castellum. Anvisning på vattnet kräver vattendom vilket lämnades in juli 2017.<br><br>Förutsättningar för bostäder på Kvillepiren förändrats då Fastighetskontoret valt att inte teckna avtal för boende nyanlända. Arbetet med arrendeavtal pågår men på grund av svårigheter med finansiering är dessa inte klara.  |
| 2017<br>oktober-<br>november | Älvstranden Utveckling har haft fem möten med byggaktörerna för att försöka fram framdrift i arrendeavtal kopplat till finansiering.<br><br>Älvstranden Utveckling har föreslagit lägre arrendeavgiften som kompensation för utebliven blockuthyrning av fastighetskontoret. Lägre arrendeavgift är delvis finansierat via ökade bygggrätter.<br><br>Byggaktörerna har då önskat bidrag för ökade grundläggningskostnader då enligt deras synpunkter de ökade bygggrätterna inneburit väsentligt dyrare grundläggning.  |
| 2017-12-13                   | Beslut i affärsledningsutskott att Älvstranden Utveckling ska vara skarpare och ställa ultimatum på Brofred och Tempohousing och vi förlänger inte markanvisningsavtal som gått ut vid årsskiftet, men Älvstranden Utveckling ger dessa byggaktörerna möjlighet att återkomma inom de snaraste med skarpt förslag på garanterad byggvolym.<br><br>Älvstranden Utveckling kan säkerställa att arrendetiden blir minimum 15 år, och i det fall tillfälligt bygglov mot förmodan inte förlängs efter 10 år på Kvillepiren, garanterar Älvstranden Utveckling alternativ plats under sex år. Arrendeavtal Big Utveckling på vattnet förlängs i avvaktan på vattendom. |
| 2017-12-20                   | Sandtäckningsentreprenad avslutad, besiktning återstår.   |

Styrelsehandling 0105/18  
Älvstranden Utveckling AB  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
Södra Älvstranden Utveckling AB  
Dnr 0105/18  
2018-02-09  
Lena Andersson

|            |  |
|------------|--|
| 2018-01-17 | Brofred samt Tempohousing ska återkomma med slutligt förslag på villkor att teckna arrendeavtal med färdigställande senast 2019-12-31.<br>Möte med Udvikling Danmark/BIG avseende byggnation på vattnet är planerat efter det att Castellum förhoppningsvis meddelat att de inte kommer att överklaga bygglov. |
|------------|--|