

## VD-rapport styrelsesammanträde 2018-04-20

### Geely och AF

Geely har tillträtt och slutbetalat sin mark på Pumpgatan.

Köpekontraktet med AF för E-kontoret skrevs på i mars med tillträde efter lagakraftvunnen detaljplan.

### Nytt ägardirektiv

Kommunfullmäktige godkände 2018-03-22 det nya ägardirektivet för Älvstranden Utveckling – en fråga vi har diskuterat tidigare i styrelsen.

Dock beslutade Kommunfullmäktige enligt Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande:

Älvstranden Utveckling AB:s ägardirektiv innehåller under rubriken ”Bolagets uppdrag” skrivningen ”Stadsledningskontoret har det övergripande ansvaret att leda och styra projektet Vision Älvstaden och leder styrgruppen. En omarbetad och reviderad färdplan för genomförandet av Vision Älvstaden bereds årligen för beslut i kommunfullmäktige”.

Denna skrivning föreslår stadsledningskontoret tas bort från ägardirektivet. Texten är inte relevant då den inte beskriver bolagets uppdrag eller verksamhet.

Hela det nya Ägardirektivet finns som Bilaga 6.

### Tvådagars bolagskonferens

3–4 maj för de anställda med inbjudan till styrelsen dag 2 den 4 maj.

Dag 1: Riktningförändring, inspirationsföreläsning om Ledarskap och ett pass om värdegrund/kultur.

Dag 2: Vi samlas på Kontoret/Lunchrummet, därefter rundtur i våra områden, delvis med buss, men även promenad utomhus. Rundtur: Kvillebäcken, Sannegårdshamnen, Eriksberg och Örgryte Torp.

### Chalmers P-hus

Linbanans föreslagna stationsläge på Lindholmen ligger på fastigheten där Chalmersfastigheter har ett parkeringshus. Vi förhandlar åt staden för att köpa den aktuella fastigheten från Chalmersfastigheter och därefter överlåta den till Fastighetskontoret.

### Nytt direktiv om hållbarhetsredovisning

Stadshus styrelse har beslutat hur hållbarhetsredovisningen ska gå till framöver. Higab redovisar med material från oss.

### **Reseberättelse Mipim 2018, 12–15 mars 2018**

Älvstranden Utveckling deltog som en av 24 partners i BRG:s satsning på att marknadsföra Göteborgsregionen. Deltagare: Håkan Hallengren, Lena Andersson och Marika Ogrelus Engström. Hela reseberättelsen finns i Bilaga 3.

### **Säkerhetsrapport 2017**

Med hänvisning till stadens säkerhetspolicy samt bolagets interna anvisning för säkerhetsarbete, åiterrapporterar vi i denna rapport de väsentligaste aktiviteterna i bolagets säkerhetsarbete samt händelser och statistik under 2017 i Bilaga 2.

### **Avdelning Fastighet**

I stämningen från Långedrag Teknik har muntlig förberedelse hållits i Tingsrätten den 28 februari. Någon förlikning har inte skett. Datum för huvudförhandling i Tingsrätten är satt till 17, 18 eller 20 september.

Vår inhyrda byggprojektledare har polisanmält entreprenören i projektet Santos. Anledning är personhot från entreprenörens ledning, riktad mot vår inhyrda byggprojektledare. Denne har valt att lämna projektet omedelbart i samband med detta. Sista etappen är godkänd men viss dokumentation och ekonomihantering kvarstår.

### **Avdelning Fastighetsutveckling**

I slutet av mars slutade Chef Fastighetsutveckling sin tjänst på egen begäran. En tf-lösning är insatt där Vice vd har personalansvar, Ekonomi/finanschef arbetsleder transaktionsgruppen och projektägarskap har tydliggjorts för de största projekten.

Arbetsmiljön på avdelningen har sedan en tid tillbaka varit bristfällig på grund av hög belastning, bristande ledarskap, resursbrist samt otydlighet i roller och uppdrag. Två tunga roller på avdelningen har inte varit bemannade sedan våren/sommaren 2017 på grund av sjukdom. Samtidigt har avdelningen fått ett kraftigt utökat antal uppgifter inom transaktion.

Utifrån ovan har en handlingsplan formulerats och initierats som bygger på att förtydliga avdelningens uppgift och roller samt rekrytera till vakanta tjänster. I ett första steg rekryteras Chef Fastighetsutveckling, Transaktionsstrateg och Fastighetsutvecklare. Dessa rekryteringar pågår. Arbete med att tydliggöra roller pågår och ledningsgruppen har formulerat avdelningens uppdrag.

### **Avdelning Urban Planering**

#### **Forskning- och utvecklingsprojekt**

##### Project Fusion Point Gothenburg

Fusion Point fortsätter fram i maj med lunchföreläsningar, som fått ett överväldigande positivt mottagande.

FusionPoints deltagande i arbetet med Frihamnen fortsätter med den så kallade Kunskapsresan där onsdagseftermiddagarna är vikta för att belysa och tydliggöra forskning och kunskap till projektet.

#### Stadsutvecklingszoner

Ett första gemensamt lärandeseminarium inom projektet Stadsutvecklingszoner hålls i Malmö den 26 april.

#### **Övrigt**

Testet med självstyrande team för hållbarhetsstrategerna löper på enligt plan. Redan nu kan vi konstatera ett ökat ansvarstagande för frågorna ur ett bredare perspektiv, förbättrad kunskapsöverföring samt ökade möjligheter att effektivisera tid där man fyller på för varann och delar arbetsuppgifter mer agilt.

#### **Aktuella remisser**

- Underrättelse om granskning – Detaljplan för kontor vid Pumpgatan inom stadsdelen Lundbyvassen i Göteborg.
- Inbjudan till undersökningssamråd enligt miljöbalken avs. Rosenlundsverket, Göteborg.
- Begäran om yttrande Göteborgs Stads fotgängarprogram 2018–2025.
- Göteborg Energi Fjärrkyla ringledning Etapp1 Rosenlundsverket – Lindholmsallén.

#### **Besvarade remisser**

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

#### **Avdelning Projektstyrning**

#### **Projektutskott / Projektuppföljning/Projektkontor**

#### **Konsortiearbete**

Det finns behov av att sätta avtalsmallar, spelregler inklusive förhållningssätt vid bildandet av konsortier och göra detta transparent så alla parter känner sitt ansvar för helheten och känner igen sig vid deltagande i flera konsortier/områden. Detta tas som ett Live-Learning case inom Byggherprogrammet för Chef Projektstyrning Mats Ransgård.

#### **Strategisk verksamhetsstyrning**

#### **MaXA**

MaXA befinner sig i realiseringsfasen för genomförande och har nu fokus på att tydliggöra projektverksamhetens besluts- och eskaleringsprocesser. Parallellt med detta arbetar vi även med att säkerställa att direktiv och planer finns fastställda för projektverksamhetens komponenter.

### **Avtalsuppföljning i projektverksamhet**

I vår startar användningen av framtagen process för avtalsuppföljning i projektverksamhet. Alla kravställningar i nya avtal som avser bolagets projektverksamhet kommer att läggas in i det projektverktyget, Antura Projects.

### **Införandet av dataskyddsförordningen**

Uppdraget att införa den nya EU-gemensamma dataskyddsförordningen går framåt och vi bedömer att vi kommer att ha de viktigaste bitarna på plats när förordningen börjar gälla skarpt den 25 maj 2018. Under april kommer bolagets samtliga personuppgiftsbehandlingar att finnas upptagna i personuppgiftsregistret. Vi prioriterar i övrigt att säkra att samtliga personuppgiftsbehandlingar har laglig grund och att upprätta personuppgiftsbiträdesavtal med de leverantörer som behandlar personuppgifter för vår räkning.

Det finns en risk att alla personuppgiftsbiträdesavtal inte är klara till den 25 maj men vi arbetar intensivt med att möjliggöra det. En riskanalys med åtgärdsplan håller på att tas fram och kommer att finnas på plats under april.

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. I april kommer vi att få besked om vem som blir Älvstranden Utvecklings dataskyddsombud.

## **Avdelning Kommunikation**

### **23/2 Invigningsevent av Styr & Ställ på Hisingen**

Två stationer på Lindholmen och en vid Volvo, Campus Lundby. Ett samarbete mellan Göteborgs Stads Parkering, Lindholmen Science Park, Volvo Group Real Estates och Älvstranden Utveckling. Respektive Vd var på plats och talade. Bjöds på fika samt delades ut 100 gratis årsabonnemang. Press, radio på plats.

### **9/3 Pressaktivitet premiär nya saltvattenbassängen Jubileumsparken**

Stort gensvar i medierna med flera artiklar. Öppet för allmänheten från 10/3.

### **23/3 Event på Centralen vid Älvstadens utställning**

Representanter från Älvstranden Utveckling, Älvrummet, stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret på Centralen. Möjlighet att prova VR för Frihamnen. Mycket positivt respons från besökarna.

### **10/4 Business Arena Göteborg**

Tillsammans med Business Region Göteborg har vi en monteryta på Business Arena. En monter där 3D-modellen från Mipim finns på plats. Lena Andersson, Åsa Swan och Kristian Käll finnas med i programmet.

## Älvrummet

Besökarantalet ökar i takt med att Älvrummet blir mer etablerat på nya platsen.

Under påsklovet besökte Kapten Kryp Älvrummet för att lära oss bli planetskötare.  
12 och 18 april: Göteborgs Stads Parkering kommer för att berätta om parkeringsläget på Lindholmen. 24–25 april: press och allmänheten får uppleva framtida Skeppsbron genom VR. 11/4–22/5: samråd linbanan på plats i Älvrummet.

## HR – medarbetare

Nya grepp tas för profilering och marknadsföring av vad rollerna innebär, detta inbegriper att göra mindre filmer.

## Urban Planering

- Den utannonserade tjänsten för arkitekt landade inte i en anställning, men i en projektledare. Vi går ut med ny annonsering i april riktad mot sociala medier med en kort, lockande, filmsekvens för att locka rätt personer till ett spännande arbete.
- Åsa Jellinek har projektanställts som projektledare för det Vinnovafinansierade projektet Stadsutvecklingszoner.
- Vi är i slutfasen med att projektanställa en administrativ koordinator för Älvstadsarbetet.

## Projektstyrning

- En ny Projektledare till Skeppsbron är rekryterad och ersätter den konsult som innehar tjänsten som Programledare.
- En projektledare i tjänsten som delprogramledare Skeppsbron har slutat och ger en vakans.
- En ny vakans är ytterligare en projektledare i Frihamnen. Vi vill fylla denna plats med en anställd istället för som tidigare konsult.
- Rekrytering och intervjuer fortsätter. Närmast ut är tre projektledare varav en Masthuggskajen, en Frihamnen, en Skeppsbron + en konsortiekoordinator Skeppsbron.
- Projektcoach till nya Projektkontoret löses under ett år med konsult.

## Kommunikation

Ny medarbetare Anders Gustavsson. Hans huvuduppgift är att producera film så att vi kan bli bättre på att visa vad vi gör internt och externt. Han gör filmerna på egen hand och produktionstiden är kort. De flesta filmerna filmas, redigeras och publiceras samma dag.

## Bilagor

Bilaga 1. Statusrapporter projekt.

Bilaga 2. Säkerhetsrapport 2017.

Bilaga 3. Reseberättelse Mipim 2018.

Bilaga 4. Veckans Affärers VD- och Entreprenörsnätverk för det nya näringslivet.

Bilaga 5. Direktupphandlingar.

Bilaga 6. Vårt nya Ägardirektiv.

## **Bilaga 1. Statusrapporter projekt**

### **Statusrapport Skeppsbron**

Information lämnas på styrelsesammanträdet.

### **Statusrapport Masthuggskajen**

Information lämnas på styrelsesammanträdet.

### **Statusrapport Örgryte Torp**

- Produktion av sista bostadshusen pågår, Poseidons 155 hyresrätter på lott L1/2/6. Sista inflyttningarna är något tidigarelagda och nu planerade till nov-dec 2018.
- Pågående utförande utbyggnad allmän plats grönytor. Älvstranden är beställare till Park och Natur (eftersom TK inte vill ta helheten enligt Genomförandeaftalet).
- Inga händelser i projektet föranleder att vi befarar ändrad slutkostnadsprognos relativt då senaste äskandet av projektmedel gjordes i februari 2017.
- Prognosen är dock lite svårbedömd då det är Trafikkontoret som gör projektering och upphandling av de stora och därmed mest kostnadsdrivande arbetena utan att Älvstranden har full möjlighet att påverka.

### **Statusrapport Frihamnen**

Information lämnas på Styrelsesammanträdet.

## Statusrapport Lindholmen

### Status och prognos – kritiska punkter

Program Lindholmen	Status	Aktuellt
<b><u>Övergripande</u></b>		
PBL Program		<ul style="list-style-type: none"> <li>- SBK startar upp ett PBL Program för LH i februari. SBK tar beslut samma månad att inte inkludera ÄU som repr i arbetsgruppen. Endast stadens förvaltningar utgör arbetsgrupp pga ÄU ses som markägare och byggaktör. ÄU kommer ihop med övriga fastighetsägare att remissas.</li> </ul>
Målbildsarbete		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Staden behöver ha en gemensam målbild för Lindholmen, detta är en avgörande förutsättning inför fortsatt utveckling av området. Närmaste åtgärd är att ÄU-presidiet kallar till möte tillsammans med LSP, BRG och SBK. Parternas bilder av områdets utveckling presenteras och politiken bör därefter besluta om fortsatt inriktning.</li> </ul>
Strategisk utveckling av LH		<ul style="list-style-type: none"> <li>- En övergripande strategi för Lindholmens utveckling efter 2026 bör tas fram. Vad vill vi med södra, norra och Varvsområdet på lång sikt? Hur vill vi hantera kulturverksamheterna på lång sikt? Vem ansvarar för den strategiska utvecklingen på Lindholmen?</li> </ul>
ÄU:s interna arbete m Målbild & Programplan (XLPM)		<ul style="list-style-type: none"> <li>- ÄU driver arbetet enligt XLPM metodik och inom ramen för 13 stegsprocessen (MAXA). Nytt direktiv för Lindholmens programarbete framtaget i mars, presenteras för utskott i april. Arbetet drivs inte ihop med SBK utan är enbart en Älvstrandenprodukt. Resurser: Projektmedlemmar fr både avd PS och UP, 2,5+1, utgör intern arbetsgrupp.</li> </ul> <p>Tidplan: Direktiv med nya program mål, nya Visionsillustrationer för området, intressentanalys och risklista, organisation mm. klar april 2018. Programplan klar ca Q3 2018.</p>



Ledningsstruktur Södra & Östra LH		Material och inventeringsunderlag inhämtat från Cowi och Hultmark. Diskussion förs kring huruvida ledningar inom Pumpgatan ska dimensioneras upp för att möta kommande behov inom varvsområdet. I detta fall måste tidiga kostnader tas för förstudier.
<b>Förstudie</b>		
Centrala Lindholmen (CL) Hästskotomten		Ansökan om planbesked inskickad i april 2017. Pga DP linbanan har plangränsen justerats och etappindelning av gjorts. Etapp 1 är möjlig att gå igång med så fort planbesked har givits medan etapp 2 måste invänta laga kraft tillstånd för linbanans plan. Etapp 1 inkluderar (Navet), Hästskotomten, p-huset samt mindre delar av Chalmersfastighets mark. Etapp 2 innefattar resterande delar av Chalmersfastigheter samt, om ÄU önskar, urban cribs och skolområdet. Beslut kring detta fattades på stadsutvecklingsutskottet i februari. Beslut behöver fattas första veckan i april kring hur vi går vidare med att inkludera Navet i ansökan eller ej.
AGA-tomten/JMs tomt		JM har visat intresse för att byta fastigheten mot annan fastighet på Lindholmen/Eriksberg. Fastighetsutvecklingssavdelningen räknar internt på affären. TK önskar dra om biltrafiken över JM:s tomt i samband med linbanestationsetableringen vilket nu är en ny förutsättning för affären.  Annica och Marie träffar JM ihop med LSP i mars för att diskutera utvecklingen på lång sikt samt JM:s syn på kulturverksamheterna.

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

Svagheter	Förslag till åtgärder
Delad målbild för området, internt samt mellan ÄU/SBK	Presidie möte
Otillräcklig kollektivtrafik	Mobilitetsarbete pågår samt möte med Västrafik inplanerat i april

## Statusrapport Gullbergsvass

- Arbete pågår internt för att ta fram en handlingsplan för terminalbyggnaden.
- Arbetet fortsätter med Program Gullbergsvass enligt MaXa, dvs framtagning av programdirektiv och en programplan inklusive rambudget.
- Fortsatt internt arbete inom Älvstranden för att få fram årets alla aktiviteter, deras inbördes beroenden samt kostnadsbilden. Mest närliggande är uppsägning av Gokartcentralen p.g.a. kommande rivning av terminalbyggnadens västra del.
- Viktigt att ta ställning till vilket tidsperspektiv rambudgeten för program Gullbergsvass ska ha. Beslutsgången: projektkontoret och sedan styrelsen. Planen är att ta upp programbudget på projektkontoret 8 maj 2018 och därefter styrelsen 1 juni 2018.
- Ekonomi har gått igenom Gullbergsvass ekonomiska läge och ser att arbetet hittills passerat 10 mnkr utan styrelsebeslut. Kvar att förbruka är knappt 1,8 mnkr i pågående projekt. Nytt tilläggsäskande behövs (av styrelsen).

Hot	Förslag till åtgärder
Rådighet (mark) saknas i stora delar av området	Bevaka utvecklingen genom det större markstrategiarbetet, söka bra köpläge.
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 FK, TK och SBK, PoN, loFF och KoV.

Svagheter	Förslag till åtgärder
Ingen rambudget klar för 2018	Några steg i xlpn:s första 13 steg går igenom för att nytt äskande ska kunna beslutas på projektkontoret. Planen är att kunna gå upp med nytt underlag inför projektkontoret 8 maj.
Överbelastning på resurser, för få resurser	ÄU jobbar på med rekrytering inom flera områden. CMI gör en bild/beskrivning som ska underlätta sökandet efter rätt resurser. MaXa kan ge värdefull input i resursbehovet.
Resurser hos förvaltningar 2018	ÄU påtalar om det finns brister i resurstillsättningen för de uppgifter som behöver lösas.

Svagheter	Förslag till åtgärder
Traditionellt 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.

### Statusrapport Västra Eriksberg

- Fortsatt prioritering och påtryckning för tidigare planerat färjeförbindelse via TK och Västtrafik.
- 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.

### Statusrapport Kvillebäcken

Programmet är i genomförandefas med beräknat färdigställande och avslutning under våren 2020.

Större viktiga händelser sedan föregående statusrapport:

- Utökning av budget, med korrigerig +82 mnkr enligt tidigare styrelsebehandling 2009-11-26 samt tilläggsäskande om +12 mnkr, beslutades vid styrelsemöte 2018-02-09.
- Gatuetapp 5 pågår med beräknat färdigställande innan semestern 2018.
- Gatuetapp 6 (inklusive Fjärdingsgatan) upphandlad av Trafikkontoret med beräknad påbörjan under april och slutförande innan årsskiftet.

## Bilaga 2. Säkerhetsrapport 2017

Med hänvisning till stadens säkerhetspolicy samt bolagets interna anvisning för säkerhetsarbete, återrapporterar vi i denna rapport de väsentligaste aktiviteterna i bolagets säkerhetsarbete samt händelser och statistik under 2017.

### Aktiviteter

- En ny och mer heltäckande delegationsordning har implementerats i bolaget i syfte att förbättra styrning och ledning av säkerhetsfrågor. Delegationerna avser personalansvar, arbetsmiljö, fastighetsägaransvar samt byggarbetsmiljöansvar.
- Under året har bolaget bedrivit samarbete kring säkerhetsfrågor i följande nätverk:
  - Brottsförebyggande rådet i Lundby SDF
  - Framtidens säkerhetsråd (Framtiden koncernen & Lokalklustret)
  - Säkerhetsnätverk Lindholmen (företagarnätverk som Älvstranden driver)
  - Stadsledningskontorets arbetsgrupp för personsäkerhet
- Förvaltningsobjektet Lindholmen Science Park har riskbesiktigats ihop med Göta Lejon. Åtgärdsplan efter besiktningen har beslutats samt genomförts.
- Ett internt uppdrag för att införa den nya dataskyddsförordningen i bolaget har påbörjats och slutförs under 2018. Uppdraget kommer ha positiva effekter på bland annat vårt informationssäkerhetsarbete.
- Ett omfattande brandskyddsuppdrag har påbörjats under 2017 med avslut i andra halvan av 2018. Samtliga förvaltningsobjekt kommer nulägesanalyseras och få bättre dokumentation avseende brandskyddet. Åtgärder i objekten, som resultat av inventeringen, genomförs under 2018.
- Arbete med att förstärka och förnya bolagets krisledningsfunktion har inletts. Under 2018 kommer två övningar genomföras samt fortsatt utvecklingsarbete.

### Incident, skade- och brottsstatistik

Under året har bolaget haft noll arbetsmiljörelaterade tillbud eller olyckor.

Den totala faktiska skadekostnaden som under 2017 drabbade koncernens förvaltning uppgick till 1 418tkr, vilket är en minskning jämfört mot föregående år. Huvuddelen av skadekostnaderna ligger i en stormskada samt flera inre vattenläckor i förvaltningsobjekt.

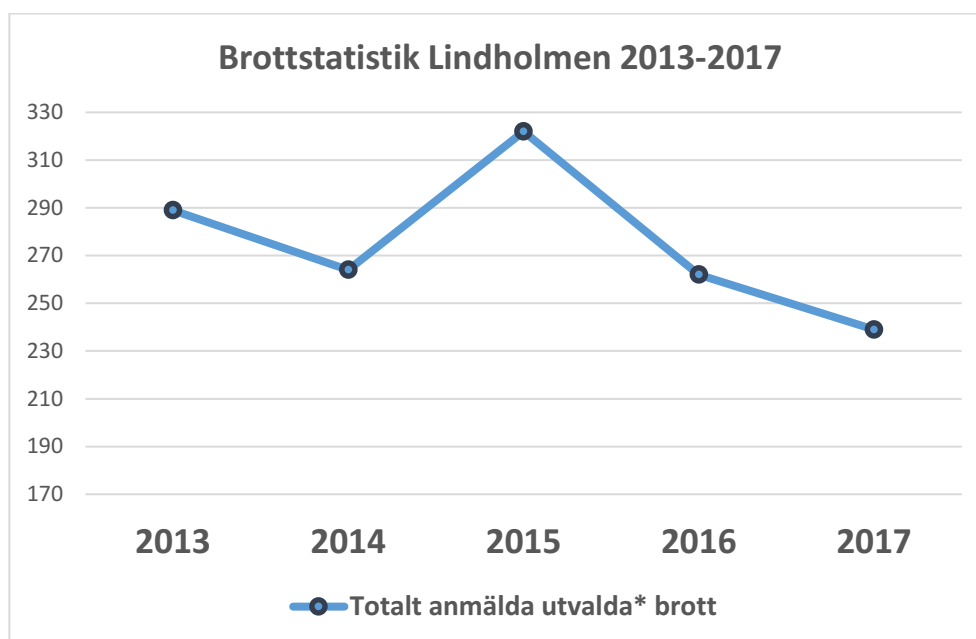
Även de frekventa småskadorna under självrisk har minskat och bidrog till en lägre faktisk skadekostnad.



\* Siffran är preliminär då flera skadeärenden ej är slutreglerade, summan kan komma att justeras upp eller ned.

\*\* Den kostnad som kvarstår i bolaget efter reglerad försäkringsersättning.

Antalet anmälda brott i området Lindholmen/Lundbyvassen för 2017 fortsätter överlag att minska. Dock ser vi en viss ökning av våldsbrotten, dessa kan härledas till skolverksamhet på Lindholmen.



**Övriga ärenden:**

- 5 ärenden avseende avhysning av olovliga etableringar på bolagets förvaltningsområden har skett under året. Älvstranden samverkar med flera aktörer inom staden, enligt Göteborgs Stads rutin, i dessa ärenden.
- En allvarlig IT-incident inträffade på Lindholmen under 2017 i form av att USB-minnen preparerade med skadlig kod placerades ut bland företag på området. Bolaget har ej lidit skada i detta ärende.

Göteborg 2018-04-04

**Patrik Lindberg**  
Säkerhetschef

## **Bilaga 3. Reseberättelse Mipim 2018, 12–15 mars**

Älvstranden Utveckling deltog som en av 24 partners i BRG:s satsning på att marknadsföra Göteborgsregionen.

Deltagare: Håkan Hallengren, Lena Andersson och Marika Ogrelus Engström

### **Måndag 12 mars**

Resdag och genomgång av veckans program. Anlande till hotellet 1830.

### **Tisdag 13 mars**

En bra inledande dag där vi tillbringade en del tid i Göteborgs monter. Bl.a. träffade vi en brittisk konsult inom risk-kalkylering som vi kommer ha fortsatt kontakt med. Under dagen hade vi också givande möten med FOJAB:s och Atrium Ljungbergs VD:ar.

Vi besökte Hamburgs monter för att få senaste uppdateringen på Hafen City, som vi följt tätt sedan starten, där de i sista etappen har dragit erfarenhet av tidigare utbyggnad (under 20 års tid) och nu planerar för mycket mer grönytor och att 30 procent av de boende är anslutna till bilpooler. Vi besökte också Lyons, Köpenhamns och Berlins montrar.

Göteborgs monter invigdes av kommunalråd från Göteborg, Mölndal, Partille och Härryda, med tillhörande nätverkande. Här fanns partnerskapets alla deltagare på plats, uppskattningsvis 100–150 personer.

### **Onsdag 14 mars**

På morgonen tillbringade vi tid i Göteborgs monter och lyssnade på föredragning av Gert Wingårdh (Wingårdhs) och Lars Göran Andersson (HSB) om ”Plats för Göteborg”, det Göteborgs-anknutna konsortiets förslag till ny arena.

Därefter var det träff med Ica, med representanter både för etableringsverksamheten och VD för Ica Fastigheter. Samtalet gick runt kommande trender, digitalisering och hur internet-handel påverkar behoven i vår fysiska miljö. Ica startar nu distribution med en egen bil-flotta. Framåt ser de tendenser som tyder på att upphämtningsplatser redan börjar bli passé och att det är leveranser direkt till hemmen som är den rätta vägen att gå. Vi diskuterade också möjliga etableringar i våra utvecklingsområden, med tonvikt på behoven på Lindholmen.

På eftermiddagen höll Veidekke ett seminarium om hur bostadsmarknad och bostadsproduktion påverkas av nya regleringar. De påvisar störst prisfall i områden där skuldkvoten är högst, dvs i områden där bostäderna är dyrast. De bedömer blygsamt effekten i bostadsproduktionen till en minskad volym med 25–30 % nästa år.

Eftermiddag/kväll ägnades åt workshop och middag med partnerskapet i Göteborgs Mipim-satsning. Workshopens tema var ”Göteborgsregionen 2035. Så bygger vi en attraktiv region.” Utifrån det numera beslutade näringslivsstrategiska programmet arbetade vi med några av de strategier som definierats: Planera för tillväxt och Skapa en attraktiv region.

## **Torsdag 15 mars**

Morgonen startade med ett möte med RSD (Retail and Shopping Development) som är rådgivare inom aktivt fastighetsägarskap med koppling till kommersiell/publik/offentlig verksamhet. De har många intressanta idéer som har bäring på vårt arbete med Levande Bottenvåningar avseende kreativitet runt samutnyttjande och erfarenhet av att ha skapat bärkraftig mix av kommersiell och offentlig service.

På förmiddagen träffade vi HSB för att diskutera möjlig lösning för deras bottenvåningar i Lindholmshamnen.

Whites årliga nätverkslunch gav goda kontakter, bland annat med Malmö stad, The Labyrinth – en ny Public Affair-byrå som snart etablerar sig i Göteborg.

VD deltog i ett möte med stadens tjänstemän, politiker och representanter för Masthuggskajens konsortium.

Vi lyssnade avslutningsvis på ”The Urbanized Future, a great city debate”: ett seminarium som diskuterade utmaningarna med framtidens urbaniserade städer utifrån snabb urbanisering, klimatförändringar och resursers knapphet. Svaren kretsar kring digitalisering och många aspekter på hållbar utveckling (bland annat betydelsen av affordable housing) med flertal exempel från New York, London och Berlin.

## **Sammanfattning**

Sammantaget hade vi ett bra deltagande vid mässan. Vi hänvisar de flesta mötesförfrågningar från Göteborgsföretag till hemmaplan men kan konstatera att mycket tid ändå går till att vara tillgänglig för branschen och ”ta snabba möten” när alla är på plats. Det medför att det blir för lite tid till omvärldsbevakning och deltagande vid seminarier. Vi kan också bredda vilka som deltar vid mässan för att sprida kunskapen bredare i bolaget.

*Konjunktur:* Intrycket är att det på den globala fastighetsmarknaden är full fart, men att vi sannolikt är uppe på toppen av konjunkturen. Man pratar om kommande räntehöjningar men ser just nu inga tendenser på att det skulle påverka fastighetsmarknaden. Det är förvånande hur stabilt allt verkar. När räntorna väl börjar stiga kommer likviditeten sjunka vilket i sin tur mycket snabbt kan påverka marknad och fastighetsvärden.

*Omvärldsbevakning:* Framåt kan vi gå ännu djupare i omvärldsbevakning/kontakt med de städer vi följer: Berlin, Lyon, Rotterdam, Helsingfors.

*Nätverkande:* Årets nätverkande fokuserade mycket runt Malmö och vad som händer där inom stadsbyggnad och i branschen.



## **Bilaga 4. Veckans Affärers VD- och Entreprenörsnätverk för det nya näringslivet**

Veckans Affärers VD-nätverk är plattformen för VD:ar som aktivt vill utvecklas och arbeta mot verksamhetsmål tillsammans med andra starka profiler inom näringslivet. Nätverkets fundament bygger på kunskap, professionellt stöd, nya affärsmöjligheter och inspirerande föreläsningar på aktuella teman.

Medlemmarna möts i nätverksträffar på regelbunden basis 6 gånger per år samt blir inbjudna till Veckans Affärers alla stora evenemang, med ytterligare nätverksmöjligheter.

Det är ett professionellt mötes-forum som erbjuder en unik chans att utveckla verksamheten tillsammans med några av Sveriges mest inflytelserika företagare och entreprenörer

### **Vårens teman**

Tema 1: Hur skapar man tillväxt genom innovation?

Tema 2: Effektivisering av processer genom digitalisering och automatisering.

Tema 3: Lönsamma och hållbara medarbetare.

### **Höstens teman**

Tema 1. Morgondagens innovationsarbete. Processer, modeller och kultur.

Tema 2. Mega deals. Så skapar du de riktigt stora intäkterna.

Tema 3. Inkluderande ledarskap och självdrivande medarbetare.

Som representant för Stadsutvecklingsbranschen har Lena beslutat att under 1 år (1 aug 2018 till 31 juli 2019) pröva gå med i detta nätverk. Kostnaden är 38.500SEK/år exkl mervärdesskatt.

## Bilaga 5. Direktupphandlingar

Direktupphandling	Uppskattat värde (kr)	Skäl för direktupphandling	Ramavtal?	Datum	Kommentar upphandlingsansvarig
Specialbyggnader/ specialinläggningar Frihamnen.	500 000	beloppet understiger direktupphandlingsgränsen*	Nej	2018-06-03	
Utreda ansvarsfrågan för sanering för avtal med Valmet och Långedragsteknik.	80 000– 170 000	Wesslau Söderqvist med deras Hans Nordström har varit upphandlad (när han var anställd på Front Advokater) och direktupphandlad (efter att han avslutat sin anställning på Front) för hjälp i miljö- och saneringsfrågor för området där Damen verkat. Han har därför kunskap och dokumentation om området. Det område som nu ska genomlysas har kopplingar till tidigare varvsområde och det finns en vinst, både ekonomiskt och tidsmässigt, att ta tillvara tidigare kunskap och arbete som gjorts av Wesslau Söderqvist.	Ja	2018-02-06	Upphandlare (och även Bolagsjurist) avråder från upphandling av Wesslau Söderqvist: kompetens finns att tillgå på stadens ramavtal.
Fotoutrustning för ny kommunikator som ska arbeta med film i stor utsträckning.	161 000	Beloppet understiger direktupphandlingsgränsen*	Nej	2018-02-18	Direktupphandlingen konkurrensutsattes genom att fråga tre leverantörer
Kvalificerad fastighetsrådgivning och projektledning för etablering av testbädd för elektromobilitet på Lindholmen	100 000– 200 000	Attemalm Konsult AB, Kjell Attemalm, har lång erfarenhet och stor kunskap om Älvstrandens fastighetsbestånd. Kjell har tidigare jobbat under många år inom bolaget med fastighetsfrågor i ledande roller. Ärendet är komplext och den kompetens som krävs saknas i nuvarande organisation.  Bedömningen är också att den typ av kompetens som är en förutsättning i det aktuella uppdraget inte omfattas av de upphandlade ramavtalen. Det faktum att tillämpligt ramavtal saknas och att omfattningen av uppdraget understiger direktupphandlingsbeloppet gör att behovet hanteras som en direktupphandling	Nej	2018-03-22	
Löpande kontroll av vattensäkerhet.	30 000– 180 000	Understiger direktupphandlingsgränsen*	Nej	2018-02-23	Saknas konkurrens på området
Inköp mediautrymme på skärmar Electricity, Älvsnabben, Stenpirens resecentrum.	200 000	Understiger direktupphandlingsgränsen*	Nej	2018-02-20	Finns ingen konkurrens på området? Ramavtal för lantmäteritjänster finns
Lantmäterikunskap.	80 000	Expertkunskap som inte finns på ramavtal	Ja	2017-12-27	

\*Direktupphandlingsgränsen justerades upp 1 januari 2018 och ligger nu på 586 907 kr.

## Ägardirektiv Älvstranden Utveckling AB

Organisationsnummer: 556659-7117

### Ägardirektivets roll

Ägardirektiv för Älvstranden Utveckling AB utgör tillsammans med bolagsordningen, riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag, ägardirektiv för Göteborgs Stadshus AB, ägardirektiv för Higab AB, kommunfullmäktiges budget, övriga av kommunfullmäktige beslutade styrande dokument samt anvisningar från kommunstyrelsen och Stadshus AB grunden för stadens ägarstyrning av Älvstranden Utveckling AB.

### Kommunfullmäktiges mål

Kommunfullmäktiges budget är det övergripande styrdokumentet för Göteborgs Stads bolag och anger prioriterade mål som ska brytas ned och omsättas i praktisk handling av bolagen. Bolagen inom Stadshuskoncernen ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta de tre perspektiven miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet sätta sin prägel på verksamheten.

Älvstrandens styrelse ska årligen fastställa ett mål- och inriktningsdokument, utifrån bolagets roll, långsiktiga strategier samt kommunfullmäktiges budget, som anger hur målen ska uppnås för att nå måluppfyllelse. Baserat på mål- och inriktnings-dokumentet ska bolagsledningen utarbeta en verksamhetsplan med konkreta och kvantifierbara mål samt med beskrivning över hur målen ska nås.

### De kommunala befogenheterna

Bolagets verksamhet ska bedrivas enligt kommunalrättsliga principer och de regelverk i övrigt som styr bolagets verksamhet och som mer i detalj regleras i bolagsordningen.

### Det kommunala ändamålet

Kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta Älv genom förverkligande av Vision Älvstaden.

### Bolagets uppdrag

Bolagets övergripande uppdrag är att uppfylla Vision Älvstaden. I förverkligandet av Visionen som innebär att skapa en hållbar stadsutveckling, kommer bolaget att förvalta, utveckla samt avyttra fastigheter inom exploateringsområdena. Bolaget ska kunna ta risker och verka dels som ett utvecklingsbolag dels som byggherre. ~~Stadsledningskontoret har det övergripande ansvaret att leda och styra projektet Vision Älvstaden och leder styrgruppen. En omarbetad och reviderad färdplan för genomförandet av Vision Älvstaden bereds årligen för beslut i kommunfullmäktige. Uppdraget ska fortlöpa under den period som förverkligandet av Vision Älvstaden pågår.~~

### Affärsmässig samhällsnytta

Bolaget ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt handlingsutrymme. Bolaget ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter.

Vid varje tillfälle ska bolaget ha erforderliga resurser och kapital för att genomföra uppdraget. När uppdraget är slutfört har bolaget inget självständigt behov av resurser och kapital.

Vid behov sker finansiell samordning såväl inom lokalkoncernen som inom Stadshus AB koncernen.

2017-11-29

### **Markanvisning**

För att Stadens exploateringsverksamhet och markanvändning ska kunna samordnas och ske i enlighet med Vision Älvstaden ska styrelsen/bolaget samverka med fastighetsnämnden/fastighetskontoret. Före beslut om förvärv och avyttring av fastigheter ska fastighetsnämnden höras. Beställningar av detaljplaner ska samordnas med fastighetskontoret. Stadens markanvisningspolicy ska tillämpas.

Vision Älvstaden är tydlig med vikten av temporära åtgärder då utvecklingen av centrala Älvstaden påbörjas. Älvstranden Utveckling AB ska som bolag aktivt arbeta med tillfälliga och temporära lösningar i de områden där man verkar.

### **Hållbar utveckling**

Bolaget ska ha ett långsiktigt förhållningssätt vid fullgörandet av sitt uppdrag och bolaget ska utgå ifrån en social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Bolaget ska verka för att stor miljöhänsyn tas vid uppförande och förvaltning av anläggningar. Barnperspektivet ska genomsyra all planering och utveckling. Byggandet av blandstad med en funktionell mix av bostäder, handel, kontor, rekreation och nöjesliv ska vara ledande i arbetet.

Den av kommunfullmäktige antagna visionen och strategierna för Vision Älvstaden ska tillämpas. I förverkligandet av visionen är bolaget en viktig aktör och bolaget ska verka för att stadsmiljön fungerar tillfredsställande också ur ett socialt och kulturellt perspektiv. Utöver ekonomiska värden och en ekonomisk bärkraft ska bolaget arbeta med att skapa och bevara sociala och ekologiska värden samt utveckla bolagets kompetens och metoder kring detta.

### **Samverkan**

Bolaget ska bidra till helhetssyn, god samverkan och ett effektivt samarbete med stadens planerande nämnder och olika externa intressenter i syfte att skapa en hållbar stadsutveckling. Älvstranden Utveckling AB ska samverka i och stödja det strategiska utvecklingsarbetet för en hållbar stadsutveckling som staden bedriver. Ett antal nämnder och bolag, utöver de traditionellt tekniska nämnderna, blir viktiga samverkanspartners i bolagets arbete. Bolaget ska också utveckla sitt samarbete med mindre exploatörer och byggbolag på marknaden.

### **Rollen som dotterbolag**

Bolaget ska minst en gång per år medverka i ägardialog med Higab AB. Ägardialogen ska ha sin utgångspunkt i möten där styrelse möter styrelse i syfte att stärka och tydliggöra den politiska styrningen av bolagen inom koncernen. I Higabs uppdrag att företräda ägaren ligger också att vid behov tydliggöra ägarens mål med verksamheten och att stödja dotterbolagen i genomförandet. Med utgångspunkt i genomförda ägardialoger med bolaget åligger det Higab AB att återföra väsentlig och strategisk information till Stadshus AB.

Higab AB - moderbolag i koncernen - har i sitt ägardirektiv ett särskilt uppdrag att identifiera möjligheter till samordning och effektivisering av olika slag inom koncernen samt ta initiativ till förändringar av dotterbolagens uppdrag och organisation. Bolaget ska i det arbetet aktivt delta och hitta former för att finna samordning av gemensamma funktioner och standarder inom koncernen. I arbetet med att finna samordning av gemensamma funktioner ska hänsyn tas vid bedömning av områden som kan vara verksamhetskritisk för det enskilda bolaget.

Bolaget ska fastställa lämpliga finansiella nyckeltal i syfte att kunna bedöma bolagets finansiella situation.

**Övrigt**

Före beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av stor vikt, ska bolagets styrelse genom moderbolagets styrelse inhämta kommunfullmäktiges ställningstagande. Detta ägardirektiv ska för att äga giltighet beslutas av kommunfullmäktige och därefter antas på bolagsstämma i Älvstranden Utveckling AB.