

VD-rapport extra styrelsesammanträde 2018-06-01

Större händelser

Färdplanen antagen i Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige

Det med stor glädje vi tog emot beskedet att Kommunfullmäktige den 17 maj beslutade att bifalla Kommunstyrelsens förslag om Färdplan Älvstaden 2018.

Detaljplanen Celsiusgatan antagen i Kommunfullmäktige

Även detaljplan för bostäder och verksamheter vid Celsiusgatan inom stadsdelen Sannegården blev antagen på mötet med Kommunfullmäktige den 17 maj.

Investeringsbeslut Gullbergsvass kommande styrelsesammanträde

Strukturen för Program Gullbergsvass formas just nu och direktiv och plan tas fram för både programmet som helhet och terminalbyggnaden specifikt.

Arbetet har nu passerat 10 mnkr utan styrelsebeslut. 2018-02-23 var utfallet 14,3 mnkr. Kvar att förbruka enligt beslutad plan internt är runt 1,7 mnkr i pågående projekt. Nytt tilläggsäskande behövs därför av styrelsen på nästa styrelsesammanträde 2018-09-21.

Mer information i Bilaga 3.

Avdelning Fastighet

Inget att rapportera.

Avdelning Fastighetsutveckling

Temporära bostäder Kvillepiren Frihamnen

Väsentliga händelser från föregående Vd-rapport har uppdaterats med händelser under februari–april 2018. Nedan följer en kortare redogörelse av nuläget:

Arrendeanvisningsavtalen för Brofred och TempoHousing löpte ut under perioden december 2017 – januari 2018 och förlängdes inte. Förhandling för arrendeavtal med dessa aktörer pågår. Arrendeavtalen för Brofred och TempoHousing beräknas vara klara juni 2018. Arrendeavtalen villkoras med nytt styrelsebeslut från Älvstranden Utveckling samt att bygglov erhålles.

Arrendeanvisningsavtalet för Udvikling Danmark är förlängt till 30 juni med bakgrund av kommande huvudförhandling i Mark- och Miljödomstolen. Förhandling med Udvikling Danmark för arrendeavtal är vilande.

I nuvarande förhandling har villkor justerats jämfört med ursprunglig arrendeanvisning:

- Arrendeområdet på Kvillepiren mot Lundbyhamnen kan behöva justeras på grund av ej utförd tryckbank och områdets geotekniska känslighet. Utredning gällande områdets geotekniska förutsättningar pågår. Preliminärt påverkas cirka 25 % av TempoHousings och cirka 17 % av Brofreds planerade BTA om tryckbank inte utförs. Arrendeavgifter kan därför behöva justeras.
- Byggherrarna har getts möjlighet att dela upp arrendeområdena i flera bygglov.

Kommande huvudförhandling för vattendom hålls den 15 juni. Dom förväntas under hösten 2018. Risk för överklagande av motparter har identifierats. En överklagande-process beräknar skjuta lagakraftvunnen dom cirka 1 år fram i tiden från dess att överklagande sker. De förberedande arbeten som tillståndsansökan omfattar kommer tidigast vara färdigställda ett år efter lagakraftvunnen dom. I korthet omfattar tillståndsansökan anläggande av stabilitetsförhöjande tryckbank mot Kvillepirens västra sida, infästnings-anordningar och möjlighet till installation av vattenförlagda ankarplattor knutna till husmodulernas flytkonstruktion.

Volym

Tidigare styrelsebeslut baserades på en byggvolym på 25 000 kvm BTA. Byggherrarna har föreslagit följande byggrätter:

Byggherre	Student-lägenheter	Övriga lägenheter	Företags-lägenheter	BTA (kvm)
Udvikling Danmark	288			7 500
TempoHousing	226	80	100	11 330
Brofred	104	104	208	10 468
Totalt: 1 110	618	184	308	29 298

Ekonomi

Hittills nedlagda kostnader i projektet är 45 mnkr. Nuvarande prognos är att investeringen uppgår till 78–82 mnkr inklusive moms. Prognosen bedöms dock kunna minskas till ursprunglig investering 70 mnkr förutsatt gemensamhetsanläggning exkluderas samt konsultkostnader för arbeten gällande sandtäckning och tryckbank omföres till separat projekt avseende sandtäckning och tryckbank (777).

Arrendeintäkter redovisas nedan i två scenarier, som nuvärde. Beräkningarna är gjorda med 15 års genomförandetid, 5 % kalkylränta samt 2 % indexuppräknings:

1. Utan vattendom/tryckbank: 17 000 kvm BTA ger totalt cirka 65 mnkr.
2. Med tryckbank färdigställd 2019-01-01: 29 000 kvm BTA, ger totalt cirka 100 mnkr.

I prognosen och intäktsanalysen ovan har vi inte tagit hänsyn till driftskostnader: arbete med detta pågår.

I arrendeanvisningsavtalet framgår att Älvstranden Utveckling förbinds att ersätta Udvikling Danmark med samtliga nedlagda kostnader för det fall tillstånd för vattenarbete inte erhålls.

Inga fysiska platsarbeten görs i avvaktan på bindande arrendeavtal avseende Tempo-Housing och Brofred. Intensivt arbete pågår för att sammanfatta projektets förutsättningar, riskanalys, prognos, ekonomiska konsekvenser och gränssnitt mot andra projekt.

Urban Planering

Testet med självstyrande team för hållbarhetsstrategerna löper på enligt plan och vi ska inom kort genomföra en halvårsuppföljning vars resultat vi återkommer med.

Aktuella remisser

Inga aktuella remisser.

Besvarade remisser

- Underrättelse om granskning – Detaljplan för kontor vid Pumpgatan inom stadsdelen Lundbyvassen i Göteborg.
- Inbjudan till Samråd om Detaljplan för Linbana mellan Järntorget och Lindholmen
- Motion av Ann Catrine Fogelgren (L) om att införa byggaktörsdrivna detaljplaner
- Göteborg Energi Fjärrkyla ringledning Etapp1 Rosenlundsverket – Lindholmsallén.

Forskning- och utvecklingsprojekt

Project Fusion Point Gothenburg

Inom Fusion Point pågår ett samarbete med Yale University där 12 mastersstudenter kommer till Göteborg för att under en månad genomföra en sommarkurs. Intresset för kursen har varit stort och styrelse, medarbetare på Älvstranden Utveckling samt inbjudna i staden kommer att ges tillfälle att träffa studenterna.

Stadsutvecklingszoner

Ett första gemensamt lärandeseminarium inom projektet Stadsutvecklingszoner har hållits i Malmö, 26 april. Projektledare för stadsutvecklingszoner börjar 100 % hos oss den 7 juni.

Vår hållbarhetschef (Christine Olofsson) träffade i mitten av maj regeringens särskilda utredare Johan Edstav samt huvudsekreterare Christina Leideman som arbetar med utredningsuppdraget ”Samordning för bostadsbyggande” – utredning som startade i januari 2018 och ska slutredovisas i december 2020. Utredningen kopplar an till arbetet som vi bedriver inom ramen för Stadsutvecklingszoner där avsikten är att hålla ett nära samarbete utredning och projekt emellan.

Avdelning Projektstyrning

Projektutskott / Projektuppföljning/Projektkontor

Ledningsutskott Projektkontor har landat i sin nya funktion, men inte fullt ut bemannat – avvaktar den nya beslutsordningen.

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

Avdelning Kommunikation

Just nu pågår en intensiv planering av aktiviteter inför Volvo Ocean Race.

Älvstranden Utveckling är ”Main Partner” för Volvo Ocean Race som äger rum i Frihamnen 14–21 juni. Vi kommer att ha en monter/container på plats i Stadens paviljong där vi kommer att prata primärt om Älvstaden. Huvudmålgruppen för detta evenemang är medborgare och besökare och budskapen i vår monter är därför anpassade därefter. Vi kommer även att ha aktiviteter på plats där man har möjlighet att tävla mot familjen eller vänner, bland annat ett labyrintspel, klossar att bygga högt med samt möjlighet att måla ett framtida Göteborg på en griffeltavla.

I Stadens paviljong kommer vi även att delta i de seminarier som sker under dagarna. På plats i paviljongen kommer modellen över Älvstaden finnas. Placeringen i år på paviljongen är mycket bättre än 2015, då vi nu ligger mitt i stråket där Volvo Ocean Race båtarna ligger förtöjda.



Obs! tidig skiss på montern.

Strategisk verksamhetsstyrning

Granskningsplan 2018

Årets granskningsplan från Stadsrevisionen har godkänts och bolagets verksamhet kommer att granskas på följande punkter:

- Grundläggande granskning – görs varje år och är en översiktlig bedömning av bolagets ledning och styrning samt interna kontroll.
- Systematiskt brandskyddsarbete – kontroll av om vi följer lag om skydd mot olyckor från 2004.
- Beslutsunderlag – kontroll av om våra beslutsunderlag är ändamålsenliga och håller tillräckligt god kvalitet för att styrelsen ska kunna fatta välinformerade beslut.

Uppföljande granskning:

- Styrning och uppföljning av projekt (fortsättning av granskning som påbörjades 2016).
- Leverantörsuppföljning och annan uppföljning (fortsättning av granskning som påbörjades 2017).

Dessutom omfattas bolaget, tillsammans med kommunstyrelsen och fastighetsnämnden, av en fördjupad granskning av exploateringsekonomin inom Göteborgs stad. I den granskningen görs en kontroll av om Staden bedriver exploateringsverksamhet på ett ekonomiskt tillfredsställande sätt och med tillräcklig intern styrning och kontroll. Det som kontrolleras är kalkylering, budget, redovisning och uppföljning av exploateringsprojekt.

Införandet av nya dataskyddsförordningen som träder i kraft 25 maj

Det senaste halvåret har vi arbetat intensivt med att uppfylla den nya dataskyddsförordningen och har nu ett personuppgiftsregister där alla personuppgiftsbehandlingar på bolaget finns upptagna. Vi har även säkrat att vi har laglig grund för samtliga personuppgiftsbehandlingar. Vi håller på att teckna personuppgiftsbiträdesavtal med våra personuppgiftsbiträden och kommer att ha de flesta på plats i maj.

Enligt den nya dataskyddsförordningen ska varje personuppgiftsansvarig utse ett dataskyddsbud. Inom Göteborgs Stad har man valt att lösa detta genom att ett antal tjänster har tillsatts centralt. Vårt dataskyddsbud heter Martin Brunhage. Den 22 maj hade vi ett uppstartsmöte med honom.

Inköp och upphandling

Tillsammans med Front Advokater tar vi fram en PM för att navigera rätt i ett antal återkommande upphandlingsrättsliga frågor. De frågor som aktualiseras hör samman med begreppen ”blandade kontrakt”, ”odelbar enhet” m.m. samt frågan om hur Älvstranden Utveckling kan fullgöra eventuell upphandlingsskyldighet genom samverkan med tredje part.

PMet syftar också till att utreda huruvida inköp från, och försäljning till, stadens förvaltningar kan ske utan upphandling. PMet ska klarlägga hur vi ska agera i komplexa samarbetsprojekt för att följa tillämplig lagstiftning och därmed undvika otillåtna direktupphandlingar.

Sedan funktionen Inköp och upphandling återigen är fullt bemannade har fokus varit att försätta arbetet med att se över efterlevnaden av LOU på bolaget. Flera brister har identifierats som behöver åtgärdas med bland annat utbildningsinsatser och bättre systemstöd.

HR – medarbetare

Amy Guerrero har börjat en projektanställning hos oss som koordinator och ersättare för Malin Backsell som nu börjar på Trafikkontoret.

Ny chef för avdelningen Fastighetsutveckling har anställts. Så snart personen sagt upp sig från sin nuvarande arbetsplats delger vi styrelsen namnet.

Bilagor

Bilaga 1. Statusrapporter projekt.

Bilaga 2. Direktupphandlingar.

Bilaga 3. Information Gullbergsvass inför styrelsebeslut 2018-09-21

Bilaga 1. Statusrapporter projekt

Statusrapport Skeppsbron

Information lämnas på styrelsesammanträdet.

Statusrapport Masthuggskajen

Information lämnas på styrelsesammanträdet.

Statusrapport Frihamnen

Information lämnas på Styrelsesammanträdet.

Statusrapport Örgryte Torp

Inga större viktiga händelser sedan föregående Vd-rapport.

Statusrapport Västra Eriksberg

Inga större viktiga händelser sedan föregående Vd-rapport:

Statusrapport Kvillebäcken

Inga större viktiga händelser sedan föregående Vd-rapport.

Statusrapport Lindholmen

Inga större viktiga händelser sedan föregående Vd-rapport.

Statusrapport Gullbergsvass

Budget är uppdaterad från äskande projektkontor (2017-04-11) för Gullbergsvass 2017. Genomgång av prognos mars 2018 samt budget för hela 2018.

Arbetet har nu passerat 10 mnkr utan styrelsebeslut. 2018-02-23 var utfallet 14,3 mnkr. Kvar att förbruka enligt beslutad plan internt är runt 1,7 mnkr i pågående projekt. Nytt tilläggsäskande behövs därför av styrelsen på nästa styrelsesammanträde 2018-09-21. Mer information i Bilaga 3.

Bilaga 2. Direktupphandlingar

Behov/upphandlings- föremål	Uppskattat belopp (kr)	Bolag	Skäl för direktupphandling (om annat än under direktupphandlingsgränsen)	Datum för direktupphandlingen
Frihamnen Kajutredning	350 000	70	Utredningen har högsta prioritet hos Älvstranden Utveckling och ligger till grund för pågående skissarbete. Den skulle varit upphandlad under hösten 2017.	2018-02-12
Leverantör för produktion och byggnation Experimentverkstaden	80 000	30	Under direktupphandlings- gränsen	2018-03-21
NKI-undersökning	130 000	30	Älvstranden Utveckling genomför årliga NKI- undersökningar för att klarlägga vad våra hyres- gäster är nöjda/missnöjda med. För att kunna jobba med rätt frågor och se hur dessa utvecklas över tid behöver vi "se bakåt" och följa utveckling av vårt arbete. Att byta leverantör i nuläget gör att vi inte får den uppföljningen vi behöver.	2018-04-26

Bilaga 3. Information Gullbergsvass inför investeringsbeslut i styrelsen 2018-09-21

Strukturen för Program Gullbergsvass formas just nu och direktiv och plan tas fram för både programmet som helhet och terminalbyggnaden specifikt.

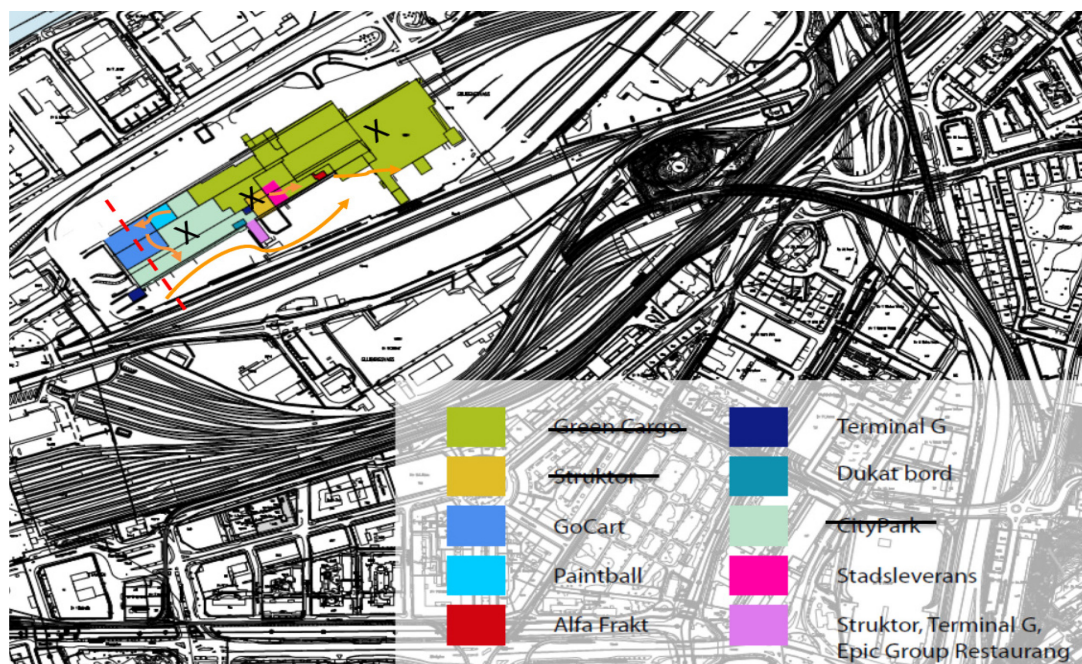
Kvarvarande medel inom Gullbergsvass ligger i storleksordningen 1,7 mnkr och med pågående aktiviteter kommer vi att dra över nuvarande beslutade medel något inför ett större investeringsbeslut som tas upp på styresammanträdet den 21 september 2018.

Terminalbyggnaden behöver rivas

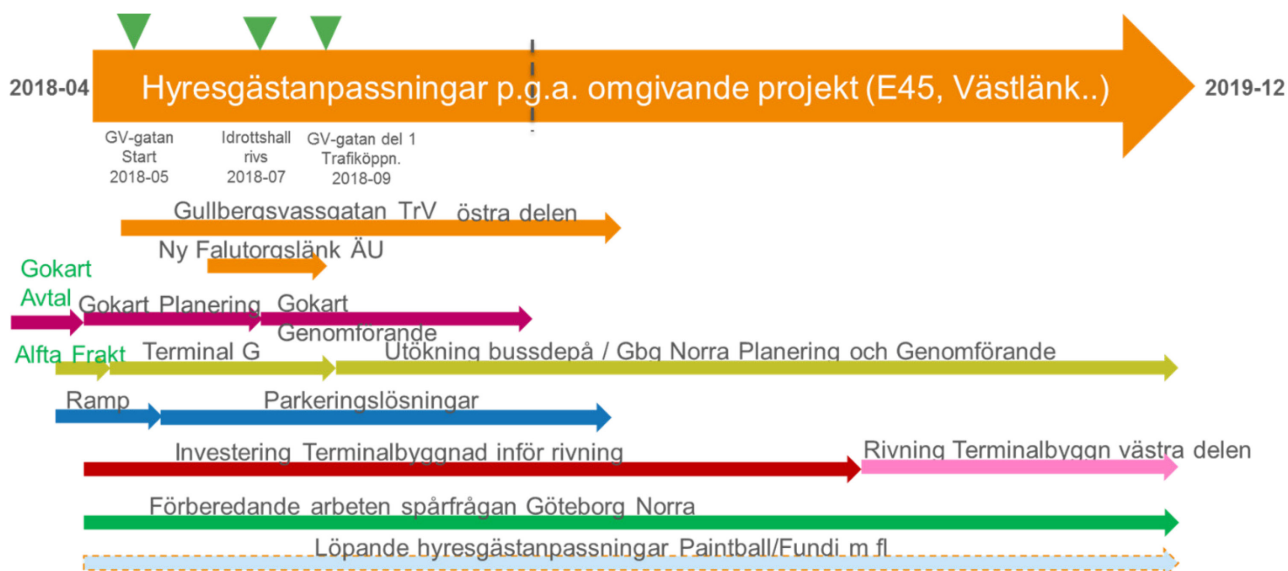
Detaljplan Götaledens överdäckning innebär att Kämpegatan förlängs söderut vilket medför att västra delen av terminalbyggnaden behöver rivas för att ge plats för ny allmän plats i form av en förlängning av Kämpegatan, se bild nedan.

Rivningen får till följd att ett antal hyresgäster behöver flytta inom terminalbyggnaden.

För att möjliggöra rivning och flytt av hyresgäster krävs investering i fastigheten.



Bilden nedan ger en indikation om vad som är på gång i Gullbergsvass.



Terminalbyggnaden är en levande plats och här finns plats för fungerande verksamheter samtidigt som stora infrastrukturprojekt pågår. Terminalbyggnaden utvecklar sin attraktionskraft som hyresfastighet och drar nytta av det centrala läget och de nya möjligheter som Centralenområdet utveckling erbjuder.

Gullbergsvass introduceras för göteborgarna och blir en trygg plats att vistas på. Terminalbyggnaden kommer inom en snar framtid vara porten eller bästa annonsplatsen för Gullbergsvass och närmsta granne till pågående stadsutveckling i Centralenområdet, både norr om och väster om byggnaden.

Ärendet kommer innehålla information om fastighets- och hyresgäst Anpassningar, gator, markanvändningsstrategi för Göteborg Norra och mobilitet. Planerade utgifter samt finansieringsformer samt ansvar för olika delar.

Catharina Migell
Projektledare Gullbergsvass