

Vd-rapport styrelsesammanträde 2018-09-21

Större händelser

- Ett Letter of Intent är tecknat med RISE för att etablera elektromobilitetslabb (SEEL) i en av våra fastigheter i Lundbyvassen. Planerna offentliggjordes vid en välbesökt presskonferens som hölls på plats i slutet av juni.
- Strax före semestern – mindre än ett år efter undertecknat LoI om förvärv av utvecklingsfastighet – byggstartade Geely sin första etapp av det europeiska innovationscenter som ska byggas på Pumpgatan.
- Bolaget var i juni delaktig i att genomföra Volvo Ocean Race i Frihamnen.
- Representanter för Älvstranden Utveckling har deltagit vid politikerveckan i Almedalen. Förutom att vara en del i stadens satsning i Västsvenska Arenan arrangerade vi ett eget seminarium om Frihamnsmodellen för socialt blandat boende. Seminariet var mycket välbesökt och fick fint medialt genomslag. Se separat rapport i Bilaga 3.

Fastighetsförvaltning

Flytt för HISAB och Konstnärer

På grund av etableringen av RISE elektromobilitetslabb har vi behövt omlokalisera några hyresgäster: HISAB (industriverksamhet) samt en grupp konstnärer. De har erbjudits och accepterat nya lokaler i en fastighet i samma område. Båda hyresgästerna är mycket nöjda med sina nya lokaler.

Natthärbärgen

Under oktober planeras att öppna ett natthärbärke för papperslösa EU-emigranter i en av våra fastigheter på Lindholmen.

Lokalen har tidigare använts som HBV-boende men anpassas nu. Verksamheten kommer att drivas av Räddningsmissionen. Intelligande grannar bjuds in till informationsmöte kring boendet av Social Resurs och Räddningsmissionen.

Tomträttsavtal, Backa 168:1, Deltavägen

Fastighetskontoret har sagt upp gällande tomträttsavtal som vi har på Deltavägen. En hyresgäst finns: Gummigubben. Avtalet är uppsagt till 2020-09-30. Hyresgästen har avtal till 2021-08-31.

Överenskommelse har gjorts med Fastighetskontoret om att vi efter 2020-09-30 arrenderar marken på två år med ett års förlängning.

Ombyggnaden av Santos

Ombyggnaden av Santos är nu klar och hyresgästerna SDN Lundby och Utbildningsförvaltningen har flyttat in. Ombyggnationen stötte på ytterligare problem som medförde ändrings- och tilläggsarbeten vilket i sin tur medför behov av nytt tilläggsäskande. Hyresförhandling om de ökade kostnaderna pågår med hyresgästerna. Slutrapport och slutligt tilläggsäskande sker vid nästa styrelsesammanträde. Fastigheten ska enligt kommunfullmäktigbeslut 2016 överlåtas till Higab, vilket ännu inte kunnat ske eftersom avsaknad av detaljplan gör att den inte kan avstyckas.

Fastighetsärenden

Överenskommelse SGS om Plejadgatan

Norra Älvstranden Utveckling och Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder (SGS) har i augusti 2018 tecknat en överenskommelse om hanteringen av kostnader för viss miljösanering på fastigheten Lindholmen 6:12 (Plejadgatan). Älvstranden Utveckling ska betala 1,5 miljoner kronor plus moms till SGS. SGS förvärvade fastigheten från Älvstranden Utveckling 2016 och parterna kom då överens om att vi skulle stå kostnadsansvaret för föroreningarna, vilka först nu efter påbörjad byggnation har kunnat kostnadsbedömas i sin helhet. I och med detta avtal är parternas samtliga mellanhavanden kring kostnader för sanering av fastigheten reglerade.

Förvärv av fastighet

Vi förhandlar om att förvärva en fastighet på Ringön. En avsiktsförklaring är framtagen och skrivs sannolikt på september/oktober. Just nu pågår arbete med marknadsvärdering och med att ta fram kalkyl för miljökostnad.

Revidering av stadens markanvisningspolicy

Fastighetskontoret har fått i uppdrag av Fastighetsnämnden att revidera Göteborgs Stads markanvisningspolicy. Fastighetsnämnden vill att det tydligare framgår att hus med låg klimat- och miljöpåverkan ska premieras samt att kravet på socialt ansvarstagande ska förtydligas så att det även inkluderar hyresgäster i befintligt bestånd.

Älvstranden Utveckling – som också är ålagda att följa markanvisningspolicyn – har varit inbjudna på möte med tjänstemän från Fastighetskontoret för att diskutera och se vilka konsekvenser justeringarna i policyn skulle kunna få. I gällande policy finns redan skrivningar om minskad klimat- och miljöpåverkan samt socialt ansvarstagande. Utifrån de förslag på skrivningar som Fastighetskontoret presenterat för oss så är justeringar bara förtydliganden av det som står i dag. Före årsskiftet ska revidering av policyn upp för beslut i Fastighetsnämnden.

Behovsinventering och utbyggnadsplaner för säkra cykelparkeringar

Kommunfullmäktige har gett samtliga förvaltningar och kommunalägda bolag i Göteborg i uppdrag att inventera behovet och ta fram en plan för utbyggnad av säkra cykelparkeringar. Vi skickade in vårt svar i september. Varje förvaltning och bolag ska rapportera behovsinventeringen och utbyggnadsplanen till respektive nämnd/styrelse.

Forskning och innovation

Project Fusion Point Gothenburg

Inom Fusion Point Gothenburg pågår ett samarbete med Yale där 12 mastersstudenter genomförde en sommarkurs i Göteborg under maj–juni. Studenterna var väldigt nöjda med kurs, upplägg och bemötande, likaså deras medföljande professor och handledare. Intresset för kursen var över förväntan och den kunskap studenterna genom sitt arbete levererade mottogs av ett flertal intresserade inom staden. Även de event som anordnades var välbesökta och uppskattade.

Planer pågår för en mindre konferens i oktober, med syfte att berätta om de utmaningar Fusion Point identifierat, de slutsatser vi dragit och samtidigt få inspel till det fortsatta arbetet.

Stadsutvecklingszoner

En rapport från projektet finns i Bilaga 2.

Organisation och verksamhetsstyrning

Arbete pågår med att anpassa bolagets ledningsmodell för att få en bättre strategisk helhet.

Dessutom har vi nu utvecklat projektstyrningen så långt att vi kan delegera mer mandat till projekten enligt projektstyrningsmodellen XLPM. Den föreslagna anpassningen innebär förändringar över hur vi styr verksamheten. Den 7 september MBL-förhandlade vi förändringen som vi genomför oktober/november.

Årets granskning av bolaget

Stadsrevisionen har redan under våren påbörjat årets granskning av bolaget. De områden som granskas i år är:

- Grundläggande granskning – görs varje år. 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.
- Leverantörsuppföljning och annan uppföljning.

- Fördjupad granskning av exploateringsekonomi – 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. Den fördjupade granskningen görs vid Kommunstyrelsen, Fastighetsnämnden och Älvstranden Utveckling.

Hållbarhetsredovisning för 2018

Enligt beslut av Stadshus AB ska de flesta av Göteborgs Stads bolag från och med 2018 göra hållbarhetsredovisningar på koncernnivå. För oss innebär detta att Higab ansvarar för att ta fram en gemensam hållbarhetsrapport för samtliga bolag i Lokalkoncernen. Givetvis kommer vi att vara behjälpliga i Higabs arbete – något som alla dotterbolag behöver göra tillsammans med Higab.

Förslaget är att Lokalkoncernen under 2018 endast gör vad som behövs för att uppfylla lagkraven och att Higab, Älvstranden Utveckling, GöteborgsLokaler och P-bolaget inför 2019 gör en större gemensam satsning.

För vår del innebär det inte att vi avstår från att lyfta fram bolagets hållbarhetsarbete i vår årsredovisning, vi för just nu interna diskussioner om formerna för det.

Personalfrågor

Nya medarbetare: Cecilia Andersson (Chef för Fastighetsutveckling), Tomas Thorin (Transaktionsstrateg), Ann-Charlott Scotting (Fastighets- och uthyrningsansvarig) och Emma Einarsson (Dokumentcontroller). Projektanställning under ett år är klar: Anna Berencreutz (Hållbarhetsstrateg) och Oskar Henriksson (Projektledare) arbetar båda med levande bottenvåningar

En ny tjänst tillsätts i VD-staben: Stadsutvecklingschef Älvstranden. Tjänsten innebär att vara portföljägare för bolagets största projektportfölj ”Utveckla Hållbar Stad”. Rollen ingår i ledningsgruppen och styr portföljen genom att arbeta tätt med Vd och stötta och kvalitetssäkra programledarnas arbete i respektive stadsutvecklingsprogram. I tjänsten ingår inget personalansvar. Rune Arnesen har erbjudits och accepterat den nya rollen som MBL-förhandlades den 7 september.

Tre medarbetare slutar på bolaget: Malin Backsell (Koordinator) och Jeanette Vedin (Affärsutvecklare transaktioner) samt Karolin Rosengren (Transaktionsansvarig).

Fredrik Nilsson (Chef Forskning i Praktiken) börjar i september som prefekt för institutionen Arkitektur och Samhällsbyggnadsteknik på Chalmers. Fredrik (som haft rollen som projektledare för Fusion Point) kommer att lägga en mindre del av sin tid i projektet. Ersättningsrekrytering pågår.

Vi vill också från bolagets sida uppmärksamma och rikta vår sorg och våra tankar till vår kollega Thomas Hagman som avled den 29 juni efter en tids sjukdom. Thomas började på bolaget 2009 och arbetade som transaktionsansvarig. Några av hans insatser som bör upp-

märksammas är Kvillebäcken där han köpte övriga fastigheter i området vilket möjliggjorde utvecklingen i området för staden. Han sålde även Ankaret där M2:an, Citadellet och Tornen ingår.

Remisser

Aktuella remisser

- Program Backaplan.
- Utredningen Fossilfritt Göteborg.

Besvarade remisser

- Tjänstemannaremiss Färdplan kommunal service.
- Göteborg Energi Fjärrkyla ringledning Etapp 2 Lindholmsallén – Lundbyhamngatan.
- Göteborg Energi Fjärrkyla ringledning Etapp 3 Lundbyhamngatan – Lilla Bommen.
- Spårutredning Hjalmar Brantingsgatan.

Kommunikation

Under de kommande två åren färdigställs tre av bolagets större nybyggnadsområden: Örgryte Torp, Kvillebäcken och Västra Eriksberg. Dessa områden innehåller tillsammans närmare 5 000 bostäder. Detta vill vi fira! Planering startar i höst.

Delområden

Kaj 113

Utredningen som startade i våras om status och åtgärdsförslag för Kaj 113 har nu avslutats. Utredningen för med sig ett äskande om medel under november till styrelsen för att kunna påbörja arbetena under 2019. Målsättning är att ny kaj ska finnas på plats inför invigningen av Park 113 under 2021.

Temporära bostäder

Projektet med temporära bostäder på Kvillepiren planerar vi att genomföra enligt plan med inflyttningar från sommaren 2019 till slutet av 2020. Avtalsförhandlingar pågår och arrendeavtalen beräknas komma upp som förslag till beslut under styrelsens oktobermöte. Länsstyrelsen ställer sig fortsatt negativa till förläggning av flytande bostäder i Lundbyhamnen, men tillstyrker byggnation av tryckbank längs Kvillepirens norra strandlinje. Vattendom från första instans väntas komma inom kort.

Övriga delområden

Se Bilaga 1: Statusrapporter delområden.

Styrelsehandling 25
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Dnr 0105/18
2018-09-21
Lena Andersson

Bilagor

Bilaga 1. Statusrapporter delområden.

Bilaga 2. Rapport Stadsutvecklingszoner.

Bilaga 3. Rapport Almedalen 2018.

Bilaga 4. Bilaga 4. Rapport internationellt seminarium Cambridge.

Bilaga 1. Statusrapporter delområden

Statusrapport Skeppsbron

Information lämnas på styrelsesammanträdet.

Statusrapport Masthuggskajen

Information lämnas på styrelsesammanträdet.

Statusrapport Frihamnen

Information lämnas på Styrelsesammanträdet.

Statusrapport Lindholmen

Prognos för programmet är lämnad. Ett förslag på rambudget finns framtaget och kommer att äskas för styrelsen under hösten.

Kritiska punkter under arbete

- PBL-program.
- Målbildsarbete.
- Strategisk utveckling av Lindholmen.
- ÄU:s interna arbete m Målbild & Programplan (XLPM).
- Ledningsstruktur Södra & Östra Lindholmen.
- Förstudier.

Hot	Förslag till åtgärder
Utsatt för klimatförändringar	Utredning kring bland annat 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 Västtrafik inplanerat i april

Statusrapport Örgryte Torp

- Vi följer tidplan. Prognos ligger inom budget och styrelsebeslut.
- Produktion av sista bostadshusen pågår.
- Inga händelser i projektet föranleder att vi befarar ändrad slutkostnadsprognos relativt då senaste äskandet av projektmedel gjordes i februari 2017.

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.
- Genomförandeavtal mellan Älvstranden och Trafikverket projekt Västlänken är nu klart och signerat av båda parter 2018-06-27.
- Bemanningen från Stadsbyggnadskontoret (delade ledarskapet för Älvstadsområde Gullbergsvass) är klar.

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 om-givande projekts tidplaner och genom-förande, ha en bra dialog med struktur-skapande arbeten inom ffa FK, TK och SBK men även PoN, loFF och KoV.

Svagheter	Förslag till åtgärder
Ingen rambudget klar för 2018	Några steg i XLPM:s första 13 steg går igenom för att nytt äskande ska kunna beslutas på projektkontoret. Handlingar har presenterats och granskats och godkänts av projektkontoret 20 augusti och affärsledningsutskottet 21 augusti skickade ärendet vidare till styrelsen.
Överbelastning på resurser, för få resurser	ÄU jobbar på med rekrytering inom flera områden. CMI har gjort en bild/beskrivning bör underlätta sökandet efter rätt resurser. MaXa kan ge värdefull input i identifiering av resursbehovet framöver för att få rätt framdrift av programmet.
Resurser hos förvaltningar 2018	ÄU påtalar att det finns brister i resurstillsättningen för de uppgifter som behöver lösas. SBK har tillsatt en resurs som gjort läget betydligt bättre. Nu återstår TK m fl förvaltningar.

Svagheter	Förslag till åtgärder
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, är ett måste.
Centralenområdet tidspress – strukturell påverkan på Gullbergsvass	Se punkten ovan. Vi ser även att när Centralenområdet inte lyckas lösa alla sina behov inom sitt delområde tänker de utanför sin ram och tänker in lösningar inom Gullbergsvass. Detta måste samordnas, PL för respektive delområde behöver tätare utbyten för att informera vad resp part gör och samverka för bästa totala lösning för staden.

Statusrapport Västra Eriksberg

- Fortsatt prioritering och påtryckning för tidigare planerat färjeförbindelse via Trafikkontoret och Västtrafik.
- Återuppta tidigare planläggning för den inre delen och ett justerat/nytt planavtal tillsammans med Stadsbyggnadskontoret och Fastighetskontoret.
- 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.

Bilaga 2. Rapport Stadsutvecklingszoner

2017-11-24 beslutade styrelsen att Älvstranden Utveckling skulle medverka i projektet Stadsutvecklingszoner. Projektet löper fram till 31 december 2019.

Stadsutvecklingszoner ska fokusera på målkonflikter och tolkningar av lagstiftning inom stadsutvecklingsprocessen. Genom att skala bort omständigheter som styrning, organisation, person och relation ska projektet ta reda på om det finns sakmässig substans i målkonflikter och om dessa i så fall är av sådan art att de behöver lyftas lokalt, regionalt och/ eller nationellt. Förhoppningen är att projektet ska fungera som ett stöd inom Älvstaden genom att testa nya sätt för framkomlighet inom pågående stadsutvecklingsprojekt/ processer och vid behov kunna vara en kanal för att lyfta frågor och målkonflikter ”uppåt i systemet”, till myndigheter och departement.

Stadsutvecklingszoner pågår parallellt i Malmö och Göteborg. Två lärandeseminarier är genomförda mellan städerna fram tills i dag. Den 25 oktober anordnar projektet ännu ett lärandeseminarium och under våren 2019 planeras ytterligare två tillfällen.

Projektet har ett beslutat projektdirektiv och en projektplan i Antura. En styrgrupp är formerad: bolagets stadsutvecklingschef Älvstaden, stadsutvecklingschef Älvstranden, chefen för Urban Planering och hållbarhets- och utvecklingschefen. Den strategigrupp som är knuten till projektet består av chefer från de planerade förvaltningarna i staden och Länsstyrelsen. Gruppen träffades för första gången vecka 35 och kommer att fortsätta träffas regelbundet.

Stadsutvecklingszoner kommer att organisera arbetet utifrån ett antal nationellt intressanta och lokalt relevanta knäckfrågor (här även kallade business case). Påbörjade business case:

- 1) Riskavstånd farligt gods och Hamnbanan och
- 2) Samutnyttjande av allmän platsmark.

Planerade business case:

- 3) Luftkvalitet och
- 4) Mobilitet och statliga vägnät.

Business casen är identifierade genom intervjuer med aktörer inom Älvstaden. Målsättningen är att ha arbetet igenom och sammanställt slutsatser från cirka fem business case när projektet avslutas.

Bilaga 3. Rapport Almedalen 2018

Älvstranden Utveckling anordnade i år ett seminarium om arbetet med socialt blandat boende (Frihamnen). Dessutom deltog bolagets representanter i flera externa seminarier och arbetade aktivt med omvärldsbevakning. Bolaget var även medarrangör för Västsvenska Arenan i Almedalen.

Seminarium om arbetet med socialt blandat boende i Frihamnen

Vi genomförde vårt seminarium i centrala Visby på måndagen och fokuserade på arbetet med den så kallade Frihamnsmodellen där vi försöker skapa förutsättningar för socialt blandat boende inom ramen för Älvstaden. Seminariet var välbesökt, lokalen var full och det var kö ut på gatan när vi drog igång.

Seminariet var indelat i två delar. I första delen presenterades vårt arbete med att skapa prisrimliga hyresrätter i Frihamnen. I den andra delen var det en debatt om hur samhället kan skapa förutsättningar för folk med lägre inkomster att bo i nyproducerade hyreslägenheter i attraktiva områden. Vi hade en panel med representanter för Boverket, Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna, Moderaterna, Vänsterpartiet och Rädda Barnen. moderatorn och journalisten Lennart Persson ledde samtalet leddes aktivt och effektivt.

Seminariet direktsändes på nätet och spreds i våra sociala kanaler och finns kvar att se i efterhand. Frågan vi tog upp fick bra genomslag i medier i samband med seminariet. Bland annat skrev Hem och Hyra en längre artikel och Göteborgs-Posten hade ett uppslag i tidningen om arbetet i Frihamnen.

Övriga aktiviteter

Vår personal deltog även som panelmedlemmar på andra seminarier, bland annat i träffar anordnade av Hyresgästföreningen, White arkitekter och Stadsbyggnadskontoret. På de externa seminarierna knöt vi viktiga kontakter och en mängd spontana och informella möten har gett ökad kännedom om Älvstranden Utveckling som bolag och om stadsutvecklingen i Göteborg.

Sex personer från bolaget var i Almedalen

Kristian Käll (Processledare social hållbarhet, Anders Gustavsson (Kommunikatör och filmare) och Manne Fridell (Kommunikatör) var där söndag–onsdag och arbetade med vårt seminarium på måndagen. På onsdagen kom Susanne Junkala (Kommunikationschef), Johan Ekman (Senior talesman) och Evelina Johansson (Processledare hållbarhet). De stannade till på söndag och deltog i seminarier, omvärldsbevakade och knöt kontakter.

Bilaga 4. Rapport internationellt seminarium Cambridge

Den 17–19 april deltog Kristian Käll och Jacob Lindkvist i ett internationell seminarium i Cambridge Storbritannien: ”Difficult doings: investigating the challenging practice of sustainable urban development”.

Syftet med seminariet var att skapa ett möte mellan praktiker och forskare från olika delar av världen och i strukturerad seminarieform dela erfarenheter och lärdomar på urbana utmaningar. Ett planerat resultat av seminariet är att skriva en lärobok i hållbar stadsutveckling där såväl teori som praktik sammanvävs. Målgrupp för läroboken är praktiker inom olika discipliner kopplat stadsutveckling och urbanisering. Älvstranden Utveckling deltog aktivt i seminariesamtalet och gav presentationer kring hur vi arbetar med social inkludering och Hela Staden- perspektivet i Vision Älvstaden genom case Socialt blandat boende samt det pågående arbetet med strukturplan för Frihamnen utifrån Kunskapsresan. Våra case togs emot med stort intresse och många berömde vårt arbete med att försöka omvandla den social dimensionen av hållbarhet i praktisk verklighet. Eftersom flera av de tillresta på olika sätt hade anknytning till Göteborg antingen som forskare eller praktiker fick vi gott om tillfälle att diskutera stadsutvecklingen i Göteborg i relation till utveckling i andra globala städer som Sydney, Bangalore, Stockholm och London.

Två forskare som specialstuderat Älvstaden och omsättandet av Vision Älvstaden medverkade, båda med dels med bas på GU, Handelshögskolan och KTH/Tyréns.

Lärdomarna är att många utmaningar är liknande det som vi i Göteborg står för, särskilt i samverkan mellan det privata och det offentliga. Att hitta incitamentsstrukturer för hållbarhet i marknadsdriven stadsutveckling är en generell global utmaning som återfinns i många städer där glappet mellan politisk vilja och marknadsambitioner ofta blir tydligt.

Vi har som bolag har som ambition att författa ett kapitel till det planerade bokprojektet där våra erfarenheter sammanfattas och sätts i relation till den teoribildning som finns på området. Sammantaget var det väl investerade dagar för Älvstranden Utveckling med många nya insikter och lärdomar.