

Vd-rapport styrelsesammanträde 2018-11-23

Större händelser

- Den nya ledningsgruppen har haft en tvådagarskonferens för att starta det nya samarbetet och planera hur ledningsarbetet ska fungera. Bland annat kommer konjunkturläget att vara en stående punkt på ledningsgruppsmötena framöver, där vi under 2019 ska jobba vidare med att ta fram olika scenarier och göra bedömningar inför en eventuellt kommande lågkonjunktur.
- Den 6 november bjöd Kvillebäcken-konsortiet in till avslutningsfest i Saluhallen. Ett 50-tal personer som arbetat med projektet deltog i en avslutande träff där vi umgicks, reflekterade och firade att Kvillebäcken snart är färdigställt. Under en hittills 11 år lång process har vi med stort engagemang och lojalitet från alla inblandade skapat en hållbar, promenad- och cykelvänlig stadsdel med 12 bostadskvarter och 2058 lägenheter samt verksamhetslokaler för ett par tusen arbetsplatser.

Stadsrevisionens granskning

Vi har fått information från Stadsrevisionen:

” I granskningsplanen för 2018 framgår att en av årets granskningar är ”Exploateringsekonomin i Göteborgs stad”. Denna granskning har genomförts under året i form av intervjuer och dokumentinsamling. Projektledaren för denna granskning har slutat sin anställning hos oss under hösten och detta förhållande i kombination med andra överväganden gör att granskningen inte kommer att avrapporteras i granskningsredogörelsen för Älvstranden Utveckling AB 2018. En del i granskningen var att bedöma om exploateringsprojekt redovisas i enlighet med god redovisningssed. Denna del av granskningen kommer att avrapporteras samlat till kommunstyrelsen i revisionsredogörelsen 2018 för Göteborgs stads räkenskaper och bokslut.”

Vår kommentar

Innebörden är att lekmannarevisorerna delvis avviker från vad som står i granskningsplanen (som har presenterats för styrelsen) och att styrelsen bör informeras om förändringen på lämpligt sätt.

Mer om stadsrevisorernas granskning

Leverantörsgranskningen blir förskjuten på grund av sjukdom. Vi återkommer i ärendet.

Varvs- och industrihistoriska museet

Positiva diskussioner pågår med Varvs- och industrihistoriska museet kring ny, framtida placering i Lindholmens Science Park.

Fastighetsförvaltning

Inget att rapportera.

Fastighetsärenden

Etablering av Elektromobilitetslabb SEEL (RISE) i Plåtverkstaden

SEEL (RISE), har fått nya direktiv som innebär att ansökan för deras projekt i sin helhet, måste göras genom EU. Om ansökan godkänns går den sen vidare till Energimyndigheten för utbetalning.

För projektet innebär detta en fördröjning av starten på cirka ett år. SEEL, (RISE) kommer heller inte att kunna teckna något hyresavtal förrän detta är klart.

SEEL (RISE), har i samband med detta direktiv stoppat upp arbetet med sin projektör, WSP. Den avsiktsförklaring som har funnits mellan RISE och ÄUAB löpte ut 2018-10-31. Arbete pågår för att klargöra vilka vägval som nu finns för båda parter med hänsyn till risker mm.

Långedrags Teknik

14 november fick vi besked om att Långedrags teknik har överklagat Tingsrättens dom om skadestånd. Älvstranden Utveckling kommer att lämna in en anslutningsöverklagan.

Forskning och innovation

Project Fusion Point Gothenburg

De 16 oktober höll Fusion Point ett seminarium med inbjudna deltagare från stadens förvaltningar o bolag, näringsliv och akademi.

Seminarier visade på initiala slutsatser och vägar framåt, med ambition att landa i en gemensam problemformulering. Programmet innehöll en övergripande presentation av projekt Fusion Point med syfte, vad som gjorts, vad projektet kommit fram till samt avser att göra. Problemet som identifierats är att målstyrningen i utvecklingen av Älvstaden är bristfällig, vilket leder till en ineffektiv projektstyrning.

Projektet Fusion Point Gothenburg har under två år studerat stads-utvecklingsprocessen i Älvstaden, där slutsatserna antyder att debatten inte i första hand bör handla om hur det offentliga systemet kan förenklas, utan snarare om hur det kan göras effektivare och mer transparent.

Stadsutvecklingszoner

Ett lärandeseminarium inom projektet med gäster från Boverket, Malmö Stad, Stadsbyggnadskontoret med flera hölls den 25 oktober. Syftet med seminariet var att dela lärdomar från pågående case-arbeten, lyfta tankar och synsätt samt arbeta med frågeställningen samnyttjande, som lyfts som första tema i höst både i Malmö och Göteborg.

Projektet har pågått i snart ett år och inom arbetet med case-studier i de båda städerna kan konstateras en hög komplexitet i såväl frågeställningar som processer.

Organisation och verksamhetsstyrning

Projektstyrning

Som en följd av den nya ledningsmodellen implementerar vi projektstöd in i en ny ordning. Arbetet fortsätter med att sätta strukturen för portföljstyrning och ledning vilket kräver justering av portföljinnehåll, projektuppföljningsrutiner och arbetsfördelning.

Chef Projektstyrning äger processen och kommer tillsammans med Projektcoach, avdelningen Ekonomi och Verksamhetsstyrning att prioritera, styra och arbeta vidare med handlingsplan för att säkra fortsatt utveckling och full implementering av övriga delar.

Personalfrågor

Vi har fortfarande vakanser inom projektstyrning.

Självstyrande team, halvårsutvärdering

Under 2018 genomförs en pilot där en grupp medarbetare som samtliga arbetar med processledning hållbarhet testar att arbeta självstyrande, vilket bland annat innebär att chefskapet i de flesta frågor succesivt flyttats över till teamet.

Syftet med piloten är att utvärdera om självstyre är en fördelaktig arbetsform framför en mer traditionell organisering med förstärkt chefskap. Det är även intressant ur ett bolagsperspektiv att utvärdera arbetet och tydliggöra arbetsformens effekter ifall intresse finns av att vidga arbetsformen och arbetssättet inom bolaget.

En halvårsutvärdering har gjorts och en rapport tagits fram som beskriver utgångsläget, tillvägagångssättet och lärdomar från piloten samt rekommendationer för fortsatt arbete.

De effekter för företaget som teamet, chef och HR sammantaget ser ligger framförallt inom följande områden:

- Bättre utbyte mellan projekten och därmed högre utväxling på arbetet och bredare kunskapsbas
- Ökad flexibilitet och mindre sårbar i bemanning
- Ansvarsförskjutning från individernas uppdrag/projekt till teamets uppdrag
- En hel grupp med personer har växt, inte en individ
- Mer insikt och förståelse för bolagets interna processer ger bättre förutsättningar att bidra på ett konstruktivt sätt
- Attraktiv arbetsgivare med ökad förmåga att attrahera och behålla personal
- Ökat stöd i varandra och bättre psykosocial arbetsmiljö

- Minskad arbetsbelastning för ansvarig chef och utveckling av processer med ökad kvalitet

Vid bolagets ledningsgruppsmöte den 30 oktober redovisades utvärderingen och frågan om en fortsättning av självstyrande team diskuterades. Ledningsgruppen godkände förslag till beslut som innebär en permanentning av självstyrande team för hållbarhets-teamet på avdelningen Urban Planering. Frågan tas vidare till MBL-förhandling.

Remisser

Aktuella remisser

- Färdplan Älvstaden.

Besvarade remisser

- Vattenverksamhet.
- Fjärrvärmeledning Cronackersgatan (2).

Kommunikation

Genmäle GP

Den 1 november publicerade GP en debattartikel där större delen av konsortiet för Kvillebäcken och Lena Andersson stod som avsändare. Debattartikeln var ett svar på professor emeritus Claes Caldenbys artikel om bostadskvalitet en vecka tidigare där han beskrev Kvillebäcken med orden: "...helhetsintrycket är lågbudget, ett brokigt lappverk av torftiga detaljer."

Älvstranden Utveckling skrev tillsammans med konsortiet: "Vi är stolta över att ha utvecklat Kville från ett nedgången industriområde till ett bostadsområde med själ och folkliv. I dag vet vi att nio av tio boende trivs väl eller mycket väl i Kvillebäcken och 97 procent skulle rekommendera sina vänner att flytta dit."

Höstlovsaktiviteter, Framtidsdagen

- Framtidsdagen 20 oktober, arrangör Västsvenska Paketet och vi var där och pratade om Älvstaden. Målgrupp medborgare.
- Höstlovsaktiviteter i Jubileumsparken och i december Julbastu som förra året.

Älvrummets aktiviteter

Saltet på Ringön bjöds in för att berätta om Ringön och alla spännande verksamheter som finns där idag och hur området utvecklas.

Någon vecka senare kom Ola Serneke och berättade om Karlastaden och Karlatornet som just nu tar form. Intresset var väldigt stort, vi har aldrig haft så mycket folk på ett evenemang tidigare. Det här evenemanget visade att Älvrummet funkade även för en större grupp människor. Den som vill ta del av Olas föreläsning i efterhand kan göra det via Youtube: <https://youtu.be/5r9vRqMkosc>

Under novemberlovet körde vi en aktivitet för höstlovslediga barn och vuxna.

9–10 november firade Älvrummet ett år på Lindholmen med ett varierat program:

- Framtidsspaning med Johan Trouvé, Vd Västsvenska Handelskammaren.
- Chalmersstudenter från Structural Design: så tar vi oss över Göta älv i framtiden.
- After Work med hållbarhetstema.
- Upptäck morgondagens Göteborg.

Rapport från Volvo Ocean Race stop over

Som partner till Volvo Ocean Race deltog vi i Göteborgs Stads stadspaviljong. Vi hade en egen monter med information om Älvstaden tillsammans med olika aktiviteter för vuxna och barn. Vi bemannade även 3D-modellen över centrala Göteborg, där många intressanta samtal ägde rum samt arrangerade korta seminariepunkter på plats i stadspaviljongen samt i huvudentrén. Att vara ute och prata med allmänhet samt att samverka inom Göteborgs Stad ses som positivt, vilket vår interna utvärdering visade. Tyvärr blev det inte den folkfest som man planerat för. Huvudorsaken var det dåliga vädret. Enligt Göteborg & Co blev besökarantalet enbart 25 % av det beräknande. Men överlag är man nöjd över genomförande och planeringsarbetet inför, men den här gången var vädrets makter emot evenemanget.

Trots dåligt besökarantal till Frihamnen var spridningen i medierna bra. Den medie-rapport som vi tog fram efter eventet visar på ett annonsvärde i svensk press på 9,6 mnkr. Vi hade även en stor del artiklar i internationell press som uppmärksammade Frihamnen, Älvstaden med flera definitioner samt på sociala medier.

Delområden

Se Bilaga 1: Statusrapporter delområden.

Bilaga 1. Statusrapporter delområden

Statusrapport Skeppsbron

Information lämnas på styrelsesammanträdet.

Statusrapport Masthuggskajen

Information lämnas på styrelsesammanträdet.

Statusrapport Frihamnen

Information lämnas på Styrelsesammanträdet.

Statusrapport Lindholmen

Planerade viktiga händelser

November PBL-program inklusive tidsspänn och kopplingar till Älvstadens styrgrupp.

Januari Planbesked centrala Lindholmen

Våren 2019 Presidiemöte angående Lindholmens framtida utveckling.

Kritiska punkter under arbete

- PBL-program.
- Målbildsarbete.
- Strategisk utveckling av Lindholmen.
- Skolor och idrottshall.
- Parkering.
- Ledningsstruktur Södra & Östra Lindholmen.
- Förstudier.

Hot	Förslag till åtgärder
Utsatt för klimatförändringar	Utredning kring bland annat älvkantskydd pågår
Få tillfarter till och från 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 om områdets långsiktiga utveckling	Månatliga avstämningsmöten med SBK med start i april samt Presidie-möte. Strategiska frågor sammanställda och beslutas internt på ÄU.
Otillräcklig kollektivtrafik	Mobilitetsarbete pågår samt möte med Västrafik inplanerat i april

Statusrapport Örgryte Torp

- Vi följer tidplan. Prognos ligger inom budget och styrelsebeslut.
- Produktion av sista bostadshusen pågår. Färdigställs 2019.
- Inga hot eller svagheter i dagsläget.

Statusrapport Gullbergsvass

- Genomförandeavtal mellan Älvstranden och Trafikverket projekt Västlänken är nu klart och signerat av båda parter.
- Tomas Thorin från Fastighetsutveckling assisterar nu med förhandlings- och avtalsarbete avseende våra affärer med Fastighetskontoret med anledning av Trafikverket E45 och DP Götaleden överdäckning.

Hot	Förslag till åtgärder
Rådighet (mark) saknas i stora delar av området	Bevaka utvecklingen genom det större markstrategi-arbetet, 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 FK, TK och SBK men även PoN, loFF och KoV.

Svagheter	Förslag till åtgärder
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.

Svagheter	Förslag till åtgärder
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 och andra förvaltningar.
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, 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 respektive part gör och samverka för bästa totala lösning för staden.

Statusrapport Västra Eriksberg

- Hela exploateringen av Västra Eriksberg beräknas klar till Q2 2020 och sista kvartalet under Q3 2019.
- Fortsatt prioritering och påtryckning för tidigare planerad färjeförbindelse via Trafikkontoret och Västtrafik.
- Återuppta tidigare planläggning för den inre delen och ett justerat/nytt planavtal tillsammans med Stadsbyggnadskontoret och Fastighetskontoret för samordnat genomförande 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.