

Vd-rapport styrelsesammanträde 2019-04-26

Aktuellt från Vd-rådsmöten

Vd-rådsmöten inom lokalkoncernen hålls 4–6 gånger per år. Med i rådet sitter en representant från Stadshus AB.

Agendan består av de uppdrag som kommunfullmäktige eller Stadshus gett bolagen samt att aktivt hitta samordningsfördelar.

Aktuellt just nu är Stadshus beslut om översyn av lokalkoncernen. En styrgrupp kommer att bildas där alla bolagen är representerade. Ordförande i gruppen blir Stadshus Vd.

Ägardirektiven kommer ses över utifrån en mall som används för stadens förvaltningars reglementen. Uppbyggnad och generella direktiv ska bli lika för alla. I en första omgång har Vd-rådet beslutat att rikta in sig på formen och inte innehållet för att inte fastna i en utdragen tidplan med allt för många frågor på en gång.

Vd:s engagemang utanför stadens organisation

- Ledamot i föreningen Byggherrarna (www.byggherre.se). Ingen ersättning.
- Ledamot i institutionsrådet Chalmers, Arkitektur och samhällsbyggnadsteknik. Avstått ersättning till förmån för verksamheten.
- Ingår i kommungruppen för Hållbara städer (www.hallbarstad.se). Ingen ersättning.
- Deltar regelbundet på programrådet för Arkitektur, Chalmers. Ingen ersättning.
- Suppleant i Anders Hjelm Studio AB.
- Medlem/Bosparare i HSB Göteborg.

Säkerhetsrapport 2018

Med hänvisning till stadens säkerhetspolicy samt bolagets interna anvisning för säkerhetsarbete, återrporterar vi i denna rapport de väsentligaste aktiviteterna i bolagets säkerhetsarbete samt händelser och statistik under 2018 i Bilaga 5.

Beslut – Utlandsresa Yale University, USA inom ramen för Fusion Point

Enligt rutiner för utlandsresor kan ordförande fatta beslut när resan sker vid en tidpunkt som omöjliggör ett beslut av styrelsen. Resan ska rapporteras till styrelsen vid nästa styrelsesammanträde i vd-rapporten. Beslutet finns redovisat i Bilaga 2. Reserapporten från USA finns redovisad i Bilaga 3.

Älvstranden Utveckling till final Årets Arkiv

Priset Årets arkiv har delats ut sedan 2009 och tilldelas ett arkiv ”som gjort en viktig samhällsinsats, genomgått en omvälvande utveckling eller är särskilt nytänkande”.

Vi blev nominerade i år och gick till final som en av tre. Vi är glada för en delad andraplats och stolta över att vara det första kommunala bolag som blir nominerat. Arbetet som ligger bakom nominering har givit ett lugn och trygghet internt när det gäller utlämnanden och kontroll på beslut och avtal. Det har även spridit sig inom staden och flera vill förstå hur vi har lyckats bygga en effektiv organisation för att hantera dokument.

Älvstranden Utveckling på politikerveckan i Almedalen

I början av juli deltar Älvstranden Utveckling, enligt tidigare styrelsebeslut, i stadens och Västsvenska arenans satsning på politikerveckan i Almedalen. Som en test kommer vi också att delta med ett seminarium under Järvaveckan i mitten av juni.

I Almedalen ansvarar vi för ett seminarium med temat "Hållbarhet som affärsidé". I det seminariet ska vi med utgångspunkt i hållbarhetsarbetet på Masthuggskajen prata om hur man med höga ambitioner inom hållbarhet kan skapa såväl samhällsnytta som affärsnytta. Sex personer från Älvstranden kommer att vara på plats under Almedalen.

Söndag till onsdag är Anna Hoffmeister, kommunikatör, Christine Olofsson, hållbarhetschef och Oskar Henriksson, projektledare på plats för att delta i seminariet på Västsvenska Arenan. De byts av på onsdagen av tre andra personer, vilka de blir är ännu inte beslutat.

Älvstranden Utveckling deltar på Järvaveckan

Järvaveckan har funnits sedan 2016 och har seglat upp som en allt viktigare arena för samhällsdebatt och politik. 2018 hade Järvaveckan 30 000 besökare, 115 seminarier genomfördes och samtliga partiledare var på plats. Järvaveckan utmanar på allvar Almedalen om posten som landets viktigaste sommararena för samhällsdebatt. Samtliga partiledare för riksdagens partier finns representerade i Järva 2019. Två partier delar på en dag och varje parti har sitt tema.

Onsdag 12 juni delar Centerpartiet och Miljöpartiet dag. Deras teman är "klimatkrisen" respektive "hållbara städer och samhällen". Samma dag håller Älvstranden Utveckling ett seminarium som dels ska innehålla en presentation av bolagets arbete med tonvikt på att skapa en socialt blandad attraktiv stad, dels ett panelsamtal.

Seminariet, som kommer att filmas och live-sändas i någon av bolagets kanaler, hålls av Kristian Käll, Hållbarhetsstrateg och Jessica Segerlund, Platsutvecklingschef. Kostnaden för ett seminarietält är 15 000 kronor.

Socialt blandat boende Stockholm stad

Stockholms stad tar efter vårt arbete med socialt blandat boende.

Vårt arbete med socialt blandat boende i Frihamnen har kommunicerats på nationell nivå i många sammanhang 2017–2018. Flera artiklar har skrivits om vårt arbete. Älvstranden Utveckling har också genomfört och medverkat vid olika seminarier där bostadsfrågan har diskuterats utifrån ett socialt perspektiv.

Genom markanvisningen i Frihamnen 2014 har vi visat att det går att utmana marknaden att skapa affärsmodeller för ett socialt blandat boende – under förutsättning att bostadsrätter och hyresrätter anvisas tillsammans och att låga hyresnivåer tydligt specificeras som krav i markanvisningen. Genom att aktivt arbeta med markägrollen har vi ökat konkurrensen på den lokala bostadsmarknaden, vilket gett resultat i konkreta affärsmodeller för social blandning. Detta har gjorts då det saknas nationella incitament att bygga för social blandning i nyproduktion.

Vi har genomfört flera nätverksträffar med Stockholms stad (och andra kommuner) som med stort intresse följt vårt försök att med hjälp av marknadens egna affärsmodeller skapa prisrimliga bostäder i nyproduktion.

Det är intressant att notera skrivningen i budgeten Alliansen + MP budgeten för 2019 i Stockholms stad:

”I ett socialt hållbart Stockholm måste staden aktivt främja fler billiga och överkomliga bostäder som är tillgängliga för alla. (...). Genom sitt markinnehav kan staden styra mot ett socialt hållbart bostadsbyggande genom att bland annat främja konkurrensen mellan byggaktörer för att gynna innovationskraft och nya affärsmodeller som kan bidra till fler överkomliga bostäder. Staden ska därför pröva att ställa krav på tak för sluthyra för en viss andel av bostäderna i nya projekt.”

Vårt försök har därmed med stor sannolikhet varit en föregångare som nu kan komma att inspirera utvecklingen i Stockholm. Genom vårt försök har vi bidragit till att aktualisera frågan ”för vem bygger vi våra städer?”

Purple Flag

Älvstranden Utveckling är en del av samarbetet Purple Flag. Det är ett arbete som syftar till göra områden tryggare fler tider på dygnet. Det handlar om att Göteborgs Stad, näringsliv och Polisen samarbetar för att uppnå en säker, trygg, attraktiv, jämställd och hållbar plats med ett variationsrikt kvällsutbud för alla.

För oss är detta ett arbete som vi med glädje deltar i både för att bidra till staden, men också vara med och dela och bygga kunskap kring stadsbyggnad, så att erfarenhet och metod kan bli en naturlig del av vårt sätt att arbeta med trygghet.

Initiativet sträcker sig från 2019-05-01 till 2021-12-31.

Den totala budgeten är på 2 miljoner kronor, för hela perioden. Årsbudgeten är 670 000 kronor, där hälften, 335 000 kronor, fördelas på Fastighetsägarna som Älvstranden Utveckling är en del av. För vår del blir det cirka 40 000 kronor per år plus kostnader för eget arbete och eventuella egna omkostnader.

Jubileumsparken vann Sienapriset 2018

Jubileumsparken i Frihamnen vann, i konkurrens med fyra andra nominerade, det prestigefyllda Sienapriset 2018. Sveriges Arkitekter delar ut priset till landets bästa landskapsarkitektur.

Fastighetsförvaltning

Inomhusklimat hus Anglia, skolområdet

Sedan tidigare finns en anmälan hos arbetsmiljöverket om inomhusklimatet i hus Anglia, skolområdet Lindholmen. Förstudie och projektering pågår och vi räknar med att komma med ett äskande och önskan om beslut till nästa styrelsesammanträde. Arbetet beräknas starta till sommarlovet 2020 och vara färdigställt februari 2021.

Olycka Kajskjul 111, Frihamnen

Den 15 februari i år inträffade en arbetsplatsolycka i samband med en ombyggnad i Kajskjul 111 i Frihamnen.

I samband med demontering och förstärkning av takkonstruktionen rasade taket in. Olyckan medförde inga personskador. Entreprenörens försäkringsbolag kommer att ersätta uppbyggnaden – ett arbete som påbörjats. Olyckan innebär en försening på cirka fyra månader för en ny hyresgästetablering.

Tvist Harry Hansson, Frihamnen

På grund av kommande exploatering i Frihamnen har Älvstranden Utveckling tidigare gjort en uppsägning av avtalet med Harry Hansson Marinentrum AB för att byggnaden planerades att rivas. Avflyttning skulle då ske juni 2019. Hyresgästen ställde krav på oss med 7,5 mnkr. Eftersom utbyggnadsplanerna ändrades erbjöd vi hyresgästen att sitta kvar ytterligare tre år.

Ärendet gick vidare till Hyresnämnden där förlikning skedde. Hyresgästen sitter kvar i lokalen fram till juni 2022 med 0 kr i bashyra. Bashyran per år motsvarar 1,07 mnkr. Alla ytterligare krav på skadestånd drogs tillbaka och har stadfästs hos Hyresnämnden.

Ärendet är därmed avslutat

Fastighetsärenden

Magasin 113

Sedan tidigare finns beslut om att genomföra en projektering för att kunna utveckla Magasin 113 till ett kontorshus med lokaler både för kommersiellt och för icke kommersiellt bruk.

Projekteringen är färdigställd och bygglov finns. Magasin 113 är tänkt att bli en fastighet som går före resten av Frihamnen. En byggnad mer arkitektonisk höjd och ambition som kan visa vägen för kommande delar av Frihamnen. Konsthallen är en tilltänkt hyresgäst som väl skulle passa in i våra ambitioner med huset. En annan del är att etablera platsen ytterligare med ett attraktivt innehåll. Ett innehåll som kan stilla den nyfikna och ett innehåll som gör att människor börjar röra sig i Frihamnen och göra den till sin.

Inom de närmaste månaderna kommer vi att presentera ett förslag till styrelsen för kommande arbete med Magasin 113.

Lösning pumpstation Pumpgatan

Den i köpeavtalet utestående frågan om hur pumpstationen på Pumpgatan, Lindholmen ska hanteras, (Geelys fastighet) har nu kommit till en lösning efter förhandlingar. Vi är överens med Geely om hur vi fördelar kostnaderna. Detta ska regleras i ett tilläggsavtal, därefter kommer äskande om investering upp för beslut i styrelsen.

Riksbyggen och Lindholmshamnen

Riksbyggen fick en markanvisning (styrelsebeslut 2016-04-22) om att bygga kooperativa hyresrätter med fokus på unga i Lindholmshamnen. Markanvisningen var en direktanvisning.

Vid lagakraftvunnen detaljplan för området Lindholmshamnen förvärvade Riksbyggen mark av Älvstranden Utveckling utifrån de föresatser och de villkor som markanvisningen angav. Avtalet om förvärv hanterar också vad som händer i det fall Riksbyggen av någon anledning inte uppfyller dessa villkor.

Riksbyggen har nu informerat Älvstranden Utveckling att de inte har några ekonomiska möjligheter att bygga kooperativa hyresrätter fullt ut i Lindholmshamnen. De kommer att göra 1/3 till kooperativa hyresrätter samt 2/3 till bostadsrätter, där 10 lägenheter kommer att riktas mot unga vuxna genom Riksbyggens koncept Ungdomsettor och 20 lägenheter riktade mot unga vuxna genom Riksbyggens Hyrköpsmodell.

Totalt blir det 210 lägenheter: 70 kooperativa hyresrätter och 140 bostadsrätter där 10 är Ungdomsettor och 20 är i en hyrköpsmodell.

Vårt avtal med Riksbyggen gör att de ska betala en tilläggsköpeskilling för de antal bostäder de omvandlar till bostadsrätter samt att de betalar ett vite då de inte uppföljer avtalets ursprungliga intentioner. Vitet är om 20 mnkr och tilläggsköpeskillingen är reglerad utifrån hur många bostadsrätter det slutligen blir.

Omförhandling av ramexploateringsavtal

Styrelsen fattade 2017-09-22 beslut om att teckna ett ramexploateringsavtal med fastighetskontoret om den kommande stadsutvecklingen inom Älvstaden för de delområden som ingår i vårt utvecklingsansvar och där bolaget äger mark.

Ramexploateringsavtalet syftar till att reglera övergripande och principiella frågor mellan Älvstranden Utveckling och nämndsektorn inom staden: marköverlåtelse, övergripande rollfördelning och ekonomiska principer vid utbyggnad av allmän plats, principer kring utbyggnad och flytt av tekniska anläggningar och hantering av en mängd tekniska frågor, hantering av markmiljö, geoteknik, arkeologi, plan- och bygglovsavgifter, upprättande av gestaltungs-, hållbarhets- och kvalitetsprogram och inhämtande av tillstånd som miljödom m.m.

Tanken är att avtalet ska underlätta kommande förhandlingar och avtalskrivande. Avtalet reglerar även innebörden av fastighetsnämndens hörande i samband med Älvstranden Utvecklings markanvisningar.

Efter att nu ha arbetat efter detta avtal i samband med antagandet av detaljplan och förberedelserna för Masthuggskajens genomförande har det visat sig att avtalets allmänna principer inte fungerar att använda utifrån projektets specifika förhållanden. Därav ämnar bolaget säga upp befintligt ramexploateringsavtal för omförhandling i syfte att nå högre generalitet som har full tillämpbarhet alternativt försöka söka nå en annan lösning.

Reserapport Mipim 2019

Cecilia Andersson och Rune Arnesen representerade Älvstranden Utveckling på fastighetsmässan Mipim i mars 2019. Läs reserapporten i Bilaga 4.

Organisation och verksamhetsstyrning

Personalfrågor

Under februari och mars har vi fått in nya medarbetare där Lina Gudmundsson och Pernilla Ottosson börjat som projektledare. Alexandra von Scheele har börjat hos oss som registrator.

Under samma tidsperiod har Gustav Högsberg (projektledare), och Nazanin Nyberg (kontorskoordinator) slutat hos oss. Projektledare Åsa Vernersson arbetade sin sista dag den 17 april.

Direktupphandlingar från 50 000 kronor

- Deltagande i bokprojekt om Eriksberg. Uppskattat belopp 50 000 kronor. Vi är inte drivande i projektet, utan deltar i ett större arbete.
- ”Vilket blir din stad?” Spel om stadsutveckling. Uppskattat belopp 500 000 kronor. Det finns ingen upphandlad leverantör med ramavtal.

Remisser

I Bilaga 6 beskriver vi våra rutiner för hur vi hanterar remisser inom Älvstranden Utveckling.

Aktuella remisser

- Ny översiktsplan för Göteborg (ÖP).
- Översiktsplan för Göteborg, fördjupad för centrala Göteborg (FÖP).

Besvarade remisser

- Granskning för detaljplan och ändring av detaljplaner för Linbana mellan Järntorget och Lindholmen.
- Detaljplan och ändring av detaljplaner för Linbana mellan Lindholmen och Västra Ramberget.
- Ansökan om tillstånd till vattenverksamhet Järnvågen.
- Ledningsansökan för ny fjärrvärme- och fjärrkylaledning till Lindholmsallén, Geely Innovation Center, Lundbyvassen 4:18.
- Detaljplan för Västlänken station Centralen inom stadsdelen Gullbergsvass i Göteborg.

Ej besvarade remisser

- Granskning för Detaljplan och ändring av detaljplaner för Linbana mellan Västra Ramberget och Wieselgrensplatsen.

Våra delområden

Se Bilaga 1: Statusrapporter delområden.

Bilagor

Bilaga 1. Statusrapporter delområden.

Bilaga 2. Beslut – Utlandsresa Yale University, USA inom ramen för Fusion Point.

Bilaga 3. Reserapport Fusion Points resa till Yale april 2019.

Bilaga 4. Reserapport Mipim 2019.

Bilaga 5. Säkerhetsrapport.

Bilaga 6. Rutin för remisshantering Älvstranden Utveckling AB.

Bilaga 1. Statusrapporter delområden

Statusrapport Skeppsbron

Information lämnas på styrelsesammanträdet.

Statusrapport Masthuggskajen

Information lämnas på styrelsesammanträdet.

Statusrapport Frihamnen

Hot	Förslag till åtgärder
Osäkerhet kring tid och lösning Hamnbanan/Lundbyleden	Dialog med Trafikverket. Konsekvensbeskriva alternativ.
Oklart kring spår Norra Älvstranden	Vi börjar närma oss ett beslut om spår-läge. De olika vägvälerna har konsekvenser och det är bolagets åsikt att det ännu inte har gjorts en komplett analys av de två kvarvarande alternativen. Det finns en risk att beslut fattas i enskilda nämnder/styrelser som inte helt är synkroniserade med övriga delar av staden

Svagheter	Förslag till åtgärder
Avsaknad av avtalsreglerad samverkan inom staden.	Fastighetskontoret och Älvstrandens styrelse har undertecknat Ram-exploateringsavtal för Älvstaden. Arbete med Exploateringsavtal (Genomförandeavtal) för Etapp 1 är påbörjat. Arbete med avtal om förtida arbeten mellan FK och ÄU är påbörjat. Beställningar mellan FK och förvaltningarna är påbörjade: - GFS och deltagande i planarbete Trafikkontoret. - Förtida arbeten Kretslopp och vatten. - Förtida arbeten Park o Natur.
Oklar genomförandeorganisation	Beslut om organisation tas i Styrgrupp Älvstaden under Q2 2019.

Svagheter	Förslag till åtgärder
Exploateringskalkylen visar inte tillräckligt bra resultat	<p>Älvstranden Utveckling har inte fått gehör för genomförandefrågorna i processen hittills och tog därför under våren 2018 en tydligare byggherreroll som mark-ägare med ansvar för genomförande och ekonomi på ett mer traditionellt sätt.</p> <p>Arbetet har skett med medverkan av förvaltningarna och är nu inne i sitt slutskede.</p> <p>Kalkylerna kvalitetssäkras i det pågående strukturarbetet.</p>

Statusrapport Lindholmen

Planerade viktiga händelser

I Lindholmen pågår ett Programarbete sedan ett par år tillbaka. Älvstranden Utveckling och stadsbyggnadskontoret har stått långt ifrån varandra kring tidplan och prioriteringar.

Under det senaste halvåret har vi närmast oss en bild där näringslivsperspektivet har fått en ökad tyngd och där infrastruktur för mobilitet och transport prioriteras högst. Inom några år förväntas antalet arbetsplats i Lundby och Lindholmen öka med cirka 10 000. Att planera och genomföra åtgärder för att svara upp mot den uppväxlingen kräver strategiskt tänk kring fastighetsutveckling och kritiska vägval.

Älvstrandens Utvecklings ordförande har ett planerat möte inbokat med Lindholmen Science Parks ordförande för att etablera en kontakt mellan organisationernas styrelser i det fortsatta arbetet. Programmet för området beräknas vara klar för granskning i höst.

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 samman-ställda och beslutas internt på ÄU.
Otillräcklig kollektivtrafik	Mobilitetsarbete pågår samt möte med Västtrafik inplanerat i april.

Statusrapport Örgryte Torp

Under 2019 beräknas de sista arbetena färdigställas i Örgryte Torp; främst infartsrondell i området samt ytskikt gator.

Att Älvstranden Utveckling varit markägare i Örgryte Torp och sedermera avyttrat byggrätter i området beror på att vi förvärvade gamla TV-huset ”Synvillan” i samband med att SVT köpte och flyttade till det nuvarande TV-huset ”Kanalhuset” av oss.

Ett konsortium bestående av Älvstranden Utveckling, HSB, NCC/Bonava och Skanska bildades i syfte att utveckla Örgryte Torp och marken såldes efter att detaljplanen vunnit laga kraft år 2014 till respektive byggherre. Senare avyttrade vi vår sista bit mark till Poseidon. När samtliga åtaganden som Älvstranden Utveckling ansvarar för i Örgryte Torp är färdigställda ska en reglering ske mellan oss och fastighetskontoret som innebär att intäkterna från markaffärerna med byggherrekonsortiet och kostnaderna för åtagandena enligt Genomförandeavtalet ska delas enligt ursprungligt markäggande inom området. Älvstranden 71 % och Fastighetskontoret 29 %.

Statusrapport Gullbergsvass

- Vi följer servitutsfrågans lösning i Göteborg Norra, Trafikverket har en roll i detta. Vi arbetar med frågor kring spåravtalet och ersättningsfrågor.
- Ny rambudget för program Gullbergsvass finns beslutad och en ny ekonomisk struktur har skapats. Tidigare projekt har avslutats. Ett av de gamla projekten, ”Omdaning av terminalbyggnad,” finns fortfarande kvar då vi vill samla de sista kostnaderna för det snart avslutade arbetet med nya laddstolpar till Terminal G här innan det avslutas.

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 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.



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 kvarteret 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 årsskiftet 2019/2020.

Bilaga 2. Beslut – Utlandsresa Yale University, USA inom ramen för Fusion Point

Enligt våra rutiner för utlandsresor så kan ordförande fatta beslut när resan sker vid en tidpunkt som omöjliggör ett beslut av styrelsen. Resan ska rapporteras till styrelsen vid nästa styrelsesammanträde i vd-rapporten – i det här fallet den 26 april 2019.

Beslut 2019-03-12

- Ordförande Tomas Nilsson beviljar att Åsa Swan och Manilla Shillingford reser till Yale University, New Haven, USA, för att tillsammans med representanter från Chalmers delta i arbete inom forskningsprojektet Fusion Point. Dagarna på Yale planeras till 1–3 april 2019.

Bakgrund

Inom arbetet med Fusion Point Gothenburg pågår ett samarbete mellan Chalmers och Yale School of Architecture – en av världens ledande institutioner inom arkitektur och stadsbyggnad. Ambitionen är att bygga ett internationellt nätverk av spetskompetens samt erbjuda ett lokalt förankrat gränssnitt vars yttersta syfte är att göra globalt tillgänglig kunskap användbar för lokala aktörer. Ambitionen är ur detta perspektiv inte bara att överbygga klyftan mellan praktik och teori, utan även den mellan lokala utmaningar och globala kunskapsnätverk. Fusion Point speglar därmed idén om att hållbara lokala värden endast kan skapas genom öppenhet mot världen.

I arbetet med Fusion Point har identifierats en avsaknad av kunskap vilket gör att strategiska beslut inte är underbyggda med underlag som tar rätt höjd. Det krävs en aktör som med hjälp av nya kunskapsunderlag tar höjd för frågornas komplexitet och genom nya sätt att arbeta aktivt kan översätta mellan akademi och praktik på ett effektivare sätt. Ambitionen nu är att bland annat att utveckla en teoretisk grund och praktiska arbetsformer för att göra just detta, varför fokus ligger på att utveckla en designmetodik för stadsutveckling där akademisk kunskap kan integreras effektivare i de olika beslutsprocesser vi står inför. Detta kräver både nya teoretiska kunskaps-underlag och nya arbetsformer.

Syftet med resan

Syfte med den aktuella resan är att aktivt verka i upplägg och innehåll av avslutande projekt inom Fusion Point i samarbete med Yale och Chalmers. Chalmers har ett samarbete med Yale som är bredare än Fusion Point och har planerat in ett besök på Yale för att bredda samtal och kontakter i samarbetet. I samband med besöket planeras även en fördjupning av diskussionen gällande innehåll och genomförande av del av Fusion Pointarbetet där Älvstranden behöver vara aktiva.

I det längre perspektivet handlar det om att arbeta för att inhämta, ta fram och tillgängliggöra kunskap och beskriva metod o designprocess som är användbar för bolaget

och för stadens aktörer, men även andra inom stadsutvecklingsprocessen. Vi behöver utveckla metoder som bättre integrerar akademi och praktik, allt med avsikten att stärka kvaliteten i vår byggda miljö. För att nå hit är möjligheten att etablera kontakter och skapa ett långsiktigt fördjupat kunskapsutbyte med Yale School of Architecture samt School of law centralt och en nyckel för att nå beskrivet syfte samt bolagets mål; nationellt ledande inom stadsutveckling 2024.

Eftersökt kunskap handlar om nya rön och teorier inom arkitektur och stadsbyggnad, kunskap kring de egenskaper olika fysiska stadsformer har på olika skalnivåer och hur dessa skapar förutsättningar för olika urbana processer. Det handlar även om ny teoribildning inom institutionell teori och juridik, som erbjuder en mer precis beskrivning av samspelet mellan olika institutioner, och hur även dessa skapar förutsättningar för stadens processer verktyg som står till det offentligas förfogande i ambitionen att påverka detta samspel.

Behovet och möjligheten finns för att flytta både den teoretiska förståelsen och det praktiska kunnandet kring hur en mer rationellt underbyggd stadsutvecklingsprocess kan drivas. I syfte att göra förflyttningen bidrar samarbetet med Yale till att öka förståelse och praktiskt kunnande gällande arkitektur och stadsbyggnad, den byggda formen.

Tidplan

Den nu aktuella resan planeras så att arbetsdagar kan hållas på Yale den 1, 2 och 3 april, med tillkommande restid före och efter.

Deltagare

Åsa Swan, urbandesignchef och Manilla Shillingford, verksamhetsutvecklare.

Senare under året planeras ytterligare ett tillfälle på Yale som då fokuserar på framdrift, till skillnad från aktuell resa där fokus är att hitta rätt upplägg och knyta kontakter inför arbetet. Samverkansparter från andra delar i staden kommer till nästkommande resa att beredas möjlighet att delta på egen bekostnad.

Ekonomi

Beräknad kostnad (kr)	Per person	2 personer
Flyg, tåg, transfer	7 000	14 000
Logi	4 000	8 000
Övrigt	2 000	4 000
Summa	12 000	26 000



Bilaga 3. Reserapport Fusion Points resa till Yale april 2019

Fusion Point Gothenburg är ett forskningsprogram med praktisk inriktning som drivs i samarbete mellan Älvstranden Utveckling AB och Chalmers tekniska högskola. Programmets breda syfte är att stärka mötet mellan forskning och praktik inom arkitektur och stadsbyggnad för att smältas samman det teoretiska och praktiska perspektiv.

Under projektets gång har Yale University, New Haven, USA blivit involverade och Alan Plattus, professor på Yale samt gästprofessor på Chalmers har blivit en del av projektet.

Våra medarbetare Åsa Swan, Urban Designchef, samt Manilla Shillingford, verksamhetsutvecklare, båda från arbetsgruppen för projektet Fusion Point åkte mellan den 1–4 april till Yale University. Även projekts representanter från Chalmers samt Fusion Points nya styrgruppsmedlem Ulf Kamne var med på resan. Syftet med resan var att tillsammans diskutera Fusion Points delprojekt och paketering för 2019 samt framtida samarbeten med Älvstadsfokus för forskning men även som en del av undervisning med studenter.

Måndag 1 april

Yale (Alan Plattus and Andrei Harwell) uppdaterades om det nuvarande arbetet inom Fusion Point, inom staden och Älvstranden Utveckling. Diskuterade även möjligheter till internship med en student som tar dubbla masterutbildningar inom business och arkitektur.

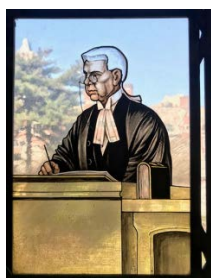


Alan Plattus tog oss på en lärarik rundvandring med fokus på arkitektur i New Haven. Yale har, förutom colleges starkt inspirerade av Engelska campus i tudorstil (till exempel Cambridge), flera mycket goda exempel på modern arkitektur av bland andra Louis Kahn, Gordon Bunshaft och Norman Foster.

Tisdag 2 april



Diskussioner kring Fusion Point, med Yale och Chalmers. Främst diskuterades det hur studenter från båda universitet skulle kunna fokusera på områden inom Älvstaden och hur deras masterskurs, som har focus på campus och där Lindholmen är ett av aktuella områden kan läggas upp.



Besök på Yale Law School för ett möte med de två studenter som ska följa med arkitekturstudenterna på masterkursen som ska hållas i Göteborg. Det är ett nytt koncept om att inkludera juridikstudenter som kan ta ett annat perspektiv vid kursernas analys av områden. De ska främst titta på vad som begränsar eller möjliggörs utifrån lagar och bestämmelser inom stadsutveckling. Detta är intressant då ett delprojekt inom Fusion Point genomför en genomlysning av Ulf Petterson och Filip Baldini från Göteborgs universitet. Eventuellt finns möjlighet för ett par studenter från GU att kopplas till Yalestudenternas arbete, med syfte att dela kunskap.

Möte på Yale Architect School, där vi träffade representanter från deras fakultet och diskuterade flera ingångspunkter till stadsutveckling. Det historiska arvet togs upp som en viktig del och faktor men även referenser från 60-talet som goda exempel diskuterades.



Onsdag 3 april

Under onsdagen fokuserades diskussionen på Fusion Pointarbetet och de olika delprojekten. Åsa Swan och Manilla Shillingford presenterade Älvstranden Utvecklings tankar kring det utkast som finns på markägarprogram och hur XLPM som projektmetodik har satt en struktur i vårt arbete och beslutsprocesser.

Det var även diskussioner kring hur Chalmers och andra universitet skulle kunna bidra med ökad kunskap, verktyg och metoder gällande komplexa frågor inom stadsutveckling. En typ av ThinkTank koncept diskuterades och att frågan som ska undersökas inte bör vara kopplad till ett område utan skulle kunna vara till nytta för flera aktörer även globalt.

Torsdag 4 april

På morgonen gavs reflektioner kring veckans möten och diskussioner. Sedan blev det en liten rundvandring och tågresa med Chalmers från New Haven till New York.



Bilaga 4. Reserapport Mipim 2019

Cecilia Andersson och Rune Arnesen representerade Älvstranden Utveckling på fastighetsmässan Mipim. Mässan pågick från den 12–15 mars. Vi var representerade från den 12 till den 14 mars.

Älvstranden Utveckling åker i regi av BRG. BRG är också huvudman för den monter som finns på plats. Det är intensiva dagar där möten dels sker på mässområdet i montern samt på stan.

Syftet med vårt deltagande är:

- Presentera oss för internationella investerare.
- Finnas tillgängliga för marknaden, vi är en stor aktör i Älvstaden och vi behöver lyssna på marknaden och vi behöver också bli lyssnade på.
- Underhålla, utveckla och stärka våra nätverk

Vad vi tar med oss från mässan och möten

Svefa hade en lunch för kommunala aktörer där man gjorde en omfattande dragning av det ekonomiska läget i Sverige på övergripande nivå:

- Det utgick mycket utifrån transaktioner och vilka slutsatser man kan dra utifrån det. Den entydiga bilden är att det har varit få, men stora affärer under årets första månader. Dock ger ingen en analys av varför det är såhär eller om det finns slutsatser att dra av det.
- Det finns en sättning på bostadsmarknaden som är att hänföra till högra finansiella krav på bolånaren. Detta har betydelse för bostadsutvecklarens vilja att gå in i nya projekt.
- Fortsatt hög efterfrågan på kontor.
- Handel är antingen starkt eller totalt ointressant. Det har mycket stor betydelse på lokalisering. Hela handelsbranschen är osäker på hur e-handel kommer att påverka den fysiska handeln.

Vidare kunde vi konstatera:

- Stort intresse för Frihamnen – många frågor kring status, vad händer nu, osv.
- Och Lindholmen; Lindholmen är större än Göteborg. Man kan specifikt vilja investera på Lindholmen.
- Internationella aktörer vill gå in i stora projekt, stora enheter som 400 studentbostäder eller investeringsvolymen på minst 200 mnkr, osv.
- Finns kapital för att investera i äldreboenden, skolor, byggnader som offentliga aktörer verkar i.

Nätverket Waterfront Cities var representerat från Köpenhamn, Stockholm, Amsterdam, Rotterdam, Liverpool, Belfast, Lissabon, Hamburg, Cardiff, Belfast, Tallinn, Gdynia och Glasgow.

Cecilia Andersson, Chef fastighetsutveckling



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

Säkerhetsrapport

2018



Säkerhetsrapport Älvstranden Utveckling AB, 2019-04-15

Inledning

Enligt säkerhetspolicy samt bolagets interna anvisning för säkerhetsarbete, återrapporterar vi i denna rapport de väsentligaste aktiviteterna i vårt säkerhetsarbete samt händelser och statistik för 2018.

Aktiviteter

- Bolagets arbete med delegeringar av ansvar för personal, brandskydd och fastighetsägaransvar har kompletterats med ett system för att systematiskt upprätthålla kompetens inom området.
- Under året har bolaget samarbetat kring säkerhetsfrågor i följande nätverk:
 - Brottsförebyggande rådet i Lundby SDF
 - Framtidens säkerhetsråd (Framtiden koncernen & Lokalklustret)
 - Säkerhetsnätverk Lindholmen (företagarnätverk som Älvstranden Utveckling driver)
- Förvaltningsobjektet Santos har riskbesiktigats ihop med Göta Lejon. Åtgärdsplan efter besiktningen pågår under 2019.
- Bolagets krisledningsgrupp har övat två gånger under 2018. Rutiner och stödresurser har utvecklats ytterligare.
- Krisledningsarbetet har kompletterats med ett informationssystem (WIS). Systemet är nationellt och Älvstranden Utveckling ligger under Göteborgs Stad i systemet.

Brandskyddsarbete (SBA)

- Del 1 av ett omfattande brandskyddsuppdrag har levererats under 2018. Leveransen bestod av nulägesanalyser och dokumentation på bolagets samtliga förvaltningsobjekt inklusive eget kontor och Jubileumsparken.
- Det löpande systematiska brandskyddsarbetet har i övrigt genomförts enligt gällande plan.
- Stadsrevisionen har genomfört en granskning av bolagets brandskyddsarbete. Revisionen pekar på områden som behöver utvecklas och en plan för dessa har tagits fram.

Planerade brandskyddsaktiviteter 2019

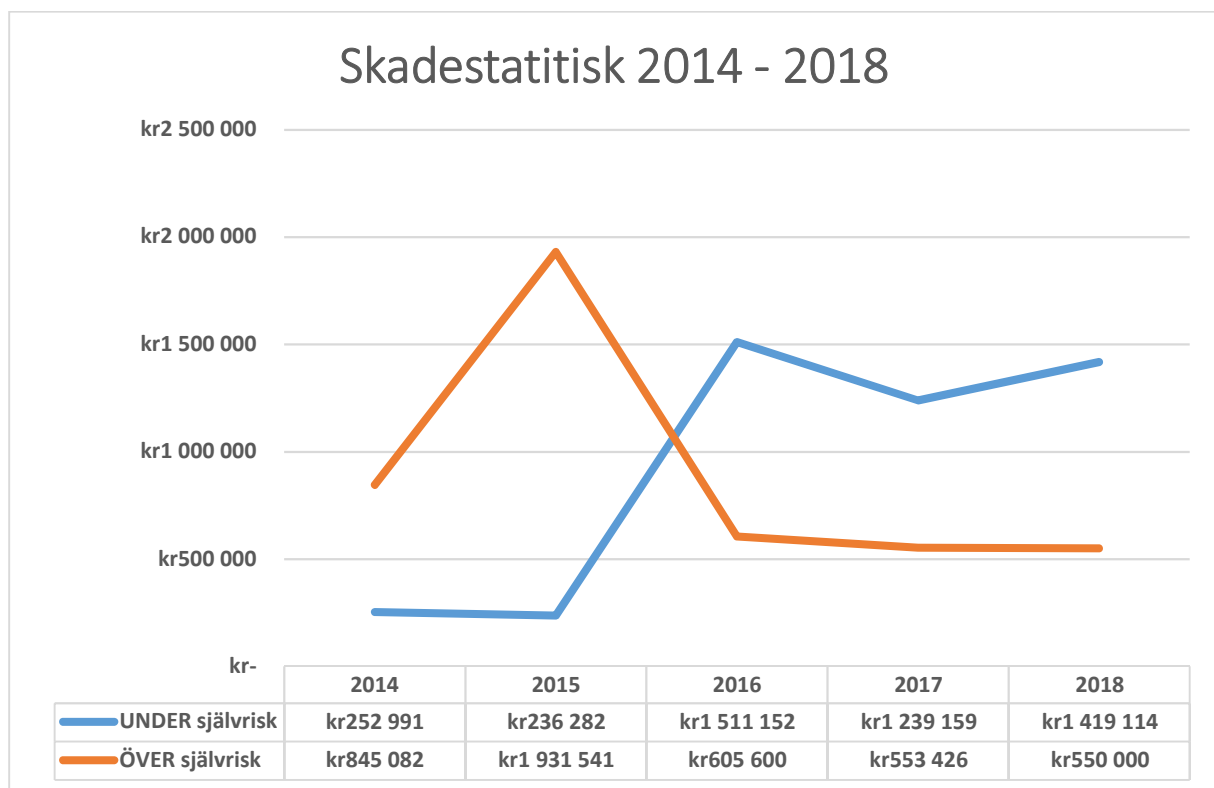
- Del 2 av ”Brandskyddsuppdrag 2018” genomförs under 2019 och innebär fysiska och organisatoriska åtgärder per objekt.
- Åtgärdsplan kopplat stadsrevisionens rapport genomförs under 2019:
 - Bolagets samlade brandskyddsarbete beskrivs i en övergripande anvisning.
 - Årlig säkerhetsrapport tar med särskild redovisning av brandskyddsarbetet.
 - Brandriskanalys kompletteras med risknivå i tre steg enligt Göteborg Stads riktlinje.
 - Samverkan med verksamheter (hyresgäster) avseende brandskydd utvecklas.



Incident-, skade- och brottsstatistik

Under året har bolaget inte haft några arbetsmiljörelaterade tillbud eller olyckor.

Den totala faktiska skadekostnaden som under 2018 drabbade koncernens förvaltning uppgick till 1,9 mnkr, vilket är en mindre ökning jämfört mot föregående år. Ökning beror främst på fler mindre småskador under självrisk och som inte försäkringen täcker.

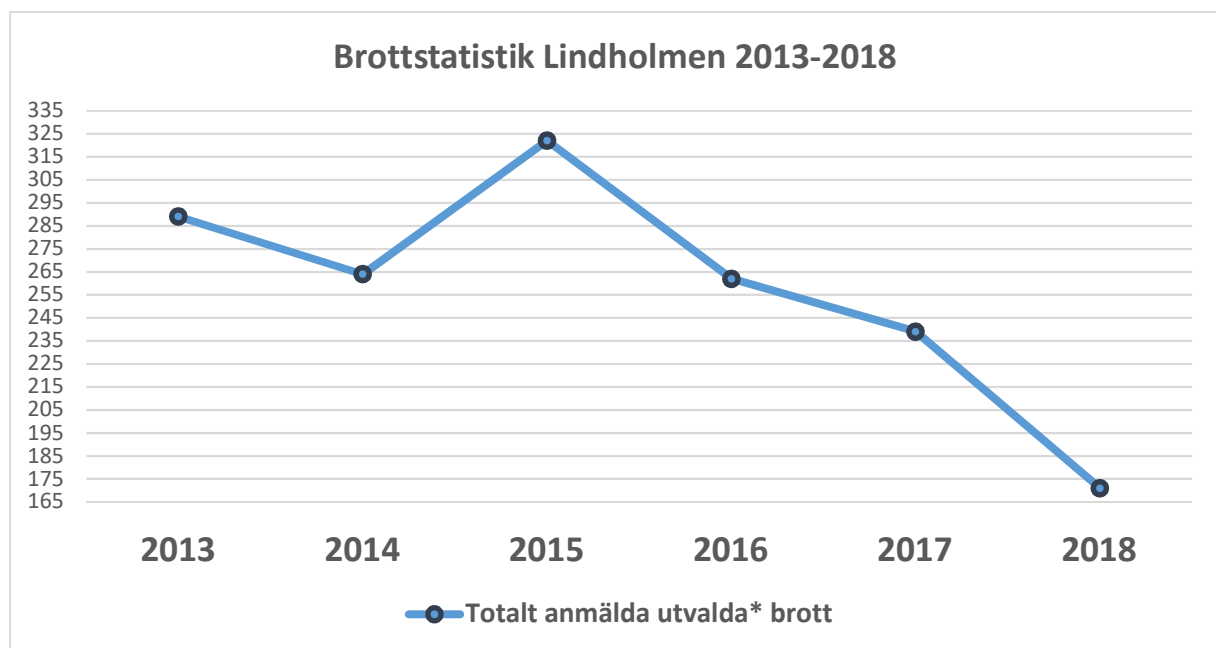




Siffrorna nedan har en möjlig felkälla i form av det nya statistiksystem som Polismyndigheten införde 2018, vilket innebär att jämförelser mot tidigare år kan vara missvisande.

Antalet anmälda brott i området Lindholmen/Lundbyvassen för 2018 ser ut att fortsätta minska. Av de utvalda brottkategorierna visar samtliga på en nedgående trend förutom cykelstölder som ökade på Lindholmen under 2018.

Minskningen av antalet anmälda brott bedöms bero på den intensiva stadsutveckling och förändring av området som pågått de senaste åren.



**Urval har gjorts på brottkoder som är relevanta för verksamheterna på Lindholmen, främst tillgreppsbrott och andra trygghetsrelaterade brott.*



**ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING**

En del av
Göteborgs Stad

Övriga ärenden

- Fyra ärenden om avhysning av olovliga etableringar på bolagets förvaltningsområden har hanterats under året. Det är en minskning mot föregående år. Älvstranden Utveckling samverkar med flera aktörer inom staden, enligt Göteborgs Stads rutin, i dessa ärenden.
- Ett ärende om olovlig verksamhet hos hyresgäst har hanterats.
- Två ärenden om hot & våld har hanterats under året. Båda fallen gällde hot mot konsult med uppdrag för Älvstrandens räkning.
- En allvarigare IT-incident har hanterats.

Göteborg 2019-04-15

Patrik Lindberg
Säkerhetschef

RUTIN FÖR REMISSHANTERING			
Handbok Verksamhetsövergripande	Processägare Åsa Swan	Skapad 2014-11-18	Gäller fr.o.m. 2014-11-18
Delprocess Hantera remisser	Fastställare Åsa Swan	Reviderad 2016-09-27	Gäller t.o.m. tillsvidare
Aktivitet Hantera remisser	Status Gällande	Dokumenttyp Rutin	Diarienummer 0569/14
Relaterande styrdokument Riktlinje för kommunstyrelsens remittering			

1 INLEDNING

Denna rutin syftar till att konkretisera vad Göteborgs Stads riktlinjer för kommunstyrelsens remittering innebär för Älvstranden Utveckling AB ("Älvstranden").

Rutinen anger hur Älvstranden hanterar inkommande remisser och utgående remissvar.

2 OMFATTNING

Rutinen gäller för all hantering av inkommande remisser och utgående remissvar vid bolaget.

3 REGISTRERING OCH SAMORDNING AV REMISSER

När en remiss kommer in från en annan myndighet läggs ett ärende upp i diariet och remissen registreras som en handling i ärendet. Det datum som remissen senast ska vara besvarad läggs in under Svarsdatum på händelsenivå. Under Typ av handling anges Remiss.

Registrator fyller i samband med diarieföringen även i uppgifter om remissen i dokumentet Sammanställning Remisser, samt vidarebefordrar remissen till chef för Urban Planering.

Alla remisser på bolaget samordnas av chef för Urban Planering. Chef för Urban Planering gör en bedömning om remissen ska besvaras och i så fall av vem. Ansvarig för svar skapar en ny mapp under L:\Bygg\Remisser där remiss, arbetsmaterial och remissvar samlas. I så hög utsträckning som möjligt ska Älvstranden samordna sina remissvar med andra förvaltningar och bolag i Göteborgs Stad. När bedömningen är gjord uppdaterar chef för Urban Planering dokumentet Sammanställning Remisser.

4 FÖRLÄNGD SVARSTID

Om det av någon orsak inte går att svara inom utsatt tid ska detta meddelas till den remitterande myndigheten och ett nytt bevakningsdatum anges i diariet.

RUTIN FÖR REMISSHANTERING

Meddelandet och eventuella svar på ansökan om förlängs svarstid ska också vidarebefordras till diariet och registreras av registrator under samma ärende.

5 REMISSARBETET

Enligt Göteborgs Stads riktlinjer för kommunstyrelsens remittering ska remissyttranden som huvudregel inhämtas på nämnd- eller styrelsenivå. Synpunkter kan dock inhämtas informellt eller på förvaltnings- eller bolagsnivå om remisstiden inte medger nämnd- eller styrelsebehandling av ärendet eller om andra särskilda omständigheter föreligger.

Eftersom Älvstrandens styrelsemöten äger rum betydligt mycket mer sällan än många av nämndernas sammanträden kommer remisstiden endast i undantagsfall att medge styrelsebehandling av remissärenden. Ange tydligt i remissen att remissärendet inte styrelsebehandlats.

I god tid innan remissens sluttid lämnas ett utkast av remissvaret till VD som antingen själv ger ett godkännande eller skickar utkastet vidare till presidiet för synpunkter. VD godkänner därefter genom att signera remissen.

När remissvaret är undertecknat av VD skickar ansvarig för remiss denna till remitterande myndighet, skannar in kopia till diariet samt överlämnar original till registrator. Chef för Urban Planering ansvarar för att information om besvarad remiss kommer med i VD-rapporten till styrelsen.

Registrator diarieför remissvaret.

6 REMISSVARETS DISPOSITION

Hur remissvaret ska disponeras anges i Göteborgs Stads riktlinjer för kommunstyrelsens remittering.

Grundregeln är att remissvaret ska vara disponerat på samma sätt som rapporten/utredningen som besvaras.

I remissvarets sidhuvud anges det diarienummer ärendet har hos Älvstranden och i rubriken anges inom parentes ärendenumret hos den remitterande myndigheten.

Remissvaret ska inledas med en sammanfattning som högst får omfatta en A4-sida. Det ska alltid framgå av svaret om Älvstranden tillstyrker, avstyrker eller avstår från att ta ställning till förslagen i ärendet samt hur bolaget anser att förslagets eventuella kostnadskonsekvenser bör hanteras.

Om remissen och remissvaret inte har varit uppe för styrelsebehandling ska detta framgå av remissvaret samt varför så inte har skett.

Följande perspektiv ska alltid kommenteras:

- Ekonomiska perspektivet
- Barnperspektivet (FN:s barnkonvention)
- Jämställdhetsperspektivet

RUTIN FÖR REMISSHANTERING

- Mångfaldsperspektivet
- Miljöperspektivet
- Omvärldsperspektivet

Om inga synpunkter finns för något eller flera av perspektiven ska uttryckligen anges att inga särskilda aspekter på frågan funnits utifrån detta perspektiv.

Remissen skrivs ut för signering av VD i färg.

7 SAMMANSTÄLLNING AV REMISSER OCH REMISSVAR

Registrator/Reception administrerar en lista där registrator och chef för Urban Planering ansvarar för att följande uppgifter löpande fylls i:

- Remissens diarienummer hos Älvstranden,
- remitterande myndighet,
- remissens titel med ärendenummer hos den remitterande myndigheten inom parentes,
- när remissen inkom till Älvstranden,
- när remissen senast ska vara besvarad,
- vem som är ansvarig,
- vem som skriver remissvaret,
- om remissen alls ska besvaras,
- om samordning ska ske med andra myndigheter,
- när remissvaret senast ska skickas till VD,
- när remissen är besvarad, samt
- eventuell övrig information.

8 LITTERATUR OCH LÄNKAR

Göteborgs Stads styrande dokument

- [Riktlinjer för kommunstyrelsens remittering](#)

Sammanställning över remisser

- G:\Reception\ Sammanställningar\Sammanställning Remisser

Mall för remissvar

- Word\Nytt\mall i Word\Anpassad installation\M:\Word\2016\Mall remissvar 2016

Övrig litteratur

RUTIN FÖR REMISSHANTERING

- [Svara på remiss – hur och varför. Om remisser av betänkanden från Regeringskansliet](#)