

Vd-rapport styrelsesammanträde 2018-10-26

Större händelser

Tre större frågor är aktuella inom Älvstaden:

- Skeppsbron. Vi inväntar nu Kommunfullmäktiges beslut kring Skeppsbron och har agerat i staden för att ärendet ska tas upp för beslut före årets utgång.
- Masthuggskajen. Intensiva förhandlingar pågår med konsortiet inför att de slutliga avtalen ska tecknas.
- Lindholmen. I samband med Stadsbyggnadskontorets pågående programarbete har det blivit tydligt att våra organisationer har olika ingångar i hur Lindholmen ska utvecklas de närmaste åren. Konstruktiva diskussioner har förts med Stadsbyggnadsdirektören och vi ser positivt på utvecklingen att få samsyn.

Övrigt:

- Den 27 september undertecknade Älvstranden Utveckling ett förlikningsavtal med Valmet som bedriver sin verksamhet på delar av Geelys förvärvade fastighet på Pumpgatan – en viktig del i att göra Geelys etablering möjlig. Förhandlingar har pågått sedan hösten 2017.
- Ett utkast till rapport finns framme av utredningen om förutsättningar och konsekvenser av att överföra fastighetsförvaltningen från Älvstranden Utveckling till Higab. Vi ser fram emot ett arbete i samförstånd kring utkastet och att vi efter en remissrunda formulerar en gemensam slutsats att presentera för våra respektive styrelser.

Fastighetsförvaltning

Årets Nöjd-Kund-Index

Årets NKI-undersökning är genomförd och avslutad. 2017 uppnådde vi 72 % nöjda kunder (62% 2016). Målet för 2018 var satt till 75 % nöjda kunder och vi uppnådde 74 %. Vi är oerhört nöjda då vi jobbat oss upp från 62 % till 74 % på två år.

Etableringen av SEEL (RISE)

Etableringen kommer att behöva starta i mindre skala än vad som var tänkt från början. Tanken är att börja med en etablering för att senare lämna in EU-ansökan för resterande del av projektet, (avser ytterligare två etableringar i landet). Utvärdering pågår tillsammans med deras industripartner under oktober om vilket vägval som är bäst. Det är fortsatt sannolikt att Plåtverkstaden är bästa alternativet.

Fastighetsärenden

Förvärvet av Masthugget 32:2 på 92 kvm som har förvärvats från Higab, är nu klart. Syftet med förvärvet är att skapa en helhet för Masthuggskajen. Tillträde sker när Lantmäteribeslutet vunnit laga kraft. Köpeskilling 50 000 kronor.

Chalmers P-hus

Arbete pågår med att vara behjälplig med att säkerställa stadens tillgång till mark för en eventuell kommande linbanestation på Lindholmen. Marktillgången är mycket begränsad på Lindholmen, därför är det viktigt att Chalmersfastigheter, Fastighetskontoret, Trafikkontoret och vi på Älvstranden Utveckling har ett nära samarbete i ett komplext projekt som detta.

Forskning och innovation

Project Fusion Point Gothenburg

Projekt Fusion Point höll ett uppskattat seminarium den 16 oktober där bland annat vår styrelse inbjuds till att ta del av arbetet. Seminariet är det första av fyra mindre evenemang (oktober, januari, mars, juni) som kommer kulminera i en större konferens hösten 2019. Syftet med seminariet den 16 oktober var att berätta om de utmaningar Fusion Point identifierat där Göteborg står inför viktiga vägval. Som Fusion Point ser det måste då ambitionen vara att ta ett steg framåt, inte ett steg tillbaka – en diskussion som projektet hoppas föra utifrån ett brett perspektiv vid seminariet.

Inga nya delprojekt eller forskningsspår kommer att starta utan fokus ligger på att avsluta, tillgängliggöra och kommunicera den kunskap som projektet tagit fram.

Samarbetet med Yale har varit lyckat och Yale School of Architecture har fått överväldigande positiv återkoppling från studenternas tid i Göteborg. De har nu beslutat att öka antalet studenter som kommer i maj/juni nästa år, samt att ägna höstterminen 2019 åt en “advanced studio” med fokus på Göteborg.

Stadsutvecklingszoner

Inom projektet kommer det att hållas ett lärandeseminarium i mitten av oktober, där bland annat Boverket och Malmö stad medverkar. Arbete pågår inom olika Business Case, där höstens arbete fokuseras på Business Case 1. Riskbedömningar och 2. Samutnyttjande allmän platsmark.

Organisation och verksamhetsstyrning

Projektutskott/Projektuppföljning/Projektkontor

Bolagets nya ledningsmodell är nu MBL-förhandlad, godkänd, presenterad och implementerad.

Ledningsutskott Projektkontor utgår därför och har haft sitt sista möte, vilket innebär att projekthandlingar granskas och hanteras via nya ledningsmodellen i portföljer.

Personalfrågor

Rekrytering av arkitekt (ersättningsrekrytering) är inte avslutad, intervjuer pågår.

Fredrik Nilsson, chef Forskning i Praktiken har börjat som prefekt för institutionen Arkitektur och Samhällsbyggnadsteknik på Chalmers. Fredrik, som på Älvstranden Utveckling haft rollen som projektledare för Fusion Point, kommer att vara kvar på 20 % i projektet under hösten. Projektets styrgrupp har beslutat att ersätta Fredriks roll med interna resurser.

Allokerat ansvar för huvudprogram Södra Älvstranden innebär utökad bemanningsbehov med tre personer per underliggande etapp/program. Detta ger att vi har 6 till 7 vakanser att fylla, 2 koordinatörer och resterande projektledare. Strategin är att vi helst bemannar med anställda i delprogram kvarter samt någon/några på huvudprogramnivå.

Remisser

Aktuella remisser

- Vattenverksamhet Södra Älvstranden.

Besvarade remisser

- Ny fjärrvärmeledning från Cronackersgatan, Polstjärnegatan.
- Program Backaplan.

Kommunikation

Business Arena och Älvrummet

Vi har medverkat vid Business Arena i Stockholm och den 20 oktober var vi med på Framtidsdagen i Göteborg med fokus på Älvstaden.

I Älvrummet fortsätter vi bjuda in till intressanta föreläsningar. Det var mer än fullsatt när Ola Serneke berättade om "Karlstaden – från idé till verklighet" inför en engagerad publik.

Delområden

Lindholmen

Vi har skickat in begäran om planbesked för vår fastighet M1:an. Avsikten är att den ska med i detaljplanen för skolan på Pumpgatan. SBK har skickat ut ett nytt planavtal då vi har delat planen för skolan och Geely. Detta medför att tidplanen för skolan förlängs och om/när M1 kommer med så kommer det att medföra ytterligare förlängning med cirka ett år. Så då tror vi på ett antagande under 2020 mot tidigare juni 2019.

Eriksberg

Vi hanterar nu Flytande kontor och Kulturhamn Eriksberg som två ärenden som inte är beroende av varandra. Det ena kan vara en bonus för det andra.

Flytande kontor

Sedan förra styrelsesammanträdet har vi haft ett möte med Fastighetskontoret och förklarat ärendet och påtalat att det gäller ett 20-årigt arrende. Mötet skedde i en positiv anda och de ville förankra internt innan de kommer med ett utlåtande.

Sf Marina jobbar på med bygglovsansökan och planerar att den ska vara inne under 2018.

Kulturhamn Eriksberg

Vi arbetar vidare enligt styrelsehandling 9, 2014-04-25. Vi har inte lyckats få SOIC som operatör på grund av deras förändrade förutsättningar och ambition att lämna Eriksberg.

Därför har vi sett till att det bildats en förening som kan ta över rollen. Styrelsen i föreningen består av lokalt verksamma, boende och politiker. Förening har haft svårt att komma igång, på grund av administrativa frågor. Detta lär nu vara löst så de kan börja verka operativ.

Vi har för avsikt att teckna ett hyresavtal, på prov för 2019, där de övertar drift och skötsel av Pirarna. Detta för att sedan kunna utvärdera hur det har fungerat.

Övriga delområden

Se Bilaga 1: Statusrapporter delområden.

Bilagor

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

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.
- 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 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 Västtrafik inplanerat i april

Statusrapport Örgryte Torp

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

Statusrapport Gullbergsvass

- Styrelsen tog 21 september investeringsbeslut för Rambudget programarbete 2014–2019, 34,5 mnkr.
- Styrelsen fick även 21 september information inför investeringsbeslut för terminalbyggnaden 2018 - 2020.
- Arbetet med MaXa håller full fart.
- 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
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.
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 resp part gör och samverka för bästa totala lösning för staden.

Statusrapport Västra Eriksberg

- 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.