

Vd-rapport styrelsesammanträde 2019-09-20

Fastighetsförvaltning

Ny etablering på Lindholmen

En ny intressent, det svenska bolaget Einride, har etablerat sig på Lindholmen och hyr från september både kontor och markytor. Einride utvecklar förarlösa lastbilar för gods-transporter på våra vägar. Fordonen går på batteri och första målet är att köra gods på sträckan Göteborg – Helsingborg under 2020.

En förstudie har inletts för att se över möjligheterna att expandera i den del av Plåtverkstaden som tidigare projekterades för RISE, (SEEL AB).

Entreprenör i konkurs

Hallarnas Bygg, vår entreprenör för ombyggnaden av Santos idrottshallar, har begärts i konkurs.

Entreprenaden är avslutad, men har gått in i en garantifas som sträcker sig under 5 år. För vår del innebär detta att när konkursen är avslutad kan normalt inget krav ställas för framtida fel och vår möjlighet att utverka ansvar mot Hallarnas Bygg upphör.

Varvsparken återuppstår

Älvstranden Utveckling invigde ett nygammalt grönområde på Lindholmen i juni. Då återuppstod Varvsparken. Varvsarbetare grundade parken 1992. För att bevara den enda björk som fanns på platsen lades slipers och växter planterades runt trädet. Grönområden var lika viktiga då som nu. Vid invigningen medverkade Kerstin Rundström (kranförare på varvet) som var med och anlade parken.



Fastighetsärenden

Markanvisning av byggrätt för restaurang i Lindholmshamnen

Vi planerar för att utlysa en öppen markanvisning för byggrätt av restaurang i Lindholmshamnen.

Genom markanvisningen avser vi att sälja 800 kvm BTA till en fastighetsägare som har erfarenheten och goda referenser av att utveckla och äga restaurang som kan bidra till att ge en plats ett ”dygnet runt liv”.

Lotten har tidigare sålts till Serneke, men de valde att inte tillträda och istället lämna tillbaka lotten; de ansåg sig inte kunna genomföra projektet på det sätt som hade avtalats.



Markanvisningen kommer att gå ut till marknaden under slutet av september, med inlämning i oktober. Styrelsen väntas kunna ta beslut om en tilldelning till en aktör på styrelsemötet i november. Hörande i fastighetsnämnden har skett.

Deltagande på fastighetsmässan Expo Real

Expo Real är en internationell fastighetsmessa i München. Mässan har en tydlig profil mot investering och finans för fastighetsmarknaden i Norra Europa.

Syftet med vårt deltagande är att representera Göteborg i nätverket Water Front Cities samt att knyta och fördjupa våra kontakter med olika internationella investorer för kommande projekt och fastighetsförsäljningar. För att nå en robust utbyggnad av delområdena ser vi ett värde av att få olika typer av investerare till projekten: alltifrån lokala långsiktiga fastighetsägare och nationella fastighetsutvecklare till internationellt, institutionellt kapital. Se också reseansökan under ”Övriga frågor”.

Parallella uppdrag för kyrka i Frihamnen

Under sommaren har Smyrnakyrkan, i samarbete med Göteborgs Stad och Sveriges Arkitekter, bjudit in till prekvalificering för parallella uppdrag kring utformningen av Framtidens Kyrka – en ny kyrkobyggnad i Frihamnen.

Älvstranden Utveckling har deltagit i utvärderingsgruppen utifrån hållbarhet och genomförande. Av 50 inlämnade intresseanmälningar valdes fyra kontor: Elding Oscarsson, BIG + Tyréns, Wingårdhs, T&E Kengo Kuma. Intresset för arkitekttävlingen bland såväl lokala, nationella och internationella arkitektkontor var stor. Flera av de mest kreativa och erfarna arkitektkontoren inkom med förslag utifrån programmet för prekvalificeringen.

Smyrnakyrkan är ett av de första projekten som byggs i Frihamnen – därför är det viktigt att visa vägen för resterande bebyggelse i form av höga hållbarhetsambitioner. Att ta höjd för detta tidigt och i ett klokt samspel med den arkitektoniska gestaltningen är avgörande för ett lyckat projekt.

Arbetet för de fyra kontoren kommer att pågå under hösten och tävlingen beräknas vara bedömd och klar i december 2019.

Kyrkan ska omfatta 8 000 kvm BTA (plus källare) för kyrkans aktiviteter. Därutöver verkar Staden och Smyrna för att byggnaden på sikt ska innehålla ytterligare 3 000 kvm BTA bostad, som kan byggas i ett senare skede. Stadsbyggnadskontoret avser att pröva bygglov för kyrkobyggnaden innan den pågående detaljplanen för Frihamnen är laga-kraftvunnen. Detta gäller dock inte bostäderna. Istället prövar staden om bostäder kan läggas till Smyrnas projektet i den pågående detaljplaneprocessen. Älvstranden Utveckling är markägare.



Organisation och verksamhetsstyrning

Organisationsfrågor

Ett arbete har startat för att införa stadens upphandlade förmånsportal, Benify. Syftet är dels att likställa förmånsutbudet i staden, dels administrativ avlastning för bolagen. För medarbetarna ska mervärde erbjudas genom att man tydligare ska kunna överblicka förmånerna och att man även kan se avsättning till pension. En strävan från staden är också att införandet innebär en ökad användningsgrad av förmånerna.

Urban planering

Avdelningen har under året arbetat med att utveckla sina arbetsformer. Behovet av att säkerställa ett likvärdigt hållbarhetsarbete i alla bolagets projekt har gjort att bolaget har beslutat att använda CityLab som arbetsmetod. Fördelen blir att vi tydliggör hur vi arbetar och vad vi behöver prioritera.

Projektstyrning

Kristina Gradin är ny chef för projektstyrning på Älvstranden Utveckling. Hon kommer från en rad ledande befattningar inom NCC-koncernen. Närmast från en tjänst som regionchef på Bonava Sydväst. Utöver Kristina har tre projektledare påbörjat sina anställningar efter semesterperioden.

Tidigare chef för Projektstyrning (Mats Ransgård) har lämnat avdelningen för en nyinrättad tjänst som Chef Mark och anläggning. Under hösten ska rollen ta form kring innehåll, resurser och organisering av arbetet.

Förberedelser pågår för att implementera det nya ekonomisystemet Agresso och dess integration med vårt projektstyrningssystem Antura.

Ledstjärnan Välskött och effektivt kommunalt bolag 2019

Sedan erinran 2014 från Stadsrevisionen har Älvstranden Utveckling arbetat utifrån Ledstjärnan Välskött och effektivt kommunalt bolag 2019. Ett bevis för att vi närmade oss målet var nomineringen till Årets Arkiv 2019. Som en följd av nomineringen är vi inbjudna som talare till konferensen "Framtidens arkiv och informationsförvaltning 2019." Titeln är: "Att gå från sämst till bäst i klassen – en förändringsresa på fyra år."

Byte av it-miljö

Älvstranden Utveckling har beslutat att succesivt flytta sin it-miljö till Intraservice. I och med byte av affärssystem under 2020 kommer majoriteten av de bolagskritiska IT-system att supportas och drifas av Intraservice. Byte av affärssystem är en del i att följa det KF-beslut om att stadens alla förvaltningar och bolag ska använda de kommungemensamma tjänster som Intraservice levererar. Att ha två olika leverantörer av IT-miljö skapar redan i dag olika problem som försvinner med en leverantör. Att ha samma leverantör som fackförvaltningarna underlättar samarbetet inom stadsutveckling. Göteborgs lokaler/ Framtiden-IT och Intraservice är informerade och arbete med en plan påbörjad.

Arkiv

Arkivnämnden har fattat beslut om myndighets specifikt bevarande- och gallringsbeslut för verksamhetsområde Utveckla värde av och förvalta fastigheter. Vi har ett tillämpningsbeslut på detta vilket betyder att dokumenthanteringsplanen för denna del av verksamheten är klar. Dokumenthanteringsplan är ett styrande dokument som talar om vilken information vi hanterar i olika processer, vilka system de finns i och om vi ska gallra eller spara dem. Vecka 38 inväntas beslut även för verksamhetsområde Utveckla Hållbar stad och HR.

Kommunikation

- Invigning temporära bostäder den 22 november.
- Bolaget deltar i Business Arena i Stockholm 18–19 september.
- Planering av Älvstadendagarna i Nordstan 18–19 oktober pågår.
- Två spadtag/byggstarter Masthuggskajen i september; Balder 9/9 och NCC 20/9.



Invigning av den nya, provisoriska parken i Lindholmshamnen

Den 6 september invigdes den nya, provisoriska parken i Lindholmshamnen (Regnbågsgatan).

En namntävling gav 54 bidrag där förslaget ”Regnbågsparken” vann. Vinnaren får en guidad rundvisning på Lindholmen och möjligheten att komma upp i en av områdets kranar. Bakom parken står Skanska, PEAB, Riksbyggen och HSB samt Älvstranden Utveckling.

Lindholmen Open Day

Tisdagen den 17 september anordnas Lindholmen Open Day av Lindholmen Science Park. Temat är ”Innovationskraft för Sverige” och Älvstranden Utveckling deltar på flera olika sätt. Fastighetsavdelningen finns på plats för att möta våra hyresgäster och vi upplåter Älvrummets lokal för ett tiotal korta föredrag. Ett av dem handlar om Lindholmens resa från varvsindustri till högteknologiskt nav.

Direktupphandlingar över 50 000 kronor

- Konstkonsult till ett uppskattat värde om 80 000 kronor. Det finns ingen upphandlad leverantör med ramavtal och därmed är det en tillåten direktupphandling.
- Stadsutvecklingskonsult till ett uppskattat värde om 1,4 mnkr. Upphandling saknas och inköpet är att betrakta som en otillåten direktupphandling. Anledning är att konsulten gick över från att ha Masthuggskajens konsortium som uppdragsgivare till att ha Älvstranden Utveckling som uppdragsgivare för att arbeta vidare med bolagets frågor i Masthuggskajen. I övergången förbisåg vi att beställa från ramavtalet. En ny förnyad konkurrensutsättning (FKU) publiceras under september/oktober 2019.



- Ombyggnad på grund av vattenskada till ett uppskattat värde om 4 mnkr. Arbetet har felaktigt avropats från ett icke tillämpligt ramavtal och blir därmed att betrakta som en otillåten direktupphandling. Ansvariga har informerats om hur de ska avropa på ett korrekt sätt.
- Interim fastighetsservice till ett uppskattat värde om 550 000 kronor. Avser täckande av behov innan ny ramavtalsleverantör fanns på plats. Är därmed en tillåten direktupphandling.
- Inspektion av kajkranar till ett uppskattat värde om 465 000 kronor. Konkurrensutsättning har skett utan att några anbud kom in och därmed är det en tillåten direktupphandling.

Samt enligt årets stickprovsrapport, se styrelsehandling 19. Åtgärder är utbildning och systemstöd samt en individuell handlingsplan. Direktupphandlingar kan göras upp till ett värde av maximalt 586 000 kr förutsatt att inget ramavtal finns att tillgå.

Remisser

Aktuella remisser

- Förslag till ny avfallsplan.
- Göteborgs Stads program för lokalförsörjning.
- Remiss Strategisk planeringsfunktion – fortsatt utredning av facknämndernas organisation (utskickad till styrelsen, Övriga frågor på dagordningen).

Besvarade remisser

- Underrättelse om granskning 2 Detaljplan för Överdäckning av Götaleden inom stadsdelen Gullbergsvass.
- Remiss av ansökningar dispens för och tillstånd till markavvattning för anläggande av älvkantkydd längs Packhuskajen.

Ej besvarade remisser

- –

Våra delområden

Se Bilaga 1: Statusrapporter delområden.

Bilagor

- Bilaga 1. Statusrapporter delområden.
- Bilaga 2. Rapport från Järvaveckan 2019.
- Bilaga 3. Rapport från Almedalen 2019.
- Bilaga 4. Rapport från studiebesök London 2019.



Bilaga 1. Statusrapporter delområden

Statusrapport Skeppsbron

	Status	Kommentarer
Tidplan		Konstaterad försening av byggstart minst 30 månader: Eftersom beslutsprocessen fortfarande pågår, är risken för ytterligare förseningar i programmet mycket stor. Besluten i Kommunfullmäktige (KF) 23 maj resp. Kommunstyrelsen (KS) 20 juni innebär att tidplanen inte är möjlig att fastställa för programmet. Idag uppskattas den till storleksordningen 30 månader från det datum då beslut tas i KF om en ny inriktning. Miljödomen för vattenverksamheten ("vattendomen"), som går ut i juni 2024, måste förlängas med sannolikt skärpta krav som följd.
Budget		Programledning och Kvarter har budget som räcker under 2019. Allmän plats behöver äska nya medel efter sommaren, för att kunna genomföra ytterligare utredningsarbete. Detsamma gäller för Parkeringsbolaget.
Resultat		
Resurser		Programmet resurser har sedan beslutet i KF satts på sparlåga.

Risker

Nästan samtliga av de största riskerna som bedömdes vid programmets risk-workshop under hösten 2017 har fallit ut. Se listan nedan.

Risken analysen kommer att behöva göras om för programmet efter ett inriktningsbeslut i Kommunfullmäktige. Nedan är riskerna för gällande programplan.

Topp-5-Risker för programmet:

1. Avsaknad av Programstyrgrupp som ska säkerställa uppföljning och kraftfullt stöd till programmet.
2. Orimliga krav på kostnadsbesparingar utifrån beslutad Detaljplan och givet Effektmål.
3. Utdragen beslutsgång i nämnder och bolag försenar programmets leveranser och ökar kostnaden.
4. Otydliga mandat i programmets styrande grupper för såväl programmet som ingående delprogram och projekt.

Huvudprogrammets fem största risker är inte aktuella för närvarande pga. beslutet i KF 23 maj. I stället listas här de största riskerna för att genomföra uppdraget:

1. Tillgänglighet för relevanta kompetenser för att genomföra uppdraget.
2. Målbilden för uppdraget tolkas olika i de ansvariga nämnderna.
3. Kostnadstäckning för nödvändiga resurser saknas.



Större viktiga händelser sedan förra rapporten

Planering har för kommande utredningsarbete som svar på återremitteringen från KF den 23 maj resulterat i en uppdragsplan. Den togs upp för beslut i Styrgruppen den 27 augusti. Planen och dess förutsättningar är diskuterade med såväl huvudprogramägaren och programägaren som med tilltänkta parter i uppdraget.

Frågeställningarna från KS innebär ett omfattande utredningsarbete och kan i slutändan leda till ett större omtag av programmet. Uppskattningsvis kommer detta utredningsarbete ta hösten 2019 i anspråk. Arbetet kan kompliceras av att respektive nämnd ska driva arbetet.

I diskussioner med SLK har vi kommit överens om att utnyttja den projektmässiga strukturen i den befintliga programorganisationen för att leda och styra utredningsarbetet. Uppdragsplanen är upplagd på detta sätt. Detta ska förankras i programmets styrgrupp genom beslut om upplägget enligt uppdragsplanen.

Statusrapport Masthuggskajen inklusive halvön

Information lämnas på styrelsesammanträdet.

Statusrapport Frihamnen

Information lämnas på styrelsesammanträdet.

Statusrapport Örgryte Torp

Under 2019 beräknas de sista arbetena färdigställas i Örgryte Torp.



Statusrapport Gullbergsvass

	Status	Eventuella kommentarer
Tid		<p>Trafikverkets och Centralenområdets projekt ger upphov till regionala och lokala behov inom exempelvis personmobilitet (inklusive parkering), logistik och kommunal service.</p> <p>Behoven sammanfaller med att del av byggnad och markområden i Gullbergsvass blivit tillgängliga för ny användning.</p> <p>Tidplan som stämmer med omgivande projekt behöver också preciseras i pågående arbete med handlingsplan för terminal-byggnaden som är en fortsättning på arbetet "Strategi Terminalbyggnaden". Vi ser ett antal aktiviteter/arbetspaket som behöver genomföras under 2019.</p>
Kostnad		<p>Rambudget för Program Gullbergsvass 2018–2019 beslutades av styrelsen den 21 september 2018. Den 26 oktober tog styrelsen beslut om hyresgästanpassningar i terminalbyggnaden för 12,9 mnkr under 2018–2019..</p> <p>Rambudget för program Gullbergsvass finns beslutad till och med 2019 och en ny ekonomisk struktur har skapats. Tidigare projekt har avslutats.</p>

Risker

- Rådighet (mark) saknas i stora delar av området.
- Resursbrist på SBK.
- TrV infrastrukturprojekt pressar tider, påverkar stadsutvecklingsprocessen, kräver involvering från Göteborg stad (förvaltningar och bolag).

Större viktiga händelser sedan förra rapporten

Statusrapport Västra Eriksberg

Pölsebokajen vid Eriksbergsdockan pågår och utgör den sista och kvarstående kajdelen att iordningställa inom ramen för tidigare tecknat genomförandeavtal med kommunen beträffande detaljplanen för Västra Eriksberg från 2006, samt i efterhand tillkommande kvalitets- och beständighetskrav enligt beslut i kommunfullmäktige 2010 för Älvpromenaden. Ett investeringsbeslut väntas därför komma upp på kommande styrelsesammanträde. Vidare pågår enligt genomförandeavtalet planering och projektering av den kvarstående delen av Färjenäsparken och som beräknas färdigställas under 2020.



Statusrapport Kvillebäcken

Programmet är i genomförandefas med beräknat färdigställande och avslutning till halvårsskiftet 2020.

Statusrapport Lindholmen

	Status	Kommentarer
PBL-program		<p>SBK arbetar med PBL-Program för Lindholmen. Älvstranden Utveckling står inte bakom innehållet i programförslaget, men står delvis bakom skelettplanen. PM har tagits fram där det tydligt framgår hur vi ser på Lindholmens utveckling. PM gick till utskott Älvstaden den 26/2, Ledningsgruppen 1/3 och har därefter varit uppe i ledningsutskottet den 26/3. Dock har vi beslutat att avvakta med att skicka ut PM</p> <p>I april beslutades det att både SBK, ÄU och FK gemensamt ska ta fram ett PBL-programförslag som alla parter kan stå bakom. Direktiv och projektplan är under framtagande. Steg 1 är att gemensamt ta fram och analysera alla kostnader som kommer belasta Lindholmen (A-, B-, och C-investeringar) När detta är gjort ska minst två olika programförslag tas fram med ekonomiska förstudier.</p>
Målbildsarbete		<p>Staden behöver en gemensam målbild för Lindholmen, samarbetet i Älvstaden med delat projektledarskap är svårnavigerat. Eftersom det finns olika syn på hur Lindholmens målbild ska se ut. SLK ska därför gå in och se över hur Lindholmen ska ledas framöver.</p> <p>Vi har tagit del av det intermina projektkontorets förslag om ledning och styrning av huvudprogrammen däribland Lindholmen. Förslaget ska godkännas i september. Dock innehöll inte förslaget några svar kring vem som ska axla programägar- och programledarskapet.</p> <p>En gemensam målbild ska sättas för huvudprogrammet där vårt markägarprogram kommer att bli en del av huvudprogrammet. När huvudprogrammet startas upp är det rimligt att tro att befintligt direktiv kommer att ses över och eventuellt revideras. Därefter kommer en gemensam programplan inklusive målbild arbetas fram.</p>
Strategisk utveckling Lindholmen		<p>Vår bild av Lindholmens utveckling och tidplan för exploatering av södra, norra och Varvsområdet, behöver synkroniseras med SBK:s bild och tidplan. En intern strategi för Lindholmen behöver tas fram under ht 2019/vt 2020.</p>
Skolor/ Idrottshall		<p>En 4–9 skola ska lokaliseras inom detaljplanen för Pumpgatan del 3. Den ska rymma 700 elever samt en idrottshall. Saneringskostnaderna är mycket höga.</p>



Bilaga 2. Rapport från Järvaveckan 2019

Järvaveckan anordnades 2019 för fjärde året i rad. Samtliga partiledare för riksdagspartierna var representerade och arrangemanget slog återigen publikrekord. Älvstranden Utveckling deltog på Järvaveckan med ett egenproducerat seminarium: ”Hur bygger vi nytt i våra storstäder utan att spä på segregationen.”

Vi var fyra personer som åkte upp på Järvaveckans första dag, 12 juni. Miljöpartiets språkrör och Centerpartiets partiledare talade under dagen på temat Klimatkrisen respektive Hållbara städer, två teman vi tyckte passade väl med bolagets uppdrag och ämnet för vårt seminarium.

Utgångspunkten för seminariet var att berätta hur vi inom ramen för Vision Älvstaden arbetar med hållbar stadsutveckling och för att motarbeta segregation i våra områden. Kristian Käll, processledare social hållbarhet, deltog för Älvstrandens räkning. I panelen återfanns Viktoria Walldin socialantropolog White Arkitekter, Andreas Bergström, tankesmedjan Fores och Kim Weinehammer, Hyresgästföreningen. Samtalet modererades av Nisha Besara.

Seminariet dokumenterades med rörlig bild och finns tillgängligt i efterhand på Youtube, länk finns via Älvstrandens hemsida. Där finns även ett inslag med reaktioner från några av besökarna.

Även om det var publikrekord i år var det ganska glest på de arrangerade seminarierna. Så också på vårt seminarium. Vi lyckades dock samla en engagerad publik som deltog i och bidrog till samtalet.

Om Älvstranden Utveckling ska delta i Järvaveckans arrangemang kommande år får vi överväga nyttan med vår medverkan i relation till antalet besökare och genomslag. Vi syns helt klart inom branschen när vi är där, vi når fram till nyckelpersoner inom stadsutveckling och det är ett bra tillfälle att berätta om våra strategier i sociala medier. Samtidigt har Järvaveckan ännu en lokal prägel med fokus på Stockholms förorter och jämfört med Almedalen få besökare.

Det är troligt att Järvaveckan kommer att fortsätta växa om partiledarna prioriterar veckan och den omfattande mediala bevakningen håller i sig. Då kan dess betydelse som arena för olika aktörer inom stadsutveckling bli ännu större och en vår medverkan en självklarhet.

Bilaga 3. Rapport från Almedalen 2019

Älvstranden Utveckling var i år representerade i Almedalen av sex personer:

- Christine Olofsson, Oskar Henriksson och Anna Hoffmeister var på plats söndagonsdag för att arbeta med Älvstrandens eget seminarium, kommunicera, omvärldsbevaka och nätverka. Christine och Oskar deltog även som panelmedlemmar i flera seminarier; bland annat Hållbar stadsutveckling för en cirkulär ekonomi, Mobilitetslösningar i framtidens städer och Hur når vi 1,5-gradersmålet?
- Cecilia Andersson, Johan Ekman och Ida Fossenstrand var på plats andra halvan av veckan, också för att medverka i rundabordssamtal, nätverka och omvärldsbevaka.

På uppdrag av Göteborgs Stad anordnade Älvstranden Utveckling i år ett av stadens åtta seminarier som hölls i Västsvenska Arenan. Rubriken på vårt seminarium var Hållbar stadsutveckling – en lönsam affär för både marknad och samhälle.

Utgångspunkten för seminariet var att hållbar stadsutveckling kan vara en lönsam affär för både marknad och samhälle och vi ville diskutera och visa exempel på hur det kan finnas affärsmässighet i hållbarhetsarbetet. Som gott exempel lyftes det gemensamma hållbarhetsarbetet i Masthuggskajen som lett fram till Sveriges första certifiering av planeringsskedet enligt CityLab Action.

Moderator för seminariet var journalist Lars Mogensen. Christine Olofsson, hållbarhetschef på Älvstranden Utveckling inledde och därefter fick panelen ta ställning till tre frågeställningar som sedan diskuterades:

- Finns en konflikt mellan hållbar stadsutveckling och vinst/god affär?
- Är dagens affärsmodeller ett hinder för hållbarhet?
- Vi behöver ställa om våra städer. Gör du och din organisation tillräckligt?

Medverkande i panelen var Therese Berg, hållbarhetschef, Riksbyggen, Johanna Hult-Rensch, regionchef Väst, NCC Property Development, Malin Andersson, Avdelningschef Utveckling och internationellt på trafikkontoret, Anna Nordén, vice VD, Framtiden Byggutveckling samt Oskar Henriksson, hållbarhetsstrateg, Älvstranden Utveckling.

Seminariet hölls på tisdagen. Lokalen blev i det närmaste fullsatt (65 personer), vilket kändes extra positivt med tanke på kraftigt regn, vilket inte inbjöd till spontanbesökare. Åhörarna kom från såväl privata som offentliga aktörer, framförallt från Göteborg och Västsverige, Stockholm/Uppsala och Malmö.

Seminariet direktsändes på nätet och spreds i våra kanaler och finns kvar att se i efterhand.

Vi hade även gjort en kort film för att marknadsföra seminariet inför Almedalsveckan, och som spreds i våra digitala kanaler.



Ämnet i ropet för året var hållbarhet, vilket fanns med i mer än 25 % av veckans 3 700 programpunkter. Reflektionen vi tar med oss hem är att vi som bolag har kommit långt i vårt tänk och vårt arbete med hållbar stadsutveckling, och intresset för det vi gör är stort. Men vi är inte så välkända. I de externa seminarier, möten och samtal vi medverkade i detta år hoppas vi ha gett ökad kännedom om Älvstranden Utveckling som bolag och om stadsutvecklingen i Göteborg.



Bilaga 4. Reserapport studiebesök London 2019

Den 24–26 juni besökte Oskar Henriksson (Projektledare Fastighetsutveckling) London för ett antal studiebesök inom projektet Sharing Cities testbädd Göteborg. Med på studieresan var testbäddens koordinatörer Tove Lund och Emma Öhrwall på kommunala förvaltningen Konsument och Medborgarservice, samt Helena Kristiansson som representerar studiefrämjandet i Sharing City-samarbetet.

Fokus på besöken

Fokus på besöken var delning, cirkulär ekonomi och deltagande där en hel del spännande händer i London. Speciellt intressant var tankar och lärdomar som kan användas i den platsutvecklingsprocess som just nu drivs i och runt loppmarknaden Kommersen.

Under den 25 juni genomförde vi tre studiebesök och den 26 juni deltog vi i kursen ”Discovery days” som den ideella föreningen Participatory City höll.

Co-Living: The Collective Old Oak

Ett samboende där många funktioner gjorts gemensamma. Varje rum är litet och innehåller det mest väsentliga, säng, förvaring, toa/dusch, men inte mycket mer än så. Men på varje våning finns en större gemensam anläggning. På en våning är det ett spa, en annan en bio, bibliotek, gym och coworking. Varje våning innehåller även ett fullutrustat kök. Dessutom finns en hotelliknande lounge i bottenvåningen samt en restaurang/café. I hyran ingår även ett evenemangsprogram med kurser och föreläsningar.

Fokus för The Collective är inte vare sig prisvärt boende eller nödvändigtvis hållbarhet, utan snarare möjligheten att få ett socialt sammanhang vilket styrker tesen om att delningsekonomi är bra på att bygga social struktur, en väldigt viktig komponent i ett socialt hållbart samhälle.

Att översätta The Collective till en svensk kontext borde inte ha några större formella hinder, den stora utmaningen är nog snarare att få svenskar att utmana sina föreställningar om vad ett boende är. Man måste nog paketera det på rätt sätt så att man lockar människor som värderar till exempel social gemenskap och hållbarhet framför den traditionella bostaden som statusmarkör.

Skip Garden / Kings Cross

Skip garden är en pop-up park i det stora utvecklingsområdet runt Kings Cross. Den är byggd av återbrukat material från gamla byggnader som rivits i området. Dessutom hålls aktiviteter och utbildning kopplat till grönska, odling och ekologi vilket passar väldigt bra i en stor och tät stad som London, där det är en bristvara. Parken drivs av en ideell förening men har finansiering från både privat och offentlig sektor.

I allmänhet tycker jag det är bra att försöka aktivera platser på olika sätt, jag hoppas bara att de använder parken på ett sätt som sätter avtryck i stadsdelen. Om man arbetar med temporära åtgärder så bör man ha för avsikt att det man gör är ett sätt att starta en aktivering av området, och att åtgärderna ska kunna leva kvar efter det att de är permanenta. Annars finns en risk att parken används för att bygga en föreställning om ett



område som inte infrias över sikt och bara blir ett alibi för att utveckla dyra lägenheter för en privilegierad medelklass.

The Green Lab

The Green lab är ett litet innovationslabb och ett ekosystem för individer och organisationer för att designa hållbara lösningar för livsmedel, vatten och avfall. Bland annat huserar de ett makerspace där det finns utrustning för att utveckla idéer till produkter eller tekniska lösningar.

Jag lärde mig under besöket mycket om makerspace/Fablab och vilka utmaningar som finns kopplat till det. Det är svårt att få en gångbar affärsmodell i ett fristående koncept, makerspaces finns ofta i anslutning till Co-working och inkubatorer och då är det lättare att räkna hem som en del av ett större erbjudande. The Green lab erbjuder en rad andra tjänster vilka genererar kassaflöden, bland annat inkubator och konsulttjänster.

Jag ser ändå stor nytta i att kunna ha tillgång till en välutrustad verkstad, oavsett om man är ett startup, en förening eller en privatperson som vill förverkliga en idé.

Participatory City

Participatory City är en förening som verkar i stadsdelen Barking and Dagenham i östra London.

De agerar plattform för medborgarinitiativ och gör det möjligt för medborgare att omsätta sina idéer till projekt. Bland annat har de hyrt in sig i ett antal lokaler i bra lägen runt om i stadsdelen och har där ”drop-in-kontor”, eller ”shops” som är bemannade och redo att ta hand om medborgarnas initiativ och se till att de tas vidare. I organisationens centrala lokalisering finns en stor skaparverkstad med inriktning mot trä, metall, textil, mat med mera.

Jag imponeras över förmågan att hitta samverkan mellan ideella krafter, staden, företag och allmänheten i London. Det är en väldigt stor styrka att kunna agera plattform, men med så brett stöd. Det gör också att de har starkt finansiellt stöd och kan ha en rejäl personalstyrka med väl utbildade medarbetare och dessutom ”shops” på bra adresser i stadsdelen som verkligen gör att man kommer nära invånarna. I Sverige har vi svårt att hitta former för samverkan mellan offentliga krafter och ideella krafter.

I Göteborg hade detta varit väldigt välkommet, speciellt i våra socialt utsatta stadsdelar. Kanske kunde vi ha en bas för plattformen i Masthugget med makerspace och olika typer av labbmiljöer, men med lokala kontor i bra lägen i stadsdelarna. Så man skapar en rörlighet inom staden också.

Det ska bli väldigt spännande att följa deras utveckling och vilken nytta som det faktiskt skapar i stadsdelen. Jag tror det svåra är att ta idéerna vidare efter det att de lämnar idéstadiet och jag är inte säker på hur organisationen kan fortsätta stötta.

Styrelsehandling 23
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Dnr 101/19
2019-09-20
Lena Andersson

Sammanfattning

London har många fina exempel som handlar om delande, cirkularitet och deltagande och även om Göteborg och London inte är samma sak så finns det mycket som vi skulle kunna lära oss av. Jag uppmuntrar alla som är intresserade av detta tema att besöka London.

Kostnaderna för resan har varit 7 132 kronor och belastar projektet Sharing City.

Oskar Henriksson, Projektledare Fastighetsutveckling.