

Vd-rapport styrelsesammanträde 2019-10-25

Statusrapporter delområden

Statusrapporterna för våra delområden i Vd-rapporten samordnar vi från och med nu med vår projektorganisation. Rapporteringen fokuserar på:

- Risk och konsekvens.
- Åtgärd.
- Möjlighet.
- Kritisk aktivitet.
- Viktig händelse sedan föregående rapport.
- Kommande viktig händelse.
- Behov av beslut.

Statusrapporterna finns i Bilaga 1.

Aktuella händelser

NKI-resultat för 2019 är klart

Bolaget har ökat sin andel av nöjda/mycket nöjda kunder från 74 till 77 %.

Det innebär att bolaget på tre år har höjt sig från 62 till 77 %.

Siffrorna står sig starka: medelvärdet bland kommersiella fastighetsägare för 2018 var 67 %.

Incidentrapport

Två incidenter har inträffat 2019-10-07 i samband med att dykare på vårt uppdrag inspekterat Keillers kaj i Lundbyhamnen. Dels handlar det om en rasolycka och dels har dykarna blivit exponerade för mögel på ett hälsovådligt vis. Ingen har kommit till allvarigare skada.

- Älvstranden Utveckling är byggherre och har således byggherreansvar för arbetet.
- Bristerna i entreprenörens byggarbetsmiljösamordning har hanterats av dem och arbeten efter incidenterna genomförs nu på annat sätt med kompletterande skyddsåtgärder.
- Vi har upptäckt brister i det aktuella projektet hur ansvar och aktiviteter kopplat till vår byggarbetsmiljösamordningen har hanterats.
- Dessa bristerna har hanterats på ett internt möte och kunskapen och förbättrings-åtgärderna kommer nu kommuniceras till övriga berörda projekt.



Boksläpp Örgryte Torp

Bostadsområdet Örgryte Torp är fullt inflyttat och mer än 500 familjer har nu sitt vardagsliv här. Den 19 september var det boksläpp (i Örgryte Torp och senare på Bokmässan) om platsens intressanta historia, byggprojektet, husen och de som bor där, samt personerna bakom gatunamnen.

Älvstranden Utveckling, Bonava, Skanska Nya Hem, HSB Göteborg och Bostads AB Poseidon har tillsammans utvecklat och byggt området Örgryte Torp i ett konsortium. Under byggtiden, någon gång under 2018, när byggherrarnas arbetsgrupp träffades föddes idén att tillsammans skriva en bok om platsens intressanta historia, byggprojektet i sig, husen och gatorna.

Nordic Property Expo 15–16 oktober, Svenska Mässan

Vi deltog som utställare tillsammans med Business Region Göteborg och Fastighetskontoret. Vi var även med som föreläsare i programmet.

Älvstadendagarna 18–19 oktober

Årets Älvstadendagar pågår i Nordstan 18–19 oktober. Modellen över Älvstaden är på plats och vi håller områdesgenomgångar.

De två späckade Älvstadendagarna i Nordstan avslutas med ett panelsamtal lett av rutinerade programledaren Lennart Persson. I det samtalet deltar bland andra Ulrika Palmblad Gröön från Älvstranden Utveckling och Anders Svensson från Stadsbyggnadskontoret.

Fråga från tidigare styrelsesammanträde

I samband med vårt förra styrelsesammanträde ställde Boris Ståhl en fråga om hur man definierar ”stadsutvecklingsfrågor”.

Stadsutveckling är ett vitt begrepp som vi som arbetar inom området ofta tar för självklart. Så här beskriver staden själv sina strategier för stadens fysiska stadsutveckling:

Arbetsätt - Mål och riktning

Kommunstyrelsen har en aktiv roll i framtagandet av långsiktiga mål och riktningar för stadsutveckling, beslutar om inriktningar och godkänner strategier. Det ställer ökade krav på samverkan inför beslut, t.ex. genom en beredning eller utskott.

Stadsledningskontoret driver processer för framtagandet av ”vision” och säkerställer beslutad inriktning för och samverkan i nämndernas framtagande av strategier.

Bland annat genom att:

- Ta fram analyser och underlag.
- Koordinera stadens deltagande i nationell och regional planering.
- Ta fram förslag till olika typer av målbilder för stadsutveckling.



- Sammanställer gemensam styrinformation till politiken på strategisk nivå.
- Initierar, koordinera och tar fram förslag till inriktning för framtagande av styrande dokument med strategier för stadens fysiska stadsutveckling.
- Belysa strategiska målkonflikter i mål, riktning och styrande dokument inom stadsutveckling.

Älvstranden Utveckling och totalförsvaret

Bolagets utsedda kontaktperson för civilförvar och Vd har varit med på Länsstyrelsens totalförsvardag den 27 september. I en förändrad omvärld har nu Regeringen gett MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) samt Försvarsmakten i uppdrag att återuppbygga totalförsvaret.

Göteborg Stad hanterar frågan i ett stadenövergripande införandeprojekt som Stadsledningskontoret leder. Bolaget kommer att beröras, bland annat inledningsvis genom att bolagets verksamhet behöver analyseras samt att krisberedskapsarbetet kommer behöva utökas till att även omfatta civilt försvar, troligen med tyngdpunkt på samhällsviktig verksamhet i vårt fastighetsbestånd.

Vd, Vice vd, Kommunikations- och Fastighetschef har för avsikt att delta i stadsledningskontorets utbildningspass om projektet Civilt försvar i november. Utöver att informera om projektet, ligger fokus på att arbeta kring uppdragen krigsorganisation och krigsplacering.

Fastighetsärenden

Magasin 113

Arbete med underlag för att kunna fatta beslut om att göra investeringen att genomföra produktion av Magasin 113 – för kontor och en bottenvåning med kulturinnehåll och öppet för allmänheten – fortgår. Arbetet är koncentrerat till att säkerställa ytor för uthyrning och gestaltning av huset. I utformningen av huset är det viktigt att få bra ytor för uthyrning och förvaltning för att kunna få en god intäktssida. Dessutom har vi höga krav på gestaltning och att huset anger den ambition vi har med att Magasin 113 för att föregå med gott exempel i Frihamnen. Gestaltningen är viktig utifrån vad vi vill signalera, men också utifrån att få kontroll på kostnaderna och grunden i investeringen.

På vårt styrelsesammanträde i november kommer vi att presentera ett underlag för att kunna ta beslut om:

- Att starta uthyrning av lokaler.
- Att påbörja framtagandet av förfrågningsunderlag för att upphandla en entreprenad.
- Budget för dessa aktiviteter.

Beslutsunderlaget kommer att bestå av ekonomisk redovisning med scenarier, riskredovisning, analys av målgrupp för kontorshyresgäster, marknadsanalys, med mera.



Fastighetsförvaltning

Inget att rapportera.

Organisation och verksamhetsstyrning

Direktupphandlingar från 50 000 kronor

Certifierad byggtreprenör till ett uppskattat värde om 450 000 kronor. Entreprenör med certifiering från MSB för arbeten i skyddsrum. Kompetensen saknas på befintliga ramavtal. Upphandlingen är därmed att betrakta som en tillåten direktupphandling.

Aggresso

Bolaget arbetar sedan våren 2019 med att införa Aggresso – ett nytt ekonomisystem som ersätter IFS samt Proceedo som kopplar samman inköp med ekonomi- och fakturasystem.

Projektet har arbetat för en driftstart i januari 2020 och projektarbetet har löpt på enligt plan. Under hösten har vi kommit fram till att ett införande den 1 januari 2020 innebär för stora risker för ordinarie arbete; resurser och tidplan matchar inte med komplexiteten i införandet. Vi arbetar därför efter ett införande tidigast maj 2020.

Remisser

Aktuella remisser

- Lek- och lärparken, Jubileumsparken.

Besvarade remisser

- Remiss för Göteborgs Stads program för lokalförsörjning.
- Remiss Strategisk planeringsfunktion – fortsatt utredning av facknämndernas organisation

Ej besvarade remisser

- Förslag till ny avfallsplan.

Bilagor

Bilaga 1. Statusrapporter delområden.

Bilaga 2. Reserapport Expo Real 2019.

Bilaga 3. Reserapport Oslo Inbjudan IFLA World Congress 2019 i Nordic Perspectives: New Common Ground

Bilaga 4. Reserapport studieresa Oslo 12–13 september 2019 Projektstyrning, Urban planering och delar av staben.

Bilaga 5. Reserapport Studieresa till Köpenhamn 2–3 oktober 2019

Bilaga 6. Reserapport Keynote Speaker på Oslo Urban Arena, 11–13 september 2019

Bilaga 1. Statusrapporter delområden

Masthuggskajen

Markägarprojektet

Kommande viktig händelse: Byggstart Q4 2019 på kvartersmark, NCC & Balder.

Kommande viktig händelse: Stena planeras tillträda lotterna E1, E5, E6 i oktober.

Kommande viktig händelse: Elof Hansson planeras tillträda lotten D2 i oktober.

Kritisk aktivitet: Överlåtelseavtal av lotterna G1a och G2 planeras undertecknas den 10 december 2019 med Göteborgs Stads Parkering AB. Framdriften av parkeringshuset är kritisk för projekt Masthuggskajen då eventuell försening av färdigställande av P-huset (G2) påverkar utbyggnadstidplanen för övriga kvarter på grund av brist på P-platser i området.

Halvö

Viktig händelse: Fastighetskontoret har gett besked om att de inte kommer att lägga en beställning till Älvstranden Utveckling för allmän plats utan hela beställningen går till Trafikkontoret som i sin tur kan lägga en beställning av Halvön till Älvstranden Utveckling.

Kommande viktig händelse: Beslut kring genomförande av halvö i särskild ordning inklusive beställning från Trafikkontoret till Älvstranden Utveckling.

Trafikkontoret Gata & Kaj

Risk: Delprogram Gata & Kaj (Trafikkontoret) ser en risk att slutgiltig genomförandestudie (GFS) blir försenad gentemot den ursprungliga tidplanen, det vill säga i början av Q2 2020.

Åtgärd: Arbetet har påbörjats av programledningen i Masthuggskajen för att hitta en bättre struktur och ledning för arbetet i GFS-projektet med syfte att öka framdriften i arbetet.

Skeppsbron

Återremiss Kommunfullmäktige

Kritisk aktivitet: Utredning för att svara på återremissen från Kommunfullmäktige genomförs under hösten för att ge förslag på möjliga förändringar inom och utom den beslutade detaljplanen. Beslut tas i bästa fall av Kommunstyrelsen i januari 2020 och i Kommunfullmäktige i februari 2020.

Risk: Alternativa lösningar som utreds i återremissen för att minska kostnaderna för att genomföra allmän plats kan samtidigt komma att minska intäkterna eller få juridiska konsekvenser. Konsekvensen kan bli minskade intäkter till projektet.



Åtgärd: Utredda riskerna för minskade intäkter samt juridiska risker, samt att ta dessa i beaktande vid bedömning av helheten i återremissen.

Lindholmen

Planprogram & Ekonomisk förstudie (EFS)

Kritisk aktivitet: Arbete med Planprogram & ekonomisk förstudie (EFS) pågår internt samt med Stadsbyggnadskontoret och övriga förvaltningar.

Centrala Lindholmen

Kritisk aktivitet: Framtagande av bolagets strategi för området, som ger input till starten av detaljplanarbetet.

Pumpgatan

Viktig händelse: Fastighetskontoret och Älvstranden Utveckling har gemensamt tagit ställning till att det inte är ekonomiskt genomförbart med en skola för 720 elever vid Götaverksgatan.

Kommande viktig händelse: Älvstranden Utveckling och Fastighetskontoret kommer att arbeta aktivt med att hitta en gemensam lösning med staden för att lösa behovet av skola, genom att tillsammans leta efter alternativ placering i närområdet.

Risk: Detaljplan för skola är planerad att inkludera Älvstranden Utvecklings förvaltningsfastighet M1, om en alternativ placering för skolan hittas för skoltomten så riskerar planen att pausas av Stadsbyggnadskontoret.

Åtgärd: Dialog med Stadsbyggnadskontoret.

Lindholmshamnen

Viktig händelse: Vattenfastigheten Lindholmen 40:1 (Restauranglotten) är ute för ny markanvisning.

Viktig händelse: Den nya Regnbågsparken invigdes 2019-09-06.

Frihamnen

Konsortieprojektet

Kritisk aktivitet: Markanvisningsavtalen upphör att gälla 2019-10-31 och planen är att förlänga avtalet cirka 6 månader utan ändring.

Kritisk aktivitet: Uppdaterat avtal tas fram som ersätter de tidigare tecknade avtalen. Älvstranden Utveckling utarbetar förslag till nytt samarbetsavtal och förhandlar under hösten/vintern.

Kritisk aktivitet: Utveckla projektstrukturen och bemanna organisationen.



Temporära bostäder

Viktig händelse: Pålning av första kvarteret är klart och nu pågår montage av grundkonstruktion. Projektet fortlöper enligt plan.

Ekonomi 5:e strukturen

Viktig händelse: Risk- och konsekvensanalys av stadens gemensamt framtagna strukturförslag för Frihamnen (Femte strukturen) ur ett markägarperspektiv. Rapportering från projektet till ledningsgruppen 2019-10-08.

Kommande viktig händelse: Nästa rapportering till ledningsgruppen 2019-11-15. Styrelsen informeras i oktober och november.

Start planprogram

Kommande viktig händelse: Arbete med planprogram, för att sätta ramen för ingående detaljplaner, kommer att starta när Portföljstyrgrupp Älvstaden fattar beslut.

Återstart av detaljplan 1

Kommande viktig händelse: Detaljplanearbetet kommer att återupptas när risk- och konsekvensanalysen är genomförd och resultaten godkända av ledning och styrelse. Stadsbyggnadskontoret önskar planavgift för merarbete, vilket ledningsgruppen har godkänt.

Övriga detaljplaner

Viktig händelse: Arbetet med detaljplan Hjalmar Brantingsgatan och detaljplan Spårväg är stoppade av Stadsbyggnadskontoret på grund av att planavtal saknas med beställare Fastighetskontoret.

Smyrnakyrkan

Kommande viktig händelse: Överlåtelseavtal planeras tecknas efter beslut i respektive styrelse: Smyrnakyrkan 2019-10-16 och Älvstranden Utveckling 2019-10-25. Tillträde planeras efter bygglovsansökan och lantmäteriförrättning 2020-04-01.

Gullbergsvass

Terminalbyggnaden

Viktiga händelser: Start för att planera flytt och hyresgästanpassning av Go-kart-centralen samt förbereda rivning del av terminalbyggnaden i anslutning till Kämpegatan. Startat enligt styrelsebeslut (2018-10-26).

Kommande viktig händelse: Åskande av budget för rivning. Planeras till styrelsesammanträde 2019-11-22.



Kämpegatan

Risk: Höga halter av luftföroreningar är uppmätta i Centralenområdet vilket troligen påverkar möjligheten att bygga bostäder i området. Frågan drivs vidare inom delområde Centralenområdet.

Åtgärd: Gullbergsvassprogrammet håller tät kontakt med Centralenområdet för att följa utvecklingen.

Viktiga händelser: Försäljning av Kvarter E bordlades i Kommunstyrelsen 2019-10-09.

Spårområde Norra

Möjlighet: Kostnaden för rivning av spår ser ut att hamna betydligt under budget.

Utanför Älvstaden

Celsiusgatan

Viktig händelse: Projektering av att genomföra allmän plats inleds Q4 2019. En uppdaterad kalkyl visar en ökad kostnad jämfört med tidigare uppskattning vid tecknande av exploateringsavtal.

Behov av beslut: Tilläggsäskande till styrelsen för att genomföra allmän planeras i november.

Prioriterade arbetsområden i för portföljledningen

Styrning och operativt stöd av markägarprogram

Kritisk aktivitet: Styrning och uppföljning av kritiska aktiviteter i projektportfölj Utveckla Hållbar Stad sker genom programägaremöte. Återkommande möten per delområde/markägarprogram varannan vecka där programägare och programledare deltar.

Programledningen ger operativt stöd till program- och projektledare för kritiska aktiviteter. Stöd ges inom projektledningsaktiviteter som tidplanering, projektorganisation, riskhantering etc. Stöd ges även för att hantera bolagetss processer som äskandeprocessen etc.

Resurs kartläggning / planering

Kritisk aktivitet: Kartlägga resursbehovet i portföljen. Kartläggningen görs genom att identifiera resursbehovet per projektroll. Resursbehovet varierar över tid beroende på i vilken fas projektet befinner sig i. Det innebär att resurskartläggningen måste göras ihop med framtagande av en övergripande portföljtidsplan.

Portföljtidsplan

Kritisk aktivitet: För att få en bra överblick i vilken fas respektive projekt befinner sig pågår ett arbete med att ta fram en portföljtidsplan. Tidsplanen är uppdelad per delområde och detaljplan samt projektfas, som detaljplanfas, genomförandefas etc. Resursbehoven ser olika ut beroende på fas.



Agresso och ekonomistyrning ur ett portföljperspektiv

Kritisk aktivitet: För att säkerställa att ekonomistyrning och uppföljning på portföljnivå möjliggörs i och med införande av nytt projektekonomisystem är portföljledningen involverad i införandeprojektet och bevakar portföljperspektivet.

Lägesrapportering

Viktig händelse: Från och med september rapporterar Älvstranden Utveckling större program och projekt och sin lägesrapport i Antura. Syftet är att höja kvaliteten på rapporterna samtidigt som målet är att minska administrationen. En rutin för lägesrapportering har tagits fram för att säkerställa likvärdig och hög kvalitet.

Kritisk aktivitet: Arbete från portföljledningen med att följa upp och ge återkoppling på lägesrapporter från program och projekt fortsätter under hösten för att säkra hög kvalitet.

Viktig händelse: Denna lägesrapport är den första portföljlägesrapporten som summerar läget i projektportfölj Utveckla Hållbar Stad i sin helhet. Portföljlägesrapporten kommer framöver att sammanställas i början av varje månad.

Resurssituation i portföljen

Portföljledningen kommer till nästa rapport att utveckla detta kapitel för att kunna summera resursbehov som finns eller som kommer att uppstå.



Bilaga 2. Reserapport Expo Real 2019, 7–9 oktober

Expo Real är en årlig fastighetsmessa i Tyskland med fokus på den europeiska marknaden. Mässan äger rum i München. Business Region Göteborg och Invest in Stockholm har en gemensam monter. Älvstadsmodellen var på plats ihop med en Stockholmsmodell. Det hölls också mindre föredrag i montern. Den 7 oktober var fokusområdet Co-Working / Co-Living och den 8 oktober var det fokus på logistik.

Vårt deltagande

Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling, representerade Älvstranden Utveckling.

Syftet med resan var att stärka redan befintliga relationer men också knyta nya kontakter i form av möjliga investerare till utvecklingen av Älvstaden. Vidare deltog Älvstranden Utveckling också i ett halvdagsmöte med det europeiska nätverket Waterfront cities.

Waterfront cities

Waterfront cities är en sammanslutning av hamnstäder som alla arbetar med en utveckling av hamnindustrimark till att bli levande stadsdelar. Pittsburg, USA, var inbjudna för att byta erfarenheter rörande att öppna upp industrimark och tillgängliggöra den för stadensinvånare och besökare.

Nätverket identifierade att det finns en gemensam problemställning rörande de investeringar som måste göras för att skydda städerna mot höjda vattennivåer som en följd av klimatförändringar. Nätverket ska undersöka möjligheterna att driva frågan om finansiering av åtgärder i förhållande till EU.

Möten med tyska och österrikiska aktörer

Tisdagen den 8 oktober bestod av flera möten med olika tyska och österrikiska aktörer som visade intresse för att föra dialog om investering i Göteborg. Stort intresse för logistik och samhällsfastigheter, men även kontorsfastigheter.

Sammanfattning

Expo Real är ett intressant forum för att knyta kontakter med investerare. Attityden på mässan är mycket resultatriktad. Det är effektivt att vara på plats, att kunna träffa många under en begränsad tid.

Styrelsehandling 18
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Dnr 101/19
2019-10-25
Lena Andersson



**ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING**

En del av
Göteborgs Stad

Bilaga 3. Reserapport Oslo Inbjudan IFLA World Congress 2019 i Nordic Perspectives: New Common Ground

Resan genomfördes inte på grund av annan prioritering med deltagande i starten för fortsatt arbete med Magasin 113.



Bilaga 4. Reserapport studieresa Oslo 12–13 september 2019 Projektstyrning, Urban planering och delar av staben

Studieresan var en gemensam resa där avdelningarna Urban planering och Projektstyrning deltog tillsammans med delar av Vd-staben. Syftet är dels generell kompetenshöjning och dels att stärka sammanhållningen mellan avdelningarna, som båda växt och haft viss personalomsättning.

Då avdelningarna delvis arbetar överlappande i samma process och delvis i separata processer har ett centralt fokus varit att resan innefattar projekt som skapar en vidgad förståelse för helheten i stadsutvecklingsprocessen.

Om Fjordbyen

Fjordbyen är Oslos motsvarighet till Älvstaden, där omvandlingen av vattennära industri- mark till innerstad är indelad i flera delområden. En del områden är under planering och flera är i genomförandeskede. Studieresan har gett en gemensam syn på de utmaningar som väntar oss gällande utveckling och genomförande av det olika delarna inom Älvstaden.

Program 12 september, 13.00–17.00

Besök på Oslo Plan- och bygningsetat (PBE)

- Övergripande information om stadsutvecklingen i Oslo vid deras stora modell.
- Information och samtal med Andre Aasrud, seniorrådgivare på Klimaeteten, kring Oslos klimatstrategi och införande av klimatbudget.
- Information och diskussion med Jakob Rönn Hedegaard, seniorarkitekt vid Fjordbyenheten, kring organisation och övergripande stadsutvecklingsfrågor.

Stadsvandring – Jakob Rönn Hedegaard, PBE:

- Fredriksstad – pågående platsbyggnad i form av t ex skatehall och infocenter
- Havnepromenaden, 9 km lång, utvecklas i takt med exploateringen
- Tjuvholmen färdig miljö med tät bebyggelse, museum och allmänt bad/park
- Akers brygge färdig miljö, levande gatuplan och stråk

Program 13 september, 08.30–13.30

Stadsvandring – Jakob Rönn Hedegaard, PBE:

- Salt, privat initiativ till platsbyggnad + konst
- Bastubåtar för uthyrning centralt placerade vid Langkaia, privat initiativ
- Operaområdet + utsikt Fjordbyen

Stadsvandring – Vibeke Hermanrud, Björvika Udvikling:



- Barcode färdig miljö och Bispekilen under byggnation. Information om bland annat finansiering av allmän plats genom bidrag från exploatörerna

Information – Ane Beate Hovind, Björvika Udvikling:

- Losaeter platsbyggnad genom odling i staden + information Future Library mm
- Söränga bostadsområde delvis färdigt + publikt havsbad

Sammanfattning - resultat

Studieresan har varit mycket inspirerande och deltagarna har haft givande diskussioner kring hållbar stadsutveckling. Det är särskilt berikande att medarbetare från projektstyrning och urban planering får dela upplevelserna av studiebesöket, då man till vardags arbetar tillsammans i våra stads-utvecklingsprojekt. Med gemensamma referensramar underlättas arbetet i vardagen väsentligt.

Mycket värdefullt när guiderna arbetar operativt i projekten. Då finns större möjlighet att få svar på en del detaljfrågor kring arbetssätt och förutsättningar.

Det blir tydligt att det krävs ett stort initialt engagemang av staden själv, inklusive finansiering, för att skapa nya stads-kvaliteter – förutom uthållighet och ett stort engagemang i dessa långa processer.

Oslo har en intressant 3D-modell på sitt stadsbyggnadskontor. Den kan t ex visa olika teknikslag och utvecklingen i staden genom att lysa upp olika delar av modellen.

Ekonomi – utfall

Resekostnad buss	17 000	
Övrigt (hotell, guide mm)	31 095	
Mat	22 500	
Summa	70 595	2 206 kr/person (32 personer)
Godkänd budget	92 400	2 567 kr/person (36 personer)



Bilaga 5. Reserapport Studieresa till Köpenhamn 2–3 oktober 2019

Deltagare: Lina Gudmundsson, projektledare och Christine Olofsson, hållbarhetschef.

Bakgrund och syfte

Den 2–3 oktober arrangerade utredningen ”Samordning för bostadsbyggande” en studieresa till Köpenhamn för de svenska kommuner som ingår i utredningens kommunnätverk, och som alla bedriver större stadsutvecklingsprojekt. Älvstranden Utveckling har sedan 2018 varit en av de utpekade kommunerna som ingår i nätverket och deltog med två medarbetare på studieresan. Syftet med Älvstrandens deltagande var att både lära och inspireras av flera pågående stadsutvecklingsprojekt i Köpenhamn. Mycket av de utmaningar som Köpenhamn arbetar med är de samma som i Älvstaden, och därför bedömdes studiebesöket väldigt relevant för bolaget att medverka på.

2 oktober Platsbesök i Södra och Norra Örestad samt Sydhavnen.

Örestad utvecklades i samband med att Metron byggdes till Kastrop. Att sälja marken och släppa fram exploatering var ett sätt att finansiera utbyggnaden av metron. Samtidigt begränsades det område som tilläts för exploatering vilket ledde till ett långsmalt exploateringsområde längs metrospåret. Spåren går till största delen på bro. Detta har försvårat för en bra stadsstruktur mellan de många spektakulära byggnaderna, ritade av flera av Danmarks främsta arkitekter. Sydhavnen är ett spännande stadsutvecklingsområde med både färdigutvecklade delar och delar under utveckling. Området ligger till stor del på gammal industrimark med föroreningar. Sydhavnen kännetecknas av vatten närhet, omväxlande arkitektur och relativ småskalighet, med ett stort antal kanaler och kajer som för tankarna till Amsterdam eller Hamburg. Kanalerna är till del nyanlagda utifrån kommunens krav på att mängden blåyta inte får minska vid en exploatering.

3 oktober Platsbesök i Nordhavnen

Nordhavnen är ett av de mest ambitiösa stadsutvecklingsprojekt i staden och i Skandinavien just nu. De första personerna flyttade in 2015. Sedan dess har invånartalet stigit till dagens ca 2500. När

hela stadsdelen är färdigbyggd förväntas den förse 40 000 människor med bostad. Nordhavnen har från start planerats som en grön och ”energimedveten” stadsdel. Arbetet med hållbarhet dokumenteras och följs upp med det tyska certifieringssystemet DGNB och utvecklingsbolaget ”By og Havn” har sedan 2013 i uppdrag att utveckla området. Stadsdelen har planerats utifrån principen ”5-minuters-staden” för att främja att man tar sig runt i första hand till fots, med cykel eller metro. Tanken är att det ska vara möjligt att nå affärer, arbetsplats, institutioner, kulturellt utbud och kollektivtrafik inom 5 minuter från alla delar av stadsdelen.

Erfarenheter, lärdomar och tankar att ta med sig i det fortsatta arbetet

I den hållbara utvecklingen av Älvstaden så har vi många utmaningar som är samma, eller väldigt lika, de utmaningar man haft och har i Köpenhamns stora stadsutvecklingsprojekt



i Örestad, Sydhavnen och Nordhavnen. Det fanns väldigt mycket att lära från alla projekten. I Örestad fanns det även rätt mycket att lära kring vad vi inte ska göra om vi vill uppnå den stad som visionen talar om. Storskaligheten och bristen på stadsmässighet var slående och gav många tankar kring vad man missat, samtidigt är det intressant att först bygga en metro och sedan låta exploateringen kring metron täcka finansieringen av densamma.

I Örestad fick vi möjligheten att titta på Lendager Groups nya bostadshus ”Resource Row” i återvunnet material. Ett spännande projekt att inspireras av, i utvecklingen av Älvstaden.

Vi besökte även Almenbolig+ området. Almenbolig+ är ett koncept utvecklat av KAB, Danmarks största allmännyttiga bostadsbolag (privatägt). Konceptet innebar bl.a. kostnadseffektiv byggprocess baserad på prefabteknik, små yteffektiva bostäder samt en hög grad av självförvaltning, allt detta för att kunna hålla hyran på en låg nivå. Ett intressant koncept för Älvstranden att titta mer på.

I både Sydhavnen och Nordhavnen fanns det mycket inspiration ta med hem. Till exempel att det finns många olika sätt att hantera mötet med vatten på, allt i från utbyggnad av kajer, till slänter, träbryggor, eller att husen står rakt vid vattnets kant. Liknande ställningstagande står vi nu inför i Frihamnen där vi har ca 4 km älvkant att hantera. Då studiebesöket skedde i Sydhavnen genomfördes till cykel fanns det mycket att lära av danskarnas sätt att hantera många cyklister i en stadsmiljö. De många gång- och cykelbroarna, cykelbanorna, och gatusektionerna var väldigt imponerande.

I Sydhavnen besöktes även en skola där skolgården samutnyttjas som offentlig plats. En superintressant konstruktion med trappsektioner för lek och vistelse ända upp till taket och där man tagit höjd för ökade driftskostnader vid samnyttjan.

I Nordhavnen, som har många likheter med Frihamnen fanns det kanske allra mest att lära. Allt ifrån hur man bygger ut i vatten, hanterar gamla hamnytor och pirar, till utbyggnad av kvarter och platser. Deras tankar och idéer kring hur man kan arbeta kantzoner (ytan närmst husfasaden) för att få aktiva och attraktiva gatumiljöer var väldigt inspirerande, där privat och offentligt möts på ett intressant sätt.

Föreläsningen på morgonen på By og Havns kontor var väldigt intressant ur ett Älvstrandenperspektiv. Här har Köpenhamn ett bolag som till viss del har samma uppgift som Älvstranden Utveckling. Och det var därför väldigt intressant att höra hur de arbetar, hur de organiserat sig, hur de förhåller sig till Köpenhamns ”Stadsbyggnadskontor”. Och inte minst kring hur de finansierar sina projekt och driver stadsutveckling framåt.

Ekonomiskt utfall

Utredningen stod för alla kostnader relaterat till programmet samt middag. Tågresa och logi bekostas av deltagarna. Beräknad kostnad för Älvstranden Utveckling var 5 000–6 000 kronor. Utfallet som även inkluderar arvode till resebyrå hamnade på 7 030 kronor inklusive moms och bokningsavgifter hos vår resebyrå.



Bilaga 6. Reserapport Keynote Speaker på Oslo Urban Arena, 11–13 september 2019

Christine Olofsson, hållbarhetschef.

Bakgrund och syfte

Älvstrandens hållbarhetschef Christine Olofsson blev i juni inbjuden att vara en av sex keynote speakers på den internationella konferensen Oslo Urban Arena (OUA). Syftet med att medverka som talare var att få berätta för en ny stor publik om det hållbarhets- och innovationsarbetet som bolaget bedriver. Övriga keynote speakers kom från eller pratade om stadsutveckling i New York, London, Toronto, Paris och Oslo. Drygt 550 personer – arkitekter, planerare, byggherrar och andra intresserade av stadsutveckling – deltog på Oslo Urban Arena och lyssnade till föredraget om bolagets hållbarhets- och innovationsarbete i Älvstaden.

OUA har arrangerats sedan 2014 och riktar sig till arkitekter, planerare, byggherrar och andra intresserade av stadsutveckling från hela världen. I Vision Älvstaden så står det att Älvstaden ska göra Göteborg synligt för världen och vi ska arbeta på ett sätt som skapar uppmärksamhet och intresse för det vi gör. Att bolaget var inbjudet på en internationell konferens som keynote speaker är ett bevis på att det finns ett intresse för att få veta mer om det bolaget gör i Älvstaden inom hållbar stadsutveckling.

11 september

Invigning av Oslo Urban Arena och utställningen Wasteland.

Wasteland är en utställning om återbruk av byggmaterial i nybyggnation. Med utställningen Wasteland visar de danska arkitekterna Lendager Group och norska fastighetsägaren Mustad hur framtidens städer kan byggas av dagens avfall. Wasteland synliggör även vilken potential det finns i hållbar utveckling för bygg- och anläggningsbranschen. Utställningen visar hur aktörer från olika delar av näringslivet kan bidra till att nå Norges klimatmål om att minska CO₂-utsläppen och skapa fler arbetstillfällen genom en hållbar utveckling.

12 september

Oslo Urban Arena – keynote speaker.

Första konferensdagen där fokus låg på presentationer av alla keynote speakers.

13 september

Oslo Urban Arena – breakout sessions.

Andra konferensdagen där fokus låg på en mängd olika mindre seminarium om bland annat olika stadsutvecklingsprojekt, om cirkulära byggmetoder, om lärande och utvärdering i stadsutvecklingsprojekt och om nya typer av samarbeten för att minska kostnadsdrivande konflikter i byggprojekt.



Erfarenheter och lärdomar

Besöket på utställningen Wasteland gav både mycket kunskap och inspiration. Sverige har till stor del börjat arbeta med frågan om återbruk av byggmaterial men i både Danmark och Norge har man verkligen börjat bygga på det här sättet. Det intressanta i detta är att man både har börjat räkna på vilket materialvärde som befintliga fastigheter har, om de ska rivas, och vad användningen av detta materialet skulle ge både i minskade kostnader och i klimatnytta. Tanken bakom allt detta är att inget byggprojekt ska vara dyrare än att bygga i nytt material, och det har Lendager Group bevisat i alla sina projekt. Detta är värdefull kunskap för Älvstranden i vårt hållbarhetsarbete.

Även intressanta exempel på Co-living som boendeform är något att lära sig av samt hur viktigt det är att arbeta med hälsosamma miljöer i våra städer, och hur den fysiska strukturen kan bidra till det likväl som att skapa mer ohälsa bland våra invånare. Dessutom presenterades ett spännande innovationssamarbete som Waterfront Toronto (väldigt likt Älvstaden som projekt) har med Googels Sidwalk Labs som en partner i utvecklingen av deras stad och digitaliseringen av staden.

Efter Älvstrandens föreläsning kom många fram och frågade om det arbete som bolaget bedriver, bland annat kopplat till vår konsortiemodell och det finns ett tydligt intressen att lära sig mer om det hållbarhetsarbete som bolaget bedriver i Älvstaden.

Ekonomiskt utfall

Reskostnaden tur och retur med buss eller tåg Göteborg-Oslo, var beräknad till cirka 600 kronor. Konferensen betalade hotellet för föredragshållarna. Utfall 330 kronor då hemresa gjordes tillsammans med bolagets kollegor som var på studieresa i Oslo.