

Styrelsehandling 16  
Älvstranden Utveckling AB  
Dnr 101/19  
2019-11-22  
Lena Andersson, Vd

## Vd-rapport styrelsesammanträde 2019-11-22

### Förbättringsarbete beslutsunderlag

Bolaget har genomfört ett utvecklingsarbete för att kartlägga och utveckla processen där vi bereder och kvalitetssäkrar underlag till beslutsärenden. Vi har också utvecklat stödet till handläggarna för att kunna leverera ett väl underbyggt beslutsunderlag. Resultatet av arbetet är en ny mall och hjälptexter som ska hjälpa handläggaren att skriva beslutsunderlag.

Såväl den nya mallen som processen har säkerställts med Stadshus AB och utvecklats genom att testa, bearbeta och förankra innehållet hos olika internt berörda parter. Inför novemberstyrelsemöte har vi också genomfört en utbildning för att aktivt testa det nya upplägget för bredning.

### Fastighetsärenden

Inget att rapportera utöver styrelseärenden.

### Fastighetsförvaltning

#### Uppsägning hyresgäst Bananpiren

Hyresgästen som hyr Bananpiren för att driva event har blivit uppsagd på grund av bristande betalning. Skulden uppgår för närvarande till 1 924 00 kronor (exklusive moms). Hyresgästen har till 2019-11-21 på sig att betala sin skuld och kan därmed få uppsägningen återkallad.

### Organisation och verksamhetsstyrning

#### Direktupphandlingar

Vid en stickprovsgranskning och genomgång av konsultavtal har bolaget upptäckt att en direktupphandling som enligt rutin borde ha rapporterats i Vd-rapporten har missats genom att en ruta för ramavtal var ikryssad.

Direktupphandlingen skedde i november 2018 och avser inköp av senior kommunikationsrådgivare från kommunikationsbyrå Welcom AB. Inköpet uppgår till cirka 250 000 kronor.

#### Fastställande av styrande dokument

Enligt den Arbetsordning för styrelsen som antogs 2019-03-08 (Dnr 0185/19) ska styrelsen vid styrelsesammanträdet i november fastställa styrande dokument. Detta har skett tidigare år genom en lista över alla de Göteborgs Stads styrande dokument och

bolagsinterna anvisningar och rutiner som funnits relevanta för bolagets styrning och ledning.

Under 2019 har en översyn över arbetssätt genomförts och de styrande dokumenten har i hög utsträckning integrerats i handböcker på bolagets intranät ÄPIC. Ett arbete pågår också just nu där de kvarvarande dokumenten integreras och kopplas till ett kvalitetsledningssystem med beskrivningar av bolagets processer. En lista över bolagets styrande dokument skulle därför vara missvisande då informationen inte längre hittas i dokumentformat och beslutsärendet uteblir därför. Arbetsordning för styrelsen kommer att justeras på styrelsesammanträdet i mars 2020.

### **Aktuella remisser**

- Remiss Motion av Björn Tidland (SD) om att återuppta förstudien om ett varvs- och industrihistoriskt centrum.

### **Besvarade remisser**

- Lek- och lärparken, Jubileumsparken.
- Detaljplan för Överdäckning av Götaleden, Gullbergsvass.

### **Obesvarade remisser**

–

### **Övriga aktuella händelser**

- Den 22 november inviger vi byggnationen av 800 temporära bostäder med tidsbegränsat bygglov i Frihamnen.
- Ida Fossenstrand föreläser på ett studentevent 20 november i Älvrummet på temat: Är Göteborg världens bästa stad när det regnar?
- Louise Larsson och Anna-Lena Isacson bemannar Göteborg Stads monter på Chalmers arbetsmarknadsmässa VARM 26 november
- Jubileumsparken är med som ett av cirka 30 bad i nypublicerade boken Nordiska bad (Natur & Kultur).
- Vi har numera över 5 000 följare på bolagets LinkedIn.

### **Bilagor**

Bilaga 1. Statusrapporter delområden.

## Bilaga 1. Statusrapporter delområden

### Masthuggskajen

#### Fastighetsöverlåtelse / Tillträden

**Viktig händelse:** Stena har tillträtt lotterna E1, E5, E6.

**Viktig händelse:** Elof Hansson har tillträtt lotten D2.

#### Ledningssamordning

**Risk:** Brist på samordning av ledningsarbeten på Masthuggskajen riskerar att få negativ påverkan på tid, kostnad och kvalitet för projektet.

**Åtgärd:** En process och ett arbetssätt inkl. ansvar för samordning av projektering och genomförande är under framtagande och införande.

#### Genomförandestudie Gata & Kaj

**Viktig händelse:** Genomförandstudiens programhandling har varit ute på remiss under oktober.

#### Hotell Draken

**Kritisk aktivitet:** För att kunna genomföra byggnation av hotell Draken krävs samordning mellan genomförandet av allmän plats, ledningsägarna samt med överdäckningen av Götatunneln. Framtagande av en samordnad projekterings och genomförande plan pågår.

#### Kommunikation med fastighetsägare på Masthuggskajen

**Kommande viktig händelse:** Informationsträff om utbyggnaden av Masthuggskajen genomförs med inbjudna fastighetsägare på Första Långgatan, Trafikverket, Länsstyrelsen, Miljöförvaltningen m.fl. 2019-11-13.

#### Kommersen

**Kommande viktig händelse:** Identifiering av möjlig tillfällig plats för Kommersen under utbyggnaden av Masthuggskajen kommer att genomföras i samarbete med Fastighetskontoret och Trafikkontoret.

#### P-hus väster

**Kritisk aktivitet:** Överlåtelseavtal av lotterna G1a och G2 är undertecknad med Göteborgs stads parkering AB.

**Kommande viktig händelse:** Investeringsbeslut i Fastighetsnämnden angående ”Mat-tak” och av Idrotts- och föreningsnämnden angående idrottshall kommer att gå upp för beslut i november.

## Halvön

**Viktig händelse:** Samverkansavtal mellan parterna Stena Fastigheter, Elof Hansson, Riksbyggen och Älvstranden Tecknandes 2019-11-12

**Kritisk aktivitet:** Sätta processen kring genomförande av halvön i särskild ordning inkl. beställningar mellan Fastighetskontoret, Trafikkontoret och Älvstranden.

## Skeppsbron

### Återremiss KF

**Kritisk aktivitet:** Utredning för att svara på återremissen från Kommunfullmäktige pågår i syfte att ge förslag på möjliga förändringar inom och utom den beslutade detaljplanen. Rapport skickas till Stadsledningskontoret 30 november, beslut kan tidigast tas av Kommunstyrelsen i jan 2020 och av Kommunfullmäktige i feb 2020.

Arbetet följer tidplanen. Arbetet utgår från tre olika alternativ:

- 1) Det ursprungliga alternativet enligt GFS med modifieringar beskrivna i TU från SLK i maj 2019.
- 2) Ett alternativ med minsta möjliga kostnad som enligt stadsbyggnadskontorets bedömning ryms inom nuvarande detaljplan.
- 3) Ett alternativ som sänker kostnaden ytterligare men kräver ny detaljplan.

**Risk:** Konsekvensen av alternativa lösningar kan innebära juridiska risker och minskade intäkter till projektet.

**Åtgärd:** Utreder riskerna för minskade intäkter samt juridiska risker, samt tar dessa i beaktande vid bedömning av helheten i återremissen.

### Konsortie Samverkansavtal

**Kritisk aktivitet:** Samverkansavtal för Skeppsbron löper ut 2020-01-16, arbete med att sätta processen för förlängning av samverkansavtal har påbörjats.

## Lindholmen

### Planprogram & Ekonomisk förstudie

**Kritisk aktivitet:** Arbete med Planprogram & Ekonomisk förstudie pågår internt samt med Stadsbyggnadskontoret och Fastighetskontoret. Älvstranden arbetar med att komma med inspel till planprogrammet i november.

### Centrala Lindholmen

**Kritisk aktivitet:** Arbete med värdeanalys som tydliggör kritiska vägval/ställningstagande för Älvstranden inför planarbetet. Löpande förankring sker med ledningsgruppens Utskott.

## Pumpgatan etapp 3

**Kritisk aktivitet:** Hitta ett ekonomisk hållbart alternativ för skoltomten, arbete pågår för att ta fram ett underlag för inriktningsbeslut.

**Kommande viktig händelse:** Älvstranden och Fastighetskontor 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.

## Lindholmshamnen

**Kommande viktig händelse:** Inom området pågår tre bostadsprojekt.

1. PEAB byggnation pågår av 129 bostadsrätter, planerad inflytt Q3 2020
2. HSB byggnation pågår av 122 bostadsrätter, planerad inflytt Q1-Q2 2021
3. Riksbyggen projektering pågår av 211 bostadsrätter och kooperativa hyresrätter, byggstart planerad Q4 2020 och inflytt Q1-Q2 2021

**Viktig händelse:** Vattenfastighet (Restauranglotten) har varit ute för ny markanvisning under 4 veckor fram till 1/11. Inget anbud inkom. Ambitionen är att förädla området men ingen ny markanvisning är aktuell för tillfället.

## Frihamnen

### Konsortie

**Viktig händelse:** Förlängning av konsortiets markanvisningsavtal till 2020-04-30 godkändes i Älvstrandens Styrelse 2019-10-25. Förlängningar utskickade för underskrift.

**Kritisk aktivitet:** Uppdaterat avtal tas fram som ersätter de tidigare tecknade avtalen. Älvstranden utarbetar förslag till nytt samarbetsavtal och förhandlar med avtalsparterna. Nytt avtal planeras vara klart 2020-04-30

### Temporära bostäder

**Viktig händelse:** Pålning av första kvarteret är klart och nu pågår montage av grundkonstruktion. De första modulerna har levererats till området.

**Kommande viktig händelse:** Ett invigningsevent kommer att hållas 2019-11-22 av Byggherrarna, Älvstranden Utveckling och representanter från staden. Media är inbjudna till eventet.

**Kommande viktig händelse:** Första inflyttning av 36 lägenheter beräknas ske i februari 2020.

### Risk- och konsekvensanalys Frihamnen

**Viktig händelse:** Älvstranden har börjat kommunicera huvuddragen från risk och konsekvensanalysarbetet med stadens parter. Slutrapport planeras till december 2019 och inriktningsbeslut tas av Älvstrandens ledningsgrupp 191205.

## Start Planprogram

**Kommande viktig händelse:** Arbete med planprogram vilket inkluderar att sätta ramen för ingående detaljplaner, kommer att starta när Byggnadsnämnden (BN) fattar beslut. Ärendet går upp i BN 191126.

## Detaljplan 1

**Kommande viktig händelse:** Detaljplanearbetet kommer att återupptas när risk- och konsekvensanalysen (2.4.3) är genomförd och resultaten godkända av ledning och styrelse. Stadsbyggnadskontoret önskar ökad planavgift för merarbete.

## Detaljplan 2

Utförlig information ges på styrelsesammanträdet (lunchföredraget).

## Detaljplan Spår

**Viktig händelse:** Detaljplanarbete åter igång.

## Smyrnakyrkan

**Viktig händelse:** Beslut fattades att gå vidare med köp resp. försäljning av fastigheten i respektive styrelse Smyrnakyrkan 191016 och Älvstrandens 191025. Tillträde planeras genomföras efter bygglovsansökan och lantmäteriförrättning 200104.

## Temporär Arena

**Kritisk aktivitet:** Ett uppdrag att utreda tillfällig arena i Frihamnen är startat. Tre platser studeras. SLK presenterar tjänsteutlåtande förslag i KS 191213. Älvstrandens syn ska finnas med i tjänsteutlåtandet. Utredningen tas upp i Ledningsgruppens utskott 191118.

## Gullbergsvass

### Terminalbyggnaden

**Kommande viktig händelse:** Äskande av budget för rivning av del av terminalbyggnaden planeras komma senare.

### Kämpegatan

**Viktiga händelser:** –

### Spåravtal

**Kritisk aktivitet:** Avtalsuppföljning av spåravtalet ska genomföras utifrån nuläge och kommande planer inom Gullbergsvass och Centralenområdet. Avtalet innehåller borttagande av spår i Göteborg Norra som nu är avslutat. Utöver detta omfattar avtalet andra viktiga delar som behöver följas upp under kommande året.

## Utanför Älvstaden

### Celsiusgatan

**Kritisk aktivitet:** Överenskommelse med delägande fastigheter i ga:8 samt Fastighets AB Antares för att möjliggöra omprövning av gemensamhetsanläggningen och därmed kunna få klart fastighetsregleringen enl. överenskommelse med fastighetskontoret.

**Kritisk aktivitet:** Uppsättning av projekt för ledning av kvarstående aktiviteter: genomförande/byggnation inkl. projektering av allmän plats samt markanvisning av förskole tomt.

**Kommande viktig händelse:** Genomlysning av ekonomin pågår.

### Säterigatan

**Kritisk aktivitet:** Projektleda kvarstående aktiviteter: genomförande/byggnation inklusive projektering av allmän plats samt markanvisning av ÄU:s byggrätter inom DP Säterigatan.