

Styrelsehandling 25
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0014/20
2020-04-20
Lena Andersson, Vd

Vd-rapport styrelsesammanträde 2020-04-20

Rapport från presidiet Älvstranden Utveckling

På ordinarie styrelsesammanträde 2020-02-07 ställde Boris Ståhl frågan kring hur presidiet arbetar och vilken information övriga i styrelsen får från presidiet.

Ordförande Tomas Nilsson redogjorde kort för presidiemötena som avhandlar de olika punkterna på dagordningen inför styrelsesammanträden. Presidiesammanträdena protokollförs inte. Däremot kan styrelsen få ta del av en kort sammanfattning av presidiesammanträdena på varje efterkommande styrelsesammanträde i Vd-rapporten.

Det senaste presidisammanträdet hölls 2020-04-08:

- Genomgång av punkter från planerad dagordning inför styrelsesammanträde.
- Information kring hur bolaget agerar inför Covid-19.
- Information om planerat lunchföredrag om bland annat Fusion Point Gothenburg. Beslut om att genomföra lunchföredraget eftersom vi erbjuder distanssammanträde (se nedan).
- Presidiet beslutade att erbjuda deltagande på distans för alla som vill på styrelsesammanträdet den 20 april via Skype och bolagets nya lösning för autentisering.

Säkerhetsrapport 2019

Med hänvisning till stadens säkerhetspolicy samt bolagets interna anvisning för säkerhetsarbete, återrapporterar vi i denna rapport de väsentligaste aktiviteterna i bolagets säkerhetsarbete samt händelser och statistik under 2019 i Bilaga 2.

Statusuppdatering Kommersen 1.5

Projektet ”platsutveckling Kommersen 1.5” har den senaste tiden arbetat intensivt med att ta fram en lösning på utmaningen att ge plats åt Kommersen Loppmarknad i Masthuggskajen under utbyggnadstiden. Samtidigt så ska Kommersens värden stärkas och kompletteras med nya verksamheter, allt i enighet med Älvstrandens åtagande gentemot Masthuggskajens hållbarhetsprogram.

Den lösning som bedöms som lämpligast är att en temporär byggnad uppförs på Isac Béens plats, precis utanför planområdet. En sådan lösning bygger på att skapa en stor, flexibel yta som ska fyllas med olika aktiviteter olika dagar och olika tider på dygnet. På så vis kan lokalen aktiveras under många av veckans timmar och den överlappande

aktiveringen ger förutsättningar till hög beläggning och en konkurrensmässig hyresnivå på ytan.

Genom en omfördelning inom Markägarprojektet i vilket Kommersen 1.5 är ett delprojekt så har budgeten för en sådan lösning säkrats. Ett viktigt moment i processen är nu att nå en överenskommelse med Trafikkontoret om ett arrende av Isac Béens plats. En förfrågan är översänd och vi förväntar oss att föra ett samtal om platsens användande kommande veckor. Samtidigt arbetar projektet med att ta fram ett väl genomarbetat konceptförslag. Detta planeras vara klart i slutet av april.

I nästa skede tas bygglovshandlingar fram, förutsatt att en överenskommelse är nådd med TK gällande markanvändning. I dagsläget bedöms den temporära byggnaden kunna vara inflyttningsklar under Q1 2021. Under 2025 förväntas en ny, permanent byggnad vara uppförd i Masthuggskajen i vilken konceptet för Kommersen 1.5 kan ha möjlighet att flytta in.

Organisation och verksamhetsstyrning

Förändring av organisationen

För att nå bättre produktivitet och skapa bättre förutsättningar för arbetet i vår matrisorganisation genomför vi 1 juni vissa förändringar i linjeorganisationen. Avdelningen Urban Planering, som idag innehåller specialistkompetens inom hållbarhet och arkitektur, tas bort och går upp i andra befintliga avdelningar. Detta innebär förändringar för avdelningen Fastighetsutveckling, där vi startar en egen enhet med kompetens inom tidiga skeden som leds av Åsa Swan. Avdelningen Projektstyrning tillförs vårt självstyrande hållbarhetsteam för att bättre integrera hållbarhetsfrågor med stadsutvecklingsprojekten. Då den avdelningen nu får många medarbetare tillsätts också en under-enhet för projektledare och koordinatörer. En chef ska rekryteras till den enheten för att vi ska kunna klara av att ha ett nära ledarskap.

Vi tydliggör också på vilken avdelningen processägarskap för de olika processerna i kärnverksamheten ligger.

Med dessa förändringar vill vi uppnå:

- Mer arbetsglädje och lättare att se sitt eget bidrag/resultat.
- Enklare och tydligare organisation.
- Hållbarhet ska vara en naturlig del i allt vi alla gör.
- Ledarskap med ansvar för helheten.
- Förbättra arbetet med tidiga skeden.
- Tydligare ansvarskultur.

Förändringarna är beslutade i ledningsgruppen och MBL-förhandlade med Saco och Unionen

Direktupphandlingar

Rapporteras under punkt 24 ”Statusrapport åtgärdsplan inköp och upphandling”.

Aktuella remisser

- Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen. Beskrivs under ”SH 27 Övriga frågor”.

Besvarade remisser

- Göteborgs Stads Bostadsförsörjningsprogram. Beskrivs under ”SH 27 Övriga frågor”.
- Remiss Motion av Björn Tidland (SD) om att återuppta förstudien om ett varvs- och industrihistoriskt centrum.
- Färjeläget Färjenäs.

Obesvarade remisser

- Modernare byggregler (ingen officiell remissförfrågan).

Fastighetsutveckling

Lindholmshamnen

Riksbyggen är en part i konsortiet som utvecklar och bygger i Lindholmshamnen. De fick en direktanvisning av byggrätter och avtal ingicks i februari 2017. Villkoret för direktanvisningen var att Riksbyggen skulle tillhandahålla kooperativa hyresrätter. Riksbyggen har nu meddelat att man inte har ekonomiska möjligheter att genomföra kooperativa hyresrätter. Samverkans- och överlåtelseavtalet stipulerar vad som händer om det inte blir kooperativa hyresrätter, då ska Riksbyggen betala en ändringsköpeskilling samt vite och det är bekräftat med Riksbyggen att de avser att fullfölja avtalet.

Jubileumsparken och Bad

Drift av befintlig Jubileumspark är övertaget av Park- och naturförvaltningen den 1 januari 2020. Det finns ett tillfälligt nyttjanderättsavtal som är undertecknat mellan Älvstranden Utveckling och Park och naturförvaltningen. Detta i väntan på en försäljning av marken till Fastighetskontoret. En värdering av marken har gjorts, värdet är inom Vd:s mandat, och beslut om försäljning till Fastighetskontoret väntas i skrivande stund tas vid ledningsgrupp 23 april.

Förtida arbeten för Jubileumsparken är i princip klara på plats. Tryckbanksentreprenad inleddes på plats vecka 15. Befintligt bad är tillfälligt flyttat till Kaj 107. Bygglov inlämnade till SBK. Samråd gällande kontrollprogram har påbörjats med Länsstyrelsen. Projektering av utflyktslekplats och hamnbad pågår. Granskningshandlingar klara. Upphandlingar planeras att gå ut i april/maj. Om rådande läge inte sätter stopp och tryckbanksentreprenaden löper på enligt plan, så kommer

sommaraktiviteterna vara öppna i parken vecka 26–32. Befintlig bastu, seglarskola mm är aktivt i stort sett under hela utbygganden.

Bilagor

Bilaga 1. Lägesrapport Portfölj Utveckla Hållbar Stad.

Bilaga 2. Säkerhetsrapport 2019.

Bilaga 1: Lägesrapport Portfölj Utveckla Hållbar Stad

Denna rapport redogör för läget ur ett portföljperspektiv. Rapporten innehåller de mest prioriterade aktiviteterna i portfölj Utveckla Hållbar Stad och rapporteras per delområde.

Nedan listas de program och projekt som rapporterar till portföljägare Utveckla Hållbar Stad, rapporten följer ordning ordningsföljden nedan.

- Masthuggskajen
- Skeppsbron
- Lindholmen
- Frihamnen
- Gullbergsvass
- Utanför Älvstaden

Prioriterade aktiviteter per delområde inom portföljen

Masthuggskajen

Tillträde A och B lotter

Viktig händelse: Parterna har nu tillträtt A och B lotterna (halvön).

Kritisk aktivitet: Projektets likviditetsprognos kommer att uppdateras inom kort och kommer efter granskning kommuniceras till konsortieparterna så att inbetalningar av vederlaget kan regleras.

P-hus B / Norr

Viktig händelse: Till följd av att Stena signalerar att de inte vill bygga garaget har ett intensivt arbete med att utreda konsekvenserna startat. Samtal pågår mellan Stena, Riksbyggen, Parkeringsbolaget och Älvstranden.

Kommersen

Kritisk aktivitet: Trafikkontorets mark vid Isaac Béens plats är aktuell som temporär plats för Kommersen under utbyggnaden av Masthuggskajen. I nuläget är dock kostnaden för arrendet som trafikkontoret föreslår högre än projektet i kan bära. Arbete med arrendefrågan pågår.

Kommande viktig händelse: Projektplan tas fram. Det finns många olika aspekter att ta hänsyn till då ett flertal olika kompetensområden behöver vara involverade i planering, genomförande och drift av projektet.

Halvön

Viktig händelse: Tjänsteutlåtande för att Fastighetskontoret ska få möjlighet av Kommunfullmäktige att ge Älvstranden Utveckling AB beställning, att mot fast pris utföra underbyggnad av allmän plats tas upp i Kommunstyrelsen 2020-05-15 av Stadsledningskontoret.

Kritisk aktivitet: Beställning efter ovan beslut samt beställning för projektering av allmän plats från Fastighetskontoret till Trafikkontoret. Älvstranden bistår i utformningen av beställningarna.

Kritisk aktivitet: Tilläggsavtal till Samverkansavtalet med exploatörerna på Halvön måste vara överenskommet liksom innan beställning från Fastighetskontoret kan verkställas av Älvstranden Utveckling AB.

Skeppsbron

Återremiss KF

Viktig händelse: Kommunstyrelsen beslutade 2020-03-25 att lyfta ärendet för beslut i Kommunfullmäktige 2020-04-16.

Kritisk aktivitet: Resursplanering för eventuell uppstart av genomförande av detaljplanen.

Lindholmen

Kritisk aktivitet: Älvstranden kommer under 2020 att utreda förutsättningarna för utveckling av Lindholmen, baserat på framtaget direktiv.

Planprogram & ekonomisk förstudie (EFS)

Viktig händelse: Arbete med planprogram & ekonomisk förstudie pågår tillsammans med Stadsbyggnadskontoret och Fastighetskontoret. Älvstranden och Stadsbyggnadskontoret har överenskommit att det skall finnas en gemensam överenskommelse innan samråd kan ske.

Viktig händelse: Älvstranden har återkopplat synpunkter på förslag till planprogram och ekonomisk förstudie. Sammanfattande synpunkt i återkopplingen är att det är nödvändigt att flytta fram tiden för samråd då programförslaget i dagsläget är allt för detaljerat och genererar ett betydande underskott.

Centrala Lindholmen

Viktig händelse: Arbete med värdeanalys är avslutat och godkänt av ledningsgruppen och nu går projektet som syftar till att få fram en lagakraftvunnen detaljplan för Centrala Lindholmen vidare.

Skola Lindholmen

Viktig händelse: Älvstrandens förslag på lösning för skolan är ett högstadium i Santos samt en mindre skola i kombination med kontorslokaler vid Götaverksgatan.

Lokalsekretariatet ställer sig inte bakom Älvstrandens förslag utan håller fast vid en större skola.

Viktig händelse: Älvstranden har efter utredning kommit fram till att ingen alternativ placering av skola inom området är möjlig. Återkopplas till portföljstyrgrupp Älvstaden i april.

Viktig händelse: Älvstranden har föreslagit att Fastighetskontoret övertar marken i befintligt skick, som en lösning för att komma vidare i skolfrågan.

Pumpgatan

Avvikelse: Vid inspektionen av Hugo-Hammars kaj så upptäcktes att pålarna är i dåligt skick. Kajen är nu delvis avspärrad av säkerhetsskäl.

Åtgärd: Ett antal åtgärdsförslag för kajen har tagits fram, dessa åtgärdsförslag utvärderas inför beslut.

Lindholmshamnen

Viktig händelse: Riksbyggen har presenterat ändringar för sitt projekt i Lindholmshamnen som de går vidare med och söker bygglov. Detta innebär förändringar mot avtalet mellan Riksbyggen och Älvstranden vilket, enligt avtal, resulterar i att tilläggsköpeskilling kommer att falla ut.

Frihamnen

Risk- och konsekvensanalys Frihamnen

Viktig händelse: Vid möte 2020-03-20 ansåg Älvstadens portfölj-styrgrupp inte att Älvstrandens dokument; risk och konsekvensanalys är en beslutsfråga för styrgruppen. Portföljkontoret fick därför uppdraget att ta fram ett förslag till inriktningsbeslut för Frihamnen som ska lyftas till Kommunfullmäktige. Planerad beslutspunkt i Älvstadens portfölj-styrgrupp 2020-04-17.

Program- & detaljplaner

Kommande viktig händelse: Fastighetskontoret avser genomföra en helhetsbedömning av ekonomin parallellt med planprogramarbetet. De bedömer att detaljplanarbetet får avvakta. Planerad beslutspunkt i Älvstadens portföljstyrgrupp 2020-04-17.

Konsortie

Kritisk aktivitet: Eftersom det planerade detaljplanarbetet har ett oklart startdatum kommer ett års förlängning av befintliga avtal att ske under april. Se styrelsehandling SH 16.

Viktig händelse: Affärsstrategi och förutsättningar för konsortieavtalet beslutades i ledningsgruppen 2020-03-24. Ärendet tas upp som information i Älvstrandens styrelse i april.

Temporära bostäder

Viktig händelse: De första 44 lägenheterna hade inflyttning 2020-03-10, ytterligare 92 lägenheter har inflyttning under våren.

Avvikelse: Projektet har en uppdaterad produktionsplan som innebär att en mindre del av de 800 planerade bostäderna inte kommer att kunna färdigställas till juni 2021. Samtal pågår med Brofred och Tempohousing kring justerad tidplan.

Risk: Byggherrarna har aviserat leveransproblem pga Covid-19, omfattning oklar i dagsläget.

Åtgärd: Dialog pågår. Älvstranden och byggherrarna följer upp riskanalys med avseende på Covid-19:s påverkan på projektet.

Smyrnakyrkan

Kommande viktig händelse: Tecknande av köpeavtal planeras ske under Q2 2020 och tillträde planeras för närvarande ske under Q4 2020.

Temporär Arena

Kommande viktig händelse: En temporär arena anpassad för elitidrott planeras att placeras i Frihamnen. I nuläget saknas finansiering vilket stadsledningskontoret utreder. Den tänkta lösningen är Älvstranden ansvarar för att arrendera mark till Higab som bygger och hyr ut.

Gullbergsvass

Terminalbyggnaden

Kommande viktig händelse: Avtal ska tecknas mellan Fastighetskontoret och Älvstranden innan projektet går in i genomförande.

Spår-avtal

Kommande viktig händelse: Avtalsuppföljning av spår-avtalet utifrån nuläge och kommande planer inom Gullbergsvass och Centralen-området ska slutföras. Juridisk expertis inhämtas för arbetet med avtals-uppföljning.

Centralbad

Viktig händelse: En utredning, ledd av Stadsbyggnadskontoret, där Älvstranden med flera har deltagit, på uppdrag av Kommunstyrelsen, har genomförts för att analysera förutsättningarna för ett Centralbad i Gullbergsvass. Blir ett informationsärende i kommande byggnadsnämnd.

Utanför Älvstaden

Celsiusgatan

Viktig händelse: 2020-03-18 hölls startmötet och därmed startar genomförande och projektering av allmän plats.

Bilaga 2. Säkerhetsrapport Älvstranden Utveckling AB, 2020-04-07

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 2019.

Aktiviteter

- Bolagets arbete med delegeringar av ansvar för personal, brandskydd och fastighetsägaransvar har kompletterats med ett system för att systematisk upprätthålla kompetens inom området. Uppstart med kompetensinventering av personal och upprättande av individuella utbildningsplaner har genomförts. De första utbildningarna har börjat genomföras.
- Bolagets krisledningsgrupp har övat en gång under 2019. En lärande utvärdering har genomförts och åtgärdsbehov har identifierats. Åtgärder och djupare utvärdering planeras 2020.
- Vi har avslutat bolagets ansvar för säkerhetsnätverket på Lindholmen.
- Fastighet arbetar aktivt med trygghetsåtgärder utifrån hyresgästers önskemål i syfte att skapa en känsla av trygghet till och från arbetet. Det inkluderar arbete med belysning, beskärning av vegetation m.m.
- Systematisering och revision av nyckelbrickor kopplat till våra fastigheters passersystem.

Brandskyddsarbete (SBA)

Definition av acceptabel säkerhetsnivå för det systematiska brandskyddet innebär att ÄU bedriver ett SBA arbete enligt den nya SBA-anvisning (ännu ej beslutad) som inkluderar:

- Verksamhetsbeskrivning för egen verksamhet och framtagna skriftliga redovisningar för hyresgäster med detta krav. (Finns delvis)
- Översiktlig riskanalys för verksamheten genomförd och årligen reviderad (finns men ej reviderad)
- Utbildning och övningsplan för egen personal följs. (Upprättad och påbörjad)
- Beskrivning av det byggnadstekniska brandskyddet ska finnas enligt anvisning. (Finns)

- Egenkontroller och uppföljning genomförd enligt plan samt brister lagda i en handlingsplan där akuta åtgärder har tidsatts med ansvarig utsedd. (Finns delvis)
- Olyckor och tillbud kopplade till brand är dokumenterade och vid behov utredda samt åtgärder vidtagna. (Finns)

Utifrån uppställda krav i SBA-anvisningen saknas några delar och anses då inte leva upp till acceptabel säkerhetsnivå för bolagets systematiska brandskyddsarbete.

Genomförda aktiviteter inom SBA 2019;

- Framtagande av en bolagsövergripande anvisning för det systematiska brandskyddsarbetet, den färdigställs och fastställs 2020.
- 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, arbete pågår att bli klar med åtgärderna.

Planerade brandskyddsaktiviteter 2020

- Ett fortsatt arbete med SBA-anvisning och därefter en implementering bör genomföras för att leva upp till acceptabel nivå.
- Åtgärdsplan kopplat stadsrevisionens rapport genomförs under 2020:
 - Bolagets samlade brandskyddsarbete färdigställs, beslutas och implementeras i överrensstämmelse med den övergripande SBA-anvisning.
 - Årlig säkerhetsrapport tar med särskild redovisning av brandskyddsarbetet.
 - Samverkan med verksamheter (hyresgäster) avseende brandskydd utvecklas enligt ny SBA-anvisning.

Incident-, skade- och brottsstatistik

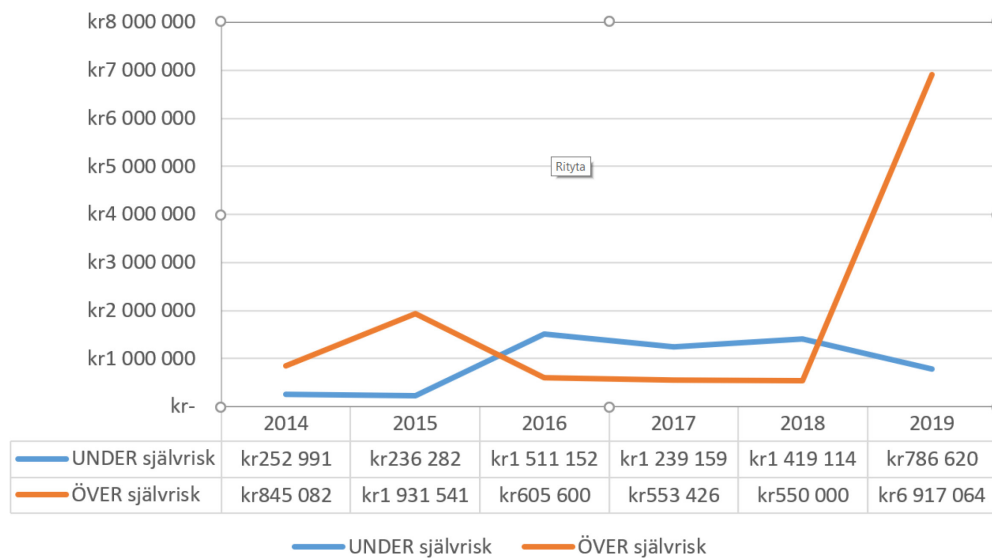
Inga arbetsmiljörelaterade tillbud eller olyckor har rapporterats under året i bolagets incidentrapporteringsystem.

Den totala faktiska skadekostnaden som under 2019 drabbade koncernens förvaltning uppgick till 6,9 mnkr, vilket är en kraftig ökning jämfört mot föregående år och den vikande trenden som varit.

Kostnaderna över självrisk är de högsta under hela 2000-talet och de berör fyra objekt med större skador, Karlavagnen (vattenläcka), Lindholmen Science Park (brand i ett kontorsutrymme), Kallförrådet (stormskada tak) och E-Kontoret (vattenläcka).

Kostnaderna under självrisk har halverats sedan föregående år.

Skadestatistik 2014-2019



Tidigare års nedåtgående trend på anmälda brott är bruten. Årets redovisning av brottsstatistik redovisar samtliga anmälda brott till skillnad från tidigare år då ett urval av brottskoder redovisats.

De flesta anmälda brotten var tillgrepsbrott (356 st) följt av trafikbrott (71 st), våldsbrott (61st) och skadegörelse (59 st). Den största delen av brotten sker dagtid, 06 till 18. Augusti månad sticker ut med dubbelt så många anmälda brott jämfört med alla andra månader. I ovan statistik finns också medräknade anmälningar som ej utgör grund för brott (45 st). Den största ökningen jämfört med tidigare år är tillgrepsbrotten som ökat med drygt 100 stycken medans trafikbrotten minskat lite och våldsbrotten ligger på ungefär samma nivå som tidigare år. Största delen av de ökade tillgrepsbrotten var cykelstölder. Av skadegörelsebrotten är de flesta anmälda brott klotter följt av skadegörelse på motorfordon. De flesta tillgrepsbrotten sker på Lindholmospiren och Lundbyvass och de flesta skadegörelsebrotten sker i anslutning till skolområden och butiker.

Övriga ärenden

- Flertalet olovliga etableringar har identifierats under året, framförallt i Frihamnen. Det handlar om boende i bilar, tält och buskar. Det hanteras i samråd med Göteborgs stad, Stadsmissionen och Polisen. Antalet etableringar upplevs ha varit högt och ökat i jämförelse med tidigare år.
- Antal ärenden kopplat till avhysning av icke demokratiska eller kriminella verksamheter har inte skett under året.
- En allvarigare IT-incident har hanterats.

Göteborg 2020-04-07

Johan Lenjesson
Säkerhetskonsult