



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

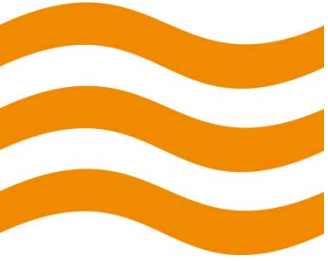
En del av
Göteborgs Stad

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling

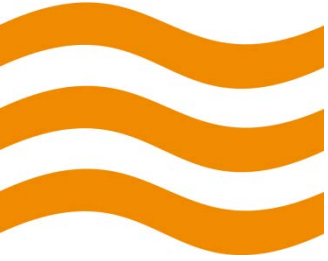
Bolaget bedömer att det i styrelsehandlingen finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@alvstranden.goteborg.se.

Extra styrelse- sammanträde

2020-05-18

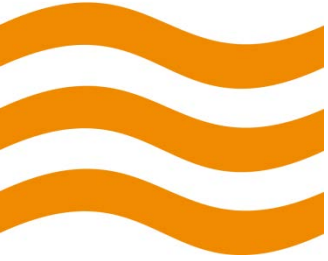


1. Sammanträdet öppnande.
2. Fastställa dagordning.
3. Utse justerare att tillsammans med Ordförande justera dagens protokoll.
4. Fråga om jäv.



5. Protokoll 2020-04-20.

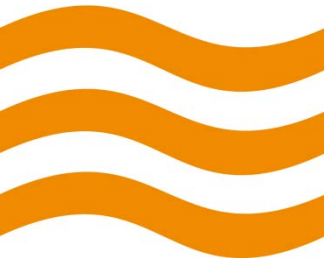
Tomas Nilsson, Ordförande.



6. Rapport från presidiet.

Informationsärende.

Tomas Nilsson, Ordförande.



7. Halvön, Masthuggskajen.

Informationsärende.

Mats Ransgård, Chef Mark och anläggning.

Beslutet i Kommunstyrelsen

Innebär att:

”Fastighetsnämnden kan beställa utbyggnad för den s.k. halvön från Älvstranden Utveckling AB, och att utbyggnad ska ske via s.k. särskild ordning.”

Villkorat av:

”Att Älvstranden Utveckling AB har tecknat ett tilläggsavtal med exploatörerna i vilket möjligheter och risker fördelas mellan staden och exploatörerna.”

Riskfördelning

- Gemensam projektering för grundläggning och kajlösning.
- Gemensam upphandling grundläggning kvarter/allmän plats.
- En entreprenör för grundläggning – konsekvens och ansvar.
- Gemensam platsorganisation – kostnadseffektiv byggherrelösning.
- Tydligare gränssnitt och omfattning – huvuddelar särredovisas
- Momsrisk: ska kunna lyftas, om inte, är risk fördelad.
- Oförutsett inte allokerat till enbart allmän plats fördelas på alla.
- Kan optimera utförandet för allmän plats med Trafikkontoret.

Dagens fokusfrågor

- Anbudsinbjudan.
- Förfrågningsunderlaget.
- Förfrågan, utvärderingsmodell.
- AF-del.
- Gränsdragning exploitörer* Tekniska gränssnitt vs kostnad.
- Gränsdragning Trafikkontoret för fast resp. rörligt pris.
- Detaljprojektering kajlösning för att minimera risk i utvärdering.

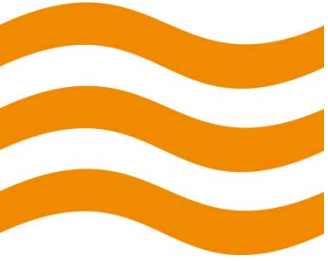
Status i dag

Styrning och ledning:

- Omtag, tidplan, organisation, kommunikation.

Avtalsarbetet:

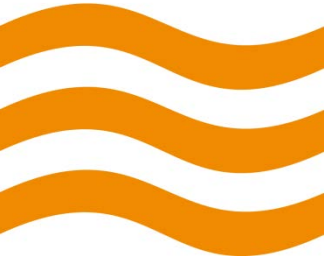
- Beslut KF 2020-06-16 en förutsättning.
- Tilläggsavtal med exploatörerna – Kommissionärsavtalsutkast.
- Beställning från staden – synkas med beställning till TK.
- Styrelsebeslut 2020-06-15?



8. Statusrapport Södra Älvstranden.

Informationsärende.

Mats Ransgård, Chef Mark och anläggning
Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef.



9. Ansökan om markanvisning Svenska Hus/Blå Stjärnan

Beslutsärende.

Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling.

Bakgrund

- Ansökan om direktanvisning har inkommit till Älvstranden Utveckling.
- Enligt gällande rutiner ska styrelsen för Älvstranden Utveckling besluta om markanvisningar.

Svenska Hus ansökan om direktanvisning bygggrätter för kontor och djursjukhus

- Svenska Hus i Göteborg AB har ansökt om en markanvisning i Frihamnen för ytor till Blå Stjärnan Djursjukhus.
- Förslaget är att djursjukhuset ska vara beläget i bottenvåningen och kontorsytor på ytterligare våningar.
- Det finns en lång historik kring ärendet i staden.

Blå Stjärnan: en viktig aktör att värna

- Sedan länge är Blå Stjärnans Djursjukhus identifierat som en viktig aktör för Staden att värna.
- I dag har de en lokalisering med tomträtt som löper till 2044. En lokaliseringsstudie är gjord på initiativ av Fastighetskontoret.
- Blå Stjärnan har en avsiktsförklaring med Svenska Hus om att hyra ändamålsenliga lokaler.
- Svenska Hus har fått ett planbesked för en fastighet som de äger bortanför Gullbergskaj. Det planbeskedet drogs tillbaka/sattes på vänt. Denna plan var tänkt att inrymma djursjukhus.

Fastighetskontorets roll

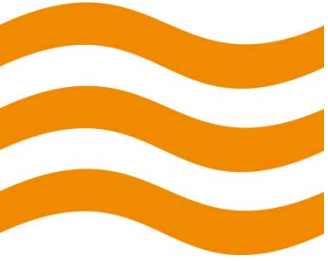
- Fastighetskontoret rådde Blå Stjärnan att ansöka om anvisning för mark i Frihamnen.
- Fastighetskontoret äger marken, men ska enligt avsiktsförklaring mellan Fastighetskontoret och Älvstranden Utveckling förvärvas av oss.
- När Älvstranden Utveckling mottog ansökan om direktanvisning samråddes med Fastighetskontoret. Fastighetskontoret gav då besked att de inte kan medge en direktanvisning så länge de äger marken.
- Markförvärvet, från Fastighetskontoret till Älvstranden Utveckling, är planerad 2020/2021.

Förslag på fortsatt arbete

- Vi bedömer att Älvstranden Utveckling och Fastighetskontoret har samma princip för markanvisning.
- För att säkerställa att Blå Stjärnan får önskade lokaler för sin verksamhet, föreslår vi en öppen markanvisning där kravet är att bereda ytor för Blå Stjärnan (specificerade av Blå Stjärnan) samt att markanvisningen kommer med ett förslag på hyresavtal för Blå Stjärnan. Förutom djursjukhus innehåller markanvisningen byggrätter för kontor/handel.
- En sådan markanvisning behöver göras i nära dialog med Blå Stjärnan.

Förslag till beslut

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB avstyrker Svenska Hus i Göteborg AB:s ansökan om direktanvisning av byggrätt inom Frihamnen för kontor, lokaler för djursjukhus och handel.



10. Ansökan om markanvisning JM

Beslutsärende.

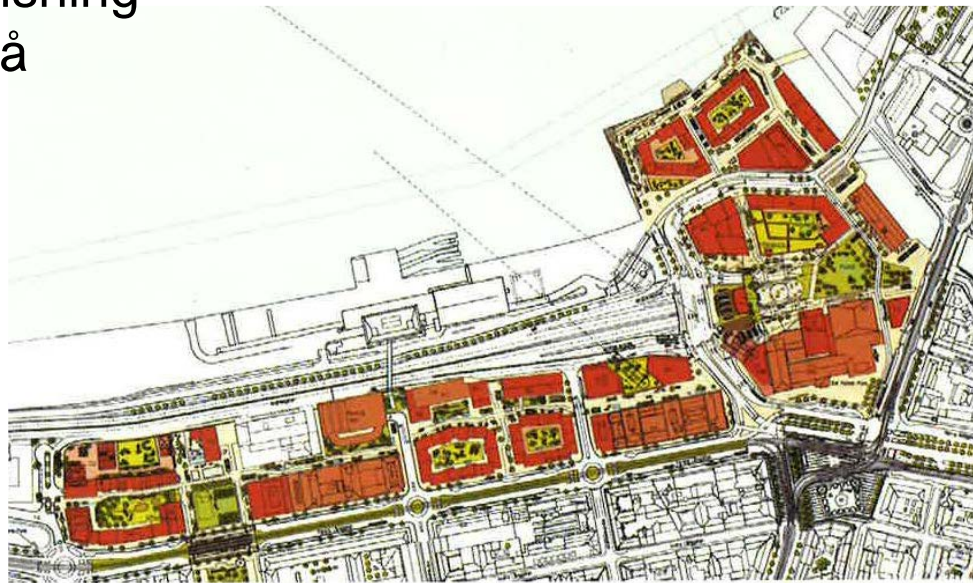
Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling.

Bakgrund

- Ansökan om direktanvisning har inkommit till Älvstranden Utveckling.
- Enligt gällande rutiner ska styrelsen för Älvstranden Utveckling besluta om markanvisningar.

JM:s ansökan om direktanvisning om kvarter på Masthuggskajen

- JM har ansökt om direktanvisning av byggrätter för bostäder på Masthuggskajen.



JM:s ansökan om direktanvisning om kvarter på Masthuggskajen, forts

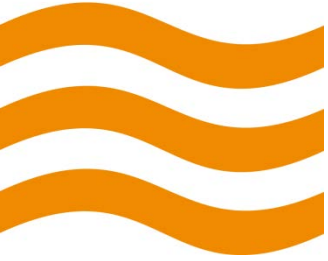
- JM har i sin ansökan presenterat idéer kring ägarlägenheter på del av Älvstrandens Utvecklings kvarvarande kvarter på Masthuggskajen.
- Ägarlägenheter är en relativt oprövad produkt.
- Det skulle kunna vara av intresse av att öppna upp en markanvisning att också omfatta ägarlägenheter.
- Produkten bedöms inte vara så unik att den motiverar en direktanvisning till JM.

Lott G3 och G4 Masthuggskajen

- Älvstranden Utveckling avser att markanvisa lotterna i en öppen markanvisning med jämförelseförfarande.
- Markanvisningen är planerad till 2022/2023.
- Lotterna omfattar cirka 90–100 lägenheter ihop.

Förslag till beslut

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB avstyrker ansökan om direktanvisning från JM AB för lott G3 och G4 på Masthuggskajen.



11. Försäljning bygggrätter Celsiusgatan.

Informationsärende.

Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling.

Bakgrund

Intentionsavtal med Framtiden om att sälja byggrätter till dem:

- Celsiusgatan.
- Masthugget.
- Skeppsbron.

Förhandlingar pågår om att Egnahemsbolaget ska förvärva

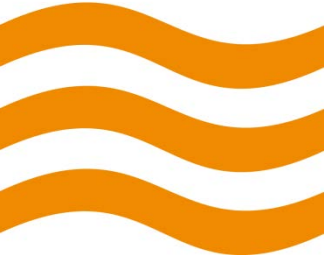
Beslut i respektive styrelser
vår och höst 2020.



Affärsstruktur

- Egnahemsbolaget förvärvar byggrätter till marknadspris.
- Detaljplanen är lagakraftvunnen: mars 2019.
- Beroende finns: Älvstranden Utveckling har avtal med AF-gruppen. Vi har ett åtagande att säkra AF:s parkeringsbehov för att få bygglov på fastigheterna som är granne med den aktuella "Framtiden-fastigheten".
- Omfattningen av AF:s behov är inte fastställt.
- AF:s parkeringsplatser kommer att regleras med ett prisavdrag i Framtiden-affären.

Beräknade intäkter och kostnader

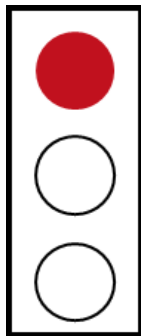


12. Statusrapport åtgärdsplan inköp och upphandling.

Informationsärende.

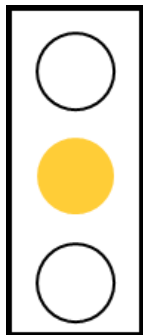
Sara Anderberg, tf Upphandlingsansvarig

Granskningsrapport 2019, januari 2020: 5 av 7 revisionsfrågor kräver åtgärd



- *Följer bolaget upphandlingslagarna, stadens regelverk och eget regelverk för inköp och upphandling?*
- *Förekommer det otillåtna direktupphandlingar hos bolaget?*
- *Genomförs direktupphandlingar i enighet med lag och stadens riktlinjer bland annat avseende hur konkurrens tillvaratas och dokumentation upprättas?*

Granskningsrapport 2019, januari 2020: 5 av 7 revisionsfrågor kräver åtgärd



- *Har bolaget ändamålsenliga kontrollaktiviteter för att säkerställa följsamhet till gällande regelverk inom området samt för att säkerställa ramavtalsbrott?*
- *Är inköpsorganisationen utformad på ett ändamålsenligt sätt avseende beställarens ansvar och befogenheter och ges stöd, utbildning och information för att genomföra och dokumentera upphandlingar, inköp och avrop i enlighet med gällande riktlinjer?*

Status inköp och upphandling

- Leverantörsuppföljning pågår enligt ny rutin:
Inre Fastighetservice och Lindholmsleveransen.
- Organisering av inköp framåt:
 - Kartlagt nuläge och framtida process, dvs när nya inköps-/fakturasystemet införs.
 - Identifierat frekventa inköpare som nu får skräddarsydd utbildning.
 - Utredning pågår hur stöd till sällaninköpare bör ske framåt.
 - Ökad samverkan inom Lokalkoncernen iscensatt.
- Utkast på inköpsstrategi-/plan inom fastighetsnära tjänster på plats.
- Extra resurs för kontroll och stöd till två medarbetare fortgår.
- Extern granskning av orsak bakom direktupphandlingar/avsteg från ramavtal pågår.
- Skadeståndskrav.

Direktupphandlingar över 50 000 kronor

Upphandlingsansvarig godkänner alla direktupphandlingar över 50 000 kronor och alla forsknings- och konsortieundantag (november 2019).

- Renovering och utbyte av hissar till två bolag: 900 000 kronor.
Inga anbud från förnyad konkurrens utsättning på ramavtal.
Direktupphandling korrekt utförd.
- Inhyrning av projektkoordinator: 550 000 kronor.
Ramavtal saknas och direktupphandlingen korrekt utförd.
- Inhyrning av portföljledare, mellan avtalsslut och fastanställning: 400 000 kr.
Ramavtal saknas och direktupphandlingen korrekt utförd.

Direktupphandlingar över 50 000 kr, forts

- Underhållsavtal av fastighetssystem: 576 000 kronor.
Ramavtal saknas och direktupphandlingen korrekt utförd.
- Specialistkunskap inom parkeringsanläggningar, lantmäteri, geologi, kostnadsbedömningar och byggnation: 600 000 kronor totalt.
Ramavtal saknas och direktupphandling korrekt utförd.

Svar till styrelsen om avrop från E-work

E-work är en s.k. konsultmäklare. De har tre olika ramavtal med Göteborgs Stad:

1. Teknisk projektledning anläggning (dynamisk rangordning).
2. Verksamhets- och organisationskonsulter (ensamma på ramavtalet).
3. Data- och IT-konsulter (FKU på pris).

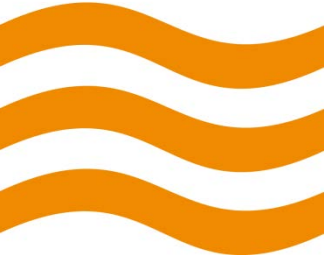
Våra avrop 2019 (Ekonomisk volym: 2 273 000 kronor exklusive moms):

- Byggledare ledningsarbete.
- Verksamhetsutvecklare samarbetsytor och intranät Sharepoint.
- IT-arkitekt Sharepoint.
- Leda och utveckla webbplatser.
- Projektledare/verksamhetsutvecklare införa nytt ekonomi- och inköpssystem.



13. Förändring ägardirektiv utifrån KF-budget 2020.

Informationsärende,
Marika Ogrelus Engström, Vice Vd.



14. Övriga frågor

Tomas Nilsson, Ordförande.