

Styrelsehandling 21
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0014/20
2020-09-21
Lena Andersson, Vd

Vd-rapport styrelsesammanträde 2020-09-21

Möte med Trafikkontoret 2020-09-07

Ett bra och konstruktivt möte med stor samsyn kring fortsatt arbete.

Trafikkontoret informerade på mötet om kommande aktiviteter som gäller rapporten om ny älvförbindelse mellan Stigberget och Lindholmen. Ärendet kommer att kopplas ihop med redovisning och inriktningsbeslut om en gång- och cykelväg från Pumpgatans förlängning över älven till kasinot.

Vi informerade om miljöföreningarna kring gamla Götaverksområdet samt potentialen av en framtida logistikplats för pråmar på älven och behovet av möjligheten för tung trafik ut till kajkanter. Viktigt att inte blockera möjligheter framåt.

Möte med Stadshus AB

Tomas Nilsson och Lena Andersson redogör för mötet med Stadshus AB på styrelsesammanträdet 2020-09-21.

Magasin 113

Detta är en återrapportering från styrelsebeslut 2019-11-22 om att bevilja en budget om 2 mnkr för att arbeta fram en marknadsanalys och ur den en uthyrningsstrategi för Magasin 113.

Analysen är att konkurrensen på kontorsmarknaden är hård och för att kunna skapa de värden det finns potential för behövs en organisation internt som arbetar med kontorsutveckling som kärnprocess.

Att inte gå vidare med ett projekt som är effekten av den analys som är gjord innebär att vi antingen behöver sälja byggnaden eller underhållsinvestera i byggnaden. Vi bedömer att det inte går att hyra ut i det skick som fastigheten är i dag. Om byggnaden ska hyras ut behöver vi investera i stor omfattning. I det fall vi säljer byggnaden bedömer vi att resultatet av försäljningen blir positivt. I dag är restvärdet på byggnaden, inklusive nedlagda kostnader i de försök som är gjord att försälja den, 39 mnkr. Bolaget har för avsikt att arbeta fram transaktionen och stämma av mot marknaden. Vi återkommer med beslutsärende om överlåtelse när försäljningsprocessen är genomförd.

Milstolpe för Västra Eriksberg

I Västra Eriksberg har nära 2 000 bostäder, lokaler, skola, gator, torg, park och bryggor färdigställts de senaste 14 åren. I juni överlämnade byggkonsortiet bakom Västra Eriksberg konstverket "Minnet av en älv" till göteborgarna och Park- och naturförvaltningen. Med Anja Örms skulpturer sätter exploatörerna punkt.

Detaljplanen för Västra Eriksberg antogs 2006. I området finns även skola och den stora Färjenäsparken, vars sista etapp återstår.

Klart för restaurang vid vattnet i Lindholmen

2020-06-26 blev det klart att Calere Fastighets AB köper en tomt i Lindholmshamnen av Älvstranden Utveckling för 4,8 miljoner kronor enligt styrelsebeslut 2020-03-06.

Calere Fastighets AB tillträdde tomten samma dag. Byggstart av trädäcket sker i april 2021 och påbörjas med pålning i vattnet. Restaurangbyggnaden ska stå färdig inom 24 månader efter att trädäcket är färdigställt.

Aktuella remisser

- Göteborgs Stads nya miljö- och klimatprogram.
- Val av alternativ – bro eller tunnel mellan Lindholmen och Stigberget
- Granskningshandlingar för Blå Parken – bastuombyggnad Jubileumsparken

Besvarade remisser

- Motion anslutning FN-initiativet The shift. Remissen har styrelsebehandlas,
- Förstudie av förläggning av fjärrvärme, fjärrkyla, gas, el och opto i Hjalmar Brantingsområdet.
- Ny fjärrvärmeledning i Karlavagnsgatan.
- Idékoncept för utveckling av Kajstråket.

Göteborgs Stads nya miljö- och klimatprogram

Senast den 30 september ska remissvaren på förslagen på nytt miljö- och klimatprogram lämnas in till miljöförvaltningen. Vi har engagerat flera sakkunniga medarbetare i arbetet då det täcker i flera aspekter som är centrala i utvecklingen i Älvstaden.

Programmet är ambitiöst och har högt uppsatta mål och det bedöms ligga i linje med ambitionerna i Vision Älvstaden och bolagets strategiska mål i affärsplanen. I programmet är bolaget utpekad som nyckelaktör för genomförandet av fyra olika delmål, och som samordningsansvarig för strategin "Vi driver utvecklingen för hållbart byggande".

Organisation och verksamhetsstyrning

Intern undersökning om vårt externa samarbetsklimat

Varje år genomför vi en undersökning bland våra externa samarbetspartners (Nöjd-Samarbets-Index, NSI) för att utvärdera hur de upplever att samarbetet med oss fungerar. Årets NSI-undersökning genomfördes i maj och med hjälp av resultatet arbetar vi fram en handlingsplan.

Vi vill nu även få en bild av hur vi internt upplever att vårt samarbetsklimat är med våra externa partners. Frågorna är likartade de som gick ut externt och resultatet kommer att bli ett viktigt komplement till den externa undersökningen i framtagandet av handlingsplanen. Resultatet kommer också att bidra till vårt fortsatta värdegrundsarbete med värdeordet samarbete i fokus.

Vi presenterar resultatet av båda undersökningarna under hösten.

Status projekt införande av Agresso ekonomisystem

Den 1 januari 2021 går Älvstranden Utveckling över från IFS, Palette Arena och Insikt till stadens tjänster Agresso, Proceedo samt Antura.

Status i projektet är att alla underlag är överlämnade i april för uppsättning och konfiguration av systemen. Det som pågår nu parallellt är förberedelser inför test/verifiering, dokumentation och utbildningar.

Direktupphandlingar

Rapporteras under punkt 16 ”Statusrapport åtgärdsplan inköp och upphandling”.

Sommarjobbare på Älvstranden Utveckling

Under tre veckor sommarjobbade två ungdomar på Älvstranden Utveckling med att intervjua barn och unga om vad de tycker om Älvstadens områden. De sammanfattade svaren i denna film:

<https://www.youtube.com/watch?v=6dQftIOE12A&feature=youtu.be>

Bilagor

Bilaga 1. Lägesrapport Portfölj Utveckla Hållbar Stad.

Bilaga 1: Lägesrapport Portfölj Utveckla Hållbar Stad

Rapportens omfattning och struktur

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 UHS, rapporten följer ordning ordningsföljden nedan.

- Södra Älvstranden
- Lindholmen
- Frihamnen
- Gullbergsvass
- Utanför Älvstaden (Säteri och Celsiusgatan)

Lägesrapport Områdesgemensamt

Ekonomisk åtgärdsplan Färdplan Älvstaden

Kritisk aktivitet: Älvstranden Utveckling bidrar i fastighetskontorets arbete med ekonomisk åtgärdsplan Färdplan Älvstaden. Arbetet har hög prioritet och inkluderar många resurser.

Lägesrapport Markägarprogram

Södra Älvstranden/Masthuggskajen

Byggstarter på kvartersmark

Följande kvarter har byggstartats:

Hotell Draken – byggaktör Balder

Brickstudio och Våghuset – byggaktör NCC

Stuveriet – byggaktör Stena Fastigheter

P-hus B / Norr

Kritisk aktivitet: Samtal kring de tekniska och ekonomiska frågorna pågår mellan Stena Fastigheter, Riksbyggen, Göteborgs Stads Parkerings AB och Älvstranden Utveckling.

Kritisk aktivitet: Avtalsarbetet med frågor knutna till parkeringsanläggningen går vidare. Målsättningen är att avtalet är klart i slutet av september 2020.

Kritisk aktivitet: Älvstranden Utveckling lyfter till styrelsen önskan att skicka en formell förfrågan om övertagande av byggrätten för parkeringsanläggningen till Göteborgs Stads Parkerings AB.

Kommersens

Viktig händelse: Projektet har tagit fram en plan som innebär en temporär flytt till kinesiska muren. Konsekvenserna av flytt har utretts.

Kommande viktig händelse: Higab utreder förutsättningarna för uthyrning och inflytt. Målet är att Älvstranden Utveckling och Higab sluter avtal.

Halvön

Kritisk aktivitet: Tre avtal tas fram parallellt med stadens beställning; tilläggsavtal med exploatörer, entreprenadavtal med exploatörer samt entreprenadavtal med totalentreprenör. Målsättningen är att avtalen färdigställs i slutet av september 2020.

Viktig händelse: Upphandlingsprocess av totalentreprenör för Halvön pågår. Pre-qualificering för Halvön är stängd. Utvärdering pågår.

Kritisk aktivitet: Fastighetsnämnden beställer utbyggnaden först efter det att Älvstranden ingått ett tilläggsavtal, inklusive riskfördelning, med exploatörerna på Halvön.

Kvarter G

Viktig händelse: Älvstranden Utveckling och Framtiden AB har överenskommit om senareläggning av byggstart.

Kulturkvarteren

Risk: Risk att Masthuggskajens identitet om en tillåtande vardagskultur försvagas på grund av att viktiga element som Ostindiefararen och Visitor Center troligen uteblir och oklarheter i dialogen mellan VGR och Kulturförvaltningen avseende etablering av Filmens hus.

Åtgärd: Levande gatuplan klargör utmaningarna i samverkan mellan VGR och Kulturförvaltningen och arbetar med ett alternativ till Visitor Center som möter innehållsmixen i Masterplan för MHK.

Södra Älvstranden / Skeppsbron

Återremiss KF

Viktig händelse: Kommunfullmäktige återremitterade (minoritetsåterremiss) ärendet 2020-04-16 till styrelsen i Göteborgs Stads Parkerings AB. Vid ett extra styrelsemöte 2020-08-20 återkopplades ärendet från tjänstemännen.

Viktig händelse: Stadsledningskontoret har bedömt att tillkommande uppgifter från återremissen till Göteborgs Stads Parkering AB inte ändrar förutsättningarna och

politiken föreslås besluta enligt tidigare förslag till beslut. Ärendet lyfts till Kommunstyrelsen 2020-09-30.

Kommande viktig händelse: Resursplanering för eventuell uppstart av genomförande av detaljplanen.

Lindholmen

Analysarbete Lindholmen

Kritisk aktivitet: Älvstranden har startat analysarbete för Lindholmen och arbetet har hög prioritet under andra halvåret. Syftet är att grundligt utreda förutsättningarna för framtida utveckling av Lindholmen.

Centrala Lindholmen

Viktig händelse: Stadsbyggnadskontoret har resurssatt detaljplaneprojektet.

Kritisk aktivitet: Älvstrandens ambition är att ha ett kompletterat material inför planstart klart till september 2020, redovisa det för stadsbyggnadskontoret som sedan går upp till Byggnadsnämnden för beslut.

Skola Lindholmen

Viktig händelse: Alternativ för skolor på Lindholmen har utretts. Portföljstyrgrupp Älvstaden godkände vid möte 2020-05-29 att gå vidare med arbete enligt förslag till beslut:

-Att utveckla Santosskolan med mål om detaljplan för att permanenta bygglov för Santosskolan för ca 620 elever.

-Att fortsätta detaljplanen för skola på Götaverksgatan för en skola om ca 550 elever (äldre barn) i kombination med en byggrätt för kontor.

Kritisk aktivitet: Älvstranden har startat två parallella förstudier med avsikt att söka planbesked till årsskiftet 2020/2021. Detaljplan för Santosskolan är kritisk då den möjliggör fortsatt arbete med detaljplan för skola Götaverksgatan.

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 åtgärdsförslag för kajen har tagits fram, detta förslag måste förankras med trafikkontoret och fastighetskontoret. Diskussioner och utredning pågår.

Lindholmshamnen

Kommande viktig händelse: Att trafikkontoret hittar ett sätt att samordna sin entreprenadupphandling med Calere som ska bygga restaurangen.

Viktig händelse: Riksbyggen har ansökt om bygglov för 189 bostäder.

Frihamnen

Inriktningsbeslut

Viktig händelse: Portföljstyrgrupp Älvstaden 2020-06-12 beslutade att arbetet med dp1 och dp2 och planprogrammet fortsätter parallellt med fastighetskontorets arbete att analysera ekonomin och ta fram åtgärdsförslag till inriktningsbeslut för Älvstaden, som planeras till fastighetsnämndens oktobermöte.

Kommande viktig händelse: Politiskt inriktningsbeslut kring fortsatt arbete och ekonomisk inriktning för Frihamnen Q4 2020.

Jubileumsparken

Avvikelse: Park och naturnämnden har för avsikt att prioritera den gröna delen av parken vilket avviker mot det avtal som tecknats mellan Älvstranden Utveckling och park och natur. Genomförandet försenas.

Åtgärd: Samtal pågår inom staden.

Kommande viktig händelse: Ärende om Jubileumsparken lyfts till Älvstrandens styrelse i septembermötet.

Program- & detaljplaner

Kritisk aktivitet: Arbeta med planprogram samt detaljplan 1 och 2 pågår parallellt med inriktningsbeslutets process.

Temporära bostäder

Färdigställda bostäder: 136 stycken hyresrätter.

Kommande viktig händelse: Inflyttning i ytterligare 96 lägenheter sker under september/oktober.

Viktig händelse: Bygglovsansökan för Kvarter 3, 6, 7, 9 och ett mini-livs har lämnats in och är under behandling.

Smyrnakyrkan

Viktig händelse: Förberedelser inför Smyrnas byggnation, flytt av väg och ledningar, har påbörjats och utförs under hösten.

Kommande viktig händelse: Tillträde planeras för närvarande ske under Q4, 2020.

Temporär Arena

Kommande viktig händelse: En temporär arena anpassad för elitidrott planeras att placeras i Frihamnen. Stadsledningskontoret utreder finansieringen. Den tänkta lösningen är Älvstranden Utveckling ansvarar för att arrendera mark till Higab som bygger och hyr ut.

Viktig händelse: Utredningsarbetet pågår enligt plan. Alternativ lösning till övertryckshall utreds parallellt.

Viktig händelse: Avtalsutkast mellan Higab och Älvstranden Utveckling är framtaget.

Gullbergsvass

Terminalbyggnaden

Kommande viktig händelse: Upphandling av genomförandet pågår och arbetet med anpassningen av terminalbyggnaden planeras starta genomförandet i december 2020.

Centralbad

Viktig händelse: Kommunfullmäktige beslutade 2020-09-10 att Idrotts- och föreningsnämnden får i uppdrag att i samverkan med Älvstranden Utveckling och byggnadsnämnden ta fram en detaljerad förstudie och underlag som möjliggör för ett genomförandebeslut, med utgångspunkt i kommunfullmäktiges tidigare beslut.

Utanför Älvstaden

Celsiusgatan

Kritisk aktivitet: Uppföljning av tidigare kostnadsbedömning för genomförande av allmän plats från trafikkontoret behöver genomföras. Kostnadsbedömningen är från 2017 och är i behov av genomlysning samt ev. uppdatering.

Säterigatan

Kritisk aktivitet: Uppföljning av tidigare kostnadsbedömning för genomförande av allmän plats från trafikkontoret behöver genomföras. Kostnadsbedömningen är från 2016 och är i behov av genomlysning samt ev. uppdatering.

Prioriterade arbetsområden för portföljledningen

Styrning av och operativt stöd till markägarprogram

Projektstyrning

Kritisk aktivitet: En analys av efterlevnaden av grindbeslut (TG) i projekt i portföljen har genomförts. Ett arbete har påbörjats med en överlämning till programledarna. Mer arbete krävs från portföljledning och programledare för att säkra kvaliteten.

Direktiv markägarprogram

Kritisk aktivitet: Direktiv för markägarprogrammen uppdateras för att tydliggöra delområdets strategiska målbild samt klargöra de mer kortsiktiga målen. De nya

direktiven stäms av mot nya huvudprogram-direktiv för Älvstadens delområden som Älvstadens portföljkontor arbetar med.

Viktig händelse: Ett första utkast är framtaget och skickat på remiss till programledare och portföljstyrgrupp.

Rapportering från portföljen

Kritisk aktivitet: Planen är att inkludera ekonomisk rapportering i portföljrapport till styrgrupp och vidare till ledningsgrupp med start vid prognostillfället i oktober 2020.

Kritisk aktivitet: En rapporteringsstruktur för nyckeltal och indikatorer i portföljen är framtagen. Arbete pågår med att säkerställa att rapportering sker enligt framtagen rapporteringsstruktur.

Resurssituation i portföljen

Portföljledningen bevakar resursbehoven och följer upp med bolagets resursägare löpande.

Älvstrandens resursbehov

Rekrytering pågår av en senior projektledare för att ersätta resurs som slutat.

Älvstadens resursbehov huvudprogramledare

På Älvstadens portföljstyrgruppmöte 2019-12-13 beslutades att: Huvudprogramledare med tillhörande stödfunktioner för Södra Älvstranden, Lindholmen, Frihamnen och Gullbergsvass ska organiseras på Älvstranden utveckling AB. Bemanning av Frihamnen och Lindholmen säkerställs genom två konsulter som nu är upphandlade. Huvudprogramledare för Södra Älvstranden samt Gullbergsvass bemannas genom resurs i bolaget.