

Styrelsehandling xx
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0014/20
2020-10-19
Lena Andersson, Vd

Vd-rapport styrelsesammanträde 2020-10-19

Arbetet med Älvstaden

Den nya organisationen för Älvstaden har nu funnits i knappt ett år. Under året som gått har vi på olika sätt arbetat med att implementera och sätta arbetssätt, struktur och bemanning. Mycket har hänt och en hel del har förändrats. I dagsläget har vi etablerat huvudprogramstyrgrupper för fem av våra delområden, utsett huvudprogramledare för desamma och arbetar nu med att förnya direktiv och plan för respektive huvudprogram. Det pågår också arbete med att etablera en ledningsstruktur för respektive huvudprogram som ger oss goda förutsättningar att arbeta med proaktivitet och god kontroll.

i övrigt är det mycket ekonomi som är i fokus. Efter att KF återremitterade Färdplanen och gav tilläggsuppdrag innan sommaren har många fått delta under Fastighetskontorets ledning för att ta fram en åtgärdsplan för ekonomi i balans inom Älvstaden. Det är ett viktigt och prioriterat uppdrag som i slutänden kommer ge oss en gedigen plattform för vårt fortsatta arbete med att planera och genomföra Vision Älvstaden.

Externa Älvstadendagarna 2020

I fjol genomfördes Älvstadendagarna i Nordstan 18–19 oktober. Målgruppen för evenemanget var allmänheten och valet av Nordstan gjorde det enkelt för intresserade att lyssna på föreläsningar, ta del av utställningen, ställa frågor och höra olika åsikter om hur Göteborg ska utvecklas i det avslutande panelsamtalet.

Älvstadendagarna hade ett stort antal besökare och fick ett omfattande genomslag i media. I de analyser vi gjorde efteråt var omdömena genomgående positiva. Tanken inför 2020 var att upprepa konceptet, men att utöka till tre dagar.

Coronaepidemin har gjort det omöjligt att genomföra en liknande offentlig tillställning 2020; det går inte att begränsa antalet deltagare på en offentlig plats som Nordstan.

Genomförandet av Älvstadendagarna 2020 sker därför helt digitalt och marknadsförs på sociala medier.

Återremiss Färdplan Älvstaden 2020–2021

Fastighetskontoret arbetar med sitt uppdrag att ta fram en ekonomisk åtgärdsplan för att uppnå en ekonomi i balans inom Älvstaden, och planerar att återrapportera till Fastighetsnämnden den 19 oktober.

Tidplan för återrapportering av åtgärdsplanen till Kommunstyrelsen är den 16 december, vilket innebär att den reviderade färdplanen som skall tas fram, efter KF-beslut om åtgärdsplanen, tidigast kommer att kunna komma till KS/KF samtidigt som nästa års ordinarie färdplan skulle gjort. Därför ersätter den reviderade färdplanen nästa års ordinarie färdplan.

Samtidigt pågår Stadsbyggnadskontorets uppdrag i återremissen att ta fram tydligare beskrivningar av hur kvaliteten på den yttre gestaltningen och dess anknytning till lokal kulturhistoria ska stärkas. Detta uppdrag kommer inte att redovisas för Byggnadsnämnden utan går via Älvstadsorganisationen och sedan vidare till KS/KF.

Seminarium Fusion Point Gothenburg

Fusion Point Gothenburg bjuder in till seminarium den 29 oktober: Sätta forskning i rörelse. Det handlar om unik forskning för bättre stadsutveckling och hur politiska beslut kan bidra till effektivare processer.

Vision Älvstaden var starten på ett nytt arbetssätt för att utvidga innerstaden. Idag är mediabilden att projekten står still, förvaltningar och bolag inte kommer vidare, att budgetar överskrids och att politiken inte fattar tillräckligt genomgripande beslut.

Hur skall stora satsningar som Älvstaden kunna drivas med rimlig stabilitet?

Hur kan vi säkra det resultat vi vill se?

Torsdag den 29 oktober 8.30–11.00 samlar vi politiker och beslutfattare i staden för att lyfta kunskap om komplex stadsbyggnad.

Moderator Ulf Kamne, seniorkonsult, A Beautiful Soup

Ur programmet:

Lars Marcus, professor Chalmers och Carl Mossfeldt, Yale World Fellow presenterar insikter från tre års unik forskning. Samtal med riksarkitekt Helena Bjarnegård med flera. Medverkan av Alan Plattus, professor Yale University via länk.

Inledning av Axel Josefsson, (M), kommunstyrelsens ordförande Göteborgs Stad.

Styrelsens uppdrag till bolaget

På styrelsesammanträdet 2020-09-21 gav Styrelsen bolaget i uppdrag att återkomma med en redovisning vad bolaget har för strategi gällande verksamheter som inte ekonomiskt klarar den omvandling som sker i de centrala delar av staden.

Bolaget utgår ifrån Vision Älvstaden som beskriver Älvstaden som inkluderande: mötesplatser för alla oavsett ålder och bakgrund med utrymme för tillfälliga lösningar som gynnar mångfald och flexibilitet. Älvstaden ska vara dynamisk: Kultur och näringsliv utvecklas sida vid sida och inspirerar varandra. Befintliga verksamheter är en tillgång som ges möjlighet att utvecklas ihop med det nya. Visionen säger vidare att planeringen för Älvstaden ska vara transparent och involvera aktörer som är eller kommer att vara verksamma i området.

Exempel på hur vi arbetar med de här frågorna är Kommersen, de ideella föreningarna ”Solidariskt kylskåp” och ”Cykelköket” men också Café Fluss, Truckstop Alaska, Radiohistoriska museet, Varvshistoriska, Modelljärnvägen och konstnärssamfund i våra egna fastigheter, i Park 113 (Frihamnen) har det varit lindy hop på torsdagar, rollerderby när det regnat, filmvisningar, konserter, Stadstriennalen och Pantrarnas festival Länge Leve Vi, Open Calls och så vidare.

Underhållsarbeten Eriksbergskranen

Tidigare information i ärendet lämnades i Vd-rapporten styrelsesammanträde 2020-06-15.

Eriksbergskranen är i behov av underhåll. Bolaget startade en förstudie i början av 2020 för att utreda vilka underhållsåtgärder som behöver göras på Eriksbergskranen för att säkerställa att inga allvarliga skador inträffar. I förstudien såg vi att bland annat blästring, (för att få bort rostangrepp), ommålning och ny trappa behöver åtgärdas. Förstudie och projektering har mynnat ut i en budgetkalkyl på cirka 37 mnkr. Möjlig tidpunkt för underhållsarbetena är start våren/sommaren 2021.

Eriksbergskranen målades om i sin helhet 1992 och fick då sin nuvarande färgen. 2010 gjordes en mindre bättringsmålning.

Projekteringen fortgår och processen för underhållsprojektet är tänkt enligt nedan.

- Projektering och förfrågningsunderlag arbetas fram till v 46.
- Anbudsräkning pågår v 46–v 51.
- Beslut i Ledningsgrupp v 2–v 3.
- Beslutsärende till styrelsemötet 8 februari.
- Beräknad start om beslut tas, februari-mars 2021.
- Färdigställandet beräknat till oktober–november 2021.

Kommunikation och dialog pågår med berörda intressenter. Anbudsfrågan kommer att vara villkorad av styrelsebeslut.

Aktuella remisser

- Val av alternativ – bro eller tunnel mellan Lindholmen och Stigberget.
- Förmåner för medarbetare i Göteborgs Stad (styrelsebehandlas).
Remissförfrågan skickades ut till styrelsen 2020-10-01.

Besvarade remisser

- Göteborgs Stads nya miljö- och klimatprogram.
- Samråd planerad 145 kV markkabel i Göteborgs stad.
- Förstudie av förläggning av fjärrvärme, fjärrkyla, gas, el och opto i Hjalmar Brantingsområdet.

Organisation och verksamhetsstyrning

Direktupphandlingar

Rapporteras under punkt 15 ”Statusrapport åtgärdsplan inköp och upphandling”.

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

Viktig händelse: Älvstranden Utveckling har bidragit i Fastighetskontoret arbete med ekonomisk åtgärdsplan Färdplan Älvstaden. En sammantagen rapport över inlämnade exploateringskalkyler och avgränsningar har färdigställts.

Lägesrapport Markägarprogram: Södra Älvstranden / Masthuggskajen

Byggstarter på kvartersmark

Följande kvarter har byggstartats:

Hotell Draken C3 – byggaktör Balder

Brickstudio och Våghuset D1/D3/D4 – byggaktör NCC

Stuveriet E1/E6 – byggaktör Stena Fastighet.

Hållbar stadsutveckling

Älvstranden har gått med i BETCRETE 2.0 ett Vinnovafinansierat projekt för att minska klimatbelastningen av cement- och betonganvändningen. Klimatförbättrad betong skulle kunna användas i genomförandet av Masthuggskajen. Arbetet pågår i konsortiets tema-grupp ”klimatpåverkan byggskede”.

P-hus B / Norr

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

Viktig händelse: Styrelsen har givit Älvstranden Utveckling i uppdrag att skicka en formell förfrågan om övertagande av byggrätten för parkeringsanläggningen till Parkeringsbolaget.

Kritisk aktivitet: Förhandlingar fortgår med Stena Fastighet och Riksbyggen.

Kommersen

Kommande viktig händelse: Higab utreder förutsättningarna för uthyrning och inflytning av Kommersen och övriga verksamheter i fastigheten Kinesiska muren. Målet är att Älvstranden och Higab sluter hyresavtal för verksamhet i bottenvåningen

Viktig händelse: Lokala medier har uppmärksammat verksamheterna i Kommersen och deras möjligheterna till att bedriva aktivitet under och efter genomförande av Masthuggskajen.

Kommande viktig händelse: Möte planeras med de ideella föreningarna "Solidariskt kylskåp" och "Cykelköket" för att informera om Älvstrandens arbete med frågan.

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 under oktober 2020.

Viktig händelse: Upphandlingsprocess av totalentreprenör för Halvön pågår. Nästa steg är att gå ut med förfrågningsunderlag för halvöentreprenaden när samtliga avtal är tecknade.

Kritisk aktivitet: På grund av akut sjukdom etableras en tillfällig lösning för resurssättandet av organisationen.

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

Kvarter G

Kommande viktig händelse: Älvstranden Utveckling och Framtiden AB ska ingå överenskommelse/avtal om överlåtelse av lotterna G6 och G1b.

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 Västra Götalandsregionen och Kulturförvaltningen avseende etablering av Filmens hus.

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

Åtgärd: Förslag på åtgärder för att uppfylla ambitioner med kulturkvarter har presenterats i konsortiets arbetsgrupp. Förslaget är att frågan eskaleras till konsortiets styrgrupp. Älvstrandens processledare håller enskilda samtal med alla parter.

Södra Älvstranden / Skeppsbron

Återremiss KF

Kommande viktig händelse: Ärendet att genomföra Skeppsbron enligt framtaget åtgärdsförslag samt yrkande från S, M, L, C och KD beslutades i Kommunstyrelsen 2020-09-30. Ärendet går vidare till Kommunfullmäktige. Nästa möte är 2020-10-15.

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 utveckling av Lindholmen.

Centrala Lindholmen

Kommande viktig händelse: Älvstrandens kompletterande material inför planstart har lyfts till ledningsgruppens utskott. Det framkom krav på att konceptet måste tydliggöras innan planstart. Projektet arbetar nu vidare med uppgiften.

Kommande viktig händelse: Det kompletterande materialet redovisas efter godkännande i Älvstrandens ledningsgrupp för stadsbyggnadskontoret.

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 fortsatt detaljplanen för skola på Götaverksgatan för en skola om ca 550 elever 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.

Kritisk aktivitet: En uppdaterad exploateringskalkyl tas fram.

Pumpgatan

Avvikelse: Kielers Kaj är i dåligt skick och är därför delvis avspärrad.

Åtgärd: Ett åtgärdsförslag för kajen har tagits fram. Nu pågår arbete med att utveckla mer kostnadseffektiva lösningar.

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.

Kommande viktig händelse: Under 2021 år går projektet in i ett intensivt byggskede av allmän plats. En plan för att kommunicera proaktivt med boende och restauranger tas fram.

Betelskeppet Varvsområdet

Viktig händelse: Ett tidsbegränsat bygglov för kajplats har beslutats i byggnadsnämnden. Bygglovet avser ett boendeskepp, Betelskeppet som är ett tillfälligt boende för hemlösa. Bygglovet gäller till och med 2030-03-31.

Frihamnen

Inriktningsbeslut

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

Jubileumsparken

Kritisk aktivitet: Arbetet med Jubileumsparken går vidare enligt avtal. Samtal pågår med Fastighetskontoret och Park och Naturförvaltningen.

Program- & detaljplaner

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

Temporära bostäder

Färdigställda bostäder: 136 stycken hyresrätter.

Viktig händelse: Inflyttning i ytterligare 96 lägenheter pågår till och med oktober.

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

Viktig händelse: Tidsbegränsat bygglov för 196 bostäder i kvarter 3 har beslutats i byggnadsnämnden.

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 i form av en övertryckhall. Stadsledningskontoret utreder finansieringen. Den tänkta lösningen är Älvstranden ansvarar för att arrendera mark till Higab som bygger och hyr ut.

Viktig händelse: Avtal mellan Higab och Älvstranden Utveckling är framtaget och signeras.

Gullbergsvass

Terminalbyggnaden

Kommande viktig händelse: Upphandling av bygggnadsarbetena pågår och arbetet med anpassningen av terminalbyggnaden planeras starta genomförandet i januari 2021.

Centralbad

Kritisk aktivitet: Idrotts- och föreningsnämnden får i uppdrag att i samverkan med Älvstranden AB och Byggnadsnämnden ta fram en detaljerad förstudie och underlag som möjliggör för ett genomförandebeslut. Arbetsgruppen har startat sitt arbete, leverans planeras till första kvartalet 2021

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 eventuell uppdatering.

Viktig händelse: Arbetet med genomförande pågår och ett första möte med parterna i staden har hållits.

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 eventuell uppdatering.