

Styrelsehandling 17
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0014/20
2020-11-23
Lena Andersson, Vd

Vd-rapport styrelsesammanträde 2020-11-23

Masthuggskajen prisas för sin hållbara stadsutveckling

Tävlingen Sweden Green Building Awards prisar årligen personer och projekt inom den svenska samhällsbyggnadssektorn. Vad aktörerna har gemensamt är att de leder utvecklingen mot en grön omställning.

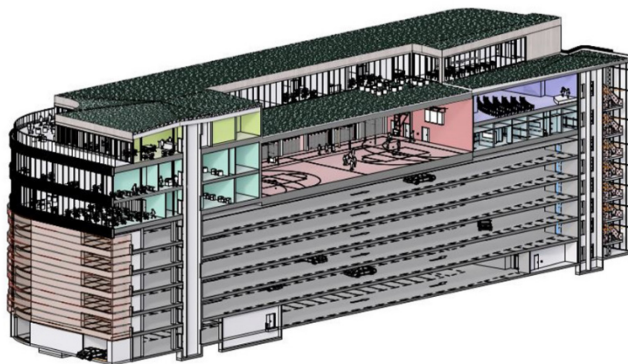
Masthuggskajen vann första pris inom kategorin ”Årets Citylab-projekt”. Motiveringen lyder ”Masthuggskajen i Göteborg är i högsta grad en ”influencer” inom hållbar stadsutveckling. Det centralt belägna området vid vattnet, känt för sitt rika kulturliv, ska nu förtätas med ytterligare 1 300 bostäder, parker, förskolor, hotell samt 5 000–6 000 arbetsplatser. Masthuggskajens hållbarhetsprogram har på ett unikt sätt tagits fram i bred samverkan med samtliga aktörer med ett innovativt fokus på social hållbarhet.”.

Extra bolagsstämma nytt ägardirektiv

2020-10-20 genomfördes bolagsstämmor för våra tre bolag per capsulam. Därmed har vårt nya ägardirektiv börjat gälla.

Avyttrande, del av fastighet Göteborg Masthugget 43:8

2019-10-25 godkände styrelsen att Älvstranden Utveckling AB via dotterbolaget Södra Älvstranden Utveckling AB avyttrar del av Masthugget 30:8, område 8, till Göteborgs Stads Parkering AB. Fastigheten tillträdde i december 2019. Parkeringsbolaget har nu för avsikt att avyttra en del av fastigheten Göteborg Masthugget 43:8 till Fastighetsnämnden och en del till moderbolaget Higab. Älvstranden Utveckling har gett sitt samtycke till vidare överlåtelse i enlighet vad som statueras i Överlåtelseavtalet (punkt 1.4).



Tidigt skede, var står vi nu

För drygt ett år sedan startade ett pilotprojekt för Södra Lindholmen som innebar ett arbete i ett tidigt skede där kunskap om området togs fram för att kunna underbygga resonemang inför framtida utveckling för området.

Syftet med arbetet var att tidigt sätta en målbild och en strategi så att bolaget kan verka proaktivt och vara väl förberedda inför frågeställningar kopplade till området, till exempel om infrastruktur eller andra initiativ. Vi har sedan dess utvecklat arbetet inom Tidiga Skeden och i nuläget pågår sju uppdrag.

Forskning och Innovation, aktuellt arbete

Tre projekt är idag aktiva inom portföljen; Sharing Cities (delningsekonomi), Mimic (hållbar bygglogistik) och DenCity (Lindholmsleveransen). Projekten löper enligt plan och avslutas under 2021

Project Fusion Point Gothenburg avslutade forskningsdelen 2019 och under 2020 har vi fokuserat på att sprida framtagna kunskaper genom bland annat avslutande seminarier, framtagande av skriftserie och filmer.

Den 29 oktober höll bolaget ett seminarium för styrande och ledande inom staden där Älvstranden Utveckling hälsade välkommen med rubriken ”Sätta forskning i rörelse”. Fokus för förmiddagen var forskning för bättre stadsutveckling samt hur politiska beslut kan bidra till effektivare processer. Axel Josefsson inledde seminariet där Carl Mossfeldt (Yale World Fellow), Professor Lars Marcus (Chalmers) och på film Professor Alan Plattus med kollegor (Yale) delgav deras resultat från arbete under Fusion Pointprojektet.

Seminariet avslutades med panelsamtal där bland annat Mattias Jonsson, Helena Bjarnegård, Axel Josefsson, Lena Andersson från staden deltog. Till seminariet kom 50 personer, vilket var max antal. 70–80 personer deltog digitalt. Förmiddagen filmades och finns på [Youtube](#).

Stadens utbildningsprogram Civilt försvar

Älvstranden Utveckling deltar i stadens utbildningsprogram för civilt försvar tillsammans med övriga bolag och nämnder i Göteborgs Stad. Från bolaget deltar tre medarbetare: Vd, Vice vd och kommunikationschef. Programmet genomförs över hela landet som ett led i att bygga upp Sveriges civilförsvar. Arbetet är i övrigt sekretessbelagt.

Uppdrag till bolaget

Styrelsen efterfrågade på styrelsesammanträde 2020-10-30 ett klargörande av vad skillnaden består av i de olika siffror som redovisas för Skeppsbrons exploateringsökonomi. Bolaget fick därför i uppdrag att lämna en sådan redovisning.

Bolaget skickade ut en pm via e-post 2020-10-25. Uppdraget är därmed slutfört.

Aktuella remisser

- Förmåner för medarbetare i Göteborgs Stad (styrelsebehandlas). Remissförfrågan skickades ut till styrelsen 2020-10-01, bolagets förslag på remissvar skickades ut till styrelsen i samband med publicering av styrelsehandlingar 2020-11-16. Se separat handling ”Övriga frågor”.

Besvarade remisser

- Val av alternativ – bro eller tunnel mellan Lindholmen och Stigberget.

Organisation och verksamhetsstyrning

Direktupphandlingar

Rapporteras under punkt 14 ”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: Fastighetskontorets rapport ekonomisk åtgärdsplan Älvstaden publicerades 2020-10-15.

Viktig händelse: Rapporten har internt analyserats och den övergripande bilden av den ekonomiska åtgärdsplanen för Älvstaden stämmer i huvudsak med bolagets kunskap. Däremot har inte Skeppsbron behandlats på ett likvärdigt sätt gentemot andra projekt i tjänsteutlåtandet. Genomgången har koncentrerats på de delar som behandlar Älvstrandens delområden Frihamnen, Lindholmen, Gullbergsvass och Södra Älvstranden.

Viktig händelse: Älvstrandens initiala bild av Fastighetskontorets rapport presenterades för styrelsen 2020-10-19.

Viktig händelse: 2020-10-23 skickades en pm beträffande Skeppsbrons exploateringsekonomi till styrelsen. I detta belyses skillnaderna mellan huvudprogrammets kalkyl och kalkylen i Ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden. PM publicerades också på bolagets webbplats.

Kritisk aktivitet: Det har nu konstaterats att Fastighetskontorets rapport inte går ut på remiss före behandling i Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige. Älvstranden Utveckling säkerställer därför att bolagets ståndpunkt rörande rapporten kommuniceras till berörda parter.

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 Property Development.
- Stuveriet E1/E6 – byggaktör Stena Fastigheter.

Hållbar stadsutveckling

Viktig händelse: Älvstranden har gått med i Betcrete 2.0 som är ett Vinnova-finansierat projekt för att minska klimatbelastningen av cement- och betonganvändningen.

Kommande viktig händelse: Älvstranden kommer inom ramen för temagrupp klimatpåverkan byggskede med hjälp av Betcrete 2.0-konsortiet att ta fram en plan för hur samverkan mellan Betcrete-konsortiet och projekt MHK kan utvecklas.

Viktig händelse: Projekt Masthuggskajen vann Sweden Green Building Awards 2020 i kategorin Årets Citylabprojekt. Utmärkelserna delas ut årligen av Sweden Green Building Council för att premiera och uppmärksamma projekt och personer som på bästa sätt bidragit till ett hållbart samhällsbyggande.

P-hus B/Norr

Kritisk aktivitet: Avtalsarbetet med frågor knutna till parkeringsanläggningen går vidare. Arbetet är prioriterat och målsättningen är att avtalet färdigställs så snart som möjligt, då tilläggsavtalet för Halvön är villkorat av att frågorna är lösta.

Viktig händelse: Älvstranden Utveckling har skickat en formell förfrågan om övertagande av byggrätten för parkeringsanläggningen till Parkeringsbolaget.

Kommersen

Kommande viktig händelse: Higab har utrett förutsättningarna för uthyrning och inflytning av Kommersen och övriga verksamheter i kinesiska muren. Higab arbetar nu med hyresavtal.

Viktig händelse: Möte har hållits med Solidariskt kylskåp och Cykelköket för att informera om vårt arbete med frågan.

Halvön

Kritisk aktivitet: Tre avtal tas fram parallellt med stadens beställning; 1) Tilläggsavtal med exploatörer, 2) Entreprenadavtal med exploatörer samt 3)

Entreprenadavtal med totalentreprenör. Målsättningen är att avtalen färdigställs så snart som möjligt.

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

Viktig händelse: På grund av akut sjukdom har en tillfällig resurs tillsatts i organisationen.

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

Kvarter G

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

Avvikelse: Avtalsförslag är framtaget för underskrift.

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.

Viktig händelse: Levande gatuplan-gruppen har tagit fram ett underlag för ett tydligare ramverk samt en plan för det fortsatta arbetet som ska bearbetas vidare. Förslaget tas upp i nästkommande möte för arbetsgrupp respektive styrgrupp.

Södra Älvstranden/Skeppsbron

Återremiss KF

Viktig händelse: Kommunfullmäktige godkände Skeppsbron 2020-11-12.

Kommande viktig händelse: Resursplanering för att starta arbetet med att genomföra detaljplanen.

Lindholmen

Analysarbete Lindholmen

Kritisk aktivitet: Ett analysarbete för Lindholmen pågår och arbetet har hög prioritet under andra halvåret. Syftet är att grundligt utreda förutsättningarna för att utveckla Lindholmen.

Centrala Lindholmen

Kommande viktig händelse: Vårt kompletterande material inför planstart har lyfts till ledningsgruppens utskott. Det framkom krav på att kvarterets innehåll av innovationer inom till exempel mobilitetsområdet måste tydliggöras före planstart. Projektet arbetar nu vidare med uppgiften.

Kommande viktig händelse: Det kompletterande materialet redovisas efter godkännande i Älvstranden Utvecklings ledningsgrupp för Stadsbyggnads-kontoret.

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 cirka 620 elever.
- Att fortsätta detaljplanen för en skola på Götaverksgatan om cirka 550 elever i kombination med en byggrätt för kontor.

Kritisk aktivitet: Älvstranden Utveckling 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: Keillers kaj är i dåligt skick och är därför delvis avspärrad.

Åtgärd: Flera åtgärdsförslag för kajen har tagits fram. Nu pågår arbete med att utvärdera förslagen.

Lindholmshamnen

Viktig händelse: Trafikkontoret har hittat ett sätt att samordna sin entreprenad-upphandling med Calere som ska bygga restaurangen.

Viktig händelse: Riksbyggen har fått bygglov beviljat för sitt kvarter i Lindholmshamnen innehållande 197 lägenheter.

Viktig händelse: Under 2021 år går projektet in i ett intensivt byggskede av allmän plats. Projektet har startat dialog med boende och restauranger och arbetar proaktivt med att informera intressenter.

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.

Kommande viktig händelse: Start av entreprenadarbete planeras till januari 2021.

Program- & detaljplaner

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

Temporära bostäder

Färdigställda bostäder: 232 hyresrätter.

Viktig händelse: Kvarter 5 är färdigställt och hyresgäster har flyttat in.

Viktig händelse: Kvarter 3 med 196 lägenheter har påbörjat byggnation.

Viktig händelse: Bygglovsansökan för kvarter 6 och 7 för totalt 160 lägenheter har lämnats in och är under behandling.

Viktig händelse: Bygglov för ett obemannat mini-livs är beviljat.

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 kring årsskiftet 2020/2021.

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 Utveckling ansvarar för att arrendera mark till Higab som bygger och hyr ut.

Viktig händelse: Avtal mellan Higab och Älvstranden Utveckling är framtaget och ska signeras. Avtalet lyfts till stadsledningskontoret för behandling i Kommunstyrelsen så att Higabs roll i projektet fastställs.

Gullbergsvass

Terminalbyggnaden

Kommande viktig händelse: Upphandling av entreprenad pågår och arbetet med anpassningen av Terminalbyggnaden planeras starta genomförandet i början av 2021.

Centralbad

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

Ambitionsnivå Gullbergsvass

Programledare har fått i uppdrag av portföljägare att ta fram alternativa förslag för ambitionsnivån på utvecklingen i området. Konsekvenser av de olika alternativen ska beskrivas.

Utanför Älvstaden

Celsiusgatan

Kritisk aktivitet: Uppföljning av tidigare kostnadsbedömning för genomförande av allmän plats från Trafikkontoret pågår. Kostnadsbedömningen är från 2017 och är i behov av genomlysning samt eventuell uppdatering.

Säterigatan

Kritisk aktivitet: Uppföljning är nödvändig av tidigare kostnadsbedömning för att genomföra allmän plats från Trafikkontoret. Kostnadsbedömningen är från 2016 och är i behov av genomlysning samt eventuell uppdatering.