

Styrelsehandling 16
Älvstranden Utveckling AB
Dnr 0006/21
2021-06-21
Lena Andersson, Vd

Vd-rapport styrelsesammanträde 2021-06-14

Kvillepiren fortsätter växa

För drygt ett år sedan flyttade de första boende någonsin in i Frihamnen. Då stod 44 temporära lägenheter klara för studenter, företagare och allmänhet. Nu har befolkningsantalet stigit till 300 och i veckan står 20 nya lägenheter inflyttningsklara.

Nu finns det 252 klara bostäder i Frihamnen, med cirka 300 boende.

Ramavtal Fastighetskontoret

Älvstranden Utveckling har ett ramavtal med Fastighetskontoret som reglerar principiella ställningstagande rörande exploateringar i Älvstaden. Avtalet tecknades 2017. Vår erfarenhet av att ha arbetat med avtalet under snart 5 år är att flera delar är inaktuella och det skapar inte den effektiviteten det syftade till i våra exploateringsavtal. Bolaget undersöker konsekvenserna av att säga upp avtalet.

Marknadsdialog om minskade utsläpp från det som byggs

Under våren har Älvstranden Utveckling i samarbete med Business Region Göteborg, Lokalförvaltningen och Framtiden genomfört fem digitala marknadsdialoger på temat hur vi minskar klimatpåverkan från det som byggs i Göteborg.

40 olika aktörer från näringsliv och akademi har medverkat i dialogerna och responsen på initiativet har varit väldigt positiv. Till dialogerna har aktörer från hela värdekedjan bjudits in – allt för att vi behöver förstå respektive aktörs utmaningar och de möjligheter de ser. De som medverkat har varit forskare, arkitekter, materialleverantörer, tekniska konsulter, byggherrar, fastighetsägare och entreprenörer. Men även branschorganisationer samt andra aktörer som vill driva på omställningen.

Det har varit tydligt i samtliga dialoger att det finns ett intresse om ett långsiktigt samarbete på lokal nivå för att driva på frågan kring minskade utsläpp från det som byggs i Göteborg och att många av aktörerna som medverkade i dialogerna redan bedriver ett aktivt arbete kring detta med högt ställa klimatmål. Ett annat tydligt medskick har varit att marknaden önskar att staden som beställare och markägare ställer höga klimatkrav, men även att det är viktigt att stadens förvaltningar och bolag levererar på sina egna mål. Resultatet av dialogerna blir ett viktigt underlag för bolaget för att förstå marknadens vilja, behov och utmaningar i arbetet mot klimatmålet i affärsplanen. Det är även ett underlag för fortsatt arbete inom ramen för stadens miljö- och klimatprogram och strategin kring hållbart byggande som Framtiden är samordningsansvarig för.

Playan på Skeppsbron

Ett säkert sommartecken är här, nämligen Playan på Skeppsbron.

Även i år ges möjlighet att njuta av en playa mitt i centrala Göteborg. Playa Skeppsbron skapades 2016, som ett sätt att använda en annars oanvänd yta, bland pågående byggnationer mitt i stadens brus. Här kan du hänga en stund under någon av parasollerna och njuta av båtlivet och utsikten över vattnet.

Nytt för i år är skeppskaféet Eira som ligger förtöjd vid kajen bredvid playan. Skeppet byggdes 1935 och hade då Bremen i Tyskland som hemmahamn. Med stopp i Malmö som restaurangfartyg har nu Eira hamnat på kajen vid Skeppsbron.

Playan finns kvar på Skeppsbron till hösten 2021.

Inspirationsföreläsningar och seminarier från Älvstranden Utveckling

Under våren har Älvstranden Utveckling genomfört flera digitala inspirationsföreläsningar och seminarier:

- Varför ska det byggas en två hektar stor halvö vid Masthuggskajen? Och hur ska det gå till? Frukostseminarium 22 april. Rune Arnesen och Cecilia Andersson berättade om arbetet med och planeringen av den nya halvön norr om Järntorget. Hur ska den byggas och vad ska få plats på halvön? Och när blir den klar? [Länk till seminariet på Youtube.](#)
- Hur bygger vi vidare på de värden och verksamheter som redan finns i området när vi utvecklar en ny del av staden? Hur blir Masthuggskajen en hållbar stadsdel? Lunchseminarium den 7 maj. [Länk till seminariet på Youtube.](#)
- Den 25 maj hölls en intern inspirationsföreläsning där Malin Andersson från Trafikkontoret berättade om stadens mobilitetsarbete, Matilda Landén från BRG presenterade Green City Zone och Riksbyggens Charlotta Brolin och Matilda Kjellander berättade om Brf Viva.
- Hur väljer man rätt köpare när ett område ska utvecklas? Den 27 maj berättade Lena Andersson och Cecilia Andersson om hur Lindholmen genom strategiska fastighetsförsäljningar kunnat utvecklas till ett av Sveriges mest attraktiva områden för framtidens företag. [Länk till seminariet på Youtube.](#)

Organisation och verksamhetsstyrning

Kort analys och summering kring personalomsättning kopplat till bolagsutredning en

1. Samma period föregående år (tidig och sen vår) var det färre som slutade jämfört med samma period i år.
2. Utifrån de avslutningssamtal vi nyligen haft, så har inte utredningen påverkat att de slutat.
3. Det vi hör och känner, samt lyssnar in från fackliga organisationer, är att det känns en aning ”tungt”, det vill säga något dämpad motivation på olika håll, men inte överallt.

Summering

Utredningen avgör inte om medarbetare säger upp sig. Däremot är den en knuff i den riktningen om man som anställd har varit i tankarna att söka nytt jobb eller känt missnöje. Det är lättare att motivera för sig själv att jag går "från" något än "till" något med utredningen i ryggen. Vi ser den effekten i siffrorna och utifrån vad vi drar för slutsatser från avslutningssamtalen.

Affärsplan: rapportering kvartal 1

Affärs- och verksamhetsplanen för 2021 innehåller 27 mål. På styrelsesammanträdet i september är halvårsuppföljningen en egen handling till styrelsen. Statusen efter kvartal 1 är enligt följande:

- För 16 av målen pågår måluppfyllelse enligt plan.
- För 6 av målen pågår åtgärder för att säkerställa måluppfyllelse under 2021.
- För 5 av målen så måste bolaget redan nu flagga för att måluppfyllelse inte kommer att kunna ske under 2021 på grund av yttre omständigheter som bolaget inte råder över.
 - 2 med anledning av detaljplanarbetet i Frihamnen är pausat av staden
 - 2 med anledning av intern resursbrist på projektsidan och reviderad intern tidplan för Skeppsbron med fokus på kritiska leveranser.
 - 1 med anledning av intern resursbrist inom Fastighetsavdelningen.

Bland de mål som pågår enligt plan kan nämnas två verksamhetsutvecklande projekt för att effektivisera det interna arbetet. "Kalibreringen av projektverksamheten" är nu i sitt slutskede med lösningar för att förenkla och effektivisera den styrningen av projektverksamheten. Lösningarna har remissats i organisationen och fått starkt stöd. Ekonomistyrnings-projektet har precis analyserat svagheter och dess orsaker för att nu successivt titta på möjliga lösningar för förbättrad styrning.

Rekryteringar: ny fastighetschef

Vi har anställt Magnus Casperson som ny Fastighetschef. Han arbetar idag som fastighetschef i Lilla Edets kommunala fastighetsbolag. Magnus börjar arbeta hos oss direkt efter semestern.

Rekryteringar: Projektchef för Halvön

Vi är inne i slutskedet av processen med att rekrytera en projektchef för genomförandet av Halvön. Tre kvalificerade kandidater är med i processen och vi inhämtar nu synpunkter från vår samarbetspartner/beställare Elof Hansson, som enligt avtal ska vara delaktiga i tillsättandet av projektchef.

Granskningsplan 2021

Stadsrevisionen har meddelat att lekmannarevisorerna har behandlat och godkänt granskningsplan för bolaget för 2021. Förutom den grundläggande granskningen som sker löpande under året kommer bolaget att granskas på systematik i underhållsprocessen avseende planering, prioritering, genomförande och uppföljning. Dessutom

kommer en uppföljande granskning att göras gällande 2020 års rekommendationer avseende inköp och upphandling samt leverantörs- och avtalsuppföljning.

Bolagets dokumenthanteringsplan godkänd

Den 1 juni beslutade Chef för Strategisk verksamhetsstyrning om en dokumenthanteringsplan för Älvstranden Utveckling AB.

Enligt Arkivreglemente för Göteborgs Stad ska varje förvaltning eller bolag ha en dokumenthanteringsplan som visar vilka handlingstyper som förekommer i organisationen och hur de ska hanteras. Dokumenthanteringsplanen talar om ifall handlingarna kan gallras eller om de ska bevaras, den talar om i vilket system handlingarna finns, om de innehåller sekretess, personuppgifter. Enligt regler från Arkivmyndigheten ska dokumenthanteringsplanen vara upplagd efter våra verksamhetsområden och processer. Älvstranden Utveckling har också med informationssäkerhetsklassning i samma dokument.

Det är Arkivnämnden som tar beslut om vilka handlingstyper som får gallras och dessa beslut är nu klara, både de som gäller de kommungemensamma delarna och de delar som specifika för Älvstranden Utveckling.

Rapport upphandling och inköp

Rapporteras som ett eget styrelseärende 2021-06-14.

Aktuella remisser

- Ekonomisk åtgärdsplan Älvstaden (se separat styrelseärende).
- Kungörelse om utställning, ny översiktsplan för Göteborg.
- Kungörelse om utställning Översiktsplan för Göteborg, fördjupning för centrala Göteborg.
- Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner,

Besvarade remisser

–

Obesvarade remisser

–

Bilagor

Bilaga 1. Statusrapporter delområden.

Diarienummer N/A

Lägesrapport Portfölj Utveckla Hållbar Stad

2021-06-01

Innehåll

Innehåll	2
Lägesrapport Portfölj Utveckla Hållbar Stad	2
1. Rapportens omfattning och struktur	2
2. Lägesrapport områdesgemensamt	3
2.1 Ekonomisk åtgärdsplan Färdplan Älvstaden	3
3. Lägesrapport markägarprogram	3
3.1 Södra Älvstranden / Masthuggskajen	3
3.2 Södra Älvstranden / Skeppsbron.....	4
3.3 Lindholmen.....	4
4. Frihamnen	6
4.2 Gullbergsvass.....	7
4.3 Eriksberg.....	7
5. Prioriterade arbetsområden för portföljledningen	8
6. Resurssituation i portföljen	8
6.1 Status resurs	8

Lägesrapport Portfölj Utveckla Hållbar Stad

1. Rapportens omfattning och struktur

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

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

- Områdesgemensamt
- Södra Älvstranden
- Lindholmen
- Frihamnen
- Gullbergsvass
- Eriksberg

2. Lägesrapport områdesgemensamt

2.1 Ekonomisk åtgärdsplan Färdplan Älvstaden

Viktig händelse: På Kommunstyrelsens möte 2021-01-13 beslutades att Fastighetsnämnden får i uppdrag att involvera berörda nämnder och styrelser i ett remissutskick av rapporten. Remissförfarandet planeras att pågå under hela 2021.

Kommande viktig händelse: Ekonomisk åtgärdsplan Färdplan Älvstaden har skickats ut på remiss och portföljledningen ansvarar för att svara på denna. Remissvaret lyfts för beslut i styrelsen 2021-06-14 inför inlämning 2021-06-30.

Avvikelse: I maj 2020 valde fastighetskontoret att pausa sitt deltagande i stadsutvecklingen av Lindholmen och Frihamnen, vilket påverkar framdriften i planprogram och detaljplaner områdena.

Åtgärd: En konsekvensbeskrivning har tagits fram i huvudprogram Lindholmen och Frihamnen och lyfts till huvudprogramstyrgrupperna.

3. Lägesrapport markägarprogram

3.1 Södra Älvstranden / Masthuggskajen

3.1.1 Byggstarter på kvartersmark

Följande kvarter har byggstartats:

Hotell Draken C3 - Balder

Brickstudio och Våghuset D1/D3/D4 - NCC Property Development

Stuveriet E1/E6 - Stena Fastigheter

Parkeringsgarage Väst G2 – Göteborgs Stads Parkering AB

3.1.2 Utbyggnad allmän plats

Viktig händelse: Trafikkontorets entreprenör har startat arbete i Masthamnsgatan.

3.1.3 P-hus B / norr

Viktig händelse: Återtagandet av underbyggnadsrätt garage från Stena och Riksbyggen till Älvstranden är avtalat.

Kritisk aktivitet: Arbetet med att klargöra hur stor garageanläggningen behöver bli och möjligheten att flytta P-garageplatser från B2 ut på Halvön till A-kvarteren fortgår.

3.1.4 P-hus G / väst

Viktig händelse: Genomförandet med markarbeten pågår och bedöms kunna möta områdets parkeringsbehov i tid.

3.1.5 Kommersen

Kommande viktig händelse: Arbetet med att möjliggöra för tillfälliga lokaler för Kommersen går vidare. Utmaningar finns kring momsregler, kostnader och affärsmodell.

3.1.6 Halvön

Kommande viktig händelse: Att färdigställa organisation och bemanning av genomförandedelen i projekt Halvön förväntas ske under 2021.

Kritisk aktivitet: Då arbetsformen på Halvön är unik och komplex pågår ett arbete för att förbättra samverkan mellan stadens parter, byggaktörerna och Älvstranden Utveckling.

3.1.7 Kvarter G

Kommande viktig händelse: Södra Älvstranden Utveckling och Framtiden AB förhandlar om att ingå avtal om överlåtelse av G6 och G1b. Arbetet har dragit ut på tiden och om avtal inte ingås senast i september 2021 påverkas genomförandetidplanen. Älvstranden inväntar Framtidens styrelsebeslut.

3.2 Södra Älvstranden / Skeppsbron

3.2.1 Genomförande Skeppsbron

Kritisk aktivitet: Resursplanering för genomförande av detaljplanen pågår. En programledare för att bemanna Älvstrandens samordningsansvar inom staden rekryteras.

Kritisk aktivitet: Underlagen till stadsledningskontorets återrapportering till Kommunstyrelsen enligt Kommunfullmäktigebeslut 2020-11-12 ska slutföras. Bolaget inväntar svar från stadsledningskontoret angående tidplan och formen för återrapportering.

3.3 Lindholmen

3.3.1 Analysarbete Lindholmen

Viktig händelse: Ett analysarbete för Lindholmen har godkänts av ledningsgruppen i april. Delar av resultatet kommer nu att tas in i arbetet med programplanen.

3.3.2 Centrala Lindholmen

Kommande viktig händelse: Projektet arbetar med justeringar av kompletterande material inför planstart. Projektidén planeras att presenteras för ledningsgruppen i juni.

3.3.3 Planprogram och EFS

Avvikelse: På grund av återremittering av ekonomisk åtgärdsplan färdplan Älvstaden bromsas stadens arbete med detaljplaner och planprogram. Framdriften är ytterst osäker i dagsläget.

Åtgärd: En konsekvensbeskrivning av att resurser inte tillsätts av förvaltningar är sammanställd och ska beslutas i Lindholmens huvudprogram i Älvstaden.

3.3.4 Santosskolan vid Plejadgatan

Viktig händelse: Planansökan för ett mindre skolalternativ har skickats in till stadsbyggnadskontoret. Syftet är att permanenta skolan vid Plejadgatan som nu har ca 440 elever och att utöka skolan med 90 elever.

3.3.5 Skola och lokaler vid Götaverksgatan

Kommande viktig händelse: Förslag till innehåll i planansökan och omarbetad kalkyl lyfts för beslut i ledningsgrupp 2021-06-16.

Skisser redovisades för stadsbyggnadskontoret 2021-05-31. Planansökan förväntas lämnas in hösten 2021.

Viktig händelse: Möte med Stadsledningskontoret för att få återkoppling kring skolbehov 2021-06-01.

3.3.6 Keillers kaj

Avvikelse: I genomförande av detaljplanen lyfter staden krav på upprustning av Keillers kaj som är mer kostsamt än Älvstrandens åtgärdsförslag.

Åtgärd: Arbetet pågår i en staden-gemensam arbetsgrupp som ska föreslå krav på Keillers kaj samt vilken teknisk konstruktion som ska utföras.

Kommande viktig händelse: Uppfyllnad av Lundbybassängen är en viktig förutsättning för Keillers Kaj. Att uppfyllnad av Lundbybassängen är en projektförutsättning lyfts i huvudprogramstyrgrupp 2021-06-03.

Kommande viktig händelse: Västtrafik planerar att etablera en hållplats för färja vid Pumpgatan. Färjetrafiken mellan Stenpiren och Pumpgatan förväntas vara igång våren 2022. Älvstranden behöver arbeta för att möjliggöra ett färjeläge bland annat genom rivning av kran 43 under året.

3.3.7 Lindholmshamnen

Avvikelse: Älvstranden betalar exploateringsbidrag för allmän plats enligt avtal och trafikkontoret har inkommit med en uppdaterad kostnadsprognos som indikerar en kraftig kostnadsökning.

Upphandlingen av bryggdäck har därför senarelagts. En total försening med 1,5 år är konstaterad och under denna tidsperiod behöver en ny vattendom ansökas och erhållas.

Åtgärd: Trafikkontoret har inkommit med uppdaterad kalkyl. Då kostnaden fortsatt är klart över budget fortsätter arbetet att se över kalkylerna för att nå ett bättre resultat.

Kommande viktig händelse: När en ny prognos tagits fram kommer sannolikt ett nytt äskande av medel behöva lyftas till styrelsen.

4. Frihamnen

4.1.1 Pausat planarbete Frihamnen

Viktig händelse: Detaljplanearbetet i Frihamnen är fördröjt på grund av fastighetskontorets beslut att inte delta i arbetet i avvaktan på färdigställandet av ekonomisk åtgärdsplan och ett politiskt inriktningsbeslut för Älvstaden. Arbetet går dock vidare med spårplanen.

4.1.2 Jubileumsparken

Kommande viktig händelse: Avtalsförhandlingar med fastighetskontoret om Älvstranden Utvecklings försäljning av mark för Jubileumsparkens första etapp återupptas när Blå parken är upphandlad.

Viktig händelse: Entreprenadupphandling för den Blå parken har publicerats med sista anbudsdag 2021-06-30.

4.1.3 Temporära bostäder

232 hyresrätter av totalt cirka 900 är färdigställda.

Kritisk aktivitet: Bygglov för ett obemannat mini-livs har erhållits men byggnationen har inte startat på grund av hög servisavgift för elanslutning. Arbetet pågår för att finna en lösning.

4.1.4 Frihamnskyrkan

Viktig händelse: Frihamnskyrkan har tillträtt fastigheten i Frihamnen och byggnation av kyrkan inleddes med första spadtag 2021-05-09.

4.1.5 Temporär Arena

Kommande viktig händelse: Utredningen om en temporär arena är färdigställd. Ärendet bordlades i Kommunstyrelsen 2021-05-19 och lyfts igen 2021-06-02.

4.1.6 Lundbyhamnen Kvillebäcken

Kritisk aktivitet: Uppstart av projektet för utfyllnad av Lundbyhamnen och omledning av Kvillebäcken är prioriterat. Projektets första steg blir att ansöka om miljödom för kommande utfyllnad och omledning.

4.2 Gullbergsvass

4.2.1 Terminalbyggnaden

Arbetet med anpassning av terminalbyggnaden till kommande utformning av Kämpegatan och hyresgäst Anpassning pågår och förväntas slutföras i februari 2022.

4.2.2 Centralbad

Viktig händelse: Idrotts- och föreningsnämnden har i samverkan med Älvstranden Utveckling AB och Byggnadsnämnden arbetat fram en detaljerad förstudie och underlag som möjliggör ett beslut om genomförandet av nytt Centralbad. Rapporten lyfts till Kommunstyrelsen 2021-06-02 och kommer sedan att behandlas av Kommunfullmäktige.

4.2.3 Stadsutveckling Gullbergsvass

Viktig händelse: Programledare har på uppdrag av portföljägare påbörjat ett underlag för olika vägval för utvecklingen i området. Konsekvenser och ambitionsnivåer för de olika alternativen beskrivs i en rapport.

Kommande viktig händelse: Portföljen tar fram beslutsunderlag för vidare arbete som ska presenteras för ledningsgruppen.

4.3 Eriksberg

Viktig händelse: Ett beslut har fattats att starta ett femte program "Eriksberg" som omfattar Celsiusgatan, Säterigatan, Inre Dockan och åtaganden i Färjenäsparken med mera. Programledare ska tillsättas.

4.3.1 Celsiusgatan

Kommande viktig händelse: I början av juni startar Kretslopp och vatten sitt arbete med borring för ledning som krävs för genomförandet av detaljplanen. Samtidigt pågår omflytt av parkeringar för att möjliggöra etableringsytor.

4.3.2 Färjenäsparken

Viktig händelse: Park och Natur har aviserat kraftigt ökade kostnader för marksanering vid genomförandet av Färjenäsparken. Projektet inhämtar mer information för att bedöma situationen.

5. Prioriterade arbetsområden för portföljledningen

6. Resurssituation i portföljen

Portföljledningen bevakar och följer löpande upp portföljens resursbehov med bolagets resursägare.

Kritisk aktivitet: Arbete med att inhämta och sammanställa uppdaterade resursplaner från programledarna pågår.

6.1 Status resurs

- Resursplanering för åter-uppstart av genomförande av Skeppsbron kommer medföra ett utökat resursbehov inom bolaget. Resursbehovet förväntas klargöras efter sommaren. En programledare rekryteras.
- Projektorganisationen för Masthuggskajen Halvö går nu in i genomförandeskede vilket medför större resursbehov. Interna resurser har tillsatts och för att slutföra bemanningen av genomförandeorganisationen kommer resurser i form av konsulter krävas. Ny projektchef är under rekrytering och förväntas vara på plats i september.
- En projektledare tillträder i sommar.