

Styrelsehandling 19
Älvstranden Utveckling AB
Dnr 0006/21
2021-09-20
Lena Andersson, Vd

Vd-rapport styrelsesammanträde 2021-09-20

Färjenäsparken

Park- och naturförvaltningen har aviserat kraftigt ökade kostnader för marksanering vid genomförandet av Färjenäsparken. Park- och naturförvaltningens prognos visar på ökade kostnader med 20 mnkr.

Park- och naturförvaltningen har på Älvstranden Utvecklings begäran tagit fram detaljerad information om vad kostnadsökningen består av. Ett gemensamt arbete med att begränsa kostnadsökningarna pågår.

Göteborgs Stad har en ny avfallsplan

Varje kommun har en avfallsplan. Eftersom invånarna i kommunerna som ingår i Göteborgsregionens kommunförbund dagligen rör sig alltmer över kommungränserna, betyder gränserna allt mindre. Därför har Ale, Alingsås, Göteborg, Härryda, Kungälv, Lerum, Lilla Edet, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn och Öckerö tagit fram gemensamma mål för hållbar avfallshantering.

Läs gärna mer om avfallsplanen här: [Avfallsplan för Göteborg](#).

Upphandling av drift Älvrummet

Under hösten kommer vi att göra en ny upphandling för driften av Älvrummet. Då kostnaden/investeringen under avtalets tid, vilket är fyra år, kommer att landa på 10 miljoner kommer ärendet till styrelsen. Vi vill här förbereda frågan genom en kort beskrivning av utvecklingen av verksamheten och resultatet av detta.

Älvrummet har funnits sedan 2008 och är en självklar plats för information och debatter om den pågående stadsutveckling i Göteborg längs båda sidor av Göta älv. Servicegraden är mycket hög, liksom besökantalet. Älvrummet är öppet måndag till lördag året runt, och besökarna får alltid ett personligt bemötande, vare sig det handlar om en på förhand bokad visning eller ett spontant besök.

Älvrummet har snabbt och effektivt anpassat sin verksamhet i samband med restriktioner och begränsningar i och med covid-19. Istället för att ställa in ställde Älvrummet om, och erbjuder nu tre olika typer av guidade visningar: guidad visning på plats i Älvrummet (utifrån rådande restriktioner), guidad digital visning av Älvrummet via Teams (infördes hösten 2020) och guidad utomhusvandring runt Lindholmen (premiär våren 2021). De guidade utomhusvisningarna har gjort succé och sedan starten i maj har en bit över 100 guidade turer genomförts. Utöver detta finns en digital, nyligen uppdaterad och omarbetad utställning på plats i Älvrummet

för den som vill ta till sig information på egen hand. Älvrummet är bemannat med två personer för att kunna ge den bästa servicen både till bokade grupper och drop-in-besökare. Det är även en säkerhetsfråga att vara två personer på plats, då verksamheten ligger i en lokal som är öppen för allmänheten.

Det är Göteborgs Stad som står bakom Älvrummet och Älvstranden Utveckling som ansvarar för daglig drift, utveckling och kommunikation. Älvrummet är av stor betydelse för hela staden när det kommer till möjligheten att berätta om den pågående stadsutvecklingen. Den personal som jobbar i Älvrummet har lång erfarenhet av och stor kunskap inom ämnet stadsutveckling i allmänhet och utvecklingen av Älvstaden specifikt. Det är en förutsättning för att kunna leva upp till de högt ställda krav och förväntningar på vad Älvrummet ska leverera, allt för att skapa bästa möjliga engagemang, kunskap och intresse för den pågående stadsutvecklingen hos göteborgare och övriga som besöker Älvrummet.

Älvstranden Utvecklings arbete med hot och våld.

Älvstranden Utveckling arbetar aktivt med frågor rörande hot och våld.

Vi har under det senaste året arbetat med att ta fram rutiner för det förebyggande arbetet och Handlingsplaner för medarbetare och chefer ifall det skulle inträffa.

I Bilaga 2 beskriver vi i helhet våra rutiner och handlingsplaner.

Organisation och verksamhetsstyrning

Vår nya fastighetschef på plats och ny projektchef Halvön rekryterad

Bolaget har rekryterat Anders Idreskog som ny projektchef. Anders har lång erfarenhet som projektchef – senast från Veidekke och tidigare från NCC anläggning.

Vår nya fastighetschef, Magnus Caspersson, finns nu på plats i verksamheten.

Bolagets kalibreringsarbete

Hösten 2018 införde Älvstranden Utveckling en portfölj- och projektmodell enligt XLPM och i juni 2020 gjordes justeringar av processägarskapet och organisation av bolagets linjeverksamhet/avdelningar. Portfölj- och projektmodellen inklusive beslutsstruktur upplevdes dock fortfarande för komplex och därför initierades hösten 2020 en översyn med syfte att anpassa arbetssätt och portföljstruktur för att möjliggöra full effekt på alla nivåer i organisationen. Arbetet med detta har pågått under vintern/våren och i juni beslutade ledningsgruppen att anta den nya portföljstrukturen och det ändrade arbetssättet. Detta har nu i augusti konfirmerats i en MBL-förhandling

Målet med översynen är att alla medarbetare på Älvstranden Utveckling ska uppleva att styrning- och ledning av projektverksamheten möjliggör ett tydligt ansvarstagande på alla nivåer och därmed möjliggör en effektiv framdrift och uppfyllelse av bolagets affärsplan. För att uppnå detta minskar nu antalet projektportföljer från fem till fyra. Inom markutvecklingsverksamheten (där våra stora stadsutvecklingsprojekt finns) trycker vi ned mandat och ansvarstagande till programledarnivån (per delområde).

Vidare sker en renodling av beslutsvägar/beslutsforum och samtliga projekt får en likartad styrning.

Den nya portföljstrukturen och tillhörande arbetssätt sätts från och med 1 oktober med förhoppningen om att effektivisera företagets arbete och öka framdriften i våra projekt.

Rapport upphandling och inköp

Direktupphandling över 50 000 kr

Korrekt utförda, när möjligt är direktupphandlingen konkurrensutsatt. Ramavtal saknas.

- Kompetensöverlämning rörande mark- och anläggningskunskap för Älvstrandens områden. Maximalt 615 000 kr.
- Arbetsmiljökonsult med kunskap inom partnerskap. Cirka 220 000 kr.
- Asfaltering av parkeringsyta (Stadens ramavtal överprövat, dvs ramavtal saknas). Cirka 300 000 kr.
- Juridiskt ombud (Stadens ramavtal överprövat, dvs ramavtal saknas). Cirka 450 000 kr.

Aktuella remisser

- Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner (Dnr 0479/21).
- Göteborgs Stads energiplan 2022–2030 (Dnr MKN-2021-10533) Vi svarar på remissen i samarbete med Higab.
- Nedläggning av del av Hamnbanan på sträckan Eriksberg – Pölsebo TRV 2021/66703.
- Riktlinje radikalisering och våldsbejakande extremism i Göteborg (Dnr 0330/20). Samordnas med Higab.

Besvarade remisser

- Kungörelse om utställning, ny översiktsplan för Göteborg (dnr 0199/17).
- Kungörelse om utställning Översiktsplan för Göteborg, fördjupning för centrala Göteborg (dnr 0609/16).
- Ekonomisk åtgärdsplan Älvstaden.

Obesvarade remisser

–

Bolagets IT-flytt

Enligt tidigare KF-beslut ska all IT inom Göteborgs Stad konsolideras i syfte att skapa större möjligheter till samarbete inom Göteborgs Stad, minskade kostnader för IT samt support.

Vi, tillsammans med Boplats, blir först att flytta över till Intraservice. Preliminär tid för vår flytt beräknas till de två sista veckorna i november, en period som vi bedömt vara minst kritisk för vår verksamhet. Vi har i nuläget avslutat förstudiefasen tillsammans med Intraservice och är nu inne i den tekniska analysen, då all systemkartläggning kommer att göras tillsammans med våra systemleverantörer.

I dagsläget flyter allt på som det ska, men halvledarbrist och fortsatt hemarbete under hösten kan komma att komplicera utbyte och ominstallation av datorer och mobila enheter.

Bilagor

Bilaga 1. Statusrapporter delområden.

Bilaga 2. Bolagets arbete med hot och våld.

Bilaga 1. Statusrapporter delområden

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

Lägesrapport områdesgemensamt

Ekonomisk åtgärdsplan Färdplan Älvstaden

Viktig händelse: Ekonomisk åtgärdsplan Färdplan Älvstaden har varit utskickad på remiss. Älvstrandens remissvar lämnades in till fastighetskontoret 2021-06-29.

Kommande viktig händelse: Fastighetskontoret bearbetar inkomna remissvar och förväntas slutföra arbetet med ekonomisk åtgärdsplan under hösten.

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.

Lägesrapport markägarprogram

Södra Älvstranden / Masthuggskajen

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

Utbyggnad allmän plats

Viktig händelse: Trafikkontorets entreprenör utför arbeten i Masthamnsgatan.

P-hus B / norr

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. Älvstranden och trafikkontoret utreder en möjlig lösning.

Kommersen

Kommande viktig händelse: Arbetet med att möjliggöra för tillfälliga lokaler för Kommersen går vidare.

Risk: Utmaningar finns kring gällande hyressättning och momsavgift som försvårar möjligheterna att hitta en hållbar affärsmodell för en permanent lösning.

Halvön

Kommande viktig händelse: Bemanning av organisationen i projekt Halvön är prioriterad. Ett antal konsulttjänster kommer att handlas upp i början av 2022 före entreprenadstart.

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

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 då Framtiden har svårigheter att ekonomiskt räkna hem projektet. Älvstranden inväntar slutgiltigt svar i höst.

Södra Älvstranden / Skeppsbron

Genomförande Skeppsbron

Kritisk aktivitet: Planering för genomförande av detaljplanen pågår. En programledare för att bemanna Älvstrandens samordnings-ansvar inom staden är tillsatt.

Kommande viktig händelse: Projektering av kaj och p-garage förväntas återupptas Q4 2021.

Kommande viktig händelse: Underlagen till stadsledningskontorets återrapportering till Kommunstyrelsen enligt Kommunfullmäktigebeslut 2020-11-12 lämnas in i samband med höstens halvårsrapportering i Älvstaden.

Lindholmen

Centrala Lindholmen

Kritisk aktivitet: Projektet arbetar med justeringar av kompletterande material inför återupptagande av planprocess. Projektidén behöver justeras och godkännas inom bolaget

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 beslutad i Lindholmens huvudprogram i Älvstaden, tillsammans med en åtgärdsplan.

Skola och lokaler vid Götaverksgatan

Kommande viktig händelse: Förslag till innehåll i planansökan och omarbetad kalkyl lyfts för beslut i ledningsgrupp 2021-09-23.

Planansökan förväntas lämnas in hösten 2021.

Viktig händelse: Det har uppstått osäkerhet kring behovet av skolor på Lindholmen. Bolaget inväntar besked och fortsätter tillsvidare arbetet enligt grundförutsättningarna.

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 med en förstudie kring förslag med spontkaj som stadens parter ställer sig bakom.

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.

Lindholmshamnen

Avvikelse: Älvstranden Utveckling 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: Arbetet med att finna mer kostnadseffektiva lösningar går vidare och har resulterat i ett nytt gestaltungsförslag. En ny kostnadsbedömning ska nu göras på förslaget.

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

The Yard

Viktig händelse: The Yard är ett projekt i bolagets regi som tagit fram en ny arena för små, nya och växande techbolag i Götaverkens gamla varvsområde på Lundbystrand.

Äldre varvslokaler ska anpassas för att bli en plats för start-ups och teknikdrivna bolag, och erbjuda en kreativ och alternativ miljö som stärker det innovationskluster som redan finns på Lindholmen.

Frihamnen

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 spår-planen.

Jubileumsparken

Kommande viktig händelse: Avtalsförhandlingar med fastighetskontoret om Älvstranden Utvecklings försäljning av mark för Jubileumsparkens första etapp återupptas när badet, den så kallade Blå parken, är upphandlad. Badet planeras stå färdigt våren 2023.

Kommande viktig händelse: Entreprenadupphandling för den Blå parken tilldelas i september. Park och naturförvaltningen håller i upphandlingen och Älvstranden finansierar 50% av parken.

Risk: Prishöjningar på stål och träprodukter riskerar att öka kostnaden för parken.

Åtgärd: Park och naturförvaltningen arbetar med en ny prognos samt med åtgärdsförslag.

Temporära bostäder

428 hyresrätter av totalt cirka 900 är färdigställda.

Inflyttning pågår i det tredje kvarteret som omfattar 196 lägenheter. Bygglov för 124 lägenheter i kvarter 4 har erhållits.

Lundbyhamnen Kvillebäcken

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

Fastighetsutvecklingsplan

Viktig händelse: Arbetet med att ta fram en fastighetsutvecklingsplan för Frihamnen har påbörjats med syfte att synliggöra hur området kan nyttjas och förvaltas i väntan på kommande stadsutveckling.

Magasin 113

Kommande viktig händelse: PEAB som har förvärvat fastigheten från Älvstranden-koncernen förväntas lämna in en bygglovsansökan under hösten.

Mediaförsörjning

Kritisk aktivitet: Befintlig mediaförsörjning av el och avlopp räcker inte till för de befintliga och nu planerade verksamheterna. Arbeta är påbörjat tillsammans med Kretslopp och vatten samt Göteborg Energi för att reda ut förutsättningar och kostnader.

Gullbergsvass

Terminalbyggnaden

Viktig händelse: Arbetet med anpassning av terminalbyggnaden till kommande utformning av Kämpegatan och hyresgästpassning pågår. Trafikverket har återlämnat området mot E45 vilket ger åtkomst till terminalbyggnadens norra sida.

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.

Kommande viktig händelse: I syfte att säkra bolagets positiva ekonomiska resultat i pågående projekt kommer ytterligare resurser att tillsättas.

Celsiusgatan

Risk: I början av juni startade Kretslopp och vatten sitt arbete med borring för ledning. Borrningen riskerar att ta längre tid och att bli mer kostsam då berget inte kan sprängas som planerat.

Åtgärd: Projektet inhämtar information.

Färjenäsparken

Avvikelse: Park och Natur har aviserat kraftigt ökade kostnader för marksanering vid genomförandet av Färjenäsparken. Park och naturförvaltningens prognos visar på ökade kostnader med 20 mnkr.

Åtgärd: Park och Naturförvaltningen har på Älvstranden Utvecklings begäran tagit fram detaljerad information om vad kostnadsökningen består av. Ett gemensamt arbete med att begränsa kostnadsökningarna pågår.

Prioriterade arbetsområden för portföljledningen

Portföljen arbetar med en prioriteringslista som ständigt uppdateras.

Under augusti prioriterades exempelvis rapportering av status och ekonomi i pågående större projekt till bolagets ägardialog. Portföljledningen har också bidragit i halvårsrapporteringen till Älvstaden-organisationen avseende ekonomi och volym.

Resurssituation i portföljen

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

Status resurs

- Resursplanering för återstart av genomförande av Skeppsbron kommer medföra ett utökat resursbehov inom bolaget. Resursbehovet förväntas klargöras i höst. En programledare har tillsatts.
- Projektorganisationen för Masthuggskajen Halvön 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 tillträder i slutet av september.

- En projektledare tillträder i oktober.

Bilaga 2. Bolagets arbete med hot och våld.

Älvstranden Utveckling har under det senaste året arbetat med att ta fram rutiner för det förebyggande arbetet och Handlingsplaner för medarbetare och chefer ifall det skulle inträffa.

Syftet med våra rutiner är att säkerställa att:

- Det dagliga arbetet bedrivs så att riskerna för hot och våld så långt som möjligt förebyggs.
- Medarbetare ges möjlighet att medverka i arbete för att förebygga hot och våld.
- Arbetsgivaren utreder riskerna för hot och våld, vidtar de åtgärder som behövs samt följer upp dessa åtgärder.
- Alla medarbetare ska känna till hur en akut hot- och våldssituation hanteras.

Vi har arbetat fram rutiner för att förebygga hot och våld i olika typer av situationer: besiktningar, avhysningar, receptionsarbete, delgivning av negativa beslut, bemötande av påverkade personer, besök hos hyresgäster samt generella förhållningssätt.

Vi har även rutiner för vår organisatoriska och sociala arbetsmiljö för att främja en god arbetsmiljö på arbetsplatsen. Här ingår också våra riktlinjer för kränkande särbehandling.

Om en händelse ändå inträffar har vi tagit fram handlingsplaner som ska fungera som stöd både för den direkt drabbade medarbetaren, men även för hur närmaste chef ska agera för att stötta, dokumentera och följa upp en händelse. Det gäller både hot och våld men även kränkande särbehandling, diskriminering m.m.

Rutiner och handlingsplaner är dokumenterade i vårt webbverktyg ”Krisjouren” som all vår personal når via en ikon på skrivbordet eller kan logga in direkt från sina mobiltelefoner.

Arbetsledare och chefer genomgår utbildning i Systematiskt arbetsmiljöarbete, inklusive organisatorisk och social arbetsmiljö likväl som regelbunden kurs i stress- och krishantering för att kunna identifiera och hantera situationer på arbetsplatsen.

Som extra resurser har vi också Krisstöd tillgängligt via telefon och på plats via både vår företagshälsovård, men även akut krisstöd via Svenska Ledargruppen. I det akuta krisstödet ingår också möjligheten för chefer att få stöd i hur de ska agera.

Rutiner och handlingsplaner samt utbildning är framtaget tillsammans med Svenska Ledargruppen som för tillfället bemannar rollen som säkerhetsamordnare för bolaget tills rekrytering av ny resurs är klar.

**det som ännu ej är färdigt är förankring/implementering av Krisjouren utemot medarbetare och chefer samt att medarbetarna inte har hot och våld med i sin utbildningsplan.*