

Styrelsehandling 14
Älvstranden Utveckling AB
Dnr 0006/21
2021-10-18
Lena Andersson, Vd

Vd-rapport styrelsesammanträde 2021-10-18

Uppmärksammade Älvstrandare

- Jessica Segerlund (Platsutvecklingschef) har nominerats till Årets hederspris på Framtidsgalan. Vem som vunnit presenteras på Framtidsgalan 9 november på Tyrol i Stockholm.
- Nyligen nominerades Louise Larsson (Projektledare) till utmärkelsen ”Årets samverkare”. Årets samverkare utses varje år av Lindholmen Science park, till en person som på ett öppet och engagerat sätt skapat förutsättningar för framgångsrika samarbeten.

Frukostseminarium om The Yard

Fredagen den 8 oktober höll Älvstranden Utveckling ett uppskattat frukostseminarium om The Yard: Hur kan Götaverkens slumrande, stora varvshallar på Lindholmen bli en alternativ och kreativ miljö för företagen som står för morgondagens lösningar inom mobilitet och teknik?

Slutseminarium Sharing Cities

Sharing City Göteborg, som är en del av det nationella programmet Sharing Cities Sweden, har utforskat och testat delningsekonomi på olika sätt. Masthuggskajen har fungerat som en testbädd.

Den 22 september hölls ett slutseminarium för att diskutera de knäckfrågor som identifierats under projektets gång.

Älvstranden Utveckling värd för årlig kick-off

I slutet av september hölls CMB:s årliga kick-off för de nya studenterna vid mastersprogrammet Design and Construction Project Management (DCPM) i samarbete med Älvstranden Utveckling.

Projekt Masthuggskajen presenterades på plats av Älvstranden Utveckling.

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

- Nedläggning av del av Hamnbanan på sträckan Eriksberg – Pölsebo TRV 2021/66703.
- Göteborgs Stad Elektrifieringsplan 2021 - 2030, revideringsår 2021, diarienummer 0062/21.
- Begäran om yttrande avseende planer för markanvändning inom Lundbyvassen 4:6, Lundbyvassen 736:155 - fd Cityvarvet/Götaverken, dnr 2021-17349.

Besvarade remisser

- Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner (Dnr 0479/21).
- Göteborgs Stads energiplan 2022–2030 (Dnr MKN-2021-10533) Vi svarade på remissen i samarbete med Higab.

Obesvarade remisser

–

Bolagets IT-flytt

Som vi tidigare informerat om ska all IT inom Göteborgs Stad konsolideras i syfte att skapa större möjligheter till samarbete inom Göteborgs Stad, minskade kostnader för IT samt support. Preliminär tidplan för flytten för Älvstranden Utveckling var satt till november 2021. Nu har Intraservice bedömt att de inte kommer att klara en flytt under 2021.

Vi har därför satt en ny tidplan för flytten till mitten av mars 2022. Just nu inväntar vi besked från Intraservice på om detta är möjligt.

Detaljplan för skola och verksamheter vid Götaverksgatan; affärsanalys inför omstart av planarbete

För drygt ett år sedan pausades arbetet med Detaljplan för skola och verksamheter vid Götaverksgatan då det under arbetets gång tydliggjorts att en större kommunal skola inte är ekonomiskt genomförbar utifrån de markförutsättningar som råder i området. Nu har istället förutsättningar utretts för en mindre skola vid Götaverksgatan kombinerat med en permanent skola vid Plejadgatan (Santosskolan). Beslut på

inlämnat planbesked för utökning och permanentning av skola vid Plejadgatan (Santosskolan) väntas vid byggnadsnämndens möte i november 2021.

För planområdet vid Götaverksgatan har ett analysarbete genomförts i syfte att utreda förutsättningar, konsekvenser och risker ur såväl affärsmässiga, tekniska som innehållsmässiga perspektiv för möjlig kompletterande markanvändning i kombination med skola i enlighet med beslutade behov. Dock har stadsledningskontoret under senare delen av våren signalerat att nya prognoser visar att behovet av skolplatser inte utvecklats enligt förväntat och att behovet av skolplatser vid Götaverksgatan kan komma att omvärderas eller utgå, något som bekräftas av grundskolenämnden. Ännu har inget politiskt beslut fattats i frågan varför den kommunala skolan i nuläget behöver vara en del av detaljplan Skola och verksamheter vid Götaverksgatan.

Tidskritiskt för vägval inför fortsatt planarbete är att detaljplanen behöver återstartas senast runt årsskiftet 2021/ 2022 för att säkerställa en avstyckning av byggnad M1 till egen fastighet, i enlighet med avtal i affären med Atrium Ljungberg (beslut LG 21.02.22, styrelsebeslut 21.03.01). Om planarbetet inte återupptas under runt årsskiftet 2021/2022, äventyras Atrium Ljungbergs tillträde till byggnaderna M1 och Centralstationen, med preliminärt tillträdesdatum 1 april 2024.

Bolagets ledningsgrupp har utifrån framtagna affärsanalys och den för planarbetet tidsnormerande affären med Atrium Ljungberg beslutat om återstart av Detaljplan för skola och verksamheter vid Götaverksgatan med en inriktning som möjliggör för kompletterande markanvändning i enlighet med nedanstående koncept. Koncepten löper som två parallella spår fram till detaljplanens samråd:

- Koncept 1: Byggrätt för en skola för 540 elever (årskurs 7–9) samt kontor- och centrumverksamhet.
- Koncept 2: Byggrätt för en mindre skola för 350–450 elever, bostäder samt kontor- och centrumverksamhet.

Utifrån osäkerhet gällande tidplan för klargöranden i skolfrågan kommer möjligheten att driva fastigheten för byggnad M1 som en s k ”frimärksplan” vidare utredas.

Vid ett politiskt beslut som förtydligar att kommunal skola utgår, behöver alternativ markanvändning prövas i planarbetet.

Bolaget ställer sig positivt till att inom det kommande arbetet med planprogram för Lindholmen undersöka möjligheten att placera en skola i det så kallade Propellernområdet.

Bilagor

Bilaga 1. Statusrapporter delområden.

Bilaga 1. Statusrapporter delområden

Rapportens omfattning och struktur

Denna rapport redogör för läget ur ett portföljperspektiv. Rapporten innehåller de mest prioriterade aktiviteterna i portfölj Markutveckling och rapporteras per delområde.

Nedan listas de program och projekt som rapporterar till portföljägare Markutveckling, 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
- Kontor G1a – Göteborg Stads Parkering AB

Utbyggnad allmän plats

Viktig händelse: Trafikkontorets entreprenör utför arbeten i Masthammsgatan.

Kommande viktig händelse: Borttagande av Järnvågsbron och rivning av Snipan kommer ske inom kort.

P-hus B / norr

Kritisk aktivitet: Arbetet med att klargöra hur stor garageanläggningen behöver bli har landat i ett förslag med inriktningen att bygga B2-garaget enligt ursprungsförslaget, i 2 våningar. Ärendet kommer att lyftas till styrelsen 2021-10-18.

Kommersen

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

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

Halvön

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.

Avvikelse: Översyn av produktionstidplanen har påvisat att produktionstiden är för kort och har tydliggjort vissa frågeställningar kring utbyggnadsordning.

Åtgärd: Överenskommelse med parterna på halvön att förlänga anbudstiden till 2021-12-15 och färdigställandet med 12 månader inklusive förskjutning av A3/A4 med 6 månader. Överenskommelsen formaliseras i konsortiets styrgrupp i slutet av oktober.

Kvarter G

Viktig händelse: Södra Älvstranden Utveckling och Framtiden AB förhandlar om att ingå avtal om överlåtelse av G6 och G1b. Framtiden har nu meddelat att man avser att teckna marköverlåtelseavtalet enligt Älvstrandens ursprungliga avtalsvillkor.

Södra Älvstranden / Skeppsbron

Genomförande Skeppsbron

Kritisk aktivitet: Planering för genomförande av detaljplanen pågår. Arbetet med att uppdatera exploateringskalkylen är påbörjat.

Kommande viktig händelse: Planering pågår för uppstartsaktiviteter tillsammans med konsortiet.

Kommande viktig händelse: Förlängning av markanvisningsavtalen.

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

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

Skola och lokaler vid Götaverksgatan

Viktig händelse: Två alternativa förslag har tagits fram; A innehållande 500 elever och kontor och B innehållande ca 350 elever, kontor samt bostäder. Förslagen har redovisats för och godkänts av ledningsgrupp 2021-09-23. Båda alternativen går parallellt tills vidare.

Kommande viktig händelse: Älvstrandens förslag att gå vidare skickas till stadsbyggnadskontoret för beslut om ändrat planbesked.

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

Keillers kaj

Avvikelse: I genomförande av detaljplanen Verksamheter vid Pumpgatan 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. Kostnaden klargörs genom detta arbete.

Avvikelse: Nuvarande konsult har varit tvungen och avsäga sig uppdraget med att ta fram en kajkonstruktion och leverantören kan inte erbjuda en ersättare vilket påverkar tidplanen.

Åtgärd: Projektet söker ny konsult för uppdraget.

Kommande viktig händelse: Västtrafik planerar att etablera en hållplats för färja vid Pumpgatan. Färjetrafiken mellan Stenpiren och Pumpgatan förväntas vara igång våren 2022. Älvstranden arbetar för att möjliggöra ett färjeläge och har påbörjat rivning av kran 43.

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 gestaltungs-förslag. 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.

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

Viktig händelse: Avtalsförhandlingar med fastighetskontoret om Älvstranden Utvecklings försäljning av mark för Jubileumsparkens första etapp har återupptagits då entreprenadupphandlingen för den Blå parken tilldelades i september.

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 pågår där målet är att ansöka om miljödöm 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 Utveckling förväntas lämna in en bygglovsansökan under hösten.

Mediaförsörjning

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

Gullbergsvass organisering

Kommande viktig händelse: Diskussioner pågår inom Älvstaden-organisationen kring framtida organisation för att hantera Gullbergsvass i Älvstaden. Beslut förväntas under hösten.

Eriksberg

Viktig händelse: I syfte att säkra bolagets positiva ekonomiska resultat i pågående projekt har en intern projektledare tillsatts för Celsius- och Säterigatan.

Celsiusgatan

Kritisk aktivitet: Det krävs en aktiv samordning kring etableringsytor i genomförandeskedet som nu startar. Älvstranden Utveckling föreslår att parterna anlitar en resurs för att bidra i samordning mellan parterna.

Färjenäsparken

Avvikelse: Park och naturförvaltningen har aviserat kraftigt ökade kostnader för genomförandet av Färjenäsparken. I huvudsak består kostnadsökningen av marksanering. Park och naturförvaltningens prognos visar på ökade kostnader med 20 mnkr.

Åtgärd: Park och naturförvaltningen arbetar, på Älvstranden Utvecklings begäran, med att ta fram 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. För närvarande prioriteras projektet kring att utveckla bolagets ekonomistyrning samt stöd i kritiska projektfrågor.

Resurssituation i portföljen

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

Status resurs

- Projektorganisationen för Masthuggskajen Halvön går nu in i genomförandeskede vilket medför större resursbehov. Interna resurser har tillsatts men behöver kompletteras.