

Styrelsehandling 17
Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Dnr 0005/22
2022-06-13
Lena Andersson, Vd

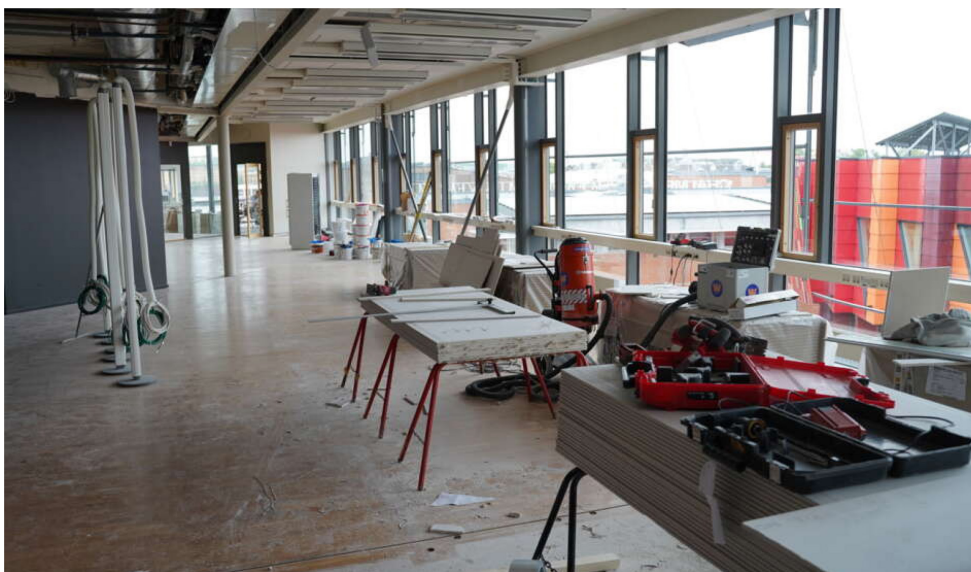
Vd-rapport styrelsesammanträde 2022-06-13

Strategidagar med styrelsen

Bolaget och styrelsen har kommit överens om att förlägga höstens strategidagar i oktober med hänsyn till valet i september. Vi förenar strategidagarna med studiebesök i Oslo. Mer information kommer.

Status bolagets flytt till nya lokaler

Arbetet med att flytta bolagets verksamhet till nya lokaler i Lindholmen Science Park pågår för fullt.



Just nu pågår lokalanpassningen, som bortsett från ett fåtal leveransförseningar, håller tidplanen.

På nuvarande kontor har arbetet med städning, rensning och nedpackning påbörjats och snart kommer de platsbyggda möblerna plockas ner och flytta in i de nya lokalerna.

Vi fokuserar på återbruk och flyttra med oss de möbler vi har i dag.

De nya lokalerna är på 1 400 kvm – 300 kvm mindre än nuvarande. Vi kommer inte att ha en reception där då det finns gemensamt i Lindholmen Science Park. Den 15 augusti är vi på plats i våra nya lokaler på Lindholmospiren 5 B, 6:e våningen.

Genomförd krisledningsövning

Den 26 april genomfördes en kombinerad genomgång och övning i krisledning utifrån bolagets uppdaterade Krisledningsplan.

Volvo flyttar tillbaka till Lindholmen Science Park

Under hösten 2021 flyttade Volvo ut från Lindholmen Science Park där de suttit i en lokal på 2 071 kvm. Nu behövdes ytan igen och den 1 maj flyttade Volvo tillbaka till samma lokal.

Det är Volvo Group Digital & IT som kommer flytta in. Totalt cirka 170 personer (från främst huvudkontoret) som är stationerade i Lindholmen Science Park. De kommer även att testa ett nytt arbetssätt där projektmedarbetare alternerar sina arbetsplatser mellan Lindholmen och Arendal utifrån projekt och efter ett visst intervall.

Volvo tillför mycket till huset – men även till hela Lindholmen som område. Avtalet sträcker sig över tre år och är värt cirka 15 miljoner kronor.

Studiebesök från Helsingborg...

Den 11 maj guidade Ulrika Palmblad Gröön en större grupp från Helsingborg i Sannegårdshamnen och Eriksberg. Inför Helsingborgs hamnflytt var det också intressant för dem att se våra mer färdiga områden och höra om de utmaningar vi har haft.

Gruppen var bred och bestod främst av politiker, kommunalråd och stadsbyggnadsnämndens presidier, miljödirektör, utvecklingsdirektör, stadsbyggnadsdirektör och Vd för Helsingborgs Hamn och Helsingborgshem, planchef, översiktplanchef och chef mark- och exploateringsenheten. Innan detta studiebesök hade de fått en dragning i Älvrummet och efter studiebesök fick de en guidning i Jubileumsparken av Malin Finlöf, platsbyggnad Stadsbyggnadskontoret.

...och Stockholms Exploateringskontor

Från Stockholms exploateringskontor kom cirka 50 personer. De startade på The Yards eventyta där Lena Andersson berättade om bolaget. Därefter följde en guidning i Älvrummet och sedan färja över till Stenpiren. Där möttes de upp av fyra projektledare från Älvstranden Utveckling och fick en rundtur på Skeppsbron och Masthuggskajen.

Frihamnsdagarna

Älvstranden Utveckling är även i år partners till Frihamnsdagarna, en demokratisk arena för fria samtal i Göteborg. I år genomförs Frihamnsdagarna på Bananpiren 25–27 augusti.

Bolaget deltar med ett seminarium om Masthuggskajen:

Masthuggskajens kulturkvarter: Hur kan kulturutövare, staden och byggherrarna dra åt samma håll?

Masthuggskajen beskrivs som kanske det mest dynamiska området i hela staden. Det centrala läget och blandningen av kultur, restauranger, kontor och bostäder gör att det kan bli ett av Europas mest intressanta områden. Inte minst är det de många teaternas

och musikscenerna i området som ger Masthuggskajen en unik ställning som Göteborgs främsta kulturscen. De närmaste åren kommer området att förändras när många byggprojekt dras igång eller avslutas. I Masthuggskajen ska det bli 1 300 nya bostäder, upp mot 6 000 arbetsplatser, förskolor och parker.

Hur kan fastighetsägare, byggherrar och staden arbeta tillsammans för att behålla och utveckla områdets karaktär? Hur kan de gemensamt stärka Masthuggskajens kulturkvarter?

Välkommen på Älvstranden Utvecklingsseminarium på frihamnsdagarna. Medverkar gör Folkteaterns Vd Lotta Lekvall, Emmelie Sjögren från Stena Fastigheter, Joakim Albrektson från Kulturförvaltningen och Adelina Lundell från Älvstranden Utveckling

Nyrekryteringar

- Carl Cronqvist är ny bolagsjurist på Älvstranden Utveckling.
- Tania Jadaan är ny projektledare på fastighetsavdelningen och ska bland annat arbeta med The Yard.
- Conny Backström är ny säkerhetschef.

Rapport upphandling och inköp

Direktupphandlingar

- Utbildning förorenade områden – riskbedömning – 79 000 kr.
- Kajsäkerhet – Avtal på cirka 5 år – 385 000 kr.
- Egen installation Antura – 265 000 kr.
- MOA kartläggning (Skedio) – summa framgår inte av beställningarna.
- Fastighetsrättslig bedömning stamfastigheter – summa framgår inte av beställningen.

Remisser

Aktuella remisser

- Göteborgs Stads riktlinje för samnyttjan och samlokalisering.

Besvarade remisser

- Idrottspolitiskt program för Göteborgs Stad i enlighet med ett uppdrag i Göteborgs Stads Budget 2021.

Bilagor

Bilaga 1. Lägesrapport Portfölj Markutveckling.

Bilaga 1. Lägesrapport Portfölj Markutveckling

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 som rapporterar till portföljägare Markutveckling, rapporten följer ordningen nedan.

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

Lägesrapport områdesgemensamt

Ekonomisk åtgärdsplan Färdplan Älvstaden

Viktig händelse: Kommunfullmäktige beslutade 2022-03-24 att godkänna Ekonomisk åtgärdsplan enligt kommunstyrelsens förslag. Bolaget bedömer att det nu inte finns några hinder för att återuppta planarbetena i Frihamnen och Lindholmen utöver att återbemanna projekten.

Resurssättning i Markutvecklingsportföljen

Kritisk Aktivitet: Första halvåret 2022 har ett flertal medarbetare sagt upp sin anställning på bolaget. Samtidigt kräver projekt i genomförande tex. Halvön ökad bemanning. Utöver detta återstartar flera projekt andra halvåret 2022 bland annat kopplat till beslutet att godkänna Ekonomisk åtgärdsplan. Ersättningsrekrytering pågår av flertal tjänster, men i det korta perspektivet är verksamheten underbemannad. Situationen hanteras genom löpande prioritering och omfördelning av tillgängliga resurser.

Lägesrapport markutvecklingsprogram

Södra Älvstranden / Masthuggskajen

Byggnation på kvartersmark

Byggnation pågår i 6 av 21 projekt.

Under 2022 har Riksbyggen påbörjat byggnationen av bostäder, BRF Sydney. NCC har också påbörjat ytterligare ett kontor.

Utbyggnad allmän plats

Avvikelse: Trafikkontoret har uppdaterat kostnadsprognos för utbyggnad allmän plats som visar på ökade kostnader. Avvikelsen är rapporterad till fastighetsnämnden 2022-05-23.

Åtgärd: Trafikkontoret har analyserat och bedömt att det endast finns en mindre besparingspotential i form av omfattningsförändringar utöver tidigare identifierade besparingar. Portföljstyrgrupp Älvstaden har gett huvudprogrammet i uppdrag att utvärdera om några tidigare borttagna delar bör föreslås att lyftas tillbaka för att bättre uppfylla kvalitetsmålen. Direktörerna för de byggande förvaltningarna har träffat konsortiets representanter för att diskutera kvalitet på allmän plats. Ett ärende rörande utökad budget lyfts till Kommunfullmäktige.

Kommersen

Viktig händelse: Under Valborgshelgen hölls ett avskedsevent för Kommersen i form av en loppmarknad och ett graffiti-jam.

Kommande viktig händelse: Rivning av Kommersen är planerad till juni 2022.

Halvön

Viktig händelse: 17 maj hölls ett startmöte för halvö-projektet! Alla involverade var på plats: Älvstranden, danska entreprenören Aarsleff, byggherrarna för kvarteren: Elohansson, Riksbyggen och Stena Fastigheter liksom trafikkontoret samt kretslopp och vatten. Syftet med mötet var att gå igenom strukturen för kommande arbeten och hur vi alla ska samverka på bästa sätt.

Kvarter G

Kommande viktig händelse: Södra Älvstranden Utveckling och Framtiden AB förhandlar om att ingå avtal om överlåtelse av byggrätterna G6 och G1b. Planen är att teckna överlåtelseavtal för G1b i inom kort. G6 överlåts i ett senare skede.

Södra Älvstranden / Skeppsbron

Genomförande Skeppsbron

Viktig händelse: Länsstyrelsen (Lst) har inte tillstyrkt förlängningen ännu. Enligt info från Lina Gudmundsson är läget följande:

”Vi har fått ett första svar från Mark o Miljödomstolen och där ställer Lst ett nytt krav på Skeppsbron.

Om vi kan visa på hur vi kan hantera det kravet så är Lst OK med att vi kan få en förlängning på 6 år. Men vi (TK) har alltså nu på oss att ta fram förslag på hur man omhändertar det nya kravet, samt att domstolen även vill se vad vi gjort så här långt.”

Tidigare händelse: Bolaget har lämnat in en planansökan för ökad exploatering på den så kallade Triangeltomten avsedd för bostäder. Ansökan inkluderade 16 våningsplan i linje med tidigare kommunfullmäktige beslut.

Avvikelse: Byggnadsnämnden beslutade 2022-05-17 att stödja stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande om att ge planbesked med en begränsning av antalet våningsplan till 11-13. Begränsningen medför lägre intäkter vilket resulterar i lägre exploateringsfinansiering.

Åtgärd: Arbetet startas internt för att utreda konsekvenserna av beslutet för bolagets projekt.

Kommande viktig händelse: Deläskande av medel för genomförande av Skeppsbron planeras att lyftas till Älvstrandens styrelse i juni.

Lindholmen

Återstart planprogram och detaljplaner

Viktig händelse: Enligt besked från stadsbyggnadskontoret ska planprogramsarbetet med Lindholmen prioriteras och återstarta hösten 2022. Vidare ska arbetet med detaljplan för skoltomten inklusive M1 också återupptas efter sommaren liksom detaljplanen för Lindholmsplatsen.

Skola, lokaler och M1 vid Götaverksgatan

Viktig händelse: Stadsbyggnadskontoret har meddelat att detaljplanen ska återupptas andra halvåret 2022.

Pumpgatan Keillers kaj

Kommande viktig händelse: Västtrafik planerar att etablera en hållplats för färja vid Pumpgatan. Färjetrafiken mellan Stenpiren och Pumpgatan förväntas vara i gång sommaren 2023. Älvstranden arbetar för att möjliggöra ett färjeläge.

Kritisk aktivitet: Projektering pågår av färjehållplatsen. Projektet för utfyllnad av Lundbybassängen har redovisats från delområde Frihamnen och ett förankringsarbete pågår inom staden. En utfyllnad kan kraftigt minska behovet av upprustningsåtgärder för resterande kaj, etapp 2.

Pumpgatan ledningsseparering

Avvikelse: Genomförd detaljprojektering visar på kraftigt ökade kostnader p.g.a. markföroreningar och behov av ändrade tekniska lösningar.

Åtgärd: Beslut fattades i april att avbryta pågående entreprenad. Ny väg framåt arbetas fram.

Lindholmshamnen

Kommande viktig händelse: Maskinparken förväntas bli klar i juni enligt plan.

Kommande viktig händelse: Projektering av kaj och bryggdäck pågår och förväntas bli klar i november.

Lindholmsplatsen (tidigare benämnd som Centrala Lindholmen)

Kommande viktig händelse: Arbetet pågår med uppdatering av Älvstrandens affärsplan som förväntas bli klar innan semestern. Planarbetet återupptas därefter.

Frihamnen

Planarbete Frihamnen

Viktig händelse: Enligt beslutad ekonomisk åtgärdsplan skall Frihamnens inre delar utvecklas. Kommunfullmäktiges beslut inkluderar ett yrkande om att byggrätter i Frihamnens inre del ska säljas till högsta pris vilket resulterar i förväntningar om ett betydande exploateringsöverskott för delområdet.

Utfyllnad Lundbybassängen

Kommande viktig händelse: Fastighetskontoret är fastighetsägare i området och måste där med vara antingen medsökande eller lämna rådighetsmedgivande i tillståndsansökan om miljödom för utfyllnaden. Diskussioner pågår i frågan om kommande finansiering av utfyllnaden.

Kommande viktig händelse: Prioriteringsdiskussioner pågår inom staden för att klargöra när återstart av planarbetena i Frihamnen kan ske.

Temporära bostäder

430 lägenheter har färdigställts. Byggnation av ytterligare ca 130 lägenheter har inletts under våren. Totalt planeras för ca 900 lägenheter.

Magasin 113

Kommande viktig händelse: PEAB som har förvärvat fastigheten från Älvstranden Utveckling förväntas lämna in en bygglovsansökan under första halvåret 2022.

Gullbergsvass

Kämpgatan kvarter 5

Viktig händelse: Älvstranden har genomfört försäljningen och erhållit köpeskilling för kvarter 5 vid Kämpegatan från fastighetskontoret. Byggrätten ingår i detaljplan överdäckning E45 och ligger i anslutning till Terminalbyggnaden i Gullbergsvass

Göteborg norra

Viktig händelse: Älvstranden har tecknat avtal med Terminal G om arrende på Göteborg Norra. Området kommer att användas som central terminal för lokaltrafikens bussar.

Terminalbyggnaden

Viktig händelse: Anpassningen av del av Terminalbyggnaden till Kämpegatan samt ny fasad och återställning av mark är nu färdigställd.

Eriksberg

Färjenäsparken

Kommande viktig händelse: Park och naturförvaltningen har aviserat ökade kostnader för genomförandet av Färjenäsparken. Älvstranden Utveckling och Park och naturförvaltningen ska komma överens om hur stor andel av kostnaden som ska belasta Älvstranden..

Inre Dockan

Kommande viktig händelse: Bolaget och fastighetskontoret skickade in en gemensam ansökan om planbesked till stadsbyggnadskontoret i december 2021. För att få planbesked kommer Älvstranden och fastighetskontoret att bemöta/bearbeta park och naturförvaltningens och stadsbyggnadskontorets synpunkter kring det intrång som planförslaget gör i Krokängsparken. Besked om tid för planstart inväntas där det finns fortfarande möjlighet för planstart under 2023.

Säterigatan

Kommande viktig händelse: Älvstranden Utveckling innehar byggrätter inom detaljplanen. Inbjudan till markanvisning av dessa publicerades 2022-05-02. Anbudsöppning sker 2022-06-23 och försäljningen planeras att slutföras i slutet av året.

Prioriterade arbetsområden för portföljledningen

Portföljen arbetar med en prioriteringslista som ständigt uppdateras. För närvarande prioriteras omfördelning resurser till kritiska projekt. Utöver det prioriteras projektet kring att utveckla bolagets ekonomistyrning samt stöd i kritiska projektfrågor.