

Styrelsehandling 20
Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0005/22
2022-09-26
Handläggare: Lena Andersson, Vd

Vd-rapport styrelsesammanträde 2022-09-26

Status bolagets flytt till nya lokaler

Styrelsen har nu fått en ny adress för våra styrelsesammanträden: Lindholmspiren 5B. Efter semestern den 18 augusti flyttade medarbetarna in i de nya lokalerna. Lokalerna slutbesiktigas i slutet av september.

Nu sätter vi färg på Pannverkstaden

Pannverkstadens 200 meter långa vägg ska nu väggmålas av en konstnär. Det är del i att skapa tydligare stråk och höja trivsel och trygghet i området. Avsikten är också att locka fler människor till Lindholmen. Här finns också en koppling med The Yard och kommande och nuvarande hyresgäster.

Som partner har vi upphandlat Artscape – en nationellt erkänd non-profit-verksamhet som har haft projekt i bland annat Göteborg, Malmö, Kiruna, Borås, Ljusdal, alla GR-kommuner och en mängd platser i Värmland.

Målningen startade i september och tar cirka två veckor.



Älvstadendagarna 2022

I år fyller Vision Älvstaden 10 år. Det blir temat för årets Älvstadendagar som genomförs (precis som 2019) i Nordstan 6–8 oktober. Eventet ger möjligheter till återkoppling till den dialog som gjordes i arbetet med att ta fram Visionen. Vad har byggts fram till 2022 och vad händer nu?

Syftet är också att skapa intresse för stadsutvecklingen i allmänhet och Älvstaden i synnerhet, större kunskap om och förståelse för utvecklingen i Älvstaden, vad som byggts och vad som ska hända framåt.

Men också att öka intresset för stadsutvecklingen hos barn och unga och sist, men inte minst – skapa intern stolthet för projektet.

Älvstadens tre strategier står som tema var sin dag med egna programpunkter:

- Torsdag 6 okt – Stärka kärnan.
- Fredag 7 okt – Möta vattnet.
- Lördag 8 okt – Hela staden.

Avslutning lördag 8 oktober med panelsamtal om hur väl visionen klarar dagens utmaningar när Göteborg växer. Medverkar gör Lena Andersson, Henrik Kant, Gunilla Grahn-Hinnfors och Sarah Britz.

500-årsfirande för Marinen

I september deltog bolagets Vd Lena Andersson när Marinen firade 500 år. Med i firandet var bland annat Chefen för Marinen, Ewa Skoog Haslum.

Stadens kajer

Diskussioner pågår just nu i många forum kring skick, ägarskap och förvaltning av Göteborgs kajer.

Ett möte är därför bokat i oktober med bland andra Vd:arna för Älvstranden Utveckling och Göteborgs Hamn.

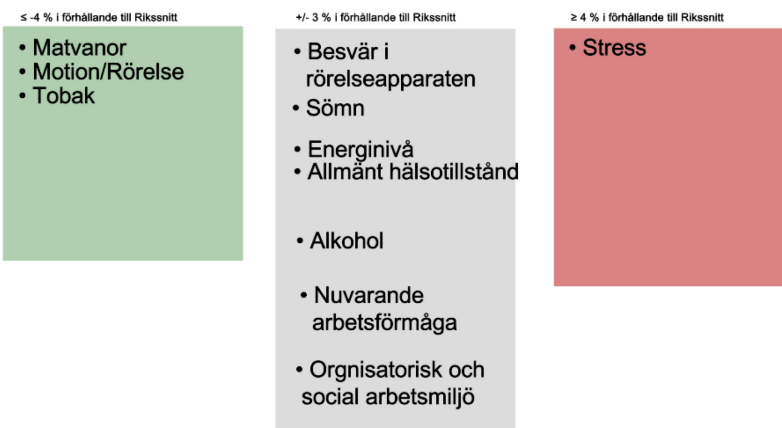
Bolagets Hälsa- och arbetsmiljökartläggning

I våras genomförde bolaget en Hälsa- och arbetsmiljökartläggning bland våra 86 anställda. 62 medarbetare besvarade enkäten (72 %). 40 genomgick en enklare hälsoundersökning.

Hur står vi oss? Kartläggningen jämför oss med ett rikssnitt.

Grön box = Områden där färre medarbetare har fått röd bedömning än Rikssnitt.
Grå box = Områden där ungefär lika många medarbetare har fått röd bedömning som Rikssnitt.

Röd box = Områden där fler medarbetare har fått röd bedömning än Rikssnitt.



En kortfattad analys:

- Medarbetarna har en större grad av motion jämfört med rikssnitt.
- Stressnivån är hög och energinivån låg.
- Skuldror/axlar och ländrygg är där det främst förekommer besvär.
- På organisatorisk nivå är det tidsbrist för arbetsuppgifter och information i god tid som sticker ut mest.
- 24 % har inte kondition för en dags stillasittande arbete.
- Midjemått och blodtryck ligger högt.

Första spadtaget för Halvön

Fredag 9 september startade byggnationen av Halvön officiellt ombord på M/S Carl Michael Bellman.

Ett 90-tal gäster kunde höra tal av Hampus Magnusson (M), ordförande byggnadsnämnden, Rickard Eriksson (M), styrelseordförande Älvstranden Utveckling, Lena Andersson, Vd Älvstranden Utveckling samt representanter för byggherrarna Elof Hansson Fastigheter, Riksbyggen och Stena Fastigheter.

Frihamnsdagarna – en kort rapport

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

Bolaget deltog med ett seminarium om Masthuggskajen: Masthuggskajens kulturkvarter: Hur kan kulturutövare, staden och byggherrarna dra åt samma håll? Hur kan fastighetsägare, byggherrar och staden arbeta tillsammans för att behålla och utveckla områdets karaktär? Hur kan de gemensamt stärka Masthuggskajens kulturkvarter?

KF-uppdrag meddelarfrihet

Göteborgs Stads samtliga nämnder och styrelser har fått i uppdrag att tillse att alla anställda informeras om grundlagens meddelarfrihet, meddelarskydd och i förekommande fall lagstadgade skyldigheter att rapportera om missförhållanden.

Samtliga nämnder och styrelser har också fått i uppdrag att informera om att i Göteborgs Stad förväntar vi oss ett öppet och transparent informationsflöde om verksamheten och där alla anställda välkomnas att vid identifierade brister kontakta politiker.

Som ett stöd i denna kommunikationsinsats tar Stadsledningskontorets område HR och Kommunikation fram material för att pusha för frågan och leda medarbetare till en samlade sida på stadens intranät där man kan lära sig mer. Också ett APT-material, baserat på case och diskussionsfrågor, kommer att tas fram för att försöka belysa frågan på nya sätt.

Tanken är att vi kan återvända till denna fråga och liknande viktiga kompetenshöjande insatser internt för att gemensamt pusha för dem vid behov och/eller enligt ett framtida årshjul.

Ledningsomläggning och ny pumpstation på Lindholmen

I samband med Geelys nybyggnation inom detaljplan Pumpgatan framkom det att bolagets befintliga pumpstation behövde flyttas och att såväl en tillfällig som en ny permanent pumpstation behövde uppföras.

På styrelsesammanträdet 2019-09-20 beviljades 34 mnkr plus moms för en ny pumpstation och ledningsomläggning inom fastigheten Göteborg Lundbyvassen 4:6. Pumpstationen är färdigställd, men arbetet med ledningsomläggningen har avbrutits till följd av orimligt höga kostnadsprognoser från totalentreprenörens sida. De ökade kostnaderna beror främst på oväntat höga nivåer av föroreningar, mer omfattande schakt samt höga krav på rening (området ligger utanför detaljplaneområdet). Det är vidare komplicerat att leda ut dagvatten i älven genom en kaj av undermålig kvalitet. Även brister i förfrågningsunderlaget samt hög omsättning på den interna projektledningen har bidragit. I dagsläget har projektet upparbetat 41 mnkr inklusive moms.

Planen är att återuppta arbetet med ledningsomläggningen under 2023. Nytt äskande till Styrelsen kommer när vi fått in anbud för ledningsomläggningen.

Gemensam styrelseträff Lokalkoncernen

Den 6 oktober är Vd-rådet för lokalklustret välkomna till Göteborgs Stadshus AB för ett samtal under rubriken Ledning möter ledning.

Avsikten är att tillsammans fördjupa relationerna och både öka förståelsen för uppdrag och verksamhet samt se varandras perspektiv.

Nyrekryteringar

- Martin Nilbo – Teamledare uthyrning.
- Annika Wilén – Projektchef.
- Sofia Dalbert – Affärsutvecklare.
- Alexander Piroso – HR-chef.

Remisser

Aktuella remisser

- Program för räddningstjänst vid kärnteknisk olycka med tillhörande delplaner.
- Förslag om ytterligare mål och åtgärder till Göteborgs Stads avfallsplan.
- Inbjudan till samråd enligt miljöbalken, ansökan om tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken avseende renovering av Packhuskajen
- Redovisning av uppdrag att utreda möjligheter för fler husbåtsplatser i Göteborg.

Besvarade remisser

- Göteborgs Stads riktlinje för samnyttjan och samlokalisering.
- Göteborgs Stads Idrottspolitiska program.

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

Resurssättning i Markutvecklingsportföljen

Kritisk Aktivitet: Första halvåret 2022 har ett flertal medarbetare sagt upp sin anställning på Älvstranden Utveckling. Samtidigt kräver projekt i genomförande ökad bemanning. Utöver detta kommer några projekt återstarta kopplat till beslutet att godkänna Ekonomisk åtgärdsplan. Rekrytering pågår av flertal tjänster, men i det korta perspektivet är verksamheten underbannad. Situationen hanteras genom löpande prioritering och omfördelning av tillgängliga resurser.

Lägesrapport markutvecklingsprogram

Södra Älvstranden/Masthuggskajen

Utbyggnad kvarter

Byggnation pågår i 7 av 22 projekt. Det första projektet, Stena Fastigheters kontorshus Stuveriet på Masthamnsgatan, är färdigställt och inflyttning pågår.

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: Ett ärende rörande utökad budget lyfts till Kommunfullmäktige. **Innan detta sker** har Portföljstyrgrupp Älvstaden gett huvudprogrammet i uppdrag att utvärdera om några tidigare borttagna delar bör föreslås att lyftas tillbaka för att bättre uppfylla kvalitetsmålen. Direktörer för de byggande förvaltningar har träffat konsortiets representanter för att diskutera kvalitet på allmän plats. Ärendet redovisades i Portföljstyrgrupp 2022-08-31.

Kommersen

Kritisk aktivitet: Arbete pågår med att utarbeta ett hyresavtal för lokaler beläget i Gula Huset på Propellerområdet Lindholmen med förhoppning om att ingå ett avtal inom kort.

Halvön

Kommande viktig händelse: Provtagning pågår och planerad byggstart för Halvön är i oktober 2022.

Kvarter G

Viktig händelse: Älvstranden Utveckling har tecknat avtal om försäljning av lotten G1 till Bostads AB Poseidon för att uppföra hyresrätter. Tillträdet till fastigheten genomfördes den 1 september 2022. Framtiden byggutveckling kommer att genomföra entreprenaden på uppdrag av Poseidon.

Kommande viktig händelse: Markarbeten på Poseidons fastighet startar under hösten och byggstart planeras under 2023.

Södra Älvstranden / Skeppsbron

Genomförande Skeppsbron

Viktig händelse: Arbetet med förlängning av befintlig vattendom pågår. I ett första svar från Mark och Miljödomstolen ställer Länsstyrelsen ett nytt krav på Skeppsbron som säkerställer att statusen för Göta älv inte försämras. Projektet motsätter sig inte detta krav och har i juni föreslagit domstolen att en detaljutformning av åtgärderna görs i samråd med länsstyrelsen.

Viktig händelse: Bolaget har erhållit ett positivt planbesked för ökad exploatering på den så kallade Triangeltomten avsedd för bostäder. Planbeskedet omfattar upp till 13 våningsplan vilket är två plan färre än planerat i tidigare kommunfullmäktige beslut.

Avvikelse: Begränsningen i planbeskedet medför en lägre intäkt vilket resulterar i lägre exploateringsöverskott.

Lindholmen

Återstart av planprogram och detaljplaner

Viktig händelse: Stadsbyggnadskontoret har återstartat planprogramsarbetet för Lindholmen i augusti.

Kommande viktig händelse: Arbetet med detaljplan för skoltomten inklusive M1 återupptas på Stadsbyggnadskontoret i oktober.

Kommande viktig händelse: Arbetet med detaljplanen för Lindholmsplatsen planeras att starta på Stadsbyggnadskontoret efter att Älvstranden inkommit med uppdaterat underlag.

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 i tid.

Kritisk aktivitet: Projektering för upprutning av kajen för att möjliggöra nytt färjeläge pågår.

Lindholmshamnen

Kommande viktig händelse: Efter slutbesiktning av Maskinparken genomförs nu åtgärder för att kunna inviga parken i september/oktober 2022.

Lindholmsplatsen

Kommande viktig händelse: Arbeta pågår med uppdatering av Älvstrandens affärsplan som förväntas bli klar i september.

Frihamnen

Planarbete Frihamnen

Viktig händelse: Enligt beslutad ekonomisk åtgärdsplan ska Frihamnens inre delar utvecklas. Bedömningen är att planarbetena återupptas första halvåret 2023.

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

Utfyllnad Lundbybassängen

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

Viktig händelse: Miljödömsansökan har varit ute på samråd. Alla parter har inkommit med yttranden som nu sammanställs.

Viktig händelse: Göteborgs Hamn har i samband med samrådet visat ett stort intresse för projektet. Ett arbete startas för att utreda möjligheten att ta emot massor från hamnprojektet.

Temporära bostäder

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

Magasin 113

Kommande viktig händelse: PEAB som har förvärvat fastigheten från Älvstranden Utveckling förväntas lämna in en bygglovsansökan under Q3, 2022.

Frihamnsdagarna

Viktig händelse: Den 25 till 27 augusti arrangerades Frihamnsdagarna på Bananpiren, på Älvstrandens mark. Frihamnsdagarna är en mötesplats för människor och organisationer där samhällsfrågor och politik lyfts och evenemanget var välbesökt.

Gång- och cykelstråk (GC-stråk)

Kommande viktig händelse: Ett GC-stråk (pendelcykelstråk) från Hisingsbron genom Frihamnen till Kvillepiren planeras av trafikkontoret med byggstart i september 2022.

Livsmedelsbutik

Viktig händelse: Aktören 24sju har lämnat in en bygglovsansökan för en obemannad livsmedelsbutik i anslutning till de temporära bostäderna på Kvillepiren.

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.

Eriksberg

Färjenäsparken

Viktig händelse: Park- och naturförvaltningen har aviserat ökade kostnader för genomförandet av Färjenäsparken. Älvstranden Utveckling och Park- och naturförvaltningen har kommit överens om hur stor andel av kostnaden bolaget tar för kommande sista etapp (2b).

Kommande viktig händelse: Ett ärende lyfts till Älvstrandens styrelse i höst när Park- och naturförvaltningen har en färdig kalkyl för etapp 2b.

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.

Säterigatan

Viktig händelse: Markanvisning pågår av byggrätter inom detaljplanen och kontakt har tagits med vinnande anbudsgivare. Ärendet kommer till styrelsen på styrelsemötet 2022-09-26.

Kommande viktig händelse: Försäljningen planeras att slutföras under 2022.

Viktig händelse: I arbetet med uppföljning av tidigare kostnadsbedömningar för utbyggnad av allmän plats har tillkommande kostnadsposter identifierats och exploateringskalkylen uppdateras.

Celsiusgatan

Avvikelse: Kretslopp och vatten har ytterligare en gång aviserat ökade kostnader för borring/ledningsdragning.

Åtgärd: Projektet stoppar betalningen av fakturor och utreder orsak till kostnadsökning samt utreder om kostnaden ska belasta bolaget.

Kommande viktig händelse: En ny prognos tas fram av trafikkontoret för utbyggnaden av allmän plats i samband med färdigställd projektering under Q3 2022.

Prioriterade arbetsområden för portföljledningen

Portföljen arbetar med en prioriteringslista som ständigt uppdateras.

För närvarande prioriteras omfördelning resurser till kritiska projekt. Portföljledningen stöttar bland annat projekt och programmen i Gullbergsvass och Frihamnen genom att portföljägaren har rollen som programledare. Utöver det prioriteras projektet kring att utveckla bolagets ekonomistyrning samt stöd i kritiska projektfrågor.