

Styrelsehandling 14
Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0005/22
2022-10-24
Handläggare: Lena Andersson, Vd

Vd-rapport styrelsesammanträde 2022-10-24

Aterkoppling information till Higab

På styrelsesammanträdet 2022-09-26 beslutade styrelsen att bolaget skulle informera Higab AB om aktieägartillskottet till Södra Älvstranden AB. 2022-09-29 mejlade därför bolaget dels ett direktjusterat protokoll, dels en kort bakgrundsbeskrivning. Mejlet adresserades till Per-Henrik Hartmann (Vd) och Fredrik Setterberg (Chef Ekonomi/inköp) Higab samt styrelsen för Älvstranden-koncernen.

Älvstadendagarna 2022

Årets Älvstadendagar genomfördes i Nordstan 6–8 oktober.

Nyrekryteringar

- Nazanin Nyberg, Service Manager
- Anna Nordlander, Projektledare
- Annelie Eriksson, Controller Affärsstyrning
- Andreas Jansson, Teknisk förvaltare

Remisser

Aktuella remisser

- Program för räddningstjänst vid kärnteknisk olycka med tillhörande delplaner.
- Redovisning av uppdrag att utreda möjligheter för fler husbåtsplatser i Göteborg.

Besvarade remisser

- 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.

Direktupphandlingar

- Luco KB, 2022-07-08, 1 900 000 kr Projektledare teknikansvarig Halvön, konkurrensutsättning via ramavtal gav inga kvalificerade anbud varför en direktupphandling i konkurrens genomfördes.
- Provanum AB, 2022-08-22, 50 000 kr, usb-minnen med ritningsinformation, uppdraget avser utredning av innehållet på usb-minnen.
- BeTe Konsulttjänster AB, 2022-09-13, 130 000 kr, Teamutveckling och Ledarcoachning, fortsättning på tidigare utfört uppdrag.
- PreOpening Management, 2022-02-06, 300 000 kr, Affärsanalys av bottenvåringskoncept, direktupphandling i konkurrens då ramavtal saknas.
- WSP, 2022-09-28, 1 kr, Processledare hållbarhet Skeppsbron, direktupphandling i konkurrens då ramavtal saknades vid upphandlingstillfället, arbete sker på löpande räkning därav priset.
- Västkustens Anläggning AB, 2021-08-05, 300 000 kr, Asfaltering parkering, direktupphandlas i konkurrens då ramavtalet ännu inte trätt i kraft vid upphandlingstillfället.
- Smyrnaförsamlingen i Göteborg, 2022-07-06, 135 000 kr, VA-anslutning Frihamnskyrkan, entreprenaden utförs av kyrkans befintliga entreprenör på platsen, inte möjligt att välja annan entreprenör av tekniska skäl.

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: I det korta perspektivet är projektverksamheten underbemannad pga hög personalomsättning 2022 i kombination med ökade resursbehov i projekten. Situationen hanteras genom löpande prioritering och omfördelning av tillgängliga resurser samt att rekrytering och nyttjande av resurs-konsulter planeras.

Lägesrapport markutvecklingsprogram

Södra Älvstranden / Masthuggskajen

Utbyggnad kvarter

Byggnation pågår i 7 av 22 kvartersprojekt. 1 projekt är färdigställt.

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 huvud-programmet i uppdrag att utvärdera om några tidigare borttagna delar bör föreslås att lyftas tillbaka för att bättre uppfylla kvalitetsmålen. Ärendet redovisades i Portföljstyrgrupp 2022-08-31. Trafiknämnden informerades 2022-09-22.

Kommersen

Kritisk aktivitet: Arbete pågår med att utarbeta ett hyresavtal för lokaler i Gula Huset, Karlavagnsgatan 13 Lindholmen, med förhoppning om att ingå ett avtal inom kort.

Halvön

Viktig händelse: Det symboliska första spadtaget hölls i början av september.

Kommande viktig händelse: Arbete med spontning för Halvön påbörjas i oktober.

Kvarter G

Viktig händelse: Den 1 september 2022 förvärvade Bostads AB Poseidon Älvstranden Utveckling byggrätten (G1b) som kommer att bebyggas med hyresrätter. Framtiden Bygg-utveckling AB 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: Förlängning av befintlig vattendom med 6 år har beviljats av 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.

Åtgärd: Arbete pågår nu med att analysera konsekvenserna.

Viktig händelse: En överenskommelse är klar mellan stadens parter i projektet, om höjdsättning av parkeringsgaraget.

Skeppsbrons bottenvåningskoncept

Viktig händelse: Bolagets ledningsgrupp godkände i slutet av september affärsplanen för bottenvåningskonceptet med vissa medskick. Botten-våningarna ska bidra till målet att göra ”Skeppsbron till göteborgarnas nya mötesplats” och samtidigt vara en hållbar affär för bolaget.

Lindholmen

Återstart av planprogram och detaljplaner

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

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

Viktig händelse: Stadsbyggnadskontoret har återstartat arbetet med detaljplanen för Lindholmsplatsen.

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 upprustning av kajen för att möjliggöra nytt färjeläge pågår.

Kommande viktig händelse: För genomförandet av Keillers kaj, etapp 1 planeras ett styrelseäskande i november.

Lindholmshamnen

Viktig händelse: Maskinparken invigdes i september.

Lindholmsplatsen

Viktig händelse: Arbeta med uppdatering av Älvstrandens affärsplan är klar och ska beslutas inom bolaget. Nyrekryterad projektledare tar arbetet vidare.

Frihamnen

Planarbete Frihamnen

Viktig händelse: Enligt beslutad ekonomisk åtgärdsplan skall Frihamnens inre delar utvecklas. Bedömningen är att planprogrammet återupptas under 2023.

Utfyllnad Lundbybassängen

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

Kommande viktig händelse: Fastighetskontoret måste lämna medgivande till planändringar för befintliga detaljplaner. Tas upp i Fastighetsnämnden den 2022-10-24.

Kommande viktig händelse: Samrådsvar för miljödomsansökan ska presenteras och beslut fattas om fortsatt process.

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. Arbetet med tillståndsansökan avvaktas tills detta är utrett.

Temporära bostäder

466 lägenheter har färdigställts. Ca 570 bostäder bedöms klara och inflyttade till årsskiftet 2022/2023. Totalt planeras för ca 900 lägenheter.

Viktig händelse: Älvstrandens styrelse godkände förslag om utökad budget 2022-09-26.

Magasin 113

Viktig händelse: PEAB som har förvärvat fastigheten från Älvstranden Utveckling har lämnat in bygglov för om- och tillbyggnad avseende kontor, restaurang och arena.

Gång- och cykelstråk (GC-stråk)

Viktig händelse: Byggnation av ett GC-stråk (pendelcykelstråk) från Hisingsbron genom Frihamnen till Kvillepiren startade i september. Stråket genomförs och finansieras av trafikkontoret.

Gullbergsvass

Älvstaden Gullbergsvass

Viktig händelse: En ledningsgrupp och en styrgrupp för Gullbergsvass inom Älvstaden har etablerats. Syftet är att bevaka områdets intressen och fokus ligger ej på att starta ny planering.

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 näst sista etapp (2a). Diskussioner om finansiering av sista etapp (2b) pågår.

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

Kommande viktig händelse: Markanvisning pågår av byggrätter inom detaljplanen. Planen är att signera överlåtelseavtalen i oktober med de två vinnande anbudsgivarna samt att tillträde sker under 2022.

Viktig händelse: I arbetet med uppföljning av tidigare kostnads-bedömningar 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 borrhning/ledningsdragning.

Åtgärd: Projektet stoppar betalningen av fakturor och arbetar vidare med att utreda orsak till kostnadsökning samt 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 slutet av 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.