

Styrelsehandling 18  
Älvstranden Utveckling AB  
Södra Älvstranden Utveckling AB  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0005/22  
2022-11-28  
Handläggare: Lena Andersson, Vd

## Vd-rapport styrelsesammanträde 2022-11-28

### Bolagskonferens i Varberg – kort rapport

Bolaget genomförde sin planerade bolagskonferens i Varberg 25–26 oktober. 84 medarbetare deltog. De fick bland annat:

- En uppskattad resa bakåt i tiden med anledning av att bolaget firar 25 år.
- En intressant draging av tre representanter från Varbergs kommun som pratade stadsutveckling ur olika infallsvinklar.
- Ett studiebesök i Varbergs centrum, hamnen, som står inför en stor ombyggnad och exploatering.
- En gruppövning med humoristiskt anslag med hjälp av inhyrd skådepelare kring bolagets utveckling och verksamhet.
- En ny, uppskattad gruppövning som heter Open space där medarbetarna själva fick föreslå och diskutera verksamhetsknutna ämnen som berör dem.
- Framför allt fick medarbetarna en möjlighet att lära känna varandra över avdelningsgränser.

På det hela taget var det en lyckad konferens där det sammatagna intrycket är att vi lyckades uppnå de syften vi hade satt upp för konferensen.

### Älvstranden Utveckling firade 25 år.

Torsdag 17 november samlades nuvarande och tidigare anställda, styrelseledamöter och konsulter för att fira bolagets första 25 verksamhetsår.

Över 120 personer hade anmält sig till firandet och det var trångt, stöjt och festligt när vi träffades vid modellen i Älvrummet. Rune Arnesen, Rickard Eriksson och vår mångåriga medarbetare Johan Ekman höll tal.

Gästerna minglade och tog del av fotoutställningen som speglar Älvstranden Utvecklings första 25 år.

### Nyrekryteringar

- Håkan Kjellberg, Projektledare.

## Remisser

### Aktuella remisser

- Redovisning av uppdrag att utreda möjligheter för fler husbåtsplatser i Göteborg.
- Fjärrvärmeledning DN500 MBA2-stammen Etapp 5:4.
- BEAst Följesedel – Avtalsguide.

### Besvarade remisser

- Program för räddningstjänst vid kärnteknisk olycka med tillhörande delplaner.
- Remiss på anmälan om vattenverksamhet flytbrygga Lundbyvassen (dnr 21813-2022).
- Program för räddningstjänst vid kärnteknisk olycka med tillhörande delplaner dnr 452-24652-2022.

### Direktupphandlingar

- Flipr AB (Dotterbolag till Maquire AB) 2022-10-25: 1 kr\*  
Direktupphandling har skett då ramavtalsleverantörer inte kunde leverera.  
Upphandlingen är korrekt konkurrensutsatt.
- WSP, 2022-09-28: 1 kr\*  
Processledare hållbarhet Skeppsbron.  
Direktupphandling då ramavtal för tjänsten saknades vid Inköpstillfället.  
Korrekt konkurrensutsatt direktupphandling

\* Skälet till att beloppet är angivet till 1 kr är att det avser uppdrag som utförs på löpande räkning. Bedömningen är dock att inköpet håller sig inom ramen för en tillåten direktupphandling.

## 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 på grund av 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 resurskonsulter.

### Lägesrapport markutvecklingsprogram

#### Södra Älvstranden/Masthuggskajen

##### Utbyggnad kvarter

Följande byggnationer pågår: Balder (C3), Nordr (D2), NCC (E2), Riksbyggen (E3), Poseidon (G1-b), P-bolaget (G2).

Följande fastigheter är färdigställda: Stena (E1, E6), NCC (D1, D3, D4).

**Risk:** Det rådande marknadsläget kan medföra förskjutning av investeringsbeslut hos byggherrar vilket kommer innebära förlängning av tidplan för bolagets projekt, och därav högre totalkostnadsprognos för våra kostnader.

##### Utbyggnad allmän plats

**Avvikelse:** Trafikkontoret har uppdaterat kostnadsprognos för utbyggnad allmän plats som visar på ökade kostnader.

**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. Ärendet redovisades i Portföljstyrgrupp 2022-08-31. Trafiknämnden informerades 2022-09-22. Ett extra huvudprogramstyrgruppsmöte är bokat 2022-11-09 för att arbeta med ärendet.

## **Kommersen**

**Kritisk aktivitet:** Arbete pågår med att utarbeta ett hyresavtal för lokaler i Gula Huset, Karlavagnsgatan 13 Lindholmen. Hyresgästen behöver utreda vilken verksamhet som ska bedrivas innan hyresavtal kan tecknas.

## **Halvön**

**Viktig händelse:** Byggnation pågår och spontning för Halvön påbörjades i oktober.

## **Kvarter G**

**Viktig händelse:** Markarbeten på Poseidons fastighet (G1b) har påbörjats och byggstart planeras under 2023.

## **Södra Älvstranden/Skeppsbron**

### **Genomförande Skeppsbron**

**Viktig händelse:** Mark och Miljödomstolen kungjorde beviljande av en förlängning av gällande vattendomen med 6 år (förlängd till 10 juni 2030). Denna dom blev sedan överklagad av privatpersoner. Det är endast garaget som är överklagat. Vad detta kan få för konsekvens på tidplan är i dagsläget oklart. Nu inväntas besked från domstolen.

**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:** Den 30 oktober meddelade Stadsbyggnadskontoret att arbetet med en ny frimärksplan för Triangeltomten inte är aktuell i startplanen för 2023 på grund av prioritering av andra detaljplaner.

### **Skeppsbrons bottenvåningskoncept**

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

**Viktig händelse:** En temagrupp är startad tillsammans med konsortieparterna för att samverka utifrån ingångna avtal samt tillkommande förutsättningar och behov.

## Lindholmen

### 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. Bolaget arbetar för att möjliggöra ett färjeläge i tid.

**Kritisk aktivitet:** Projektering för upprustning av kajen för att möjliggöra nytt färjeläge pågår och förfrågningshandling planeras att skickas ut i november/december.

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

**Risk:** Anmälan om vattenarbete skickades till Länsstyrelsen i juni och Länsstyrelsen har nu förlängt handläggningstiden till 2023-01-31 vilket kan försena färdigställandet. Projektet har också ansökt om dispens för arbete i vatten under april–september 2023 och detta ärende kommer att behandlas tillsammans med anmälan.

**Åtgärd:** Staden är informerad om risken för försening.

### Lindholmsplatsen

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

**Kommande viktig händelse:** Ett informationsärende om medel för pågående detaljplaneskede planeras att lyftas till styrelsen i december.

### Skola och verksamheter vid Götaverksgatan

**Kommande viktig händelse:** Ett signerat föravtal mellan Fastighetskontoret och Älvstranden krävs för att detaljplanearbetet ska gå vidare. Ärendet bordlades i Fastighetsnämnden 2022-10-24.

**Kommande viktig händelse:** Konsekvenserna av de nya förutsättningarna med en större detaljplan tillsammans med fler intressenter behöver utredas.

**Kommande viktig händelse:** Ett informationsärende inför äskandet i december kommer att redovisas i styrelsen 2022-11-28.

## Frihamnen

### Planarbete Frihamnen

**Viktig händelse:** Enligt beslutad ekonomisk åtgärdsplan ska Frihamnens inre delar utvecklas. Bedömningen är att arbetet med planprogram återupptas under 2023 medan detaljplan 1 och 2 förväntas återupptas tidigast 2024.

### Utfyllnad Lundbybassängen

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

**Viktig händelse:** Fastighetsnämnden medgav 2022-10-24 att Älvstranden Utveckling AB ansöker om planbesked för upphävande av gällande detaljplaner inom del av kommunens fastighet Lundbyvassen 736:155.

**Kommande viktig händelse:** Samrådsvar för miljödömsansökan 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 Q1 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.

### **Spårväg Frihamnen–Lindholmen**

**Viktig händelse:** Detaljplan för spårväg Frihamnen–Lindholmen antogs i Kommunfullmäktige 2022-10-27.

**Kommande viktig händelse:** Älvstranden arbetar nu med att teckna fastighetsreglerings- och servitutsavtal med Fastighetskontoret under andra halvan av 2023. Avtalen ska lyftas till bolagets styrelse inför signering.

## **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 inte på att starta ny planering.

## **Eriksberg**

### **Färjenäsparken**

**Viktig händelse:** Diskussioner om finansiering av sista etappen (2b) med Park- och naturförvaltningen pågår.

**Kommande viktig händelse:** Ett ärende lyfts till Älvstrandens styrelse 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 Utveckling 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:** Älvstranden Utveckling sålde i oktober en byggrätt vid Säterigatan på Eriksberg till JM AB för ett värde av 161 miljoner kronor. Köparen tillträdde marken i oktober 2022 och ska uppföra cirka 130 bostäder samt verksamhetslokaler i entréplan. I november tecknades ett överlåtelseavtal om 171 mnkr avseende den västra byggrätten på Säterigatan. Köparen är Nordr AB ska upprätta cirka 100 bostäder med krav på låg klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv.

### **Celsiusgatan**

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

**Åtgärd:** Projektet har stoppat 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 av resurser till kritiska projekt.

Portföljledningen stöttar bland annat projekt och programmen i Gullbergsvass och Frihamnen genom att portföljägaren har rollen som programledare.

Utöver detta prioriteras projektet med att utveckla bolagets ekonomistyrning samt stöd i kritiska projektfrågor.