

Styrelsehandling 7
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0004/23
2023-06-12
Handläggare: Marika Ogrelius Engström, Operativ chef

Bolagsrapport styrelsesammanträde 2023-06-12

Incident vid extra styrelsesammanträde 2023-06-02

Fredag 2 juni hade vi berett tillfälle för representanter för media att prata med vår styrelseordförande i anslutning till våra lokaler. Samtliga media på plats, GT/Expressen, P4 Göteborg och DN respekterade den överenskommelsen. De hade även uttalat önskemål att intervjua uppsagde VD:n Lena Andersson. Hon hade gått med på att prata med representanter för DN och P4 Göteborg.

Vi meddelade GT/Expressens representant att Lena inte önskade prata med GT/Expressen och att han inte kunde komma in i våra låsta kontorslokaler. Lena Andersson var vid det tillfället inte längre VD för Älvstranden Utveckling och representerade inte bolaget. Trots det beskedet trängde sig GT/Expressens journalist och hans fotograf sig fysiskt in i våra lokaler och vägrade, trots anmodan, att lämna lokalerna. Med anledning av att GT/Expressens representant fysiskt trängt sig in i våra lokaler polisanmälades han för olaga intrång.

Vår arbetsplats är inte ett offentligt utrymme allmänheten har tillträde till. Bolagets anställda ska kunna utföra sitt arbete i lugn och ro utan att oinbjudna tränger sig in.

Representanter för media är givetvis fortsättningsvis välkomna att kontakta Älvstranden Utveckling för intervju eller inbokade besök.

Lägesrapport Portfölj Markutveckling

Denna rapport redogör för status ur ett portföljperspektiv. Rapporten innehåller de mest prioriterade aktiviteterna och rapporteras per delområde i Bilaga 1.

Global accelerator inom tech väljer Lindholmen och The Yard

Amerikanska tech scouting-företaget Plug and Play lanserar en ny innovationsplattform i Göteborg tillsammans med Volvo Cars. Platsen man har valt är The Yard, tillväxtarenan för techbolag på Lindholmen som både är ett initiativ från Älvstranden Utveckling AB och som huserar i en av våra unika industrifastigheter på området. Här kommer svenska entreprenörer bli del av ett exklusivt nätverk och få styrka att snabbt skala upp sin idé.

The Yard invigd med regionfinalen av Venture Cup Startup 2023

Torsdagen den 25 maj invigdes officiellt Lindholmens nya techarena The Yard tillsammans med Venture Cups regionfinal STARTUP 2023. Tech, hållbarhet och AI dominerade bland finalisterna.

Som partner till Venture Cup välkomnade vi regionfinalen i Väst 2023 till The Yard och Lindholmen där vi även passade på att officiellt inviga The Yard.

Nytt, större och längre hyresavtal

Terminal G har valt att ropa av sin option på ytterligare mark i Gullbergsvass, Göteborg Norra. Det innebär att de nu totalt hyr 34 280 kvm mark av oss.

Örgryte Torp avslutat

En slutuppgörelse gjordes med exploateringsförvaltningen beträffande Örgryte Torp under maj. Här har 579 bostäder utvecklats av Älvstranden Utveckling AB gemensamt i konsortium med NCC, Skanska, Poseidon och HSB.

Sista lägenheten blev klar 2019 och nu stänger projektet. Örgryte Torp har höga gestaltningsmässiga ambitioner i kombination med ambitioner rörande lågt klimatavtryck. Bostadsutvecklarnas hus har erhållit utmärkelser för god gestaltning.

Bolagets avtal med APS

Vår upphandlade leverantör på fastighetssidan – APS – blev uppmärksammad i medierna i samband med artiklar om den av Älvstranden Utveckling beställda ”KPMG-rapporten”. Ett uttalande av en representant för APS i en artikel i GT/Expressen kan tolkas som erkännande av givande av mutor. Frågan är polisanmäld och kommer att utredas.

Bolaget ser över avtalet med APS och vilka möjligheter som finns för att förändra vårt avtal med APS. Bolaget återkommer i frågan.

Elstöd

Bolaget har för avsikt att ansöka om elstöd (tidigare rapporterat till styrelsen). Göteborgs Stadshus AB har anmält sig som ingivare intressegemenskap avseende elstödet. Detta innebär att vi inte själva ansöker om elstödet utan levererar uppgifter till Göteborgs Stadshus AB. Bolaget återkommer till styrelsen när vi får besked.

Internationella kontakter

Flera aktörer närmar sig bolaget för att föra dialog om affärsmöjligheter, både för att utveckla och förvärva fastigheter.

Under maj har vi bland annat haft besök av det franska familjeföretaget Patriarche – ett internationellt fastighetsföretag som är engagerade från tidiga skisser till förvaltning av fastigheter. Bland annat har de projektledaruppdraget för återuppbyggnaden av Notre Dame i Paris.

Direktupphandlingar

Bolaget har genomfört följande direktupphandlingar över 50 000 kronor sedan senaste ordinarie styrelsesammanträde 2023-04-24:

- 2023-05-22. Nätverkstan kultur AB, 60 000 kronor.
Jämförandestudie kulturkluster MHK. Ej konkurrensutsatt. Nätverkstan har valts ut för uppdraget då deras framgångsrika och långsiktiga samverkans- och hyresmodell för existerande kulturkluster på Lagerhuset som konsortiet för Masthuggskajen önskar veta mer om för eventuell egen utveckling av liknande lösningar.
- 2023-05-12. Göfastgruppen AB, 2 480 000 kronor.
Gullbergsvass belysningsbyte terminal. Konkurrensutsatt mot tre entreprenörer. Föregicks av en upphandling utan några anbud.
- 2023-04-14. Mpya Finance, 700 000 kronor.
Kvalificerad redovisningsekonom. Konkurrensutsatt mot tre konsulter. Ingen av de leverantörerna vi har ramavtal med (bolagets avtal och stadens avtal) har kunnat leverera kandidater utifrån ställda kriterier.

Nyanställda

Inga nyanställda.

Remisser

- Detaljplan Kämpegatan (Stadsbyggnadskontoret) inskickat 2023-04-27.

Försäkringsprogram

Styrelsen skulle redan på aprilsammanträdet ha tagit beslut om bolagets försäkringsprogram. Försäkrings AB Göta Lejon är sena och har meddelat att deras styrelse tar beslut först den 15 juni. Vi planerar att ta med ärendet på det extrainsatta styrelsesammanträdet 28 juni.

Vi har fått besked från Göta Lejon att bolaget och dess tillgångar fortsatt är försäkrade trots förseningen.

Bilagor

Bilaga 1. Lägesrapport Portfölj Markutveckling.

Bilaga 2. Information om uppdrag kring Stadens klimatanpassningsplan.

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
- Masthuggskajen
- Skeppsbron
- Lindholmen
- Frihamnen
- Gullbergsvass
- Eriksberg

Lägesrapport områdesgemensamt

Resurs status och prognos i markutvecklingsportföljen

Viktig händelse: Efter genomförd status- och prognosrapportering har portföljledningen sammanställt en statusrapport om resursläget. Sammanställningen har rapporterats till resurssättande linjechefer. Behoven de närmsta 12 månaderna bedöms täckas med nuvarande resurser. I perioden 12–18 månader prognostiseras ökande behov för projekt i detaljplaneskede.

Lägesrapport markutvecklingsprogram

Masthuggskajen

Utbyggnad kvarter

Följande byggnationer pågår: Fastighets AB Balder (C3), Nordr Sverige AB (D2), NCC Property Development AB (E2), Riksbyggen ekonomisk förening (E3), Bostads AB Poseidon (G1-b), Göteborgs Stads parkering AB (G2)

Några projekt närmar sig färdigställande: Hotell Draken invigs i oktober i år och Nordr:s projekt Ciceron beräknas stå klart vintern 2023/2024.

Följande fastigheter är färdigställda: Stena Fastigheter Göteborg AB (E1, E6), NCC Property Development AB (D1, D3, D4)

Risk: Det rådande marknadsläget kan medföra förskjutning av investeringsbeslut hos byggherrar vilket kommer innebära förlängning av tidplan för Älvstrandens projekt, och därav risk för högre totalkostnad för Älvstranden.

Risk: Älvstranden har åtagande att förvärva 3d utrymmet för garage i kvarter B2. I avtalen för Masthuggskajen finns skrivningar om att Göteborgs Stads Parkerings AB skall hantera parkeringen inom detaljplanen. Utifrån detta har Parkeringsbolaget och Älvstranden samarbetat rörande möjlighet för Parkeringsbolaget att förvärva och uppföra garaget. Älvstranden har ställt en formell fråga till Parkeringsbolaget rörande detta. De avser att ta upp förfrågan i sin styrelse på deras junimöte. Projektering och upphandling av entreprenad behöver vara klar 2026 för att kunna byggstarta projektet.

Avvikelse: Göteborgs Stads Parkerings AB har avbrutit entreprenadupphandling av G2 (P-hus i väst) pga. höga anbudspriser. Upphandlingen förnyas, vilket försenar genomförandet.

Kulturkvarter

Det pågår flera aktiviteter för att bidra till målet om kulturkvarter i Masthuggskajen. Exempelvis har planket som inhägnar Halvö-byggnationen på landsidan gjorts tillgängligt som temporär laglig vägg för graffitikonst. Planket invigdes i april.

Halvön

Halvöbyggnationen löper på med vissa förseningar i tidplan. Entreprenören Aarsleff bedömer dock att sluttidplan kommer att hållas.

Kritisk aktivitet: Larmgränser avseende rörelser har överskridits. Utredning pågår för att klargöra ansvarsfrågan om rörelse och totalstabilitet.

Påseglingsskydd Halvön

Risk: När detaljplan för Masthuggskajen togs fram var redan detaljplan för Skeppsbron antagen och lagakraftvunnen. Den utgjorde därför en av många förutsättningar för planeringen av halvön.

I dagsläget finns en risk att Skeppsbron inte kommer att kunna byggas i tid och då finns det en risk att kommunen behöver bygga ett påseglingsskydd innan genomförandet av Skeppsbron. Eventuellt krävs påseglingsskyddet vid Skeppsbron för att byggherren Elof Hansson ska erhålla slutbesked för kvarter A3 på halvön vilket planeras till första kvartalet 2027.

Åtgärd: Utvecklingen bevakas och frågan om påseglingsskydd utreds.

Skeppsbron

Genomförande Skeppsbron

Kommande viktig händelse: Genomförandet av Skeppsbron i sin helhet är beroende av beslut om en reviderad investeringsbudget för genomförande av garaget. Efter beslut i Göteborgs Stads Parkerings AB:s styrelse och Göteborgs Stadshus AB arbetar nu stadsledningskontoret med ett tjänsteutlåtande för att lyfta ärendet till kommunstyrelsen i juni.

Viktig händelse: Konsekvenser för bolaget om investeringsbeslut inte fattas, har rapporterats till Göteborgs Stadshus AB. Fortsatt analys pågår kring hur ärendets möjliga utgångar kan komma påverka bolaget. Ärendet presenterades för bolagets styrelse 2023-04-24.

Viktig händelse: En grov skedestidplan för allmän plats har tagits fram där projektet kommer att lämna synpunkter ur kvarters-perspektiv.

Viktig händelse: En studieresa till Oslo tillsammans med konsortiet genomfördes i maj. Resans syfte var en omstart av konsortiet samt kunskapsinhämtning om kvartersutveckling vid vatten. Ett av bolagets affärsmål för 2023 är att återuppta arbetet med utveckling av kvartersmark tillsammans med konsortiet.

Lindholmen

Pumpgatan Keillers kaj

Kommande viktig händelse: Västtrafik planerar att etablera en hållplats för färja vid Keillers kaj / Pumpgatan för färjetrafik till Stenpiren. Älvstranden ansvarar för upp-rustningen av Keillers kaj som nu genomförs med planerat färdigställande under Q3 2023.

Lindholmsplatsen

Viktig händelse: Detaljplanearbetet pågår. En intern referensgrupp har formerats och är engagerad i förankring av strategiska frågor i projektets inriktning.

Skola och verksamheter vid Regnbågsgatan

Viktig händelse: Arbetet med ny detaljplan har startat och ett förslag på planavtal har tagits fram.

Lindholmshamnen

Kommande viktig händelse: Ett ärende om tilläggsäskande pga ökade kostnader för utbyggnad av allmän plats kommer till styrelsen 12 juni 2023.

Frihamnen

Planarbete Frihamnen

Kommande viktig händelse: Indikationer finns på att arbete med planprogram kan återupptas under 2023. Vid återupptagande behöver Älvstranden tillföra resurser till projektet.

Utfyllnad Lundbybassängen

Viktig händelse: Stadsbyggnadsförvaltningen har inlett arbetet med upphävande av gällande detaljplaner inom del av kommunens fastighet Lundbyvassen 736:155 vilket är en förutsättning för planerade utfyllnadsarbeten.

Kommande viktig händelse: Bolaget behöver komma överens med exploateringsförvaltningen om förvaltningens medgivande i tillståndsprocessen.

Kritisk aktivitet: Ett arbete pågår tillsammans Göteborgs Hamn för att utreda möjligheten att ta emot massor från hamnprojektet. Avsiktsförklaring har tecknats mellan bolagen och en genomförandebeskrivning arbetas fram av Göteborgs Hamn.

Viktig händelse: Ett kompletterande samråd med ny lösning skickades ut i mitten av mars med sista svarsdag 2023-04-28. Sammanställning av inkomna yttranden pågår.

Temporära bostäder

590 bostäder har färdigställts. Avtalsförhandlingar pågår för kommande etapper. Totalt planeras för 900–1 100 bostäder.

Spårväg Frihamnen- Lindholmen

Kommande viktig händelse: Älvstranden arbetar nu med att teckna fastighetsregleringsavtal etc. med exploateringsförvaltningen för att möjliggöra utbyggnaden av den planerade spårvägen. Ärendet lyfts till styrelsen inför marköverlåtelsen.

Flytt Café Fluss

Viktig händelse: Verksamheten Café Fluss har efter överenskommelse lämnat Frihamnen under april för att eventuellt etablera sig på annan plats i staden.

Förberedelse inför stadens Jubileumsfirande

Viktig händelse: Under våren har ett flertal projekt genomförts i Frihamnen för att tillgängliggöra plats för stadens 400-år firande. Projekten är nu färdigställda och stadens firande startade i början av juni.

Affärsanalys Frihamnen

Kommande viktig händelse: En affärsanalys planeras för att uppdatera tidigare arbeten inför kommande detaljplanestart. Utkast till direktiv är framtaget.

Gullbergsvass

Försäljning av fastighet

Kritisk aktivitet: Samtal pågår med exploateringsförvaltningen om försäljning av bolagets fastighet Gullbergsvass 703:17 under 2023. I april färdigställdes värderingsunderlag inför externa marknadsbedömningar.

Eriksberg

Färjenäsparken

Kommande händelse: Behoven av marksanering har visat sig vara mer omfattande än tidigare prognostiserat. Projektet har fått sluträkningen från Park- och naturförvaltningen för etapp 2b. Äskande för slutfinansiering lyfts till styrelsen 2023-06-12.

Inre Dockan

Stadsbyggnadsnämnden gav positivt planbesked 2023-02-21 för framtagande av detaljplan för Inre Dockan. Detaljplanearbetet beräknas starta om 1–2 år.

Viktig händelse: Ett initialt arbete inför start av detaljplan har påbörjats och ett äskande beslutades av ledningsgrupp i april.

Celsiusgatan

Avvikelse: Kretslopp och vatten har ett flertal gånger aviserat ökade kostnader för borring/ledningsdragning.

Åtgärd: Projektet har bestridit del av fakturerat belopp då genomförd genomlysning visar på att inte allt som fakturerats från Kretslopp och vatten ska belasta bolaget.

Viktig händelse: En ny prognos från exploateringsförvaltningen för etappvis utbyggnad av allmän plats har färdigställts. Resultatet presenterades för projektet i april.

Kommande viktig händelse: Projektet analyserar nu prognosen inför äskande av medel.

Lidaverken

Kommande viktig händelse: Bolaget har initierat ett uppdrag för Lidaverken pga. planerad dragning av CityBus som påverkar fastigheten och nuvarande byggnad. Byggnaden behöver delvis rivas. Förhandling pågår inför tecknande av avtal med exploateringsförvaltningen.

Prioriterade arbetsområden för portföljledningen

Portföljen arbetar med en prioriteringslista som ständigt uppdateras.

Portföljledningen bidrar i arbetet med tolkning av det nya ägardirektivet, bolagets förändringsarbete samt med att finna nya samarbetsformer med staden. Utöver detta medverkar portföljledningen i operativt arbete i pågående projekt för att säkerställa framdrift.

Bilaga 2. Information om uppdrag kring Stadens klimatanpassningsplan

Den 26 januari 2023 fattade Göteborgs Stads kommunfullmäktige beslut om att ge stadens nämnder och styrelser i uppdrag att analysera klimateffekternas påverkan och konsekvenser för sin verksamhet. De uppmanades också att identifiera och nominera åtgärdsbehov till stadens kommande klimatanpassningsplan. Uppdraget ska återrapporeras till kommunstyrelsen senast kvartal 3 2023.

Klimatanpassningsplanens syfte är att strukturera och stödja Göteborgs Stad som verksamhetsutövare och fastighetsägare i att utveckla gemensamma och prioriterade åtgärder för att anpassa staden till klimatförändringarna. Arbetet med att ta fram planen leds av Stadsledningskontoret.

Varje bolag och förvaltning är i ett första steg ålagda att göra en inventering av sina fastigheter för att identifiera klimatrisker som kommer med ett varmare klimat, beskriva åtgärdsbehov samt kostnadsuppskatta dessa.

Definition av klimatrisker

Definitionen av klimatrisker ur ett fastighetsägarperspektiv är bred och innefattar bl.a. naturolyckor och extremväder, ras-och skred, översvämning från höga flöden i vattendrag, översvämning från högvatten i havet, skyfall, värmebölja, torra, skogs-och markbrand, storm, brist i vattenförsörjningen, konsekvenser för förorenad mark, biologiska och ekologiska förändringar, skadegörare, sjukdomar och invasiva främmande arter.

I ett första steg ska varje fastighetsägande aktör i staden inventera riskerna med skyfall och värmebölja. På sikt kommer ytterligare riskfaktorer att behöva inventeras och bedömas. Utifrån Älvstrandens fastighetsbestånd bedöms höga flöden från Älven/högvatten som särskilt relevanta att utreda i nästa skede.

Skyfall

Utifrån ett klimatriskperspektiv handlar skyfall om s.k. hundraårsregn, dvs ett kraftigt skyfall som idag statistiskt beräknas återkomma på en given plats med ett intervall på vart 100 år. Definitionen anges som 100ml regn under 6 timmars tid.

Vid ett 100-års-regn finns betydande risker för skador på byggnader och problem med översvämning. Det ligger i bolagets intresse att öka kunskapen om riskerna samt att värdera praktiska och ekonomiska konsekvenser. I teorin kan ett hundraårsregn komma när som helst med förmodad betydande åverkan på vårt fastighetsbestånd.

Värmebölja

Idag definierar SMHI värmebölja, i ett svenskt sammanhang, som en sammanhängande period då dygnets högsta temperatur är minst 25.0°C minst fem dagar i sträck.

Resurser och kompetens

Bolaget har under våren deltagit i Stadsledningskontorets nätverksträffar för att öka kunskapen inom klimatrelaterade risker samt påbörjat en första inventering av

bolagets fastighetsobjekt utifrån perspektivet skyfall. Älvstranden har till viss del samverkat med HIGAB i hur bolaget tar sig an inventeringsuppdraget.

Avgränsning av inventeringsuppdraget

Bolaget har under våren påbörjat inventering av klimatrisker i relation till skyfall i det fysiska fastighetsbeståndet, i ett första skede, byggnaderna som bolaget äger och förvaltar, d.v.s ej mark som arrenderats ut för t.ex. annan aktörs ändamål. Särskilt prioritering har lagts på att inventera och bedöma de s.k. långsiktiga förvaltningsfastigheterna i bolagets bestånd, i relation till de s.k. projektfastigheter som bedöms ha en kortare livslängd.

Ur ett fastighetsägarperspektiv bedöms värmebölja i nuläget inte ha betydande negativ påverkan på byggnader, utan det är inomhusklimatet som påverkas. Enligt förförståelse är det verksamhetsutövaren som har det tydligaste ansvaret för att vidta åtgärder som rör hälsa och välbefinnande avseende värmebölja för verksamheten genom arbetsmiljölagstiftningen. I bolagets fastigheter utgörs verksamheterna primärt av arbetsplatser, men även skolor, som då har arbetsmiljöansvaret vid en värmebölja. Bolaget saknar inhysta verksamheter där vi är fastighetsägare som inbegriper sårbara grupper vid värmebölja, t.ex. äldre personer, små barn eller personer med funktionsvariationer. Efter dialog med HIGAB har bolaget därför likt HIGAB, valt att i ett första skede avgränsa bort inventeringen ur perspektivet värmebölja. Då de kommunala verksamheter som hyr in sig i våra fastigheter har ett eget ansvar att anpassa sin verksamhet avseende risker med värmebölja.

Resultat av inventeringen

Bolaget avser återkomma till Styrelsen med information om det underlag om hur klimatriskerna från skyfall (100-års-regn) påverkar våra långsiktiga förvaltningsbyggnader som har skickats in till Stadsledningskontoret på Styrelsens septembermöte.

Det är viktigt att framhålla att detta är ett första steg i att öka förståelsen och kunskap om klimatriskerna i Älvstrandens verksamhet. Ett långsiktigt arbete kommer därefter ta vid med att fortsätta att bedöma våra fastigheter och verksamheter ur fler klimatriskperspektiv.