

Styrelsehandling 7
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0004/23
2023-10-23
Handläggare: Per-Henrik Hartmann, tf Vd och Marika Ogreljus Engström, Operativ chef

Bolagsrapport styrelsesammanträde 2023-10-23

Lägesrapport Portfölj Markutveckling

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

Säkerhetsrapport

På styrelsesammanträdet 2023-09-19 fick bolaget i uppdrag att i anslutning till styrelsesammanträdena rapportera om bolagets säkerhetsläge. En rapport finns som bilaga 2.

Direktupphandlingar

Bolaget har genomfört följande direktupphandlingar över 50 000 kronor sedan senaste ordinarie styrelsesammanträde 2023-09-19:

- Luxlight Skandinavien AB, 84 371,00 kr
Vajerbelysning Valdemar Noréns gata.
Konkurrensutsatt mot två leverantörer. Urval gjordes bland annat för geografisk närhet.

Nyanställda

Inga nyanställda sedan senaste ordinarie styrelsesammanträdet.

Remisser

Inga pågående remisser.

Stort intresse för Halvön på Instagram

Instagramkontot @projekt_halfvon startade den 25 augusti. En månad senare hade kontot 600 följare. Fokus är grundläggningen av Halvön och att skapa intresse för projektet som helhet och synliggöra Älvstranden Utveckling AB som avsändare.

En 45 meter lång vepa med Älvstranden Utveckling AB som avsändare monteras upp ut mot älven vid Halvön september/oktober.

Lindholmen Open Day 20 september

Lindholmen Science Park arrangerar dagen där bolaget fanns representerade som utställare och i talarprogrammet med Projektchef Annika Wilén som pratade om Innovation District Lindholmen. Bolagets monter fokuserade på de möjligheter vi kan erbjuda företag i området – befintliga och nya hyresgäster.

Tech BBQ

Melina Garhed, Näringsliv- och marknadsansvarig samt projektledare för The Yard, var på plats på Tech BBQ 12–13 september i Köpenhamn tillsammans med bland andra Business Region Göteborg. Syftet med Älvstranden Utvecklings närvaro på Tech BBQ var att knyta kontakter, skapa affärsmöjligheter och samarbeten och att knyta sig närmre målgruppen för The Yard. Utmärkt event att synas på och marknadsföra The Yard.

En komplett reserapport redovisas under ”Övriga frågor”.

Business Arena Stockholm

Den 20–21 september deltog fyra medarbetare på Business Arena Stockholm. Totalt var det 12 personer från Göteborgs Stad, varav två NOS-direktörer, som representerade Göteborg. Syftet med Göteborgs Stads närvaro är att locka investerare till alla de byggprojekt som planeras.

Konferenser på The Yard

Under september månad har det hållits flera stora konferenser och events på The Yard, bland annat med förvaltningar i Staden samt ElectriCitys slutevent där man körde in två elektrifierade grävskopor.

Masthuggskajen

Hotel Draken invigdes den 1 oktober och vid årsskiftet kommer den första inflyttningen att ske i Ciceron som är Nordrs bostadsprojekt. Det är fortsatt stort intresse för projektet med många förfrågningar om studiebesök både lokalt, men även från andra städer och länder, till exempel Norge.

Älvstranden Utveckling AB i medier

Under september har det varit relativt få rapporteringar i medier där Älvstranden Utveckling AB omnämns. Leveransen av L-elementen till Halvön, som kommit sjövägen från Polen, har uppmärksammats av lokaltidningen Mitti. Göteborgs-Posten (GP) har haft en sammanställning av kommunala bolags Vd-löner.

Framöver väntar vi oss en del rapportering kring Skeppsbron i samband med KS-och KF-möten. Ordförande och tf Vd är förberedda på att det kan komma frågor.

GP har begärt ut material om Polestars etablering i Frihamnen. De har begärt ut vår mejl-logg mellan Älvstranden Utveckling och Polestar under 90 dagar i våras. Älvstranden Utveckling har inte kunnat leverera detta för den efterfrågade perioden då mejl-loggen, på grund av ett gallringsbeslut, automatiskt raderas efter 30 dagar. Dock borde inte gallringen gjorts i detta fall då det fanns en begäran om utlämnande. Journalisten har överklagat vårt avslagsbeslut till Kammarrätten. Älvstranden

Utveckling har inte haft någon kontakt med Polestar under den efterfrågade perioden då det är BRG som haft den kontakten. GP har också begärt ut vår mejl-logg gällande mejl mellan oss och BRG. Den har GP fått.

Bolagets kranar

Bolaget har i olika omgångar informerat styrelsen om hanteringen av de kranar som bolaget äger. Bland annat om ett arbete med en handlingsplan för kranarna i ett informationsmöte vid styrelsesammanträdet 2020-11-23.

En av de kranar som bolaget har i sin ägo är kran 50 som står i Lundbyhamnen i Frihamnen. Den är till skillnad från de övriga varvskranarna en hamnkran för styckegods. Det är dessutom Göteborgs sista hamnkran sedan den hamnkran som ägdes av Kulturförvaltningen och som stod vid Maritiman revs. Kranen har ett stort kulturhistoriskt värde, men är i mycket dåligt skick och kan inte stå kvar på sin plats på grund av spårvagnsutbyggnaden mellan Lindholmen och Frihamnen.

En dialog med Länsstyrelsen om hanteringen av frågan har hållits och en överenskommelse har tecknats, som innebär att Älvstranden Utveckling demonterar kranen på ett sådant sätt att den går att bygga upp igen och förvaras den under 5 år. Under tiden har Länsstyrelsen åtagit sig att undersöka möjligheter att hitta finansiella medel för ett bevarande så den kan renoveras, repareras och monteras upp på en annan plats i staden och med en annan förvaltare. Demonteringen av kranen planeras inom kort.

The Yard

Efter semestern gick vi ut med en förfrågan på renovering och upprustning av Utrustningsverkstaden. Intresset var stort och vi fick in flera anbud. Fredagen den 29 september tilldelades DC Wäst AB entreprenaden för att upprusta och skapa ändamålsenliga lokaler för The Yard i Utrustningsverkstaden. Sista dag för avtalsspärr var 2023-10-09. Vi har fått två ansökningar om överprövning av upphandlingen – hur vi ska ställa oss till dessa är ännu inte helt utrett. Vi kan konstatera att det råder lågkonjunktur i byggbranschen vilket resulterat i många anbud och bra priser, men också att det finns en större benägenhet att överklaga upphandlingsbeslut.

Tidplanen för entreprenaden var start med detaljprojektering i oktober med en inflyttning i september 2024, då också den lokal i Pannverkstaden som nu nyttjas för The Yard planeras att lämnas. Det är i dagsläget oklart hur tidplanen påverkas av överprövningarna av upphandlingen.

Årsredovisningen

Arbetet med årsredovisningen rullar i gång, med ny projektgrupp internt. Vi förbereder intervjuer med styrelsen i samband med styrelsesammanträdet i november.

Bilagor

Bilaga 1. Lägesrapport Portfölj Markutveckling.

Bilaga 2. Säkerhetsrapport.

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

Områdesgemensamt

Kritisk aktivitet: I juni fick VD i uppdrag av styrelsen att uppdatera riskanalys för bolagets 5–6 största projekt. Den uppdaterade riskanalysen sammanställs och planeras att rapporteras till styrelsen 2023-10-23.

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)

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), Fastighets AB Balder (C3)

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 bolaget.

Avvikelse: Göteborgs Stads parkering AB avbröt entreprenad-upphandling av G2 (P-hus i väst) pga. höga anbudspriser vilket försenar projektet. Upphandlingen har förnyats och anbudslämning pågår.

Kulturkvarter

Viktig händelse: En temagrupp bildas nu inom konsortiet för att ta fram en handlingsplan om vad konsortiet samt andra aktörer behöver göra för att realisera ambitioner kopplade till kulturkvarter.

Samverkansorganisation för fastighetsägare

Viktig händelse: Avtal för organisation Samverkan Masthuggskajen signerades i slutet av augusti och är ett forum för fastighetsägarna i området. Syftet är att verka för ett levande stadsliv och att lösa utmaningar gemensamt.

Kommersen

Viktig händelse: Hyresgästen för Kommersen har nu signerat ett hyresavtal för Gula huset på Karlavagnsgatan på Lindholmen. Kontraktet är på 5 år, med möjlighet till årsvis förlängning efter det. Kontraktet är villkorat av att bolaget får bygglov för ändrad verksamhet. Bolaget behöver nu genomföra underhållsåtgärder.

Halvön

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

Viktig händelse: L-stöd för grundkonstruktionen har levererats och montering pågår. De kvalitetsbrister som upptäcktes på L-stöden av oberoende besiktningsman har åtgärdats.

Kritisk aktivitet: Larmgränser avseende rörelser har överskridits. Utredning pågår för att klargöra ansvarsfrågan om rörelse och totalstabilitet. Aarsleff har att beakta att rörelsekrav och totalstabilitet innehålls. Schaktnivåer och arbetsutförande har ändrats för att klara kraven.

Påseglingsskydd Halvön

Risk: När detaljplan för Masthuggskajen togs fram var redan detaljplan för Skeppsbron lagakraftvunnen. Den utgjorde därför en av många förutsättningar för planeringen av halvön. I dagsläget finns en risk att påseglingsskyddet som ska tillföras från detaljplan Skeppsbron inte kommer att kunna byggas i tid.

Åtgärd: Utvecklingen bevakas och frågan om genomförandet av påseglingsskydd utreds fortsatt inom projekt Skeppsbron.

Underjordiskt parkeringsgarage B2

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. Älvstranden har ställt en formell fråga till Parkeringsbolaget rörande övertagande av byggrätten.

Viktig händelse: Parkeringsbolaget lyfte frågan vid styrelsemöte 2023-09-21. Parkeringsbolaget är inte intresserade av att överta byggrätten. Det finns dock ett visst intresse av att förvärva den färdigbyggda parkeringsanläggningen med ett antal villkor.

Kommande viktig händelse: Bolaget tar ställning till Parkeringsbolagets beslut.

Risk: Utbyggnaden av garage B2 är ett tekniskt komplext projekt. Det geografiska läget medför höga utbyggnadskostnader. Detaljplanen förutsätter underjordiskt garage. Projektering och upphandling av entreprenad behöver vara klar 2026 för att kunna starta byggnation i tid.

Åtgärd: Ett affärupplägg tas fram för att eventuellt kunna överlåta fastigheten till en annan aktör samt ta fram riskminimeringsåtgärder i pågående projektering.

Skeppsbron

Genomförande Skeppsbron

Viktig händelse: Genomförandet av Skeppsbron i sin helhet är beroende av beslut om en reviderad investeringsbudget för genomförande av P-garaget. Efter beslut i Göteborgs Stads Parkerings AB:s styrelse och Stadshus AB lyftes ärendet till kommunstyrelsen i juni, augusti och september. Ärendet bordlades till 2023-10-04. Bolaget samt övriga parter i staden har beslutat att dra ned bemanning till ett minimum i avvaktan på beslut.

Viktig händelse i oktober: Vid Kommunstyrelsen möte 2023-10-04 beslutades att Stadsbyggnadsnämnden, i samverkan med berörda nämnder och bolag, får i uppdrag att skyndsamt utreda förutsättningar för och konsekvenser av att ta fram en ny detaljplan.

Älvstranden Utveckling AB, i samverkan med berörda parter, får i uppdrag att pausa programorganisationen för genomförandet av befintlig detaljplan på Skeppsbron med undantag för arbete som är nödvändigt för genomförandet av andra detaljplaner. Ärendet ska nu behandlas av Kommunfullmäktige.

Lindholmen

Pumpgatan Keillers kaj

Kommande viktig händelse: Västtrafik planerar att etablera en hållplats för färja vid Keillers kaj / Pumpgatan för färjetrafik till Stenpiren. Västtrafik planerar trafikstart kring årsskiftet. Älvstranden ansvarar för upprustning av Keillers kaj som nu genomförs med planerat färdigställande i oktober 2023.

Lindholmsplatsen

Viktig händelse: Projektet träffade i september Lindholmen Science Parks styrelse för att diskutera projektets vision.

Kommande viktig händelse: Ett informationsärende inför äskande av medel lyfts till styrelsen 2023-10-23.

Skola och verksamheter vid Regnbågsgatan

Viktig händelse: Arbetet med ny detaljplan har startat och planavtal har signerats av Älvstranden.

Lindholmshamnen

Viktig händelse: Exploateringsförvaltningen har upphandlat en entreprenör för utbyggnad av bryggdäck. Arbetet startade i augusti 2023 och planeras att färdigställas till sommaren 2024.

Risk: I genomförandet av grundläggning för bryggdäck finns utmaningar i form av markstabilitet, förorenade massor samt stenblock under vattenytan. Detta kan påverka projektets kostnad och tidplan.

Åtgärd: Projektet följer upp frågorna tillsammans med exploateringsförvaltningen och entreprenör.

Viktig händelse: Ett större informationsmöte har hållits i Älvrummet med ca 80 personer. Information om störningar och status är också utlagd på sociala media.

Frihamnen

Planarbete Frihamnen

Viktig händelse: Stadsbyggnadsförvaltningen återstartade arbetet med planprogram i augusti 2023. Staden fokuserar primärt på området för detaljplan 0 för Polestars etablering. Älvstranden har tillfört resurser till detaljplan 0 och planprogramsarbete.

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. Planavtal är undertecknat och processen pågår.

Kritisk aktivitet: Bolaget behöver komma överens med exploateringsförvaltningen om förvaltningens medgivande i tillståndsprocessen. Diskussioner pågår.

Kritisk aktivitet: Ett arbete pågår med tekniska beskrivningar och miljöbeskrivningar tillsammans Göteborgs Hamn som underlag för ansökan om vattenverksamhet. Avsiktsförklaring har tecknats mellan bolagen.

Temporära bostäder

Viktig händelse: 682 lägenheter har färdigställts. Totalt 785 bostäder planeras att vara klara vid årsskiftet 2023/2024. Totalt planeras ca 1000 lägenheter. För att uppnå detta krävs tilläggsavtal mellan bolaget och Svenska Hem.

Spårväg Frihamnen- Lindholmen

Viktig händelse: Älvstranden har signerat fastighetsregleringsavtal och samarbetsavtal etc med exploateringsförvaltningen för att möjliggöra utbyggnaden av den planerade spårvägen.

Frihamnsdagarna

Viktig händelse: I månadsskiftet augusti/september genomfördes Frihamnsdagarna, en mötesplats där människor och organisationer möts i samtal om samhällsfrågor. Älvstranden Utveckling deltog genom att hyra ut marken på Bananpiren samt anordna ett seminarium.

Affärsanalys Frihamnen

Kommande viktig händelse: En affärsanalys genomförs för att uppdatera tidigare arbeten inför kommande detaljplanestart. Analysen förväntas vara färdig till årsskiftet.

Frihamnskyrkan

Viktig händelse: Frihamnskyrkan invigdes 2023-09-17 och bolaget representerades av tillförordnad VD.

Gullbergsvass

Försäljning av fastighet

Kritisk aktivitet: Samtal har återupptagits med exploateringsförvaltningen om försäljning av bolagets fastighet Gullbergsvass 703:17 under 2023.

Eriksberg

Inre Dockan

Ett initialt arbete inför start av detaljplan har påbörjats. Projektet har kontaktat Stadsbyggnadsförvaltningen med förslag att tidigarelägga planstart men inte fått gehör för detta. Planerad planstart ligger kvar i 2025.

Celsiusgatan

Viktig händelse: En ny prognos från exploateringsförvaltningen för etappvis utbyggnad av allmän plats har färdigställts. Projektets bedömning av kalkylen är att den inte tar full höjd för alla kostnader.

Kommande viktig händelse: Projektet planerar att lyfta ett tilläggsäskande till styrelsen i höst.

Säterigatan

Viktig händelse: Projektet har erhållit en uppdaterad exploateringskalkyl för allmän plats från exploateringsförvaltningen.

Kommande viktig händelse: Projektet planerar att lyfta ett tilläggsäskande till styrelsen i höst.

Lidaverken

Kommande viktig händelse: Bolaget har initierat ett uppdrag för Lidaverken pga. planerad dragning av CityBus som påverkar fastigheten och nuvarande byggnad.

Byggnaden behöver helt eller delvis rivas. Förhandling pågår inför tecknande av avtal med exploaterings-förvaltningen.

Prioriterade arbetsområden för portföljledningen

Portföljledningen bidrar för närvarande i bolagets omställningsarbete kopplat till det nya ägardirektivet med prioritet på avvecklingsplanen. I framtagandet av avvecklingsplanen är portföljplanen för markutveckling är en viktig del. Portföljägaren driver frågan om att finna nya samarbetsformer med staden. Utöver detta medverkar portföljledningen i operativt arbete i pågående projekt för att säkerställa framdrift.

Bilaga 2. Sammanfattning av säkerhetsläget 2023-10-12

Hot mot bolaget och dess verksamhet:

Kartläggningen baseras på tillgänglig information från öppna källor och tar hänsyn till bolagets verksamhet och fastigheter.

Den konflikt som utbrutit i Israel innebär inget ökat hot mot bolaget och dess verksamheter, terrorhotnivån ligger fortsatt kvar på nivå 4 i Sverige. Slutsatsen är fortsatt att bolaget, dess fastigheter och verksamhet inte bedöms utgöra prioriterade mål för en terrorattack. Projekten Masthuggskajen och Halvöbygget anses inte heller vara prioriterade mål enligt bedömningen från Nationellt centrum för terrorhotbedömning (NCT) för 2023.

Överförda Hot:

Överförda hot refererar till när en hyresgäst anses vara ett potentiellt prioriterat mål, vilket kan påverka bolagets personal. Efter ytterligare granskning av hyresgäster är inga överförda hot funna i dagsläget. Denna granskning sker fortlöpande och förändringar kommer att rapporteras omgående.

Åtgärder och Vaksamhet:

Bolagets personal uppmanas fortsatt att vara vaksamma och att rapportera misstänkta beteenden, personer eller föremål till polisen genom angivna telefonnummer eller internet. Särskild uppmärksamhet krävs vid ansökningar om externa event på bolagets mark och begäran om ritningar på bolagets fastigheter. Eventuella märkliga samtal angående fastigheterna bör rapporteras. Bolagets säkerhetschef har intensifierat omvärldsbevakningen och kommer att fortlöpande dela relevant information med bolagets ledningsgrupp. Kartläggningen är en levande dokumentation som uppdateras kontinuerligt av säkerhetschefen. Åtgärder och rekommendationer kommer att delges bolagets personal för ökad medvetenhet och säkerhet.

Brottslighet på Lindholmen:

Då inga nya siffror inkommit från polisen avseende anmälningar i området, har bolagets säkerhetschef genom observationer i området samt samtal med förvaltare kommit till slutsatsen att ingen ökning skett i jämförelse med de siffror som gavs vid den dragning som gjordes för styrelsen den 19:e september i år.

Conny Backström

Säkerhetschef

Älvstranden Utveckling AB