

Styrelsehandling 6  
Älvstranden Utveckling AB  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
Södra Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0004/23  
2023-11-27  
Handläggare: Per-Henrik Hartmann, tf Vd och Marika Ogreljus Engström, Operativ chef

## **Bolagsrapport styrelsesammanträde 2023-11-27**

### **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**

På styrelsesammanträdet 2023-09-19 gav styrelsen bolaget i uppdrag att dels återkomma med fördjupad information kring direktupphandling av Expertråd för Halvön. Detta redovisas i bilaga 3.

Bolaget har genomfört följande direktupphandlingar över 50 000 kronor sedan senaste ordinarie styrelsesammanträde 2023-10-27:

- Gothnet, 71 820 kr.  
Gothnet VLAN trunk tekniska nätet. Ingen konkurrensutsättning gjord.  
Nuvarande leverantör. Inte möjligt för någon annan att genomföra uppdraget.
- SRS sanering rivning service AB, 58 000 kr.  
Rivning – Gula Huset. Konkurrensutsatt tre leverantörer. Pris avgörande faktor.
- KPMG momsgranskning. Konkurrensutsatt fyra leverantörer. Pris avgörande faktor. Arbete utförs på löpande räkning med maxtak 700 000 kr.

### **Tidigare anställd åtalad**

Bolaget polisanmälde i våras en tidigare anställd samt tre leverantörer för misstänkt tagande och givande av muta. Efter förundersökning har åklagaren nu väckt åtal mot den tidigare anställde samt en av leverantörerna.

## Remisser

### Aktuell remiss

- Samrådsremiss för anläggning av järnvägsförbindelse i Göteborgs Stad, Västra Götalands län (Järnvägsplan). Utfärdare: Exploateringsförvaltningen.

## Business Arena Väst

Den 7 november deltog bolaget tillsammans med Business Region Göteborg, Exploateringsförvaltningen och Stadsbyggnadsförvaltningen på Fastighetsmässan Business Arena Väst.

Vi representerades av tre medarbetare som samtalade med intressenter i Göteborgs Stads monter, nätverkade och kunskapsinhämtande från programpunkter på scen.

## Älvstranden Utveckling AB i medier

Under november publicerade Expressen, GP och P4 Göteborg artiklar om Älvstranden Utveckling AB i samband med att det väckts åtal gällande muta och mottagande av muta mot en tidigare anställd och berört bolag. Tf Vd Per-Henrik Hartmann var talesperson för bolaget och artiklarna publicerades under två dagar, därefter har det varit lugnt i medier.

## Övrigt Kommunikation

Den 16–17 november representerades bolaget av Melina Garhed på FCHs styrelsekonferens (Fastighetsägarnätverket Centrala Hisingen). Konferensen tog upp trygghetsfrågor i området där bland annat Polisen och Socialförvaltningen deltog. Vi ser att trygghetsfrågorna påverkar oss redan idag, men att de kommer att bli än mer viktiga för våra hyresgäster och människor som rör sig i våra områden.

Publicistklubben (journalistförbundet) har bjudit in bolaget till en debattkväll den 4 december för att diskutera bolagets agerande i samband med att Vd fick lämna sitt uppdrag. I panelen kommer Daniel Ohlsson GT/Expressen, Helena Mehner tidigare kommunikationsdirektör Göteborgs Stad och tf VD Per-Henrik Hartmann Älvstranden Utveckling AB att samtala.

Vi bifogar även frågor och svar då ekonomin gällande Masthuggskajen går upp för beslut i exploateringsnämnden och det kan komma frågor kring detta (Bilaga 4).

## Hyresgästanpassning i Terminalbyggnaden, Gullbergsvass

En stor del av Terminalbyggnaden på Gullbergsvass har sedan länge varit vakant. Bolaget har fått en förfrågan från en befintlig hyresgäst, Rental Village, som vill bygga små kontor med tillhörande tvätt/ rekonditionerings-hallar i den tomma delen.

I detta projekt samarbetar vi med Göteborgs Stads Parkering (P-bolaget) som vill skapa 530 parkeringsplatser. Projektering pågår.

Projektet har ett ömsesidigt beroende, utan biluthyrningsföretagen vill inte P-bolaget satsa på detta och utan p-bolaget vill inte biluthyrningsföretagen investera.

Den ursprungliga budgeten för projektet var 9,5 mnkr och har godkänts av ledningsgruppen och Vd. Älvstranden Utveckling har under arbetets utförande fått ökade kostnader och kommer att överskrida gränsen för styrelsebeslut.

Ärendet kommer därför upp för beslut till styrelsens ordinarie sammanträde i februari 2024.

## **The Yard – Utrustningsverkstaden**

Efter semestern gick vi ut med en förfrågan på renovering och upprustning av Utrustningsverkstaden. Intresset var stort och vi fick in ett flertal anbud.

Fredagen den 29 september tilldelades DC Väst AB entreprenaden för att upprusta och skapa ändamålsenliga lokaler för ”The Yard” i Utrustningsverkstaden. Tyvärr fick vi in två ansökningar om överprövning av upphandlingen. Vi kunde konstatera att den ena av ansökningarna hade skäl för sin anledning till överprövning. Därför har vi återtagit den ursprungliga tilldelningen och istället tilldelat PEAB Sverige AB. Även denna tilldelning har blivit överprövad av två anbudsgivare och ligger nu hos förvaltningsrätten.

Det är svårt att säga hur tidplanen påverkas, men en uppskattning är cirka 2–3 månaders försening från ursprunglig tidplan. Det skulle i så fall innebära en inflyttning i lokalerna till årsskiftet 2024–2025.

Det kan konstateras att det nu råder lågkonjunktur i byggbranschen vilket resulterat i många anbud och bra priser, men också att det finns en större benägenhet att överklaga upphandlingsbeslut.

Investeringsbeslutet om 60 mnkr togs av styrelsen 2022-12-17. Tilldelat anbud rymms inom detta investeringsbeslut.

## **HR**

Christine Sjölin påbörjar sin tjänst som bolagets Redovisningschef från och med den 15 november 2023. Det innebär en mindre organisationsförändring på avdelningen Ekonomi. Bolaget har också förstärkt ekonomiavdelningen med två rekryteringar på redovisningssidan, som varit sårbar och tungt arbetsbelastad.

I oktober genomfördes en obligatorisk kunskapshöjande insats på temat norm-kritisktänkande, värderingar, diskriminering- och kränkande särbehandling samt där dialog om hur bolaget ska arbeta med att förstärka en utvecklingskultur.

Den 6 november skickades den årliga medarbetarundersökningen ut till bolagets medarbetare och chefer, nytt för i år är nedan fem påståenden som svaranden får värdera;

1. Det finns goda möjligheter för mig att utvecklas inom bolaget.
2. Min chef utövar ett tillitsfullt ledarskap.
3. Jag har god balans mellan arbete och fritid.

4. På min avdelning pratar vi regelbundet om vad som är ett bra respektive dåligt beteende på arbetsplatsen och hur vi kan bidra till en utvecklingskultur.
5. Jag känner mig värdefull på jobbet.

Till sist så pågår dialog kopplat till resurser just nu där målet är att arbetsleda genom utlåning från avdelningen Projektstyrning till Fastighetsavdelningen. Anledningen är ett minskat inflöde av arbetsuppgifter för avdelningen Projektstyrning till följd av KF:s beslut om Skeppsbron samtidigt har det uppstått ett ökat behov av resurser på Fastighetsavdelningen i samband med det intensiva förändringsarbete som pågår.

Ledningsgruppen har godkänt förslag om arbetsledning och MBL-förhandling tillsammans med Unionen och Saco skedde den 15 november.

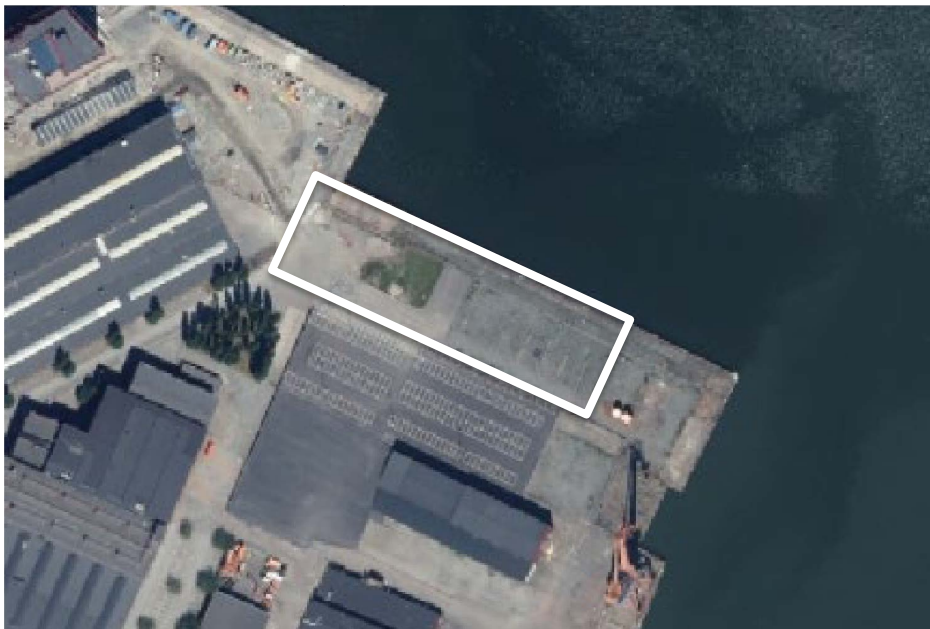
## **Flytt av gång- och cykelbro från Packhuskajen/ Stora Bommen till Hugo Hammars kaj på Lindholmen**

Älvstranden Utveckling har sedan 2022 en överenskommelse med nuvarande Exploateringsförvaltning om att medge att de får driva detaljplan för att anlägga en gång- och cykelbro mellan Packhuskajen och Lindholmen.

Vidare finns det en överenskommelse om att tekniska förutsättningar för att anlägga bro på platsen inte på något vis får bidra till att Älvstranden Utveckling eller våra dotterbolag kan komma att anses vara verksamhetsutövare över den miljöförorening som är belägen i vattnet utanför den aktuella platsen.

Det tecknas också servitutsavtal för bron.

I dessa överenskommelser är bron belägen mot kajkanten:



I de undersökningar och de förarbeten som genomförs i projektet nu så har projektet kommit fram till att bron är bättre belägen om man skjuter den något väster ut, se bild nedan.



De fördelar vi får i projektet är att platsen där bron landar in är bättre grundlagd, vilket medför mindre kostnader för projektet. För bolagets del skapar det möjligheter till effektiv kommande markanvändning, där vi till exempel kan planera för kvarter på båda sidorna av brofästet.

Bolaget stödjer projektets förslag. I och med det så kommer nya överenskommelser och servitut att tecknas för att omfatta korrekt projektområde.

## **Bilagor**

Bilaga 1. Lägesrapport Portfölj Markutveckling.

Bilaga 2. Säkerhetsrapport.

Bilaga 3. Information om direktupphandlingar Halvön.

Bilaga 4. Frågor och svar Masthuggskajen Inför TU och presentation i exploateringsnämnden november 2023

## 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.

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

## 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 och inflyttning planeras starta i januari 2024.

Följande fastigheter är färdigställda: Stena Fastigheter Göteborg AB (E1, E6), NCC Property Development AB (D1, D3, D4), Fastighets AB Balder (C3) där Hotell Draken invigdes den 1 oktober.

**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 i relation till den tidplan som finns i överlåtelseavtal mellan Älvstranden och Göteborgs Stads Parkering AB. Den förnyade upphandlingen pågår.

## Utbyggnad allmän plats

**Risk:** I samband med Exploateringsförvaltningens arbete med tjänsteutlåtande i ärendet om tillskott av medel för utbyggnad av allmän plats har andra ekonomiska frågor lyfts till bolaget. En fråga avser hantering av prisstegring för utbyggnad av allmän plats. I tillägg fortgår diskussionerna om vad som ingår i fastprisbeställningen för halvön. Risk föreligger att dessa frågor kan få en ekonomisk konsekvens för bolaget.

**Åtgärd:** Portföljägare och ansvarig projektledare hanterar frågan internt samt mot Exploateringsförvaltningen.

## 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. Två L-stöd är installerade och gjutning av första delen av grovbetongen har startat.

**Risk:** En konflikt i tidplan har identifierats mellan planerad utbyggnad av statlig infrastruktur och Aarsleffs produktionsmoment för anslutning av spillvattenledning vilket kan komma att påverka tidplanen samt öka kostnaderna för projektet.

**Åtgärd:** Samordningsmöten är bokade med Exploateringsförvaltningen för att minska sannolikheten för tids- och kostnadsrisk.

## Påseglingsskydd Halvön

**Risk:** Med anledning av Kommunfullmäktiges beslut att inte gå vidare med detaljplan Skeppsbron så uppförs inte det påseglingsskydd som skulle tillföras från detaljplan Skeppsbron i nuläget.

**Åtgärd:** Staden behöver ta fram en handlingsplan för att säkerställa att kvarteren på Halvön inte påverkas till följd av påseglingsrisker. Utvecklingen bevakas av projektet.

## 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 Parkering AB skall hantera parkeringen inom detaljplanen. Älvstranden har ställt en formell fråga till Göteborgs Stads Parkering AB rörande övertagande av byggrätten.

**Viktig händelse:** Göteborgs Stads Parkering AB lyfte frågan vid styrelsemöte 2023-09-21 och 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 Göteborgs Stads Parkering AB beslut. Politiska samtal pågår mellan bolagens styrelser.

**Risk:** Utbyggnaden av garage B2 är tekniskt komplex med avseende på mass- undanträngning och att det innebär underjordskonstruktioner i tät innerstadsmiljö. Riskerna kopplade till dessa arbetsmoment är kvantifierbara och tekniska lösningar finns. Utöver teknisk risk finns risk kopplad till genomförandet av grundläggningen där tre fastighetsägare är huvudmän för gemensam grundläggning. Detaljplanen förutsätter

underjordiskt garage. Projektering och upphandling av entreprenad behöver vara klar 2026 för att kunna starta byggnation i tid.

**Åtgärd:** Teknisk risk hanteras primärt genom byte av påltyp: från betongpålar till stålrörspålar, dubbelspont, osv. i syfte att påverkan på närliggande konstruktioner ska ligga inom den tekniska toleransnivån. I övrigt krävs ett nära samarbete mellan parterna samt formalisering av samarbetet genom ytterligare överenskommelser. Ett affärsupplägg tas fram för att kunna överlåta fastigheten till en annan aktör.

## Skeppsbron

### Genomförande Skeppsbron

**Viktig händelse:** Kommunfullmäktige beslutade 2023-10-12 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. Berörda nämnder och bolag får i uppdrag att avbryta allt arbete avseende Skeppsbrogaraget. 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.

**Viktig händelse:** Älvstranden har dragit ned på bolagets bemanning i Skeppsbron och arbetet bedrivs nu med fokus på att utredning av konsekvenser och åtgärder för bolaget. Slutrapportering av arbetet med detaljplanen från 2015 och utgångsläge för ny detaljplan tas också fram.

## Lindholmen

### Pumpgatan Keillers kaj

**Viktig händelse:** Västtrafik ska etablera en hållplats för färja vid Keillers kaj/Pumpgatan för färjetrafik till Stenpiren med planerad trafikstart i december. Älvstranden ansvarar för upprustning av Keillers kaj där entreprenaden nu är besiktigad och godkänd.

### Lindholmsplatsen

Detaljplanarbetet pågår och Stadsbyggnadsförvaltningen planerar att gå ut på samråd i Q2, 2024.

**Kommande viktig händelse:** Ett beslutsärende om äskande av medel lyfts för beslut i styrelsen 2023-11-27.

### Lindholmshamnen

Exploateringsförvaltningens entreprenad för utbyggnad av bryggdäck pågår.

**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.



## Frihamnen

### Planarbete Frihamnen

**Viktig händelse:** Stadsbyggnadsförvaltningen har återstartat arbetet med planprogrammet för Frihamnen. Staden fokuserar primärt på området för detaljplan 0 för Polestars etablering. Älvstranden har tillfört resurser till detaljplan 0 och planprogramsarbete.

### Utfyllnad Lundbybassängen

**Kritisk aktivitet:** Bolaget behöver komma överens med Exploateringsförvaltningen om förvaltningens medgivande i tillståndsprocessen. Diskussioner pågår. Även förvaltningen Kretslopp och Vatten behöver inkomma med ett formellt medgivande som medsökande i tillståndsansökan.

### Temporära bostäder

682 lägenheter har färdigställts. Totalt 785 bostäder planeras att vara klara vid årsskiftet 2023/2024. Totalt planeras cirka 1 000 bostäder.

**Kommande viktig händelse:** För att uppnå cirka 1 000 bostäder krävs tilläggsavtal mellan Göteborgs Frihamns AB och Svenska Hem.

### Spårväg Frihamnen- Lindholmen

**Viktig händelse:** Ledningsarbeten pågår i både Frihamnen och Lindholmen vilket bland annat påverkar trafikflödena. Ett projekt för att bevaka bolagets intressen har startats och bemannats.

## Gullbergsvass

### Försäljning av fastighet

**Kritisk aktivitet:** Samtal pågår med exploateringsförvaltningen om försäljning av bolagets fastighet Gullbergsvass 703:17.

**Kommande viktig händelse:** Ett ärende om förlängning av avsiktsförklaringen mellan Älvstranden Utveckling AB och Exploateringsnämnden lyfts till styrelsen 2023-11-27.

## Eriksberg

### Lidaverken

Den planerad dragning av CityBus påverkar bolagets fastighet och nuvarande byggnad. Byggnaden behöver helt eller delvis rivas. Förhandling pågår inför tecknande av avtal med Exploateringsförvaltningen.

## **Prioriterade arbetsområden för portföljledningen**

Portföljledningen bidrar för närvarande i bolagets omställningsarbete kopplat till det nya ägardirektivet med prioritet på genomförandeplanen.

I framtagandet av genomförandeplanen är portföljplanen för markutveckling är en viktig del. Portföljägaren driver frågan om att finna nya samarbetsformer med staden samt arbetet med att lämna över ansvar/aktiviteter till staden som bolaget till följd av det nya ägardirektivet inte längre ska utföra.

Utöver detta arbetar portföljledningen med att ta fram underlag i strategiska frågor till ledningsgrupp samt bidrar i pågående projekt vid särskilda behov.

## **Bilaga 2. Sammanfattning av säkerhetsläget 2023-11-15**

### **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 eventuell terrorattack. Projekten Masthuggskajen och Halvöbygget anses inte heller vara prioriterade mål enligt bedömningen av vilka mål som kan vara aktuella för en terrorattack enligt 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**

Vi ser en ökad aktivitet avseende stölder i området, framför allt gäller detta våra tomma lokaler där vi haft ett antal inbrott och tillgrepp av koppar rör samt kabel. Även byggarbetsplatser där vi bedriver verksamhet. Detta möts upp med en ökad bevakning av området, samt information till polis om läget

Conny Backström

Säkerhetschef

Älvstranden Utveckling AB

# PM ang Expertrådet

## Vad är Expertrådet ?

Masthuggskajen/ Halvön är ett i flera avseenden komplext projekt, såväl tekniskt som logistiskt. Genom sin lokalisering till de centrala delarna av Göteborg påverkar projektet flertalet intressenter. Det är därför viktigt att högsta tänkbara kompetens finns att tillgå för projektorganisationen inom identifierat kritiska ämnesområden.

Till projektet knyts med bakgrund i ovan ett externt expertråd, bestående av specialister inom utvalda områden.

## Vad är dess huvudsakliga uppdrag och syfte ?

Det finns en separat uppdragsbeskrivelse för Expertrådet som upprättats av projektet och godkänts av Upphandlingschef.

Summerat, har det externa expertråd till syfte att:

- utgöra en part i frågeställningar avseende tredje man
- utgöra en från projekteringen och byggande oberoende grupp specialister, som kritiskt ska granska utvalda lösningar, produktionsätt och risker
- avge "second opinion" avseende optimeringsfrågor vid komplicerade frågeställningar
- ta fram beslutsunderlag i särskilda frågor

## Hur är expertrådet sammansatt ?

En förutsättning för det externa expertrådet är att rådets medlemmar ska vara oberoende av projektet i sig, dvs vara skilt från den ordinarie projekteringsverksamheten och byggverksamheten, och inte ha vare sig personliga eller kommersiella knytningar till företag involverade i denna.

Projektet karaktäriseras av att man i stadsmiljö ska anlägga genom utbyggnad i Göta älv, ny markyta avsedd för bebyggelse och kaj ("utbyggnadsområdet") inklusive de temporära anordningar som krävs.

Med hänsyn till de frågeställningar som härvid kan uppkomma har därför beslutats att expertrådet ska omfatta följande kompetenser:

- Produktionsteknik
- Geoteknik
- Konstruktionsteknik
- Generalist, utförande av stora projekt

De personer som för närvarande ingår i det externa expertrådet är:

Olle Edvardsson är expert inom produktionsteknik för mycket stora projekt, Claes Alén är professor och expert inom konstruktion och geoteknik, Göran Sällfors är professor och expert inom geoteknik.

# PM ang Expertrådet

Expertrådet avses verka under såväl projekterings- som utförandeskedet. Projektets långa genomförandetid innebär att rådets sammansättning kan komma att förändras över tid, beroende på vilka frågeställningar som blir aktuella. Projektledning beslutar om detta. Medlem av Halvöns externa expertråd ska teckna separata beställningar med projektet, vilka knyter an till denna beskrivning.

## Hur är experterna upphandlade och hur uppfylls det upphandlingstekniska regelverket?

**Konkurrens:** Efterfrågad expertis finns ej att tillgå på ramavtal och då gör upphandlingens ringa värde att det formellt blir direktupphandlingar. Traditionell konkurrensutsättning för deltagarna i expertrådet har inte heller ansetts möjligt då samtliga deltagare är utvalda utifrån den forskningsbakgrund respektive deltagare besitter. Det finns helt enkelt inte tillräckligt många aktiva pensionerade professorer/expertter med lokal förankring, göteborgslära, som sitt huvudsakliga expertområde för att en konkurrensutsättning ska vara görbar.

**Upphandling:** Varje beställning har föregåtts av upphandlingschefens medgivande samt en kreditkontroll hos Creditsafe av respektive leverantör.

Då det inom ramen för projektet kan uppkomma oförutsedda problem vilka kan kräva större utredningar, är beställningen till respektive aktör lagd utifrån tröskelvärdena för direktupphandling tjänster (fn 700kr). Beroende utredningarnas art kommer dessutom insatsen hos experterna att variera.

Detta innebär inte att summan nödvändigtvis kommer att upparbetas utan ger enbart en möjlighet för en sammanhållen beställning i Proceedo med enklare uppföljning i Antura, inklusive utredningar som avropas av expertrådets medlemmar.

**Pris:** Timpengen är i linje med expertkompetens för andra men ej relevanta tjänster inom Stadsutveckling. Därmed kan de ekonomiska förutsättningarna anses som konkurrensutsatta. Timpeng är satt till 1550 - 1675 kr/tim

## Budget och ekonomi

Budget är uppskattad till 600 kkr/år (totalt 1215 kkr) och för närvarande är respektive rådsmedlem kontrakterad med ett tak på totalt 700 kkr för respektive beställning. Oaktat kvarstår budget för rådets arbete.

Hittills upparbetat:

Inköpsorder	Leverantör	Summa	Upparbetat från 2019 tom 2023-09-28
AA2751352	Olle Edvardsson	700 000,00	17 218,00
AA2751351	GaiaForce AB	700 000,00	36 813,00
AA2751350	Alén Geo AB	700 000,00	52 038,00

# Frågor och svar Masthuggskajen

Inför TU och presentation i exploateringsnämnden nov 2023

## Med hur mycket har kostnaderna ökat för Masthuggskajen?

Vi föreslår nu en utökad ekonomisk projektram med 208 miljoner kronor. Det innebär en utökning av projektramen från 2,13 till 2,34 miljarder kronor (varav 74 miljoner kronor är riskreserv). Till grund för förslaget ligger en omfattande översyn av kostnader, innehåll – där vi föreslår att lägga till två delar som tidigare tagits bort – och möjliga intäkter i utvecklingen av Masthuggskajen.

(Kalkylen som gjorts i programmet visar på en total kostnadsökning för hela programmet på totalt 174 miljoner kronor, om man inte räknar med återinförande av de två delarna/nyttorna. Ökningen grundar sig i ökade kostnader för allmän plats)

## Vad beror de ökade kostnaderna på?

Det är flera olika faktorer som gör att kostnaderna har ökat. En av de största orsakerna är att vi får göra fler tillfälliga åtgärder än vad man har planerat för i tidigare skeden, på grund av utbyggnadsordning och att området ska fungera för verksamheter, boende och besökare under byggtiden. Den svajiga bostadsmarknaden, där flera byggprojekt har tvingats senareläggas, har dessutom påverkat utbyggnadstiden för allmän plats och därmed också kostnaderna. Vi har nu en planerad sluttid 2031 istället för 2028 som våra tidigare kalkyler baserades på. Vi tar också kostnaden för en del ledningar (tillfällig och permanent flytt av VA) som man inte hade kunskap om i tidiga skeden. Sedan har både projektering och projektadministration ökat jämfört med tidiga kalkyler, där man inte tagit tillräcklig höjd för komplexiteten i denna typ av samverkansprojekt.

## Vilka delar vill ni återinföra och vad kostar det?

Vi föreslår att återinföra två delar som tidigare tagits bort från allmän platsmark på Masthuggskajen. Ett färjeläge på halvön och en åtgärd för att möta vattnet, till exempel flytbrygga eller bryggkonsol, till en kostnad på 34 miljoner kronor.

Yttre Järnvågsbron har också varit med som en del som vi velat återinföra eftersom den kommer vara en viktig länk mellan halvön och Skeppsbron. Dessutom har bron (från 1866) ett kulturhistoriskt värde. Men på grund av osäkerheterna kring utformningen av Skeppsbron etapp 2 har Yttre Järnvågsbron tagits bort från tjänsteutlåtandet i december. Men det kommer vara möjligt att montera bron mellan halvön och Skeppsbron i framtiden när Skeppsbron börjar byggas.

## Varför vill ni återinföra delar när kostnaderna ökar?

I grund och botten handlar det om att uppfylla de mål som vi har i projektet om att göteborgare och besökare ska kunna komma nära vattnet och enkelt kunna ta sig med kollektivtrafik. Det är viktigt att vi får ett levande och attraktivt kajstråk som är tillgängligt för alla – inte bara de som ska bo eller arbeta här. Vi ser dessutom att vi med dessa åtgärder ökar tryggheten och säkerheten på kajen.

***Så sammanfattningsvis kan man säga att vi har tre motiv: dels för att göteborgare och besökare ska kunna komma nära vattnet, dels för att göra det enklare att resa hållbart och dels för att***

***säkerställa ett levande, attraktivt och tryggt kajstråk som är tillgängligt för alla, och inte upplevs som privat.***

## **Om dessa delar är så viktiga, varför plockades de då bort?**

Dessa delar fanns mycket riktigt med tidigare men plockades bort i samband med genomförandestudien 2020 då även flera andra delar togs bort ur projektet efter politiskt beslut i dåvarande trafiknämnden. Syftet med omfattningsförändringen som gjordes då var att hålla kostnadsramen för allmän plats. Samtidigt gjordes bedömningen att måluppfyllelsen för allmän plats på Masthuggskajen låg på en godtagbar nivå trots att delar togs bort. Nu har vi kommit längre i projektet och förutsättningen för att möta vattnet på halvön har ändrats. I genomförandestudien antogs att en nedtrappning i kajkonstruktionen var möjlig för att möta vattnet, vilket senare visade sig inte vara genomförbart. Så för att uppnå målet om att komma nära vattnet behövs bryggorna. Dialogen har också fortsatt med konsortieparterna som ser en risk att kajstråket blir otillgängligt, öde och otryggt utan ett färjeläge och åtgärd för att möta vattnet. Staden och konsortieparterna har dock inte samma bild av vad som är tillräckligt för att skapa en attraktiv allmän plats. Konsortieparterna anser att det behövs fler åtgärder än de som staden nu har önskat finansiering för. Strax efter beslutet 2020 om att ta bort färjeläget (tillsammans med de övriga delarna) fick projektet i uppdrag från trafiknämnden att säkerställa att färjeläget ändå finns med i fortsatt planering. Det har vi arbetat med sedan dess, både genom att se över möjlig finansiering via Hamnavtalet, och sedan vidare inom Staden. Med tanke på att ett färjeläge vid Järnvågen/Rosenlund nu också pekats ut som en av de viktigaste åtgärderna i utredningen om alternativ till linbanan som Västtrafik och Göteborgs Stads tagit fram pekar allt mot att ett färjeläge är värdefullt och behövs.

## **Hur säkra är ni på att kalkylen som nu gjorts håller?**

Programmet har under hösten jobbat intensivt med att uppdatera och kvalitetssäkra kalkylen för allmän plats som är räknad på av den entreprenör som nu är igång och bygger och som är kontrakterad för huvudentreprenaden. Projekteringen är i stort sett klar och vi har verkligt utfall på stora delar. Vi har också gått från successivkalkyl till en produktionskalkyl vilket gör att beräkningarna är mer underbyggda och träffsäkra. Men vissa osäkerheter kvarstår, framförallt i byggnationen av halvön och kvarter.

## **Finns det risk för fler ökade kostnader?**

Även om vi nu känner oss tryggare i våra kalkyler så har vi lång tid kvar att bygga, och mycket kan hända som vi inte har räknat med. Vi har självklart med oss riskpengar för sådana oförutsedda händelser, men det finns inga garantier för att de kommer att räcka om många stora risker faller ut. Det kan vara allt från arkeologi till extremväder och kraftiga konjunktursvängningar/inflation.

Det finns också några osäkerheter som nu hanteras i programmet som kan få en ekonomisk påverkan för program Masthuggskajen. Det handlar dels om tillkommande kostnader för halvöns underbyggnad, dels om tillkommande kostnader för ledningsflytt och vem som ska betala för det. Ytterligare en aspekt som kan påverka de ekonomiska konsekvenserna är huruvida det exploateringsbidrag som betalas från Älvstranden Utveckling till Staden ska indexregleras eller ej.

## **Vad händer om nämnden inte beslutar om mer pengar?**

Om nämnd eller kommunfullmäktige beslutar att inget uttag ur riskreserven ska göras och/eller att inte revidera projektramen, kommer vi att starta ett arbete med att se över vilka ytterligare

kvaliteter som är möjliga att ta bort. Exakt vilka delar som kan bli aktuella är ännu för tidigt att säga. Men ytterligare bantning av kvaliteten på allmän plats kommer väsentligt påverka hur boende, näringsliv, besökare samt göteborgare i allmänhet upplever området när det är färdigt.

### **Varför väljer ni att gå vidare med ett färjeläge som Västtrafik inte vill ha?**

Det föreslagna färjeläget är det som har planstöd och som är möjligt att genomföra till 2027/2028 då människor och verksamheter kommer att börja flytta in på halvön. Västtrafiks önskade läge (Stenas område i dag) ligger inom det område som Staden nu genomför en fördjupad översiktsplan för och som senare ska detaljplaneras, vilket innebär att ett sådant läge sannolikt kommer att dröja ytterligare ett antal år. Färjeläget som nu planeras på halvön är ett mindre färjeläge som vid en eventuell framtida flytt skulle kunna nyttjas som vistelseyta för att möta vattnet. Genom att skapa ett färjeläge samtidigt som människor och verksamheter flyttar in på halvön skapar vi förutsättningar för ett resebeteende som kommer att kvarstå även om färjeläget i framtiden skulle flyttas till halvöns västra sida.

Notering: När det gäller trafikering så stöttar stadsmiljöförvaltningen i den frågan och just nu finns det en öppning för gratis färjetrafik via ett avtal mellan Göteborgs Stad och Västtrafik om avgiftsfri färjetrafik. Ärendet ligger just nu hos KS och blir förhoppningsvis beslutat 22/11.