

Styrelsehandling 11
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0176/23
2024-09-20
Handläggare: Mikael Dolietis, Vd

Beslutsärende – färdigställa projektplan för omställningsarbetet i Älvstranden Utveckling AB

Förslag till beslut

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner delprojekt 1 i Projektplanen för omställning utifrån nytt ägardirektiv. Därmed är hela Projektplanen för omställning färdig och godkänd.

Sammanfattning

Utifrån styrelsens projektdirektiv till omställning har bolaget tagit fram en projektplan för hur förändringen ska genomföras. Syftet är att anpassa verksamhet, organisation och kommunikation till det förändrade uppdraget.

Med det omformulerade kommunala ändamålet som utgångspunkt innehåller projektplanen fem delprojekt:

1. Överlämning av delar av markutvecklande uppdrag till Staden.
2. Analys av tidigare Kommunfullmäktige- och nämndbeslut.
3. Ny organisation.
4. Kommunikationsstrategi.
5. Styrande avvecklingsplan.

Av dessa är nu ytterligare ett delprojekt klart för beslut (det sista av 5): 1.

Delprojektet återfinns i sin helhet i bilaga 1.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Kostnaderna för delprojekt 1 består huvudsakligen av interna timmar och hanteras inom befintlig budget.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur en social dimension

Omställningsprojektet förväntas tydliggöra Älvstranden Utveckling AB:s nya roll och uppdrag för såväl medarbetare som samarbetspartners vilket kommer att leda till bättre förutsättningar för ett gott samarbetsklimat i flera dimensioner.

Samverkan

Samverkan med fackliga företrädare har inte varit aktuellt.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Bilaga

Bilaga 1. Rapport. Delprojekt överlämning av delar av markutvecklande uppdrag till Staden.

Ärendet

Beslut om delprojekt 1 ” Överlämning av delar av markutvecklande uppdrag till Staden” av projektplanen för omställning av bolagets verksamhet utifrån nytt ägardirektiv.

Bakgrund

2023-06-28 beslutade bolagets styrelse om ett projektdirektiv för omställningsarbete till organisationen. Projektdirektivet handlar om vad som behöver göras för att anpassa bolagets verksamhet och organisation till det förändrade ägardirektivet och utgör styrelsens beställning till organisationen.

Projektdirektivet besvarades med en projektplan som beskriver hur omställningsarbetet ska genomföras.

Både projektdirektivet och projektplanen tar sitt avstamp i Kommunfullmäktiges beslut om Ny organisation för stadsutveckling, dnr 1507/20, och Kommunfullmäktiges beslut om Fördjupad analys och förslag avseende en förändring av Älvstranden Utveckling AB, dnr 1683/20, med underliggande och tillhörande utredningar, rapporter och yrkanden.

Ärendets historik

- Kommunfullmäktige beslutar om ett nytt ägardirektiv för Älvstranden Utveckling AB 2023-02-23.
- Ärende ”Statusrapport handlingsplan nytt ägardirektiv” och ”Omställningsarbete nytt ägardirektiv” har funnits med på ordinarie styrelsesammanträden från 2023-04-24.
- Konferens med styrelsen 11–12 april 2023 om det nya ägardirektivet.
- Strategidag 11 december 2023.
- Strategidag 19 mars 2024.
- Styrelseärende 2024-04-19 (delbeslut 2 och 4).
- Styrelseärende 2024-06-11 (delbeslut 3).
- Styrelseärende 2024-08-23 (delbeslut 5).

Sammanhang

Styrelsen kan ta ett eget beslut i ärendet, men det är en fördel att den övergripande planen för Älvstranden Utveckling AB:s omställning är förankrad internt inom respektive parti.

Beskrivning av ärendet

Projektplanen utgör svaret på hur bolaget avser genomföra styrelsens direktiv till att ställa om verksamheten utifrån det nya ägardirektivet.

Inom projektet har fem delprojekt identifierats.

Styrelsen beslutar om planen för det övergripande projektet, därefter kommer ett antal leveranser från de fem delprojekten för styrelsen att behandla/besluta om.

Ett delprojekt är nu klart för beslut i styrelsen:

Delprojekt 1. Överlämning av delar av markutvecklande uppdrag till Staden.

Rapporten för delprojekt 1 omfattar ett antal identifierade ansvarsområden med tillhörande arbetsuppgifter kopplade till bolagets tidigare ägardirektiv som bör avvecklas eller lämnas över till staden.

Följande ansvarsområden som antingen ska avvecklas eller lämnas över till Göteborgs Stad har identifierats. Vad som ska avvecklas respektive lämnas över framgår under de olika punkterna.

1. Tillhandahålla huvudprogramledare och stödfunktioner till fyra delområden i Älvstaden.
2. Samordna kommunikationsarbete i Älvstaden.
3. Drift av Älvrummet.
4. Samordna stadens insatser i program Skeppsbron (uppdrag från Kommunfullmäktige).
5. Stödfunktion för att sammanställa stadens exploateringskalkyler och tidplaner.
6. Portföljuppdrag inom Älvstaden-organisationen.

Bolagets bedömning

Risker och beroenden

Risker och beroenden för Projektplanen och omställningsarbetet är sedan tidigare utförligt beskrivits.

Ett fåtal frågor kvarstår att slutgiltigt hanteras. Det är främst frågor kopplade till avtal och fastighetsförsäljningar som kräver ytterligare handläggning och tar tid att genomföra. Detta arbete fortsätter i den ordinarie linjeverksamheten för Älvstranden Utveckling AB.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Kostnaderna för delprojekt 1 består huvudsakligen av interna timmar och hanteras inom befintlig budget.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur en social dimension

Omställningsprojektet förväntas tydliggöra Älvstranden Utveckling AB:s nya roll och uppdrag för såväl medarbetare som samarbetspartners vilket kommer att leda till bättre förutsättningar för ett gott samarbetsklimat i flera dimensioner.

Rapport.

Delprojekt överlämning av delar av markutvecklande uppdrag till Staden

Dnr: 0176/23

2024-09-10

1	Syfte, projektmål och omfattning	3
1.1	Omfattning, inkluderat och exkluderat	3
1.2	Organisation och resursbehov	3
2	Ansvarsområden	3
2.1	Tillhandahålla huvudprogramledare och stödfunktioner till fyra delområden i Älvstaden.	4
2.1.1	Bakgrund och åtgärd	4
2.2	Samordna kommunikationsarbetet i Älvstaden	4
2.2.1	Bakgrund och åtgärd	4
2.3	Drift av Älvrummet	4
2.3.1	Bakgrund och åtgärd	4
2.4	Samordna Stadens insatser i program Skeppsbron (uppdrag från kommunfullmäktige)	5
2.4.1	Bakgrund och åtgärd	5
2.5	Stödfunktion för att sammanställa Stadens exploateringskalkyler och tidplaner	5
2.6	Portföljuppdrag inom Älvstaden	5
3	Struktur och modell för samverkan och överlämnande till Staden	
3.1	Arbetsprocessen	6
3.2	Kvarstående uppgifter	6
3.2.1	Ramexploateringsavtal	6
3.2.2	Försäljningar inom Staden	7
3.2.3	Älvrummet	7
4	Slutsatser	7

Delprojekt överlämning av delar av markutvecklande uppdrag till Staden.

1 Syfte, projektmål och omfattning

Syftet med projektet är att anpassa Älvstranden Utvecklings AB:s verksamhet, organisation, rutiner och kommunikation till bolagets förändrade uppdrag, i och med ett nytt ägardirektiv och Göteborgs Stads nya organisation för stadsutveckling. Detta delprojekt är en del av huvudprojektet för omställningsarbetet.

Delprojektet omfattar att ta fram en lista med identifierade ansvar/arbetsuppgifter att lämna över till Göteborgs Stad, samt en överenskommen struktur och modell för överlämnande och samordning mellan parterna. En lista med ansvarsområden och arbetsuppgifter som endast ska avvecklas men inte lämnas över tas också fram.

Delprojektet kommer att verka för ett tätt samarbete med förvaltningarna samt för parallella rapporteringar om överlämningen i styrelse och nämnder.

Därefter fortgår arbetet i bolagets ordinarie arbete tills punkterna är omhändertagna. Delprojektets arbete har löpande rapporterats vid Älvstranden Utveckling AB:s styrelsemöten.

1.1 Omfattning, inkluderat och exkluderat

Rapporten omfattar ett antal identifierade ansvarsområden med tillhörande arbetsuppgifter kopplade till bolagets tidigare ägardirektiv som bör avvecklas eller lämnas över till Staden. De ansvarsområden med tillhörande arbetsuppgifter som definierats framgår av kapitel 2. I rapporten beskrivs även hur samverkansprocessen med Staden har sett ut och hur det framtida samverkansarbetet ska organiseras.

1.2 Organisation och resursbehov

Delprojektet har genomförts av Rune Arnesen och Ulrika Palmblad Gröön.

2 Ansvarsområden

Följande ansvarsområden som antingen ska avvecklas eller lämnas över till Göteborgs Stad har identifierats. Vad som ska avvecklas respektive lämnas över framgår under de olika punkterna.

- 1.) Tillhandahålla huvudprogramledare och stödfunktioner till fyra delområden i Älvstaden,
- 2.) Samordna kommunikationsarbete i Älvstaden,
- 3.) Drift av Älvrummet,
- 4.) Samordna Stadens insatser i program Skeppsbron (uppdrag från kommunfullmäktige).
- 5.) Stödfunktion för att sammanställa Stadens exploateringskalkyler och tidplaner
- 6.) Portföljuppdrag inom Älvstaden-organisationen.

2.1 Tillhandahålla huvudprogramledare och stödfunktioner till fyra delområden i Älvstaden

2.1.1 Bakgrund och åtgärd

Enligt Älvstranden Utveckling AB:s nya ägardirektiv ska bolaget inte längre samordna Stadens arbete med Vision Älvstaden. Bolaget har haft huvudprogramledare för fyra delområden i Älvstaden: Södra Älvstranden (Skeppsbron och Masthuggskajen), Gullbergsvass, Frihamnen och Lindholmen.

Arbetet med att samordna Stadens arbete med Vision Älvstaden har bland annat inneburit att bemanna tjänster som huvudprogramledare, programledare och koordinatörer samt att delta i lednings- och styrgrupper.

De personer som bemannat tjänsterna har antingen fått andra arbetsuppgifter, eller i de fall tjänsterna bemannats av konsulter, avvecklats. Samtliga arbetsuppgifter kopplade till ansvaret som huvudprogramledare har överlämnats till exploateringsförvaltningen, där samordningsansvaret nu ligger.

2.2 Samordna kommunikationsarbetet i Älvstaden

2.2.1 Bakgrund och åtgärd

Älvstranden Utveckling AB har på uppdrag av Göteborgs Stad arbetat med samordningen av kommunikationsarbetet för Älvstaden, bland annat genom att samordna och leda Stadens kommunikationsarbete med till exempel utställningar, seminarier och pressmeddelanden, drift av olika digitala tjänster, med mera. Älvstranden Utveckling AB har avvecklat sitt engagemang som samordnare av kommunikationsarbetet och ansvaret har lämnats över till exploateringsförvaltningen.

2.3 Drift av Älvrummet

2.3.1 Bakgrund och åtgärd

Älvrummet är en arena för dialog om stadsutveckling i Älvstaden och ett besökscentrum för allmänheten. Älvstranden Utveckling AB startade Älvrummet 2008 och ansvarar sedan dess för verksamheten. Älvrummet som verksamhet är väl fungerande och besöks årligen av tusentals personer. De huvudsakliga besökarna är skolklasser, näringsliv, offentlig verksamhet och privatpersoner. Budgeten för 2023 uppgår till 4,5 miljoner kronor. 2023 beslutade kommunfullmäktige att Älvstranden Utveckling AB får ett nytt ägardirektiv och därmed ett nytt uppdrag. I det ingår inte längre att ha samordningsansvar för Älvstaden. Exploateringsförvaltningen, som tar över samordningsansvaret för Älvstaden, har i samband med det fått frågan om att ta över driften av Älvrummet. De har tackat nej.

Älvrummets framtid har behandlats i Älvstranden Utveckling AB:s styrelses presidium, som beslutat att Älvstranden Utveckling ska fortsätta driva Älvrummet till dess styrelsen har behandlat frågan på nytt.

2.4 Samordna Stadens insatser i program Skeppsbron (uppdrag från kommunfullmäktige)

2.4.1 Bakgrund och åtgärd

Älvstranden Utveckling har på uppdrag av Göteborgs Stad arbetat med samordningen av utbyggnaden av Skeppsbron, ett uppdrag som hänger samman med beslut längre bak i tiden och bolagets tidigare uppdrag att samordna arbetet i Älvstaden. Enligt Älvstranden Utveckling AB:s nya ägardirektiv ska bolaget inte längre samordna Stadens arbete i Älvstaden och vår roll i Skeppsbron behöver förändras.

Utvecklingen av Skeppsbron är avhängigt beslut i kommunfullmäktige om den gällande detaljplanen ska genomföras helt eller i delar, eller om det ska arbetas fram en ny detaljplan för området.

Älvstranden Utveckling AB leder inte längre arbetet med att samordna Stadens insatser i program Skeppsbron, det ansvaret har övergått från bolaget till exploateringsförvaltningen. Vilken roll Älvstranden Utveckling AB i framtiden ska ha i utvecklingen av Skeppsbron är avhängigt beslut i relevanta nämnder i Göteborgs Stad, och är kopplat till vilka som är framtida markägare på Skeppsbron.

2.5 Stödfunktion för att sammanställa Stadens exploateringskalkyler och tidplaner

När det samordnande ansvaret för Älvstaden överförs till exploateringsförvaltningen har det inneburit att exploateringsprojekten inom Älvstaden läggs i en sammanhållen exploateringsportfölj hos exploateringsförvaltningen. Älvstaden-projekten hade tidigare separata rutiner där även utgifter och inkomster för Älvstranden Utveckling AB omfattades av exploateringsnämndens uppföljning av exploateringsekonomin.

När Älvstaden-portföljen slås ihop med övriga exploateringsprojekt inom exploateringsförvaltningen innebär det att inkomster och utgifter för Älvstranden Utveckling AB inte ingår i uppföljningen. Älvstranden Utveckling AB:s uppföljning kommer att ske enligt bolagets rutiner.

Då stora investeringsprojekt på mark ägd av Älvstranden Utveckling AB kommer att ha påverkan på Stadens bedömning av den samlade exploateringsekonomi har bolaget bedömt att den samlade kunskap om exploateringsförutsättningarna i bolagets projekt behöver delas med exploateringsförvaltningen. Älvstranden Utveckling AB har erbjudit sig att delta i en kunskapsöverföring för att korrekta värden från bolagets projekt ska tas med i Stadens samlade bedömning av exploateringsekonomin.

Ett antal samverkansmöten på tjänstemannanivå har genomförts där kontakter knutits och kunskapsöverföring har initierats. Främst handlar det om att Staden ska kunna ta till sig den kunskapsbas som Älvstranden Utveckling AB genom åren tillskansat sig avseende specifika förutsättningar kopplade till bolagets markinnehav och tidigare erfarenheter av markutveckling.

2.6 Portföljuppdrag inom Älvstaden

Inom ramen för arbetet med Älvstadens portföljkontor gjordes ett antal övergripande portföljuppdrag, vilka de olika portföljkontorsmedlemmarna var ansvariga för.

Stadsutvecklingschefen för Älvstaden på Älvstranden Utveckling AB har inom ramen för Stadens porföljarbete med Älvstaden ansvarat för den övergripande strategin för platsutveckling, det vill säga åtgärder som sker i ett område under tiden planering och byggnation pågår. En gemensam strategi togs på uppdrag av portföljägaren för Älvstaden fram och det beslutades av Portföljstyrgruppen i april 2020 där syftet var att arbeta fram en plattform för platsutveckling som innebar att fler kunde använda sig av metoden och ha en gemensam utgångspunkt i arbetet framåt.

Stadsmiljöförvaltningen har sedan NOS-organisationen etablerats skapat en enhet som sysslar med platsutveckling och platssamverkan. Ett dialogarbete har inletts med stadsmiljöförvaltningen och exploateringsförvaltningen om hur den övergripande strategin för platsutveckling ska förvaltas inom Göteborgs Stad. En formell överlämning av ansvaret för strategin för platsutveckling till stadsmiljöförvaltningen har skett i juni 2024.

3 Struktur och modell för samverkan och överlämnande till Staden

3.1 Arbetsprocessen

I samband med arbetet att överlämna ansvarsområden och arbetsuppgifter till Staden har ett antal dialog och arbetsmöten hållits med exploateringsförvaltningen och andra förvaltningar inom NOS-organisationen. Möten har hållits på tjänstemannanivå mellan avdelningschefer samt inom projekten.

Arbetet har genomförts löpande sedan sommaren 2023 och har haft en god framdrift och genomförts i en positiv och konstruktiv anda.

En struktur för fortsatt samarbete mellan Älvstranden Utveckling AB och förvaltningarna och nämnderna inom NOS-organisationen, med utgångspunkt i bolagets nya roll och ägardirektiv, har etablerats. Samarbetsformerna med andra förvaltningar och bolag är under utveckling.

3.2 Kvarstående uppgifter

3.2.1 Ramexploateringsavtal

Bland sakfrågorna som återstår att hantera kan nämnas uppsägning av ramexploateringsavtal med exploateringsförvaltningen. Ramexploateringsavtalet reglerar övergripande och principiella frågor kopplat till exploatering mellan Älvstranden Utveckling AB och nämndsektorn inom Staden, till exempel marköverlåtelse, principer kring utbyggnad och flytt av tekniska anläggningar och hantering av en mängd tekniska frågor.

Avtalets syfte är utagerat i och med att Älvstranden Utveckling AB inte kvarstår som delområdesansvarig för vissa områden inom Älvstaden. Markaffärer ska fortsatt göras mellan Göteborgs Stad och Älvstranden Utveckling AB. Plan- och bygglagen, kommunallagen och aktiebolagslagen hanterar förutsättningarna för dessa affärer på ett tillfredsställande sätt och det nya ägardirektivet medför troligen att gränssnitten mellan förvaltning och bolag blir tydligare och därmed bidrar till effektivare markaffärer.

Exploateringsförvaltningen och Älvstranden Utveckling AB är överens om att avtalet ska sägas upp och åtgärder för att avsluta avtalet har påbörjats. Arbetet ska enligt plan genomföras under 2024.

3.2.2 Försäljningar inom Staden

Det pågår ett antal försäljningar av fastigheter där Älvstranden Utveckling AB är säljare och Staden är mottagare. Arbetet med att överföra fastigheter till Göteborgs Stad pågår i det löpande arbetet och har redovisats som ett särskilt ärende inom ramen för omställningsarbetet, se rapporten ”Analys av tidigare kommunfullmäktige- och nämndbeslut”, behandlad på styrelsemötet för Älvstranden Utveckling AB 19 april 2024.

Varje transaktion mellan Göteborgs Stad och Älvstranden Utveckling AB hanteras separat utifrån fastighetens planeringsförutsättningar och kopplingar till andra projekt.

3.2.3 Älvrummet

Ett slutgiltigt beslut om Älvrummets framtid är inte fattat. Frågan har behandlats i styrelsen för Älvstranden Utveckling AB i oktober 2023 efter att bolaget tagit fram ett underlag. Det återstår för styrelsen att fatta beslut om Älvrummets framtid.

4 Slutsatser

Arbetet med att identifiera och avveckla eller lämna över ansvarsområden och arbetsuppgifter som inte är förenliga med ägardirektivet för Älvstranden Utveckling AB, har pågått sedan sommaren 2023. De ansvarsområden som identifierades har löpande behandlats och antingen avvecklats eller lämnats över till Göteborgs Stad, främst till exploateringsförvaltningen.

Ett fåtal frågor kvarstår att slutgiltigt hanteras. Det är främst frågor kopplade till avtal och fastighetsförsäljningar som kräver ytterligare handläggning och tar tid att genomföra. Detta arbete fortsätter i den ordinarie linjeverksamheten för Älvstranden Utveckling AB.