

VD-rapport styrelsesammanträde 2017-04-21

En kort sammanfattning

I år väntas 612 bostäder färdigställas och 523 påbörjas inom ramen för Älvstranden Utvecklings verksamhet. Dessutom tillkommer lokalytor och temporära bostäder i Frihamnen.

Produktion pågår i fyra av bolagets konsortier (Lindholmshamnen, Örgryte Torp, Kvillebäcken och Västra Eriksberg) samtidigt som vi förbereder att genomföra detaljplanerna Frihamnen etapp 1 och Masthuggskajen i ytterligare två konsortier. Markanvisningstävling för Skeppsbrons kvarter har varit ute under årets första månader och där kommer ytterligare ett byggherre-konsortium att bildas efter tilldelningen.

Stadsledningskontoret gör, på uppdrag av Kommunstyrelsen, en översyn av styrningen av Älvstaden-projektet. Bolaget välkomnar detta och ser behovet nu när projektet är på väg in i genomförandefasen.

Internt fick vi ett tydligt positivt trendbrott i resultatet för den senaste NMI-mätningen. Det indikerar att bolagets organisation nu har stabiliserats efter flera år av intensivt förändringsarbete och kraftig tillväxt i antal anställda.

Projektledningskompetens är mycket svår att rekrytera vilket medför hög belastning på befintliga resurser och en ansträngd projektorganisation. Översyn av bolagets rekryteringsprocess pågår.

Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling

- Ett första spadtag har tagits på Lindholmen för Plejadgatans 150 studentbostäder när SGS startade bygget. Beräknad inflyttning sommaren 2018.
- Försäljningen av fastigheten Smedjan på Therese Nilssons gata är avslutad. Det innebär ytterligare cirka 85 studentlägenheter på Lindholmen när SGS bygger om fastigheten.
- Riksbyggen har tillträtt sista kvarteret i Lindholmshamnen där de ska bygga cirka 250 kooperativa hyresrätter för unga.
- Projektet Temporära bostäder i Frihamnen är komplext och tar längre tid än planerat att genomföra. Just nu väntar vi på bygglov och vattendom samtidigt som fastighetskontoret har avstått från att teckna avtal för bostäder för nyanlända. Arbete pågår med att ta fram olika scenarier för projektets framdrift.

- I slutet av januari annonserades markanvisningen för Skeppsbrons kvarter ut via Fastighetskontorets kanaler. Inlämning var i mitten på mars. Utvärdering pågår för beslut i styrelsen 2017-04-21. Se separat styrelsehandling.
- Som en partner i Business Region Göteborgs satsning på att marknadsföra regionen internationellt deltog bolaget med tre representanter på fastighetsmässan Mipim i Cannes. Syftet med deltagandet var att marknadsföra bolagets fastighetsbestånd, bemanna Göteborgsregionens monter med kompetens om Älvstaden (som är monterns huvudbudskap) samt omvärldsbevakning.
- 2017 kommer konsortium att starta för Skeppsbrons kvarter och tre mycket stora detaljplaner inom Älvstaden väntas vinna laga kraft så att ett genomförande kan starta: Frihamnen etapp 1, Karlavagnsplatsen och Masthuggskajen.
- Stadsledningskontoret gör, på uppdrag av Kommunstyrelsen, en översyn av styrningen av Älvstaden-projektet. Bolaget välkomnar detta och ser behovet nu när projektet är på väg in i genomförandefasen.
- Arbetet med att hitta en acceptabel lösning för problematiken på f.d. Cityvarvet pågår med en målsättning om att återigen ha igång en verksamhet på platsen inom 3–5 år. Se även separat informationsärende.
- Glädjande nog blev vi på Älvstranden Utveckling inbjudna till ett rundabordssamtal om jämställda och gröna städer av miljöminister Karolina Skog genom Miljö- och Energidepartementet. Det var ett bra möte där jag tog upp svårigheten med statliga krav som hanteras i stuprör i komplicerade stadsutvecklingsprojekt. Motstridiga krav gör detaljplaneprocesser utdragna. Tog även upp att Boverket kunde titta på en standardisering av jämförpris i byggbranschen. Som det är nu är det mycket svårt att jämföra entreprenadpris. Se gärna inbjudan bilaga 3.

HR

Nya medarbetare och inhyrda konsulter

Under februari och mars har flera nya medarbetare börjat hos oss:

- Anna Westberg är ny löneadministratör (ny tjänst).
- Henrik Gustafson är kundsamordnade på fastighetsavdelningen (ny tjänst).
- Michael Danese börjat som projektledare (ersätter Helmut Nitsche) på fastighetsavdelningen.
- Gustav von Seth är ny chef för Fastighetsutveckling och ersätter Ulrika Palmblad som övergår i rollen stadsutvecklingschef.

Strategisk verksamhetsstyrning

MaXA

Just nu pågår införandeprojektet MaXA som mest intensivt på bolaget. MaXA är ett samlingsnamn för Management genom XLPM och Antura. Syftet är att införa ett gemensamt arbetssätt för projektverksamhet i bolaget samt att släcka rekommendationen från stadsrevisionen för styrning och uppföljning av projekt.

Samma arbete görs även inom stadens stadsutvecklande förvaltningar. XLPM är metodiken och handboken för vårt arbetssätt och Antura Projects är IT-stödet (verktyget) där vi samarbetar i projekt, följer process och lägger projektrelaterade dokument.

MaXA har under mars haft fokus på att utbilda projektägare och ledare inom bolagets projektverksamhet i verktyget Antura Projects. Bolagets projektportföljer är beslutade och uppsatta i verktyget. Målet är att under april lägga upp pågående projekt i Antura till en miniminivå så att vi kan börja med resursplanering i syfte att identifiera behov på ett tydligare sätt.

Gemensam Bygg Process (GBP) är helt implementerat och alla som leder byggprojekt är utbildade både i processen och i verktyget Antura. Detta innebär att bolaget nu arbetar enligt GBP. Stickprov kommer att göras för att kontrollera efterlevnad.

Efter påsk går vi igång med att stötta Skeppsbrons delprogram Allmän plats enligt det nya arbetssättet och Frihamnen startar i gång under maj månad.

Bolaget och fackförvaltningarna är inbjudna till Intraservice för att prata om nyttöhantering och hur ”megaprojekt” kan styras och ledas med hjälp av XLPM metodik.

ÄPIC

ÄPIC – vår plattform för dokumenthantering, samarbete och internkommunikation – lanserar i april ”Styrning & Stöd” och ”Organisation”. Dessa delar i ÄPIC beskriver oss som organisation och ger oss stöd i att följa och förstå det som styr oss. Förhoppningsvis kommer vi under kvartal två kunna lansera ”Grupper” som kommer vara början på att optimera vår dokumenthantering och avveckla våra nuvarande filservrar.

Till hösten utformas nytt Diarium och e-Arkiv. Det nuvarande LIS-diariet kommer att stängas ned av staden – därför migrera vi över denna och som blir tillgänglig och sökbar i ÄPIC.

Äntligen – godkänt och inflyttat arkiv

Bolagets fysiska arkiv är godkänt och inflyttning av handlingar påbörjat. Detta gör att rekommendation från revisionen för godkänd lokal är släckt.

Inköp och upphandling

Arbetet med att införa kommundemensamma tjänster pågår. Först ut är ekonomi och inköpsystem (Agresso-Winst). Nyttorealiseringsworkshop kommer att hållas mellan bolaget och intraservice kvartal 2. Planerat införande 2020.

Flera av stadens ramavtal är överprövade vilket gör att vi i vissa områden är eller kommer att bli avtalslösa. Bolaget samarbetar med bolagen i klustret för hur vi bör hantera situationen. I vissa fall kan bolaget tvingas göra egna avtal. Bolagets egna upphandling av ”yttre markskötsel” är överprövad vilket innebär att bolaget är avtalslöst tills ärendet är avgjort.

IT

IT-förvaltningen har startat. Arbete med förvaltningsplaner kommer att pågå fram till budgeten ska göras i augusti.

”PC som tjänst”-projektet startar med att inventera alla maskiner och applikationer. Målet är att gå över till den tjänsten efter sommaren.

Fastighetsutveckling

Statusrapport Magasin 113

Vi har genomfört en upphandling av arkitekt. Totalt har 20 anbud kommit in. Samtliga anbud håller hög kvalitet och internationell nivå.

I utvärderingen medverkade representanter från Älvstranden Utveckling, sbk, kulturförvaltningen, park- och naturförvaltningen samt Forsman & Bodenfors. Arbetet med arkitekten fortskrider under våren.

Parallellt arbetar NCC i ett parallellt uppdrag med tre arkitekter för de inre interiörerna där NCC gör ett arkitektval i april. I det fortsatta arbetet ska vår arkitekt svara för den

yttre gestaltningen, en eventuell påbyggnation, programmet samt agera konstnärlig ledare. NCCs arkitekt kommer att hantera inre gestaltning av kontorsytor samt tekniska krav.

- Möte med Kulturförvaltningen och Lokalförvaltningen vecka 14.
- 20 april startmöte med vald arkitekt.
- Arbete framåt med lantmäteriet, som utsett handläggare i ärendet, samt med bygglov.
- Tidplanen är snäv och det finns stor risk att en försäljning med tillträde inte är möjlig av fastighetsrättsliga orsaker.

Ramexploateringsavtal med staden

2016-11-25 informerades styrelsen om arbetet med att ta fram ett ramexploateringsavtal med fastighetskontoret. Det är nu godkänt och påskrivet från båda parter.

Vi går nu vidare utifrån ramavtalet och granskar mer i detalj på gränsdrainingar och rollfördelning.

Fastighet

Idrottshallar Santos

Ombyggnaden av idrottshallar i Santos har stött på problem i form av icke kända förhållanden i befintlig grund, bjälklag, avlopp m.m.

Det innebär att tidplanen förskjuts och slutdatum är satt till 2017-12-01. Det innebär också en större påverkan på nuvarande budget – ett nytt äskande kommer när alla tillkommande kostnader är kända.

Hyrestvist Valmet

Överenskommelse nådd med Valmet efter att hyresnämnden gett sitt utslag på hyresnivå. Nytt hyresavtal tecknas till 2020-03-31.

Redovisning Citadellet

Kommer på ett styrelsemöte längre fram.

Projektstyrning

Aktuell status i projekten

För aktuell status i projekten, se Bilaga 1.

Organisation/Personal/Rekrytering

Generellt fortsatt hög arbetsbelastning som också syns i senaste NMI. Bättre NMI-värde än 2016 (för 2015).

Rekryteringsprocessen fortsätter. Går trögt. Tre kandidater hanteras för närvarande. Svårt att hitta rutinerade.

Projektutskott/Projektuppföljning

Arbetet för Ledningsutskott Projektkontoret har satt sig och vi har funnit ett bra sätt att arbeta. Bättre ordning nu på projekten och styrning/uppföljning.

GBP är implementerat.

Nya greppet att äska medel för projektfaser med exploateringskalkyl som grund prövat. Först ut var Frihamnen.

Handlingsplan för åtgärder på kort sikt (< 6 månader) framtagna och hanterade. De åtgärder som är identifierade på lång sikt ryms inom redan planerade MaXA eller andra handlingsplaner.

Nya Statusrapporter med mer fyllig och mottagarinriktad information ersätter de tidigare Lägesrapporterna.

Nya Ägarkrav

Ny genomgång genomförd med ekonomrepresentant från Higab av våra exploateringskalkyler inför ägardialogen. Higab vill ha ny uppföljning regelbundet.

Urban Planering

Aktuella remisser

- Remiss från byggnadsnämnden om granskning, Detaljplan för Bostäder vid Valskvarnsgatan inom stadsdelen Sannegården i Göteborg, en del av Jubileumssatsningen.
- Remiss från kommunstyrelsen: motion av Moderaterna om att ta fram en strategi för marktilldelning.
- Remiss från miljöförvaltningen: miljöprogrammets handlingsplan.
- Remiss från kommunstyrelsen: strategi för innovationsarbetet med en modell för hur staden ska jobba med innovationsprojekt.
- Remiss från Länsstyrelsen: underhållsmuddring vid Masthuggskajen i Göteborgs Hamn.

Besvarade remisser

- Remiss från kommunstyrelsen: Motion av David Lega (KD) om att utreda inrättandet av ett exploateringskontor för att få ett samlat grepp om stadens stadsbyggnad.
- Remiss från stadsledningskontoret: ersättning förlorad arbetsinkomst vid frivillig reducerad tjänstgöringsgrad.
- Remiss från byggnadsnämnden: riktlinjer för mobilitets- och parkeringsplanering i Göteborg.
- Remiss från stadsbyggnadskontoret: granskning, Detaljplan för Bostäder och verksamheter vid Karlavagnsplatsen inom stadsdelen Lindholmen i Göteborg.

Planbesked

Planbesked lämnas inom kort in för centrala Lindholmen – det område där parallella arkitektuppdrag genomfördes under hösten. Området omfattar fastigheter ägda av Chalmersfastigheter och Älvstranden Utveckling.

Forskning- och utvecklingsprojekt

Samarbete med Chalmers

Samarbetet med Chalmers har fått ett namn; Project Fusion Point Göteborg (se separat styrelsehandling).

Studieresan till New York och Yale har skjutits fram 8–12 maj. Glädjande nog deltar Bosse Parbring från styrelsen. Fredrik Nilsson, dekanus på Arkitektur fram till maj, påbörjar en 60 % projektanställning hos oss, Urban Planering, som programledare för Project Fusion Point Göteborg.

Vinnova

Ansökan har inlämnats till Vinnova för Verklighetslabb, tillsammans med Malmö Stad. Bakgrunden är att vi önskar skapa en plattform mellan stat, kommun och exploitörer som ger möjlighet att testa och utvärdera ny metodik som ger direkt påverkan i arbetet med att utveckla hållbar stad.

I ansökan har centrala Lindholmen angivits som case där vi vill testa s.k. Stadsutvecklingszon. Genom att etablera Stadsutvecklingszoner kan Malmö och Göteborg tillsammans med Länsstyrelse, myndigheterna inom Plattformen för Hållbar stadsutveckling och övriga berörda arbeta för att skapa gemensam förståelse av sammanhang och knäckfrågor, identifiera målkonflikter, testa pragmatiska lösningar och identifiera behov för systemförändrande ansatser.

Göteborgsregionens program ”På rätt plats”

Inom ramen för projektet att matcha arbetsgivare med nyanlända samhällsbyggare har Javier Falla Arce, miljöstrateg från Spanien och Concorde Bazimaziki från Rwanda påbörjat 6 månader praktik hos oss.

Kommunikation

Frukostseminarie Socialt Blandat Boende 8 mars

Fullbokat – vilket pekar på att intresset är stort i staden och branschen. Bra diskussion mot slutet där både Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna, byggherrar och Älvstranden Utveckling kom till tals.

Kvällsaktivitet Socialt Blandat Boende i Älvrummet 29 mars

Ett nittiotal personer kom till kvällsaktiviteten. Presentation av Anders Svensson (SBK) och Kristian Käll (ÄU). Frågepanel mot slutet där även Framtiden och BoTrygg medverkade. Livlig debatt från åhörarna. Vi testade ett nytt koncept för att försöka nå en bredare målgrupp, men nådde ungefär samma publik som våra soppluncher.

Vår fastighetsportfölj dokumenterad

En första lansering av fastighetsportföljen lanserades på webben inför Mipim – en bruttolista över våra fastigheter (exklusive markinnehav). Dessutom gjordes en portfolio för att locka intresse under Mipim.

Medieanalyser

Medieanalysen har fått nytt utseende och skickas nu ut månadsvis via e-post. Vi har även tagit fram en medieanalys för Älvstaden som skickas ut internt inom projektet samt till vissa nyckelpersoner.

Business Arena Göteborg 6 april

Tillsammans med Business Region Göteborg och fastighetskontoret hade vi en monter. 3D-modellen var Mipim på plats och vi bemannade med flera medarbetare.

Workshop Konsortiekommunikation 30 mars

Under en halvdag samlade vi representanter från konsortiernas kommunikationsgrupper med flera för att få ökad input till vår nya handbok i konsortiekommunikation.

Skeppsbron

Under mars startade vi, tillsammans med andra aktuella aktörer, en Facebooksida (www.facebook.com/skeppsbron/) och en webbplats för Skeppsbron (www.skeppsbron.org/).

Experimentverkstaden 8–19 maj

Evenemanget hålls i Kajskjul 133 i Frihamnen och är en del av Vetenskapsfestivalen. Vänder sig främst till 6–12 år, men även förskolebarn är välkomna. Vår monter har temat ”Bygg framtidens stad” och barnens uppgift blir att bygga sin drömbild av Älvstadens sju delområden i Minecraft. Helgen 13–14 maj hålls samtidigt en familjehelg i Jubileumsparken där alla aktiviteter har öppet.

Almedalen 2017

Under Almedalsveckan 2017 anordnar Göteborgs Stad ett flertal olika seminarier. Älvstranden Utveckling är ansvarig för ett av dessa. Temat är ”Att bryta innanförskapet – Frihamnen som testarena” (se gärna bilaga 2). Tillsammans med övriga förvaltningar och bolag planerar vi dessa seminarier tillsammans för att försäkra oss om att allt hänger ihop.

Kulturkalaset

Planering inför Kulturkalaset i augusti pågår, där Jubileumsparken finns med på ett hörn.

Sopplunch Älvstaden i Älvrummet 17 maj

I maj håller vi en sopplunch med fokus på genomförande i Älvrummet.

Genomlysning kommunikationsavdelningen

Slutrapporten från Preera är levererad och presenterad för bolagsledningen. Återstår förankring i den strategiska ledningsgruppen. Därefter tar arbetet vid att ta fram en handlingsplan.

Rapport från Mipim

Årets Mipim håller ställningarna som en av världens ledande fastighetsmässor med mer än 24 000 deltagare och 3 000 utställare från 100 länder, 360 talare och ett 100-tal seminarier.

Som en av 27 partners i Business Region Göteborgs satsning på att marknadsföra regionen internationellt deltog bolaget med tre representanter: Lena Lundblad (projektchef Älvstaden), Christine Olofsson (hållbarhetschef) och Marika Ogrelus (vVD).

Syfte med deltagandet

Syftet med deltagandet var att marknadsföra bolagets fastighetsbestånd, bemanna Göteborgsregionens monter med kompetens om Älvstaden, som är monterns huvudbudskap, samt omvärldsbevakning. Schemat var fulltecknat med förbokade möten med intressenter, seminarier, workshop och tid i montern.

Positivt för regionen

BRG:s uppföljningsenkät visar att 83 % av de svarande deltagarna har en positiv helhetsbild av Göteborgsregionens satsning på Mipim. 78 % har knutit fler än 5 värdefulla nya kontakter och lika många anser att de har skapat kontakter som kan leda till framtida affärer. BRG uppger att de själva har 20–25 s.k. leads att jobba vidare med efter mässan.

Ett uppskattat nav – Göteborgsregionens monter

Göteborgsregionens monter har utvecklats starkt de senaste åren och utgjorde i år en tydlig samlingspunkt för partnerföretagen.

Tidningen World in Property konstaterade att Göteborgs modell över kommande stadsutveckling i Älvstaden var en av de bättre på mässan och att den väckte stort intresse. På mässan nådde vi inte enbart potentiella investerare. Bland de intresserade i montern återfanns även utländska företag som arkitekter och teknikkonsulter som ser en potential i en etablering i Göteborg mot bakgrund av de affärsmöjligheter vår stadsutveckling skapar.

Hur andra städer agerar

I vår nära omvärld finns det flera städer som står inför, eller är mitt i, omdaning av tidigare hamnområden i relativt citynära lägen.

Helsingfors och Hamburg är exempel på sådana städer. HafenCity i Hamburg har många likheter med Älvstaden men är i än högre grad i genomförandefas. Det är intressant att se hur man väljer att åskådliggöra hur projektet framskrider och också skapa intresse för specifika etapper. Detta är något som Göteborg bör titta närmare på och inspireras av framöver. Vi kan anta att dessa städer konkurrerar med Älvstaden om kapital och investerare.

Några teman för de träffar där vi deltog

- Stockholm pratade bland annat om icke kommersiella inomhusparker.
- Oslo rustar för bilfritt och berättade om arbetet fram till realitet.
- Köpenhamn beskrev hur de har blivit en cykelstad.
- Hamburg – förebild inom hållbarhet – inspirerade med sin kunskap och erfarenhet.

Nya perspektiv på hållbarhet

Det kan konstateras att det skapades ett symbolvärde, både för hållbarhetsdimensionen i Älvstaden och för Älvstranden Utveckling som bolag, genom att låta bolagets hållbarhetschef representera oss i samband med Mipim. Det gav bra signaler och stora möjligheter till profilering av hållbarhetsfrågorna gentemot såväl de svenska som utländska företag som fanns på plats.

Rapport från ReMake the City – en ny plattform för unga planerare i Europa och MENA

Den 13–17 mars var Evelina Johansson från Älvstranden Utveckling antagen till Remake the City Summit and School – en ny plattform arrangerad av Svenska Institutet i Alexandria som har som uppdrag att främja dialog mellan Europa och Mellanöstern och Nordafrika. Här är en sammanfattning av hennes reseberättelse:

”Programmet var riktat till unga ingenjörer, arkitekter, miljövetare och samhällsplanerare och under en vecka träffade jag 24 andra yrkesverksamma från Tyskland, Jordanien, Tunisien, Palestina, Egypten, Libanon och Marocko.

Förutom att ha fått ett helt nytt nätverk i en intressant del av världen fick jag med mig många perspektiv och tankeställare om den pågående stadsutvecklingsprocessen hemma i Göteborg. Jag gjorde en lista på de viktigaste punkterna jag tar med mig:

- Det är bråttom att motverka klimatförändringar och klasskillnader – Sverige måste gå först, både för att inspirera, men också för att ge den unga generationen framtidstro!
- I Egypten rivs det utan eftertanke och det byggs högt och tätt, men att bygga slutna kvarter över 6–7 våningar som vi gör i Göteborg finns inte på kartan – det blir för tätt.
- Större förståelse för arkitekturens betydelse för våra städer och hur livsmiljöer påverkar människors syn på omvärlden.
- Flera nya workshop-verktyg.
- Nya insikter om svårigheter med samarbete mellan människor med olika bakgrunder, språk och kunskapsnivåer.
- Vi har otroligt mycket att lära av den arabiska kulturen när det kommer till att bygga och underhålla relationer – såväl professionella som privata.
- Sverige är så överreglerat att vi nog riskerar att tappa uppfinningsrikedom, nytänkande och vilja att ta ansvar för det gemensamma, både hos medborgare och hos tjänstemän.
- Sverige som demokratiskt samhälle är längst fram när det gäller många saker, men det betyder inte att vi jämt har de rätta svaren.

- Vi måste förenkla vår kommunikation och förklara så att folk förstår!



På bilden är hela gruppen samlad i Aswan. En av gruppens uppgifter var att föreslå en utvecklingsprocess för ett område där bilden är tagen.

Bilagor

Bilaga 1. Statusrapporter projekt.

Bilaga 2. Almedalen.

Bilaga 3. Inbjudan Rundabordssamtal om jämställda och gröna städer.

Bilaga 1: Statusrapporter projekt

Statusrapport Frihamnen

Intensivt arbete med planhandlingarna pågår tillsammans med SBK för att BN ska kunna ta beslut om granskning 2017-05-23.

Tidplanen för Etapp 1 visar stor risk för att utbyggnad av infrastruktur och allmän plats försenar start av kvartersbyggnation.

Identifierade svagheter

- Tigt tidplan i kombination med höga ambitioner utgör risk.
- Avsaknad av avtalsreglerad samverkan inom staden.
- Oklar genomförande-organisation.
- Tillgång till interna resurser för genomförande.

Identifierade hot

- Osäkerhet kring tid och lösning Hamnbanan/Lundbyleden.
Åtgärd: Förprojektering och utbyggnadsplanering tillsammans med berörda.
- Riskhantering av farligt gods.
Åtgärd: Riskutredning farligt gods är klar.
- Oklart kring spår Norra Älvstranden.
Åtgärd: Andrea och Andreas deltar i arbetet.

Identifierade risker:

- Osäkerhet kring tid för utbyggnad av infrastruktur och allmän plats.
Åtgärd: Förprojektering och utbyggnadsplanering tillsammans med berörda.

Ekonomi

Styrelsen har beslutat om rambudget för 60 Mkr avseende planeringsfasen. Inga avvikelser är rapporterade.

Statusrapport Gullbergsvass

Under första kvartalet 2017 har arbetet till stor del handlat om att skapa en överblick i pågående arbete efter den tidigare projektchefen för området. Ny bemanning från Älvstranden Utveckling tillsatt.

Bemanningen från stadsbyggnadskontoret (delade ledarskapet för Älvstadsområdet Gullbergsvass) är också relativt ny.

Utgångspunkten den närmaste tiden är att fånga upp pågående frågor och allt eftersom ta fram och förankra en färdplan för det långsiktiga arbetet. Ny resurs behövs för delprojekt strategi och omdaning av Terminalbyggnaden.

Identifierade svagheter

- Överbelastning av resurser.
- Resurser hos förvaltningar 2017.
- Traditionellt tänk inom trafik – emot vision och strategi.
- Centralenområdet tidspress – strukturell påverkan på Gullbergsvass.

Identifierade hot

- Rådighet (mark) saknas i stora delar av området.
- TrV infrastrukturprojekt pressar tider, påverkar stadsutvecklingsprocessen, kräver involvering från Gbg stad (förvaltningar och bolag).

Ekonomi

Nya äskande behövs för 2017. Tas upp på projektkontoret 11 april.

Statusrapport Skeppsbron

Skeppsbron befinner sig i genomförandeskedet. Markanvisningar är genomförda och väntar på beslut i styrelsen. Parkeringsbolaget har upphandlat entreprenad för parkeringsanläggningen. Byggstart norra rampen 2017-02-02. Trafikkontoret påbörjar nu en genomförandestudie för utbyggnad av allmän platsmark. Beslut i styrgrupp Älvstaden om gemensam projektorganisation. Älvstrandens interna budget för Skeppsbron behöver utökas. Kompletterande av äskande görs under 2017.

Identifierade svagheter

- Underbemannad organisation.
- Brist på samarbete inom staden.
- Kompetens bottenvåningar saknas.

Identifierade hot

- Avsaknad av huvudmän för utebadet, huset på Skeppsbropiren och verksamhet längs pirar och bryggor.
- Eventuellt utökat ansvar för genomförandet utan tillhörande mandat på Skeppsbron.
- Införande av Antura försenat.
- Kompletterande bemanning krävs inom Skeppsbron inför uppstart av konsortiet och införande av gemensam projektorganisation för hela programmet.

Ekonomi

En översyn av stadens budget för projektet pågår. Etapp 1 har överskridit budget. Ny uppdaterad budget för etapp 2 är påbörjad. Ny kostnads kalkyl utarbetas i samband med Trafikkontoret genomförandestudie och intäktskalkyl efter genomförande av första markanvisning.

Vad gäller Älvstrandens interna budget konstateras att anslagen budget om 29 Mkr inte kommer att räcka för hela genomförandet. Preliminärt bedöms Älvstrandens interna kostnader till ca. 45 Mkr exkl. moms.

Kostnadsökningen beror på förändrat uppdrag för Älvstranden Utveckling jämfört med tidigare roll som ansvarig för utbyggnad av kvarter. Vi planerar nu för ett åtagande som är väsentligt mer omfattande.

Statusrapport Masthuggskajen

Masthuggskajen befinner sig i detaljplaneskedet. Arbete fortgår med samrådsredogörelse, kvalitetsprogram, ansökan om vattendom m.m. Plankartans utformning är inte färdig.

Risk för försening på grund av:

- Krav på vägplan inom Masthuggskajen.
- Oklar placering av linbanan.
- Samarbetet med Trafikverket avseende överdäckning tunnelmynning blir avgörande för projektets fortsatta arbete.
- GFS.
- Resursbrist på SBK/TK DP.
- Temporära bostäder. Kan påverka detaljplan och genomförandet.

Identifierade svagheter

- Underbemannad organisation.
Åtgärd: Rekrytering, projekten måste tillföras mer resurser inför genomförandet.
- ”Nyanställda” kan sakna erfarenhet av arbete med planprocesser och konsortier.
Åtgärd: Utbildning och stöd.

Identifierade hot

- Bristande tid för förankring av det granskningsmaterial som är utarbetat för Masthuggskajen skapar oro och osäkerhet.
Åtgärd: Justering av tidplan för att ge tillräckligt med tid för granskning.
- Brist på politisk vilja att anta en så ”radikal” plan MHK.
Åtgärd: Informera politiker på förhand. Lunchmöte planerad i april
- Prioriteringsdiskussion inom staden kan medföra senareläggning av projektet – tappar investerare.
Åtgärd: Informera staden och politikerna om planens innehåll och utbyggnadsordning samt konsekvenser av senareläggning

Statusrapport Örgryte Torp

Bostadsområdet Örgryte Torp är inne i en genomförandefas. Alla fyra byggherrarna i konsortiet är igång sedan september 2015. Inflyttningen i området har skett, först ut var HSB bostadsrättsförening i juni 2016 och under hösten flyttade även Bonavas bostadsrättsförening och radhus in i området.

Till sommaren 2017 sker stor inflyttning i området då tre kvarter flyttar in och en förskola startar sin verksamhet.

Nytt beslut i Älvstrandens styrelse togs i februari 2017 med anledning av ökade kostnader ca 10 mnkr men samtidigt också ökade intäkter i form av tilläggsköpeskilling ca 8 mnkr. Prognos för kostnader ligger på 125 mnkr.

I samband med bokslutet i mars faktureras Poseidon för kostnader som Älvstranden tagit som tidigare markägare. Under vår och sommar 2017 kommer stora delar av grönyrtorna färdigställas av Park- och Naturförvaltningen på uppdrag av ÄUAB. Granskning av handlingar har skickat ut till TK/ponf och Kretslopp och Vatten.

Identifierade svagheter

- Samarbete med Trafikkontoret.
- Svår gränsdragning gällande finansiering/utförande i gällande avtal.

Identifierade hot

- Brist på samordning.
- Kvarvarande betongplatta.
- Dålig kommunikation mellan parter med många inblandade; BH, Entreprenör, UE med flera.
- Resurser inom kommunens genomförandeorganisation.

Statusrapport Västra Eriksberg

Utbyggnadstakten på Kajen har gått bra, sista kvarteret kan flytta in tidigare än beräknat.

Återstående planläggning och genomförande av den inre delen norr om Dockan samordnas med Hamnbanans utbyggnad.

Identifierade svagheter

- Planläggningen för Docktorget står still.
- Mindre byggrätter inom detaljplanen saknar exploatörer.
- Åtgärder:
 - Återuppta tidigare planläggning för den inre delen och ett justerat/nytt planavtal tillsammans med SBK och FK.
 - Samordnad genomförande av återstående detaljplan för inre delen med Hamnbanans planering och utbyggnad.
 - Initiera avstyckning av kvarstående byggrätter för markanvisning och försäljning.

Identifierade hot:

- Mindre entreprenader på återstående byggrätter kan påverka prisnivån negativt.
- Överklagande av planen för Docktorget.
- Att utlovat färjeläge inte verkar bli av i närtid är ett hot som kan skapa dåligt ryckte.
- Högt vatten och åtgärder för det.
- Senareläggning av flytt av hamnbanan.
- Åtgärder:
 - Fortsatt prioritering och påtryckning för tidigare planerat färjeförbindelse via TK och Västtrafik.

Ekonomi

Styrelsen står inför två Investeringsbeslut längre fram (datum ej satta):

- Stapelbädden.
- Västra Eriksbergsgatan.

Statusrapport Lindholmen

Lindholmens utveckling som kunskaps- och företagsnod fortsätter, och området kompletteras i pågående planering och byggnation med fler bostäder och annan serviceverksamhet.

Arbete med tre detaljplaner pågår och beräknas vara klart under våren 2017. Den största av dessa är Karlavagnsplatsen som innehåller en ny kvarterstruktur med cirka 1900st bostäder och även handel, skola, förskola, kontor och hotell.

De andra två projekten syftar till att möjliggöra 85 studentbostäder i fastigheten Smedjan och att utöka Lindholmens Tekniska Gymnasium. Genomförande av flera projekt pågår också, bl. a. Lindholmshamnen som innehåller cirka 600 bostäder samt lokaler för verksamheter, förskola och en restaurangbyggnad på 1000kvm vid älven.

Byggnation av tre kontorsfastigheter pågår och beräknas klar våren 2018. Tillsammans tillför de ytterligare ca 25 000 kvm kontorsytor till området. Dessutom studeras områden vid centrala Lindholmen samt i området kring Pumpgatan, i förstudier som kommer att lägga grunden för framtida mer detaljerat planarbete.

Identifierade svagheter.

- Ödsligt, otruggt, få boenden.
- Delad målbild för området.
- Området har utvecklats med frimärksplaner.
- Minskade parkeringsmöjligheter vid exploatering.
- STUP saknar projektdirektiv.
- *Åtgärder:* Utredning inom STUP samt ta fram programdirektiv.

Identifierade hot.

- Utsatt för klimatförändringar.
Åtgärd: Utredning inom STUP.
- Få tillfarter till området.
Åtgärd: Utredning inom STUP.
- Att inte restaurangtomten realiseras.
Åtgärd: Paketering med annan försäljning.

- Koppling till Gropegårdslänken (Lundby) från kollektivtrafik cirkulationsplats/Linbanestation.
Åtgärd: Utredning i STUP.
- Byggtrafik & Säkerhet.
Åtgärd: Arbete med identifiering och planering påbörjad.
- Tekniskt gymnasium, principfråga anslutning spillvatten.
Åtgärd: Behandlas övergripande och principiellt.
- Resurser hos förvaltning.
Åtgärd: Tidigare gemensam planering, prioritering, öppna upp att låta Entreprenör projektera och utföra.

Ekonomi

Budget och äskande finns för samtliga projekt exklusive Varvs- och Industrihistoriskt museum.



Göteborgs
Stad

Almedalen 2017

Avstämning innehåll/politisk representation på
Västsvenska Arenan,
Mejlavstämning 170405

Göteborgs Stads seminarium

<p>Alla barns rätt till goda uppväxtvillkor och att få lyckas i skolan Måndag 3 juli kl. 10.30 Jämlikt Göteborg, FO 1</p> <p>Föreslagen minister: Åsa Regnér</p>	<p>Fastigheter handlar med energi lokalt – bidrar till ett bättre stadsklimat Måndag 3 juli kl. 15.00 Göteborg Energi och JSP</p> <p>Föreslagen minister: Ibrahim Baylan</p>	<p>Stat och kommun tillsammans för ett ökat bostadsbyggande – tango med taktfel? Tisdag 4 juli kl. 10.30 Fastighetskontoret</p> <p>Föreslagen minister: Peter Eriksson</p>	<p>Hur kan hyresbostaden bidra till en socialt blandad stad? Tisdag 4 juli kl. 12.00 Stadsbyggnadskontoret</p> <p>Föreslagen minister: Peter Eriksson</p>
<p>Det första viktiga riktiga jobbet! Onsdag 5 juli kl. 13.30 Arbvux. och BRG</p> <p>Föreslagen minister: Ylva Johansson</p>	<p>Storstadens dilemma att skapa ett gott företagsklimat Onsdag 5 juli kl. 15.00 Business Region Göteborg</p> <p>Föreslagen minister: Mikael Damberg</p>	<p>Att bryta innanförskapet – Frihamnen som testarena Torsdag 6 juli kl. 9.00 Älvstranden Utveckling AB</p> <p>Föreslagen minister: Alice Bah Kuhnke</p>	<p>Varje barns rätt till att (få) lyckas i skolan – Göteborgs väg till en mer jämlik stad Torsdag 6 juli kl. 12.00 Jämlikt Göteborg, FO 2</p> <p>Föreslagen minister: Anna Ekström, Erik Nilsson, Gustav Fridolin</p>
<p>Bilen elektrifieras – men vem äger macken? Torsdag 6 juli kl. 16.30 Trafikkontoret / Göteborg Energi</p> <p>Föreslagen minister: Anna Johansson</p>	<p>Fordonsindustrins behov av kompetensförsörjning Fredag 7 juli kl. 10.30 Business Region Göteborg</p> <p>Föreslagen minister: Anna Ekström, Erik Nilsson, Mikael Damberg</p>		<p>Klar Tillfrågad Tackat nej</p>

Att bryta innanförskapet – Frihamnen som testarena



Torsdag 6 juli kl.9.00-10.00

Hur skapar vi en innerstad där alla känner sig välkomna och att de hör hemma? Frihamnen i Göteborg är en unik möjlighet att skapa en helt ny stadsdel mitt i den centrala kärnan. En allmötesplats genom Platsbyggnad i Jubileumsparken, nya affärsmodeller för att skapa hyresrätter med låga hyror samt etablering av den ”temporära staden” visar på nya sätt att bedriva stadsutveckling. Det är framför allt satsningarnas tydliga riktning mot social hållbarhet som belönade Frihamnen med Sveriges Arkitekters planpris 2016.

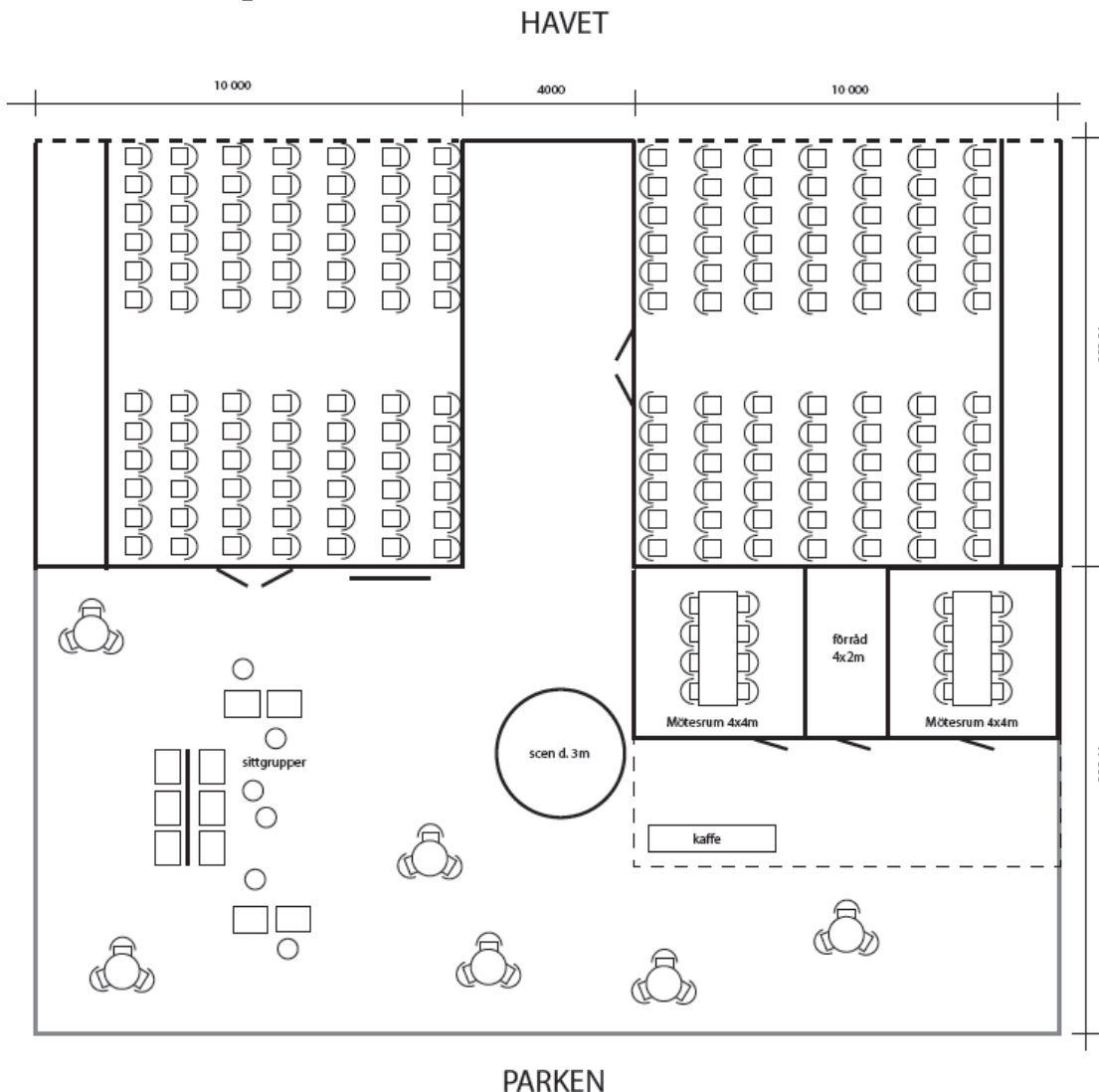
Moderator: Flera förslag, bl.a. Lars Mogensen

Medverkande: Jessica Segerlund (ÄUAB), Kristian Käll (ÄUAB), Ia Kjellsdotter, (Passalen), Joachim Arcari (Botrygg Göteborg)

Lokalpolitiker: Ulf Kamne (MP) och Jonas Ransgård (M)

Rikspolitiker: Alice Bah Kuhnke (MP), alt. Karolina Skog (S), Peter Eriksson (MP)

Skiss på Västsvenska Arenan



- Seminarierummen har 80 platser vardera
- Mötesrummens storlek kan komma att förändras (ev. ett mindre och ett större)

Avstämningar mot politiken

- KSAU 19 oktober Avstämning ramverk/inriktning
- KS 9 november Tjänsteutlåtande ramverk/inriktning
- KSAU 1 februari Avstämning innehåll
- KSAU 15 mars Avstämning innehåll/lokalpolitisk representation
- *Mejlavstämning KSAU 6 april*
- KS 10 maj Återrapportering kommunstyrelsen
- KSAU 31 maj Avstämning genomförande
- KS 13 september Summering Almedalen 2017



Miljö- och energidepartementet

*Miljöminister Karolina Skog
med ansvar för stadsutvecklingsfrågor*

Inbjudan till rundabordssamtal om jämställda och gröna städer

Som Miljöminister med ansvar för stadsutveckling vill jag härmed bjuda in Dig till ett samtal om levande städer med särskilt fokus på jämställd och grön stadsutveckling. Det är i mötet mellan människor som idéer uppstår och vårt samhälle utvecklas. Våra städer ska vara levande, tillåtande och öppna för alla.

Inför sommaren kommer jag att lämna en skrivelse till riksdagen om levande städer och min ambition är att ge tydligare förutsättningar för städerna att gå före i omställningsarbetet - både miljömässigt-, socialt-och ekonomiskt. Under våren kommer jag att hålla tre rundabordssamtal för att hämta in synpunkter och idéer för det fortsatta arbetet.

Du är varmt välkommen till det första samtalet, som går av stapeln den 8 mars kl 8.00-9.25 på Världskulturmuseet i Göteborg..

Inbjudan är personlig.

Varmt välkommen!

Karolina Skog, miljöminister med ansvar för stadsutvecklingsfrågor



Miljö- och energidepartementet
Miljömålsenheten

Underlag till rundabordssamtal om jämställda och gröna städer

Tid: Onsdagen den 8 mars 2017 kl. 08.00 – 09.25

Kaffe och smörgås serveras i mötesrummet från kl. 07.30.

Plats: Världskulturmuseet, Södra vägen 54, Göteborg.

Anmälan: Senast den 1 mars ana.gianoni.fransson@regeringskansliet.se

Inbjudan är personlig.

Praktiska frågor: Vid eventuella praktiska frågor, kontakta Rudolf Antoni, vice VD Fastighetsägarna GFR, mobil: 0709-55 60 13.

Övriga frågor: I anslutning till rundabordssamtalet går Urbant Forum av stapeln och som deltagare i detta samtal är du också inbjuden att delta i det fortsatta programmet: <http://www.urbantforum.se/>

Deltagarna ombeds att skicka skriftliga medskick med utgångspunkt i frågeställningarna nedan till projektledare för skrivelsen om levande städer:

Maria Ulfvarson maria.ulfvarson@regeringskansliet.se

Inbjudna deltagare

Agneta Hammer, stadsbyggnadsdirektör Göteborgs stad
Joakim Forsemalm, Radar Arkitekter samt Mistra Urban Futures
Karl Palmås, sociolog Mistra/ Chalmers
Kristina Pettersson Post, regionchef Göteborg Vasakronan
Lena Andersson, VD Älvstranden
Lena Dalerup, VD Göteborgs innerstad
Mariette Hilmersson, VD AB Framtiden
Matilda Lindvall, initiativtagare stadsutvecklingsprojektet Saltet
Niklas Wennberg, grundare Stadsjord
Susann Bard, Tf. GD Boverket
Viktoria Walldin, antropolog White arkitekter
Ulf Kamne, kommunalråd Göteborgs stad
Ylva Norén Bretzer, statsvetare Göteborgs universitet

Rundabordssamtal den 8 mars om jämställda och gröna städer

Just nu rapporterar Boverket att det byggs mer än på många år i Sverige. Det ökade bostadsbyggandet kan innebära möjligheter att ställa om till mer hållbara stadsstrukturer både miljömässigt, ekonomiskt och socialt. Vilka förutsättningar behövs för att städerna ska kunna gå före i omställningsarbetet?

Deltagarna vid rundabordssamtalet uppmanas att ge sin syn på vad som kan göras för att skapa bättre förutsättningar för utvecklingen av jämställda och gröna städer.

Inledning (08.00–08.10)

Miljö- och stadsutvecklingsminister Karolina Skog hälsar välkommen till samtalet följt av en kort presentationsrunda (max 30 sekunder per person).

Regeringens politik – mål och ambitioner (08.10–08.20)

Miljöminister Karolina Skog presenterar regeringens ambitioner med hållbar stadsutveckling – med fokus på hur vi i Sverige arbetar med levande städer.

Diskussionsfrågor vid rundabordssamtalet (08.20–09.20)

1. Finns det några särskilda rekommendationer eller önskemål inför framtiden som du vill framföra, gällande jämställda och gröna städer?
2. Vad kan staten göra för att stödja?
3. Vilka är de främsta hindren?

(Obs! Taltid är cirka 3 minuter per deltagare)

Kort sammanfattning och avslutning (09.20-09.25)

Miljö- och stadsutvecklingsminister Karolina Skog sammanfattar och avslutar mötet samt informerar om hur arbetet tas vidare efter mötet.