

VD-rapport styrelsesammanträde 2017-06-09

Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling

- Tvisten med Damen kring hyresavtalet är nu löst och bolaget har fått tillbaka rådigheten över före detta Götaverken Cityvarvet. Målet är att få till stånd ett reparationsvarv inom 3–5 år för att serva de lokala behoven.
- Presidierna i Älvstranden Utveckling och de tekniska nämnderna har haft en lyckad träff med Masthuggskajens konsortium för diskussion om vad de bedömer att de kan få klart till 2021.
- Konsortium gällande Skeppsbrons kvartersutbyggnad har startat sitt arbete.
- Granskning av detaljplan för Frihamnen har skjutits fram något på grund av projektets komplexitet och att alla förutsättningar ännu inte är klarlagda. Diskussion pågår om att bryta ut en mindre del för att komma igång med genomförande och på så sätt hålla tidplanen 2021.
- Temporära bostäder i Frihamnen: Två detaljplaner har fått godkänt bygglov den tredje förväntas få det inom kort. Laga kraft troligen i juni.
- Beslutat att Älvrummet temporärt flyttar in i Lindholmen Science Park istället för att bygga en ny temporär byggnad. Vi avvaktar resultat av kommande tjänsteutlåtande från Stadsledningskontoret om ett stadsutvecklingshus för hela staden.

HR

Nya medarbetare

Under april och maj har följande medarbetare börjat hos oss:

- Charlotte Nyström har börjat som bolagsjurist och tillhör avdelning Fastighetsutveckling.
- Louise Larsson har börjat som biträdande projektledare och tillhör projektstyrning.
- Stefan Ziegler kommer från Stadsledningskontoret och har en projektanställning här i två år och kommer arbeta som projektledare under Fastighetsutveckling.
- Fredrik Nilsson har påbörjat en projektanställning på två år som ansvarig för samarbetet Fusion Point Gothenburg, under Urban Planering.

Årets lönerrevision

Förhandlingarna kring bolagets lönepott är nu färdiga med Unionen och SACO. Totalt landade potten på 2,3 % där 0,2 % av dessa fördelas i lönepremierande syfte. Nästa steg i löneprocessen är lönesättning av cheferna.

Ekonomi/Finans

Controller knyts till varje område

Nu har varje geografiskt område som vi är verksamma i fått en tilldelad controller. Jonas Klasgren ansvarar för Frihamnen, Gullbergsvass, Kvillebäcken, Västra Eriksberg och Inre Sannegården. Jonas Hedwall har Lindholmen och Celsiusgatan/Säterigatan och Kristina Andersson ansvarar för Södra Älvstranden och Örgryte Torp.

Strategisk verksamhetsstyrning

Ny delegeringsordning

Bolagets nya delegeringsordning är inom kort på plats. Ett övergripande schema är beslutat sedan januari och mottagande av delegering på individnivå är klart före semestern. I augusti är samtliga dokument och rutiner klara kopplat till detta arbete.

MaXA

Just nu pågår införandeprojektet MaXA som mest intensivt. 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 den senaste tiden haft fokus på att fortsätta arbetet med att skapa förutsättningar för etablering av bolagets projektkontor. Vi har även fortsatt ett viktigt arbete med att lägga in bolagets projektverksamhet i Antura så att vi får en helhetsbild kring bolagets projektportföljer.

Gemensamt med stadens övriga förvaltningar så har vi startat arbetet med Skeppsbrons delprogram Allmän Plats samt – inte allra minst – startat införandet av XLPM-metodik i Frihamnen för att säkra projektstyrningen i delområdet med målet att ha en färdig programplan för Frihamnen i mars/april 2018. Under juni starta vi även Skeppsbrons delprogram Kvarter där bolagets konsortiearbete etableras.

Bolaget tillsammans med några av fackförvaltningarna är inbjudna till Intra-service i juni för att diskutera vilken metodik som staden bör handla upp som standard – ett förberedelsearbete där Intraservice gör en fördjupning av två projektmodeller.

ÄPIC

ÄPIC – Älvstrandens plattform för dokumenthantering, samarbete och internkommunikation – lanserar efter sommaren ”Grupper” som kommer på sikt ersätta vår G:server. Detta blir ett lyft för vårt interna samarbete och dokumenthantering. Vi jobbar med att utveckla resterande komponenter med lansering hösten 2017.

Inköp och upphandling

I hyresanpassningen av Santos Idrottshall har vi genomfört en konstupphandling – ett resultat av 1 %-regeln. Uppdraget tilldelades konstnären Eva Mag.

Bolagets upphandling av yttre markskötsel väntar fortfarande på dom i förvaltningsrätten på grund av överprövning angående utvärderingsmodellen.

Fastighetsutveckling

Kommande höranden

Handlingar lämnas till fastighetskontoret senast den 13 juni för hörande i september i fastighetsnämnden och tas därefter upp på vårt styrelsemöte den 22 september:

- Försäljning Kajskjul 8 till Higab enligt uppdrag kommunfullmäktige.
- Försäljning Kville Saluhall till Göteborgslokaler enligt uppdrag kommunfullmäktige.
- Försäljning av M1.
- Försäljning av Eriksbergskontoret.
- Försäljning av Lindholmens tekniska gymnasium till Fastighetskontoret enligt uppdrag kommunfullmäktige.

Eriksbergskontoret

Vi går nu in i slutförhandling avseende försäljning av Eriksbergskontoret. Vi skickar ärendet för hörande i Fastighetsnämnden för att därefter gå upp till styrelsebeslut den 22 september. Detta innebär att vi före gällande avsiktsförklaring löper ut 30 juni har för avsikt att teckna Överlåtelseavtal villkorat med Styrelsebeslut. Alternativt förlänger vi avsiktsförklaringen.

Statusrapport Magasin 113

Vi har för avsikt att teckna en avsiktsförklaring med Konsthallen inom kort.

Status Temporära bostäder

- Diskussioner om förutsättningar och innehåll med Tempohousing och Brofred eftersom det inte blev ett avtal med fastighetskontoret med genomgångsbostäder för nyanlända.
- Kategorierna är nu något justerade. Det blir bostäder för studenter, företag och ”allmänhet”
- Ny lagstiftning för tillfälliga bygglov från 1 maj. Den bygger inte på kategorier och ger större flexibilitet.
- Tempohousing och Udvikling Danmark har fått bygglov 5 maj, men de har inte vunnit laga kraft ännu. Brofred ska komplettera sitt bygglov så snart som möjligt och förhoppningsvis få bygglov i september.
- Infrastrukturentreprenaden är i stort sett färdigställd.
- Vattendomsansökan lämnas in i juni. Försenad på grund av att tryckbankar inte var utförda (se separat styrelsehandling).

- Planering och projektering av gemensamma ytor pågår med Selgascano och Tell arkitekter.
- Sandtäckningsentreprenad startar 1 augusti.
- I bästa fall startar Tempohousing sin byggnation inom kort. Utvikling Danmark måste invänta vattendom och Brofred behöver få klart sitt bygglov.

Fastighet

Damens område

Twisten kring hyresavtalet mellan Älvstranden och Damen är löst. Det innebär att Älvstranden den 4 maj fick full rådighet över deras tidigare förhyrda ytor motsvarande 58 000 kvm.

Inventering av fastigheten pågår och arbetet med att säkerställa kajerna har beställts.

Projektstyrning

Aktuell status i projekten

För aktuell status i projekten, se Bilaga 1.

Organisation/Personal/Rekrytering

Tyvärr negativ tillväxt i personalstyrkan. En nyanställd nyexaminerad till Frihamnen. Två som sagt upp sig; en projektledare och en projektchef.

Projektchefen ersätts av ett områdesteam av intern personal. Projektledaren växlar över till redan inhyrda konsulter. Läget upplevs vara under kontroll.

Rekryteringsprocessen fortsätter och intensifieras. Mer specificerade tjänster.

Projektutskott/Projektuppföljning/Projektkontor

Ledningsutskott Projektkontor är under omvandling till en ny funktion med ett bredare ansvar för kontroll och styrning av projektverksamheten.

MaXA/Projektkontor

Arbete med att organisera ett projektkontor enligt XLPM-projektmodell fortsätter parallellt med utbildningar och implementering inom ramen för MaXA. Portföljstruktur satt, klassificeringstabell (stöd) framme, actionlista för etableringen planerad och tidsatt i projektverktyget Antura. Fokus nu är att sätta ansvarsområden för Projektkontoret och koppla detta till beslutsmodell.

Kompetenser inom nya Projektkontoret ska i första hand resurssättas med interna, vilket kan skapa behov på andra ställen inom bolaget.

Ekonomer (tre) med fördelade områdesansvar mot stadsutveckling utsedda liksom kommande Anturaexpert. Behov av expert på metodik och kravhantering har framkommit och detta köps initialt av Semcom för att på sikt rekryteras.

Kommunikationsavdelningen

Satsning på kommunikation

De senaste månaderna har vi genomfört en genomlysning av kommunikationsfunktionen för att komma fram till hur vi bättre kan matcha funktionen efter verksamhetens behov, Vision Älvstaden och vårt ägardirektiv. Efter ett gediget workshoparbete genomfört av Preera har vi landat i ett önskat läge för vår kommunikation som helhet, samt ett tydligare uppdrag för kommunikationsavdelningen.

Kulturförändring påbörjad

Genom gemensamma diskussioner har vi inlett en viktig kulturförändring i arbetet med kommunikation, där alla i bolaget har en viktig roll. Vi kommer att höja kompetensen inom stadsutveckling hos stöдавdelningarna och samtidigt satsa på att förbättra kommunikationskompetensen i organisationen. En gemensam utbildning i klarspråk för alla anställda är också inplanerad i höst.

Rekrytering av ny kommunikationschef

Vi har haft en temporär lösning av kommunikationschef, men nu pågår nu till tjänsten som ny kommunikationschef.

Förändringar på avdelningen

För att bättre anpassa avdelningens arbetssätt och roller till MaXA formas avdelningen om något. Förändringar träder i kraft senast när ny Kommunikationschef tillträtt. En av dagens tjänster kommer att göras om till ”marknadsansvarig” vilket innebär rollen som bolagets representant i konsortier och ansvara för att resursplanera de kommunikationsinsatser som äskas av projekten. För Älvrummet, Älvstaden och Lindholmen avsätter vi motsvarande 50 % på tre olika tjänster. Resterande tid avsätts till projektens uppgifter.

Tjänsten som bolagskommunikatör, som är vakant i dag, ska arbeta med intern och extern kommunikation kopplad till bolaget. Tjänsten som marknadsassistent blir oförändrad.

Avdelningen kommer även att satsa på kompetensutveckling inom en rad områden, både gemensamma och individuella, till exempel normkritisk kommunikation, sociala medier och kommunikation i politiskt styrd organisation.

Övrigt Kommunikation

Öppning av badet

6 maj öppnade badet och vi bjöd in till pressträff. Resultatet blev en intervju i P4 på SRs webb, webbnyhet samt helsida redaktionell text i GP, webbnyhet på SVT. Den 23 juni publiceras även en intervju med Johanna Wennberg, parkvärd i Jubileumsparken, i GPs Två Dagar.

Pocket park event

Den 23 maj anordnade vi ett event på Lindholmen för våra hyresgäster för att visa upp våra ”pocket parks” i området. Förberedelser och väder var på vår sida och de som kom förbi fick njuta av en tipspromenad i strålande sol. Tyvärr kom inte så många hyresgäster som vi hoppats på. Vi ser nu över hur vi bättre ska kunna nå ut till våra befintliga hyresgäster.

Kulturkalaset

Planering pågår för fullt inför Jubileumsparkens deltagande i Jubileumspaviljongen på Kulturkalaset i augusti.

Vetenskapsfestivalen

8–19 maj pågick årets Experimentverkstad (en del av Vetenskapsfestivalen) i Park 113 i Jubileumsparken, Frihamnen. Vi stod bakom stationen ”Bygg framtidens stad” där skoleleverna fick bygga sin drömbild av Älvstaden, i datorspelet Minecraft. Resultatet kommer bland annat att visas i en kortfilm och intervjuer med barnen. Experimentverkstaden höll även öppet för allmänheten under helgen med Familjehelg i Jubileumsparken.

Sopplunch Älvstaden i Älvrummet

Den 17 maj genomförde vi en sopplunch för Älvstaden med fokus på genomförande. Ringön och Gullbergsvass lyftes fram. Eventet var – som vanligt – fullbokat.

Hållbarhetsredovisning

2016 års Hållbarhetsredovisning är nu klar och publicerad på vår webbplats.

Ny bildbank

På Älvstrandens initiativ har vi upphandlat ett nytt bildbanksverktyg – Qbank – tillsammans med Higab och Parkeringsbolaget. Den nya bildbankslösningen erbjuder en bättre funktionalitet, bra sökfunktion och ett bättre gränssnitt för användarna.

Strategi för internkommunikation

Strategi framtagen på hur vi ska arbeta med vår internkommunikation för att förtydliga ansvar och roller gällande vår interna kommunikation.

Business Arena Stockholm 20–21 september

Som tidigare år har vi en gemensam monter inom Göteborgs Stad där vi bemannar tillsammans med BRG, FK och SBK. Älvstaden-modellen och City Planner finns på plats i montern. En mängd seminarier och paneldebatter anordnas, och vi meverkar troligen på flera.

Almedalen

Den 10 februari 2017 godkände styrelsen att Älvstranden Utveckling AB deltar i Göteborgs Stads medverkan i Almedalen.

Kostnaden beräknades till cirka 200 000 kronor för 4–5 personer. Men på grund av flera personliga inbjudningar att delta på seminarier, utökar vi medverkan. Kostnaden ryms inom beslutad budget.

Flytt av Älvrummet till Lindholmen Science Park

Vid styrelsesammanträdet i mars beslutade styrelsen om att investera i en ny temporär byggnad i Frihamnen för Älvrummets verksamhet.

Sedan det beslutet fattades har frågan om ett stadsutvecklingshus för hela Göteborg (inte bara områdena längs Göta Älv) aktualiserats. Stadsledningskontoret håller på att arbeta fram ett tjänsteutlåtande för beslut om en större satsning på ett utställningsrum för hela staden. Älvstranden Utveckling har varit delaktig i detta arbete.

I avvaktan på politiska beslut om en utökad gemensam utställningsverksamhet för hela staden vill vi inte dra igång en byggnation av en ny temporär byggnad. Istället har vi beslutat att flytta verksamheten i nuvarande Älvrummet till Lindholmen Science Park. Vi gör en hyresgäst Anpassning i egen fastighet och investerar i inredning och kommunikationsmaterial. Investeringen bedöms totalt uppgå till cirka 8,5 mnkr exklusive moms och ryms inom VD:s beslutsmandat.

Urban Planering

Aktuella remisser:

- Remiss från Regionarkivet gällande förslag till Föreskrifter och riktlinjer om arkiv- och informationshantering i Göteborgs Stad.
- Remiss från stadsledningskontoret angående Göteborgs Stads plan för jämställdhet.
- Remiss från kommunstyrelsen angående motion av Moderaterna om att ta fram en strategi för marktilldelning.
- Remiss från byggnadsnämnden gällande kompletterande samråd om detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvägsgatan, Masthugget.
- Stadsledningskontoret har fått SOU 2017:27 Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet på remiss och avser att lämna ett svar på denna.

Besvarade remisser:

- Förfrågan från översiktsplaneavdelningen, stadsbyggnadskontoret, om yttrande över Planering för handel- förtydligande av strategisk inriktning i översiktsplanen.
- Remiss från miljöförvaltningen gällande miljöprogrammets handlingsplan.
- Remiss från kommunstyrelsen gällande strategi för innovationsarbetet innefattande en modell för hur staden ska jobba med innovationsprojekt.
- Remiss från byggnadsnämnden gällande granskning, Detaljplan för Bostäder vid Valskvarnsgatan inom stadsdelen Sannegården i Göteborg, en del av Jubileumssatsningen.

Forskning- och utvecklingsprojekt

Project Fusion Point Gothenburg

En studieresa till New York och Yale University genomfördes andra veckan i maj. Syftet med resan var att knyta värdefulla akademiska kontakter med forskning i yttersta framkant samt studera exempel på arbetssätt och metoder som bidrar till att ny kunskap användas i arbetet med att utveckla och effektivisera stadsutvecklingsprocessen.

Arbete pågår med att sammanfatta såväl bildmaterial som information och reflektioner från resan, med plan att hålla ett seminarium med både projektet Fusion Point och reflektioner från resan på agendan.

Vinnova-projekt: Verklighetslabb Lindholmen

Älvstranden har fått positiv respons från Vinnova angående den tidigare inlämnade ansökan gällande Verklighetslabb, som vi sökt tillsammans med Malmö Stad. Ansökan behöver kompletteras och svar väntas före juli.

Test av busståg på f d bussupställningsplatsen i Frihamnen

Utskottet för affärsledning beslutade 30 maj 2017 att Älvstranden ska:

- Bidra till ElectricCity-samarbetet med upplåtande av tidigare bussupställningsplats, Veolias yta, i Frihamnen för test av busstågkörning under perioden januari–oktober 2018.
- Bidra till projektet genom att värdet av upplåtelsen ingår som inkind (motfinansiering) i Vinnovaprojektet, Automatisering av stadsbussar – busståg, hållplatsdockning och depåprocesser, till ett värde av 2 750 000 kr.

Bakgrund

Inom ramen för ElectriCity önskar Volvo i samarbete med bland andra Göteborg Stads trafikkontor, Västra Götalandsregionen och Chalmers testa busstågskörning på före detta bussupställningsplatsen i Frihamnen, januari-oktober 2018.

Testet bidrar till att utveckla en flexibel, kapacitetsstark och energieffektiv kollektivtrafik på hjul. Att testet görs i Frihamnen ger området PR och lockar besökare till området som inte annars hade besökt Frihamnen. Avsikten med testerna inom det avgränsade området är att verifiera och validera teknik som sedan kan demonstreras på befintliga linjer i Göteborg.

Lindholmen Science Park deltar i arbetet med att ta fram en ansökan till Vinnova för att genomföra projektet. Älvstranden Utvecklings deltagande i projektet har efterfrågats i form av upplåtande av yta i Frihamnen för utförande och uppvisande av körning och test samt bidra med värdet som inkind (motfinansiering).

Kort info om projektet

Busståg innebär att ett antal bussekipage kan köra tätt utan fysisk/mekanisk koppling, som i ett tåg. De olika ekipagen kan dela på sig och utföra olika uppdrag för att sedan koppla ihop sig vid behov. Genom busstågsdrift kan linjekapaciteten ökas stegvis, utan att förlänga tiden för passager genom korsningar och hållplatser. Korta stopptider på hållplatser åstadkoms genom autonom inkörning av busstågen, vilket möjliggör en tidseffektiv på- och avlastning av resande samt minimering av däckslitage.

Nyttan för Älvstranden Utveckling

Testet förväntas få medial uppmärksamhet och locka både nationella och internationella besökare vilket bidrar till ett ökat intresse för området och bilden av Älvstaden som en attraktiv testarena. Deltagande i projektet kommer även att bidra till fortsatt goda relationer med representanter i näringslivet och inom akademien samt vara ett viktigt bidrag i samarbetet inom ElectriCity.

Eldrivna bussar är tysta och utan lokala hälsopåverkande utsläpp vilket ger nya möjligheter vid planeringen av våra stadsdelar. Bussarna kan köra närmare oss människor och ger möjlighet att bygga en tätare stad.

Ekonomi

I dag används uppställningsplatsen i Frihamnen endast sporadiskt för övningskörning för Veolia. Älvstranden har medvetet låtit bli att hyra ut den mer långsiktigt för att ge plats för kommande exploatering. Värdet av ytan för uthyrning är beräknat till 150 kr/kvm och år, vilket motsvarar ett värde på 2 750 000 kr under hela testperioden.

Bilagor

Bilaga 1. Statusrapporter projekt.

Bilaga 1: Statusrapporter projekt

Statusrapport Lindholmen

Program Lindholmen utgörs av hela delområdet Lindholmen. Delområdet Lindholmen har flera projekt som pågår i olika skeden. Kritiska punkter i projektet:

- Projektdirektiv saknas och behöver tas fram omgående. Prioriterad fråga!
- Minskade resurser från ÄU när Pierre Kroona slutar efter sommaren.
- Omfattande arbete med att ta fram målbild har inletts och fortgår under året.
- ÄU har helhetsansvar och delansvar i arbetspaketen.

Identifierade svagheter

- Ödsligt, otryggt, få boenden. *Åtgärd:* Utredning inom STUP.
- Delad målbild för område. *Åtgärd:* Utredning inom STUP.
- Området har utvecklats med frimärksplane. *Åtgärd:* Beaktas inom STUP.
- Området har utvecklats med frimärksplaner. *Åtgärd:* Utredning inom STUP.
- Minskade parkeringsmöjligheter vid exploatering. *Åtgärd:* Utredning inom STUP.
- STUP saknar projektdirektiv *Åtgärd:* Ta fram en interimslösning.

Identifierade hot

- Utsatt för klimatförändringar. *Åtgärd:* Utredning inom STUP.
- Få tillfarter till området. *Åtgärd:* Utredning inom STUP.
- Koppling till Gropegårdslänken. *Åtgärd:* Utredning i STUP.
- Byggtrafik & Säkerhet. *Åtgärd:* Arbete med identifiering och planering påbörjad.
- Resurser hos förvaltning. *Åtgärd:* Tidigare gemensam planering, prioritering, öppna upp att låta entreprenör projektera och utföra.

Identifierade risker:

- STUP - Projektdirektiv Att vi förlorar resurser t.ex (TK) pga att vi saknar projektdirektiv.
Åtgärd: Ta fram eget förslag, eller interimsavtal.

Ekonomi

Prognos för projektet är lämnad. En samlad budget för Lindholmen kommer att göras.

Statusrapport Gullbergsvass

Under första kvartalet 2017 har arbetet i Gullbergsvass handlat mycket om att skapa en överblick i pågående arbete efter att Carl-Anton Holmgren, tidigare projektchef för området, avslutat sitt uppdrag. Ny bemanning från Älvstranden Utveckling har tillsatts. Ny projektledare behövs igen eftersom projektledaren Manne Wahlberg slutar i juli.

Bemanningen från stadsbyggnadskontoret (delade ledarskapet för Älvstadsområdet Gullbergsvass) är också relativt ny, där Fredrik Olausson sedan oktober 2016 arbetat med området.

Utgångspunkten närmaste tiden är att fånga upp pågående frågor och allt eftersom ta fram och förankra en färdplan för det långsiktiga arbetet. Aktivt arbete pågår internt för att ta fram en handlingsplan för terminalbyggnaden.

Identifierade svagheter

- Överbelastning på resurser.
- Resurser hos förvaltningar 2017.
- Trad. 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 gjort för 2017. Beslut togs på projektkontoret 11 april.

Statusrapport Skeppsbron

Risk för försening:

- Trafikkontorets sena påbörjande av GFS Skeppsbron.
- Försenad projektering allmän platsmark
- Stor risk att nödvändiga förberedande entreprenadarbeten inom Allmän plats inte genomförs i tid, med påverkan på garageprojektets framdrift.

Utökad bemanning krävs inom Skeppsbron på flera områden för att kunna fatta startbeslut/passera programgrind i juni månad enligt tidplan..

Identifierade svagheter

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

Delprogramledare kvarter behöver tillsättas omgående. Vid startmöte med byggherrar den 16/5 bör rollen vara tillsatt.

Biträdande programledare för huvudprogram bör tillsättas före programgrind och beslut om genomförande av programmet.

Det räcker inte vilket leder till att väsentliga frågor inte hanteras i tid med påtagliga risker för brister avseende genomförandet.

En projektkononom bör tillsättas för att säkerställa korrekt styrning och uppföljning av programmets ekonomi och för Älvstrandens Utvecklings ekonomi kring genomförande av Skeppsbron.

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.

Hot för bristande mandat för programmets organisation i förhållande till involverade linjeorganisationer inom staden måste hanteras. Programdirektiv finns och bör förankras inom Älvstadenorganisationen med ”beslut” i Styrgrupp Älvstaden före sommaren. Älvstranden Utveckling kan inte ta ansvar för programmet i rollen som programsponsor om vi inte får ett tydligt mandat och nödvändiga beslut fattas i berörda linjeorganisationer.

Ekonomi

Älvstrandens interna budget för Skeppsbron behöver utökas. Kompletterande av
äskande görs under 2017.

Stadens exploateringskalkyl utvecklas när TK genomfört GFS. Bedömning av intäkter
till följd av fastighetsförsäljning kan nu göras med god noggrannhet baserat på
resultatet av markanvisningen.

Statusrapport Masthuggskajen

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

Risk för försening:

- 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 DP 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 (genomfört)
- Prioriteringsdiskussion inom staden kan medföra senareläggning av projektet – tappar investerare.
Åtgärd: Informera staden och politikerna om planens innehåll och utbyggnadsordning samt konsekvenser av senareläggning (genomfört/pågår)

Ekonomi

Älvstrandens interna budget för Masthuggskajen revideras 2017.

Statusrapport Örgryte Torp

Bostadsområdet Örgryte Torp är inne i en genomförandefas. Alla fyra byggherrarna i konsortiet är sedan september 2015 igång. Inflyttningen i området sker succesivt.

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

Under vår och sommar 2017 kommer stora delar av grönytorna färdigställas av Park- och Naturförvaltningen på uppdrag av ÄUAB.

Granskning av handlingar har skickat ut till TK/ponf och Kretslopp och Vatten.

Aktuellt

Rivningsarbete för det sista bostadskvarter L1/L2/L6 pågår där Poseidon är byggherre. Betongplattan från tidigare SVT huset skulle varit borttagen i ÄUABs rivningsentreprenad som utfördes 2009 men så var inte fallet.

Uppföljning av rivning sker löpande på plats och i dialog med respektive byggherres markentreprenör. Prognosen för kostnaderna i samband med rivning är ca 5 mnkr högre än budgeterat. I dagsläget finns det dock inget som visar på att den totala kostnaden för hela projektet (styrelsebeslut 125 mnkr) kommer att överskridas.

Våren 2016 genomförde ÄUAB projektering av detaljplanens grönytor (allmän plats) samt delar av konsortiets GA-tytor som ska bekostas av ÄUAB enligt avtal. Park o Natur har tagit del av underlaget och utförandet planeras i deras egen regi med byggstart våren 2017. TK:s färdigställande arbeten (finplanering och utbyggnad av cirkulationsplats Delsjövägen) kommer dröja till området är helt klart vilket troligtvis blir våren 2019.

Risker

Risk att Park o Natur inte klarar utförande av allmän plats enligt tidplan. Kvarvarande betongplatta.

Avvikelser

Prognos för rivningskostnader kommer överskrida budget. Kostnader för åtgärder på kvartersmark som enligt avtal Älvstranden ska stå för har inte tidigare varit med i kostnadsberäkningarna.

Statusrapport Frihamnen

Beslut om granskning skjuts från maj till september.

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

Identifierade svagheter.

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

Avstämningar sker kontinuerligt tillsammans med SBK.

Fastighetskontoret har undertecknat Ramexploateringsavtal för Älvstaden. Arbete med Exploateringsavtal för Etapp 1 påbörjat.

En gemensam projektorganisation för genomförandet är godkänd på Direktörsmöte 2017-02-23. Frågan är parkerad i avvaktan på beslut om huvudman för utbyggnad av allmän plats. Projektlokal i Frihamnen är möjlig att ordna.

Identifierade hot.

- Osäkerhet kring tid och lösning Hamnbanan/ Lundby-leden.
- Oklart kring spår Norra Älvstranden.

Ekonomi

Rambudget 60 mnkr håller inte när tiden förskjuts.

Genomgång inför prognos juni. Äskande i Stygrupp och Rambudget Styrelse ok för plan.

Exploateringskostnadernas fördelning mellan staden och projektet avtalas i exploateringsavtal för delområdet.

Statusrapport Västra Eriksberg

Arbetet pågår som planerat med en budget i balans. Dock konstaterar vi att det innebär svårigheter att få alla byggherrar att fullfölja sina åtaganden i slutet av ett stort projekt, dvs ända fram.

I övrigt inget nytt att rapportera.