

VD-rapport styrelsesammanträde 2017-09-22

Denna VD-rapport vittnar om ett intensivt och förhållandevis lyckosamt arbete med rekryteringar. Bolaget präglas fortsatt av att vara i tillväxtfas där antalet medarbetare har ökat med 10 på ett år. I dag är vi 88 anställda.

Just nu är vi mitt i arbetet med att implementera projektstyrningsmodellen XLPM vilket är tids- och resurskrävande och påverkar hela organisationen.

Dessutom innehåller VD-rapporten angelägna lägesrapporter om vårt forsknings-samarbete, Projekt Fusion Point Göteborg, arbetet med temporära bostäder, slutrapport Citadellet och en rapport om vår satsning på årets Almedalsvecka.

HR

Nyrekryteringar

- Som ett led i att göra en satsning på kommunikation har vi anställt en ny kommunikationschef. Susanne Junkala kommer närmast från tjänsten som kommunikationschef i Kungälv kommun och har också erfarenhet från redaktionellt arbete, senast som redaktionschef för TV 4 Nyheterna Väst. Kombinationen av att ha arbetat både som journalist och i politiskt styrd verksamhet är värdefull för oss och skapar rätt förutsättningar för att utveckla såväl kommunikationsavdelningen som hela organisationens arbete med kommunikation. Susanne påbörjar sin tjänst den 9 oktober.
- På kommunikationsavdelningen är Erika Gustafsson vikarie som kommunikationsstrateg.
- Marie Björklund är ny koordinator inom projektstyrning.
- Fastighetsutveckling har tillsatt fyra nya tjänster är tillsatta: Bolagsjurist, Fastighetsutvecklare, Projektkoordinator och Projektledare Platsbyggnad.
- Fastighet: Pontus Andersson, teknisk förvaltningssamordnare. Stefan Pirhonen, byggprojektledare.
- Javier Falla Acre, praktikant inom Göteborgsregionens program ”På rätt plats” för nyanlända samhällsbyggare, kommer med stöd av arbetsförmedlingen att påbörja en ettårig projektanställning som miljöstrateg.
- Öväntat hög personalomsättning inom Projektstyrning, tre personer har slutat under semestern. Rekryteringen av ersättare har gått bra. Två nya projektledare började nyss, en koordinator gick från att vara konsult till att bli anställd början av augusti. En koordinator tillkommer början av oktober.
- Vi börjar se över resurssituationen i stort då bolagets utökade ansvar på Skeppsbron kräver fler resurser och andra områden kan följa efter.

Organisationsförändring Strategisk verksamhetsstyrning

Vid årsskiftet kommer tre medarbetare från HR/reception att byta avdelning till Strategisk verksamhetsstyrning. Det gör vi för att nyttja kompetens och kapacitet bättre.

För att lyckas rekryteras nu en mellanchefer i form av chef verksamhetsstöd och inköpsansvarig. Denna organisationsändring frigör arbete både från chef HR och chef Strategisk verksamhetsstyrning. Det möjliggör att de kan stötta bolaget ännu mer i de förflyttningar som krävs för att nå uppdraget på långsikt.

Det pågår även rekrytering till ett vikariat som verksamhetsutvecklare på grund av föräldraledighet.

Älvstaden – stadsutvecklingschef ny roll

Ulrika Palmblad Gröön har gått in i rollen som Stadsutvecklingschef och ordförande i Älvstadens projektledningsgrupp.

Avgångar

- Lena Eveby projektledare slutade i augusti.
- Arkitekt Andrea Gustavsson Hulting slutar för att påbörja en anställning på stadsbyggnadskontoret, strategiska avdelning Ersättningsrekrytering startar inom kort.
- Lena Lundblad som har en viktig funktion i Älvstadenarbetet slutar i mitten av november för en tjänst på Parkeringsbolaget. Denna vakans behöver tillsättas omgående om vi ska ha framdrift i Älvstadens organisationsutveckling och samordning.

Summering av halvårsuppföljning av verksamhetsplanen 2017

Av 18 önskade positioner är 2 redan levererade och 14 har en trolig leverans under 2017, samt 1 under 2018. Indikationerna på att dessa önskade positioner kommer att nås 2017 är positiva.

En önskad position kommer endast delvis vara levererad 2017, men det finns indikationer på att den önskade positionen nås under första halvåret av 2018. För status per önskad position se Bilaga 2.

MaXa och projektkontor

Nu kommer nästa våg av implementering i MaXa – införandet av metodik och verktyg för ledning och styrning i projektverksamheten.

Fokus flyttas från införandefas till ett viktigt implementeringsskede med fokus på praktisk tillämpning av metodik och projektverktyg. Det handlar dels om att kommunicera interna styrgrupper och beslutsprocesser för projektverksamheten, dels om aktivt arbete för praktisk tillämpning av metodik och verktyg i projekten med projektkontorsfunktionen som ett stöd för projekten.

Ledningsutskott Projektkontor är under omvandling till att få ett bredare ansvar för kontroll och styrning av projektverksamheten.

Detta arbete fortskrider men är till viss del avhängigt av implementeringen av MaXa, ekonomintegration m.m. Handlingsplan tas fram för att strukturera övergången.

Resursbehovet till ”nya” projektkontoret är i huvudsak löst med befintlig personal, fyra projekttekonomer med fördelat områdesansvar (delar detta arbete med kontrollertjänst ekonomiavdelning) samt en verksamhetscontroller som ska stödja och bevaka efterlevnaden av process och verktyg.

Rekrytering av en senior Projektledare att ta rollen som Projektcoach är under utvärdering och rekrytering.

XLPM tillämpas i alla delområden

Älvstadens projektorganisation har beslutat att XLPM som programmetodik ska tillämpas i Älvstadens samtliga delområden. Arbetet är igång och Frihamnen, Masthuggskajen och Lindholmen arbetar med en 12-stepsprocess under hösten, med målet att få fram konkreta programplaner för respektive delområde.

Skeppsbron arbetar vidare med delprogram för allmän plats (tillsammans med Trafikkontoret) samt kvarter (i syfte att samordna konsortieprojekten).

Arbete med internkontroll: Granskning av stadsrevisionen

Årets granskning är i gång. Stadsrevisionen har valt ut följande områden:

- Grundläggande granskning.
- Bolagsstyrning.
- Leverantörsuppföljning.
- Uppföljande granskning av representation, upphandling och inköp samt dokumenthantering.

Bolagets egna stickprover visade i år inga allvarliga avvikelser (se Styrelsehandling 12).

Pågående arbete för att möta revisionens rekommendationer från 2016

Klassificeringsstrukturen, del av dokumenthantering

Klassificeringsstrukturen är nu inskickad på samråd till Regionarkivet. Detta är ett steg i processen att hantera allmänna handlingar som krävs för att vi ska uppfylla Göteborgs Stads krav på oss. Vi är genom detta ett steg närmare att bli klara med arbetet och därmed släcka anmärkningen från stadsrevisionen för avsaknaden av en dokumenthanteringsplan.

ÄPIC – Älvstrandens plattform för dokumenthantering, samarbete och internkommunikation

Nu hittar bolagets anställda alla styrande dokument på ÄPIC och arbetet med att flytta över relevanta dokument till Grupper är påbörjat i liten skala. Fokus nu ligger på att testa, justera och känna av hur de kan lanseras på ett sätt som inte belastar organisationen.

Anvisning inköp inklusive samarbetsprojekt

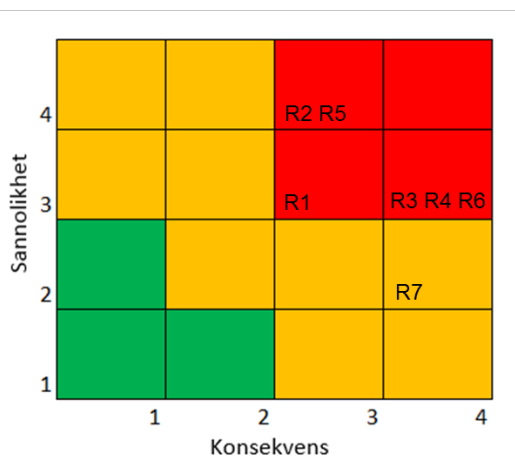
Anvisningen för inköp är nu reviderad så den även täcker hur vi ska hantera samarbetsprojekt som innovationsprojekt med andra aktörer där inköp görs. Anvisningen går för beslut i bolagsstyrelsens utskottet 27 september och därmed anses 2016 års rekommendation vara släckt.

Risk- och internkontrollplan, halvårsrapport 2017

En del i bolagets strävan mot systematiskt och strukturerat arbete med risker och åtgärder utförs utifrån risk- och internkontrollplanen som styrelsen beslutat under hösten för 2018.

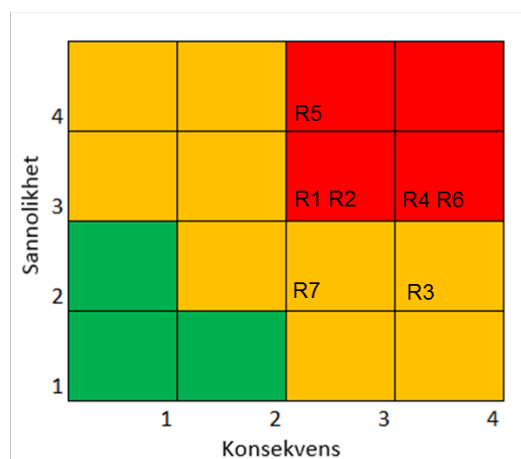
Inför 2017 identifierades sex kritiska risker. En ny risk gällande risken för oegentligheter har tillkommit under våren i enlighet med nya riktlinjer från staden. Den nya risken går upp som beslutsärende vid dagens styrelsesammanträde. Av 7 ingående risker ligger 4 kvar på samma risknivå medan 3 risker har minskat och då främst i sannolikheten att de inträffar.

Ingående riskvärde 2017-01-01



- R1: Ränterisk →
R2: Arbetsmiljö, hög arbetsbelastning ↓
R3: Program- och projektstyrning, bristande styrning ↓
R4: Utveckla hållbar Älvstad, otydliga, konfliktande och skiftande politiska mål →
R5: Rekrytering, brist på rätt kompetens →
R6: Utveckla hållbar Älvstad, bolaget saknar full rådighet över fastigheter →
R7: Verksamhetsövergripande, risk för förekomst av oegentligheter ↓

Utgående riskvärde 2017-09-01



Risikförflyttning:

- = ingen förflyttning
↓ = sänkt risk
↑ = ökad risk

Fastighetsutveckling

Principer för fastighetsöverlåtelse inom Higab-koncernen

Vd-rådet inom Higab-koncernen har gett ekonomicheferna i uppdrag att ta fram gemensamma principer för de fastighetsöverlåtelse som ska ske inom koncernen utifrån KF:s uppdrag.

På grund av knappa resurser och många andra viktiga transaktionsärenden som behöver resurssättas har Älvstranden Utveckling beslutat att avvakta med att genomföra transaktioner inom klustret tills dessa principer är fastlagda och beslutade av VD-rådet.

Arbetet med principerna pågår och beräknas bli färdiga under hösten.

Levande bottenvåningar

Projektet Levande bottenvåningar har startat. Projektet ska kopplas till Älvstadens arbetspaket Levande bottenvåningar. Syftet är att ta fram en övergripande strategi samt masterplan för respektive delområde för levande bottenvåningar med lokaler som består av kommersiell, ideell och kommunal verksamhet inom Älvstaden. Styrgrupp är tillsatt med en representant från Göteborgslokaler.

Status Temporära bostäder

Bygglov för två av tre aktörer är antagna och ett av dem har vunnit laga kraft. Bygglovet för studentbostäderna på vattnet är överklagat av Castellum för Semcon. Gällande denna anvisning på vattnet för Udvikling Danmark krävs också en vattendom, denna inlämnades i juli 2017. Vattendomsprocess pågår och vi väntar en vattendom våren 2018.

Förutsättningar för bostäderna på Kvillepiren är förändrade i och med att Fastighetskontoret valt att inte teckna avtal före byggstart. Detta gör att aktörerna Brofreds och Tempohousings förutsättningar för finansiering har ändrats och att de nu söker andra lösningar. Regelverket kring temporära bostäder ändrades den 1 maj 2017, det är nu möjligt att bygga temporärt utan att knyta användningen till olika kategorier.

En möjlighet är att de bostäder som avsågs för nyanlända kan hyras ut till "allmänhet", då skulle också en inhyrning för nyanlända kunna göras när husen är byggda. Arbeta med arrendeavtal pågår, men på grund av svårigheterna med finansiering är dessa inte klara ännu. Sannolikt behöver procentandelarna för de olika kategorierna justeras för att de arrendeansökt aktörerna på Kvillepiren ska kunna hitta affärsmodeller som de kan få finansiering för samt att vi tillsammans med dem definierar ett framkomligt innehåll som fortfarande uppfyller de övergripande målen för projektet.

Projektet har för avsikt att inom kort återkomma till styrelsen med en tydliggörande beskrivning av innehåll för beslut, med avsikt att utgöra ett underlag inför slutförhandling kring arrendeavtal.

Infrastrukturarbetena för de temporära bostäderna är delvis färdigställda.

Projektering fram till bygglov har utförts för den utlovade gemensamhetslokalen ”Hubba Bubba” i arrendeanvisningen samt gemensamma ytor som tillhör Älvstrandens åtagande i projektet. Dock påbörjas ingen byggnation förrän vi har signerade arrendeavtal med aktörerna.

Som tidigare informerats om redan vid styrelsemöte 2016-10-28 har kostnaderna ökat, men också exploaterings BTA. Prognosen för projektet var då 79,625 mnkr med en BTA på 31 900 kvm. Den totala prognos vi ser nu för projektet är cirka 78–82 mnkr, anledningen till ökade kostnader är framförallt konsultkostnader kopplade till tillståndsprovningar som dragit ut på tiden, dvs bygglov och vattendom samt konsultkostnader kopplade till den saknade tryckbanken och sandtäckningsentreprenaden.

Slutredovisning Ankaret – Citadellet

Fastighetspaketet Ankaret bestående av byggnaderna M2, Citadellet och Tornen såldes till Atrium Ljungberg 2015-09-30. I Citadellet och i Tornen pågick entreprenader, vår kontorsombyggnad samt ventilationsarbeten som inte var färdigställda vid tillträdet. Inför försäljningen uppskattades entreprenadkostnaderna – de har nu avräknats försäljningen till verklig kostnad.

Fastigheternas försäljningspris var 897 mnkr och dessa har nu avräknats med 5,46 mnkr som återbetalades Atrium Ljungberg 2017-05-30. Den avräknade summan består av en ökad kostnad för kontorsombyggnaden med 5,86 mnkr, en minskad kostnad för ventilationsombyggnaden 84 000 kr samt en minskad kostnad för latent skatt med 318 000 kr.

Anledningen till ökade kostnader för kontorsombyggnaden är ökade kostnader för entreprenader på grund av tidspress i projektet, våra gamla lokaler var uthyrda till en viktig hyresgäst, CEVT, från den 1 januari 2016. Problem och oförutsedda förutsättningar uppstod under entreprenaden som var omöjliga att upptäcka under projekteringen. Kostnader tillkom också för högt ställda tillgänglighetskrav från SBK sent i projektet, samt krav från Regionarkivet som påverkade utformningen av vårt arkiv.

Försäljningsvärdet av att vi utförde ombyggnadsåtgärderna och inhyrningen av vårt kontor i Citadellet uppskattas till minst 50 mnkr. Uthyrningen till CEVT av våra gamla lokaler utan hyresgäst Anpassning innebar att vi inte fick några vakanskostnader eller kostnader för ombyggnad. Uthyrningsvärdet för det kontraktet är cirka 11 mnkr.

Fastighet

Stämning från Långedrags Teknik

Älvstranden Utveckling har sagt upp Långedrags Teknik för villkorsändring (justering av hyra) av hyresavtal i Pannverkstaden. Långedrags Teknik har inte accepterat vårt förslag och ärendet har gått vidare till hyresnämnden och därefter resulterat i en stämningsansökan med skadestånd på 40 650 000 kr jämte ränta och rättegångskostnader. Front Advokater är inkopplade för vår räkning.

Fiskhuset Svana AB

Fiskhuset Svana AB och Älvstranden Utveckling har haft ett ärende i hyresnämnden eftersom vi inte har varit överens om hyran för kajplats för den restaurangpråm som håller på att färdigställas vid en av pirarna på Eriksbergsområdet. Efter möte i hyresnämnden, 2017-08-24, blev parterna överens om hyresnivån och ärendet är nu avslutat.

Parkeringssituationen Lindholmen

Älvstranden Utveckling har under flera år samarbetat med Parkeringsbolaget kring parkeringssituationen på främst Lindholmen. Samarbetet berör lösningar både på kort och lång sikt.

Några aktuella frågor

- Golfmoten (som Fastighetskontoret äger). Här finns potential för att eventuellt bygga ett p-hus med ett större antal nya platser.
- På Karlavagnsgatan ser vi på möjligheterna att skapa temporära parkeringsplatser i ett temporärt p-hus.
- Lindholmsallén. Närmast järnvägsspåret är det i dag ödetomt med ytor som kan bli parkeringsplatser. Här äger vi del av mark.

Ofta får vi kortsiktigt lösa utmaningar när p-platser försvinner. Som till exempel Serneketomten där det i ett slag försvann 500 p-platser när de påbörjade sin produktion.

Pumpgatans p-platser försvinner i takt med att Geelys planer realiserar – här skapar vi 220 platser i Reparationsverkstaden våren 2018.

Men våra aktiviteter är också mer långsiktiga. Vi ser över hur befintliga p-platser utnyttjas. Fasta platser är på väg bort, istället ser vi att platserna ska samutnyttjas. Vi delar den inställningen med bland andra Atrium Ljungberg.

Vi värnar och prioriterar besöksplatser

Många p-platser kommer att skapas med ett visst avstånd till arbetsplatserna. Här ser vi på möjligheten med någon form av shuttle-verksamhet.

Vi upphandlar nu tillsammans med Parkeringsbolaget en delad resurs som enbart ska arbeta med p-frågor.

Projektstyrning

Aktuell status i projekten

För aktuell status i projekten, se Bilaga 1.

Kommunikationsavdelningen

Kulturkalaset

Jubileumsparkens aktivering under Kulturkalaset upplevdes som välbesökt och drog besökare till Jubileums-paviljongen. 10 000 personer besökte Jubileums-paviljongen under de fem dagarna.

Flytt av Älvrummet

Dagens Älvrum vid Kanaltorget har ett tillfälligt bygglov som löper ut vid årsskiftet och stänger därför den 30 september 2017, för att sedan rivas och platsen återställas under oktober–december. Under oktober flyttar verksamheten in i nya lokaler i Lindholmen Science Park, Lindholmospiren 5. Målet är att Älvrummet öppnar igen i de nya lokalerna den 1 november.

Älvrummet kommer även fortsättningsvis att erbjuda guidade visningar både genom bokning och genom spontana besök. Samtidigt ses öppettider och koncept för sopp-luncher och liknande event över, för att bättre anpassas till verksamheten, lokalen och efterfrågan.

Handbok för Konsortiekommunikation

Tillsammans med representanter från våra konsortiers styr-, arbets- och kommunikations-grupper har vi tagit fram en handbok för konsortiekommunikation. Syftet med handboken är att tydliggöra hur vi med kommunikation och ett gott samarbete kan maximera etableringen av varje delprojekt i stadsutvecklingen. Denna handbok sprids nu i våra konsortier och finns även upplagd på vårt intranät.

Business Arena Stockholm 20–21 september

Vi medverkar vid Business Arena i Stockholm tillsammans med BRG och FK där vi presenterar Älvstaden/Göteborgs Stad.

En sista sopplunch i Älvrummet på Kanaltorget

Den 20 september säger vi farväl till en tioåring och välkomnar ett nytt Älvrum på andra sidan älven. Älvrummet själva, via Johan Ekman, kommer under sopplunchen att presentera en återblick av vad som har hänt i Älvstaden sedan vi öppnade Älvrummets dörrar på Kanaltorget och om vad som komma ska i framtiden.

E-learning Älvstaden

En digital utbildning om Älvstaden lanserades i slutet av augusti. Med text, bild och filmer får man ta del av hela bakgrunden och visionen för projektet, delområdena och hur

vi samordnar och kommunicerar. Syftet är att ge alla en baskunskap och samsyn om projektet. Mottagare i första omgången är alla involverade i projektet inom Göteborgs Stad såväl som samarbetspartners. Utbildningen kommer att distribueras en gång per kvartal för att fånga upp nytillkomna projektdeltagare och andra.

Kampanj Älvstaden på stadsinfotavlor vecka 36–37

Med glimten i ögat kommunicerar vi hur vi kan bo, mötas och leva i det framtida Göteborg på 300 stadsinformationstavlor runt om i staden (återanvändning av kampanj från 2016). Under samma period syns vi på Stenpirens resecentrum, Älvsnabben samt buss 55, liksom i sociala medier (FB för Göteborg Stad). Syftet är att öka kännedomen om Älvstaden genom att driva trafik till alvstaden.se.

Framtidsdagen 2017

Lördag den 16 september är alla göteborgare välkomna att ta del av allt som händer längs Göta Älv med start vid Älvrummet och mål vid Marieholmstunneln. Guidning från Älvrummet 10.30, i övrigt möjlighet att besöka de olika projekten, ex Hisingsbron, Västlänken och Marieholmsförbindelsen. Älvstaden presenteras i den gemensamma Stadsutvecklings-stationen (SBK, FK och ÄU på plats).

Mäklarträff

Årets mäklarträff den 21 september hos oss på Älvstranden Utveckling. Då bjuder vi in till ett frukostseminarium där vi berättar om Älvstaden, dess historia och framtid. Vi kommer också att djupdyka i Lindholmen och berätta om fördelarna med att hyra lokal på Lindholmen.

Urban Planering

Aktuella remisser:

- Göteborgs Stads plan för jämställdhet.
- Arkitekturprogrammet.
- Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl. inom stadsdelen Masthugget.
- Förslag till Föreskrifter och riktlinjer om arkiv- och informationshantering i Göteborgs Stad
- Omstrukturering av järnvägs-anläggningar i Göteborgsområdet med anledning av utbyggnad av Olskroken till planskildhet.
- Långsiktig plan för fler äldreboendelägenheter.

Besvarade remisser:

- Klimatanpassningsutredningens betänkande – Vem har ansvaret?
- Motion av Moderaterna om att ta fram en strategi för marktilldelning.
- Miljökrav entreprenader.

Personal

Ett förslag är framtaget som skulle innebära att, från och med 1 oktober och ett år fram, genomföra en test/pilot där halva avdelningen Urban Planering, hållbarhetsstrategerna, utgör ett självstyrande team.

Förslaget är avstämt med det aktuella teamet som ställt sig positiva där en diskussion även ska tas upp med fackliga företrädare.

Syfte med självstyrande team är att skapa en attraktiv arbetsplats där medarbetarna kan växa och samtidigt hitta en fungerande struktur för en avdelning som mer än dubblerats. Delutvärdering efter ett halvår och full utvärdering efter ett år.

Forskning- och utvecklingsprojekt

Project Fusion Point Gothenburg

Sedan april har forskningsprogrammet Fusion Point Gothenburg utvecklats genom en rad aktiviteter och fått tydligare struktur. I maj anställdes professor Fredrik Nilsson på deltid som Chef för Forskning i praktiken, och han är nu programledare. En ny styrgrupp har formerats med Lena Andersson, Älvstranden; Magnus Sigfusson, Stadsledningskontoret; och Anna Dubois, Vice-reaktor på Chalmers. Programmet är därmed förankrat på hög nivå inom bolaget, staden och akademien.

Programmet har nu formerats i fyra forskningsspår: ”Stadens fysiska form”; ”Stadens institutionella dynamik”; ”Kunskapsutbyte i praktiken”; samt ”Framtidens stadsutvecklingsprocess”. Sedan senhösten 2016 pågår fyra delprojekt inom spåren, vilka planeras att slutrapporteras under september.

Två nya delprojekt har vid styrgruppsmötet den 7/9 fått klartecken att starta, och ytterligare projektförslag behandlas nu av arbetsgruppen.

Arbete med att kommunicera programmet och dess aktiviteter i olika former pågår, och material för en hemsida har tagits fram med planerad lansering i slutet av september.

Stadsutvecklingszon, Vinnova

Projektet Stadsutvecklingszoner, sprunget ur Vinnovas utlysning verklighetslabb, är under start med möte i Malmö i början av oktober. Projektet avser att främst lyfta angelägna frågor av riksintresse som kommunikationer (vattenväg, spår o vägbunden trafik) och kulturvården och tillsammans med länsstyrelsen hitta nya sätt att hantera frågor som ofta sätter stopp i sena skeden och leder till kompromisser, sämre lösningar

och tappat tempo. Projektet genomförs lokalt i samarbete med stadsbyggnadskontoret och länsstyrelse i Göteborg samt i det större perspektivet tillsammans med Malmö och eventuellt även Kiruna.

Rapport från Almedalen 2017

Tidigare år i Almedalen har stort fokus legat på seminarium kring ökat bostadsbyggande. I år, då bostadsbyggande på många håll tagit ordentligt fart, märktes en tydlig skiftning i debatten mot att handla om mer bo-sociala frågor inom stadsutvecklingsområdet. Och det var den sociala hållbarhetsdimensionen vi lyfte på vårt eget seminarium.

Som en del av Göteborgs Stads deltagande på Västsvenska Arenan genomförde bolaget seminariet ”Att bryta innanförskapet – Frihamnen som testarena”. På seminariet talade både representanter från bolaget och några av våra samarbetspartners om Platsbyggnad och om Socialt blandat boende, innan det hela avslutades med några korta politiska inspel. Seminariet var lyckat och välbesökt, och diskussionerna fortsatte långt efter seminariets slut.

Älvstranden Utveckling deltog även i Fastighetskontorets seminarium ”Kraftigt ökat bostadsbyggande – hur får vi stat och kommun att gå i takt för att det ska kunna ske?” på Västsvenska Arenan. Där berättade vi om projekt Stadsutvecklingszoner som vi, i samarbete med Malmö stad, fått bidrag från Vinnova för.

Vd fick även chansen att på seminariet ”Hur kommer regeringens politik för arkitektur och hållbar stadsutveckling att se ut?” med kultur- och demokratiminister Alice Bah Kuhnke, bostads- och digitaliseringsminister Peter Eriksson (MP) och miljöminister Karolina Skog (MP) att kommentera ministrarnas arbete med de kommande nationella satsningarna inom arkitektur och stadsutveckling, samt ge dem medskick inför det fortsatta arbetet som ska presenteras i höst

Lena deltog även på ett samtal om framtidens städer och smartare kollektivtrafik som Volvo Buses bjudit in till. Dessutom genomförde vi ett antal möten med både fastighetsägare, hyresgästförening och andra städer.

Förutom detta så lade bolaget tid på omvärldsbevakning, och förutom bo-sociala frågor inom stadsutvecklingen så var också digitalisering ett hett ämne. På flera seminarier omnämndes arbetet som görs i Älvstaden med socialt blandat boende av andra aktörer, bland annat av Alf Karlsson som är statssekreterare till Peter Eriksson och av Örebro kommun som även de är i startgrupparna med att skapa modeller för att bygga nya bostäder med låga hyror och som lanserade detta i stor skala på Almedalen.

Det finns ett stort intresse för Älvstaden och stadsutvecklingen i Göteborg i Sverige. Det blev tydligt i Almedalen att Älvstranden Utveckling och Göteborgs Stad ligger långt framme inom många frågor inom hållbar stadsutveckling. Mycket av det som lyftes fram av städer och kommuner i Almedalen som unikt var många gånger sådant som vi gör, men som vi kanske inte varit tillräckligt duktiga att synliggöra.

Vi publicerade två nyhetsartiklar på vår webbplats från Almedalen. På intranätet har det även skrivits blogginlägg varje dag, och seminariet som Älvstranden Utveckling arrangerade sändes även live på kontoret för de medarbetare som inte var på plats i Visby.

Bilagor

Bilaga 1. Statusrapporter projekt.

Bilaga 2. Status per önskad position.

Bilaga 1: Statusrapporter projekt

Lägesrapport Jubileumsprojektet "Den blå parken" (f.d. "Bada mitt i stan")

Som projektägare utvecklar Älvstranden Utveckling 2021-projektet "Bada mitt i stan", som nu benämns "Den blå parken" och inryms i arbetet med Jubileumsparken. Detta arbete genomförs tillsammans med Stadsbyggnadskontoret, Park- och naturförvaltningen, Kretslopp och vatten, Idrotts- och föreningsförvaltningen och berörda stadsdelsförvaltningar. Som projektägare i 2021-samrådet är Älvstranden Utveckling beslutsfattande organisation för "Den blå parken".

Dagens prototyp

En prototyp för bad drivs i Frihamnen av Älvstranden Utveckling och Park- och naturförvaltningen. Varje-dagverksamheten hanteras av ett idéburet offentligt partnerskap. Under 2017, till och med den 23/7, hade 17 644 personer badat och/ eller bastat. Jämfört med hela förra årets 22 462 personer.

Finansiering

Den blå parken ska (enligt SLK) finansieras 50/50 exploatering (ÄUAB) och staden (PoNF/FK). Vi (ÄUAB) är projektägare för 2021-projektet "den blå parken"/bad men finansiering kommer alltså från två håll. En avstämning av vilka investeringar som krävs för att genomföra satsningen har lämnats till Jubileums-organisationen tillsammans med en grovt uppskattad investeringskalkyl. Utöver detta har framtida driftkostnader bedömts utifrån "hamnbaden i Köpenhamn" och diskussioner som förts av IoFF och PoNF. Investeringsbeslut behöver fattas i närtid för att projektet ska hinna färdigställas till 2021.

Arbete 2017 – 2018

En omledning av havsvatten från den s k saltvattenkilen genom test att pumpa in saltvatten i prototypbassängen görs till december 2017. Provtagningar har säkerställt vår hypotes att saltvattnet är rent att bada i. Genom detta kan vi bada året runt och spara mängder av vatten. Men framförallt kan vi bada mitt i stan, i vatten från älven.

Risker:

- Om detaljplanen drar ut på tiden kan gestaltning och funktion på badet till 2021 behöva förändras. Projektet går dock ändå att genomföra med en egen vattendom.
- Behov finns av en övergripande beslutsfattande projektorganisation för genomförande och samordning som omfattar jubileumssatsningen i Frihamnen
- Osäkerhet kring massor. Önskemål finns att fylla Frihamnens bassänger med massor från infrastrukturprojekt vilket kommer att påverka projektet.
- Upprustning av kajen. Ett krav på 100 års livslängd kräver fler provtagningar och bedömningar för att bedöma investeringskostnader.

- Vattendom och tillståndsansökan. Om detaljplanen dröjer finns risk för försenade tillstånd och tidsbrist inför 2021.
- Driftande part behöver fastställas då de blir kravställande part på funktion och säkerhet i fortsatt gestaltningsarbete.

Statusrapport Lindholmen

Nuläge

Program Lindholmen utgörs av hela delområdet Lindholmen. Delområdet Lindholmen har flera projekt som pågår i olika skeden. Inga kritiska punkter i projektet för tidplan, budget, Resultat, Kvalitet och resurser finns rapporterade.

Kritiska punkter

Däremot har vi två kritiska punkter i programmet:

- *STUP – Stadsutvecklingsprogram.*
Försening med ett halvår jämfört med tidigare prognoser.
- *Pumpgatan.*
Avsiktsförklaring tecknat med Geely 29/6. Startbesked finns för planarbetet. Plan-, samverkans- och exploateringsavtal ska upprättas. Gemensam målbild ska formuleras.

SBK arbetar med parallella scenarier men nuläge är att planområdet delas in i 2 etapper, där Etapp1 omfattar Geelys etablering och är högsta och första prio, preliminär byggstart Q2 2018. Etapp 2 ska omfatta park, bostäder och eventuell skola. Var kan skolan placeras om den lyfts ur Pumpgatan-planen? Inte optimalt att inklusive skola i planen. ÄU ansvar att presentera alternativ för placering & skolstrategi för Lindholmen enligt SBK.

Finansiering och genomförande av älvkants-skydd på LH är avgörande för att säkra ett genomförande av detaljplan som annars riskeras att överprövas av Länsstyrelsen.

Arbete med markmiljö och geotekniska utredningar fortgår enligt plan. Resurser finns planerade hos SBK, FK o TK. Mycket komplext projekt som där fyra parallella processer drivs för att inte tappa fart. Flera viktiga övergripande frågor som behöver beslutas i utskott. Ex. skola/hyresgäster.

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:* Arbete pågår ihop med P-Bolaget.
- STUP saknar projektdirektiv *Åtgärd:* Möte 3/7 (strategi framåt)
- Resurstapp på Älvstranden Utveckling. *Åtgärd:*

Identifierade hot

- Utsatt för klimatförändringar. *Åtgärd:* Utredning kring älvkantskyddet.
- Få tillfarter till området. *Åtgärd:* Mobilitetsarbete pågår.
- Byggtrafik & Säkerhet. *Åtgärd:* Arbete med identifiering och planering påbörjad.

Identifierade risker:

- Pumpgatan: Valmet kräver miljöskyddsavstånd. Påverkar plan för skola i området.
Åtgärd: Dialog med Valmet. Upprätta handlings-plan hur vi hanterar skolfrågan på Lindholmen.

Ekonomi

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

Projekten STUP och Områdesgemensamt Lindholmen -ny godkänd budget 16 augusti.

Visionsarbete Karlavagnsplatsen, kostnad för nedlagd tid faktureras Serneke.

Statusrapport Gullbergsvass

Kritiska punkter

- Resursbrist (projektledare) för dels omdaning av terminal, dels Gullbergsvass.
Åtgärd: Tillsätta resurser internt eller externt.

Nuläge

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 genom Manne Wahlberg (projektledare som också slutade på Älvstranden 7 juli) och Catharina Migell (projektledare – Urbanista).

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

Aktivt arbete pågår internt på Älvstranden för att ta fram en handlingsplan för terminalbyggnaden. Handlingsplanens första del togs upp i affärsledningsutskottet 22 augusti. Beslut om uppsägning CityPark togs.

Identifierade svagheter

- Överbelastning på 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

Ekonomisk översyn av samtliga projekt inom Gullbergsvass har skett efter övertagande från Carl-Anton och Manne. Översynen gjordes också utifrån att fastigheten överförts till nytt bolag inom ÄUAB (från bolag 21 till 31). Bolag 21 avslutas i Insikt. Projekt som låg i bolag 21 avslutas då bolaget överflyttats till 31 och därmed inte har någon funktion.

Budget är uppdaterad från äskande projektkontor (2017-04-11) för Gullbergsvass 2017. Genomgång av prognos 2017 samt budget 2018 tillsammans med Jonas Klasgren skedde 22 augusti.

Statusrapport Skeppsbron

Risker

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

- Brist på samarbete inom staden.

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 avseende bristande mandat för programmets organisation i förhållande till involverade linjeorganisationer inom staden måste hanteras. Programdirektiv föreligger 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 inte ett tydligt mandat erhålls och nödvändiga beslut fattas i berörda linjeorganisationer.

Ekonomi

En översyn av stadens budget för projektet pågår. Etapp 1 har överskridit budget. Ny uppdaterad budget för etapp 2 är påbörjad. Ny kostnadskalkyl 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. Detaljplanen var ute på granskning t o m 24 augusti. Ansökan om miljödom för vattenarbeten skickades in i början av juli. Arkeologisk förundersökning slutfördes i början av juli. Rapporten kommer under augusti/september.

- Information i KS 10 oktober 2017
- Godkännande i BN 24 oktober 2017
- Godkännande i KS 22 oktober 2017
- Antagande i KF 7 oktober 2017

Risker

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 (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

- Exploateringskalkyl uppdateras efter granskning.
- Kalkylen kompletteras med kostnadsfördelning mellan kommun och exploatörer i samråd med Trafikkontoret i samband med granskning.
- Oklarheter kring marköverlåtelse och prissättning mellan FK och ÄU ger osäkerhet i ekonomin. Konsortiekostnader faktureras deltagarna fortlöpande.
- Älvstrandens interna kostnader har bedömts öka beroende på tidsförlängning av detaljplaneskedet samt att utredningar avseende genomförandefrågor har startat. Äskande av utökad budget kommer att skickas till Älvstrandens styrelse under hösten 2017.

Statusrapport Örgryte Torp

Risker

Inga risker.

Nuläge

- Pågående utförande utbyggnad allmän plats grönytor. Älvstranden beställare till Park och Natur. Bygglov för entrémur så att HSB/Peab kan färdigställa gästparkering och gångbana Alfred Wigelius väg.
- Förskolan i Poseidons hus har startat sin verksamhet under augusti.
- Inflyttningar pågår i HSB Brf Studio 2, Skanska Brf Synvillan och Poseidon K3 under månaderna maj-augusti 2017.
- Nytt styrelsebeslut februari 2017.

Ekonomi

Inga händelser i projektet föranleder att vi befarar ändrad slutkostnadsprognos relativt då senaste äskandet av projektmedel gjordes i februari 2017.

Statusrapport Frihamnen

Risker

Tidplan:

- 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.

Nuläge

2017-08-24: Styrgrupp Älvstaden informerades om det pågående arbetet med detaljplanen. Handlingsplan ska tas fram och presenteras på nästa möte med Styrgrupp Älvstaden 2017-09-14.

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. Arbetet med Exploateringsavtal för Etapp 1 påbörjat.

En gemensam projektorganisation för genomförandet är godkänd på Direktörmöte 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/ Lundbyleden.
- Oklart kring spår Norra Älvstranden.

Ekonomi

Rambudget 60 mnkr håller inte när tiden förskjuts.

Avvaktar beslut kring detaljplan/tidplan för eventuellt äskande för utökad Rambudget i Älvstrandens styrelse och Konsortiets styrgrupp.

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.



Bilaga 2:
Styrkort och Verksamhetsplan,
halvårsuppföljning.

*Chef Strategisk Verksamhetsstyrning,
Sara Anderberg.*

Summering av halvårsuppföljning verksamhetsplan 2017

- Av 18 önskade positioner är:
 - 2 levererade.
 - 14 kommer troligen att levereras 2017.
- Önskad position ”Säkrat markinnehav för framtiden” beräknas levereras kvartal 2, 2018.
- Önskad position ”Hållbarhetsaspekten och innovation och lärande är inarbetad i kärnprocessen” beräknas levereras kvartal 2, 2018.

Älvstranden Utveckling

Sammanfattning av Verksamhetsplan 2017

Vision

Älvstaden ska vara öppen för världen.

Den ska vara inkluderande, grön och dynamisk.

Den ska utformas så att den helar staden, möter vattnet och stärker den regionala kärnan.

Ledstjärnor

Sveriges mest välskötta och effektiva kommunala bolag 2019

Nationellt ledande inom hållbar stadsutveckling 2024

Långsiktiga strategier

Agera katalysator och minska glappet mellan offentlig och privat.

Skapa förutsättningar för att få andra aktörer att leverera allt de kan av Vision Älvstaden.

Ligga ett steg före.

Bedriva innovation genom att agera som testarena.

Vara ett med staden.

Anställa/utveckla/behålla bästa kompetens i yttersta framkant.

Finansiera bolaget och framtida samhällsnytta genom avyttring av färdigutvecklade fastigheter.

Skapa ett ekonomiskt handlingsutrymme genom en stabil ekonomisk utveckling.

Perspektiv

Leverans

Intressenter

Process

Finansiellt

Medarbetare

Kritiska framgångsfaktorer

Kvalitet/innehåll

Volym

Tempo – driva på

Operativ strategisk handling

Skapa affärsmöjligheter för marknaden

Nöjda intressenter

Nöjda kunder

Nöjd styrelse

Processorientering

Ordning och reda

Försäljning i rätt tid till rätt pris

God projekt-/uppdragsekonomi

Låg vakansgrad

Lärande organisation

Nöjd medarbetare

Önskad Position 2017

P = Prioriterad

1. Kvalitet/innehåll från visionen avvägd utifrån värderos och affären i samtliga projekt.
2. Kvalitetssäkra färdplanens leveranser (innehåll, kostnad och tid).
3. **P** Säkrat markinnehav för framtiden.
4. Älvstadenarbetet mer effektivt.
5. Konkretisera nycklar/utmaningar utifrån Vision Älvstaden som ger maximal utväxling.

6. Intressenthantering förbättrad.
7. ÄU upplevs som den nya sortens kommunala bolag.

8. Hållbarhetsaspekten och innovation och lärande är inarbetad i kärnprocessen.
9. Plattform för internkommunikation, samarbetsytor, diarium och e-arkiv används fullt ut.
10. **P** Projektmetodik och verktyg används fullt ut.
11. Utvalda processer kartlagda och implementerade.
12. **P** Kommunikationsfunktion som matchar verksamheten.

13. Kvalitetssäkrade scenarier på plats.
14. **P** Ekonomistyrning förbättrad.

15. Personalidé fastställd.
16. Rimlig arbetsbelastning för alla anställda.
17. Mångfald vid rekrytering.
18. Synligt ledarskap upplevs.

Status per önskad position 2017 – Leverans

Kvalitet/innehåll från visionen avvägd utifrån värderos och affären i samtliga projekt.

- **Trolig Leverans**
- Indikation: Magasin 113, 2 av 3 bygglov antagna för temporära bostäder i Frihamnen.

Kvalitetssäkra färdplanens leveranser (innehåll, kostnad och tid).

- **Trolig leverans**
- Indikation: Ramexploateringsavtal med Fastighetskontoret klart, Bada 2021 följer plan.

***P** Säkrat markinnehav för framtiden.*

- **Missad leverans**
- Indikation: Prel. prisindikation för intrång av E45 och Västlänken i Gullbergsvass, plan för Masthuggskajen, Frihamnen, Ringön och Lindholmen.

Älvstadenarbetet mer effektivt.

- **Trolig leverans**
- Indikation: Projektmetodik införande följer plan, SLK leder arbetet med reviderad färdplan, gemensam exploateringskalkylprocess. Styrgruppens pågående kalibreringsarbete.

Konkretisera nycklar/utmaningar utifrån Vision Älvstaden som ger maximal utväxling.

- **Trolig leverans**
- Indikation: testarena "levande bottenvåningar" i Skeppsbron pågår samt har projekt bottenvåningar på Lindholmen påbörjats med kommersiell samarbetspartner.

Status per önskad position 2017 – Intressenter

*Intressenthantering
förbättrad.*

- Trolig leverans
- Indikation: Handbok i konsortiekommunikation framtagen, utbildning i social media strategi.

*ÄU upplevs som den
nya sortens
kommunala bolag.*

- Trolig leverans
- Indikation: Utbildning i Klarspråk.

Status per önskad position 2017 – Process

Hållbarhetsaspekten och innovation och lärande är inarbetad i kärnprocessen.

- **Missad leverans**
- Indikation: Hållbarhetsdelar har implementerats i mallar och processer. Men innovationsdelen kvarstår.

Plattform för internkommunikation, samarbetsytor, diarium och e-arkiv används fullt ut.

- **Trolig leverans**
- Indikation: Internkommunikationsstrategi antagen. Levererar enligt ÄPICs implementeringsplan.

P *Projektmetodik och verktyg används fullt ut.*

- **Trolig leverans**
- Indikation: Levererar enligt MaXas implementeringsplan.

Utvalda processer kartlagda och implementerade.

- **Trolig leverans**
- Indikation: Budget- och prognosprocess levererade, Arbetshypotes över stadens processer finns.

P *Kommunikationsfunktion som matchar verksamheten.*

- **Levererad**
- Indikation: Uppdrag och organisation klar. Kommunikationschef rekryterad. Redan börjat leverera enligt handlingsplan.

Status per önskad position 2017 – Finansiellt

*Kvalitetssäkrade
scenarier på
plats.*

- **Trolig Leverans**
- Indikation: Arbetet med att tydliggöra exploateringsprocessen pågår inkl. roller och ansvar.

P
*Ekonomistyrning
förbättrad.*

- **Trolig leverans**
- Indikation: Förstudie av systemstöd och ekonomistyrningsprocess i projekt genomförd. Aktivt prognosarbete infört.

Status per önskad position 2017 – Medarbetare

Personalidé fastställd

- **Trolig leverans**
- Indikation: Personalidé framtagen för beslut kvartal 3.

Rimlig arbetsbelastning för alla anställda.

- **Trolig leverans**
- Indikation: Chefsworkshop med fokus på förmågan att prioritera, Tillgång till chefscoach, kvartsamtal.

Mångfald vid rekrytering.

- **Trolig Leverans**
- Indikation: Genom programmet "På rätt plats" har bolaget två praktikanter.

Synligt ledarskap upplevs

- **Levererad**
- Indikation: Kvartsamtal implementerat, Strukturerad och kontinuerlig kommunikation från utskotten.