



ÄLVSTRANDEN  
UTVECKLING

En del av  
Göteborgs Stad

**Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling**

Bolaget bedömer att det i styrelsehandlingen finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till [info@alvstranden.goteborg.se](mailto:info@alvstranden.goteborg.se).

# Välkommen till ordinarie styrelsesammanträde!

2019-10-25



- 1. Sammanträdet öppnande.**
- 2. Fastställa dagordning.**
- 3. Utse justerare att tillsammans med ordförande justera dagens protokoll.**
- 4. Fråga om jäv.**



**5. Beslutsärende:**  
Godkänna protokoll  
ordinarie styrelsesammanträden  
2019-09-20.\*

*Tomas Nilsson, Ordförande.*



## **6 a. Beslutsärende:**

Datum för presidie- och styrelse-  
sammans träden, årsstämmor samt  
ägardialog.

*Ulf Johansson, Styrelsesekreterare*

# Förslag till beslut: Datum för presidie- och styrelse-sammanträden, årsstämmor samt ägardialog

- Styrelsen fastställer datum för presidie- och styrelse-sammanträden, årsstämmor samt ägardialog för Älvstrandenkoncernen 2020 enligt förslag presenterat i Bilaga 1 till Styrelsehandling 6.



## **6 b. Beslutsärende: Inriktningsbeslut förvärv**

*Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling.*





















## **7. Beslutsärende:** Likabehandlingsplan 2019–2020.

*Lena Andersson, Vd*

# Förslag till beslut: Likabehandlingsplan 2019–2020

- Styrelsen godkänner Likabehandlingsplan 2019–2020.





## **8. Beslutsärende: Deltagande Mipim 2020.**

*Lena Andersson, Vd.*

# Förslag till beslut: Mipim 2020

- Styrelsen godkänner att Älvstranden Utveckling deltar vid Mipim 2020 med max två personer. Total kostnad: max 105 000 kronor exklusive moms.

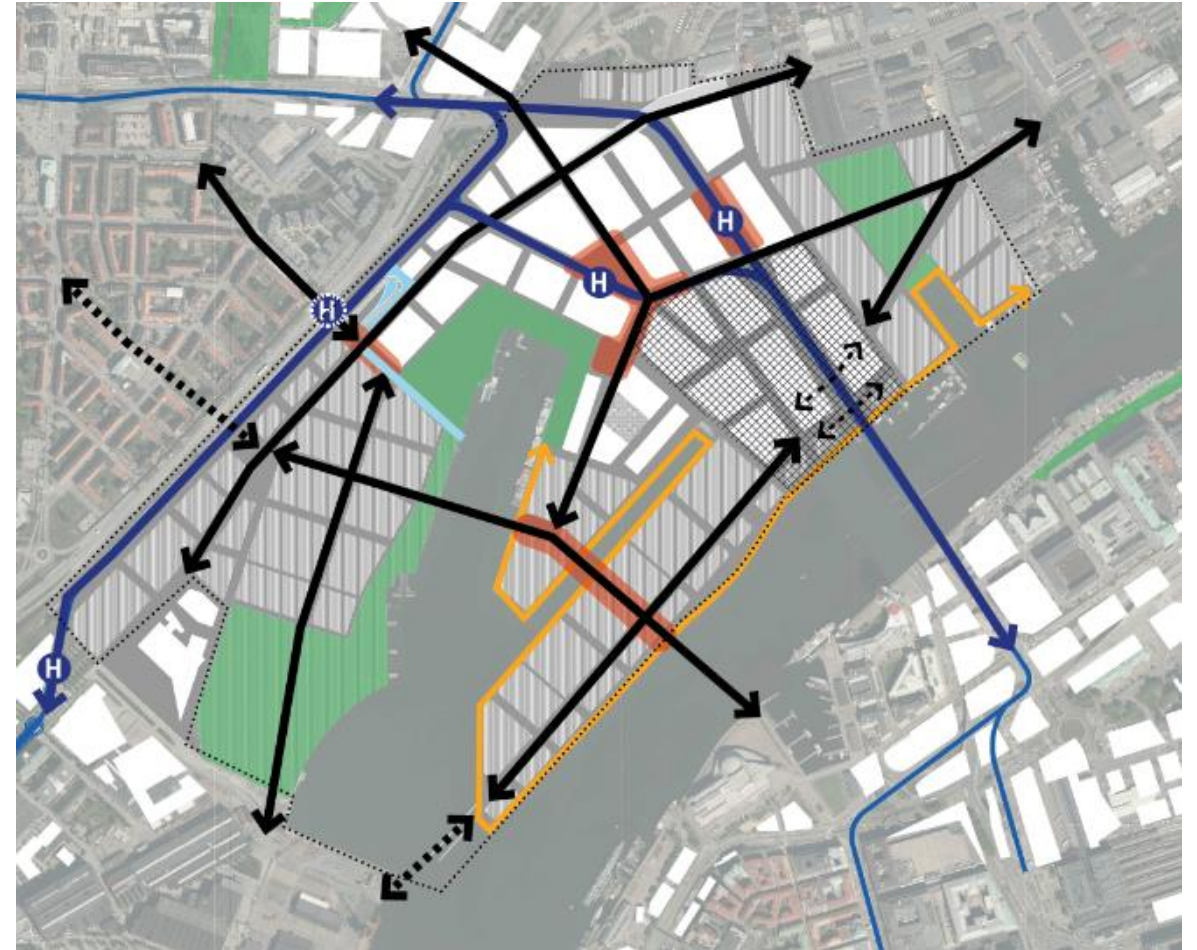


## **9. Beslutsärende:** Avtalsuppdatering konsortiet Frihamnen, etapp 1.

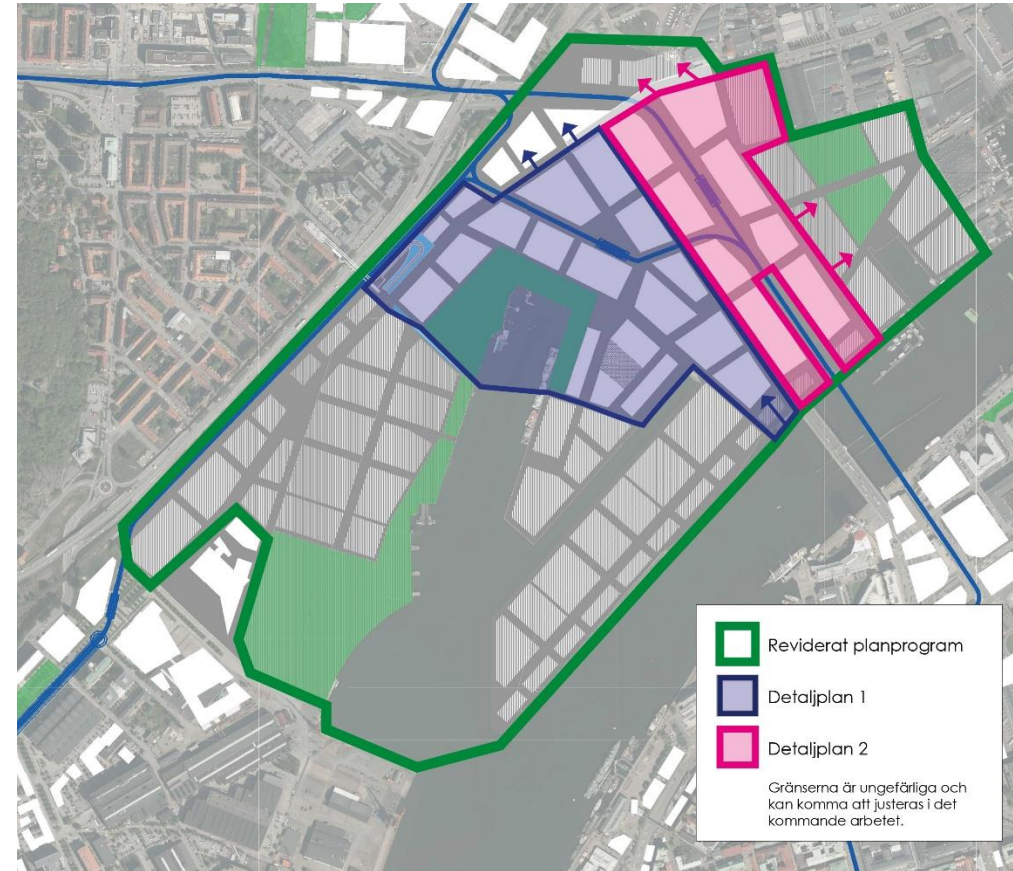
*Tomas Thorin, Affärsutvecklare.*

# Avtalsuppdatering konsortiet Frihamnen, etapp 1

- Ny struktur för utbyggnad av Frihamnen.
- Befintlig markanvisning behöver anpassas.



# Planområde för detaljplan etapp 1 kommer sannolikt att ändras



# Nuvarande markanvisningsavtal

- Markanvisningsavtal våren 2015 med:
  - NCC Property Development
  - Bonava
  - Rikshem
  - Botrygg
  - Magnolia
  - Framtiden / Parkeringsbolaget
  - Jungberg & Rothman Kvarterfastigheter
  - Hauschild + Siegel Architecture
- Förlängning av Markanvisningsavtal 2019-04-11.

# Befintligt omfattning Samarbetsavtal

Avtalspaket Samarbetsavtal består av:

- Samarbetsavtal 1, tecknat 2015-08-25.
- Tillägg till Samarbetsavtal 1, tecknat 2016-01-21.
- Samarbetsavtal 2, tecknat 2016-04-13.
- Tillägg till Samarbetsavtal 2, tecknat 2017-08-31.

# Avtalsuppdatering Markanvisningsavtalet

Konsekvens av att strukturen arbetats om:

- Markanvisningsavtal löper till och med 2019-10-31.
- Förlängs på oförändrade villkor t.o.m. 2020-04-30.
- Inför 2020-04-30 tas nya avtal fram reviderad avseende parter.
- Förtydliga omfattning Etapp 1.
- Öppnar upp för att parter kan få anvisning i Etapp 2.



# Avtalsuppdatering Samarbetsavtal

Ta fram nytt avtal till 2020-04-30.

– Uppdateras:

- Tider.
- Reglering av Konsortieekonomi.
- Princip för sanering förorenad mark.

– Kvarstår:

- Älvstranden Utvecklings åtagande för hinder i mark.
- Byggherrarnas åtagande om låga hyror.

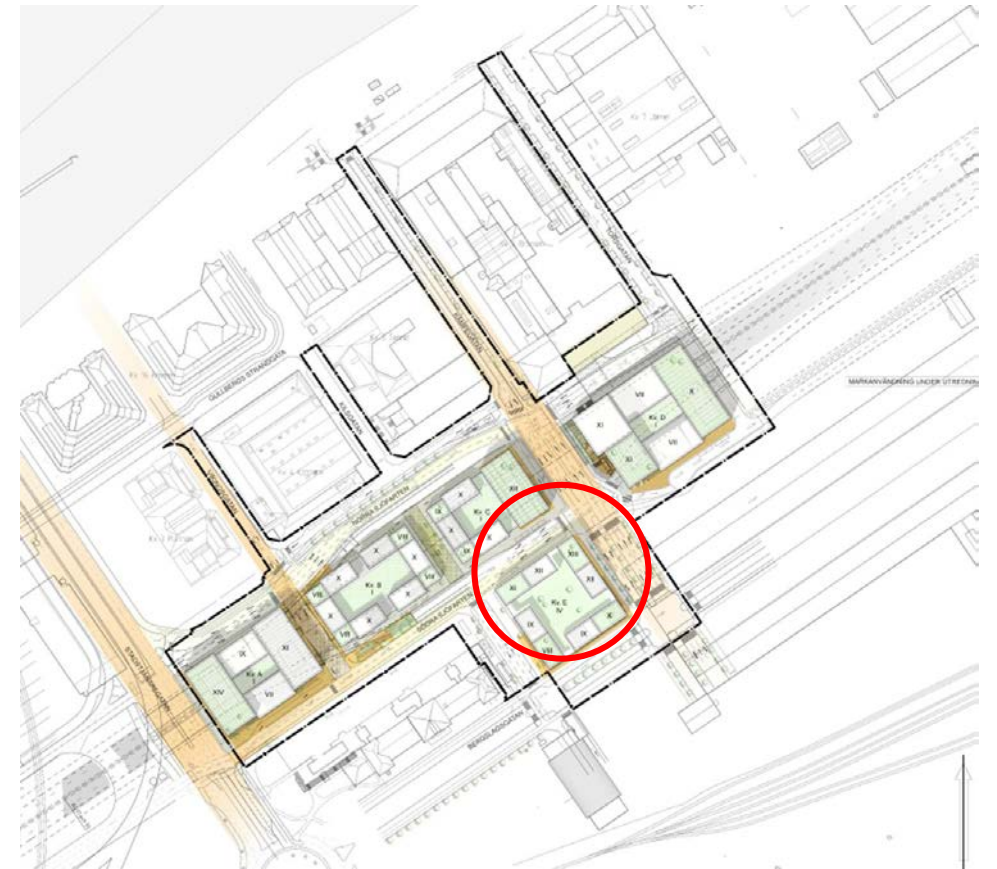
# Förslag till beslut:

## Avtalsuppdatering konsortiet Frihamnen, etapp 1

- Styrelsen godkänner att Norra Älvstranden Utveckling AB via dotterbolaget Göteborgs Frihamns AB förlänger nuvarande Markanvisningsavtal med i övrigt oförändrade villkor till och med 2020-04-30.
- Styrelsen godkänner att Norra Älvstranden Utveckling AB via dotterbolaget Göteborgs Frihamns AB tar fram nya Markanvisningsavtal och Samarbetsavtal att teckna inför 2020-05-01.

# Kompletterande information om försäljning kv E, Gullbergsvass

- Köpeskilling, efter prisjustering för arkeologi, hinder i mark samt förorenad mark är cirka 100 mnkr.
- Bokfört värde för markområdet är cirka 9,7 mnkr.
- Rivning av del av terminalbyggnad är kostnads-beräknad till cirka 43,9 mnkr inklusive moms
- Resultat av försäljningen är cirka 46,4 mnkr.





**10. Beslutsärende:**  
Överlåtelseavtal Lundbyvassen,  
Frihamnen till Smyrnaförsamlingen.

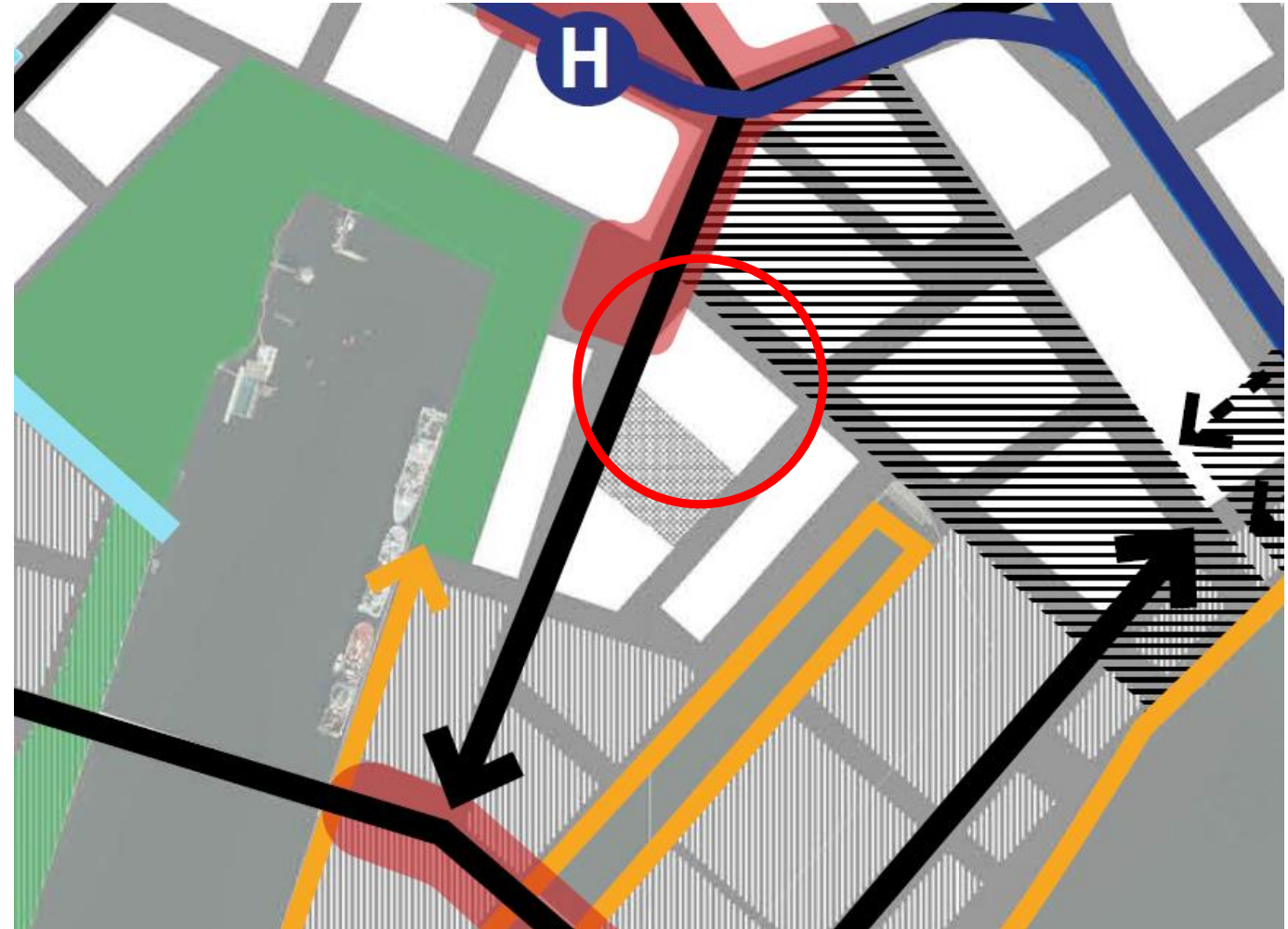
*Tomas Thorin, Affärsutvecklare.*

# Överlåtelse av del av Lundbyvassen 736:168 till Smyrnaförsamlingen

- Beslutsärende.
- Inriktningsbeslut av styrelsen 2019-06-14.
- Information till styrelsen 2019-04-26.

# Markområdets läge

- Erbjuder Smyrnaförsamlingen att förvärva del av Frihamnen.
- Läget är avstämt mot struktur för ny detaljplan.
- Läget mellan befintliga byggnader utnyttjas optimalt.



# Förutsättningar för byggnationen

- Markområde är cirka 3 900 kvm.
- Ska uppföra kyrkobyggnad om cirka 8 000 kvm BTA.
- Etableringen sker innan ny detaljplan är framtagen.
- Stadsbyggnadskontoret är beredda att bevilja bygglov samt avstycka fastighet.
- Älvstranden Utveckling ska godkänna bygglovshandling för att säkerställa synkronisering med ny detaljplan.
- Enligt plan tillträder köparen marken under Q1 2020.

# Ekonomi

- Markområdet är värderat av respektive part.
- Vår värdering anger ett byggrättsvärde på 2 500 kr/kvm BTA.
- Smyrna anger ett intervall på 1 500–2 000 kr/kvm BTA.
- Överenskommen marknadsvärde 17 mnkr (2 125 kr/kvm BTA).
- Prisjustering för marksanering cirka 0,6 mnkr.
- Vi står kostnad för tillfällig VA med cirka 0,5 mnkr.
- Bokfört värde för aktuellt markområde cirka 0,9 mnkr.
- Vinst uppgår till cirka 15 mnkr.
- Om bygglov eller detaljplan medger byggrätt för bostäder utgår tilläggsköpeskilling.



# Risker

- För att minska risk för att byggnation inte påbörjas inom skälig tid har Älvstranden Utveckling rätt att återköpa fastighet.
- Köparen förbinder sig att verka positivt för kommande detaljplan och bygglovsärenden.
- Köparen är informerad om, och övertar ansvaret för, sanering av markföroreningar.

## Förslag till beslut:

# Överlåtelseavtal Lundbyvassen, Frihamnen till Smyrnaförsamlingen

- Styrelsen godkänner att Norra Älvstranden Utveckling AB via dotterbolaget Göteborgs Frihamns AB avyttrar del av Lundbyvassen 736:168 till Smyrnaförsamlingen i Göteborg för en köpeskilling om 16,4 miljoner kronor.



## **14. Informationsärende:** Försäljning G-lotten, Masthuggskajen till Parkeringsbolaget.

*Tomas Thorin, Affärsutvecklare.*

# Överlåtelse del av Masthugget 30:8 till Parkeringsbolaget

Beslutsärende.

Information om överlåtelsen  
till styrelsen 2019-09-20.

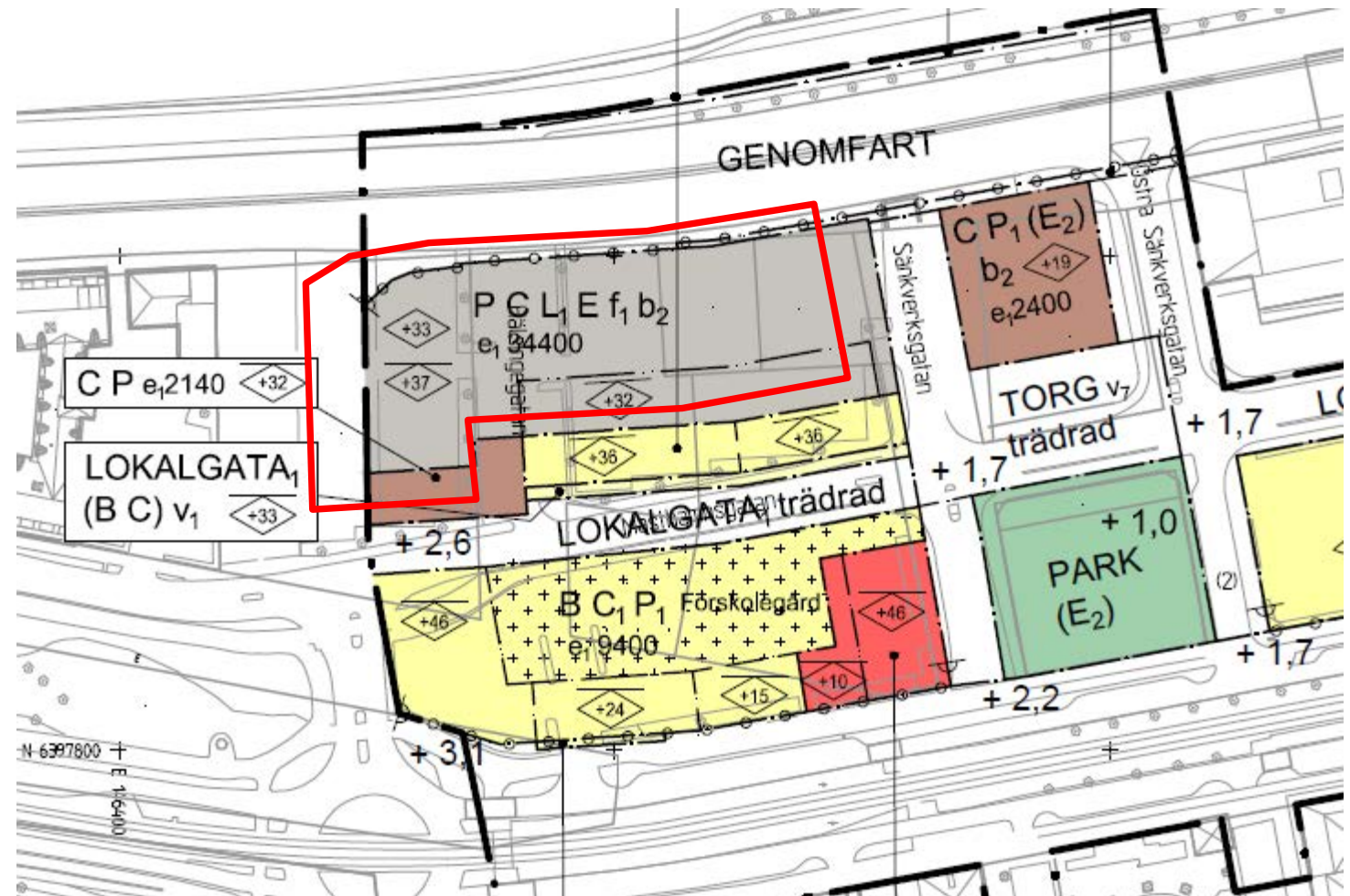


# Överlåtelse del av Masthugget 30:8

Överlåtelsen är en del av att genomföra utbyggnaden av Masthuggskajen enligt tidigare beslut.

Överlåtelsen avser:

- 34 400 kvm byggrätt för parkeringsändamål.
- 2 140 kvm byggrätt för kontor.
- Detaljplanen medger även handel och t. ex. idrottshall.



# Ekonomi

- Överlåtelsen ska ske på motsvarande villkor som för vårt förvärv från Fastighetskontoret.
- Marknadsvärdet är framtaget med hjälp av tre oberoende värderingar.
- Justering görs för förorenad mark, hinder i mark samt arkeologi.
- Slutlig köpeskilling för markområdet är cirka 29,5 mnkr.
- Exploateringskostnader samt bokförda värden uppgår till cirka 16,5 mnkr.
- Vinst uppgår till cirka 13 mnkr.

# Risker

- Köparen har fått information om, och övertar risk för:
  - Sanering markföroreningar.
  - Hinder i mark.
  - Arkeologi schaktövervakning.

## Förslag till beslut:

# Överlåtelseavtal G-lotten, Masthuggskajen till Parkeringsbolaget

- Styrelsen godkänner att Älvstranden Utveckling AB via dotterbolaget Södra Älvstranden Utveckling AB avyttrar del av Masthugget 30:8, område 8, till Göteborgs Stads Parkering AB för en köpeskilling om 29,5 miljoner kronor.
- Styrelsen ger Vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.



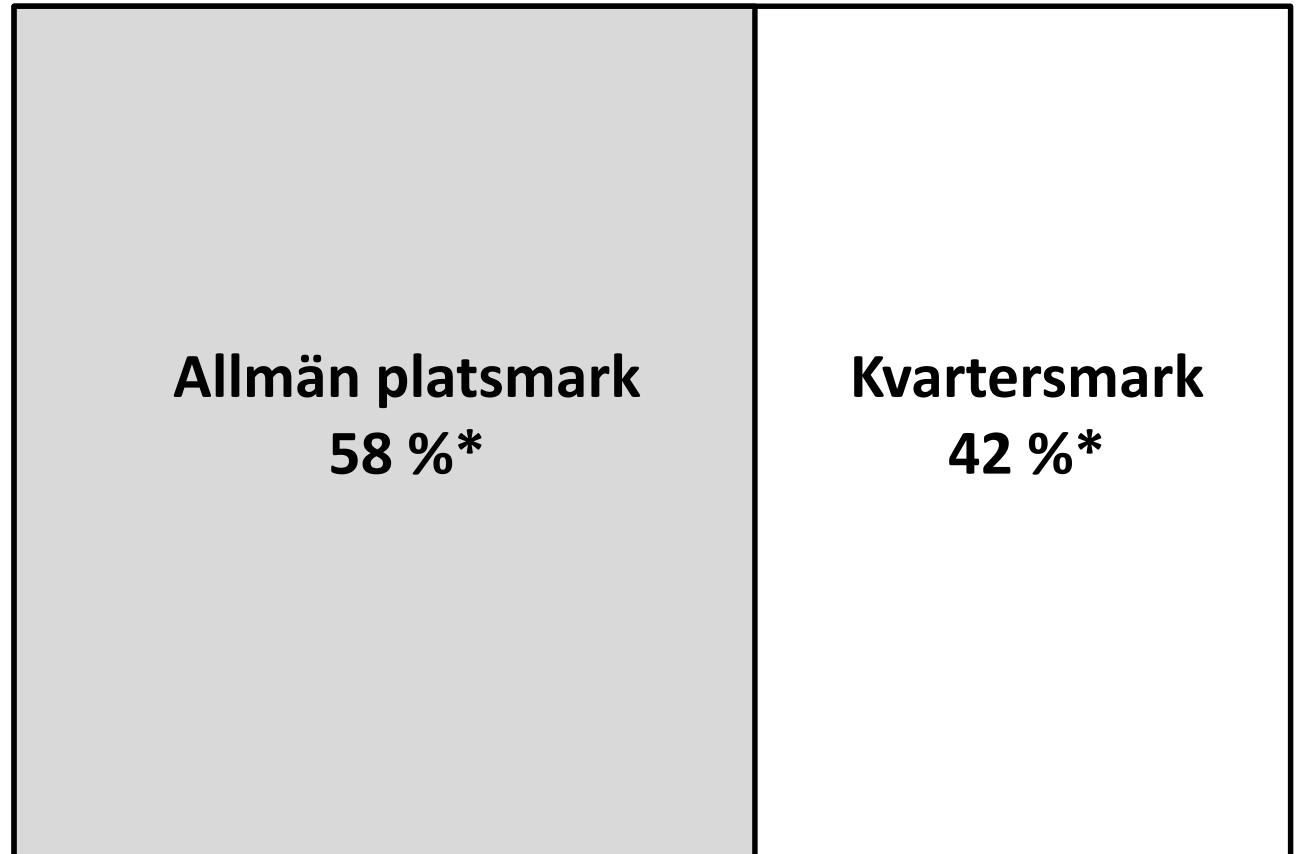


## **12. Beslutsärende:** Utbyggnad av Masthuggskajens Halvö.

*Mats Ransgård,  
Chef Mark och anläggning.*

# Varför föreslås Älvstranden Utveckling bygga Halvön?

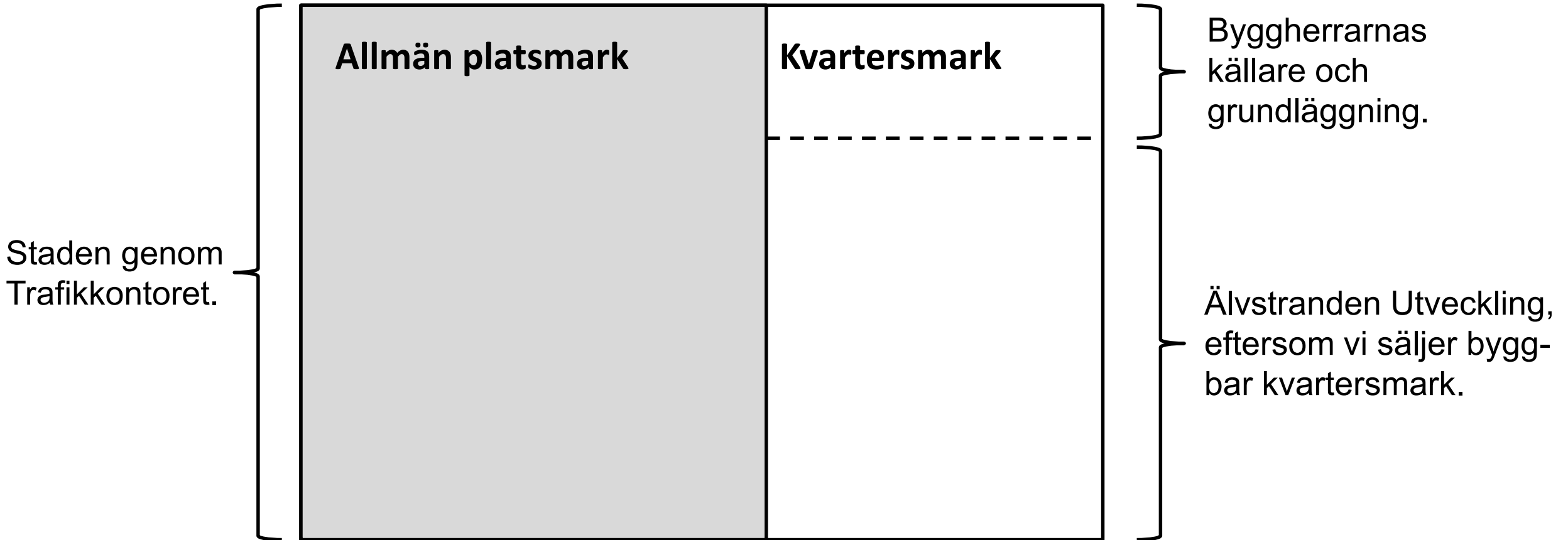
I Masthuggskajens detaljplan ingår att skapa ny byggbar mark på en halvö ut i Göta älv.



\*Andel av markarea i vattenområde.

# Halvö med flera huvudmän

Staden och konsortiet konstaterade tidigt mycket stora svårigheter om halvön byggs ut i flera entreprenader.



# Alternativen

1. *En av de privata byggherrarna i konsortiet bygger hela halvön, inklusive stadens del enligt särskild ordning.*
  2. *Trafikkontoret bygger hela halvön, inklusive kvartersmark.*
  3. *Älvstranden Utveckling bygger hela halvön, inklusive stadens del enligt särskild ordning.*
- ≠ *Varje huvudman bygger sin del enligt allmän ordning.*

# Förutsättningar för särskild ordning i vår regi

*Ur ägardirektivet:*

## **Bolagets uppdrag**

Bolagets övergripande uppdrag är att uppfylla Vision Älvstaden. I förverkligandet av Visionen som innebär att skapa en hållbar stadsutveckling, kommer bolaget att förvalta, utveckla samt avyttra fastigheter inom exploateringsområdena. *Bolaget ska kunna ta risker och verka dels som ett utvecklingsbolag dels som byggherre.* Uppdraget ska fortlöpa under den period som förverkligandet av Vision Älvstaden pågår.

# Förutsättningar för särskild ordning i vår regi

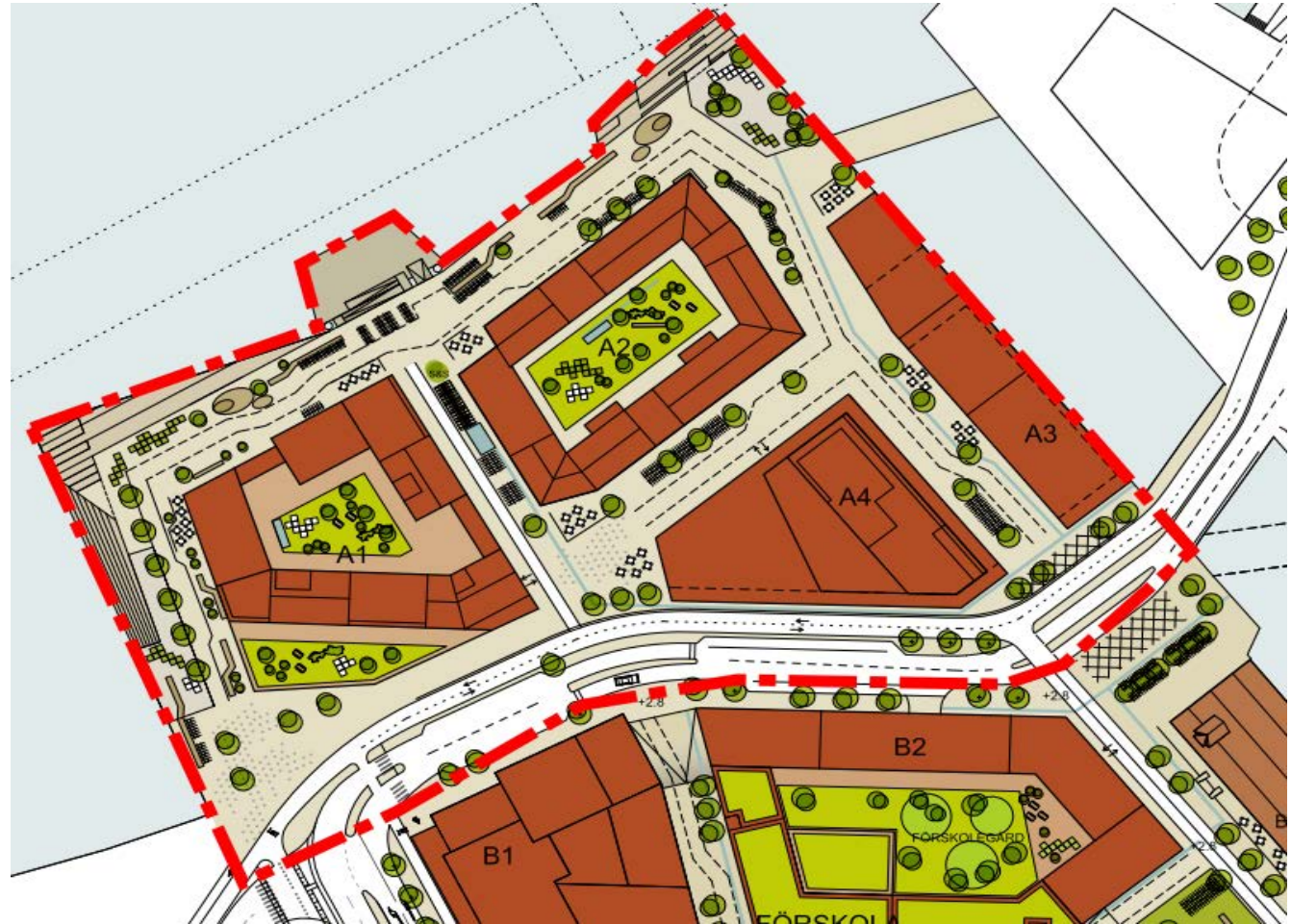
- Öppnas för möjlighet att bygga stadens del av halvön i så kallad särskild ordning i Genomförandeavtalet beslutat i Kommunfullmäktige.
- Intention att bygga halvön i särskild ordning avtalat i Mark- och exploateringsavtal med Byggherrarna.

## Utdrag ur Genomförandeavtal:

### *Utbyggnad i särskild ordning*

Allmän plats inom delar av planområdet, t. ex. den så kallade halvön (nybyggnation ut i älven), ungefärligt markerat med rött på **bilaga 10**, kan komma att byggas ut av exploatör. Om kommunen bedömer att det är lämpligt kommer det att regleras i separat tilläggsavtal mellan berörda parter. Kommunen ansvarar för att utreda frågan.

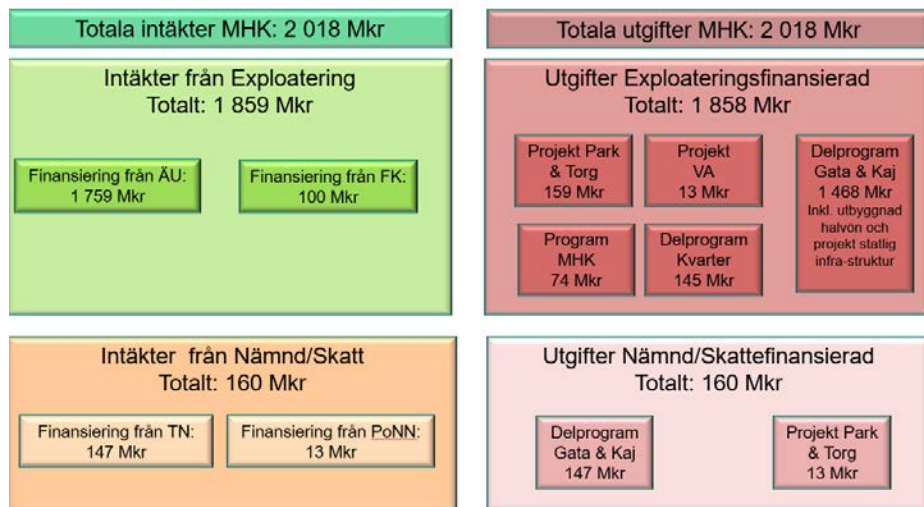
# Särskild ordning, preliminär omfattning yta



# Särskild ordning, preliminär ekonomi

- Total beslutad och godkänd exploateringskalkyl är 2 018 mnkr.
- Vår del av Halvön efter successivkalkylering och föreslagen fördelning mellan TK och ÄUAB/SÄUAB av allmän plats är cirka 686 mnkr (av totalt Gata/kaj 1 468 mnkr).

Stadens totala ekonomi enligt genomförandeavtalet

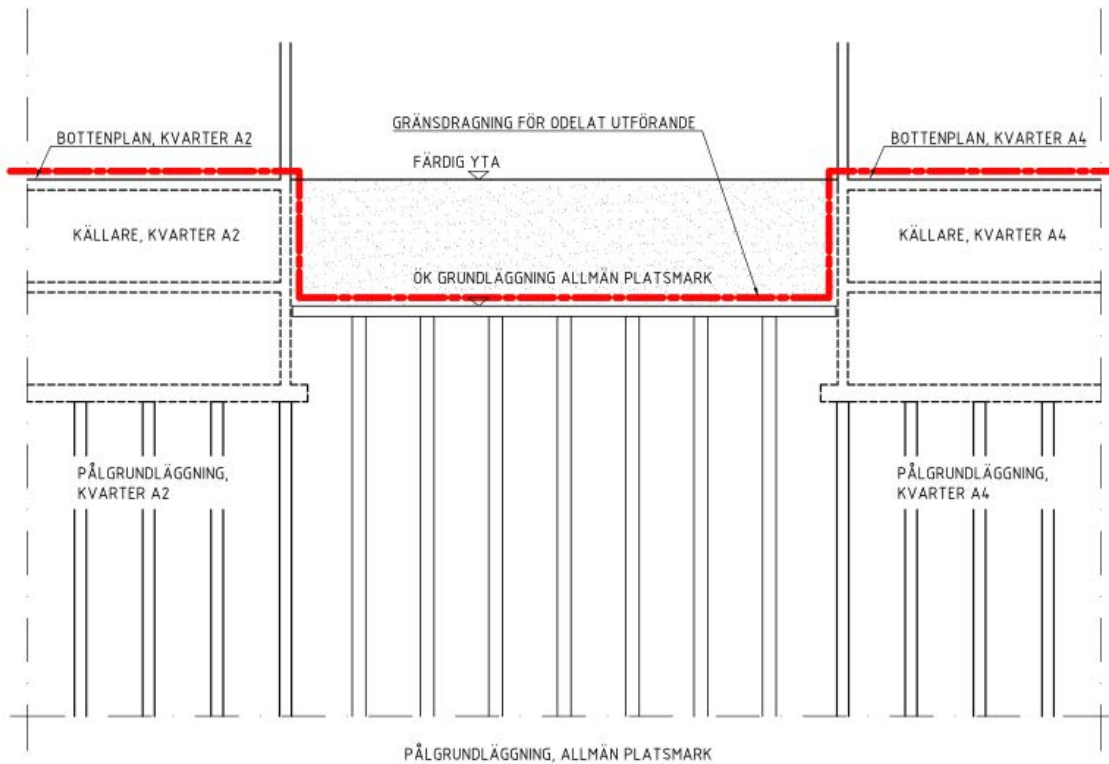


Förslag på fördelning

Kostandspost i Exploateringskalkylen	Total summa i exploateringskalkyl	Förslag på summan som ingår i halvbyggnationen
Grundläggning och fyllning	199 600 000	199 600 000
Kajkonstruktion	196 100 000	196 100 000
Uppfyllnad allmän plats till +2,8	3 040 000	3 040 000
Ny tillägsplats för oljebåt på Skeppsbropiren	30 000 000	30 000 000
Sanering allmän platsmark	20 000 000	4 000 000
Muddring för oljeolssningsplats	450 000	450 000
Muddring övring älvbotten utanför spontkaj och ny älvhållsplats	600 000	600 000
Slutundersökning Arkeologi	9 500 000	-
Rivning Befintlig GC-bro	1 000 000	1 000 000
Rivning Befintliga kajer	16 000 000	16 000 000
Rivning av Befintlig VA-Allmän platsmark	5 000 000	-
Flytt ledningar (Emigrantvägen + Övrigt)	23 000 000	-
GC-bro (flytt av gamla Masthamsbron)	30 000 000	4 500 000
Ny bro till Rosenlundgatan Skeppsbron	50 000 000	-
Provisorier (Endast i samband med allmän plats)	20 000 000	10 000 000
Kostnader för övriga trafikomläggningar	20 000 000	4 000 000
Projektering	-	46 929 000
Oförutsedd	250 314 872	125 157 436
Byggherredmin 3%	-	19 241 293
Myndighetsavgifter 4%	-	25 655 057
<b>Summa</b>		<b>686 272 787</b>

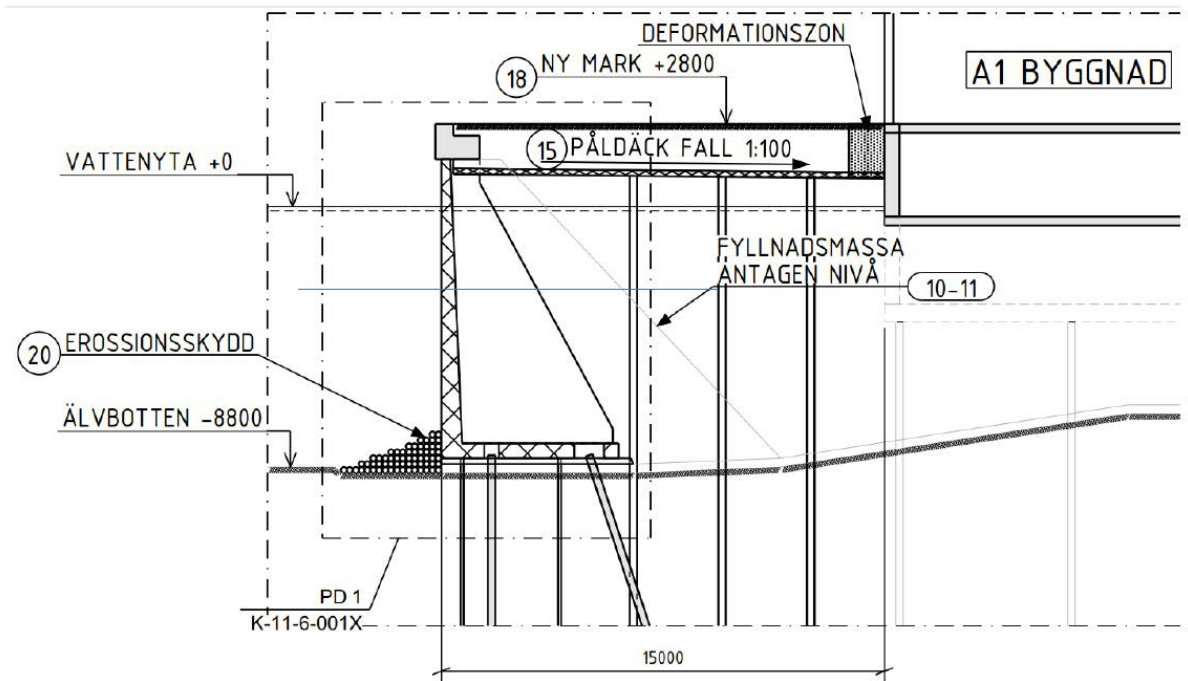


# Särskild ordning, preliminär omfattning/alternativ kajlösning



Principiell utformning för konstruktioner för diskussion av gränsdragning Kvarter A4, Allmänplatsmark och Kvarter A2

Med denna alternativa konstruktionsmetod består halvöns sidor av förtillverkade L-stöd, vilka kommer att utgöra kajsidor med integrerat påseglingskydd mot Göta älv. Detta skapar en permanent, tät och hållbar kajkonstruktion av betong som inramar hela halvön mot älven.



Figur 2. Sektion. Föreslagen kajlösning med L-stöd i driftskedet. (sifferhänvisningar, se avsnitt Preliminär arbetsordning)

# Nuläge: Följande pågår

- Arbete med projektering för upphandling entreprenad (COWI upphandlad konsult).
- Samverkansavtal med exploatörerna klart för signering.
- Gränsdragningsdiskussioner Älvstranden Utveckling/Trafikkontoret allmän plats inom Halvön.
- Arbete med att få beställning av staden, målbild att om så krävs få beslut även i Kommunfullmäktige 2019-12-10.
- Arbete med att ta fram en inköpsstrategi.

# Juridik – Avtalen och dess beroenden

1. Att utföra utbyggnaden av halvön i särskild ordning är villkorat att det tecknas Samverkansavtal med berörda exploatörer samt att Staden (TK eller FK) ger uppdrag åt Älvstranden Utveckling AB eller Södra Älvstranden Utveckling AB att bygga ut del av allmän plats och allmänna anläggningar.
2. Båda avtalen kräver styrelsebeslut.  
Avtal med Staden kräver därefter beslut i nämnd och eventuellt även i KS och KF.
3. Samverkansavtal för projektering och utbyggnad av Halvön klart för signering 2019-10-13.



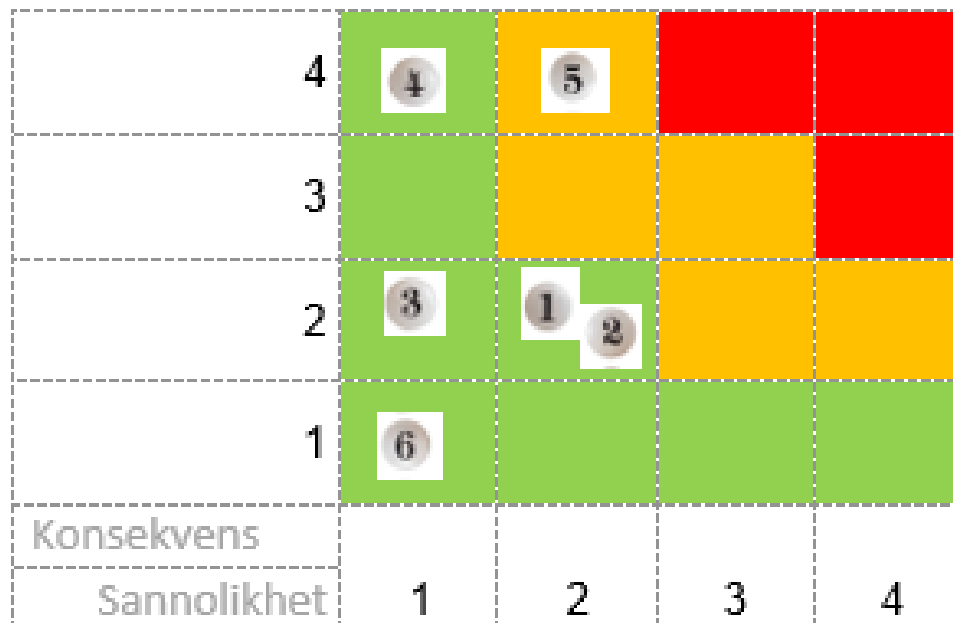
# Risker och Möjligheter

nr	Riskområde	Riskbeskrivning	Åtgärd	Möjlighet	S	K	S*K =
1	Teknik/ Projektering	Arbete i vatten, grundläggning med pålning	Multipla kompetenser, Expertråd, externgranskning (GK3)	Samordnad projektering av grundläggning och utbyggnadsordning ger bättre kontroll	2	2	4
2	Avtal/ Konsortie	Någon vill hoppa av / Tvist	Neutral processledare och jurist vid framtagande av samverkansavtal, Regleringar och Tvisteordning i tilläggsavtal	Riskfördelning, omtag vid upphandling	2	2	4
3	Ekonomi	Budget, kalkyl, upphandling och konkurrens. ÖK med Staden.	Kontroll av budget dec 2019, upphandlingsstrategi och leverantörs dialog Samtal och exploateringskalkyl	Kontroll på ekonomi, möjlighet till omtag, bredare konkurrens ger lägre anbud Samordningsvinst vid tydliga gränssnitt	1	2	2
4	Moms	Momsrisk	Egen extern expertis + liksom hos exploitörer eniga, riskfördelning i Samverkansavtal		1	4	4
5	Upphandling	Risk för överklagande , risk för höga och för få anbud.	LOU tillämpas vid upphandling av entreprenör EU upphandling, Bred konkurrens, Alternativ lösning,	Flera och rimliga anbud fås genom rätt upphandlingsstrategi och leverantörs dialog	2	4	8
6	Utförande	Komplicerat med många intressenter och svåra gränssnitt avseende grundläggning och sättningar	En samordnad beställning till en entreprenör minskar risken Styrning av rätt förutsättningar	Ger istället en stor möjlighet till samordningsvinster	1	1	1

# Riskmatris, sannolikhet/konsekvens

1. Teknik/projektering
2. Avtal/konsortium
3. Ekonomi
4. Moms
5. Upphandling
6. Utförande

	Sannolikhet	Konsekvens
4	Mycket sannolik	Mycket hög
3	Sannolik	Hög
2	Låg Sannolikhet	Låg
1	Mycket låg sannolikhet	Mycket låg



# Nästa steg efter signering Samverkansavtal med exploatörerna

- Fortsatt arbete med att få en beställning från TK/FK och dess konsekvenser – kräver nytt styrelsebeslut.
- Kvalitetssäkring av ingående budget i beställning från TK/FK.
- Fortsatt arbete med att ta fram tilläggsavtal med exploatörerna för att hantera upphandlingen.
- Fortsatt arbete med risker och möjligheter.
- Fortsatt arbete med upphandlingsstrategi och förfrågningsunderlag.





# Förslag till beslut: Utbyggnad av Masthuggskajens Halvö

1. Styrelsen beslutar att fortsatt arbeta med intentionen att Älvstranden Utveckling AB eller Södra Älvstranden Utveckling AB tar på sig rollen att som byggherre utföra del av allmän plats och tekniska anläggningar för Masthuggskajens Halvö.
2. Styrelsen beslutar att ge Vd i uppdrag att ensam för Södra Älvstranden Utveckling AB och Älvstranden Utveckling AB underteckna Samverkansavtal 1 med exploatörerna. Detta avtals giltighet är villkorat av att avtal och/eller beställning tecknats samt att nödvändiga beslut fattats inom Göteborgs Stad genom Fastighetskontoret senast 2020-06-30.
3. Styrelsen beslutar att ge Vd i Södra Älvstranden Utveckling AB och Älvstranden Utveckling AB i uppdrag att arbeta vidare med att förhandla fram avtal och/eller beställning med Göteborgs Stad för utbyggnad av allmän plats inom Halvön för senare beslut i styrelsen.
4. Styrelsen beslutar att ge Vd i Södra Älvstranden Utveckling AB och Älvstranden Utveckling AB i uppdrag att arbeta vidare med att förhandla fram avtalsförslag/beställning med exploatörerna för grundläggning av kvarter inom delar av Halvön för senare beslut i styrelsen.
5. Beslutet är villkorat av att Kommunfullmäktige godkänner ärendet.

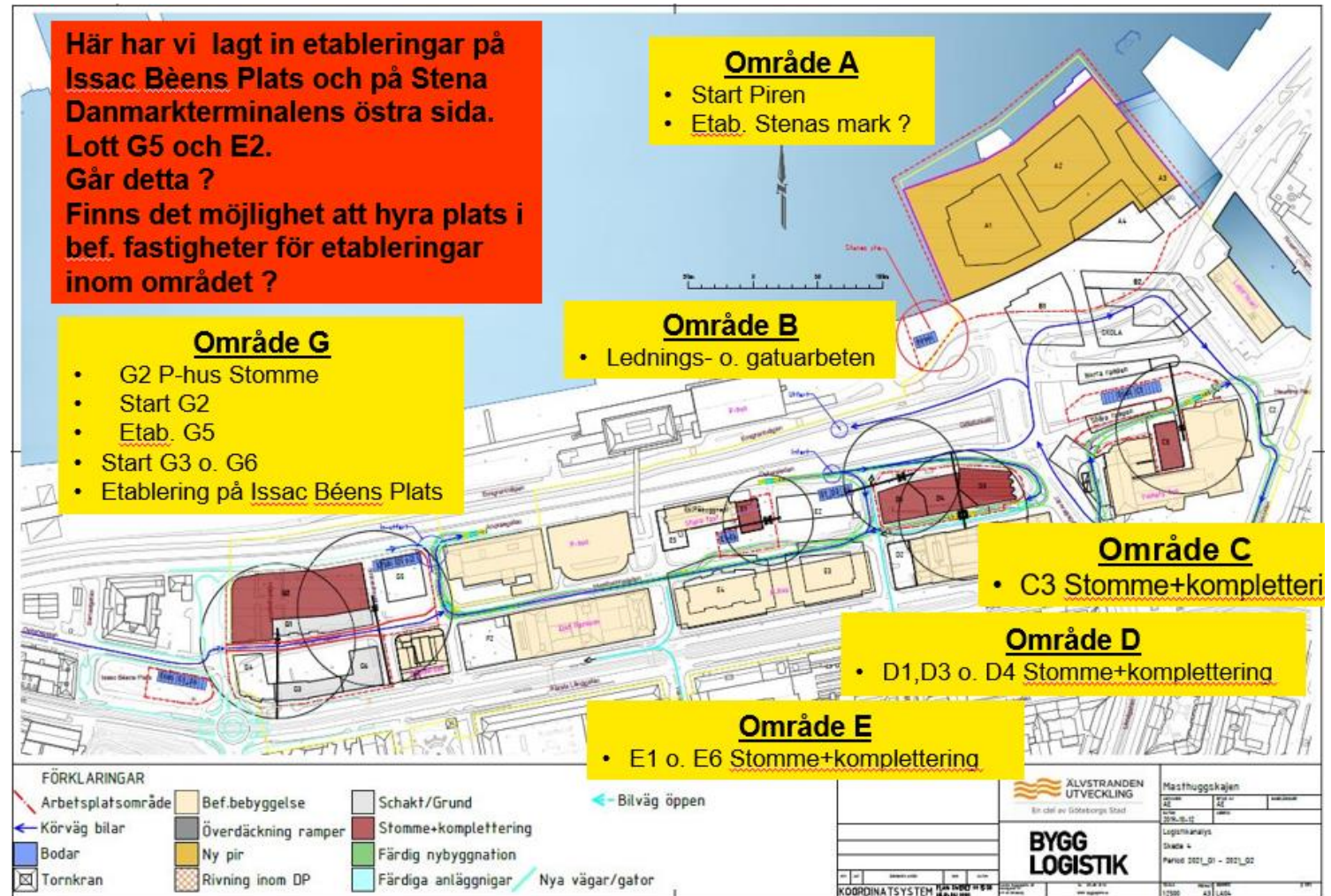


## **13. Informationsärende: Statusrapport Masthuggskajen**

*Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef.*

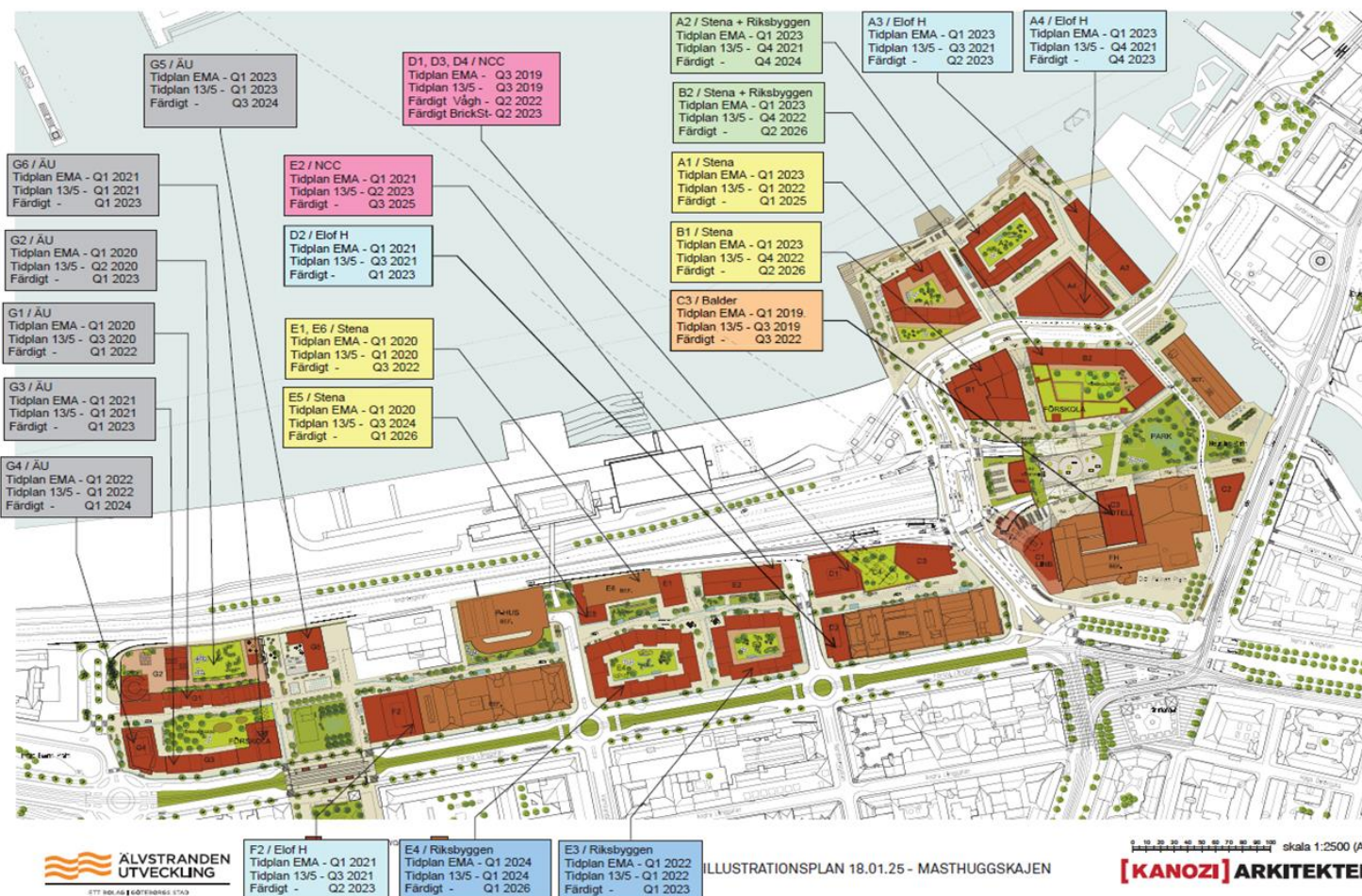
# Masthuggskajen: Pågående arbeten Skede 4, 2021\_Q1-2021\_Q2

- Byggstart två projekt.
- Genomförandeplanering – bygglogistik, etablering, trafik, parkering.
- Miljökontroller.
- Tidplan, samordning. Kvarters-utbyggnad/utbyggnad allmän plats.
- Halvön – avtal och beställning.
- Avtal Parkeringsbolaget.
- Fastighetsbildningar/överlåtelse.
- Utredning Kommersen.



# Masthuggskajen: Kritiska aktiviteter

- Trafikkontorets framdrift på Genomförandestudien (GFS).
- Synkronisering av tidplanerna.
- Bestämning av "Halvön"
- Tidplan för P-hus.
- Byggsamordning första projekten.





## 14. Informationsärende: Statusrapport Skeppsbron

*Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef*

# Skeppsbron: Uppdrag som svar på KS-beslut 19 juni

- SLK leder uppdraget och utförs av programorganisationen för Skeppsbron.
- En uppdragsplan är framtagen.
- Uppdelat i olika arbetsgrupper.
- Utförs augusti–november 2019. Rapportering till styrgrupp.
- Leverans 30 november.
- Förväntat politisk behandling KS/KF januari/februari 2020.



# Utredningsarbetet: Utdrag från rapport 2019-10-22

## Skiss Alternativ 2

- Arbetet har fortgått med god progress och vi förväntar oss att arbetsgrupperna blir klara med sina rapporter till 15 nov.
- Vi har tagit fram olika skissförslag för allmän plats utan det underjordiska garaget.
- Vi har i uppdragsarbetet kommit fram till tre olika alternativ att utgå ifrån:
  1. Alternativ 1 är givet dvs. det är det ursprungliga alternativet enligt GFS med de modifieringar som är beskrivna i TU från SLK i maj 2019.
  2. Alternativ 2 är ett minsta möjliga alternativ enligt SBK:s bedömning för att hålla oss inom Detaljplanen och dess kvalitetsintentioner, med smärre förändringar av planen.
  3. Alternativ 3 är ett lågbudgetalternativ som inte kommer att täckas inom Detalj-planen utan kräver en ny detaljplan.



- Reducerad utbyggnad av kaj och pirar.
  - Inga kajhus.
  - Mindre P-anläggning.
  - Cykelstråk flyttas till Stora Badhusgatan.
- Medför reducerade intäkter, osäkerhet om skadestånd krav, reducerade nyttor.

# Önskemål från Älvstranden Utveckling för Skeppsbron





# Skeppsbron 1922



Skeppsbron var – tillsammans med Stenpiren – den första kajen som anlades längs Göta älv. Bilden är från 1922.

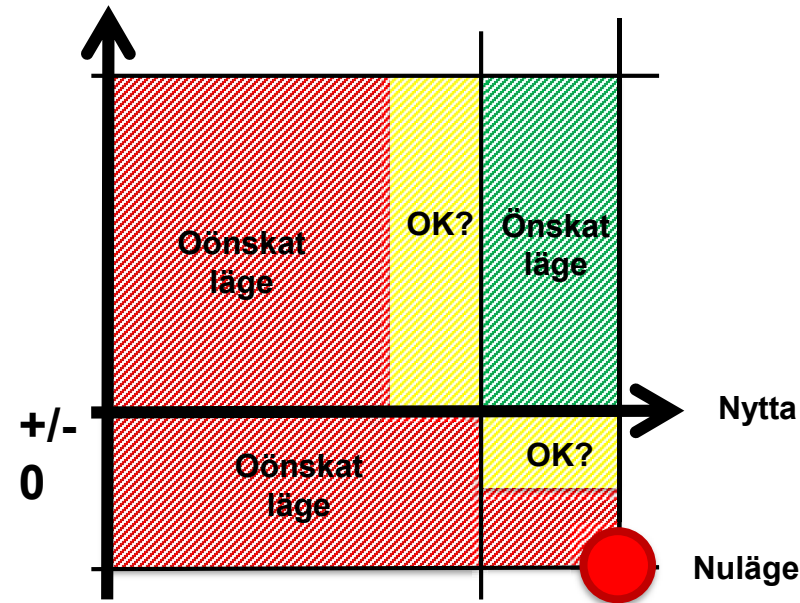
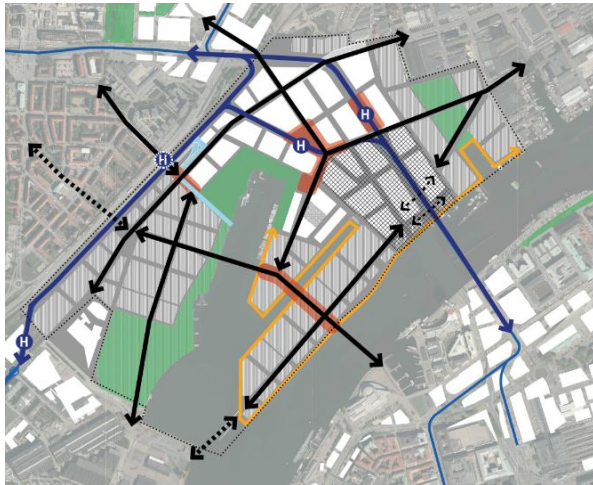


## **15. Informationsärende:** Statusrapport kvalitetssäkring och analys Femte strukturen Frihamnen.

*Lina Gudmundsson, Projektledare.*

# Summering av styrelsesammanträdet den 20 september

**Ekonomiskt  
Resultat  
(A+del av B)**



## Ingångsvärden/Målsättningar i helhetsgreppet i staden:

50% hyresrätter, 50% bostadsrätter

50% av HR har snitthyra 1.200 kr/BOA, år

1% av entreprenadkostnaden avsätts för konst

Lågt P-tal, dock ej definierat exakt hur lågt

Stadspark 10 ha vid vattnet

Stadsdelspark 2 ha på Ringön

2 boende per lägenhet (varav 0,5 barn?)

10 kvm offentlig friyta per boende (>15% offentlig friyta)

0,5 barn per lägenhet

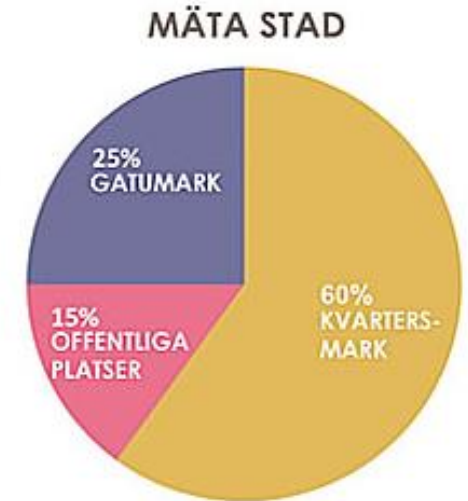
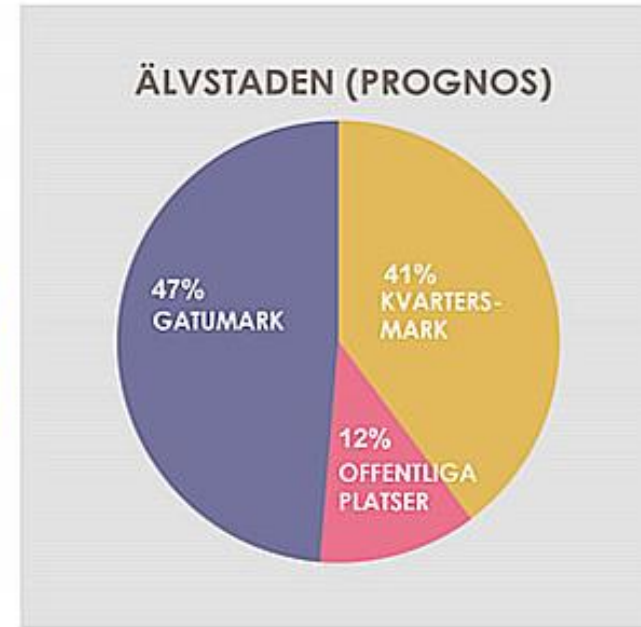
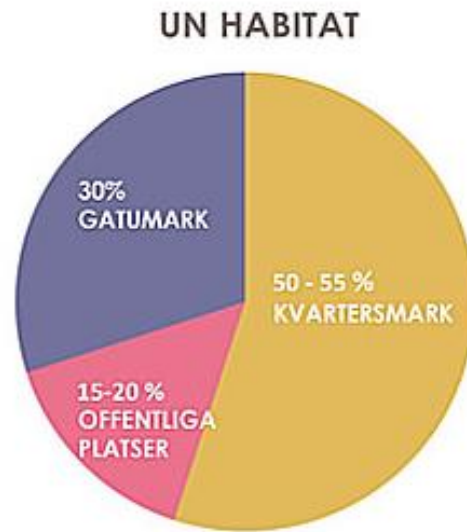
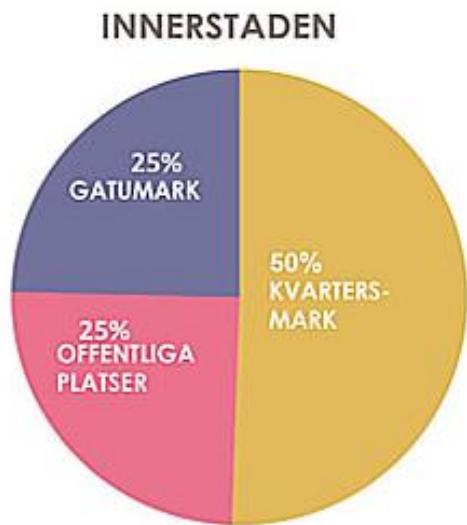
33% barn i FS, 22% i F-3, 45% i 4-9

18 barn/avd i FS, 25 barn/klass i F-3, 30 st i 4-9

35 kvm friyta/barn i FS, 20 kvm i F-3, 15 kvm i 4-9

Max 30% av enskild park får samnyttjas

# Exempel på parametrar vi nu arbetar med



*Illustration från PBL-programmet för Lindholmen.*

# Det är inte så illa i Frihamnen

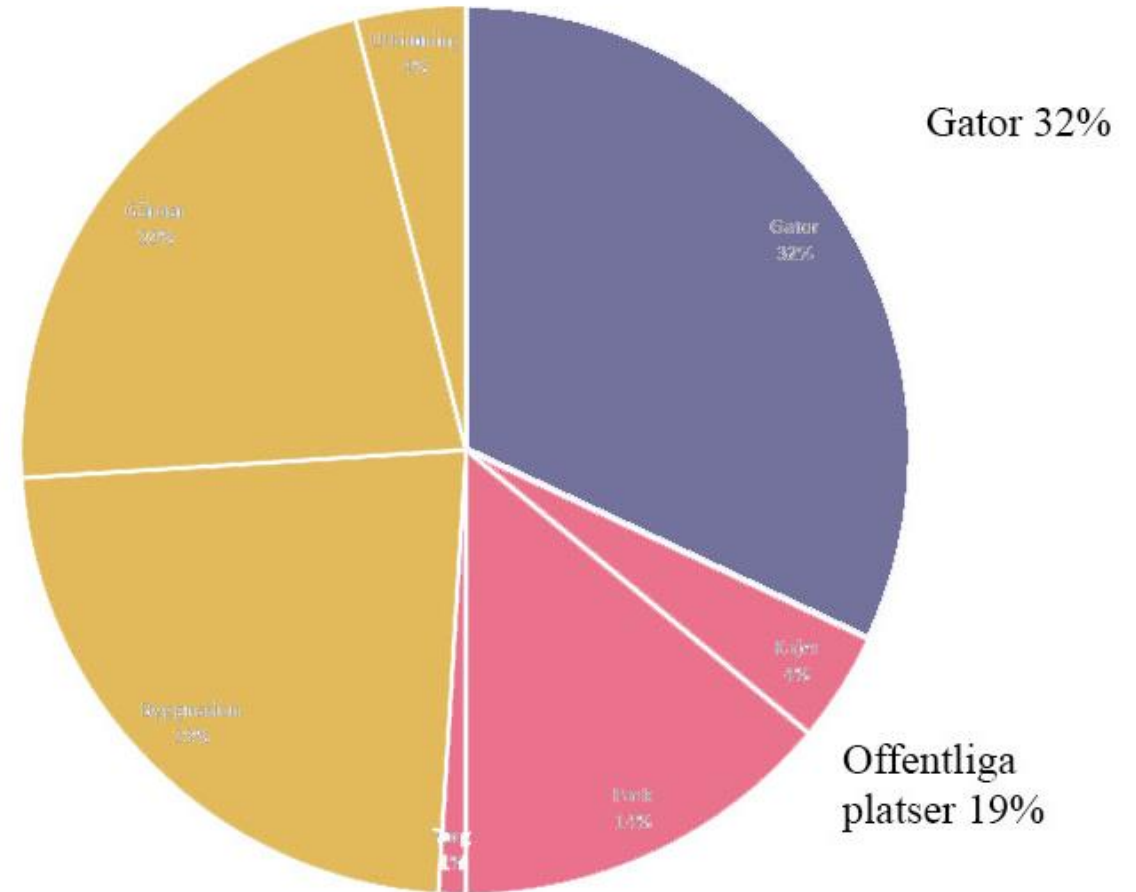
Kvartersmark: 49 %

Varav: 47 % byggnation  
45 % gårdsyta  
8 % skol- och förskolegårdar  
(osäkert – ska kollas)

Allmän platsmark: 51 %

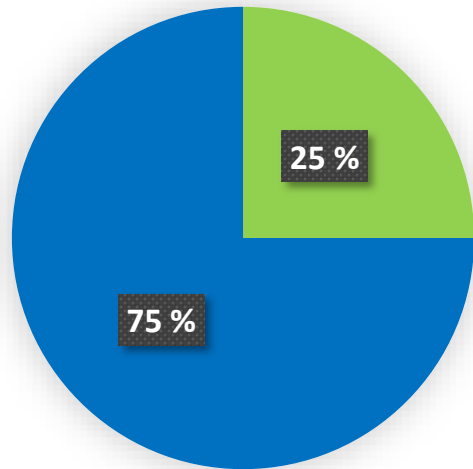
Varav: 63 % gata  
8 % kaj  
27 % park  
2 % torg

Kvarter  
49%



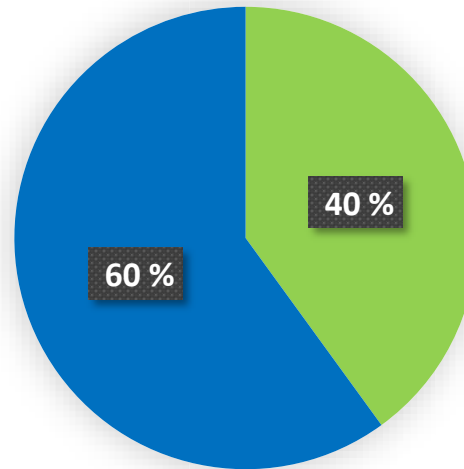
# Andel bostadsrätt vs hyresrätt påverkar det ekonomiska resultatet

"Normal" fördelning  
t. ex. Forsåker (Mölndal), Lindholmshamnen



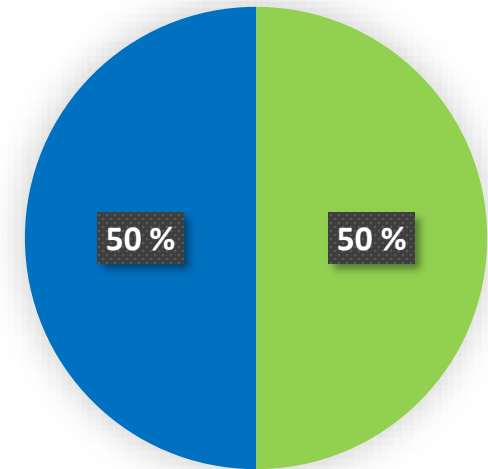
Intäkt: 6 043 800 000 kr

Östra Kvillebäcken,  
Masthuggskajen



Intäkt: 5 608 647 000 kr  
dvs -290 103 000 kr

Planerad fördelning  
i Frihamnen



Intäkt: 5 318 544 000 kr  
dvs -725 256 000 kr

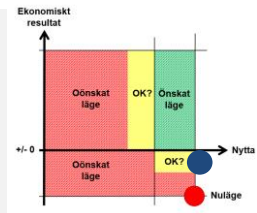
Antagande baserat på historiska utfall: **BR = 7 000 kr/BTA** **HR = 4 000 kr/BTA**

# Scenarier som vi nu testar

## Light

Skruva minsta möjliga ex:

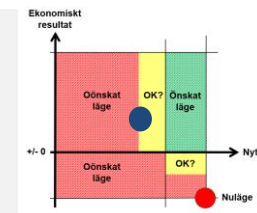
- 0,4 barn, 20 kvm.
- BR 50: HR 50.
- Synliggöra nyttorna.
- Konsekvenser/risker.



## Maxa

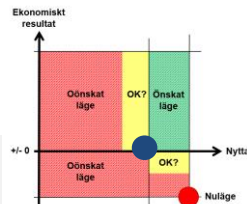
Maximera intäkter, minimera kostnader:

- 0,2 barn, X kvm.
- BR 75: HR 25.
- Räkna från andra hållet, vad har Staden råd med?
- Tak på vad det få lov att kosta.
- Konsekvenser/risker.



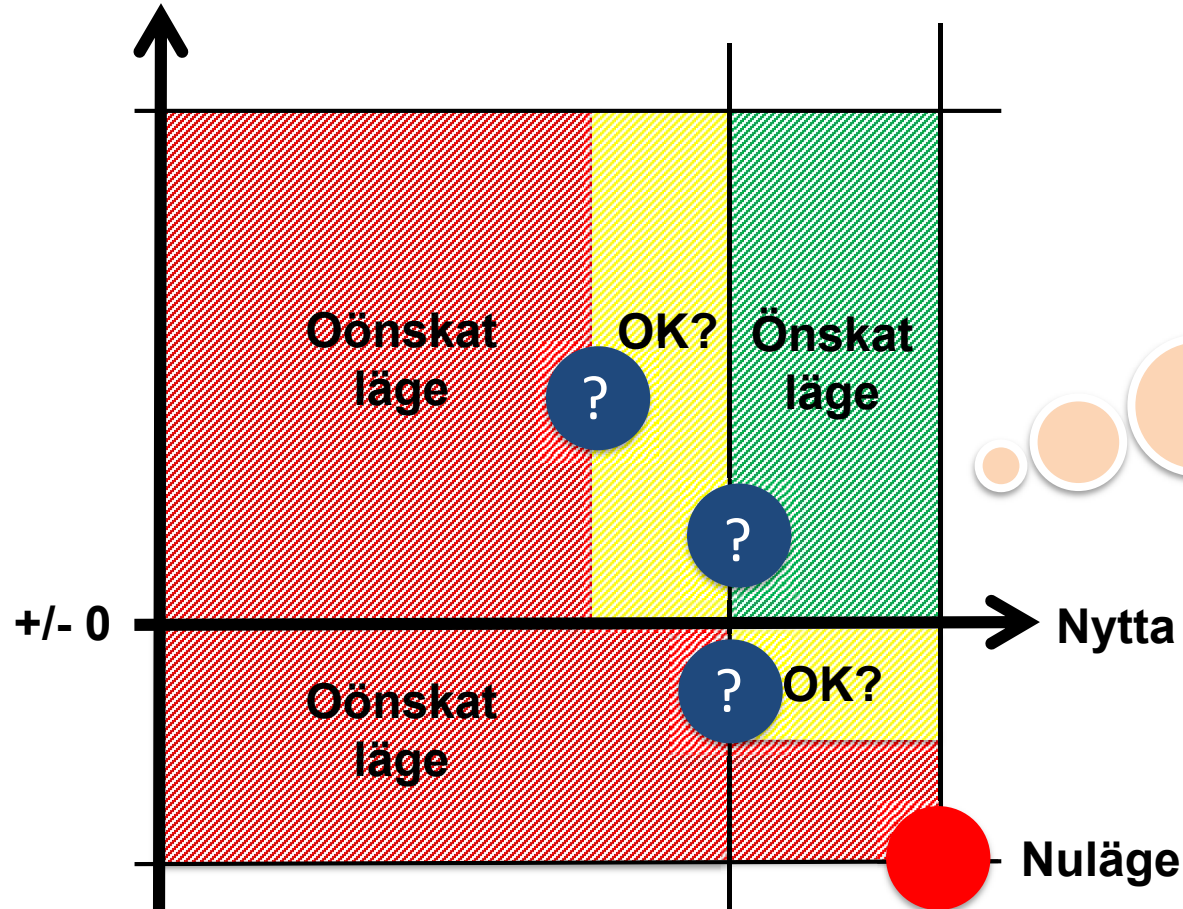
## Geografiskt

- Varje område bära sina kostnader.
- Analysera del för del.
- Stycka elefanten "formellt".
- Dela upp i Inre- och Yttre Frihamnen.
- Konsekvenser/risker.



# Vilken grad av måluppfyllelse är möjlig ekonomiskt, och vad är ok?

Ekonomiskt  
Resultat  
(A+del av B)

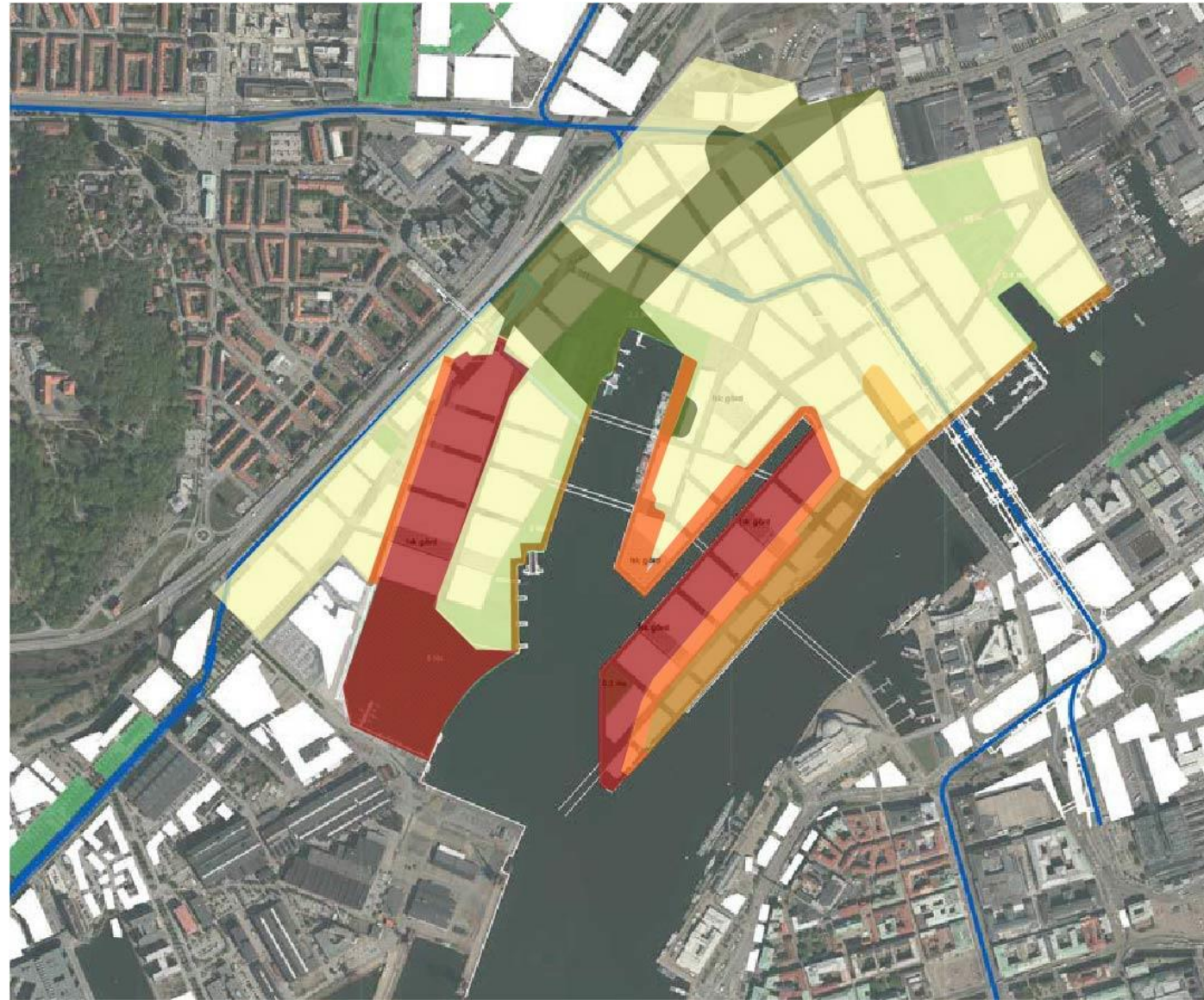


## Vision Älvstaden

*"Frihamnen ska **hela staden fysiskt och socialt** - genom stadsmässiga stråk och kopplingar ska en tät blandad innerstad växa fram med ett varierat utbud, mötesplatser och bostäder för alla."*



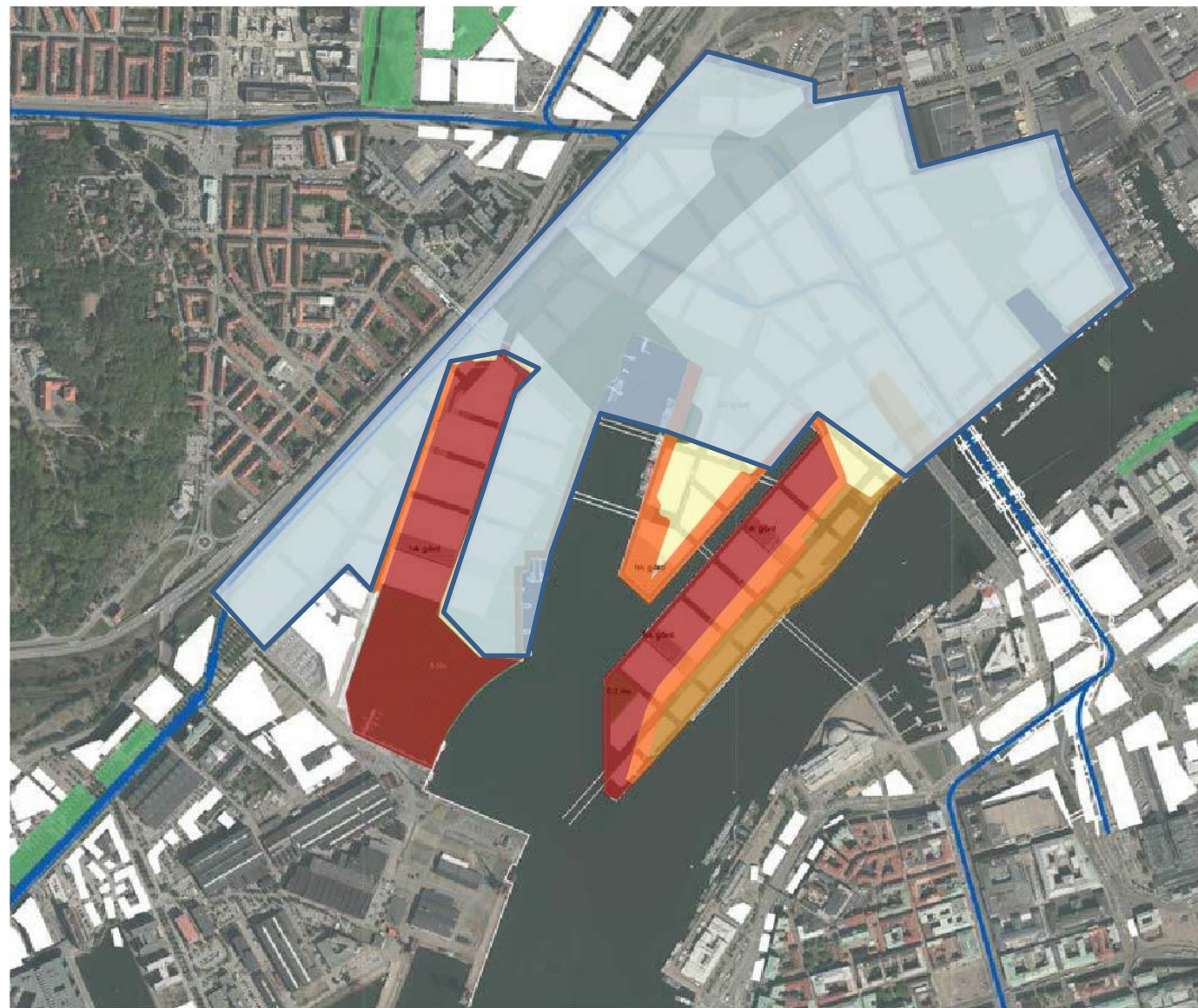
Markförutsätt ingar  
ihop med  
strukturför laget.



- Fast Mark
- Fd Ringökanalen  
fyllnadsmaterial,  
Okänd innehåll
- Göta Älv-brons  
fundament
- Stora  
sättningar
- Kajkonstruktioner,  
rivning och  
nybyggnation
- Öppet vatten.

Det finns anledning att analysera ytterligare de ytor som inte är på fast mark, och därmed innebär större kostnader och risker:

- Lundbyhamnen
- Frihamnspirens spets
- Bananpiren





# Kan vi se det som två stadsutvecklingsprojekt?

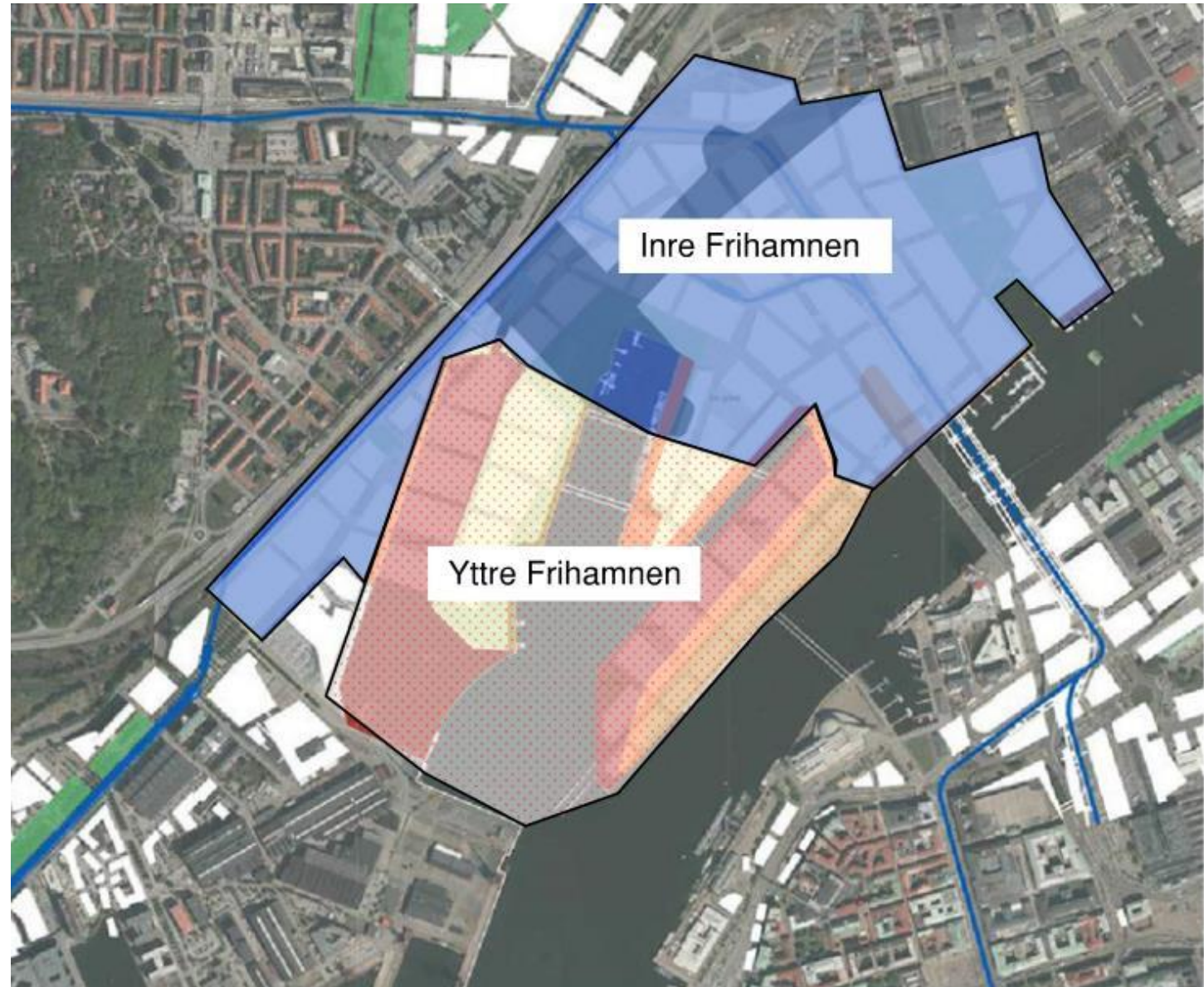
## Inre Frihamnen, 2020–2035

- Antal bostäder: cirka 5 100.
- Projektkalkyl.
- Ta inriktningsbeslut om.
- Planprogram och detaljplaner.
- Investeringsbeslut.
- Logistikplan med mera.

## Yttre Frihamnen 2035–2045

- Antal bostäder: cirka 4 500.
- Ett eget stadsutvecklingsprojekt på sikt.
- Inga beslut behövs för tillfället.
- Avvakta och se hur Staden utvecklas.
- Ytor används som de gör idag, eller hyser temporär verksamhet ex bostäder på Kvillepiren, eller evenemang på Bananpiren.

(Notera att dessa ytor hela tiden ansetts vara sena etapper i utbyggnadsordningen.)





## **16. Informationsärende: Dataskyddsarbetet på Älvstranden Utveckling.**

*Emma Einarsson, dokumentcontroller,  
Martin Brunhage, Intraservice.*



## **17. Informationsärende:** Stadens översyn av bolag samt mark- och fastighetsinnehav.

*Lena Andersson, Vd.*



# 18. Vd-rapport

*Lena Andersson, Vd.*



## 19. Övriga frågor

*Tomas Nilsson, Ordförande.*



# 1. Förslag till beslut:

## Tjänsteresa Yale University, New Haven USA

- Styrelsen godkänner att Åsa Swan reser till Yale University, New Haven, USA, för att som gästkritiker medverka vid slutpresentationerna för masterkursen Yale advanced design studio den 11–13 december 2019, där det även ingår en dags arbete med Designcase Lindholmen, ett delprojekt inom forskningsprojektet Fusion Point. Kostnaden beräknas till max 6 300 kronor.



ÄLVSTRANDEN  
UTVECKLING

---

En del av  
Göteborgs Stad

**Älvstranden Utveckling  
önskar styrelsen en  
trevlig helg!**



**ÄLVSTRANDEN  
UTVECKLING**

---

En del av  
Göteborgs Stad

**Kontakt:**

**Älvstranden Utveckling**

**Ulf Johansson**

**Strategisk verksamhetsstyrning**

**[ulf.johansson@alvstranden.goteborg.se](mailto:ulf.johansson@alvstranden.goteborg.se)**