

Styrelsehandling 15  
Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0014/20  
2020-06-15  
Lena Andersson, Vd

## Vd-rapport styrelsesammanträde 2020-06-15

### Örgryte Torp kan bli årets Stadsbyggnadsprojekt

Utvecklingen av Örgryte Torp är nominerat till Föreningen Sveriges Stadsbyggares pris Årets stadsutvecklingsprojekt.



Föreningen Sveriges Stadsbyggare delar årligen ut priset Årets stadsutvecklingsprojekt. För 2020 är Älvstranden Utveckling med projektet Örgryte Torp en av tre kvarvarande nominerade när juryn ska fatta sitt beslut.

I vanliga fall brukar föreningens jury åka runt och titta på de nominerade projekten, men i dessa corona-tider är det inte möjligt. I stället har bolaget producerat en film där Marika Ogrelus Engström och Elisabeth Forsberg beskriver arbetet med Örgryte Torp. Förhoppningsvis får juryn nu en bra och rättvisande bild av utvecklingen av området. [Se filmen här](#).

Juryn möts veckan efter midsommar och kommer därefter med ett beslut.

### Underhållsarbeten Eriksbergskranen

I slutet av förra året inträffade en allvarlig incident då en rostangripen del från Eriksbergskranen lossnade och ramlade ner tätt intill underliggande busshållplats. En förstudie startade i början av året för att utreda vilka underhållsåtgärder som behövde göras på Eriksbergskranen för att säkerställa att inga personskador inträffar.

Utifrån förstudien ser vi att blästring, (för att få bort rostangrepp), ommålning, ny trappa m.m. behöver göras. Förstudien har pågått under våren och mynnat ut i en budgetkalkyl på cirka 37 mnkr. Möjlig tidpunkt för underhållsarbetena skulle kunna vara våren/sommaren 2021.

Eriksbergskranen målades om i sin helhet 1992 och fick då den nuvarande färgen. 2010 gjordes en mindre bättringsmålning.

## **Nytt ägardirektiv Älvstranden Utveckling**

Higab beslutade 2020-05-28 att godkänna förslaget till nytt ägardirektiv som styrelsen fick information om 2020-05-18. Ärendet överlämnas nu till Stadshus AB, Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige för vidare hantering.

## **Beslut i Kommunstyrelsen 2020-06-03**

Kommunstyrelsen beslutade bifalla Stadsledningskontorets förslag att ta fram pilotprojekt för att stimulera ett fossilfritt byggande.

”3. Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att utmana branschen med höga klimatkrav inom sina olika projekt. I samverkan med fastighetsnämnden ska man också utnyttja markanvisningstävlingar.”

## **Organisation och verksamhetsstyrning**

### **Direktupphandlingar**

Rapporteras under punkt 14 ”Statusrapport åtgärdsplan inköp och upphandling”.

### **Aktuella remisser**

- Motion anslutning FN-initiativet The shift. Remissen ska styrelsebehandlas, dvs ”Yttrandet ska vara nämnd-/styrelsebehandlat och tydligt uttrycka om nämnden/styrelsen tillstyrker, avstyrker eller inte tar ställning till förslagen.” Remissförfrågan skickades ut till styrelsen 2020-04-30.
- Åtgärdsvalsstudie Lundbyleden 0801/20.
- Göteborgs Stads nya miljö- och klimatprogram.

### **Besvarade remisser**

- Förutsättningar för och konsekvenser av avyttring av kommersiella fastigheter inom Lokalkoncernen.

## **Magasin 113**

Bolaget genomförde en fördjupad marknadsundersökning rörande kontorsmarknaden i Göteborg runt årsskiftet.

Analysen gav att kontorsmarknaden är svårtydd under en kommande 5-årsperiod när mycket centralt belägen kontorsyta färdigställs. Att i det läget som en sällan-utvecklare gå in på marknaden är riskfyllt. Som en följd av denna slutsats förbereder

vi nu för en avyttring av Magasin 113 på kommersiella villkor, när marknaden så medger.

Vi följer marknaden och gör kontinuerliga bedömningar för lämplig tidpunkt för avyttring. Vid aktuell tidpunkt för försäljning kommer ärendet som förslag till beslut till styrelsen.

En avsiktsförklaring finns med Göteborgs Konsthall om att de skall hyra lokaler i Magasin 113. Avsiktsförklaringen är värdefull för en kommande fastighetsägare. Dialog med Kulturförvaltningen är upprättad. Kulturförvaltningen har bett Älvstranden om ett skriftligt svar rörande ärendet (Bilaga 2). Vårt svar återfinns i Bilaga 3.

### **Skola i detaljplan för Pumpgatan**

Ärendet har en lång historik – det finns ett skolbehov på Lindholmen medan marken där den planeras uppföras är mycket förorenad, vilket skulle ge ett kraftigt ekonomiskt underskott i projektet. För att kunna bidra till god ekonomisk hushållning har vi sökt olika lösningar.

Genom att analysera ett större område och hitta kombinationslösningar för skola finns nu en lösning som både kan vara ekonomiskt hållbar och ge skolplatser med god kvalitet. Lösningen är att i detaljplanen för Pumpgatan skapa en byggrätt för skola med plats för cirka 500 elever, högstadium, i kombination med en byggrätt för kontor. Ytterligare planbesked för skola kommer att sökas på Skateberget, där idag Santos-skolan högstadium ligger. Den skolan drivs på ett tillfälligt bygglov och skolan ger plats för cirka 400 elever. Genom att permanenta den skolan och utöka den till cirka 600 elever är Lokalsekretariatets bedömning att det skolbehov för äldre elever som är identifierat tillfredsställs på Lindholmen.

Vi undersöker möjligheten att själva utveckla, bygga och äga skolan på Pumpgatan. I ett sådant fall skulle hyresavtal i första hand tecknas med Lokalsekretariatet för att säkra den kommunala skolans behov.

## **Bilagor**

Bilaga 1. Lägesrapport Portfölj Utveckla Hållbar Stad.

Bilaga 2. E-post från Kulturförvaltningen Magasin 113, 2020-05-22,

Bilaga 3. E-post till Kulturförvaltningen Magasin 113, 2020-06-04.pdf

## Bilaga 1: Lägesrapport Portfölj Utveckla Hållbar Stad

Denna rapport redogör för läget ur ett portföljperspektiv. Rapporten innehåller de mest prioriterade aktiviteterna i portfölj Utveckla Hållbar Stad och rapporteras per delområde.

Nedan listas de program och projekt som rapporterar till portföljägare Utveckla Hållbar Stad, rapporten följer ordningsföljden nedan.

- Masthuggskajen
- Skeppsbron
- Lindholmen
- Frihamnen
- Gullbergsvass
- Utanför Älvstaden

## Prioriterade aktiviteter per delområde inom portföljen

### Masthuggskajen

#### Byggstarter på kvartersmark

Följande kvarter har byggstartats:

- Hotell Draken – byggaktör Balder.
- Brickstudio och Våghuset – byggaktör NCC.
- Stuveriet – byggaktör Stena.

#### P-hus B / Norr

**Viktig händelse:** Till följd av att Stena signalerar att de väljer att inte bygga garaget har ett intensivt arbete med att utreda konsekvenserna startat. Samtal kring de tekniska och ekonomiska frågorna pågår mellan Stena, Riksbyggen, Parkeringsbolaget och Älvstranden.

**Viktig händelse:** Älvstranden har utrett lantmåterifrågor kring fastighetsbildning som visar på att risker för grundläggning ska fördelas enligt andelstal.

**Kritisk aktivitet:** Avtalsarbetet med frågor knutna till parkeringshuset går vidare.

## **Kommersen**

**Viktig händelse:** Trafikkontorets mark vid Isaac Béens plats har varit aktuell som temporär plats för Kommersen under utbyggnaden av Masthuggskajen. Det kan nu konstateras att kostnaden för arrendet som trafikkontoret föreslår är högre än projektet i kan bära. Arbete med att hitta en alternativ lösning för Kommersen har startats, medan man arbetar vidare med arrendefrågan.

## **Halvön**

**Viktig händelse:** Hanteringsordning för utbyggnad av halvön och underbyggnad av allmän plats där Fastighetsnämnden beställer utbyggnaden av Älvstranden, beslutades av Kommunstyrelsen 20-05-06 med tilläggsyrkandet att möjlighet- och riskfördelning ska fördelas mellan staden och exploatörerna. Ärendet går vidare till Kommunfullmäktige.

**Kritisk aktivitet:** Fastighetsnämnden beställer utbyggnaden först efter det att Älvstranden ingått ett tilläggsavtal/samverkansavtalet inklusive riskfördelning med exploatörerna på Halvön.

## **Kvarter G**

**Viktig händelse:** Förvaltnings AB Framtiden har aviserat att de inte kommer att följa konsortiets tidplan (Framtiden ingår inte i konsortiet). Lott G1b förväntas avyttras till framtiden under slutet av 2020. Lotten G6 kommer att avyttras om ett par år och Älvstranden Utveckling säkerställer att markytorna kan användas för etablering under tiden.

## **Skeppsbron**

### **Återremiss KF**

**Viktig händelse:** Kommunfullmäktige återremitterade (minoritetsåterremiss) ärendet 2020-04-16 till styrelsen i Göteborgs Stads Parkerings AB för att inhämta en uppdaterad ekonomisk kalkyl, en riskbedömning och ett antal förtydliganden avseende kajgaraget. Parkeringsbolaget redovisade det framtagna svaret för sin styrelse 2020-05-27. Ärendet återremitterades och svaret ska bearbetas för snarast möjlig återkoppling.

**Kommande viktig händelse:** När Parkeringsbolagets styrelse är nöjd med underlaget går frågan tillbaka till Kommunfullmäktige via Kommunstyrelsen.

**Kommande viktig händelse:** Resursplanering för eventuell uppstart av genomförande av detaljplanen.

## Lindholmen

**Kritisk aktivitet:** Älvstranden har startat analysarbete för Lindholmen har påbörjats baserat på framtaget direktiv. Syftet är att grundligt utreda förutsättningarna för utveckling av Lindholmen.

### Planprogram & ekonomisk förstudie (EFS)

**Viktig händelse:** Vid direktörmöte 2020-05-07 beslutades att stadsbyggnadskontoret inte kan gå ut på samråd innan fastighetskontoret är klar med sin ekonomiska analys som planeras vara klar Q3 2020. Stadsbyggnadskontoret skjuter fram samrådet.

## Centrala Lindholmen

**Viktig händelse:** Älvstranden har presenterat för stadsbyggnadskontoret de skisser som bolaget har tagit fram inför framtagande av detaljplan där 65 000 BTA kontor planeras.

**Kommande viktig händelse:** Älvstranden förväntar sig att stadsbyggnadskontoret inom kort startar upp planarbetet inklusive avropandet av plankonsult.

### Skola Lindholmen

**Viktig händelse:** Alternativ för skolor på Lindholmen har utretts. Arbetet sker mellan Stadsbyggnadskontoret, Älvstranden och Lokalsekretariatet. Portföljstyrgrupp Älvstaden godkände vid möte 2020-05-29 att gå vidare med arbete enligt förslag till beslut.

*Förslag till beslut:* Fortsätt utveckla Santosskolan med målet att detaljplan skall drivas för området med målet att permanenta Santosskolan för ca 600 elever.

Fortsätt detaljplanen för skola på Götaverksgatan med målet att skapa förutsättningarna för en skola om ca 500 elever (äldre barn) i kombination med en byggrätt för kontor.

### Pumpgatan

**Avvikelse:** Vid inspektionen av Hugo-Hammars kaj så upptäcktes att pålarna är i dåligt skick. Kajen är nu delvis avspärrad av säkerhetsskäl.

**Åtgärd:** Ett åtgärdsförslag för kajen har tagits fram, detta förslag måste förankras med trafikkontoret och fastighetskontoret. Fastighetskontoret har avvisat Älvstrandens nuvarande förslag och kräver full åter-uppbyggnad.

## **Lindholmshamnen**

**Risk:** På grund av Covid-19:s inverkan på fastighetsmarknaden finns risk för att genomförandet av restaurangprojektet försenas ytterligare.

**Åtgärd:** Projektet bevakar utvecklingen.

## **Frihamnen**

### **Inriktningsbeslut**

**Viktig händelse:** Portföljkontoret har i uppdraget att ta fram ett förslag till inriktningsbeslut för Frihamnen som ska lyftas till Kommunfullmäktige. Älvstadens portföljstyrgrupp beslutade 2020-04-17 att hantera frågan på nästkommande möte 2020-05-29. Frågan bordlades och tas upp på mötet 2020-06-12.

### **Badet i Jubileumsparken**

**Viktig händelse:** Som en följd av beslut på portföljstyrgruppen för Älvstaden 2020-05-29 har upphandlingen av badet i Jubileumsparken stoppats. Vd Lena Andersson reserverade sig mot beslutet. Samtal pågår med park- och naturförvaltningen.

### **Program- & detaljplaner**

**Viktig händelse:** Fastighetskontoret har genomfört en helhetsbedömning av ekonomin parallellt med planprogramarbetet. Rapporten visar att ekonomin går att få i balans genom vidare arbete i detaljplan och ekonomisk förstudie.

### **Konsortie**

**Viktig händelse:** Eftersom det planerade detaljplanearbetet har ett oklart startdatum kommer ett års förlängning av befintliga avtal att ske. Förlängning befintliga markanvisningsavtal skickades ut i april.

### **Temporära bostäder**

**Viktig händelse:** De första 44 lägenheterna hade inflyttning 2020-03-10, ytterligare 92 lägenheter hade inflyttning under maj och juni.

**Viktig händelse:** Byggnation av nästkommande kvarter med 96 lägenheter startades i maj med planerad inflyttning i höst.

**Kommande viktig händelse:** Byggnation av nästkommande två kvarter med 216 och 72 lägenheter planeras starta under hösten 2020 och flyttas in våren 2021.

**Viktig händelse:** Lägenhetsmoduler till andra kvarteret har transporterats till Frihamnen via fartyg vilket ger avsevärt mindre klimatpåverkan än transport landvägen.

**Risk:** Byggherrarna har aviserat utmaningar i produktionsflödet pga. Covid-19, omfattning oklar i dagsläget.

**Åtgärd:** Dialog pågår. Älvstranden och byggaktörerna följer upp riskanalys med avseende på Covid-19:s påverkan på projektet.

### **Smyrnakyrkan**

**Viktig händelse:** Överlåtelseavtal och samverkansavtal undertecknades 2020-05-14.

**Kommande viktig händelse:** Tillträde planeras för närvarande ske under Q4 2020.

### **Temporär Arena**

**Kommande viktig händelse:** En temporär arena anpassad för elitidrott planeras att placeras i Frihamnen i form av en övertryckhall. Arbets- och styrgrupp är etablerade. Stadsledningskontoret utreder finansieringen. Den tänkta lösningen är Älvstranden ansvarar för att arrendera mark till Higab som bygger och hyr ut.

## **Gullbergsvass**

### **Terminalbyggnaden**

**Kommande viktig händelse:** Avtal ska tecknas mellan fastighetskontoret och Älvstranden innan projektet går in i genomförande.

### **Centralbad**

**Viktig händelse:** En utredning, ledd av stadsbyggnadskontoret, där Älvstranden med flera har deltagit, på uppdrag av Kommunstyrelsen, har genomförts för att analysera förutsättningarna för ett Centralbad i Gullbergsvass. Byggnadsnämnden och nämnden för Idrott och förening har godkänt den framtagna rapporten som lyftes i Kommunstyrelsen 2020-06-03 och bordlades till mötet 2020-06-17. Älvstrandens VD-yttrande utifrån rollen som markägare är inkluderat som bilaga i det TU som Stadsledningskontoret tagit fram.

## **Utanför Älvstaden**

### **Celsiusgatan**

**Kommande viktig händelse:** Trafikkontoret tillsätter projektledare i höst och då kan projekteringsarbetet starta.



## Bilaga 2.

### E-post från Kulturförvaltningen 2020-05-22

**Från:** Anna Rosengren <[anna.rosengren@kultur.goteborg.se](mailto:anna.rosengren@kultur.goteborg.se)>

**Skickat:** fredag, maj 22, 2020 10:27 fm

**Till:** Lena Andersson

**Kopia:** Diariet Kulturförvaltningen

**Ämne:** Konsthallen Magasin 113

Hej Lena,

Med anledning av att tidsplanen för omlokaliseringen av Göteborgs konsthall har blivit starkt försenad har frågan diskuterats vid ett flertal tillfällen på kulturnämndens presidium under våren. Vid presidiemötet den 11 maj fick jag i uppdrag att kontakta dig i ärendet.

Enligt det avtal som undertecknats av Älvstranden utvecklings AB, Lokalsekretariatet/ stadsledningskontoret och kulturnämnden "Avtal projektering och preliminär hyra, daterat 2017-12-18" skulle ett hyresavtal avseende Göteborgs konsthalls placering i Magasin 113 tecknas senast den 31 mars 2018. Inflyttning var planerad till den 1 juli 2020.

I maj 2020 kan nämnden konstatera att tidsplanen flyttats fram vid ett flertal tillfällen och att ett hyresavtal därmed inte ingåtts. Enligt information som Älvstranden har delgivit förvaltningen den 24 april så förbereds nu en försäljning av Magasin 113. Beslut om eventuell försäljning kommer att hanteras av Älvstrandens styrelse efter sommaren. Älvstranden har även meddelat förvaltningen att ovanstående innebär att det bygglov som för närvarande finns för Magasin 113 kommer att löpa ut. Ny fastighetsägare kommer därför att behöva ansöka om nytt bygglov utifrån det koncept som de arbetar fram.

Enligt det avtal som slutits mellan kulturnämnden och Älvstranden utvecklings AB beskrivs Magasin 113 som mer än en byggnad – *ett kvarter vars innehåll och program driver utvecklingen i Frihamnen och inspirerar till att ständigt tänka nytt*. Magasin 113 uppges i avtalet vara den mest centrala punkten i Frihamnens utveckling och spela en huvudroll i stadens jubileum sommaren 2021.

Sammantaget kan förvaltningen konstatera att tidsplanen kommer att försenas ytterligare. Därtill ser förvaltningen att visionerna för Magasin 113, vilka spelade en avgörande roll i nämndens beslut att föreslå kommunfullmäktige en omlokalisering av Göteborgs konsthall till Frihamnsområdet, ej kommer att infrias.

Kulturnämndens presidium önskar, inför deras nästa möte som äger rum den 8 juni, få en skriftlig återkoppling på hur Älvstranden ser på frågan.

Med vänliga hälsningar,

Anna Rosengren  
Förvaltningsdirektör

GÖTEBORGS STAD  
Kulturförvaltningen  
Telefon: 031-368 32 18 Mobil: 0706-67 00 92  
E-post: [anna.rosengren@kultur.goteborg.se](mailto:anna.rosengren@kultur.goteborg.se)

Post- och besöksadress: Norra Hamngatan 8, plan 2, 411 14 Göteborg  
[www.goteborg.se](http://www.goteborg.se)

Kulturförvaltningen  
Anna Rosengren

Diarie nr: 0368/ 20  
2020-06-04

## Konsthallen i Magasin 113

Hej Anna,

Vi försöker att hitta en bra lösning för Magasin 113 som är hållbart utifrån vilket bidrag verksamheter kan ge till platsen men också vad som är ekonomiskt hållbart.

Som du tecknar nedan i din sammanfattning så har vägen hittills inte varit rak.

Vi upplever att vi har haft en dialog med er och försökt att när de olika besluten har tagits också informerat er kontinuerligt. Just nu står vi inför ett kommande beslut i kombination med en situation på marknaden som är både svåröverskådlig och mycket osäker kopplat till pandemins verkningar på ekonomin.

Vi undersöker nu möjligheten att sälja Magasin 113 som en projektfastighet. Att i en sådan försäljning låta era förutsättningar för Göteborgs konsthall vara en del är inget konstigt för marknaden. Det är viktigt att era förutsättningar och eventuella krav är välspecifierade och för en intressent är kalkylerbara. Vår bedömning är att vi kan, med utgångspunkt för det material som finns, ta fram handlingar som håller den kvalitet det behöver göra, så att inga missförstånd uppstår. Givetvis så gör vi det arbetet i samarbete med er.

Vi kommer att behöva följa marknaden noggrant framöver och göra löpande bedömningar om vi tror att det är en bra affär att sälja under hösten. I det fall vi gör bedömningen att det inte är en bra tid för en försäljning så kommer vi att behöva låta projektet vänta in detaljplaneprocessen för den aktuella del av Frihamnen som Magasin 113 ligger i.

Förhoppningen är att beslut för att fortsätta arbetet i staden med programarbete och detaljplanearbete för Frihamnen kommer att tas under hösten.

Med vänlig hälsning

Lena Andersson