



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

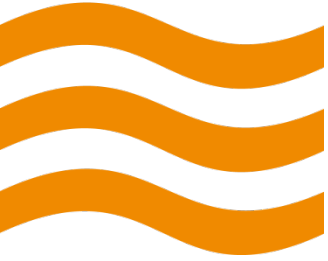
En del av
Göteborgs Stad

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling

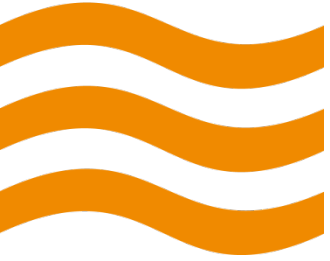
Bolaget bedömer att det i styrelsehandlingen finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@alvstranden.goteborg.se.

Extra styrelse- sammanträde

2021-05-10

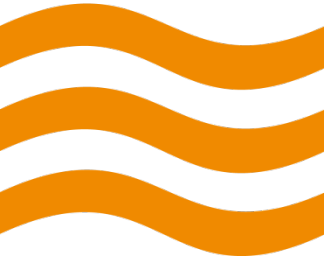


1. Sammanträdet öppnande.
2. Fastställa dagordning.
3. Utse justerare att tillsammans med Ordförande justera dagens protokoll.
4. Fråga om jäv.



5. Protokoll 2021-04-19.*

Tomas Nilsson, Ordförande.



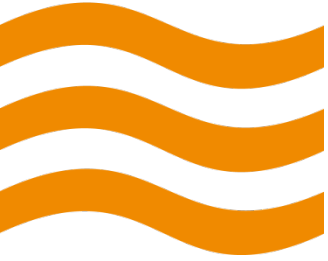
6. Försäkringsprogram 2021.*

Beslutsärende.

Patrik Stoppert, HR-ansvarig.

Förslag till beslut: Försäkringsprogram 2021

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB fastställer Försäkringsprogrammet för Älvstranden-koncernen för 2021.

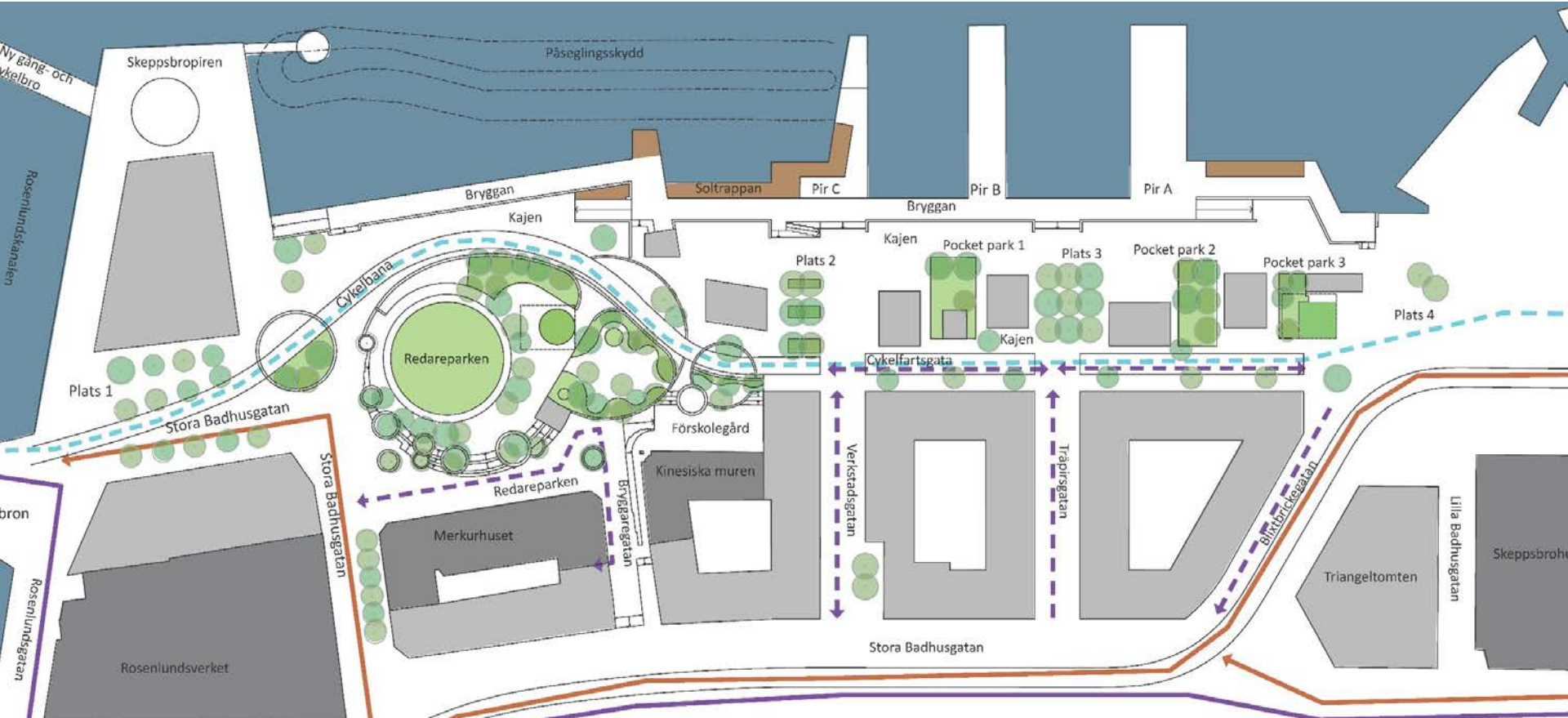


7. Förlängning tilläggsavtal Skeppsbron.

Beslutsärende.

Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef.

Skeppsbron (GFS 2018)



Markanvisade byggrätter

- a Nordr (tidigare Veidekke)
- b AF
- c Studor
- d BJC
- e TB-gruppen
- f BJC



Skeppsbron, markanvisningsavtal

Våren 2015	Detaljplan för Skeppsbron vann laga kraft (7 april).
Våren 2017	Markanvisningstävling avgjord.
Sommaren 2017	Markanvisningsavtal tecknat med följande byggherrar: <ul style="list-style-type: none">• TB-gruppen• BJC• Veidekke• Studor• AF

Markanvisningsavtalet giltigt i 2 år. Förra tilläggsavtalet förlängdes med 2 år (t.o.m. juni 2021). Alla parter är nu överens om ytterligare en förlängning, denna gång med 1 år.

Skeppsbron, samverkansavtal

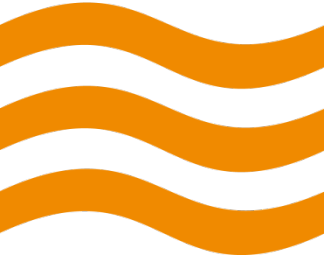
Samverkansavtal (Konsortie) tecknades i januari 2018 med en giltighetstid på 2 år.

Tilläggsavtal tecknades i december 2019, giltigt till och med juni 2021.

Alla parter är nu överens om ytterligare en förlängning, denna gång med 1 år.

Förslag till beslut: Förlängning tilläggsavtal Skeppsbron

- Styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling AB godkänner förlängning av markanvisningsavtal "Tillägg till markanvisningsavtal" med Nordr AB, AF Projektutveckling AB, BJC Skeppsbron AB, TB Projekt Väst AB och Studor Projektutveckling AB.
- Styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling AB godkänner förlängning av samverkansavtal "Tillägg till samverkansavtal" med Nordr AB, AF Projektutveckling AB, BJC Skeppsbron AB, TB Projekt Väst AB och Studor Projektutveckling AB och KB Biet.
- Styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling AB ger Vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.



8. Gasledning Frihamnen.

Beslutsärende.

Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef.

Ärendet



- Befintlig gasledning (lila) längs hamnbanan behöver flyttas eller tas ur drift för att möjliggöra byggnationen av spårväg samt exploatering av Frihamnen och del av Lindholmen.
- Gasledningen försörjer flera stora industrier, bland andra Volvo. Därför kan en avstängning av gasen endast ske vecka 29 varje år, när Volvo-fabriken är stängd.
- Projektet "Spårväg och citybuss Frihamnen–Lindholmen" inom Sverigeförhandlingen är först ut och sätter tidplanen för vilket år åtgärden behöver ske, vilket är 2023.

Tidigare styrelseinformation 2020-02-07

- Översiktlig information om projektet, som då även innehöll ledningar inom Backaplan.
- Ledningsflytt till Brämaregården undersöktes.
- Preliminär budget för ledningsomläggningen cirka 80 mnkr.
- Bolagets andel cirka 34 % = cirka 27,5 mnkr.
- Bolaget tillskjuter i ett första steg 3 mnkr för projekteringskostnader.

Planerade åtgärder

Ny gasledning förläggs mellan Volvo Torslanda och Volvo Tuve, befintlig ledning i Frihamnen tas ur drift.

Fördelar: staden (mindre hinder i mark), Göteborg Energi (nya kunder, mer driftsäkert) samt industrier längs den nya sträckningen (möjlighet att köpa gas).

Fastighetskontoret och Göteborg Energi tecknar avtal om stadens bidrag till ledningsåtgärden.

Avtalet utgår från stadens alternativkostnad för att flytta ledningen till Brämaregården enligt tidigare plan, vilket är en lägre kostnad än den nu planerade åtgärden.

Fastighetskontoret, Älvstranden Utveckling och Trafikkontoret tecknar avtal om finansiering av stadens del av kostnaderna.

Fastighetskontoret tar kostnaderna initialt och debiterar Älvstranden Utveckling sin andel när den första detaljplanen i Frihamnen har vunnit laga kraft.

Tidplan

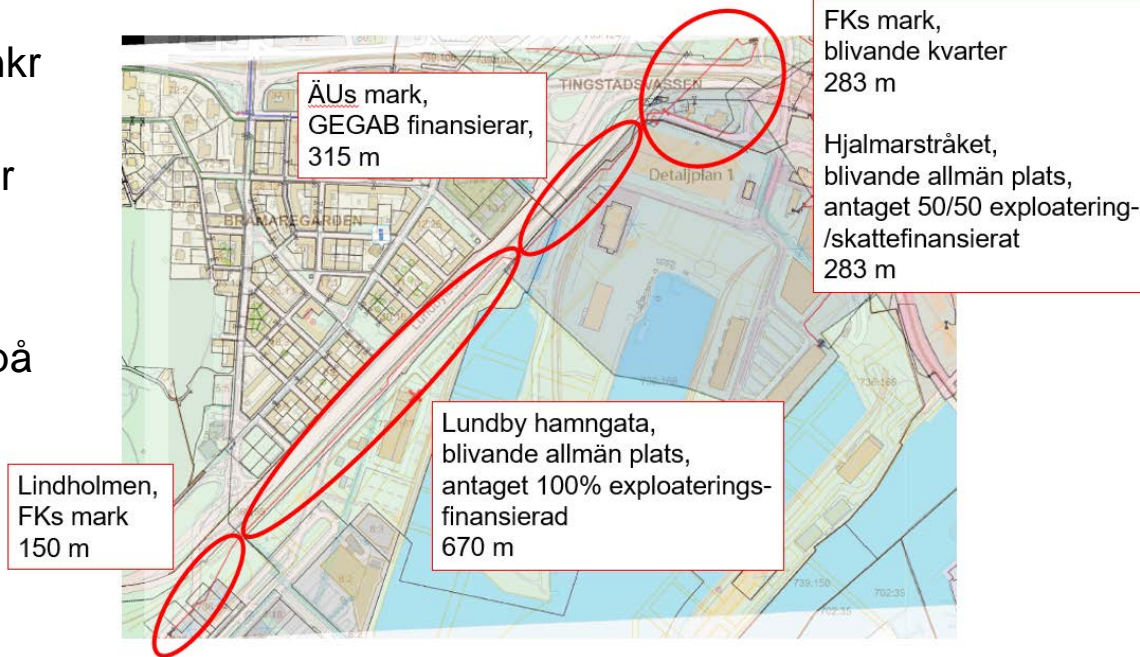
- Byggnationen av den nya gasledningen tar cirka 1,5–2 år.
- Nödvändiga beslut och avtal på plats före midsommar 2021.
- Byggstart hösten 2021.
- Klart senast vecka 29, 2023.

Utgångspunkter för ekonomisk fördelning

- Enligt ramexploateringsavtalet för Älvstaden bekostar Älvstranden Utveckling AB nödvändiga ledningsåtgärder för exploateringen av Frihamnen.
- Fördelningen av kostnaderna mellan staden och Göteborg Energi är beroende av ledningsrätt, markupplåtelseavtal och detaljplaner, Göteborg Energis andel är 58 %.

Fördelningen av kostnaderna inom staden bygger på följande princip

- Spårprojektet bekostar 6,5 mnkr exklusive moms, vilket är projektets alternativkostnad för tillfälliga åtgärder.
- Fastighetskontoret och Älvstranden Utveckling delar på resterande kostnader enligt princip beskriven på kartan.

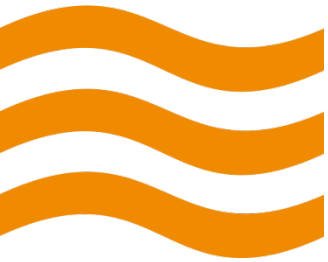


Ekonomiska konsekvenser

- Stadens totala kostnad för ledningsåtgärden är preliminärt 22,3 mnkr exklusive moms.
- Älvstranden Utvecklings andel av stadens kostnader är preliminärt 9,3 mnkr exklusive moms.
- Avtalsförhandlingar pågår – de exakta beloppen är i dagsläget inte fastställda.
- Vårt mål i förhandlingarna är att hålla oss inom en maximal kostnad om 15 mnkr inklusive moms.
- Exploateringskalkylen innehåller i dag en kostnad för denna åtgärd om 30 mnkr inklusive moms.

Förslag till beslut: Gasledning Frihamnen

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner att dotterbolaget Göteborgs Frihamns AB avtalar om medfinansiering av gasledningsåtgärd i Frihamnen för 15 mnkr.



9. Remissförfrågan Ekonomisk åtgärdsplan Älvstaden

Informationsärende.

Peter Björk, Projektledare,
Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef.



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

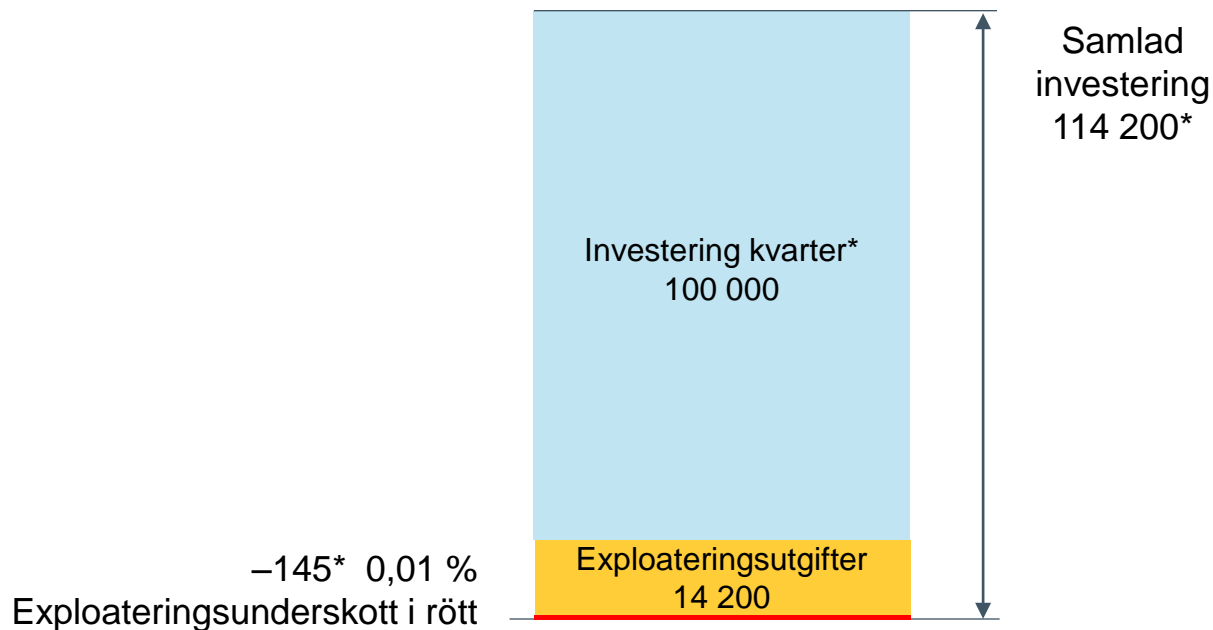
Älvstadens remissvar Fastighetskontorets ekonomiska åtgärdsplan Älvstaden

Tidplan och hantering

1. 2021-04-27 Rapportering Ledningsgruppens utskott.
2. 2021-04-30 Återkoppling 1 från interna remisspersoner.
3. 2021-05-10 Informationsärende styrelse.
4. 2021-05-11 Återkoppling 2 från interna remisspersoner inklusive Ledningsgruppens utskott.
5. 2021-05-20 Återkoppling 3 från interna remisspersoner inklusive Ledningsgruppen.
6. 2021-05-25 Ledningsgrupp.
7. 2021-06-03 Inlämning av styrelsehandling.
8. 2021-06-14 Styrelse förslag till beslut om bolagets förslag remissvar.
9. 2021-06-30 Inskickat remissvar.

Privata aktörer och stadens samlade investering i Älvstaden (mnkr)

Arbetsmaterial



Bolagets hantering av Fastighetskontorens ekonomiska åtgärdsplan Älvstaden

Arbetsmaterial

Hösten 2020

Våren 2021

ÄU granskning internt
FK rapport 2020



Älvstranden
internt PM



Inkludera

Remiss
FK rapport



Komplettera

Älvstrandens
remissvar
inklusive
svarsmall
från FK

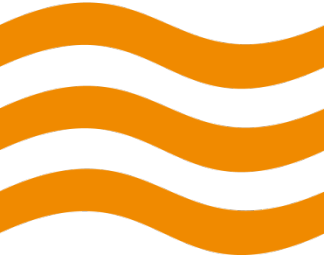
Samordning
Älvstaden

Ämnesområden i Remissvar till diskussion & återkoppling

Arbetsmaterial

1. Ekonomi i balans.
2. Avvägning nytta och kvalitet mot ekonomi i balans.
3. Stadens prioriteringar inom stadsutveckling.
4. Frihamnen.
5. Gullbergsvass.

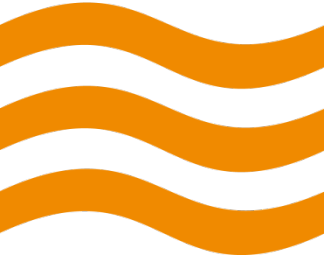
* Fastighetskontorets åtgärdsplan Färdplan Älvstaden, benämns som ÅP i denna presentation.



10. Återrapportering handlingsplan ägardialog 2020.*

Informationsärende.

Mi Mathiesen, Finanschef.



11. Rapport presidiet.

Informationsärende.

Ordförande Tomas Nilsson och
Vice ordförande Åse-Lill Törnqvist.



12. Statusrapport uppdraget i Kommunfullmäktiges budget.

Informationsärende.

Lena Andersson, Vd och
Marika Ogrelus Engström, Vice vd.

Uppdraget

- KF Budget 2021: Stadshus får i uppdrag att tillsammans med kommunstyrelsen utreda hur verksamheten i Älvstranden Utveckling AB kan avvecklas. Återrapportering ska ske innan sommaren 2021.
- Inriktning till uppdraget:
 - bolagets planerande och stadsutvecklande verksamhet ska avvecklas
 - fastigheterna ska vara kvar i bolaget
- Gemensamt utredningsarbete mellan Stadshus och stadsledningskontoret. Delaktighet från Älvstranden och berörda förvaltningar (stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret, park- och naturförvaltningen samt trafikkontoret).

Utgångspunkter och förutsättningar

- Uppdraget innebär ingen ändring i stadsutvecklingsambitionerna i aktuella områden.
- KS beslut i februari om revidering av facknämndsorganisationen med inriktning mot fyra nämnder inom stadsutvecklingsområdet har bäring på utredningsuppdraget. Enligt beslutet ska uppdraget om Älvstranden beaktas i översynen.
- Med hänsyn till den korta tiden för utredningsarbetet har utredningen fokuserats till att;
 - kartlägga Älvstrandens verksamhet och organisation,
 - redogöra för relevanta ekonomiska och legala förutsättningar,
 - mejsla ut några principiella vägar för avveckling samt
 - identifiera frågor som behöver hanteras vid ställningstagande om fortsatt hantering.

Iakttagelser från utredningen

- Svårighet kopplat till begreppen *stadsutveckling* och *strategisk planering*. Olika tolkningar av vad som menas med begreppen. Otydlighet i hur man uppfattar varandras ansvar och roller och vilka förväntningar man har på varandra.
- Älvstrandens stadsutvecklingsresurser är primärt kopplade till grunduppdraget att utveckla och exploatera fastigheterna. Genom att fastigheterna ligger kvar i bolaget ligger också avtal och åtaganden fast. Intäkter, kostnader, skattebelastning sker i bolaget som äger fastigheten. Det är svårt att särskilja ansvar från ägande, vilket innebär en svårighet att flytta över ansvaret för stadsutveckling från bolaget till kommunen.
- Utredningen har identifierat några principiella vägar framåt som bidrar till att stärka den samlade styrningen.

Möjliga vägar för avveckling

Samtliga fastigheter överförs till kommunen till ett marknadspris

- Stämpelskatt ca 150 mnkr
- Bolagsskatt ca 1,2 mdkr

- Samtliga fastigheter kvar i bolag
- Personal erbjuds anställning i kommunen, styrs och dimensioneras från ansvarig nämnd
- Bolaget köper tjänster för utförande från kommunen

- Fastigheter där planering/utveckling ligger längre fram överförs till kommunen. Exempel Gullbergsvass, stämpelskatt ca 12 mnkr, bolagsskatt ca 130 mnkr
- Berörd personal erbjuds anställning i kommunen
 - Bolagets planerande verksamhet avvecklas

Vidarehantering:

Utredning LOU

Hantering personal

Översyn ägardirektiv, reglemente

Vidarehantering:

Gränsdragning fastigheter

Konsekvenser för personal, ekonomi, verksamhet

Översyn av ägardirektiv, reglemente

Övriga åtgärder som kan övervägas för att stärka styrningen

- Personunion nämnd/styrelse tillsammans med en strukturförändring (flytt av Älvstrandenkoncernen direkt under Stadshus AB) kan övervägas.
 - Kommunallagens jävsregler med avseende på myndighetsutövning behöver beaktas.
- Personunion på exekutiv nivå förvaltning/bolag kan övervägas.
- Samtidig översyn av ägardirektiv/reglementen och andra relevanta styrande dokument kan övervägas.

ÄU med helhetsperspektiv på hållbar stadstutveckling

Stadsutveckling PBL

Perspektivet det offentliga (kommunen)

- 10-20% av total investering
- Planmonopol
- Översiktsplan-planprogram-detaljplan-bygglov
- Markanvisar kommunal mark
- Ansvar för utbyggnad allmän plats, va anläggningar mm
- Ansvar för social infrastruktur
- Ansvar för kommunens exploaterings ekonomi mm

Perspektivet det privata

- 80-90% av total investering
- Samverkar i detaljplanering
- Aktiva i detaljplanering utifrån genomförbarhet: ekonomi, kvalitet, tid
- ÄU-kommunalt bolag- ingen skillnad gentemot andra företag i samhället
- mm

Stadsutveckling Älvstaden

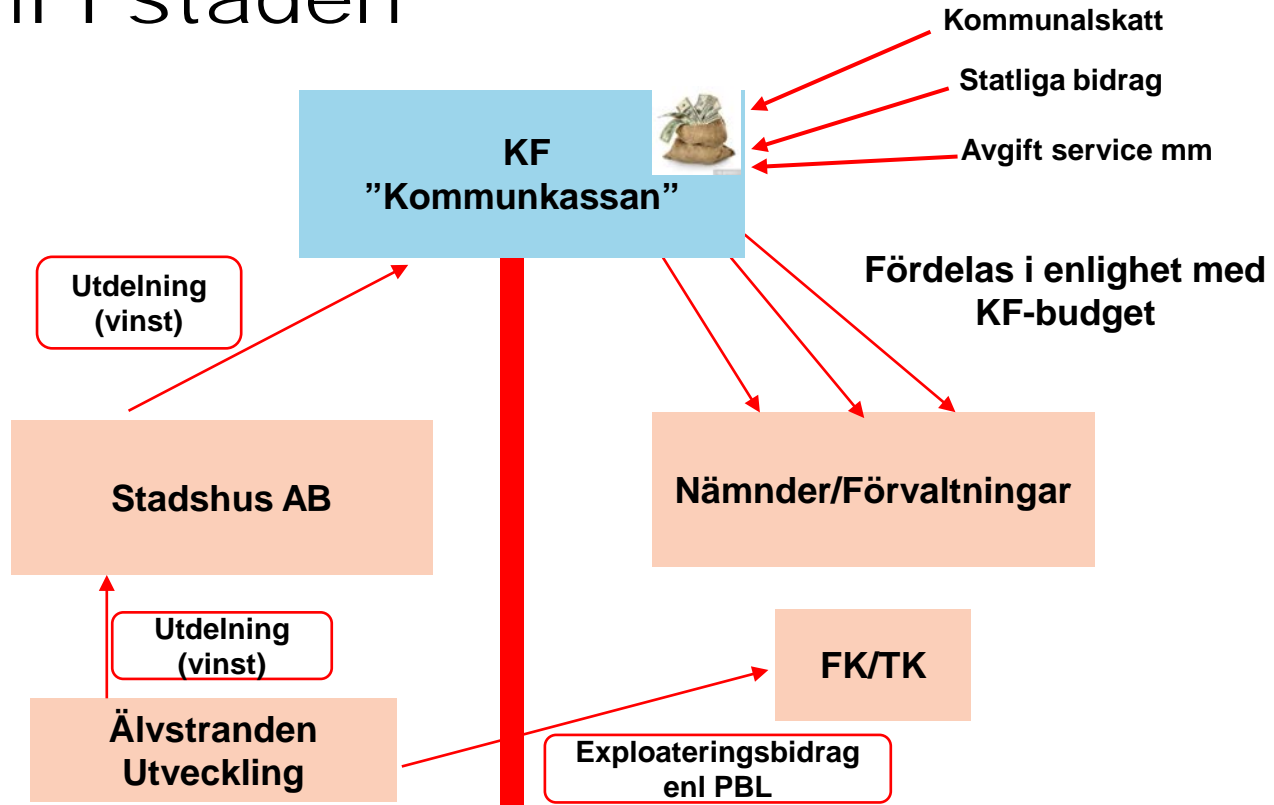
Perspektivet det offentliga (kommunen)

- 10-20% av total investering
- Planmonopol
- Översiktsplan-planprogram-detaljplan-bygglov
- Markanvisar kommunal mark
- Ansvar för utbyggnad allmän plats
- Ansvar för social infrastruktur
- Ansvar för stadens exploaterings ekonomi

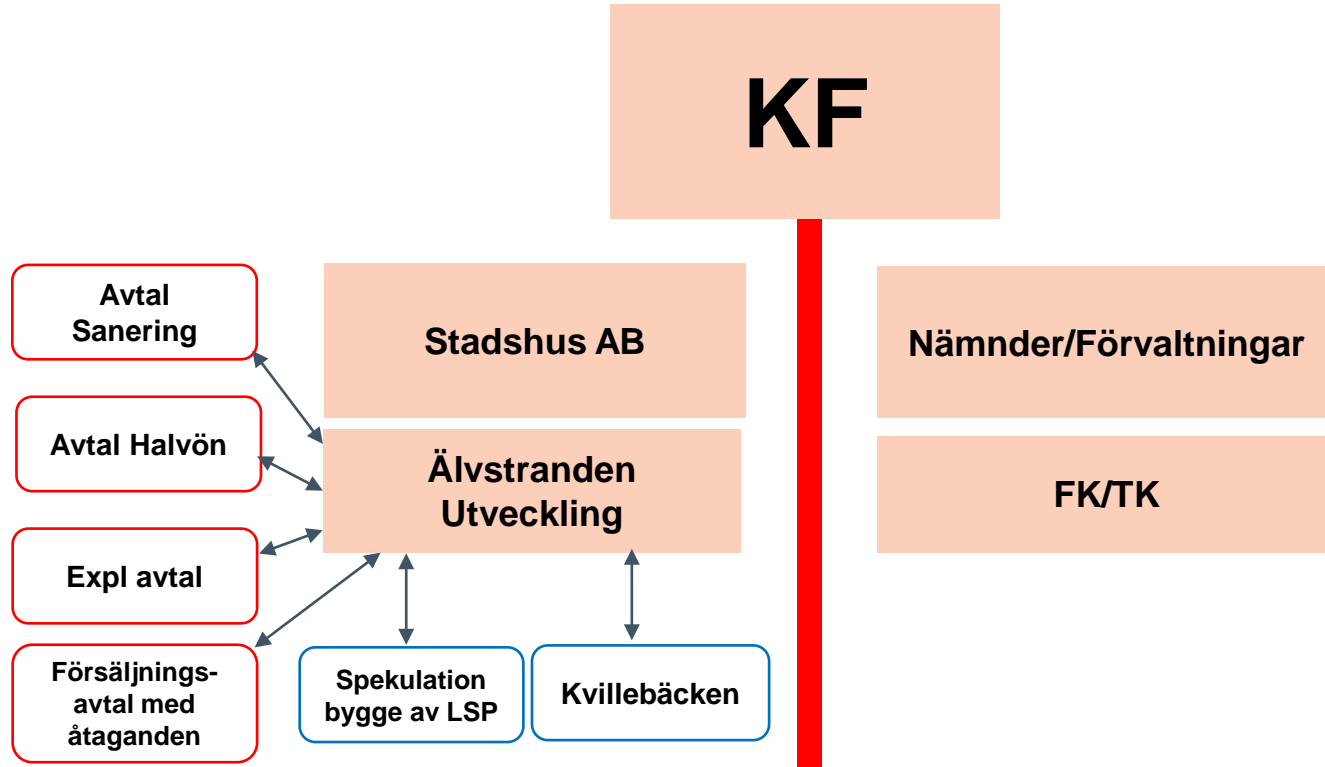
Perspektivet det privata

- 80-90% av total investering
- Samverkar i detaljplanering
- Aktiva i detaljplanering utifrån genomförbarhet: ekonomi, kvalitet, tid
- ÄU-kommunalt bolag- ingen skillnad gentemot andra företag i samhället
- mm

Ekonomi i staden



Ekonomisk Risk/Säkerställa genomförande



Låta uppdraget löpa parallellt med facknämndsöversynen

Fördelar

–

Nackdelar

- Finns inte resurser eller kompetens att hantera allt samtidigt.
- Bolaget hamnar i skymundan – bolagets vara eller inte vara har ingen betydelse för hur kommunens förvaltningar fungerar.
- Risk att stadsutvecklingen lamslås när alla aktörer ”rycks upp med rötterna” samtidigt.

Snabbavveckla bolaget

Fördelar

–

Nackdelar

- Sannolikt mycket svårt att "fjärrstyra" bolaget.
- Vid överföring av verksamhet och personal till kommunen: skattekostnad brutto cirka 1,3 miljarder kronor.
- Nedmontering av områdes-unik kompetens och strukturkapital för att utveckla komplexa markområden.
- Stor risk att bolagets pågående projekt lamslås.

Sätta punkt – Låta bolaget jobba klart enligt nuvarande uppdrag med tydlig avvecklingsplan

Fördelar

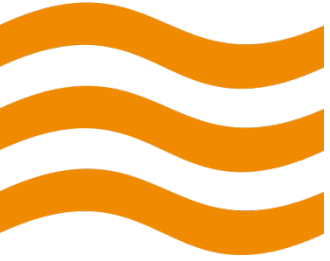
- Genomförandekraft finns kvar.
- Bästa möjligheten att nå rimlig exploateringsekonomi i Älvstaden.
- Håller satta tidplaner.
- Behåller kompetens/strukturkapital för utveckling av komplexa markområden.

Nackdelar

–

Önskade justeringar i ägardirektivet

- Förtydliga bolagets roll och gränssnitt/samverkan gentemot staden.
- Förtydliga avvecklingsplan.
- Förtydliga ekonomiska ramar.



13. Övriga frågor.

Tomas Nilsson, Ordförande.



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

ulf.johansson@alvstranden.goteborg.se