

Styrelsehandling 15
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0031/21
2021-06-14
Lena Andersson, Vd

Informationsärende – Statusrapport uppdraget i Kommunfullmäktiges budget

Vd Lena Andersson ger en statusuppdatering kring uppdraget i Kommunfullmäktiges budget om utredning om Bolaget.

Arbetet med utredningen är klar och blev offentlig den 27 april (Bilaga 1). Den riktar in sig på att ta fram ett gediget kunskapsunderlag med fördjupningar och analys av konsekvenser för olika vägval – scenarier.

På uppdrag av styrelsen har bolaget tagit fram dels förtydligande av rapporten i form av frågor och svar (Bilaga 2), dels sammanfattat bolagets kommentarer till utredningen (Bilaga 3).

Bilagor

Bilaga 1. Rapport KF-uppdrag 2021.

Bilaga 2. Förtydligande av rapporten i form av frågor och svar.

Bilaga 3. Bolagets kommentarer till utredningen.

**Beslutsunderlag**

Styrelsen 2021-04-26

Diarienummer 0108/20

Handläggare: Andreja Sarcevic, bolagsansvarig

Telefon: 031-368 54 61

E-post: andreja.sarcevic@gshab.goteborg.se

Redovisning av utredningsuppdrag om hur verksamheten vid Älvstranden Utveckling AB kan avvecklas

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

Utredningen om hur verksamheten vid Älvstranden Utveckling AB kan avvecklas överlämnas till kommunstyrelsen för vidare hantering.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har i budget 2021 uppdragit åt Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) att tillsammans med kommunstyrelsen utreda hur verksamheten i Älvstranden Utveckling AB (Älvstranden) kan avvecklas. Frågeställningen som utredningen avser är komplex samtidigt som kommunfullmäktige önskat en återredovisning av uppdraget innan sommaren 2021. Under utredningens gång har dessutom kommunstyrelsen gett stadsledningskontoret ett uppdrag om en ny organisation för stadsutveckling vilket påverkar förutsättningar för utredningen gällande Älvstranden.

Med utgångspunkt i ovan angivna omständigheter har Stadshus inom ramen för utredningen inte redovisat några heltäckande handlingsalternativ. Däremot redogörs för generella utgångspunkter av ekonomisk och legal karaktär som ett genomförande av en organisationsförändring behöver förhålla sig till. Därtill redovisas ett antal principiella vägar framåt och exempel på vad som ytterligare behöver utredas eller på annat sätt hanteras vid ett ställningstagande att gå vidare i någondera riktningen.

I kommunstyrelsens uppdrag till stadsledningskontoret om en ny organisation för stadsutveckling framgår att utredningen gällande Älvstranden Utveckling AB ska beaktas. Stadshus delar bilden av att det finns tydliga beroenden mellan de båda uppdragen och ser stora fördelar med att den fortsatta hanteringen av dessa båda uppdrag samordnas mer tydligt. Det gäller både i tydliggörande av olika handlingsalternativ och vid ett kommande genomförande.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Uppdraget från kommunfullmäktige avser stadens organisation och hur ansvar ska fördelas mellan stadens bolag och nämnder. Inom ramen för dessa verksamheter finns en mängd avtal och andra åtaganden som innebär ekonomiska konsekvenser för såväl stadens verksamheter som externa parter. När det gäller åtaganden i förhållande till externa parter ligger dessa fast och ska inte påverkas av om staden förändrar sin organisation i de delar som uppdraget avser.

Med utredningsuppdraget följer inriktningen att fastighetsbeståndet i Älvstranden ska ligga kvar i bolaget. I syfte att ändå bidra med fakta om förutsättningar kring olika handlingsalternativ har Stadshuset i utredningen redogjort för ett antal direkta ekonomiska konsekvenser som uppstår om fastigheter överförs mellan bolaget och kommunen. En överlåtelse av fastighet från bolag till kommun ska ske till marknadspris och i anslutning till en sådan transaktion utgår en stämpelskatt. Det avyttrande bolaget ska därutöver betala skatt på realisationsvinsten som uppstår i samband med försäljningen.

I utredningen lyfts ytterligare ett antal frågor som kan innebära ekonomiska konsekvenser och som antingen kräver ytterligare utredning eller behöver hanteras/uppmärksammas i det fortsatta arbetet kring uppdraget.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

I uppdrag och ansvar som handlar om att utveckla staden finns ambitioner när det kommer till hållbarhet utifrån såväl en ekologisk som en social dimension. Detta kommer bland annat till uttryck i olika styrande dokument som kommunfullmäktige har fastställt för stadens verksamheter så som stadens budget, ägardirektiv/nämndsreglementen och Vision Älvstaden.

Utifrån ett perspektiv på stadsutveckling som omfattar såväl planering, genomförande och förvaltning av staden är det ett stort antal bolagsstyrelser och nämnder som har ansvar att bidra till en hållbar utveckling inom rubricerade dimensioner.

I flera avseenden har dock frågan kring organisation en begränsad betydelse för hur väl frågor inom hållbarhetsdimensioner blir omhändertagna inom berörda verksamheter. I den fortsatta hanteringen av uppdraget gällande Älvstranden är det ändå viktigt att beakta förutsättningar som olika organisationsformer ger för måluppfyllelse kopplat till stadens ambitioner kring hållbar stadsutveckling.

I sammanhanget kan noteras att Älvstranden har ett uppdrag i ägardirektiv att utveckla kompetens och metoder inom den ekologiska och sociala hållbarheten.

Bilagor

1. Rapport: "Utredning av hur verksamheten vid Älvstranden Utveckling AB kan avvecklas", inklusive bilagor

Ärendet

I kommunfullmäktiges budget för 2021 fick Göteborgs Stadshus AB i uppdrag att tillsammans med kommunstyrelsen utreda hur verksamheten i Älvstranden Utveckling AB kan avvecklas. I föreliggande beslutsunderlag återrapporterar Göteborgs Stadshus AB på uppdraget och överlämnar ärendet till kommunstyrelsen för vidare hantering.

Beskrivning av ärendet

Stadshus återredovisning av uppdraget framgår av bilaga 1 till beslutsunderlaget. Utöver en kartläggning av Älvstrandens verksamhet syftar återredovisningen till att ge en tidig och övergripande bild av ett antal förutsättningar avseende genomförande enligt inriktningen i kommunfullmäktiges uppdrag.

I rapporten (bilaga 1) redogörs inledningsvis för bolagets verksamhet – bland annat med avseende på uppdrag, organisation, fastighetsinnehav och utvecklingsplan, affärsmodell samt arbetsmetoder för utveckling av bolagets fastigheter. Bilagan innehåller även en kortfattad beskrivning av de planerande nämndernas uppdrag och organisation. Därefter följer ett resonemang kring ett antal mer generella utgångspunkter av ekonomisk och legal karaktär som har bäring på utredningen. I utredningen redogörs för ett antal principiella vägar framåt och exempel på vad som ytterligare behöver utredas eller på annat sätt hanteras vid ett ställningstagande att gå vidare i någondera riktningen. Avslutningsvis redovisas utredningens sammanfattande analys och slutsatser.

Ny organisation för stadsutveckling

Sedan kommunfullmäktige beslutade att ge Stadshus uppdraget gällande Älvstranden har stadsledningskontoret fått ett uppdrag beträffande en ny organisation för stadsutveckling. Kommunstyrelsen beslutade 2021-02-10 § 103 att stadsledningskontoret ska uppdatera den tidigare utredningen av facknämndernas organisation med en inriktning om fyra nya nämnder.

Ytterligare en inriktning för uppdraget är att skapa en sammanhållen strategisk planering och stadsutveckling. I sammanhanget anges att utredningen gällande Älvstranden, som återredovisas i föreliggande ärende, ska beaktas.

Sammanfattande bedömning

Kommunfullmäktige har uppdragit åt Stadshus att tillsammans med kommunstyrelsen utreda hur verksamheten vid Älvstranden kan avvecklas. Av uppdraget framgår att utredningen ska återredovisas innan sommaren 2021. Mot bakgrund av att tiden för utredningsarbetet har varit kort med hänsyn till frågans komplexitet har utredningen fokuserats till en tidig och övergripande bild av ett antal möjliga vägar och förutsättningar i enlighet med inriktningen i kommunfullmäktiges uppdrag.

Med uppdraget följer inriktningen att Älvstrandens ansvar för strategisk planering och stadsutveckling ska föras över till kommunen samt att bolaget enbart ska förvalta och äga fastigheter. Konsekvensen av att ägandet är kvar i bolaget är att all aktivitet som sker i fastigheterna och som innebär någon form av ekonomisk transaktion, sker i den juridiska personen (bolaget) som äger fastigheten och som är avtalspart. Den delen av bolagets verksamhet som rör utveckling av fastigheter innebär också ekonomisk aktivitet i form av exempelvis utredningskostnader, driva och samordna byggherrekonsortier, marksanering, platsskapande åtgärder med mera.

Utredningen bedömer att möjligheterna är begränsade när det kommer till att skilja på ansvar för utveckling av bolagets fastigheter från det formella ägandet av fastigheter. Vidare är det svårt att på medarbetarnivå särskilja ett arbete med strategisk planering och stadsutveckling från arbetet med bolagets uppdrag att utveckla bolagets fastighetsbestånd.

Om man skulle vilja gå i riktningen som innebär överföring av personal, för att åstadkomma en mer samlad hantering, ser utredningen vissa möjligheter. Utredningens initiala bedömning är dock att bolagets köp av tjänster från kommunen kan försvåras av upphandlingslagstiftningen och att det behövs fördjupade utredningsinsatser för att helt klargöra förutsättningarna.

I syfte att bidra med fakta kring olika handlingsalternativ har utredningen också redogjort för huvudsakliga ekonomiska konsekvenser som skulle uppstå vid en överföring av Älvstrandens fastigheter till kommunen. Älvstrandens befintliga fastighetsbestånd är värderat i årsredovisningen för 2020 till cirka 8,5 miljarder kronor och skulle vid en överlåtelse till kommunen bland annat medföra ekonomiska konsekvenser genom skatteeffekter hos köparen i form av stämpelskatt och bolagsskatt hos säljaren. Bolagsskatten har uppskattats till cirka 1,2 miljarder kronor och stämpelskatten har uppskattats till cirka 150 miljoner kronor. Ytterligare ekonomiska konsekvenser av överföringen kan tillkomma. För att dessa ska kunna preciseras behövs vidare utredning.

Utredningen har även belyst en avveckling av Älvstrandens utvecklande uppdrag inklusive berörd personal och fastigheter avseende de fastigheter där utveckling och planering ligger längre fram i tiden. Det rör framförallt Gullbergsvass men även delar av Frihamnen och Lindholmen skulle kunna omfattas. Genom fortsatt utredning behöver en mer exakt gränsdragning göras avseende vilka fastigheter som kan komma i fråga att föras över till kommunen samt vilka ekonomiska, verksamhets- och personalmässiga konsekvenser det skulle medföra.

I utredningen har vi kunnat konstatera att det råder en otydlighet mellan stadens förvaltningar och Älvstranden vad gäller bolagets ansvar i bolagets delområden och bolagets roll inom stadens stadsutveckling. Ur ett strikt myndighetsperspektiv (PBL) är bolaget att betrakta som vilken annan byggherre/exploatör som helst. Samtidigt ägs bolaget av Göteborgs Stad, har ett kommunalt ändamål och styrs av ägardirektiv och andra av kommunfullmäktige beslutade styrande dokument. Ledamöter i bolagets styrelse väljs ur politiska partier. Från det perspektivet kan inte bolaget likställas med vilken annan privat byggherre/exploatör som helst.

Det framgår vidare av utredningen att det saknas en gemensam bild av hur olika styrdokument ska förhålla sig till varandra och att det finns behov av mer sammanhållen och tydlig styrning. Otydligheter och målkonflikter får konsekvenser för hantering/beredning både på den politiska nivån och tjänstepersonsnivån. Ett dilemma i utredningsarbetet har varit att förhålla sig till begreppen *strategisk planering och stadsutveckling* då begreppen används och tolkas på olika sätt.

Mot bakgrund av detta har utredningen lyft fram ett antal åtgärder som kan genomföras självständigt, eller i kombination med något av möjliga alternativ för avveckling, och som syftar till att stärka den samlade styrningen. Det handlar om revidering genom förtydligande av relevanta delar i bolagets ägardirektiv och nämndernas reglementen,

skapa personunion i delar av styrelse/nämnd och exekutiva roller samt att placera Älvstranden direkt under Stadshus AB.

Av utredningen framgår att Älvstranden har byggt upp kompetens och strukturkapital som inte finns på motsvarande sätt vid stadens förvaltningar.

Det resonemang som förs i utredningen om fortsatt hantering av uppdrag gällande Älvstranden har ett tydligt beroende till kommunstyrelsens uppdrag till stadsledningskontorets, om en ny organisation för stadsutveckling. Samtidigt som uppdraget gällande Älvstranden utgår från att uppgifter och ansvar i något avseende ska överföras och hanteras inom stadens nämndorganisation, finns ett uppdrag om en förändrad organisation som omfattar de berörda nämnderna. Även om det finns en inriktning om fyra nya nämnder innebär det en osäkerhet i hur den mottagande organisationen kommer att se ut och mer i detalj hur olika ansvar och uppdrag kommer vara fördelade i en ny organisation.

Stadshus bedömer att det framförallt finns två skäl till att den fortsatta hanteringen av uppdraget gällande Älvstranden på ett tydligare sätt knyts samman med stadsledningskontorets uppdrag om en ny organisation för stadsutveckling.

Dels finns det vissa sakförhållanden kring ansvarsfördelning som behöver tydliggöras och samordnas. Detta kan till exempel handla om att undvika risk för jävssituationer utifrån berörda nämnders ansvar för tillsyn och myndighetsutövning.

Dels finns det beroenden vid ett genomförande/inrättande av en ny organisation. Alternativet med ett delat genomförande, som i ett första steg innebär en avveckling av Älvstranden för att en tid senare genomföra förändringen inom nämndorganisationen, skulle enligt Stadshus innebära flera oönskade konsekvenser. Det kan exempelvis innebära att ett genomförande i delar kan behöva göras om, i händelse av att kommande förändring av nämndorganisationen innebär väsentligt förändrade förutsättningar. Detta skulle sannolikt bidra till en mer utdragen process med högre belastningar för berörda verksamheter och ökad risk för påverkan gällande framdrift i pågående projekt/verksamhet.

I uppdraget till stadsledningskontoret när det gäller en ny organisation för stadsutveckling framgår att resultatet av utredningen gällande Älvstranden ska beaktas. Stadshus delar bilden av att det finns tydliga beroenden mellan de båda uppdragen och ser utifrån genomförd utredning stora fördelar med att den fortsatta hanteringen av dessa båda uppdrag samordnas mer tydligt. Det gäller både i ett arbete med att tydliggöra olika handlingsalternativ och vid ett kommande genomförande.

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB



Rapport: Utredning av hur verksamheten vid Älvstranden Utveckling AB kan avvecklas

2021-04-26

Sammanfattning

I kommunfullmäktiges Budget 2021 gavs Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) i uppdrag att tillsammans med kommunstyrelsen utreda hur verksamheten vid Älvstranden Utveckling AB (Älvstranden) kan avvecklas. Frågeställningen som utredningen avser är komplex samtidigt som kommunfullmäktige önskat en återredovisning av uppdraget innan sommaren 2021. Under utredningens gång har dessutom kommunstyrelsen gett stadsledningskontoret ett uppdrag om en ny organisation för stadsutveckling vilket påverkar förutsättningar för utredningen gällande Älvstranden. Med utgångspunkt i ovan angivna omständigheter har Stadshus inom ramen för utredningen inte redovisat några heltäckande handlingsalternativ.

Utredningen har genomförts av Stadshus och stadsledningskontoret tillsammans. Älvstranden, stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret, park- och naturförvaltningen och trafikkontoret har deltagit i utredningsarbetet och bidragit med underlag och fakta.

I föreliggande rapport återges en kartläggning av Älvstrandens verksamhet med bland annat avseende på uppdrag, organisation, fastighetsinnehav och utvecklingsplan, affärsmodell och arbetsmetoder för utveckling av bolagets fastigheter. Rapporten innehåller även en kortfattad beskrivning av de planerande nämndernas uppdrag och organisation.

Efter kartläggningen följer ett resonemang kring ett antal mer generella utgångspunkter av ekonomisk och legal karaktär som har bäring på utredningen. Vidare redogörs för ett antal principiella vägar framåt och exempel på vad som ytterligare behöver utredas eller på annat sätt hanteras vid ett ställningstagande att gå vidare i någondera riktningen. Avslutningsvis redovisas utredningens sammanfattande analys och slutsatser.

Innehåll

1	Inledning	4
1.1	Syfte	5
1.2	Tillvägagångssätt.....	5
1.3	Avgränsningar	6
1.4	Revidering av facknämndsorganisation	6
1.5	Bilagor	7
2	Resultatredovisning	8
2.1	Älvstranden Utveckling AB.....	8
2.1.1	Bolagets historik i korthet.....	8
2.1.2	Uppdrag och kommunalt ändamål	9
2.1.3	Fastighetsbestånd och utvecklingsplan	12
2.1.4	Koncernstruktur	14
2.1.5	Organisation och verksamhet	15
2.1.6	Affärsmodell och finansiering.....	18
2.1.7	Modell för exploatering - byggherrekonsortium	21
2.1.8	Principiell avtalsstruktur	22
2.1.9	Älvstrandens åtaganden	23
2.2	Plan- och bygglag, berörda nämnders ansvar och roll	24
2.2.1	Plan- och bygglagen	25
2.2.2	Byggnadsnämnden.....	25
2.2.3	Fastighetsnämnden	26
2.2.4	Park- och naturnämnden	27
2.2.5	Trafiknämnden.....	27
3	Möjliga vägar för avveckling.....	29
3.1	Utgångspunkter för analysen	29
3.1.1	lakttagelser från genomförd kartläggning.....	29
3.1.2	Legala förutsättningar	30
3.2	Översikt av möjliga vägar för avveckling av verksamheten vid Älvstranden	33
3.2.1	Överföring av verksamhet/personal till kommunen	33
3.2.2	Övriga åtgärder i syfte att samla och stärka styrningen samt minska målkonflikter.....	36
3.2.3	Frågor att hantera vidare utifrån möjliga vägar för avveckling.....	36
4	Samlad bedömning.....	38

1 Inledning

I kommunfullmäktiges inriktning till Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) i Budget 2021¹ anges följande:

”Stadsutvecklingen i Göteborg präglas i dag av att flera kommunala aktörer ansvarar för strategisk planering. Den parallella strukturen skapar ineffektivitet, en otydlig organisation, avsaknad av helhetsperspektiv och bristande synergi. För många av stadens nuvarande större stadsutvecklingsprojekt har präglats av bristande ekonomi och måluppfyllnad. För att renodla stadsutvecklingen behöver ansvarsrollerna tydliggöras.

I dag skiljer sig den kommunala stadsutvecklingsprocessen åt beroende på om det är fastighetskontoret eller Älvstranden som äger marken. Flertalet kompetenser som finns inom bolaget finns parallellt i stadens facknämnder. Det skapar en otydlighet, inte minst för externa aktörer. Ett annat exempel där det finns parallella processer är inom stadstrafik- och parkeringsfrågorna, där Göteborgs Parkering AB och trafiknämndens ansvarsområden delvis överlappar varandra. I grunden behövs tydligare styrning och ansvarsutkrävning med färre antal kommunala aktörer som arbetar med strategisk planering och stadsutveckling. Mål- och ekonomistyrning inom stadsutvecklingen skulle stärkas om ansvaret för dessa frågor samlas.

Älvstranden och Göteborgs Parkerings verksamheter som rör stadsutveckling ska därför flyttas över till stadens facknämnder. Detta är ett viktigt första steg inför den mer omfattande facknämndsomorganisationen som planeras till hösten 2022. Styrelsen får därför i uppdrag att ta fram förslag till nytt ägardirektiv för Älvstranden Utveckling AB med syftet att ansvaret för stadsutveckling framgent enbart hanteras av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Bolaget ska enbart förvalta och äga mark samt fastigheter.”

Utifrån inriktningen ges Stadshus i uppdrag att *tillsammans med Kommunstyrelsen utreda hur verksamheten i Älvstranden Utveckling AB kan avvecklas och redovisa uppdraget innan sommaren 2021.*

¹ KF 2020-11-05, § 5 Förslag till budget 2021 och flerårsplaner 2022–2023

1.1 Syfte

Syftet med utredningen är att svara mot kommunfullmäktiges uppdrag om att utreda hur verksamheten i Älvstranden Utveckling AB kan avvecklas.

Enligt budgeten ska uppdraget redovisas innan sommaren 2021. Mot bakgrund av att tiden för utredningsarbetet har varit kort med hänsyn till frågans komplexitet har utredningen fokuserats till en tidig och övergripande bild av ett antal möjliga vägar och förutsättningar i enlighet med inriktningen i kommunfullmäktiges uppdrag.

1.2 Tillvägagångssätt

Utredningen har genomförts av Stadshus och stadsledningskontoret under ledning av en styrgrupp med representation från båda organisationerna. Till utredningen har en arbetsgrupp knutits med tjänstepersoner från Älvstranden Utveckling AB (Älvstranden), fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret och park- och naturförvaltningen. Avstämning har även skett med trafikkontoret.

Inom ramen för utredningen har dialog också förts med Älvstadens portföljkontor (stadsledningskontoret). Älvstrandens moderbolag Higab AB har inte aktivt deltagit i utredningsarbetet men har hållits informerad under arbetets gång.

Tonvikten i utredningen ligger på en kartläggning av Älvstranden. Parallellt med kartlägningsarbetet har intervjuer hållits med fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret, park- och naturförvaltningen och trafikkontoret.

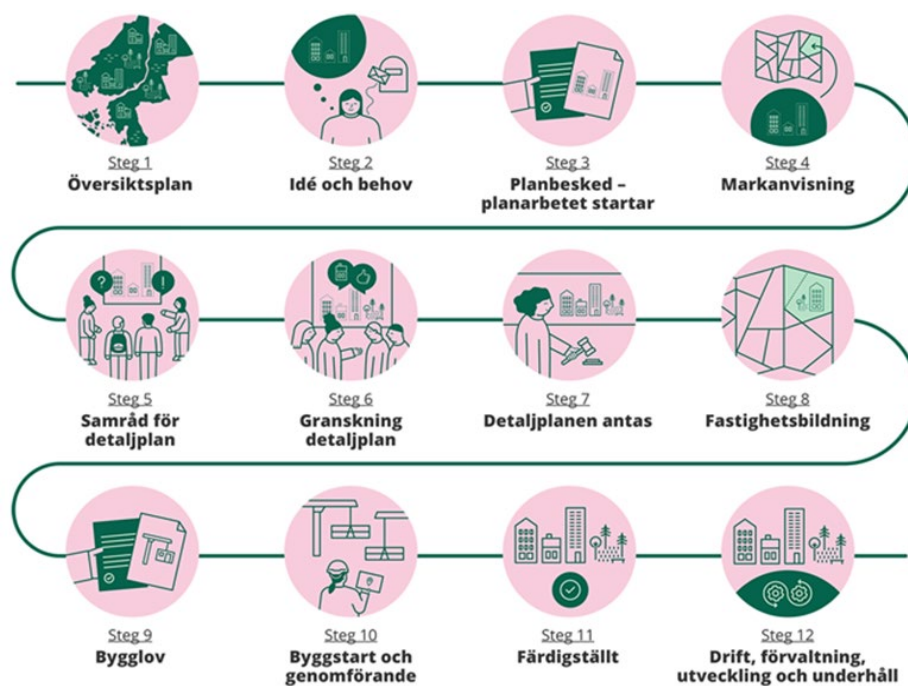
Älvstranden har bistått utredningen med en gedigen kartläggning av bolagets organisation och verksamhet, beskrivning av bolagets huvudmodell för fastighetsutveckling som bedrivs i så kallade *byggherrekonsortier* samt aktuell uppdatering av bolagets huvudsakliga åtaganden i Frihamnen, Skeppsbron, Masthugget, Lindholmen, Eriksberg och Gullbergsvass.

Berörda förvaltningar har bistått med underlag som beskriver respektive förvaltnings roll och uppdrag i stadens stadsutvecklingsprocess, finansiering, roll- och ansvarsfördelning mellan förvaltningen/nämnden och Älvstranden i utvecklingen av delområden som ägs av Älvstranden, arbetssätt i relation till Älvstranden jämfört med andra externa exploatörer, beskrivning av kompetenser inom förvaltningen med mera.

I syfte att kunna ha en gemensam utgångspunkt för förståelse av roller, ansvar och gränssnitt mellan stadens förvaltningar/nämnder och Älvstranden inom stadsutvecklingen har utredningen utgått ifrån stadens övergripande processbild över stadsutvecklingsprocessen, se figur nedan. Processbilden beskriver på en övergripande nivå olika steg i processen från översiktsplanering till genomförande. Den övergripande processen utgörs av flera delprocesser som relaterar till och är beroende av varandra, till exempel exploateringsprocessen och detaljplaneprocessen. Delar av stadsutvecklingsprocessen är hårt reglerade i lag och myndighetsutövning medan andra delar innehåller inslag av mer informella processer och samverkan. Utredningen har gjort bedömningen att

den övergripande processbilden tjänar väl som utgångspunkt i utredningsarbetet.

Figur 1: Göteborgs stads stadsutvecklingsprocess från översiktsplanering till färdiga stadsutvecklingsprojekt²



Utifrån genomförd kartläggning har några möjliga vägar för avveckling av verksamheten vid Älvstranden mejslats ut (se kap. 3). Den korta tidplanen för utredningsarbetet har medgett en analys endast på en övergripande nivå. Utredningen har identifierat behov av fördjupade analyser och fortsatt hantering inom samtliga alternativ.

1.3 Avgränsningar

Utifrån kommunfullmäktiges uppdrag och med hänsyn till den korta tidplanen har utredningen inte haft som ambition att ta fram en plan för genomförande.

1.4 Revidering av facknämndsorganisation

Den 10 februari 2021 lades ett yrkande från MP, V, S, D, M, L och C i kommunstyrelsen angående revidering av facknämndsorganisationen.³ Kommunstyrelsen beslutade, i enlighet med yrkandet, att låta

² Processbilden har tagits fram gemensamt av berörda förvaltningar och finns på stadens hemsida. [Stadsutvecklingsprocessen – Stadsutveckling Göteborg – Göteborgs Stad \(goteborg.se\)](#)

³ KS 2021-02-10 § 103

stadsledningskontoret uppdatera tidigare genomförd facknämndsöversyn (dnr 1454/14) med inriktning mot fyra nya nämnder:

- a) Nämnd med ansvar för fysisk planering
- b) Nämnd med ansvar för exploatering
- c) Nämnd med ansvar för genomförande och förvaltning kopplat till mark
- d) Nämnd med ansvar för genomförande och förvaltning kopplat till byggnader

Inriktningen i det reviderade underlaget ska vara en sammanhållen strategisk planering och stadsutveckling. Enligt beslutet ska utredningen gällande Älvstranden Utveckling AB samt hur planerande verksamheten i Älvstranden ska avvecklas beaktas.

Kommunstyrelsens beslut om revidering av facknämndsorganisationen har stor bäring på föreliggande utredning. Förutsättningar för att lämna skarpa förslag om överföring av verksamhet från Älvstranden till mottagande förvaltningar/nämnder, exempelvis byggnadsnämnden och fastighetsnämnden så som det uttrycks i kommunfullmäktiges budget, har förändrats i och med beslutet. Inom ramen för föreliggande utredning har vi därför valt att inte fördjupa analysen av mottagande förvaltningars/nämnders förutsättningar för att ta emot verksamhet från Älvstranden eftersom mycket talar för att mottagaren kommer att vara en organisation som ännu inte existerar.

1.5 Bilagor

Till rapporten finns tre bilagor:

- Bilaga 1 Älvstrandens organisation
- Bilaga 2 Sammanfattning av Älvstrandens huvudsakliga åtaganden
- Bilaga 3 Fastighetsutvecklingsplan, åtaganden

2 Resultatredovisning

Kapitlet innehåller en fördjupad kartläggning av Älvstranden Utveckling AB med en beskrivning av bolagets uppdrag, organisation och verksamhet, finansieringsmodell, arbetssätt och modell för exploatering, utvecklingsplan och åtaganden.

Därefter följer en översiktlig beskrivning av ansvar enligt Plan- och bygglag (PBL), byggnadsnämndens, fastighetsnämndens, park- och naturnämndens och trafiknämndens uppdrag och ansvar.

2.1 Älvstranden Utveckling AB

2.1.1 Bolagets historik i korthet

1996: De första delarna av Norra Älvstranden tillfördes bolaget år 1996 när Göteborgs stad köpte aktierna i Eriksbergs Förvaltnings AB för en krona av statliga Stattum. Samtidigt fick bolaget ett tillskott på 100 miljoner kronor. Syftet med köpet var att skapa attraktionskraft för företagsetableringar och bosättning i området för att därigenom åstadkomma stor framtida ekonomisk och kvalitativ betydelse för Göteborg och regionen.

1996–2000: För att ta ett helhetsgrepp om Norra Älvstranden överför staden successivt utvecklingsbar mark i området till Älvstranden Utveckling. Fastighetsaffärer görs med Göteborgs Hamn och fastighetskontoret samtidigt som Lindholmen Utveckling fusioneras med Älvstranden Utveckling.

2000: Älvstranden Utveckling får i uppdrag att skapa innovationsmiljö som är attraktiv för Sveriges ledande företag inom fordonsindustri, telekom och informationsteknik. Det leder till att bland andra Volvo, Ericsson, Semcon och Sigma etablerar sig på Lindholmen samtidigt som Lindholmen Science Park växer fram.

2004–2005: Älvstranden Utveckling får i uppdrag att även arbeta med utveckling av Södra Älvstranden, Backaplan och Gullbergsvass. En internaffär genomförs där 1,6 miljarder i upparbetade värden överförs från Norra Älvstranden AB till Göteborgs Stad. Överföringen innebar att staden kunde minska sin lånebelastning med motsvarande belopp. Älvstranden Utveckling AB fick ta upp lån för förvärv av fastigheter från Norra Älvstranden AB.

2013: Bolaget får förtydligt uppdrag att förverkliga av kommunfullmäktige beslutade Vision Älvstaden. Bolaget ska fortsatt förvärva, uppföra, förvalta och avyttra fastigheter och byggnader samt kunna ta risker och verka både som utvecklare/exploatör och byggherre. Älvstranden ska inte längre vara långsiktig fastighetsägare.

Bolagets utvecklingsarbete har över åren tillfört Göteborg 8 000 bostäder, nya kontorsytor med 20 000 arbetsplatser och 10 000 utbildningsplatser.

2.1.2 Uppdrag och kommunalt ändamål

2.1.2.1 Ägardirektivet

Det kommunala ändamålet med Älvstranden Utveckling AB är att ”främja den långsiktiga stadsutvecklingen i Göteborg, framför allt genom förverkligande av Vision Älvstaden.” I förverkligandet av visionen har bolaget i uppdrag att förvalta, utveckla samt avyttra fastigheter inom exploateringsområdena. Kärnan i bolagets verksamhet är att utveckla byggrätter⁴ för exploatering genom fastighetsutveckling samt ansvara för genomförandet av lagakraftvunna detaljplaner. Enligt ägardirektivet ska bolaget kunna ta risker och verka dels som utvecklingsbolag dels som byggherre. Älvstranden ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter.

Bolaget ska samverka med fastighetsnämnden/fastighetskontoret. Före beslut om förvärv och avyttring av fastigheter ska fastighetsnämnden höras. Beställningar av detaljplaner ska samordnas med fastighetskontoret. Bolaget ska tillämpa stadens markanvisningspolicy.

Bolaget ska aktivt arbeta med tillfälliga och temporära lösningar i de områden där man verkar. Utöver ekonomiska värden och en ekonomisk bärkraft ska bolaget arbeta med att skapa och bevara sociala och ekologiska värden samt utveckla bolagets kompetens och metoder kring detta.

Älvstranden ska bidra till helhetssyn, god samverkan och ett effektivt samarbete med stadens planerande nämnder och olika externa intressenter i syfte att skapa en hållbar stadsutveckling. Bolaget ska samverka i och stödja det strategiska utvecklingsarbetet för en hållbar stadsutveckling som staden bedriver. Ett antal nämnder och bolag, utöver de traditionellt tekniska nämnderna, blir viktiga samverkanspartners i bolagets arbete. Bolaget ska också utveckla sitt samarbete med mindre exploatörer och byggbolag på marknaden.

Älvstranden ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt handlingsutrymme som möjliggör investeringar i kommande stadsutveckling. Finansieringen av bolagets verksamhet sker genom fastighetsförvaltning samt vinster från försäljning av byggrätter och färdigutvecklade förvaltningsfastigheter. Ägardirektivet anger vidare att bolaget, under varje given femårsperiod, ska ha en genomsnittlig soliditet mellan 10 - 20 procent. Bolaget ska leverera stadsutveckling enligt den av kommunfullmäktige beslutade Färdplan Älvstaden i nivå med angivna tidsplaner och översiktlig utbyggnadsvolym. Älvstranden ska eftersträva att bolagets samlade ekonomiska resultat för exploateringsfasen av respektive delområde inom Älvstaden visar ett positivt resultat.

⁴ En byggrätt är den rättighet som fastighetsägaren har att bygga på en tomt. Byggrätten regleras i detaljplanen, till exempel vad marken/byggnaden får användas till, hur många kvadratmeter som får byggas, högsta våningsantal mm.

2.1.2.2 Vision Älvstaden



År 2012 beslutade kommunfullmäktige att anta Vision Älvstaden.⁵ Enligt beslutet syftar visionsdokumentet till att bidra till en hållbar utveckling i Göteborg och Västsverige. Målet är att skapa en attraktiv och hållbar stad ur ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv.

Forskaren Sara Broström har följt arbetet inom Älvstaden sedan 2011. Enligt Broström hade Vision Älvstaden flera samtidiga syften:⁶

- Arbeta med stadens interna organisation, både för en bättre organisationskultur och för att samverka mer och då undvika dubbelarbete.
- Arbeta med den externa bilden av staden.
- Bli bättre på hållbarhet och då särskilt social hållbarhet.
- Möjlighet att styra över utvecklingen i området då staden, genom framförallt Älvstranden Utveckling AB, äger marken.

Älvstranden är den enda av kommunens aktörer som verkar inom Älvstaden vars kommunala ändamål, genom bolagsordning och ägardirektiv, är kopplad till Vision Älvstaden. I kartläggningen av bolaget återges därför en översiktlig beskrivning av Visionen.

Visionen innehåller tre strategier; hela staden, möta vattnet och stärka kärnan. Nedan följer en kort beskrivning av strategierna.

Hela Staden: ”Vi ska bygga samman staden över älven, den ska delas fysiskt och socialt. I Älvstaden ska det finnas utrymme för oss alla och för en variation i innehåll och uttryck. I Älvstaden ska det vara öppet för initiativ och idéer, det ska vara möjligt att påverka och ta plats. Segregation och geografisk splittring ska motverkas genom öppenhet, variation och delaktighet.

Vi ska skapa en stad med en stor variation av platser, bostäder och uttryck. En stad där alla får plats och kan känna tillhörighet - som är öppen, inbjudande, lever året runt och under alla tider på dygnet. Barns och ungas kreativitet ska tas tillvara när Älvstaden utvecklas. Konst och kultur ska bidra till identitetsskapande, sammanhang och förändring.

Älvstaden ska knyta samman staden över älven genom stadsmässiga stråk och en sammanhängande stadsstruktur. Gator och stråk ska utformas som stadsrum

⁵ KF 2012-10-11, § 12

⁶ Sara Brorström (2021) ”Från Vision till portföljkontor – 10 års utveckling av organisationen för Älvstaden”, KFI rapport nr 166. Se också Sara Broström (2016) ”Styr oss! – om konsekvenser av vision Älvstaden och om prat, handling och styrgap”, KFI rapport nr 137

där kollektivtrafik, gående och cyklister prioriteras. Älvstaden ska utvecklas med utgångspunkt i det som finns idag och i dialog. Befintliga verksamheter, nätverk och fysiska strukturer är en tillgång och ska ges möjlighet att utvecklas ihop med det nya.”

Älvstaden ska hela Göteborg genom att:

- Skapa en stad för alla
- Bygga samman staden
- Få fler delaktiga

Möta vattnet: ”Göteborg ska utvecklas till en grönskande stad vid vattnet, en ikon för grönt stadsbyggande där en hållbar livsstil uppmuntras och förnyelsebar energi-försörjning, klimatanpassning och biologisk mångfald berikar stadsrummet. Älvstaden ska bidra till utvecklingen av smarta system och grön teknik. Vattnet ska vara närvarande i stadsrummet, det ska vara en tillgång för alla. Älvstaden ska ha ett levande älvrum där staden utvecklas i samspel med sjöfarten. Älven ska knyta samman staden genom aktivitet på och längs med vattnet. Utformningen av platserna, stråken och de gröna rummen längs älven och kanalerna ska bidra till ett levande stadsliv med varierande och blandade miljöer. Ett bra lokalklimat ska skapas för att ge svalka i värme och skydd i oväder.

Älvstaden ska stå i centrum för utvecklingen mot en hållbar stad och region. Staden ska utformas så att det är lätt att leva hållbart, med effektiva och flexibla system för förnyelsebar energi och transporter. Sol, grönska, vind och vatten ska tas till vara, det ska synas att Göteborg är en grön stad. Älvstaden behöver anpassas till att möta stigande vattennivåer och extremt väder till följd av klimatförändringar. Varje delområde har olika förutsättningar och behöver därför möta vattnet på olika sätt. Klimatanpassningen ska bidra till att skapa intressanta och flexibla platser nära vattnet.”

Älvstaden ska möta vattnet genom att:

- Skapa ett levande älvrum
- Göra det lätt att leva hållbart
- Se klimatanpassning som en drivkraft

Stärka kärnan: ”Göteborgs drivkrafter ska frigöras i Älvstaden. Vi ska ta till vara på all den kompetens, på de nätverk och verksamheter som finns i staden och möta behoven hos såväl stora som små aktörer. Den täta och blandade innerstaden ska växa över älven, kärnan ska närma sig regionen och bli mer tillgänglig. Älvstaden ska stärka kärnan, Göteborg och Västsverige som helhet.

I Älvstaden finns goda möjligheter att tillvarata Göteborgs innovativa krafter. För att möta de utmaningar som vi står inför måste kunskaperna och idéerna hos alla – stora som små – tas tillvara och utvecklas. Vi ska gemensamt samla och frigöra de krafter som finns för att få utvecklingen i området att bli en hävstång för Göteborgs och regionens utveckling.

Älvstaden ligger mitt i den regionala kärnan. Genom att bygga en tillgänglig, tät och blandad stad med ett flertal knutpunkter ska innerstaden växa över älven.

Med en stark kärna stimulerar vi en utveckling mot en alltmer diversifierad och robust ekonomi som på sikt kan stärka hela Västsverige inför framtida utmaningar.

Älvstaden ska bli tillgänglig, tät, blandad och grön. Här ska en attraktiv stadsmiljö med bra kommunikationer, god service, gröna platser, ett brett utbud av arbetsplatser, bostäder, service och aktiviteter växa fram. Älvstaden ska attrahera människor och verksamheter till Göteborg, såväl nationellt som internationellt.”

Älvstaden ska stärka Göteborg som regional kärna genom att:

- Frigöra drivkrafterna
- Låta kärnan komma närmare
- Skapa en attraktiv stadsmiljö

2.1.3 Fastighetsbestånd och utvecklingsplan

I detta avsnitt sammanfattas Älvstranden Utveckling AB:s utvecklingsplan för bolagets markområden.⁷ Utvecklingsplanen för bolagets fastigheter är samtidigt en avvecklingsplan för bolaget. Älvstrandens mark detaljplanläggs successivt och därmed säljs fastigheter och byggrätter till byggherrar/fastighetsutvecklare och andra intressenter. Det innebär att bolagets verksamhet successivt avvecklas i takt med att Älvstaden växer fram. Bolagets bedömning är att dagens uppdrag i nuvarande organisation är slutfört runt år 2045. Vid den tidpunkten kommer, utifrån nuvarande fastighetsutvecklingsplan, huvudparten av Älvstrandens fastigheter vara detaljplanlagda och avyttrade. Återstår gör då delar av genomförandet vilket bedöms ske under en period på ytterligare cirka 10 – 15 år, alltså fram till cirka 2060.

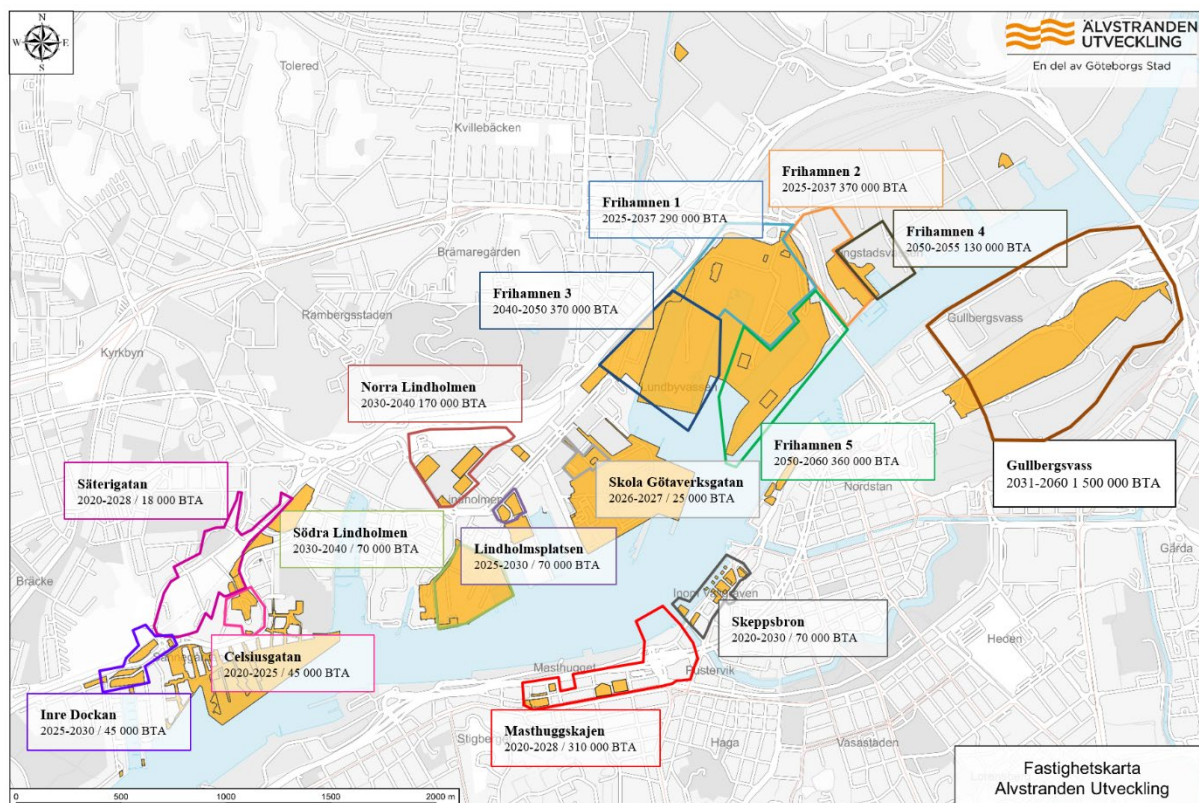
Det fastighetsbestånd (mark och byggnader) som verksamheten i dagsläget har att framledes exploatera och utveckla ligger företrädesvis i en handfull mycket stora stamfastigheter som härrör från varvs-, hamn- och industriverksamhet. De är belägna på *Lindholmen, Eriksberg, Södra Älvstranden* (Masthuggskajen och Skeppsbron), *Frihamnen* och *Gullbergsvass*.

Älvstranden äger 61 byggnader med total uthyrningsbar yta om 354 000 kvm. Det största samlade beståndet återfinns på Lindholmen där bolaget äger och förvaltar cirka 44 procent av all uthyrningsbar yta.

Största delen av bolagets fastighetsinnehav ingår i nuläget i aktuella program- eller planarbeten för kommande utveckling alternativt i stadens planering för utveckling längre fram i tiden. Områden där planering och genomförande ligger längre fram i tiden utgörs av främst Gullbergsvass men också delar av Frihamnen och Lindholmen.

I kartan nedan visas aktuellt fastighetsinnehav och Älvstrandens bedömning av återstående planerad fastighetsutveckling.

⁷ För en mer ingående beskrivning se bilaga 3 Fastighetsutvecklingsplan, åtaganden



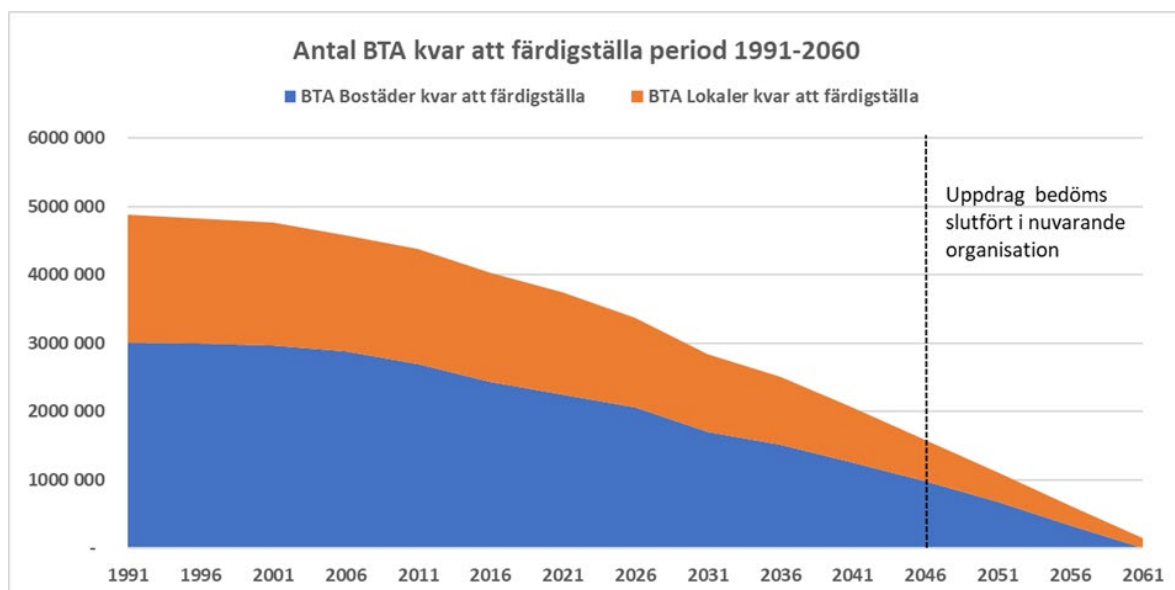
I årsbokslut för 2020 anges fastigheternas verkliga värde till cirka 8,5 miljarder kronor. Cirka 40 procent av det samlade värdet består av byggrätter som befinner sig i olika skeden av utveckling.⁸ I värderingen av byggrätter ingår inte framtida kostnader för utredningar i samband med framtagande av detaljplaner, marksanering, infrastruktur mm. Innan byggrätternas marknadsvärde kan realiseras återstår således betydande kostnader som kommer att belasta Älvstrandskoncernen. Omfattningen är svår att uppskatta till följd av stora osäkerheter.

Bolaget bedömer att en förutsättning för att över tid nå maximalt resultat i olika avseenden är att vinster från förvaltningsverksamhet och försäljning av fastigheter och byggrätter kan balanseras kvar i bolaget samt att värdeprocessen, att över tid bidra till fastigheters attraktivitet och värde genom platsskapande åtgärder, strategisk förvaltning med mera, är intakt. Det är långa ledtider för att utveckla råmark till byggrätt och ekonomiska risker förknippade med genomförandeaftalen medför krav på eget kapital/balanserade vinstmedel.

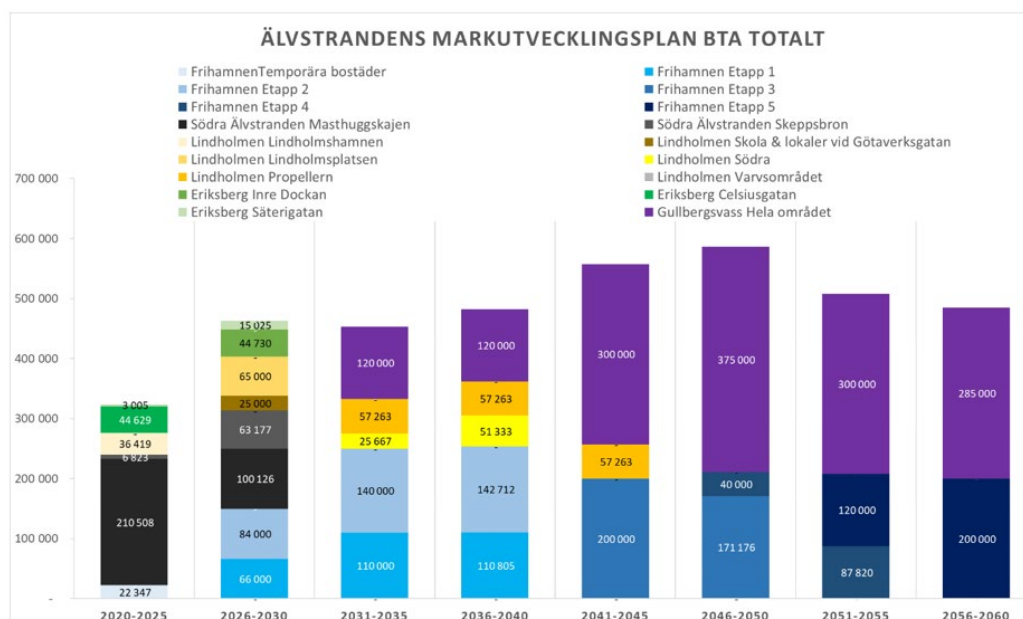
I bild nedan redovisas tillkomsten av bruttoarea (BTA) genom bolaget under perioden 1981 – 2060 då samtliga fastighetsinnehav planeras vara utvecklade och genomförda. I bilden har en streckad linje dragits som anger Älvstrandens bedömning av tidpunkt då utvecklingsuppdraget (planerings- och programarbete

⁸ Under planprocessen utvecklas markvärdet stegvis när projekten konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras. Det fulla markvärdet uppnås först när detaljplanen antagits och bygglov erhållits.

med mera) kan vara fullföljt för det samlade fastighetsbeståndet i koncernens bolag.



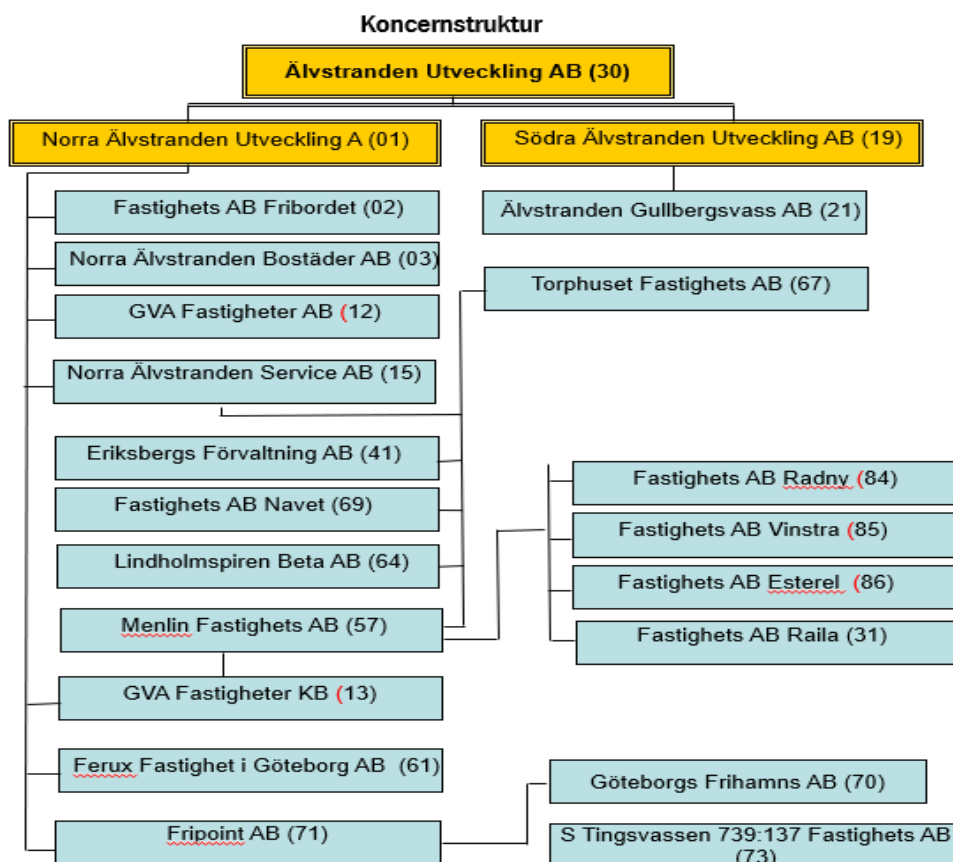
Av nedanstående bild över bolagets fastighetsutvecklingsplan framgår hur olika områden tidsmässigt avses att genomföras. De områden som ligger med planering och genomförande längre fram i tiden utgörs av Gullbergsvass samt delar av Frihamnen och Lindholmen.



2.1.4 Koncernstruktur

Älvstranden Utveckling AB är moderbolag i Älvstrandenkoncernen. I koncernen ingår dotterbolagen Norra Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB vilka i sin tur äger sammanlagt 19 dotter- och dotterdotterbolag.

Figur: Älvstrandskoncernen



Älvstrandens koncernstruktur är ingen ovanlig struktur för ett fastighetsbolag där enskilda fastigheter vanligen ”paketeras” i bolag. Skälen till ”paketering” är bland annat skatteskal och möjlighet till mer flexibla avtalsvillkor.

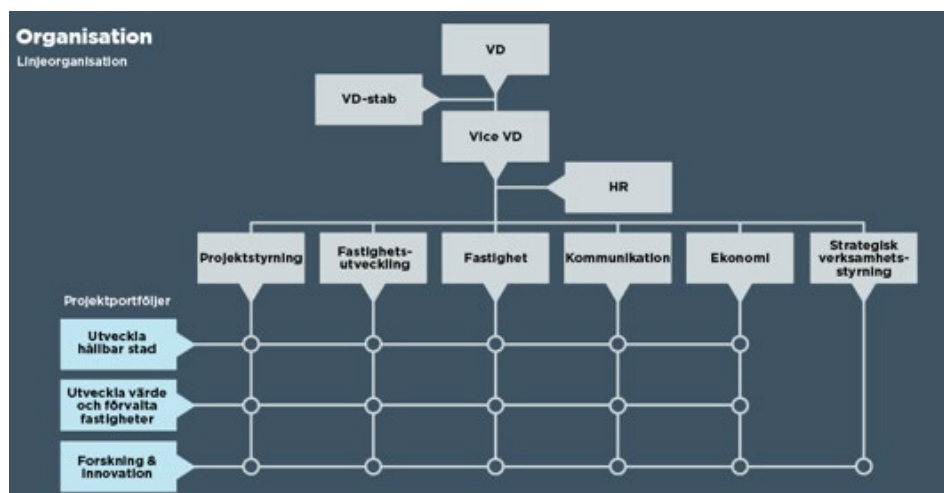
2.1.5 Organisation och verksamhet

Antalet medarbetare i Älvstranden uppgick till 94 personer enligt årsredovisningen för 2020. Sedan år 2013 har antalet anställda nästan dubblats som en följd av uppgiften att förverkliga Vision Älvstaden. Bolaget beskriver en utveckling av behovet av strukturell ”ordning och reda”-kompetens vilken bedömts som viktig att tillföra, bland annat utifrån att bolaget fått revisionskritik för brister inom området. Vidare har administrativa kompetenser tillförts som ett led i att organisationen vuxit vilket har medfört ökade behov av struktur och stöd.

Bolaget har historiskt planerat och bemannat projektledarkompetens för volymökning mot tillväxtmål beslutade under 2013 i såväl i Göteborgsregionens förbundsstyrelse (Hållbar tillväxt, mål och strategier med fokus på regional struktur) som i kommunfullmäktige i Göteborg (Vision Älvstaden). Vidare har hållbarhetskompetens stärkts utifrån ambitioner som uttrycks i Vision Älvstaden.

Bolaget förutser framåt ett skifte i kompetensprofiler då det i nuläget mer handlar om att genomföra till skillnad mot för 8 – 10 år sedan då områdena Södra Älvstranden, Frihamnen och Lindholmen befann sig i program- eller planeringsskeden. Skiftet från planeringsskede till genomförandeskede bedöms innebära förändringar i profil för främst projektledare under de kommande åren.

Figur: Organisationsschema matrisorganisation Älvstranden Utveckling AB



Älvstranden Utveckling AB är organiserat i sex linjeavdelningar samt funktioner för vice vd, vd-stab och HR vilka är direkt underställda bolagets vd.⁹ Merparten av verksamheten i bolaget bedrivs i projektform samlade i tre ”projektportföljer” med en portföljledare för respektive portfölj. Projektportföljerna utgörs av “utveckla hållbar stad”, “utveckla värde och förvalta fastigheter” och “forskning och innovation”. För närvarande bedrivs cirka 70 – 80 projekt och flest projekt återfinns i portföljen “utveckla hållbar stad”.

Utveckla hållbar stad är den mest omfattande portföljen. Här hålls projekten på delområdesnivå ihop för att säkra den övergripande nyttan och innehållet med avseende på volymnivåer (bostäder/lokaler), tidplaner och ekonomi/avkastning per exploatering av detaljplan.

Utveckla värde och förvalta fastigheter samlar värdehöjande projekt i befintliga fastigheter.

Forskning och innovation samlar projekt som är utvecklingsorienterade på en övergripande nivå för bolagets verksamhet och utveckling av fastighetsbeståndet.

Linjeorganisationen består av följande avdelningar:

- **Projektstyrning:** avdelningens uppdrag består i att tillhandahålla resurser och kompetens till bolagets mark- och fastighetsutvecklingsprojekt. Samtliga funktioner och roller inom avdelningen har till uppgift att i projekten bidra till att så mycket nytta som möjligt utvinns av bolagets mark, kapital och arbetsinsatser.

⁹ En mer utförlig beskrivning av Älvstrandens organisation återfinns i bilaga 1

Utgångspunkten är Vision Älvstaden. Vid avdelningen finns rollen som huvudprogramledare, som i enlighet med överenskommelser i stadens Älvstadenorganisation ska ha ett stadenperspektiv skilt ifrån bolagets byggherre/markägarroll. Inom avdelningen finns totalt 26 medarbetare samt 2 chefer.

- Fastighetsutveckling: uppdragen för avdelningen är att utveckla långsiktiga strategier för bolagets fastigheter inklusive projektutveckling med kravställning i tidiga skeden av exploateringsprocessen. Avdelningen genomför fastighetsförvärv och försäljningar samt utvecklar och säkerställer avtal och avtalsstrukturer i projekt och i fastighetstransaktioner. Avdelningen tar fram utvecklingsplaner för förvaltningsbyggnader samt säkerställer hållbarhetsvärden (ekonomiska, ekologiska och sociala hållbarhetskrav med utgångspunkt i Vision Älvstaden) i bolagets markanvisningar eller vid försäljning av byggrätter. Avdelningen följer upp åtaganden i ingångna avtal samt bidrar med lantmäterikunskap i projekten. Avdelningen är orienterad mot bolagets byggherre- och markägarroll och flera av rollerna som beskrivs är centrala för fullgörandet av Älvstrandens uppdrag som utvecklingsbolag. Avdelningen består av 9 medarbetare och 2 chefer.
- Fastighet¹⁰: Avdelningen utövar bolagets fastighetsägaransvar och ansvarar för uthyrning och förvaltning av bolagets befintliga fastighetsbestånd. Resurser för utförande av olika insatser köps externt och avdelningen är beställarorienterad. Inriktning är att aktivt förvalta beståndet på ett sådant sätt att värdet på fastigheterna höjs, och därmed möjliggöra ekonomiskt utrymme för utveckling av bolagets mark och fastigheter. Avdelningen bemannas av 12 medarbetare samt 1 chef.
- Kommunikation: Avdelningen ansvarar för att driva extern och intern kommunikation för bolaget och i vissa fall för staden (Älvstaden) som helhet. Avdelningen ansvarar för och driver Älvrummet, ansvarar för kommunikation kopplat till de olika programmen och kommunikation kopplat till konsortiesamarbeten. Avdelningen ansvarar för, genom beslut i Älvstadens styrgrupp, för extern kommunikation kopplat till framdrift av Älvstaden. Kommunikation och intresshantering beskrivs som en av hörnstenarna i projektstyrningsmodellen XLPM och betraktas i bolaget som en del av kärnverksamheten. På avdelningen för kommunikation finns 5 medarbetare samt 1 chef.
- Ekonomi: avdelningen ansvarar för extern och intern redovisning och rapportering. Genom den legala strukturen med paketering av fastigheter i dotterbolag samt försäljning av fastigheter via bolagspaketering krävs kompetens för koncernredovisning och annan

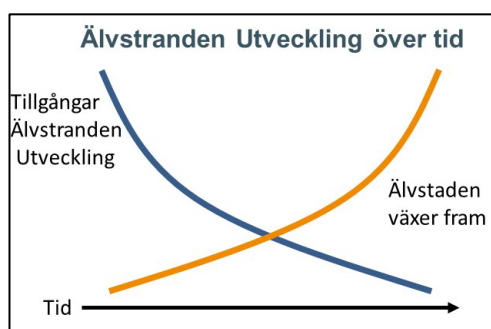
¹⁰ År 2018 genomfördes en utredning av förutsättningar och konsekvenser av en överföring av fastighetsförvaltningen från Älvstranden till Higab. Utredningen lyfte fram möjliga samordningsvinster samt att Älvstrandens uppdrag skulle kunna tydliggöras vid en överföring. Samtidigt konstaterades nackdelar med att flytta förvaltningen. Markutvecklingen är det centrala i Älvstrandens uppdrag och det kräver nära samarbete med fastighetsförvaltningen eftersom den ofta påverkas av markutvecklingen. Älvstrandens styrmodell konstaterades vara mer kortsiktig och projektorienterad än en mer traditionell styrning av förvaltningsverksamheten inom Higab. Utredningen resulterade inte i någon överföring av fastighetsförvaltningen från Älvstranden till Higab.

specialistkompetens. Avdelningen består av 10 medarbetare samt 2 chefer.

- Strategisk verksamhetsstyrning: avdelningen arbetar med att på ett (bolags-) övergripande plan styra, följa upp och kontrollera bolagets verksamhet. Avdelningen ansvarar för utveckling av processer, metodiker och verktyg som stödjer övrig verksamhet i bolaget. Avdelningen består av 10 medarbetare samt 2 chefer.
- VD-stab: I staben ingår seniora ledare för centrala funktioner i organisationen. Inklusiv vice vd ingår 5 medarbetare i staben.
HR: Funktionen är direkt underställd vice vd och 2 personer är anställda varav en är chef. Funktionen ansvarar för bolagets HR-frågor inklusive löneadministration.

2.1.6 Affärsmodell och finansiering

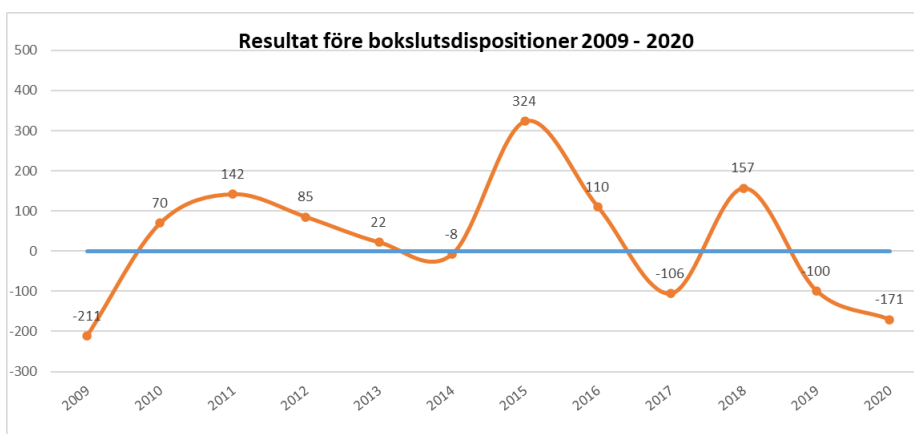
Bolagets tillgångar ska över tid användas till att förverkliga Vision Älvstaden vilket innebär att bolaget på sikt ska avvecklas. Figuren nedan illustrerar detta.



Bolagets styrning handlar om att balansera ekonomin och övrig verksamhet så att nyttjandet av bolagets tillgångar maximeras i relation till att Älvstaden växer fram. Bolaget avyttrar successivt färdigutvecklade fastigheter för att säkerställa en stabil ekonomisk utveckling så att ekonomiskt handlingsutrymme skapas. En av utmaningarna är att lyckas matcha fastighetsförsäljningar till tidplanen för utveckling i bolagets områden.

Verksamheten budgeteras årligen med negativt resultat exkluderat fastighetstransaktioner. De flesta år är det sedan resultatet från fastighetstransaktionerna som gör att resultatet blir positivt.

Figur: Resultat före bokslutsdispositioner 2009–2020

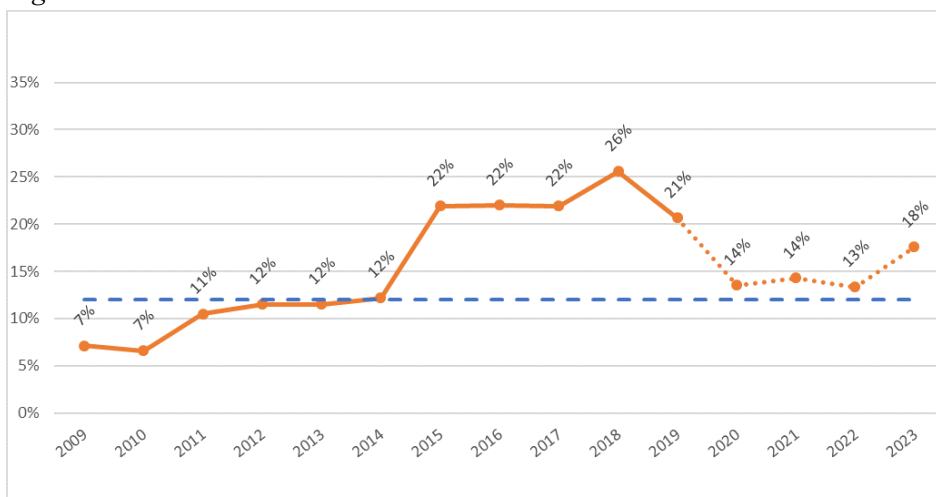


Förutom försäljning av fastigheter och utvecklade byggrätter finansieras verksamheten genom befintlig fastighetsförvaltning. Av tabellen nedan framgår hur stor andel av koncernens kostnader som finansierats av överskott från fastighetsförvaltningen mellan åren 2011–2020.

Räkenskapsår	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Andel av kostnader som finansieras av fastighetsförvaltningen	52%	79%	95%	68%	71%	78%	60%	60%	86%	91%

Bilden nedan visar soliditeten under åren 2009–2023. Den blå linjen i grafen utgör bolagets nedre gräns för godtagbar soliditet innan åtgärder behöver vidtagas. Ägardirektivet anger att bolaget under varje given period ska ha en genomsnittlig soliditet mellan 10–20 procent.

Figur: Soliditet 2009–2023



Över tid stärks soliditeten vid avyttringar av förvaltningsfastigheter och byggrätter och försvagas vid större utvecklingsinsatser och genomföranden. Genom bolagsformen kan vinster/förluster enskilda år balanseras så att mål för genomsnittlig soliditet uppnås.

2.1.6.1 Ekonomiska flöden inom Älvstrandskoncernen

Alla medarbetare är anställda i moderbolaget Älvstranden Utveckling AB och alla inköp till linjeverksamheten sker i detta bolag. Samtliga kontorskostnader, personalkostnader, centrala kostnader, kostnader för forskning och innovation mm bokförs i moderbolaget och faktureras sedan ut i koncernen som ett förvaltningsarvode. Kostnadsfördelningen mellan dotterbolagen sker genom en fördelningsnyckel.

Fastigheter (mark och byggnader) ägs av dotterbolagen. Varje juridisk person i Älvstrandenkoncernen har eget bankkonto och egna intäkter/kostnader. Samtliga ekonomiska händelser (förvärv, avyttring, hyresintäkter mm) bokförs i det bolag som de har uppkommit i. Kostnader för nedlagda projekttimmar faktureras månatligen från moderbolaget till de dotterbolag och projekt som har förbrukat timmarna. Under markutvecklingsprocessen bokför den juridiska personen som är markägare nedlagda kostnader för olika utredningskostnader som en tillgång i balansräkningen.

Genom Älvstrandens koncernkontolösning kan hela koncernen nyttja likvida medel som erhålls under året. Vid bokslut löpande under året kontrolleras att aktiekapitalet är intakt i dotterbolagen. Om det finns risk att aktiekapitalet inte förblir intakt under hela räkenskapsåret upprättas en kapitaltäckningsgaranti för det aktuella räkenskapsåret och underskottet hanteras i årsbokslutet med koncernbidrag. Koncernbidrag används också för skattesamordning inom Älvstrandenkoncernen.

All upplåning från stadens koncernbank genomförs av moderbolaget. Samtliga dotter- och dotterdotterbolag lånar hundra procent av moderbolaget.

När detaljplaner innehållande mark som Älvstrandenkoncernen äger ska upp för antaganden tecknas ett exploateringsavtal mellan Älvstranden och kommunen (genom fastighetsnämnden) där Älvstranden förbinder sig att betala den exploateringsfinansierade delen av framtida utbyggnad av allmänplats. Efter att en detaljplan vunnit lagakraft sker fastighetsbildning och köparna tillträder fastigheterna. Älvstranden erhåller då delar av eller hela köpeskillingen från byggherren. Sedan ska Älvstranden betala för utbyggnaden i takt med att arbetet utförs vilket kan ta många år efter att fastighetsaffären är avslutad.

Den budgeterade kostnaden för allmän plats (enligt exploateringsavtalet) belastar resultaträkningen i Älvstranden samma år som köparen tillträder fastigheten. Utbetalningen till staden (fastighetsnämnden) sker i takt med färdigställandet.

2.1.7 Modell för exploatering - byggherrekonsortium

Huvudmodellen för utveckling av bolagets fastigheter (mark) och genomförande av detaljplan är att det sker tillsammans med andra byggherrar och intressenter i så kallade *byggherrekonsortier*. Redan under 1990-talet fick Norra Älvstranden AB (det som sedermera skulle bli Älvstranden Utveckling AB) i uppdrag att etablera en arbetsmetodik som säkerställer investeringar och framdrift. Som ett led i detta etablerades konsortier av exploatörer och andra intressenter (t.ex. hyresgäster så som Volvo) i syfte att hantera ekonomiska risker kopplade till fastighets- och hyresmarknaden.¹¹ Älvstrandens konsortiemodell har utvecklats successivt i över 20-års tid.

Nedan beskrivs principmodellens olika faser vid exploatering av ett markområde:

1. Älvstranden genomför en förstudie av områdets förutsättningar och ansöker om planbesked hos byggnadsnämnden. När detaljplanen finns med i byggnadsnämndens kommande produktionsplan gör Älvstranden en markanvisning, enligt stadens markanvisningspolicy, och väljer ett antal aktörer.
2. Ett konsortium bildas med de utvalda bolagen. Samtliga parter finns representerade i konsortieorganisationen och bidrar med kunskap och erfarenhet i arbetet med hela detaljplanen. Utvecklingen av området sker tillsammans och utifrån Vision Älvstaden, innan lotter fördelas.
3. Fördelning och förvärv av byggrätter sker efter färdig detaljplan. Byggrätterna säljs av Älvstranden antingen direkt (enligt jordabalken) eller i bolag (civilrättsliga avtal).
4. Konsortiemedlemmarna tar eget ansvar för genomförandet av sina respektive projekt. Konsortiet fortsätter att samarbeta för att genomförandet av detaljplanen ska ske så smidigt som möjligt.
5. Konsortiet avvecklas när hela området är utbyggt enligt plan och erfarenheterna från arbetet identifierats och dokumenterats för kommande projekt.
6. Konsortiemodellen anpassas efter det aktuella områdets förutsättningar. I vissa fall kan andra aktörer bjudas in att delta i utvecklingen av ett område senare i processen.

Konsortiemodellen kräver ett stort engagemang, omfattande samverkan och kontinuitet över en längre tid (cirka 10–15 år) och är enligt uppgift från bolaget inte lämplig att användas för all exploatering. Modellen används främst vid exploatering av stora markområden med komplexa förutsättningar och svårgreppbara risker som kräver kollektivt samarbete och gemensamt risktagande för att säkra genomförbarhet. Det kan handla om mark med svåra geotekniska förhållanden, förorenad och nedgången industrimark, avsaknad av fungerande infrastruktur, komplex fastighetsbildning och behov av samordnad utbyggnad.

¹¹ Nils Björling "Det svenska planeringssystemet och Älvstadens modeller för stadsutveckling", Fusion Point Gothenburg 2019

För närvarande finns byggherrekonsortier för Frihamnen, Lindholmshamnen och Masthuggskajen. Ett konsortium håller på att startas upp för Skeppsbron.¹² Konsortierna för Örgryte Torp, Kvillebäcken och Västra Eriksberg har avslutats eller håller på att avslutas.

2.1.7.1 Organisation för byggherrekonsortium

För varje konsortium bildas en samverkansorganisation där samtliga avtalsparter finns representerade.

Styrgrupp: består av ledande befattningshavare. Styrgruppen har ett helhetsansvar, fattar beslut, gör avvägningar i strategiska frågor, ger uppdrag till arbetsgruppen. Älvstranden är ordförande.

Arbetsgrupp: har ett genomförandeansvar utifrån uppdrag från styrgruppen. Bereder frågor till styrgruppen, hanterar ekonomi, resurser och uppföljning. Samverkar med stadens förvaltningar i olika frågor. Älvstranden är ordförande.

Temagrupper: olika temagrupper bildas kring olika frågor så som teknik, hållbarhet, kommunikation/marknad, lokaler/levande bottenvåningar med mera. Ordförandeskapet varierar beroende på vem som har kompetens inom området.

2.1.8 Principiell avtalsstruktur

Under exploateringsprocessen fattas ett antal beslut och avtal tecknas mellan kommunen och exploitören. Genom konsortiemodellen svarar Älvstranden för samordning av byggherrarna gentemot staden samtidigt som bolaget håller samman stadens leveranser gentemot byggherrarna.

Det finns tre typer av avtal mellan Älvstranden och staden:

Ramexploateringsavtal: tecknat mellan Göteborgs Stad genom fastighetsnämnden och Älvstranden Utveckling AB (avtalet tecknades under 2017). Avtalet omfattar de områden som ingår i Älvstrandens utvecklingsansvar, det vill säga Frihamnen, Gullbergsvass, Lindholmen och Södra Älvstranden. Syfte med avtalet är dels att garantera utvecklingen av Älvstaden dels att reglera principer för samverkan, planläggning samt utbyggnad och finansiering av allmän plats.

Planavtal: tecknas mellan Göteborgs Stad genom byggnadsnämnden och Älvstranden Utveckling AB vid start av detaljplan. Älvstranden står för planavgiften och samordnar byggherrarna som ingår i konsortiet.

Exploateringsavtal: tecknas mellan Göteborgs Stad via fastighetsnämnden och Älvstranden Utveckling AB inför antagen detaljplan. I genomförandeavtalet regleras byggande och finansiering av anläggningar. Byggherren/exploitören (i det här fallet Älvstranden) erlägger ett exploateringsbidrag som ska motsvara stadens investering i utbyggnad av allmän plats, till den del som åtgärderna är

¹² Modellen i Skeppsbron avviker från bolagets principmodell då den anpassas efter KF-beslut om genomförande av detaljplanen för det aktuella området.

nödvändiga för genomförande av detaljplanen och ska finansieras av exploitören. Enligt uppgift är denna post resultatet av en förhandling.

Genom att Älvstranden tecknar exploateringsavtalet med staden är det bolaget som står för eventuell kostnadsökning av exploateringsbidraget och ”stänger” därmed den risken för byggherrarna som ingår i konsortiet.

Parallellt med att Älvstranden tecknar avtal med staden regleras samverkan inom konsortiet genom olika typer av avtal.

Markanvisningsavtal: tecknas i samband med Älvstrandens markanvisning. Älvstranden ska enligt ägardirektivet följa stadens markanvisningspolicy.

Konsortialavtal/samverkansavtal: Avtalet reglerar hur samverkan ska ske, principer, organisation, ungefärliga ytor med mera. Fungerar som ett slags ”mellanavtal” inför det slutliga mak- och exploateringsavtalet. Avtalet reglerar fördelning av kostnader för kommunikation, koordinator, administration med mera.

Mark- och exploateringsavtal: tecknas mellan Älvstranden och byggherrarna utifrån exploateringsavtalet mellan Älvstranden och Göteborgs Stad via fastighetsnämnden. Avtalet reglerar bland annat detaljplanens BTA, lottindelning, marknadspris, utbyggnadsordning och tidplan, kostnader för genomförande (marknadsföringsarbete, markmiljöhantering, bygglogistik m m).

Fastighetsbildningsavtal: reglerar fastighetsbildning.

Köpeavtal: reglering av köpeskilling som erläggs vid tillträdet av fastigheter/aktierna.

2.1.9 Älvstrandens åtaganden

Älvstranden har ombetts att sammanställa Älvstrandskoncernens huvudsakliga åtaganden enligt avtal i Frihamnen, Skeppsbron, Masthugget och Lindholmen. Sammanställningen innehåller en översiktlig beskrivning av aktuella åtaganden gentemot konsortierpartners, andra intressenter och staden i bolagets olika delområden. För varje åtagande som beskrivs gör bolaget en bedömning av åtagandets påverkan på bolagets ekonomi (planerat) och verksamhet. Åtaganden där påverkan på bolagets ekonomi och/eller verksamhet bedömts som hög eller mycket hög sammanfattas här¹³:

Frihamnen: åtaganden med störst påverkan på bolagets ekonomi och verksamhet finns i relation till staden och gäller bland annat planavtal för detaljplan 1 och detaljplan 2, jubileumspark (överlåtelse av mark till staden samt kostnader för utbyggnad), kostnader för genomförandestudie och fastighetsförvärv från fastighetskontoret.

Skeppsbron: bolagets åtaganden bedöms ha liten ekonomisk påverkan men hög verksamhetspåverkan. Det gäller bland annat samarbete enligt avtal med byggaktörer inom byggherrekonsortiet, åtaganden enligt markanvisningsavtal

¹³ För närmare beskrivning av aktuella åtaganden se bilaga 2 Sammanfattning av Älvstrandens huvudsakliga åtaganden

med respektive byggaktör (Älvstranden har markanvisat cirka 60% av den totala bostadsytan samt cirka 45% av den totala ytan för verksamheter inom detaljplaneområdet) samt exploateringsavtal med staden (tecknat 2013).

Masthuggskajen: störst påverkan på bolagets ekonomi och verksamhet finns inom åtaganden kopplat till detta område. Älvstranden har tecknat ett exploaterings- och markfördelningsavtal med byggherrar inom konsortiet som innehåller många och komplexa regleringar kring åtaganden för Älvstranden och för byggaktörerna. Vidare har Älvstranden tecknat bindande överlåtelseavtal med respektive byggaktör för dess exploateringslotter. Då förutsättningarna för de olika exploateringslotterna skiljer sig åt, t.ex. vad gäller fysiska och tekniska förutsättningar samt start för utbyggnad av kvartersmark, finns väsentliga skillnader mellan avtalen. Bolaget bedömer att åtaganden gentemot byggherrarna inom konsortiet har mycket hög påverkan på både ekonomi och verksamhet.

Älvstranden är byggherre för utbyggnad av konstgjord halvö i Göta Älv. Detta innebär åtaganden både gentemot staden och byggherrarna. Bolagets bedömning är att åtagandena har en mycket hög påverkan på bolagets ekonomi och verksamhet. Sammanfattningsvis innebär åtagandet gentemot Göteborgs Stad/fastighetskontoret att bolaget ska bygga ut en del allmän plats genom att anlägga halvön. Älvstranden har bland annat åtagit sig att erlagga exploateringsbidrag motsvarande faktiska kostnader för statliga och kommunaltekniska anläggningar, dock begränsat till 1 759 mkr (basår 2017). Om kostnaden överstiger detta belopp ska kommunfullmäktige besluta i frågan om hur underskottet ska finansieras. Genom dotterbolaget Södra Älvstranden Utveckling AB ska vissa åtgärder utföras på kvartersmark på halvön för att iordningsställa exploateringslotterna till bebyggbar mark (vilket är ett åtagande gentemot byggaktörerna).

Lindholmen: Älvstranden har tecknat ett exploaterings- och markfördelningsavtal samt överlåtelseavtal med parterna inom konsortiet i Lindholmshamnen. Åtaganden bedöms ha en hög påverkan på bolagets ekonomi och verksamhet. Vidare har Älvstranden ingått ett exploateringsavtal/genomförandeavtal med staden (fastighetskontoret) för finansiering av faktiska kostnader för utförandet av allmän plats, vilket bedöms ha hög påverkan på bolagets ekonomi.

2.2 Plan- och bygglag, berörda nämnders ansvar och roll

Avsnittet innehåller en översiktlig beskrivning av kommuners och exploatörers ansvar enligt Plan- och bygglagen samt en kortfattad beskrivning av byggnadsnämndens, fastighetsnämndens, trafiknämndens och park- och naturnämndens ansvar och roll.

2.2.1 Plan- och bygglagen

I enlighet med Plan- och bygglagen (PBL)¹⁴ ansvarar en kommun för all användning av mark och fattar beslut om översiktsplaner, detaljplaner, områdesbestämmelser och bygglov/tillstånd. Kärnan i det kommunala planmonopolet är att det är kommunen som ensam avgör både *om*, *när* och *hur* mark- och vattenområden ska användas och bebyggas (detaljplaneläggas). Det är byggnadsnämnden som ansvarar för kommunens reglering av bebyggelse, mark och vatten och för att driva och samordna den fysiska planeringen för Göteborg. Ansvaret för strategisk planering åvilar därmed byggnadsnämnden.

All stadsutveckling börjar med en idé. Det kan vara ett behov eller en önskan om förändring. Det första steget är att ansöka om planbesked. Älvstrandens roll är att i egenskap av markägare ha en idé om hur marken ska användas och ansöka hos byggnadsnämnden om planbesked. Samma roll har även fastighetsnämnden i egenskap av markägare av kommunens mark.

Kommunen är alltid involverad i exploateringen, oavsett markägare, eftersom kommunen bestämmer över användningen av marken och hur den får bebyggas. När en detaljplan har antagits och vunnit laga kraft och kommunen är huvudman för allmän plats, är kommunen skyldig enligt 6 kap 18 § PBL att ordna gator och allmänna platser i takt med att bebyggelsen färdigställs. I de fall en exploatör äger marken tecknas ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Ett exploateringsavtal får enligt PBL omfatta ett åtagande för en byggherre eller fastighetsägare att vidta eller finansiera nödvändiga åtgärder för detaljplanens genomförande, som anläggande av gator och andra allmänna platser samt VA-anläggningar. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Finansieringen sker genom att byggherren erlägger ett exploateringsbidrag.

2.2.2 Byggnadsnämnden

Av reglementet framgår att nämnden ansvarar för kommunens reglering av bebyggelse, mark och vatten och för att driva och samordna den fysiska planeringen för Göteborg. I ansvaret ingår bland annat att nämnden utifrån PBL genomför planeringsarbete och planläggning, beslutar i ärenden rörande bygglov, förhandsbesked med mera och fungerar som tillsynsmyndighet. Vidare handhar nämnden kommunens mätningväsende och ansvarar för och förvaltar kommunens grundläggande geografiska information. Inom nämndens organisation ryms också lantmäterimyndigheten i Göteborg.

Inför varje år tar byggnadsnämnden beslut om en startplan som anger vilka detaljplaner och program som avses startas under året. Startplanen ska medverka till att stadens detaljplanering och utbyggnad följer stadens översiktsplan, mål och strategier. Den omfattar både vilka områden som föreslås detaljplaneras och innehållet i kommande detaljplaner. Underlag för

¹⁴ Plan- och bygglag (2010:900)

arbetet med startplanen är stadens planeringsbehov, politiska mål, program, positiva planbesked och andra kommunala beslut.

Utöver en förvaltningsövergripande organisation i form av förvaltningsledning och stödfunktioner inom avdelningen för verksamhetsstyrning är stadsbyggnadskontoret organiserad i fem avdelningar: planavdelningen, byggavdelningen, geodataavdelningen, strategiska avdelningen samt lantmäteriaavdelningen.

Byggnadsnämndens verksamhet finansieras i huvudsak av taxeintäkter från plan-, bygg- och lantmäteriverksamheten. De samlade taxeintäkterna står för cirka 55 procent av verksamhetens finansiering. Övrig finansiering utgörs främst av kommunbidrag beslutat av kommunfullmäktige vilket finansierar cirka 40 procent av verksamheten. Resterande intäkter består av försäljning av andra tjänster samt bidrag för forskning och innovation och särskilda insatser.

2.2.3 Fastighetsnämnden

Enligt reglementet ska nämnden utöva den formella ägarrollen till kommunens fasta egendom och fullgöra kommunens uppgifter när det gäller bostadsförsörjning. Med utgångspunkt däri har nämnden till uppgift att förvärva, utveckla, tillhandahålla samt sälja och upplåta mark för de ändamål, i den omfattning och på de villkor som kommunfullmäktige fastställer.

Utöver bostäder innefattar ansvaret för kommunens strategiska markförsörjning även mark till förskolor, skolor, äldreboenden, idrott, kultur, torg och grönstruktur samt andra kommunala behov såväl som för kommersiella ändamål.

Nämnden ska inom sitt verksamhetsområde ta de initiativ som krävs vad avser mark-, bostads- och näringslivsfrågor. Det innebär att nämnden har ansvar för kommunens mark- och exploateringsverksamhet och ska samordna de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att en detaljplan ska kunna genomföras. Nämnden har ett samordnande ansvar när det gäller kommunens exploateringsinvesteringar och beskrivningen av dess långsiktiga ekonomiska konsekvenser.

Fastighetsnämnden ansvarar för förvaltning och upplåtelse av den fasta egendom som inte uttryckligen faller under annan nämnds eller styrelses ansvar. Till nämndens uppgifter hör också att samordna kommunens arbete inom det bostadssociala området samt att anskaffa och förvalta bostäder med enskilda hyresavtal till hushåll med särskilda behov. Nämnden har ett särskilt ansvar när det gäller handläggning av ärenden om bostadsanpassningsbidrag och kommunalt bostadstillägg till personer med funktionsnedsättning samt samordning av kommunens arbete vad avser fysisk tillgänglighet.

Fastighetskontoret är utöver stödfunktionerna HR, ekonomi, kommunikation och verksamhetsstyrning organiserad i fyra avdelningar: exploateringsavdelningen, strategiska avdelningen, avdelningen för utveckling mark och byggnader samt boendeavdelningen.

2.2.4 Park- och naturnämnden

Nämnden ska sköta, förvalta och utveckla stadens park- och naturområden. Till sådana områden räknas

- stadens parkområden, planteringar, planterade träd och torgytor utan trafik
- naturområden som har stora friluftsvärd, natur- och kulturvärden
- park- och friluftsanläggningar, lek- och badplatser samt stadens djurpark i Slottsskogen.
- stadens vattendrag och sjöar samt vissa av stadens inre vattenvägar
- skötseln av grönytor, planteringar och liknande som ligger inom trafikområden och gatumark där skötseln inte ankommer på trafiknämnden samt skötsel av stadens skulpturer, fontäner samt stadens offentliga toaletter

Nämnden har dessutom i uppdrag att efter beställning eller överenskommelse anlägga, underhålla och upprusta gatu-, park- och andra utemiljöer samt utföra och samordna barmarksrenhållning, parkskötsel och vinterväghållning av allmänna gator, parker och andra platser för stadens nämnder och bolag. Nämnden är också en utförare av arbetsmarknadspolitiska insatser åt arbetsmarknads- och vuxenutbildningsnämnden (NAV) eller andra nämnder när uppdraget faller utanför NAV:s ansvarsområde.

Park- och naturförvaltningen består av avdelningarna offentliga utemiljöer, stadsutveckling, skötsel och anläggning samt arbetsmarknad. Utöver det har förvaltningen även en central administration som stöd åt ledning och verksamheter.

2.2.5 Trafiknämnden

Av reglementet framgår att nämnden ska tillgodose invånares, besökarens och näringslivets transport- och mobilitetsbehov, förvalta och utveckla stadens trafikinfrastrukturanläggningar och allmän plats som en del av stadens utveckling, förbättra trafiksäkerheten och minska trafikens miljöstörningar.

Nämnden är kommunens ban-, gatu- och väghållningsmyndighet och ansvarar bland annat för att iordningställa, upplåta och underhålla kollektivtrafikanläggningar, gator och allmänna platser för vilka kommunen är huvudman. Till detta hör ett ansvar för gatuhållning, snöröjning med mera när det gäller allmänna platser. I nämndens uppdrag ingår att svara för kommunens färdtjänst och riksfärdtjänst och ett ansvar för kommunens parkeringspolitik. Trafiknämnden är banhållare för spårvägsnätet och sköter förvaltningen av kommunens ban- och väganläggningar. Även planering, genomförande och förvaltning av älvkantsskydd ligger inom nämndens uppdrag, tillsammans med ett ansvar för kommunens inre vattenvägar som ansluter till mark som ingår i nämndens förvaltar- och skötselansvar samt vissa kajer och färjelägen.

Nämnden ska företräda kommunen och ansvara för kommunens intressen beträffande kollektivtrafikfrågor, följa utvecklingen av den kollektiva trafiken

samt verka för planering av en ändamålsenlig kollektiv trafikservice. Nämnden ska ansvara för stadens tillköp i kollektivtrafiken.

Trafikkontoret är utöver stödfunktioner organiserat i följande sex avdelningar: stadens användning, stadens anläggningar, samhälle, investering, stora projekt samt serviceresor.

3 Möjliga vägar för avveckling

3.1 Utgångspunkter för analysen

3.1.1 Iakttagelser från genomförd kartläggning

Inriktningen i utredningsuppdraget är att Älvstrandens ansvar för stadsutveckling ska föras över till kommunen samt att bolaget enbart ska förvalta och äga mark och fastigheter.

Bolaget har sedan 2013 ett förtydligt uppdrag att förverkliga av kommunfullmäktige beslutad Vision Älvstaden. Bolaget ska fortsatt förvärva, uppföra, förvalta och avyttra fastigheter och byggnader samt kunna ta risker och verka både som utvecklare/exploatör och byggherre. Enligt ägardirektivet ska Älvstranden inte vara en långsiktig fastighetsägare. Utgångspunkten för bolagets fastighetsförvaltning, inklusive uthyrning av lokaler, är att det utgör en del i bolagets värdeskapande strategier förknippat med det befintliga fastighetsbeståndet. Uthyrning av verksamhetslokaler utgör i dagsläget en finansieringskälla i den fortsatta exploateringen parallellt med att fastigheter löpande avyttras.

I nuläget är drygt 90 personer anställda i Älvstranden Utveckling AB. Personalen kan grovt kategoriseras enligt följande:

- Stadsutveckling/utveckling av eget fastighetsbestånd, markutveckling i olika planerings- och genomförandefaser (cirka hälften av personalen)
- Fastighetsförvaltning (beställarorganisation), drift och underhåll, uthyrning (cirka 15 procent av personalen)
- Ledning, styrning, administration, kommunikation, stöd (cirka 35 procent av personalen)

Bolagets mark- och fastighetsutvecklande verksamhet styrs genom en omfattande mängd långtgående avtal med stora förpliktelser. Älvstranden Utveckling AB:s egen plan för utveckling av fastighetsbeståndet, som parallellt innebär en avveckling av bolaget, sträcker sig fram till cirka 2060 då samtliga utvecklingsprojekt ska vara genomförda samt att mark och byggnader ska vara avyttrade. De områden där utveckling och planering inte har påbörjats eller befinner sig i mycket tidig fas utgörs främst av Gullbergsvass, delar av Frihamnen och delar av Lindholmen. För övriga områden finns mer eller mindre långtgående åtaganden och överenskommelser med olika intressenter.

Utredningsuppdraget anger att Älvstrandens fastighetsbestånd ska ligga kvar i bolaget. Detta förhållande medför att åtaganden genom avtal med mera, i praktiken får anses ligga kvar i de juridiska personerna i Älvstrandskoncernen som är avtalspart. En översiktlig beskrivning av förutsättningar för att

åstadkomma detta genom en överföring av hela eller delar av bolagets uppdrag, verksamhet och personal återfinns nedan.

3.1.2 Legala förutsättningar

Nedan redogörs för ett antal legala förutsättningar med relevans för utredningen.

3.1.2.1 Överföring av personal

Särskilda skyddsregler gäller för arbetstagare vid ofrivilligt arbetsgivarbyte, det vill säga vid övergång av ett företag, en verksamhet eller en del av en verksamhet från en arbetsgivare till en annan. Med arbetsgivare menar man i det här sammanhanget den juridiska personen (organisationsnumret).

Skyddsreglerna vid verksamhetsövergång finns § 6b i Lag (1982:80) om anställningsskydd (LAS) och § 28 i Lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet (MBL) och bygger på Rådets direktiv 2001/23/EG. Vid bedömning av om en övergång är att betrakta som verksamhetsövergång ska man enligt domstolspraxis göra en samlad bedömning av omständigheterna. De kriterier som EU-domstolen har ställt upp är:

- Arten av företag eller verksamhet
- Om företagets materiella tillgångar såsom byggnader, inventarier, bilar och arbetsredskap övertagits
- Värdet av överlåtna immateriella tillgångar, det vill säga patent, goodwill, varumärken, vid överlåtelsestidpunkten
- Om majoriteten av de anställda övertagits eller inte
- Om kunderna tagits över eller inte
- Graden av likhet mellan verksamheten före och efter överlåtelsen
- I förekommande fall den tidsperiod som verksamheten legat nere

För att kriterier om verksamhetsövergång ska bli tillämpliga ska alltså hela verksamheten, inklusive materiella och immateriella tillgångar, överföras. För det fall att verksamhetsövergångsbestämmelserna inte är tillämpliga innebär avveckling av verksamhet med anställd personal en ”outsourcing”. Därvid skulle arbetsbrist uppstå i bolaget, men genom en personalpolitisk insats skulle dock nya anställningar för berörd personal sannolikt kunna erbjudas hos övertagande nämnd/bolag.

3.1.2.2 Överföring av fastigheter

Försäljning av fastighet kan ske antingen direkt genom en ren fastighetsförsäljning eller genom en försäljning av aktierna i ett bolag som äger fastigheten. Skillnaden är framförallt skattemässig. Extern överlåtelse av fastighet ”paketerat” i bolag utgör försäljning av näringsbetingade aktier vilket inte beskattas.

Överlåtelse av fastighet från bolag till kommunen ska ske till marknadspris. Vid överlåtelsen till en kommun utgår stämpelskatt (lagfart) med 1,5 procent av det högsta av köpeskillingen och taxeringsvärdet. Det avyttrande bolaget ska betala skatt på realisationsvinsten (20,6 %).

Vid överlåtelse av fastigheter inom en koncern kan fastigheterna avyttras som underprisöverlåtelse, vilket är ett vedertaget tillvägagångssätt vid koncerninterna omstruktureringar. En underprisöverlåtelse möjliggör en köpeskillning till fastighetens skattemässiga restvärde, vilket medför att ingen bolagsskatt utgår på försäljningen. I enlighet med gängse rutiner ska säljande bolag erhålla koncernbidrag från det köpande bolaget för skillnaden mellan marknadsvärde och skattemässiga värde. Utgångspunkten är att principerna medför en kostnadsneutral värdeöverföring för bolagen inom koncernen.

Förutsättning för att kunna genomföra en underprisöverlåtelse är att koncernbidragsrätt föreligger mellan säljare och köpare. Vid koncerninterna överlåtelser av fastigheter utgår stämpelskatt (lagfart) med 4,25 procent av det högsta av köpeskillningen och taxeringsvärdet. Det går dock att erhålla uppskov med stämpelskatt så länge som koncernförhållandet består eller till dess fastigheten säljs.

Vid en överlåtelse av fastighet mellan ett bolag och en kommun behöver momskonsekvenser beaktas. I det fall bolaget har registrerat lokaler för frivillig skattskyldighet och gjort avdrag för ingående moms på investeringsvara, under de senaste tio åren, är det nödvändigt att denna dokumenteras i en jämningshandling i samband med överlåtelsen. Vid en överlåtelse mellan två bolag ska normalt sett denna moms återbetalas till Skatteverket. Hur denna moms hanteras vid en överlåtelse mellan ett bolag och kommun behöver utredas vidare.

3.1.2.3 Lagen om offentlig upphandling

Utgångspunkten för all offentlig verksamhet när det gäller köp av varor och tjänster är att alla inköp ska genomföras enligt Lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU). När någon av kommunens nämnder eller bolag ska genomföra en anskaffning är utgångspunkten således att det föreligger en upphandlingsplikt.

Upphandlande myndigheter behöver dock under vissa förutsättningar inte tillämpa LOU när de köper varor eller tjänster. Undantaget för intern upphandling regleras i 3 kap. 11–16 §§ LOU och innebär att vissa upphandlande organisationer kan träffa avtal med varandra utan att genomföra annonserade upphandlingar då avtalen helt undantas från LOU. Undantaget från upphandling gäller vid inköp från en leverantör som är en juridisk person eller en gemensam nämnd enligt kommunallagen om;

1. den upphandlande myndigheten utövar kontroll över motparten motsvarande den som myndigheten utövar över sin egen förvaltning (kontrollkriteriet),
2. den juridiska personen eller den gemensamma nämnden bedriver huvuddelen av sin verksamhet tillsammans med den eller de myndigheter som kontrollerar den (verksamhetskriteriet), samt
3. det inte finns något direkt privat ägarintresse i motparten.

Köpen som enligt reglerna kan undantas LOU kan ske vertikalt mellan exempelvis moderbolag och dotterbolag och även omvänt, men också horisontellt mellan systerbolag. Det är också möjligt att genomföra interna köp vid gemensam kontroll, det vill säga där det är flera upphandlande myndigheter som gemensamt kontrollerar en part (kontrollkriteriet). Undantaget har skapats genom EU-domstolens praxis och kallas ibland även "inhouse-undantaget" och "Teckalkriterierna", vilket ligger till grund för hur de svenska bestämmelserna ska tolkas.

Utöver det så kallade kontrollkriteriet krävs alltså att den juridiska personen eller den gemensamma nämnden bedriver huvuddelen av sin verksamhet tillsammans med den eller de myndigheter som kontrollerar den. När det gäller verksamhetskriteriet kan här nämnas att motparten ska utföra mer än 80 procent av sin verksamhet för den kontrollerande myndighetens räkning för att detta kriterium ska vara uppfyllt. Verksamhetsandelen beräknas på grundval av den genomsnittliga totala omsättningen i fråga om varor, tjänster och byggtreprenader under de tre år som föregår tilldelningen eller på grundval av ett annat lämpligt verksamhetsbaserat mått grundat på uppgifter under samma tidsperiod. Om uppgifterna inte längre är relevanta eller inte är tillgängliga, får verksamhetsandelen bestämmas på grundval av något annat lämpligt kvantitativt eller kvalitativt verksamhetsmått.

3.1.2.4 Jävsregler enligt kommunallagen

I kommunallagen 6 kap. 31 § framgår att dubbla engagemang i nämnder och bolagsstyrelser i sig inte utgör grund för jäv. Det är vanligt förekommande att nämndledamöter och ledande tjänstemän hos nämnder har uppdrag i bolag som verkar inom nämndens verksamhetsområde, att företagsverksamheten ses som en ersättning eller komplement till verksamheten i nämnd regi. Det har i dessa situationer inte ansetts rimligt att hävda ställföreträdarjäv och delikatessjäv i sådana fall där sådan gemenskap råder mellan nämnden och företaget. Detta gäller i fråga om aktiebolag där kommunen äger minst hälften av aktierna.

De kommunala bolagen förekommer ibland som parter i olika ärenden hos nämnderna. Det kan till exempel röra sig om bygglovsansökningar, tillsynsärenden och andra ärenden av myndighetsutövningskaraktär. När det gäller myndigheternas handläggning av främst myndighetsutövningsärenden är kraven på objektivitet särskilt stora. Det har därför inte ansetts vara en rimlig ordning att de personer som har dubbla engagemang ska tillåtas handlägga myndighetsutövningsärenden där de har en direkt koppling till en av parterna. Det blir i så fall fråga om en omständighet som kan anses ägnad att rubba allmänhetens förtroende för nämndernas saklighet.

3.2 Översikt av möjliga vägar för avveckling av verksamheten vid Älvstranden

Utredningen har identifierat ett antal möjliga vägar för avveckling av verksamheten vid Älvstranden. Dessa är:

- överföring av verksamhet/personal till kommunen (med fastigheter kvar i Älvstranden)
- fullständig avveckling
- överföring av uppdrag och fastigheter där exploatering ej har påbörjats

Samtliga vägar för avveckling kräver fördjupade och fortsatta utredningar.

3.2.1 Överföring av verksamhet/personal till kommunen

I detta alternativ överförs ansvar och personal till kommunen. Markportföljen i Älvstaden och stadens övriga markområden skulle styras och ledas från en och samma nämndorganisation och förutsättningar ges för att samordning/ledning/styrning kan förbättras och målkonflikter minska i detta scenario.

Då fastigheter ligger kvar i juridiska personer i Älvstrandenkoncernen bedömer utredningen att detta alternativ innebär att Älvstrandens uppdrag får anses ligga kvar i Älvstranden men att utförandet är ”outsourcat”. Uthyrning av lokaler, utveckling av fastigheter, avyttring av byggrätter och fastigheter mm kvarstår hos den juridiska personen som äger fastigheten. Det innebär att intäkter och kostnader fortsatt redovisas och beskattas i något av bolagen i Älvstrandenkoncernen. Kostnader för underhåll samt kostnader som läggs ned i fastighetsutvecklingssyfte styrs fortsatt till respektive bolag och fastighet.

Alternativet innebär att personal styrs och dimensioneras från den organisation dit personal överförs och att bolaget köper tjänster av kommunen för utförande av verksamheten.

Ägardirektiv för Älvstranden Utveckling AB och reglementen för inblandade nämnder bör parallellt anpassas och revideras till den nya rollfördelningen.

Gällande upphandlingsrättslig lagstiftning medger möjlighet att direkttilldela uppdrag givet att kriterier för intern upphandling uppfylls. Kontrollkriteriet borde kunna uppfyllas i relationen mellan kommunen och Älvstranden Utveckling AB. Verksamhetskriteriet, som innebär att mer än 80 procent av koncernbolagens intäkter ska komma från den som kontrollerar verksamheten, kan vara svårt att förklara uppfyllt. Bolagets intäkter bör utredas vidare med avseende på hur dessa kan kategoriseras med utgångspunkt i verksamhetskriteriet.

För att kriterier om verksamhetsövergång ska bli tillämpliga behöver hela verksamheten, inklusive materiella och immateriella tillgångar, överföras. I det aktuella alternativet finns Älvstrandenkoncernen kvar parallellt med att en nämnd tar över personalen, vilket bedöms innebära att kriterier för verksamhetsövergång kan bli svåra att tillämpa. Även här krävs fortsatta

utredningar för att klarlägga förutsättningarna. En avveckling av verksamhet med anställd personal innebär enligt detta alternativ sannolikt att arbetsbrist skulle uppstå, med uppsägningar som följd. Genom en personalpolitisk insats skulle dock nya anställningar sannolikt istället kunna erbjudas berörd övertalig personal hos övertagande nämnd/bolag.

Utredningens initiala bedömning är att en överföring av verksamhet och personal till kommunen, med fastigheter kvar i bolaget, försvåras av olika regelverk men att detta behöver belysas och utredas mer ingående.

Med utredningsuppdraget följer inriktningen att fastighetsbeståndet i Älvstranden Utveckling AB ska ligga kvar i bolaget. I syfte att ändå bidra med förutsättning kring olika handlingsalternativ följer nedan en redogörelse av ett antal ekonomiska konsekvenser som uppstår om fastigheter överförs från bolaget till kommunen.

3.2.1.1 Fullständig avveckling

Älvstrandens befintliga fastighetsbestånd är värderat i årsredovisningen för 2020 till cirka 8,5 miljarder kronor och skulle vid en överlåtelse till kommunen bland annat medföra ekonomiska konsekvenser genom skatteeffekter hos köparen i form av stämpelskatt och bolagsskatt hos säljaren. Bolagsskatten har uppskattats till cirka 1,2 miljarder kronor och stämpelskatten har uppskattats till cirka 150 miljoner kronor. Utöver skatteeffekter uppstår ekonomiska konsekvenser hos mottagande part, exempelvis genom tillkommande avskrivningskostnader i kommunen utifrån det marknadsvärde som ligger till grund för överlåtelsen.

Skatteeffekter utlöses inte vid avyttring av aktierna i de bolag där fastigheterna ”paketerats” för avyttring till andra bolag i Stadshuskoncernen eller vid avyttring till externa parter. Fortsatt utredning behövs för att urskilja om och i så fall vilka fastigheter som skulle kunna föras över till bolag inom Stadshuskoncernen samt vilka ekonomiska, personal- och verksamhetsmässiga konsekvenser det skulle få.

Alternativet innebär överföring av Älvstrandens åtaganden enligt avtal. Som kartläggningen visar tecknas avtal mellan extern part och den juridiska personen (bolaget) som äger berörd fastighet. Älvstrandskoncernen har en mängd mer eller mindre långtgående åtaganden och överenskommelser i konsortier, med staden och med andra intressenter. Fullständig avveckling kan innebära avtalsrisker som kan uppstå till följd av partsbyte. I det fortsatta arbetet behöver genomlysning av avtal ske i syfte att säkerställa att avtalsrisk hanteras och tredje part inte påverkas.

3.2.1.2 Frågor att värdera utifrån alternativen ovan

Av kartläggningen framgår att Älvstranden har, utifrån sitt uppdrag, byggt upp kompetens och strukturkapital som bör värderas vid en förändring så att det som staden vill behålla inte riskerar att minska eller förstöras utan medvetna val. Det handlar om:

- kompetens och erfarenhet inom projektledning och projektutveckling, styrning av komplexa projekt, kompetens att driva och samordna konsortier
- kompetens inom hållbarhet (ekologisk och social)
- platsbyggnad
- organisationskultur (projektorienterad, entreprenöriell, byggherrefokus)
- byggherrekonsortium som modell för exploatering av komplexa områden
- aktiebolagsformen som kommunens verktyg för exploatering

3.2.1.3 Överföring av uppdrag och fastigheter där exploatering ej har påbörjats

Utredningens initiala bedömning är att ovan angivna vägar framåt försvåras till följd av olika regelverk och ekonomiska förutsättningar. Av detta skäl redogörs även för förutsättningar att inbegripa en avveckling av Älvstrandens planerande/utvecklande uppdrag inklusive berörd personal och fastigheter.

I detta alternativ överförs den del av verksamhet, personal och fastigheter till en nämnd vilka kan kopplas till områden där planering för framtida utveckling/exploatering ännu inte har påbörjats/kommit långt och där bolaget i dagsläget har få och mindre omfattande åtaganden. Tydligast kan Gullbergsvass urskiljas men även delar av Frihamnen och Lindholmen skulle kunna bli aktuella. Älvstrandens utvecklingsuppdrag begränsas i detta scenario i tid och flyttas till kommunen. Kvarvarande verksamhet i Älvstrandenkoncernen inriktas på att slutföra genomföranden och planering där det redan i dagsläget finns långtgående åtaganden. Arbetet i byggherrekonsortier kan fortlöpa enligt plan. Därmed minimeras eventuella avtalsrisker och risk för tidsförskjutningar i pågående projekt.

Alternativet möjliggör styrning och ledning av framtida utveckling och exploatering från en organisation. Förutsättningar skapas för att samordning/ledning/styrning kan förbättras och att framtida målkonflikter kan minska. En viss renodling av Älvstrandens uppdrag sker.

Möjligheten att isolera risker i aktiebolagsformen kvarstår genom att vinster och förluster fortsatt kan balanseras över åren kopplat till värdeutveckling av mark i de områden där planering har kommit långt och/eller där genomförande pågår. Framtida utveckling kommer i detta alternativ att ingå i kommunens ekonomi på samma sätt som annan markutveckling i kommunens regi.

Alternativet innebär delavveckling av Älvstrandenkoncernens verksamhet genom att framtida utveckling i bolagets regi upphör. Avtal, fastigheter och personal överförs till kommunen i de aktuella områdena. Jämfört med Älvstrandens egen bedömning att bolaget kan vara avvecklat runt 2060 skulle detta scenario innebära att en avveckling kan vara genomförd cirka 10 - 15 år tidigare.

I detta alternativ ingår att avyttra de fastigheter där planeringsarbetet inte startats eller befinner sig i ett mycket tidigt skede. Vid en överföring av

Gullbergsvass utlöses (baserat på årsredovisningen 2020) bolagsskatt på cirka 130 miljoner kronor och stämpelskatt på cirka 10 miljoner kronor. Skulle ytterligare fastigheter bli aktuella för överföring ökar de skattemässiga kostnaderna. Relativt få personer bedöms beröras i detta avvecklingsalternativ då det handlar om fastigheter där aktiviteten i nuläget är låg. Men även här kan en avveckling av verksamhet med anställd personal innebära arbetsbrist, med uppsägningar som följd, vilket kan hanteras genom en personalpolitisk insats som innebär att nya anställningar erbjuds hos övertagande nämnd.

Ägardirektiv för Älvstranden Utveckling AB och reglementen för inblandade nämnder behöver anpassas och revideras till den nya rollfördelningen.

3.2.2 Övriga åtgärder i syfte att samla och stärka styrningen samt minska målkonflikter

I utredningsarbetet har olika åtgärder identifierats som kan genomföras självständigt alternativt i kombination med ovanstående avvecklingsalternativ.

Det finns oklarheter och olika tolkningar av parterna om varandras uppdrag (ägardirektiv och reglementen) som på nytt kan behöva gås igenom, revideras och tydliggöras.

I syfte att öka transparens och tydliggöra gränssnitt mellan inblandade parter kan eventuellt personunion i delar av styrelse/nämnd samt exekutiva roller öka samverkan mot gemensamma mål, samsyn och förståelse för varandras motiv. Detta är juridiskt möjligt med beaktande av kommunallagen och regler om jäv såvitt inte någon part har ett myndighetsuppdrag gentemot den andra parten. Jävssituationer där enskild ledamot ändå upplever jäv kan dock inte uteslutas.

Älvstrandenkoncernen är idag placerad under Higab AB som i sin tur är placerad under Stadshus AB. Om verksamhet i någon form ligger kvar i Älvstrandenkoncernen i framtiden kan en placering av verksamheten övervägas direkt under Stadshus AB, i syfte att minska antalet ”styrande” nivåer.

3.2.3 Frågor att hantera vidare utifrån möjliga vägar för avveckling

Utredningen visar att Älvstranden har byggt upp kompetens som inte finns på motsvarande sätt inom berörda nämnder. Generellt kan lyftas fram att många nödvändiga kompetenser inom stadsutvecklingsområdet, exempelvis civilingenjörer, projektledare i olika faser och annan teknisk nyckelkompetens är starkt konkurrensutsatt och relativt svårrekryterad, och bedöms så fortsatt vara inom överskådlig tid. Detta gäller särskilt erfaren/senior kompetens. Kompetenstapp kan få konsekvenser för kvalitet, framdrift och genomförande. Det är viktigt att staden i en förändring vinnlägger sig om att inte tappa viktig kompetens.

Vidare visar utredningen att Älvstranden har byggt upp arbetssätt och modeller för utveckling av fastigheter som inte finns på motsvarande sätt hos förvaltningarna. Det handlar framförallt om modell för byggherrekonsortium

som har utvecklats över tid i syfte att säkra investeringar och fördela risker i exploatering av svåra och komplexa markområden. Utredningen har inte funnit några legala hinder för kommunen att ta över byggherrekonsortiemodellen. Ingångna avtal och åtaganden gentemot konsortieparter innebär att modellen sannolikt behöver tas över av kommunen vid en fullständig avveckling av Älvstranden. Förutsättningar för detta behöver hanteras och utredas vidare.

När det gäller alternativet att föra över uppdrag, personal och fastigheter där planering och utveckling/exploatering ännu inte har påbörjats behöver, genom fortsatt utredning, en mer exakt gränsdragning göras avseende vilka fastigheter som kan komma i fråga att föras över till kommunen. Utifrån detta behöver även en analys av ekonomiska, verksamhets- och personalmässiga konsekvenser göras. För detta alternativ kan en avvecklingsplan för Älvstranden tas fram och underställas beslut i kommunfullmäktige.

Aktiebolagsformen ger förutsättningar för att balansera vinster och förluster mellan åren samt hantering och isolering av risker i bolaget. Vid en fullständig avveckling av Älvstranden bör frågan om fördelarna med att använda aktiebolagsformen som ett verktyg värderas.

4 Samlad bedömning

Kommunfullmäktige har uppdragit åt Stadshus att tillsammans med kommunstyrelsen utreda hur verksamheten vid Älvstranden kan avvecklas. Uppdraget ska återrapporteras innan sommaren 2021. Mot bakgrund av att tiden för utredningsarbetet har varit kort med hänsyn till frågans komplexitet har utredningen fokuserats till en tidig och övergripande bild av ett antal möjliga vägar och förutsättningar i enlighet med inriktningen i kommunfullmäktiges uppdrag.

Med uppdraget följer inriktningen att Älvstrandens ansvar för strategisk planering och stadsutveckling ska föras över till kommunen samt att bolaget enbart ska förvalta och äga fastigheter. Konsekvensen av att ägandet är kvar i bolaget är att all aktivitet som sker i fastigheterna och som innebär någon form av ekonomisk transaktion, sker i den juridiska personen (bolaget) som äger fastigheten och som är avtalspart. Den delen av bolagets verksamhet som rör utveckling av fastigheter innebär också ekonomisk aktivitet i form av exempelvis utredningskostnader, driva och samordna byggherrekonsortier, marksanering, platsskapande åtgärder mm.

Utredningen bedömer att möjligheterna är begränsade när det kommer till att skilja på ansvar för utveckling av bolagets fastigheter från det formella ägandet av fastigheter. Vidare är det svårt att på medarbetarnivå särskilja ett arbete med strategisk planering och stadsutveckling från arbetet med bolagets uppdrag att utveckla bolagets fastighetsbestånd.

Om man skulle vilja gå i riktningen som innebär överföring av personal, för att åstadkomma en mer samlad hantering, ser utredningen vissa möjligheter. Utredningens initiala bedömning är dock att bolagets köp av tjänster från kommunen kan försvåras av upphandlingslagstiftningen och att det behövs fördjupade utredningsinsatser för att helt klargöra förutsättningarna.

I syfte att bidra med fakta kring olika handlingsalternativ har utredningen också redogjort för huvudsakliga ekonomiska konsekvenser som skulle uppstå vid en överföring av Älvstrandens fastigheter till kommunen. Älvstrandens befintliga fastighetsbestånd är värderat i årsredovisningen för 2020 till cirka 8,5 miljarder kronor och skulle vid en överlåtelse till kommunen bland annat medföra ekonomiska konsekvenser genom skatteeffekter hos köparen i form av stämpelskatt och bolagsskatt hos säljaren. Bolagsskatten har uppskattats till cirka 1,2 miljarder kronor och stämpelskatten har uppskattats till cirka 150 miljoner kronor. Ytterligare ekonomiska konsekvenser av överföringen kan tillkomma, för att dessa ska kunna preciseras behövs vidare utredning.

Utredningen har även belyst en avveckling av Älvstrandens utvecklande uppdrag inklusive berörd personal och fastigheter avseende de fastigheter där utveckling och planering ligger längre fram i tiden. Det rör framförallt Gullbergsvass men även delar av Frihamnen och Lindholmen skulle kunna omfattas. Genom fortsatt utredning behöver en mer exakt gränsdragning göras avseende vilka fastigheter som kan komma i fråga att föras över till kommunen

samt vilka ekonomiska, verksamhets- och personalmässiga konsekvenser det skulle medföra.

I utredningen har vi kunnat konstatera att det råder en otydlighet mellan stadens förvaltningar och Älvstranden vad gäller bolagets ansvar i bolagets delområden och bolagets roll inom stadens stadsutveckling. Ur ett strikt myndighetsperspektiv (PBL) är bolaget att betrakta som vilken annan byggherre/exploatör som helst. Samtidigt ägs bolaget av Göteborgs Stad, har ett kommunalt ändamål och styrs av ägardirektiv och andra av kommunfullmäktige beslutade styrande dokument. Ledamöter i bolagets styrelse väljs ur politiska partier. Från det perspektivet kan inte bolaget likställas med vilken annan privat byggherre/exploatör.

Det framgår vidare av utredningen att det saknas en gemensam bild av hur olika styrdokument ska förhålla sig till varandra och att det finns behov av mer sammanhållen och tydlig styrning. Otydligheter och målkonflikter får konsekvenser för hantering/beredning både på den politiska nivån och tjänstepersonsnivån. Ett dilemma i utredningsarbetet har varit att förhålla sig till begreppen *strategisk planering och stadsutveckling* då begreppen används och tolkas på olika sätt.

Mot bakgrund av detta har utredningen lyft fram ett antal åtgärder som kan genomföras självständigt, eller i kombination med något av möjliga alternativ för avveckling, och som syftar till att stärka den samlade styrningen. Det handlar om revidering genom förtydligande av relevanta delar i bolagets ägardirektiv och nämndernas reglementen, skapa personunion i delar av styrelse/nämnd och exekutiva roller samt att placera Älvstranden direkt under Stadshus AB.

Av utredningen framgår att Älvstranden har byggt upp kompetens och strukturkapital som inte finns på motsvarande sätt vid stadens förvaltningar.

Utredningens resonemang om fortsatt hantering av frågor identifierade i utredningsarbetet har ett tydligt beroende till kommunstyrelsens uppdrag till stadsledningskontoret om en ny organisation för stadsutveckling. Även om det finns en inriktning om fyra nya nämnder innebär det en osäkerhet i hur den mottagande organisationen kommer att se ut och mer i detalj hur olika ansvar och uppdrag kommer vara fördelade i en ny organisation. Av kommunstyrelsens uppdrag till stadsledningskontoret framgår dessutom att resultatet av föreliggande utredning ska beaktas. Mot bakgrund av detta rekommenderar vi att den fortsatta hanteringen samordnas såväl tids- som innehållsmässigt med stadsledningskontorets arbete med ny organisation för stadsutveckling.

Göteborgs Stadshus AB

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: goteborgsstadshus@gshab.goteborg.se



Bilaga 1

Älvstranden Utveckling AB – organisation och verksamhet

Älvstranden Utveckling AB är organiserat i sex linjeavdelningar samt funktioner för vice vd, vd-stab och HR vilka är direkt underställda bolagets vd. Linjeorganisationen består av avdelningar för projektstyrning, fastighetsutveckling, fastighet, kommunikation, ekonomi och strategisk verksamhetsstyrning. Antalet medarbetare enligt årsredovisningen för 2020 uppgick till 94 personer.

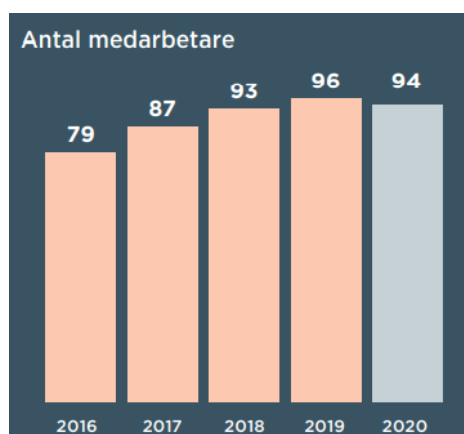


Bild: Årsredovisning 2020 Älvstranden Utveckling AB

Antal anställda i bolaget har nästan dubblerats sedan 2013 som en följd av uppgiften att förverkliga Vision Älvstaden. Bolaget beskriver en utveckling av behovet av strukturell ”ordning och reda”-kompetens vilken bedömts som viktig att tillföra, bland annat utifrån att bolaget fått revisionskritik för brister inom området. Detta har medfört att avdelningen för Strategisk verksamhetsstyrning (se nedan) har tillförts personal. Vidare har administrativa kompetenser tillförts som ett led i att organisationen vuxit och behovet av struktur och stöd ökar. Bolaget har historiskt planerat och bemannat projektledarkompetens för volymökning mot tillväxtmål beslutade under 2013 i såväl i Göteborgsregionens förbundsstyrelse (Hållbar tillväxt, mål och strategier med fokus på regional struktur) som i kommunfullmäktige i Göteborg (färdplan Vision Älvstaden). Vidare har hållbarhetskompetens stärkts utifrån ambitioner som uttrycks i Vision Älvstaden.

Bolaget förutser framåt ett skifte i kompetensprofiler då det i nuläget mer handlar om att genomföra till skillnad mot för 8 – 10 år sedan då områdena Södra Älvstranden, Frihamnen och Lindholmen befann sig i program- eller planeringsskeden. Skiftet från planeringsskede till genomförandeskede bedöms innebära förändringar i profil för främst projektledare under de kommande åren.

Masthuggskajens konstgjorda halvö planeras att genomföras i sin helhet av Älvstranden, vilket avviker från stadens normala ordning där trafikkontoret bygger ut allmän plats. Bolagets roll som beställare och byggherre för utbyggnad av halvön ställer enligt bolaget krav på ny och ökad kompetens inom områden som grundläggning, geoteknik, mark- och betongarbeten samt vattennära konstruktioner.

Merparten av verksamheten i bolaget bedrivs i projektform samlade i tre ”projektportföljer” med en portföljledare för respektive portfölj. Projektportföljerna utgörs av “utveckla hållbar stad”, “utveckla värde och förvalta fastigheter” och “forskning och innovation”. För närvarande bedrivs ca 70 – 80 projekt och flest projekt återfinns i portföljen “utveckla hållbar stad”.

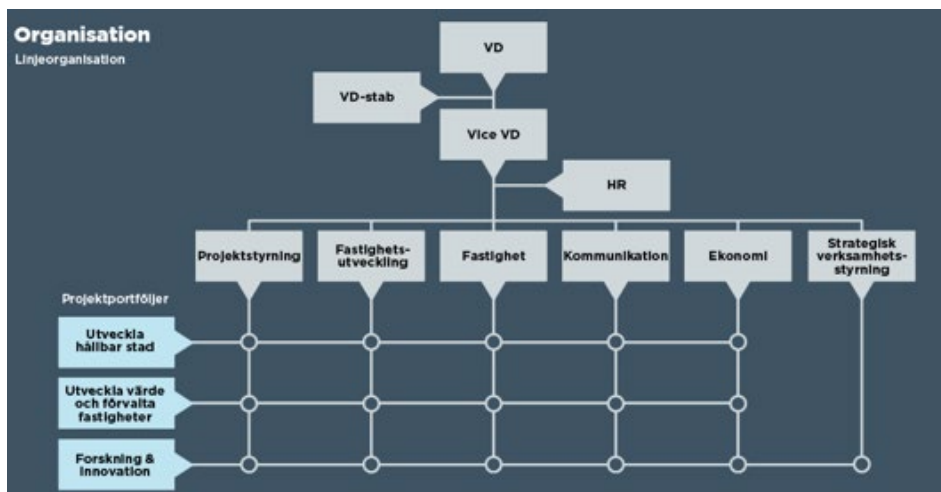


Bild X: Organisationsschema matrisorganisation Älvstranden Utveckling AB

Linjeorganisationen och projektportföljerna beskrivs närmare nedan.

Projektportföljerna

Merparten av verksamheten i bolaget bedrivs i projektform samlade i tre ”projektportföljer” med en portföljledare för respektive portfölj. I nuläget bedrivs ca 70–80 projekt.

- ”Utveckla hållbar stad” är den mest omfattande portföljen. Portföljledare återfinns i VD-staben i rollen som stadsutvecklingschef Älvstranden. Här hålls projekten ihop på delområdesnivå för att säkra den övergripande nyttan och innehållet med avseende på volymnivåer bostäder/lokaler, tidplaner och ekonomi/avkastning per exploatering av detaljplan.
- ”Utveckla värde och förvalta fastigheter” samlar värdehöjande projekt i befintliga fastigheter, underhållsprojekt. Fastighetschefen är portföljägare.
- ”Forskning och innovation” samlar projekt som är utvecklingsorienterad på en övergripande för bolagets verksamhet och utveckling av markbeståndet eller stadsutvecklingen. Portföljägare är tillika chef på avdelning Fastighetsutveckling.

Avdelning projektstyrning

Avdelningens uppdrag består i att tillhandahålla resurser och kompetens till bolagets mark- och fastighetsutvecklingsprojekt. Inom avdelningen finns totalt 26 medarbetare samt 2 chefer. Följande roller finns inom avdelningen:

- Programledare (6) med uppgift att leda bolagets markägarprogram och dess ingående projekt.
- Portföljledare (1) vilken stödjer bolagets portföljägare i styrning och ledning av de program där Älvstranden Utveckling AB är programledare.
- Projektledare (9) med uppgift att leda projekt inom bolagets markägarprogram. Det finns stor variation projekten beroende på vilket skede markutvecklingen befinner sig i. Fokus varierar i projekten från tidiga skeden där idéer och behov avseende markanvändning undersöks till genomförande och färdigställande av fastigheter med byggnader. Projektledning köps även externt. Två av sammanlagt tre huvudprogramledare bemannas från ÄUAB i enlighet med stadens Älvstadenorganisation och köps externt som konsulter utöver de 9 anställda projektledarna. Se vidare nedan.
- Processledare hållbarhet (5) har till uppgift att stödja programledare i säkerställandet, främst i tidiga skeden, i att markutvecklingsprogram når en hög kvalitet ur hållbarhetsperspektiven.
- Inom avdelningen finns projektkoordinatorer (5) vilka har funktionen att ge administrativt stöd till programledningen och projekten.

Samtliga funktioner och roller inom avdelningen har till uppgift att i projekten bidra till att så mycket nytta som möjligt utvinns av bolagets mark, kapital och arbetsinsatser. Utgångspunkten är Vision Älvstaden.

Huvudprogramledare med tillhörande stödfunktioner för områdena Lindholmen och Frihamnen organiseras på Älvstranden genom externa konsulter (2 halvtidskonsulter). Dessa roller ingår ej i uppräkningslistan ovan. Rollen som huvudprogramledare i enlighet med överenskommelser i stadens Älvstadenorganisation ska ha ett stadensperspektiv skiljt ifrån bolagets byggherre/markägarroll som annars utgör utgångspunkten för avdelningen.

Samtliga medarbetare på avdelningen har till uppgift att utföra arbetet med utgångspunkt i bolagets byggherre/markägarroll.

Huvudprogramledare med tillhörande stödfunktioner för Centralenområdet och Backaplan organiseras på fastighetskontoret.

Huvudprogramstyrgrupper och huvudprogramledare för Gullbergsvass och Ringön är ännu inte tillsatta.

Avdelning fastighetsutveckling

Uppdragen för avdelningen är att utveckla långsiktiga strategier för bolagets utveckling av mark och fastigheter inklusive projektutveckling med kravställning i tidiga skeden av exploateringsprocessen. Avdelningen genomför fastighetsförvärv och försäljningar samt utvecklar och säkerställer avtal och avtalsstrukturer i projekt och i fastighetstransaktioner. Avdelningen tar fram utvecklingsplaner för förvaltningsbyggnader samt säkerställer hållbarhetsvärden (ekonomiska, ekologiska och sociala hållbarhetskrav med utgångspunkt i Vision Älvstaden) i bolagets markanvisningar eller vid försäljning av byggrätter. Avdelningen följer upp åtaganden i ingångna avtal samt bidrar med lantmäterikunskap i projekten. Avdelningen består av 9 medarbetare och 2 chefer. Avdelningen består av följande roller:

- Bolagsjurist (1) samt assisterande juridisk kompetens/paralegal (1).

- Affärsutveckling (2) med ansvar för kommersiella frågor i bolagets projekt, affärsstrategier.
- Projektledare (2) med ansvar för projektutveckling.
- Projektledare (1) med ansvar för platsbyggnadsprojekt där målet är att succesivt utveckla värdet på framtida exploatering.
- Lantmätare (1) för fastighetsregleringsfrågor avseende bolagets markinnehav. Bolagets markinnehav, stora varvsfastigheter, kräver förrättningar för etablering av nya fastigheter.
- Arkitekt (1) som bidrar med kompetens i projektutveckling.

Avdelningen är orienterad mot bolagets byggherre- och markägarroll och flera av rollerna som beskrivs är centrala för fullgörandet av Älvstranden Utveckling AB:s uppdrag som utvecklingsbolag. Bemanning med kompetens för platsbyggnad/temporära åtgärder följer av krav i Vision Älvstaden.

Avdelningen köper vissa juridiska tjänster angående områden som kräver specialistkompetens.

Fastighet

Avdelningen utövar bolagets fastighetsägaransvar och ansvarar för uthyrning och förvaltning av bolagets befintliga fastighetsbestånd.

Resurser för utförande av olika insatser köps externt och avdelningen är beställarorienterad. Inriktning är att aktivt förvalta beståndet på ett sådant sätt att värdet på fastigheterna höjs, och därmed möjliggöra ekonomiskt utrymme för utveckling av bolagets mark och fastigheter.

Avdelningen bemannas av 12 medarbetare samt 1 chef. Avdelningen består av följande roller:

- Teknisk förvaltning (4) med ansvar för drift och skötsel av befintliga fastigheter. Rollen innebär ansvar för samtliga upphandlingar och inköp av tjänster för fastigheters drift och underhåll.
- Fastighetstekniker (1) vilken är behjälplig för den tekniska förvaltningen med hantering av felanmälan, säkerhetsfrågor, IT, lås och larm etc.
- Uthyrningsansvarig (2) med ansvar för uthyrning och omförhandling av hyresavtal.
- Projektledare (2) som projektleder hyresgäst Anpassningar och underhållsinsatser i befintliga fastigheter.
- Installationssamordnare (1) med ansvar för upphandlingar av installationer i befintliga fastigheter exempelvis kyla, värme, el och energioptimering.
- Fastighetskoordinator (1) med ansvar för att ge administrativt stöd till avdelningen. Ansvarar även för hyresaviseringar och bevakning av hyresavtal.
- En ny roll som säkerhetsansvarig är etablerad men tjänsten är i nuläget inte tillsatt. Rollen ska ha fokus på befintliga fastigheters säkerhet och hälso-/miljöfrågor.

Det huvudsakliga perspektivet för avdelningens roller utgår ifrån Älvstrandens byggherre-/markägaruppdrag.

År 2018 genomfördes en utredning av förutsättningar och konsekvenser av en överföring av fastighetsförvaltningen från Älvstranden till Higab. Utredningen lyfte fram möjliga samordningsvinster samt att Älvstrandens uppdrag skulle kunna tydliggöras vid en överföring. Samtidigt konstaterades nackdelar med att flytta förvaltningen. Markutvecklingen är det centrala i Älvstrandens uppdrag och det kräver nära samarbete med fastighetsförvaltningen eftersom den ofta påverkas av markutvecklingen. Älvstrandens styrmodell konstaterades vara mer kortsiktig och projektorienterad än en mer traditionell styrning av förvaltningsverksamheten inom Higab. Utredningen resulterade inte i någon överföring av fastighetsförvaltningen från Älvstranden till Higab.

Ekonomi

Ekonomiavdelningen ansvarar för extern och intern redovisning och rapportering. Avdelningen stödjer övriga avdelningar avseende exempelvis skattemässig moms- och redovisningskompetens. Avdelningen är också en resurs för Älvstrandenkoncernen avseende analyser och scenariounderlag för strategiska beslut och säkerställande av en stabil ekonomisk utveckling. Genom den legala strukturen med paketering av fastigheter i dotterbolag krävs kompetens för koncernredovisning. Försäljning av fastigheter via bolagspaketering medför behov av specialistkompetens.

Avdelningen består av 10 medarbetare samt 2 chefer. Roller inom ekonomiavdelningen är:

- Redovisningsansvarig (1) med ansvar för redovisning och rapportering
- Kvalificerad redovisningsekonom (1)
- Ekonomiassistenter/redovisningsassistenter (3) med ansvar för kund- leverantörsreskontror, löpande redovisnings- och bokslutsarbete.
- Controller (5) med ansvar för uppföljning, rapportering analys budget/prognos, bolagspaketering vid fastighetstransaktioner etc.

Kommunikation

På avdelningen för kommunikation finns 5 medarbetare samt 1 chef.

Avdelningen ansvarar för att driva extern och intern kommunikation för bolaget och i vissa fall för staden (Älvstaden) som helhet. Avdelningen ansvarar för och driver Älvrummet, ansvarar för kommunikation kopplat till de olika programmen och kommunikation kopplat till konsortiesamarbeten. Avdelningen ansvarar för, genom beslut i Älvstadens styrgrupp för Vision Älvstaden, för extern kommunikation kopplat till framdrift av Älvstaden samt kommunikation till hyresgäster.

Avdelningen består av:

- Marknadsansvarig (1) med ansvar för event och mässor, varumärkesarbete samt intern och extern kommunikation kopplat till delområden i Älvstaden.
- Bolagskommunikatör (1) med ansvar för kontakter med press, intern och extern bolagskommunikation samt Älvstadenkommunikation.
- Kommunikatör (1) med ansvar för grafisk produktion.
- Kommunikationsstrateg (3) med ansvar för extern kommunikation för Älvstadens delområden, Älvstaden samt Älvrummet. I rollen ingår produktion av film och foto samt ansvar för webb/hemsida.

Avdelningens kompetenser utnyttjas aktivt i bolagets projekt och konsortier.

Kommunikation och intressenthantering beskrivs som en av hörnstenarna i projektstyrningsmodellen XLPM och betraktas i bolaget som en del av kärnverksamheten.

Avdelningens roll är också definierad med utgångspunkt i Vision Älvstaden och dess ambitioner kring kommunikation.

Strategisk verksamhetsstyrning

Avdelningen jobbar med att på ett (bolags-) övergripande plan styra, följa upp och kontrollera bolagets verksamhet. Avdelningen ansvarar för utveckling av processer, metodiker och verktyg som stödjer övrig verksamhet i bolaget.

Avdelningen ger stöd till övrig verksamhet med att hålla ordning och reda samt uppfylla lagkrav och följa riktlinjer som bolaget omfattas av. Avdelningen består av 10 medarbetare samt 2 chefer. Följande roller finns på avdelningen:

- Hållbarhetschef (1) med ansvar för strategiskt hållbarhetsarbete kopplat till bolagets affärsplan och förverkligandet av Vision Älvstaden.
- Inköpschef samt upphandlare (2)
- Verksamhetsutvecklare/projektledare (2) med ansvar för Älvstranden Utveckling AB:s förändrings- och utvecklingsarbete.
- Dokumentcontroller (1)
- Styrelsesekreterare (1)
- Verksamhets-/bolagskoordinator (1)
- Receptionist (1)
- Registrator/VD-support (2)
- IT-ansvarig (1)

HR

Funktionen är direkt underställd vice vd och 2 personer är anställda varav en är chef. Funktionen ansvarar för bolagets HR-frågor inklusive löneadministration.

VD-Stab (inklusive vice vd)

I staben ingår seniora ledare för centrala funktioner i organisationen. Inklusive vice vd ingår 5 medarbetare i staben. Rollerna är följande:

- Vice vd (1) bland annat med ansvar för den interna arbetsorganisationen
- Finanschef (1) med ansvar för koncernens finansiella strategi, rapportering till ledning, styrelse och ägare etc.
- Stadsutvecklingschef Älvstranden (1). Denna roll är tillika portföljägare ”Utveckla hållbar stad” som håller ihop bolagets projekt inom stadsutveckling
- Stadsutvecklingschef Älvstaden (1). Rollen innebär att vara representant i stadens samverkansorganisation för Älvstaden och Sverigeförhandlingens projektstyrelse. I rollen ingår även att delta i strategiska projekt.
- Chef mark och anläggning (1) med ansvar för kunskapsbyggande runt koncernens markinnehav vad gäller markföreningar, kajstatus, geotekniska förutsättningar etc. I rollen ligger att leda arbetet med genomförande av Halvön Masthuggskajen.

2021-04-26

Bilaga 2

Sammanfattning av Älvstrandens huvudsakliga åtaganden

1 Bakgrund och syfte

Med anledning av den pågående utredningen kring Älvstranden Utveckling AB och dess framtida avveckling har Älvstranden ombetts sammanställa sina huvudsakliga åtaganden i Frihamnen, Skeppsbron, Masthugget och Lindholmen. För övriga delområden som Älvstranden har utvecklingsansvaret för, dvs Örgryte-Torp och Kvillebäcken, finns endast, relativt sett, mindre kvarvarande åtaganden som inte beskrivs närmare i denna sammanställning.

Älvstranden Utveckling AB är moderbolag i koncernen och relevanta åtaganden ligger i de flesta fall i helägda koncernbolag. Med "Älvstranden" avses nedan något eller några bolag inom koncernen, om inte annat uttryckligen anges nedan. Koncernstruktur bifogas, se [bilaga 1](#).

Denna sammanställning utgör en översiktlig beskrivning av de huvudsakliga åtaganden som Älvstranden har enligt avtal. Sammanställningen är inte uttömmande och för specifik information hänvisas till respektive avtal. Frågor hänförliga till Älvstrandens sedvanliga förvaltning av fastigheter berörs inte närmare i denna sammanställning.

2 Åtaganden

2.1 Frihamnen

2.1.1 Allmänt

Älvstrandens arbete i Frihamnen bedrivs i ett helägt aktiebolag, Göteborg Frihamns AB, som äger Älvstrandens fastigheter i Frihamnen. Fastighetsinnehavet i Frihamnen består till största delen av en stor stamfastighet som utgör i princip hela Frihamnsområdet. Undantagen är ett fåtal fastigheter som antingen har styckats av utav Älvstranden de senaste åren eller som har förvärvats av Älvstranden från externa parter som ett led i att säkra mark för den framtida utvecklingen.

2.1.2 Konsortiet: Markanvisningsavtal och samverkansavtal

Älvstranden bildade 2015 ett konsortium för Frihamnen, vars samarbete regleras genom samarbetsavtal¹ med flera byggaktörer. Samarbetsavtalens syfte är att reglera parternas samverkan inom ramen för konsortiet. För närvarande ingår följande parter i konsortiet:

- NCC Property Development AB,
- Bonava Sverige AB (f.d. NCC Boende)
- Botrygg Göteborg AB,
- Göteborgs stads parkerings AB
- Magnolia Bostad AB
- Förvaltnings AB Framtiden
- Förvaltnings AB Göteborgslokaler
- Hausschild + Siegel Architecture AB

I tillägg till samarbetsavtalet har Älvstranden även tecknat separata markanvisningsavtal med konsortieparter i syfte att reglera de specifika åtaganden som Älvstranden och respektive byggaktör har gentemot varandra.

Följande huvudsakliga åtaganden finns gentemot konsortieparterna:

- Organisation, samverkan och samordning
Styrning och samverkan är centrala delar i konsortiearbetet. Konsortiet styrs genom en styrgrupp där samtliga konsortieparter har var sin representant. Styrgruppen fattar beslut i övergripande och strategiska frågor, samt exempelvis frågor kring projektbudget, investeringar och utredningar som ska vidtas inom ramen för konsortiet. Utgångspunkten är att beslut fattas i konsensus, varför det ställs höga krav på beredning av ärenden och förarbete kring frågor som ska beslutas om. Inom konsortiet finns även en arbetsgrupp som arbetar på uppdrag av styrgruppen och vidare finns möjlighet att inrätta temagrupper för olika typer av frågor som behöver beredas.
- Kostnader
Kostnader fördelas utifrån andelstal utifrån den BTA byggrätt som erhålls i kommande detaljplan. Detta innebär att sådana byggrätter som inte har anvisats till någon extern part belastar Älvstranden. Vissa kostnader som betalats av byggaktör räknas av på slutlig köpeskillning (se nedan).
- Marksanering och iordningställande
Marken ska överlåtas fri från föroreningar (nivå: känslig markanvändning). Älvstranden ansvarar för erforderlig sanering av den mark som ska överlåtas till byggaktörerna, vilket bland annat innefattar att bekosta och låta genomföra åtgärder för schaktning och borttransport av förorenade massor, återfyllning av eventuell miljöschakt. Som motprestation är byggaktör skyldig att, om så behövs, erlägga förskott på köpeskillningen för finansiering av marksaneringen. Mark ska

¹ Samarbetsavtal 1, augusti 2015. Tilläggsavtal till Samarbetsavtal 1, januari 2016 (tidsförläning för ingående av Samarbetsavtal 2), Samarbetsavtal 2 april 2016, Tilläggsavtal till Samarbetsavtal 2 i augusti 2017.

överlåtas som ”Byggklar mark”, vilket bland annat innebär skyldighet för Älvstranden att riva befintliga byggnader och anläggningar ovan mark, borttagning av befintliga pålar ner till en nivå om minst 70 cm under slutlig marknivå, arkeologiska utredningar och slutundersökningar ska vara genomförda och fynd ska vara hanterade. Fundament och grundrester ska vara borttagna ner till en nivå om minst 70 cm under slutlig marknivå.

- Hanteringar av ledningar
Älvstranden ska koppla bort och ta bort ledningar och installationer som måste avlägsnas.
- Försäljningsstruktur
Försäljning av mark ska som utgångspunkt genomföras som jordabalksköp. För vissa byggaktörer kan det bli obligatoriskt att köpa fastigheten indirekt, genom förvärv av aktier, vilket i första hand kan bli aktuellt för de exploateringslotter som avser upplåtas inom ramen för Socialt Blandat Boende. Älvstranden avser göra en fördjupad juridisk analys i vilka fall detta kan komma att bli aktuellt.
- Köpeskilling och värdering
Mark ska förvärfvas till marknadspris, vilket ska fastställas genom att ta in tre oberoende marknadsvärderingar. Se dock angående avdrag för nedlagda kostnader ovan.
- Tilldelning
Efter genomförd värdering ska byggaktörerna lämna in önskemål om tilldelning av specifika fastigheter, varefter Älvstranden fördelar ut dessa.
- Kostnader
Om projektet inte fullföljs ska parterna bära sin andel av upparbetade kostnader.

Åtagandets bedömda påverkan på bolagets ekonomi (E) och verksamhet (V)

Liten	Medel	Hög	Mkt hög
E	V		

2.1.3 Exploaterings- och markfördelningsavtal samt överlåtelseavtal

Enligt samverkansavtalet och markanvisningsavtalen har parterna kommit överens om att exploaterings- och markfördelningsavtal samt överlåtelseavtal ska tecknas.

Arbete med framtagande av ett exploaterings- och markfördelningsavtal som påbörjades av Älvstranden 2017, har på grund av fördröjningar i Frihamns-projektet inte slutförts och inte heller presenterats för byggaktörerna.

Arbete med överlåtelseavtal har inte påbörjats.

2.1.4 Temporära bostäder

Älvstranden har tecknat arrendeavtal med två byggaktörer (Brofred Bygg & Entreprenad AB och Kvillepir AB/Tempohousing Scandinavia A/S) rörande temporära bostäder i Frihamnen. Marken upplåts under femton år. Byggnationen har tidsbegränsade bygglov, så för det fall att byggaktören inte medges ytterligare fem års tidsbegränsat bygglov efter den initiala tioårsperioden, ska Älvstranden erbjuda byggaktören ett nytt arrendeområde inom Göteborg för de kvarter för vilka förlängning av tidsbegränsat bygglov inte erhålls.

Det nya arrendeområdet ska vara lämpligt för temporära bostäder under sex år. I Älvstrandens åtagande innefattas även att ta kostnaderna för att iordningställa den nya platsen med nödvändig infrastruktur.

Älvstranden har vissa kvarvarande åtaganden rörande mindre investeringar samt del av skötsel av gemensamma ytor.

Åtagandets bedömda påverkan på bolagets ekonomi (E) och verksamhet (V)

Liten	Medel	Hög	Mkt hög
V	E		

2.1.5 Smyrna-församlingen

Älvstranden har överlåtitt del av fastigheten Göteborg Lundbyvassen 736:168 till Smyrnaförsamlingen.² Tillträde till fastigheten har inte skett, men beräknas ske under 2021, efter erhållet bygglov och avstyckning.

Älvstranden ansvarar för och bekostar provisoriskt vatten-, dagvatten- och avloppsanslutning till fastigheten, att tillhandahålla parkeringsplatser inom Frihamnsområdet, samt att ta bort driftsatta ledningar.

Älvstranden har ett samordningsansvar mellan konsortiet och Smyrnaförsamlingen och ska bland annat löpande informera Smyrnaförsamlingen om konsortiearbetet, samt tillse att Smyrnaförsamlingen deltar i genomförandefrågor såsom bygglogistik, tidplaner mm.

Älvstranden ska stå för kommande planavgift, som kommer fastställas när planavtal tecknas, samt för kommande exploateringsbidrag, som kommer fastställas när exploateringsavtal tecknas.

Åtagandets bedömda påverkan på bolagets ekonomi (E) och verksamhet (V)

Liten	Medel	Hög	Mkt hög
E,V			

2.1.6 Magasin 113

Älvstranden har i april 2021 sålt Magasin 113 till Peab.

Älvstranden har efter genomförd försäljning ansvar att följa upp köparens åtaganden, exempelvis vad gäller bygglovets utformning, levande gatuplan, minskade koldioxidutsläpp under byggfasen, eventuell tilläggsköpeskilling, överväganden i detaljplanefrågor med hänsyn till att köparen kommer äga en fastighet under pågående planarbete, m.m. Eftersom Älvstranden har ställt specifika krav i överlåtelseavtalet med köparen är det väsentligt att säljaren följer upp och kravställer enligt gällande

² Överlåtelseavtal och Samverkansavtal ingicks den 14 maj 2020. Överlåtelseavtalet innehåller ett återgångsvillkor som enligt vilket Älvstranden har rätt att begära att fastigheten går tillbaka om byggnationen inte har påbörjats inom två år från avtalsdagen.

överlåtelseavtal, varför Älvstranden kommer behöva tillsätta resurser även efter genomförd försäljning.

Älvstranden ska stå för kommande planavgift, som kommer fastställas när planavtal tecknas, samt för kommande exploateringsbidrag, som kommer fastställas när exploateringsavtal tecknas.

Åtagandets bedömda påverkan på bolagets ekonomi (E) och verksamhet (V)

Liten	Medel	Hög	Mkt hög
E,V			

2.1.7 Övriga avtal och beslut inom Staden och bolaget

Inom Frihamnen finns stora markområden (exempelvis för parkering) samt ett antal befintliga förvaltningsbyggnader av olika slag, exempelvis Kajskjul 107, Renova-fastigheten och paddelhallen, vilka hanteras genom sedvanlig fastighetsförvaltning.

Älvstranden har tecknat två planavtal rörande Frihamnen. Det första planavtalet som tecknades 2015 avser detaljplan 1 för de centrala delarna av Frihamnen och avser cirka 400 000 kvm BTA, fördelat på bostäder, verksamheter, en jubileumspark, skola och förskolor. Det andra planavtalet som tecknades 2018, jämte ett tilläggsavtal från 2019, avser detaljplan 2, utmed Hjalmar Brantingsstråket, och avser cirka 300 000 kvm BTA bostäder och verksamheter. Älvstranden har enligt avtalen åtagit sig att medverka i planarbetet samt att betala planavgifter.

Älvstranden diskuterar för närvarande med Fastighetskontoret och Park och Naturförvaltningen om överlåtelse av mark för den blivande Jubileumsparken. Köpeskillingen förväntas uppgå till 50 000 kronor, utan några särskilda åtaganden för Älvstranden (förutom finansiering genom exploateringsbidrag, se nedan). För närvarande arrenderar Park och Naturförvaltningen området som avses överlätas, fram till dess att överlåtelsen genomförs.

Det finns ännu inget exploateringsavtal/genomförandeavtal med Göteborgs stad, men Älvstranden och staden har tecknat avtal om förtida arbeten och genomförandestudie varigenom Älvstranden har åtagit sig att betala dessa kostnader. Älvstranden har för närvarande investeringsbeslut uppgående till 50 mkr inkl. moms.

Enligt beslut i kommunfullmäktige ska Jubileumsparken delvis finansieras genom exploateringsbidrag. Bolagets styrelse har därför fattat beslut om att finansiera utbyggnad av Jubileumsparken samt iordningsställande av kaj 113, till och med 2023, med ett belopp om 193 mkr (2018 års prisnivå).

Älvstranden har ingått en avsiktsförklaring med Sjöfartsverket och Göteborgs Hamn AB, angående ett eventuellt framtida mottagande av vissa massor från ”Projektet Skandiaporten”. Parterna ska efter vissa utredningar teckna ett genomförandeavtal rörande hanteringen av massorna.

Älvstranden och Fastighetskontoret har 2019 tecknat en avsiktsförklaring om att Älvstranden ska få förvärva 92 445 kvm, inom Frihamnen i ett tidigt skede.

Åtagandets bedömda påverkan på bolagets ekonomi (E) och verksamhet (V)

Liten	Medel	Hög	Mkt hög
		E,V	

2.2 Skeppsbron

2.2.1 Allmänt

Älvstrandens arbete i Skeppsbron bedrivs genom Södra Älvstranden Utveckling AB, dvs samma bolag som verkar i Masthugget.

2.2.2 Konsortiet: Markanvisningsavtal och samverkansavtal

Älvstranden bildade 2018 ett konsortium för Skeppsbron, vars samarbete regleras genom samarbetsavtal³ med flera byggaktörer. För närvarande ingår följande parter i konsortiet:

- AF Projektutveckling AB,
- BJC Skeppsbron AB,
- Studor Projektutveckling AB,
- TB-Gruppen Projekt AB,
- Veidekke Bostad AB, och
- Kommanditbolaget Biet.

Samarbetsavtalets syfte är att reglera parternas samverkan inom ramen för konsortiet. I tillägg till samarbetsavtalet har Älvstranden även tecknat separata markanvisningsavtal med respektive byggaktör, som pekar ut vilka exploateringslotter som respektive byggaktör avser förvärva.

- Organisation, samverkan och samordning
Styrning och samverkan är centrala delar i konsortietarbetet. Konsortiet styrs genom en styrgrupp där samtliga konsortieparter har var sin representant. Styrgruppen fattar beslut i övergripande och strategiska frågor. Utgångspunkten är att beslut fattas i konsensus, varför det ställs höga krav på beredning av ärenden och förarbete kring frågor som ska beslutas om. Inom konsortiet finns även en arbetsgrupp som arbetar på uppdrag av styrgruppen, samt en gestaltningsgrupp och ett gestaltningsråd. Möjlighet finns att inrätta ytterligare temagrupper för olika typer av frågor som behöver beredas.
- Kostnader
Kostnader fördelas utifrån parternas preliminära andelstal för sina respektive byggrätter. Kostnader hänförliga till byggrätter som inte har anvisats till någon extern part belastar således Älvstranden. Parterna har upprättat en budget för

projektet och Älvstranden ansvarar för uppföljning, prognos och redovisning inför konsortiet. Beslut om justeringar av budgeten fattas i styrgruppen.

Älvstranden har markanvisat cirka 60% av den totala bostadsytan samt cirka 45% av den totala ytan för verksamheter inom detaljplaneområdet och har därmed tecknat markanvisningsavtal med respektive byggaktör (dock ej Kommanditbolaget Biet, som redan har tillträtt sina exploateringslotter, se nedan). Markanvisningsavtalen redogör för huvudprinciperna som byggrätterna ska säljas enligt, t.ex. att Älvstranden ska hantera och bekosta markföroreningar samt arkeologi, samt att Älvstranden i förhållande till byggaktörerna ansvarar för projektering och byggnation av allmänna gator, parker och allmänna VA-anläggningar.

Det kan särskilt noteras att bottenvåningarna inom byggrätterna kommer att uppföras av byggaktörer, varefter Älvstranden kommer att få tillbaka dessa från byggherrarna efter uppförandet, i syfte att skapa levande gatuplan inom Skeppsbron. Älvstranden kommer således ha kostnader för att iordningställa bottenvåningarna till uthyrningsbara lokaler, och Älvstranden kommer behöva arbeta med frågan om levande gatuplan före övertagandet och under den tid som Älvstranden äger bottenvåningarna.

Kommanditbolaget Biet förvärvade och tillträdde 2017 fastigheterna Göteborg Inom Vallgraven 49:4 och 49:5 (numera 49:1). Älvstranden har med anledning av denna försäljning åtagit sig att tillse att köparen inom Skeppsbron har tillgång till erforderligt antal parkeringsplatser som krävs för erhållande av bygglov (31 st.) fram till dess att den permanenta parkeringslösningen finns på plats i Skeppsbron.⁴ I övrigt finns inte några kvarvarande åtaganden gentemot köparen.

Åtagandets bedömda påverkan på bolagets ekonomi (E) och verksamhet (V)

Liten	Medel	Hög	Mkt hög
E		V	

2.2.3 Genomförandeavtal

Älvstranden tecknade 2013 ett genomförandeavtal med Göteborgs stad, varigenom Älvstranden har åtagit sig att erlægga exploateringsbidrag, uppskattat till cirka 220 - 230 mkr (efter avdrag för kostnader för Kinesiska muren). Exploateringsbidraget är dock begränsat till nettointäkten i projektet.

Åtagandets bedömda påverkan på bolagets ekonomi (E) och verksamhet (V)

Liten	Medel	Hög	Mkt hög
E		V	

⁴ Åtagandet om parkeringsplatser tecknades 2020 och är även kopplat till Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag.

2.2.4 Övriga avtal

Älvstranden har tecknat ett avtal med Trafikverket om nyttjande av den s.k. Triangelntomten, varigenom Älvstranden upplåter fastigheten för etablering av ramp till kommande parkeringsgarage. Avtalet gäller fram till 2022-12-31.

Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag förvärvade 2016 3d-fastigheten Göteborg Inom Vallgraven 51:3 från Älvstranden. I samband härmed tecknades även ett genomförandeavtal som reglerar parternas åtaganden. Älvstrandens huvudsakliga kvarvarande åtaganden innefattar bland annat att tillse att framtagandet av påseglingsskydd, förstärkning av kajer och pirar, anpassning och flytt av ledningar, samt projektsamordning i genomförandeskedet gentemot konsortiet.

Älvstranden och Förvaltnings AB Framtiden, jämte dess dotterbolag, har ingått ett intentionsavtal där parterna har överenskommit om att Framtiden ska förvärva fastigheter på Skeppsbron, Masthugget och Celsiusgatan.

Åtagandenas bedömda påverkan på bolagets ekonomi (E) och verksamhet (V)

Liten	Medel	Hög	Mkt hög
E	V		

2.3 Masthuggskajen

Älvstrandens arbete i Masthugget bedrivs genom Södra Älvstranden Utveckling AB, dvs samma bolag som verkar i Skeppsbron, samt genom Älvstranden Utveckling AB (avseende utbyggnad av underbyggnad av allmän plats på Halvön).

2.3.1 Konsortiet: Exploaterings- och markfördelningsavtal, samt överlåtelseavtal

Älvstranden har tecknat ett exploaterings- och markfördelningsavtal med konsortiet. Konsortiet består av följande byggaktörer:

- Stena Fastigheter Göteborg AB,
- Riksbyggen ekonomisk förening,
- Elof Hansson Fastigheter AB,
- NCC Property Development AB,
- Hotell Draken AB
- Byggnadsföreningen Folkets Hus i Göteborg u.p.a,
- Nordr Sverige AB

Exploaterings- och markfördelningsavtalet innehåller många och komplexa regleringar kring åtaganden för Älvstranden och för byggaktörerna. Generellt sett kan sägas att Älvstranden ska bidra till helhetssyn, god samverkan och ett effektivt samarbete med Stadens planerande nämnder och olika externa intressenter i syfte att skapa en hållbar stadsutveckling, innefattande bl.a. att agera som koordinator i stadsutvecklingsprocessen och, parterna emellan och vad avser projektets gemensamma delar, ensamt svara för kontakten med Stadens berörda planeringsorgan. Älvstranden har ett tungt ansvar och

arbetar väldigt intensivt med Masthugget för att skapa framdrift i genomförandet av detaljplanen.

Vidare har Älvstranden tecknat bindande överlåtelseavtal med respektive byggaktör för dess exploateringslotter. Flertalet exploateringslotter inom G-kvarteren har ännu inte anvisats till någon byggaktör. Då förutsättningarna för de olika exploateringslotterna skiljer sig åt, t.ex. vad gäller fysiska och tekniska förutsättningar samt start för utbyggnad av kvartersmark, finns väsentliga skillnader mellan avtalen, vilka inte i detalj redogörs för här. En väsentlig skillnad som bör nämnas är att datum för tillträde skiljer sig åt avsevärt, innebärande att vissa byggaktörer redan har tillträtt sina fastigheter och i enstaka fall även påbörjat byggnation, medan vissa tillträden ligger ett par år fram i tiden. Vidare noteras att Stena/Riksbyggen har för avsikt att återlämna underbyggnadsrätten under B2-lotten till Älvstranden, varefter Älvstranden ansvarar för att låta uppföra det underjordiska parkeringsgaraget.

Åtagandets bedömda påverkan på bolagets ekonomi (E) och verksamhet (V)

Liten	Medel	Hög	Mkt hög
			E,V

2.3.2 Halvön

Åtagandets bedömda påverkan på bolagets ekonomi (E) och verksamhet (V)

Älvstranden Utveckling AB:s roll i Masthugget är isolerat till utbyggnaden av underbyggnad av allmän plats på Halvön. Sammanfattningsvis innebär Älvstranden Utveckling AB:s åtagande gentemot Göteborgs Stad/Fastighetskontoret att bolaget ska bygga ut en del allmän plats genom att anlägga en konstgjord halvö i Göta Älv.⁵

Vidare har Älvstranden en roll att genom sitt dotterbolag Södra Älvstranden Utveckling AB utföra vissa åtgärder på kvartersmark på Halvön för att iordningsställa exploateringslotterna till bebyggbar mark (vilket är ett åtagande enligt överlåtelseavtalen, se ovan), samt agera mellanhand för de entreprenader varigenom källare m.m. kommer att uppföras på kvartersmark.

Åtagandets bedömda påverkan på bolagets ekonomi (E) och verksamhet (V)

Liten	Medel	Hög	Mkt hög
			E,V

2.3.3 Genomförandeavtal

Älvstranden tecknade 2018 ett genomförandeavtal med Göteborgs stad. Älvstranden har bland annat åtagit sig att erlagga exploateringsbidrag motsvarande faktiska kostnader för statliga och kommunaltekniska anläggningar, dock begränsat till 1 759 mkr (plus indexreglering, basår 2017). Om kostnaden överstiger detta belopp ska

⁵ Denna fråga är komplex och skulle behöva en omfattande beskrivning för att redogöras för i sin helhet. Älvstranden återkommer gärna med en utförligare beskrivning om sådant önskemål finns. Göteborgs stad, genom Fastighetskontoret samt Trafikkontoret är dock också väl insatta i frågan, då arbetet har gjorts i samverkan.

kommunfullmäktige besluta i frågan om hur underskottet ska finansieras. I övrigt innehåller genomförandeavtalet flertalet åtaganden för Älvstranden, men merparten har hanterats genom att Älvstranden har lagt motsvarande ansvar på byggaktörerna.

Åtagandets bedömda påverkan på bolagets ekonomi (E) och verksamhet (V)

Liten	Medel	Hög	Mkt hög
			E,V

2.3.4 Övrigt

Avseende den så kallade Kommersen-byggnaden, som numera ägs av Fastighetskontoret och är en del av Göteborg Masthugget 712:42, har Älvstranden åtagit sig att stå för förvaltningen samt för kostnader för rivning av byggnaderna när så ska ske.⁶

Åtagandets bedömda påverkan på bolagets ekonomi (E) och verksamhet (V)

Liten	Medel	Hög	Mkt hög
E,V			

2.4 Lindholmen

Till skillnad från övriga delområden som beskrivits ovan bedrivs inte Älvstrandens arbete på Lindholmen i ett särskilt bolag, utan verksamheten är uppdelad på flera bolag beroende på vilket bolag som äger fastigheterna. De bolag som huvudsakligen verkar på Lindholmen är Fastighets AB Fribordet, Fastighets AB Navet, Lindholmspiran Beta AB och Norra Älvstranden Utveckling AB.

Lindholmen består till stor del av förvaltningsfastigheter som förvaltas enligt sedvanlig förvaltning, men det finns även markområden med utvecklingspotential. På grund av Lindholmens blandade karaktär tas nedan upp både genomförda försäljningar (både enskilda och i konsortieform) med vissa kvarvarande åtaganden, samt pågående arbete med detaljplaner i olika skeden.

2.4.1 Konsortiet Lindholmshamnen

Älvstranden har tecknat ett exploaterings- och markfördelningsavtal, samt överlåtelseavtal, och parterna har bildat ett konsortium bestående av Älvstranden, HSB Göteborg ekonomisk förening, Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB, Peab Bostad AB och Riksbyggen ekonomisk förening. Byggaktörerna har förvärvat och tillträtt fastigheterna och byggnation pågår i området.

Genomförandet i Lindholmshamnen har pågått en tid och är i genomförandeskedet, men konsortiets arbete styrs genom en styrgrupp samt i övrigt på liknande sätt som övriga konsortier.

Byggaktörerna ska stå för kostnader för älvkantsskydd upp till 7 mkr och eventuella överstigande kostnader ska belasta Älvstranden.

⁶ Älvstrandens åtagande följer av att Älvstranden har godkänt en del av ett fastighetsregleringsavtal mellan Fastighetskontoret och Riksbyggen.

Åtagandets bedömda påverkan på bolagets ekonomi (E) och verksamhet (V)

Liten	Medel	Hög	Mkt hög
		E,V	

2.4.2 Genomförandeavtal Lindholmshamnen

Älvstranden har ingått ett genomförandeavtal med Fastighetskontoret, varigenom Älvstranden bland annat har åtagit sig att betala faktiska kostnader för utförandet av allmän plats.

Åtagandets bedömda påverkan på bolagets ekonomi (E) och verksamhet (V)

Liten	Medel	Hög	Mkt hög
	V	E	

2.4.3 Pumpgatan, Geely och skola

Älvstranden sålde 2018 del av fastigheten Göteborg Lundbyvassen 4:6 till Geely. Transaktionen genomfördes som två aktiebolagsförsäljningar och till skillnad från Älvstrandens normala förfarande såldes fastigheterna som råmark i tidigt skede, eftersom det fanns ett nationellt intresse att Geely skulle etablera sitt nya europeiska innovationscenter i Göteborg. Älvstranden har vissa kvarvarande åtaganden rörande ledningsarbeten och uppförandet av en permanent pumpstation för området.

I samband med försäljningen till Geely initierades även en detaljplan (som senare delades upp på två olika detaljplaner) för Geelys kommersiella utveckling av fastigheten samt för att möjliggöra för en skola på Älvstrandens fastighet. Detaljplanearbetet för skoldelen är fortfarande pågående och detaljplanen beräknas antas kring 2024/2025. Älvstranden har tecknat ett planavtal med Staden, samt har tecknat ett genomförandeavtal för del av Pumpgatan. I samband med att detaljplanen för skoldelen antas kommer Älvstranden att teckna ett ytterligare genomförandeavtal. I det genomförandeavtal som hittills har tecknats har Älvstranden ett åtagande att erlagga ett exploateringsbidrag uppgående till 20 mkr, samt åtaganden kring iordningställandet av Keillerkajen.

Åtagandets bedömda påverkan på bolagets ekonomi (E) och verksamhet (V)

Liten	Medel	Hög	Mkt hög
E,V			

2.4.4 Centrala Lindholmen

Älvstranden har tecknat planavtal samt föravtal till exploateringsavtal med Byggnadsnämnden respektive Fastighetskontoret, rörande framtagandet av en ny detaljplan för kontor, konferens och service m.m. Avtalen innebär bland annat att Älvstranden ska tillhandahålla underlag, utredningar m.m. samt ska erlagga planavgift. Vidare ska det tas fram en ekonomisk förstudie och Älvstranden ska sedermera ingå ett exploateringsavtal med staden, innebärande bland annat att Älvstranden ska erlagga faktiska kostnader för iordningställandet av allmän plats.

Åtagandets bedömda påverkan på bolagets ekonomi (E) och verksamhet (V)

Liten	Medel	Hög	Mkt hög
	E,V		

2.5 Gullbergsvass

Älvstrandens arbete i Gullbergsvass bedrivs av Fastighets AB Raila. Gullbergsvass hanteras till stor del genom sedvanlig fastighetsförvaltning och hantering av befintliga hyresgäster.

Älvstranden har tecknat ett fastighetsregleringsavtal med Fastighetskontoret avseende försäljning av cirka 10 000 kvm av del av fastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17 ("Kvarter E"). I Älvstrandens åtagande kopplat till försäljningen innefattas rivning av del av Terminalbyggnaden, återuppbyggnad av ny fasad samt åtgärder kopplade till befintliga hyresgäster som påverkas av rivningen. Rivningen beräknas vara klar 2022. Älvstrandens kostnader uppskattas till 67 mkr.

Älvstranden och Trafikverket tecknade 2018 ett genomförandeavtal avseende Västlänken, innebärande bland annat att Trafikverket tillfälligt får nyttja vissa områden inom Älvstrandens fastighet. Älvstranden förväntas inte ha några särskilda kostnader kopplade till dessa upplåtelse, men det innebär givetvis en begränsning av Älvstrandens rådighet över fastigheten.

Älvstranden och Fastighetskontoret tecknade 2020 en avsiktsförklaring om att Fastighetskontoret ska förvärva ett markområde om 6 669 kvm ("Kvarter F"), enligt marknadsmässiga principer med utgångspunkt i pågående markanvändning.

Åtagandenas bedömda påverkan på bolagets ekonomi (E) och verksamhet (V)

Liten	Medel	Hög	Mkt hög
	E,V		

2.6 Områden utanför Älvstaden

2.6.1 Eriksberg

Älvstrandens arbete inom Eriksberg bedrivs av Eriksbergs Förvaltnings AB.

Det finns vissa kvarvarande åtaganden i Eriksberg, bland annat avseende den avslutande delen av Färjenäsparken som Älvstranden enligt exploateringsavtal med Fastighetskontoret ska bekosta. Kvarvarande åtgärder beräknas ske under 2021 och bolagets styrelse beviljade 2020 ytterligare 22 mkr för projektet.

Åtagandets bedömda påverkan på bolagets ekonomi (E) och verksamhet (V)

Liten	Medel	Hög	Mkt hög
E,V			

2.6.2 Celsiusgatan och Säterigatan

Älvstrandens arbete inom Celsiusgatan och Säterigatan bedrivs av Norra Älvstranden Utveckling AB och Norra Älvstranden Bostäder AB.

Älvstranden har tecknat exploateringsavtal för detaljplan för Celsiusgatan, varigenom Älvstranden har åtagit sig att betala exploateringsbidrag för bland annat utförandet av allmänna anläggningar inom planområdet samt för vissa trafiksäkerhetshöjande åtgärder utanför planområdet.

Åtagandets bedömda påverkan på bolagets ekonomi (E) och verksamhet (V)

Liten	Medel	Hög	Mkt hög
V	E		

Eftersom detaljplanen för Celsiusgatan även innefattar en annan privat exploatör (JPA Sannegården 734:131 AB) ska Älvstranden endast bekosta 68,66% av gemensamma kostnader för allmän plats. Älvstranden sålde 2019 två exploateringslotter, genom två aktiebolagsförsäljningar, till ett bolag inom koncernen AF Projektutveckling AB. Ett av de mest kostsamma kvarvarande åtagandena för Älvstranden (förutom kostnaden för allmän plats) består i att tillse att AF erhåller nödvändigt antal parkeringsplatser som krävs för erhållande av bygglov. Med hänsyn till att det planeras för ett underjordiskt parkeringsgarage inom detaljplaneområdet kommer detta åtagande att belasta en framtida försäljning av en av exploateringslotterna.

Åtagandets bedömda påverkan på bolagets ekonomi (E) och verksamhet (V)

Liten	Medel	Hög	Mkt hög
V	E		

Älvstranden har även avseende Celsiusgatan tecknat avtal om fastighetsbildning med Fastighetskontoret avseende förvärv av kvartersmark. Fastighetsbildningen är ännu inte genomförd och Älvstranden har därför ännu inte erlagt köpeskillingen om cirka 9,2 mkr.

Åtagandets bedömda påverkan på bolagets ekonomi (E) och verksamhet (V)

Liten	Medel	Hög	Mkt hög
E,V			

Älvstranden har, genom Norra Älvstranden Utveckling AB och Norra Älvstranden Bostäder AB, tecknat ett exploateringsavtal med Fastighetskontoret, för detaljplan för bostäder och verksamheter vid Säterigatan. Eftersom detaljplanen för Säterigatan även innefattar en annan privat exploatör (JM AB) ska Älvstranden endast bekosta 14,42% av gemensamma kostnader för allmän plats.

Åtagandets bedömda påverkan på bolagets ekonomi (E) och verksamhet (V)

Liten	Medel	Hög	Mkt hög
V	E		

Älvstranden har även avseende Säterigatan tecknat avtal om fastighetsbildning med Fastighetskontoret avseende förvärv av kvartersmark. Fastighetsbildningen är ännu inte genomförd och Älvstranden har därför ännu inte erlagt köpeskillingen om cirka 9,7 mkr.

Åtagandets bedömda påverkan på bolagets ekonomi (E) och verksamhet (V)

Liten	Medel	Hög	Mkt hög
E,V			

2021-03-09

**Bilaga 3: PM Älvstranden Utveckling fastighetsbestånd,
markutvecklingsplan dess förutsättningar samt avtal/
åtaganden (exkl. verksamhet inom fastighetsförvaltning)**

Innehåll

PM Älvstranden Utveckling fastighetsbestånd, markutvecklingsplan dess förutsättningar samt avtal/ åtaganden (exkl. verksamhet inom fastighetsförvaltning) 1

Inledning.....	4
Betydande pågående KF-beslut/-uppdrag	4
1996-03-20 KF- beslut att Göteborgs stad ska förvärva Eriksberg Förvaltnings AB med inriktning	4
2010-09-09 Uppdrag om Älvpromenaden.....	4
2012 Nytt ägardirektiv om att förverkliga Vision Älvstaden, kompletterat med skrivningar om ekonomi och effektivitet 2020.....	5
Antagande av detaljplaner	5
Fastighetsinnehav	5
Delområden och markutvecklingsplan.....	6
Södra Älvstranden	9
Tidplan & fastighetsinnehav.....	9
Möjligheter/risker	10
Avtal och åtaganden	11
Frihamnen.....	12
Tidplan & fastighetsinnehav.....	13
Förutsättningar.....	14
Möjligheter/risker	14
Avtal och åtaganden	15
Övrigt.....	16
Lindholmen	17
Tidplan & fastighetsinnehav.....	18
Förutsättningar.....	19

Möjligheter/risker	19
Avtal och åtaganden	20
Övrigt.....	20
Gullbergsvass	21
Status i utveckling	21
Tidplan & fastighetsinnehav.....	21
Förutsättningar.....	22
Möjligheter/risker	22
Avtal och åtaganden	23
Eriksberg	23
Tidplan & fastighetsinnehav.....	24
Förutsättningar.....	25
Möjligheter/risker	25
Avtal och åtaganden	25

Inledning

De första delarna Norra Älvstranden tillfördes bolaget 1996 när Göteborgs stad köpte aktierna i Eriksbergs Förvaltnings AB för en krona av statliga Stattum. Samtidigt fick bolaget ett tillskott på 100 miljoner kronor att arbeta med. Beslutsunderlaget anger att syftet med köpet var att ”Om Norra Älvstranden utvecklas till ett område med verkligt stor attraktionskraft vad gäller företagsetableringar och bosättning kan området få en stor framtida betydelse ekonomiskt och kvalitativt för Göteborg och regionen.”

Steg för steg har området därefter fyllts med verksamheter, bostäder och mötesplatser. Bolagets utvecklingsarbete har över åren tillfört Göteborg 8 000 bostäder, nya kontorsytor med 20 000 arbetsplatser och 10 000 utbildningsplatser.

Betydande pågående KF-beslut/-uppdrag

1996-03-20 KF- beslut att Göteborgs stad ska förvärva Eriksberg Förvaltnings AB med inriktning

Intention: ”Kommunen kommer efter förvärvet att äga hela Norra Älvstranden. Genom den direkta besittningen av strategisk mark kan kommunen bidra till en positiv utveckling. Vid bedömning av affärens ekonomiska betydelse kan man således inte bara göra en företagsekonomisk kalkyl utan man måste också se på frågan samhällsekonomiskt (eller kommunalekonomiskt). Om Norra Älvstranden utvecklas till ett område med verkligt stor attraktionskraft vad gäller företagsetableringar och bosättning kan området få en stor framtida betydelse ekonomiskt och kvalitativt för Göteborg och regionen. Den affärsmässiga risken med EFAB skall således vägas mot det kommunala intresset av att få tillgång till kvalificerat attraktiva områden för boende och etableringar.”

2010-09-09 Uppdrag om Älvpromenaden

Kommunfullmäktige beslutade om förvaltningsprinciper och åtgärder med specificerade kvalitets- och beständighetskrav för att förverkliga ”Älvpromenaden” – sträckan ”mellan broarna” på Norra Älvstranden.

- Älvstranden Utveckling får i uppdrag att dokumentera skicket och statusen avseende kaj- och brygganläggningar och befintliga påseglingsskydd, som framgår av Bilaga 1 och genomföra erforderliga åtgärder på dessa i enlighet med vad som framgår i stadskansliets tjänsteutlåtande.
- Fastighetsnämnden får i uppdrag att, från koncernen Älvstranden Utveckling AB, förvärva den fasta egendom som framgår av Bilaga 1 i stadskansliets tjänsteutlåtande. Förvärv förutsätts ske i succesiv takt med att områdena innanför respektive kajområde exploateras för förändrad markanvändning.
- Trafiknämnden får i uppdrag att förvalta de underliggande konstruktioner som krävs för de kaj- och brygganläggningar och påseglingsskydd som framgår av Bilaga 2 i stadskansliets utlåtande.
- Park- och Naturnämnden får i uppdrag att förvalta ytskikten (asfalt-, sten- och trätytor) för de kaj- och brygganläggningar inklusive ett, enligt Bilaga 2 i stads-kansliets tjänsteutlåtande, definierat kringområde i direkt anslutning till kaj- och brygganläggningar.

Oktober 2012 Vision Älvstaden och 2019-04-25 Färdplan Älvstaden

2012 Nytt ägardirektiv om att förverkliga Vision Älvstaden, kompletterat med skrivningar om ekonomi och effektivitet 2020.

KF-uppdrag om att renodla fastighetsägarskap inom Lokalklustret 2014-06-05

- Kommunfullmäktige beslutar att fastighetsbeståndet inom "lokalklustret" ska renodlas och att fastigheter av icke strategiskt värde ska avyttras.

2020-06-16 Älvstranden Utveckling ska utmana branschen med höga klimatkrav inom sina olika projekt. I samverkan med fastighetsnämnden ska man också utnyttja markanvisningstävlingar

Antagande av detaljplaner

Detaljplaner i genomförande samt uppdrag kopplade till dem: Skeppsbron, Götaverksgatan, Järnvågen, Celsiusgatan, Säterigatan m fl.

Fastighetsinnehav

Idag ligger återstående mark och byggnader företrädesvis i en handfull mycket stora stamfastigheter som härrör från varvs-, hamn-, och industriverksamhet. De är belägna på Lindholmen, Eriksberg, Södra Älvstranden (Masthuggskajen och Skeppsbron), Frihamnen och Gullbergsvass. Största delen av bolagets fastighetsinnehav ingår i aktuella program- eller planarbeten för kommande utveckling alternativt i stadens planering för utveckling längre fram i tiden (Gullbergsvass). Fastighetsbeståndet på Lindholmen är parallellt av stor betydelse för regionens tillväxt.

I årsbokslut för 2020 anges fastigheternas verkliga värde till ca 8,5 mdr kr. Ca 40 % av värdet består av byggrätter i olika skeden av utveckling. Vid värdering av byggrätterna har ingen hänsyn tagits till de höga kostnader som uppkommer i samband med utveckling av byggrätter. Det är betydande kostnader för utredningar i samband med framtagande av detaljplaner, infrastruktur, marksanering, projektledning, affärsutveckling, samfinansiering, exploateringsbidrag mm som kommer att belasta bolaget innan marknadsvärdet kan realiseras.

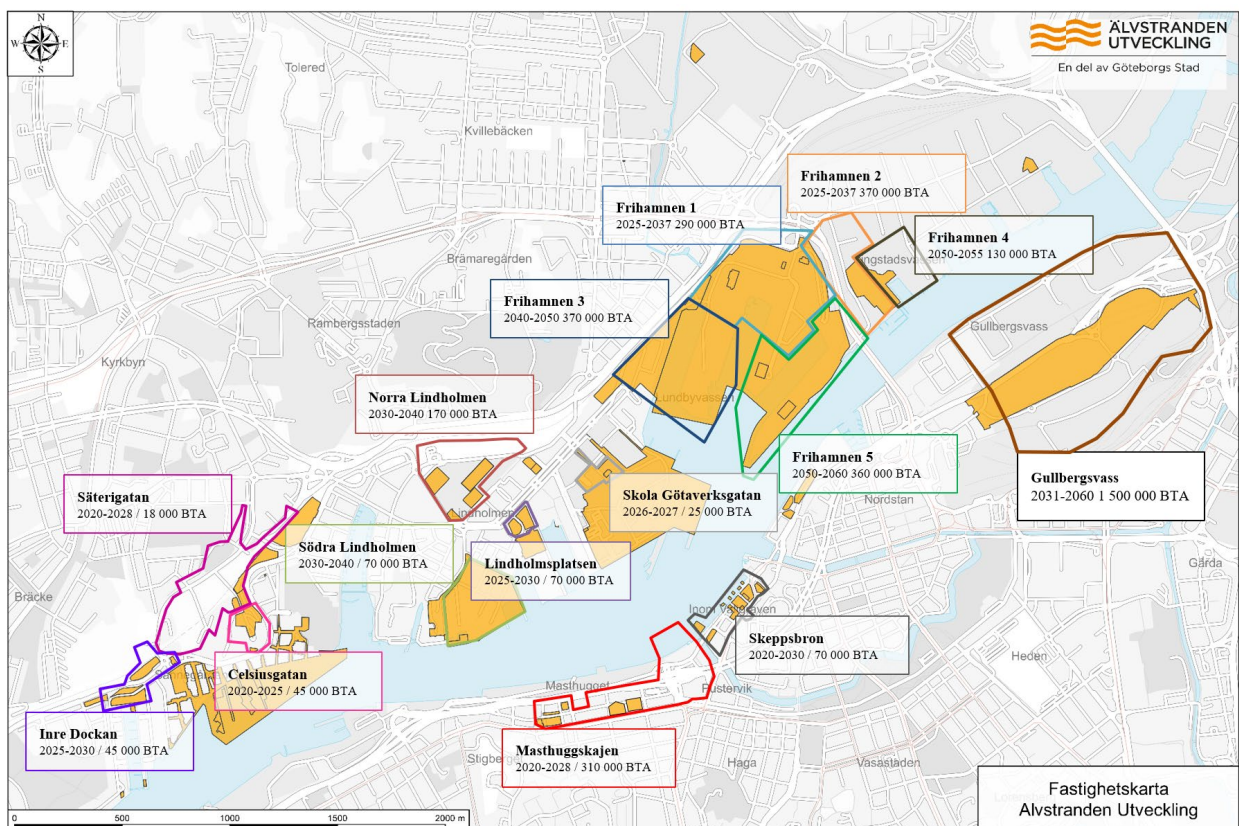
En förutsättning för att över tid nå maximalt resultat från bolaget, avseende kvalitet, volym och värdestegring, är att vinster från förvaltningsverksamhet, fastighets- och byggrättsförsäljningar balanseras kvar i bolaget. Omfattande detaljplaner med ekonomiskt stora genomförandeavtal medför ett risktagande som kräver starkt eget kapital. Förutsättningen för att klara den kostsamma långa processen från råmark till byggrätt kräver en intakt värdeprocess i bolaget.

Delområden och markutvecklingsplan

Älvstrandens mark detaljplaneläggs successivt, därmed säljs fastigheter och byggrätter för att utveckla den nya staden. Det innebär att bolagets verksamhet successivt avvecklas i takt med att Älvstaden växer fram, om inga ytterligare markområden tillförs bolagets uppdrag.

Bedömningen är att dagens uppdrag i nuvarande organisation är slutfört runt 2045-2050. Vid den tidpunkten kommer, utifrån nuvarande markutvecklingsplan, den stora huvudparten av Älvstrandens fastigheter vara detaljplanelagda och avyttrade. Återstår gör då delar av genomförandet.

Karta, tabell och diagram nedan visar aktuellt fastighetsinnehav och bedömning av Älvstrandens återstående planerade markutveckling. (internt bedömning februari 2021).



Ettapp	Älvstrandens andel	Första färdigställande	Sista färdigställande	BTA	Andel bostäder	Andel lokaler	Antal bostäder (5)	Anmärkning
Frihamnen Temporära bostäder	100%	2020	2022	22 347	100%	0%	922	① ④
Frihamnen Etapp 1	83%	2026	2037	286 805	64%	36%	2 040	① ④
Frihamnen Etapp 2	31%	2026	2037	366 712	54%	46%	2 200	① ④
Frihamnen Etapp 3	94%	2041	2050	371 176	60%	40%	2 475	① ④
Frihamnen Etapp 4	44%	2046	2055	127 820	80%	20%	1 136	① ④
Frihamnen Etapp 5	96%	2051	2060	320 000	89%	11%	3 164	① ④
Södra Älvstranden Masthuggskajen	86%	2020	2028	310 634	38%	62%	1 312	① ③
Södra Älvstranden Skeppsbron	87%	2020	2030	70 000	80%	20%	622	① ③
Lindholmen Lindholmshamnen	100%	2020	2024	36 419	90%	10%	364	① ③
Lindholmen Skola & lokaler vid Götaverksgatan	100%	2026	2027	25 000	0%	100%	-	① ④
Lindholmen Lindholmsplatsen	90%	2026	2030	65 000	82%	18%	592	① ④
Lindholmen Södra	92%	2031	2040	77 000	50%	50%	428	① ④
Lindholmen Propellern	41%	2031	2045	171 789	55%	45%	1 050	① ④
Lindholmen Varvsområdet	100%	-	-	-	-	-	-	④
Eriksberg Inre Dockan	71%	2026	2030	44 730	98%	2%	487	② ④
Eriksberg Celsiusgatan	69%	2020	2025	44 629	95%	5%	471	② ③
Eriksberg Säterigatan	15%	2020	2028	18 030	92%	8%	184	② ③
Gullbergsvass Hela området	25%	2031	2060	1 500 000	60%	40%	10 000	① ④

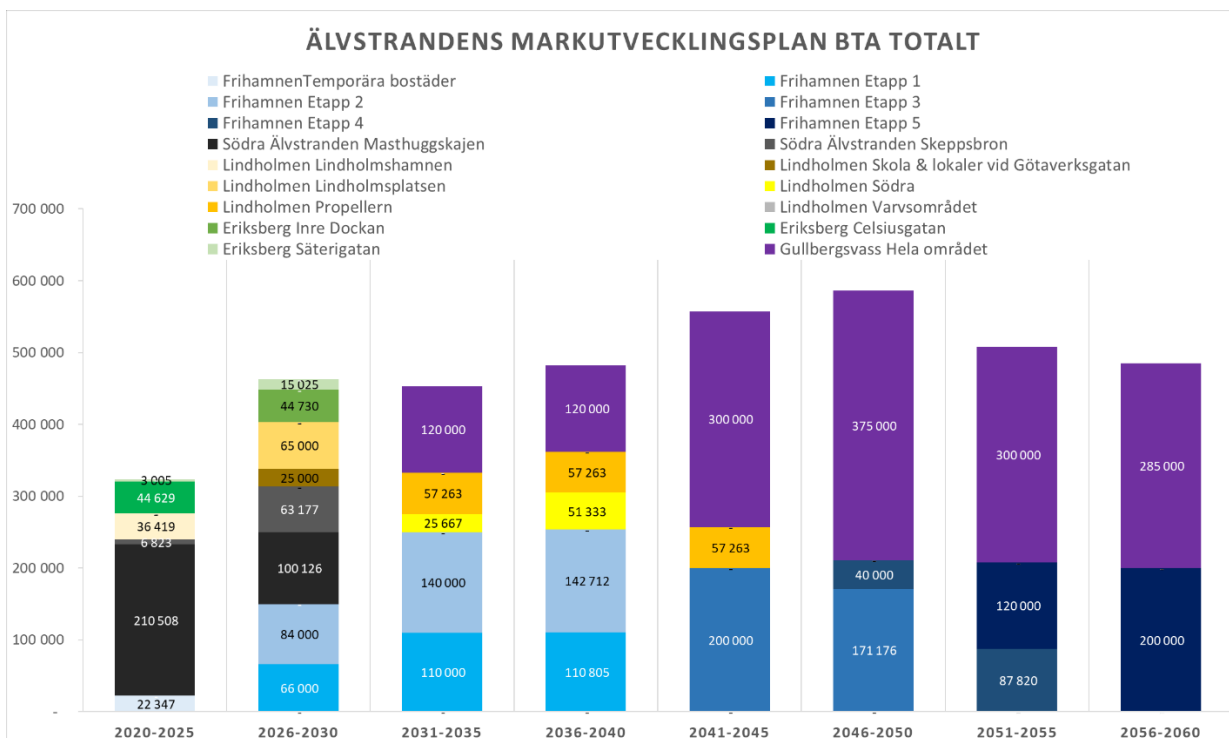
Totalt

3 858 091

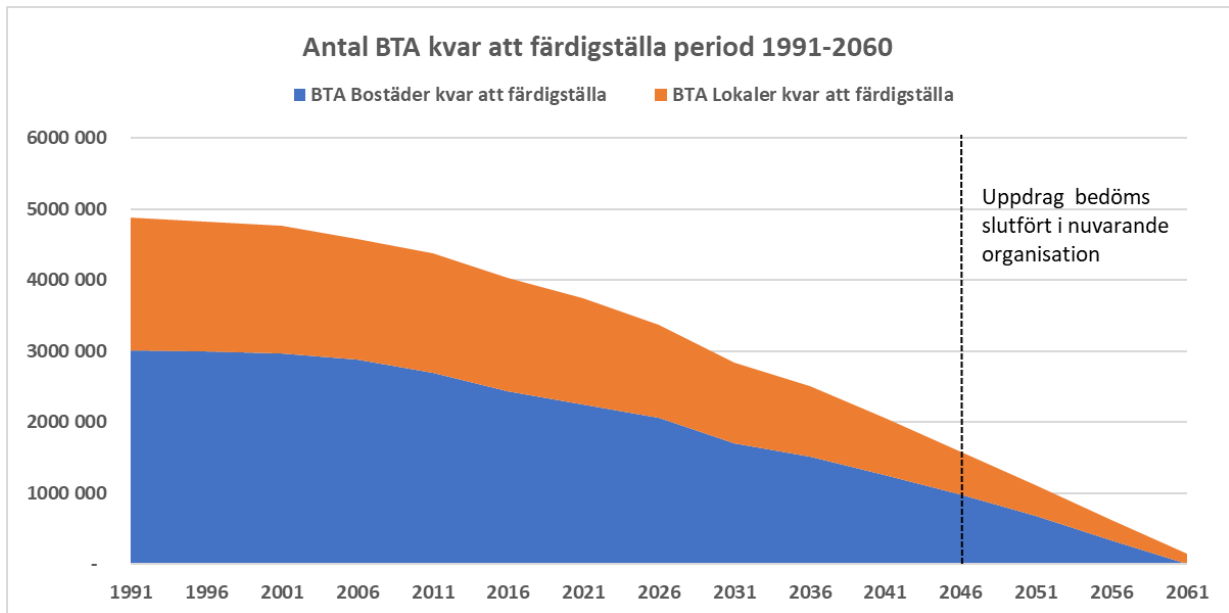
27 447

	DP antagen/i genomförande
	DP pågår/planering

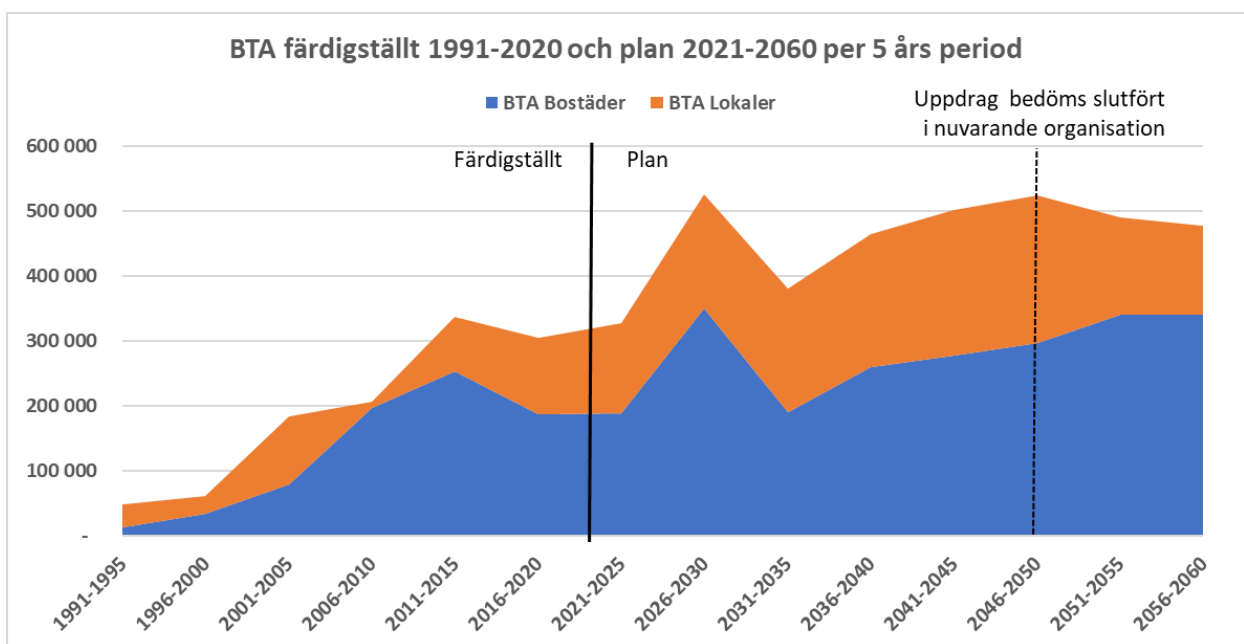
① BTA avser total BTA i området / detaljplan
② BTA avser Älvstrandens andel av detaljplanens BTA enligt genomförandeavtal
③ Älvstrandens andel avser: Älvstrandens andel byggrätter i detaljplan vid tecknande genomförandeavtal
④ Älvstrandens andel avser: Älvstrandens nuvarande markinnehav i området
⑤ Före bygglov beräknas 90 BTA per bostad, därefter verkligt antal



Diagrammet nedan visar hur Älvstrandens kvarvarande utvecklingsvolym minskar över tid. Vid avslutat uppdrag bedöms bolagets verksamhet ha tillfört staden totalt 5 milj. BTA bostads- och verksamhetsyta.



Diagrammet nedan visar historisk och framtida bedömd produktionsvolym som härrör ur Älvstrandens verksamhet.



Södra Älvstranden

Uppdraget att genomföra utveckling i Södra Älvstranden tillfördes Älvstranden Utveckling 2004 i samband med att staden genomförde en omstrukturering av Älvstrandenkoncernen i en sk ”internaffär”, där stora upparbetade övervärden överfördes från koncernen till staden.

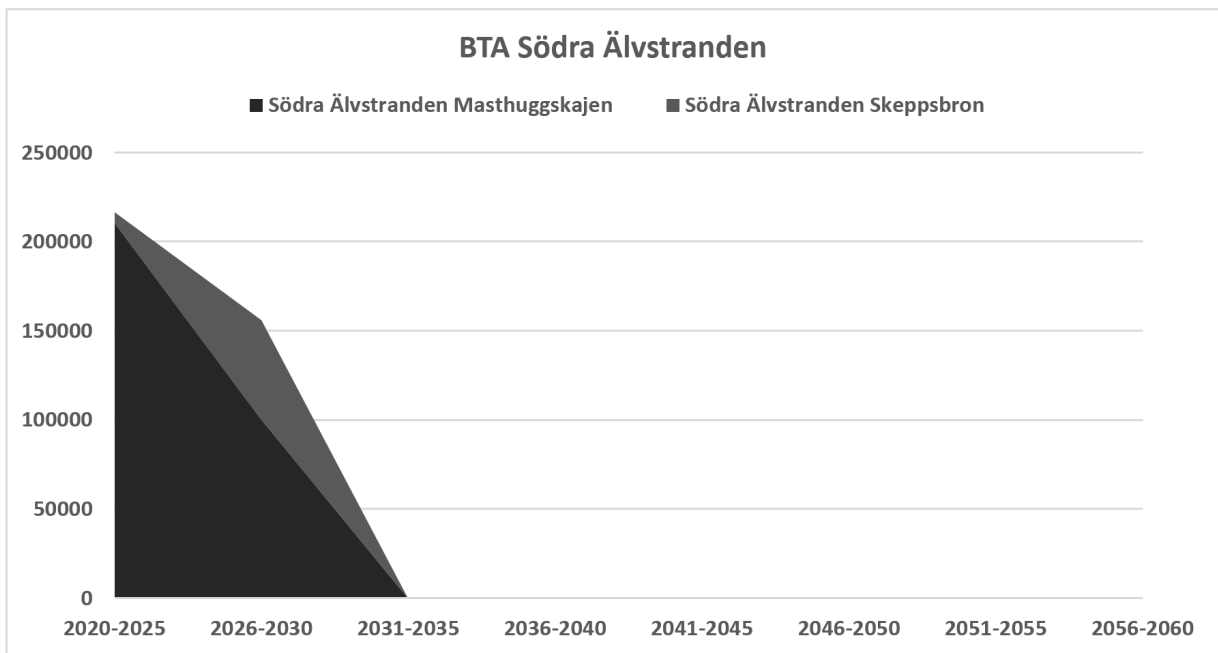
Delområdet Södra Älvstranden består av detaljplanerna Skeppsbron och Masthuggskajen, som båda befinner sig i ett genomförandeskede. Genomförande av dessa två detaljplaner sker enligt två olika upplägg där Masthuggskajens genomförande är mer lik Älvstrandens tidigare byggherrekonsortium. I Skeppsbron ansvarar Älvstranden för utvecklingen av markanvisad kvartersmark samt har samordningsansvarig i stadens genomförande av etappen. Ett byggherrekonsortium är uppstartat.

Bolagets mark- och byggrättsinnehav på Skeppsbron förväntas säljas för ca 750 mnkr. Masthuggskajens återstående byggrätter beräknas säljas för ca 640 mnkr.

Tidplan & fastighetsinnehav



Etapp	Älvstrandens andel	Första färdigställande	Sista färdigställande	Total BTA	Antal bostäder
Masthuggskajen	86%	2020	2028	310 634	1 312
Skeppsbron	87%	2020	2030	70 000	552



Förutsättningar

Genomförande pågår i etapp Skeppsbron och Masthuggskajen i ca tio år framöver.

- Utvecklingen av Södra Älvstranden har goda förutsättningar att uppfylla flera av vision Älvstadens strategier. Skeppsbron planeras utifrån att bli göteborgarnas vardagsrum vid älven och Masthuggskajens ger Masthugget och Linnéområdet kontakt med älven samtidigt som det skapas en kontrastrik och internationell plats med levande gatuplan och kultursatsningar.
- Älvstrandens låga markägande i Masthuggskajen har försvårat byggherrekonsortiets planering och avtalsförhandlingar, vilket också innebär ansträngd projektekonomi för bolaget.
- Stor teknisk komplexitet att tillskapa mark på en ny halvö i Masthuggskajen har medfört att Älvstranden agerar byggherre för både underbyggnad för stadens allmän platsmark och grundläggning av byggherrarnas kvartersmark i gemensam entreprenad.
- Bolaget äger mark på Packhuskajen. Arbetet med planprogram startas under 2021 och kan medföra exploatering.

Möjligheter/risker

- Framgångsrikt hållbarhetsarbete i Masthuggskajen gör projektet och Göteborgs stad till en förebild för att utveckla hållbara stadsdelar.
- Komplexitet och fragmenterat markägarskap ger som utgångspunkt utmanande ekonomiska förutsättningar för pågående och kommande etapper. Älvstranden som riskhanterare mellan staden och marknadens aktörer har varit avgörande för att få till stånd ett genomförande i Masthuggskajen då detaljplanens genomförandeavtal innebar historiskt höga exploateringsbidrag.

- För kommande etapper råder stor osäkerhet kring kajernas beskaffenhet och kostnader för åtgärder.

Avtal och åtaganden

Se separat PM för djupare genomgång.

Skeppsbron

- Genomförandavtal tecknat med staden 2013
- Markanvisningsavtal tecknade. Anger huvudprinciperna för hur byggrätterna ska säljas, till exempel att Älvstranden ska hantera och bekosta markföreningar samt arkeologi, samt att Älvstranden i förhållande till byggaktörerna ansvar för projektering och byggnation av allmänna gator, parker och allmänna VA-anläggningar.
- Älvstranden ska äga och utveckla kvarterens bottenvåningar i syfte att skapa levande gatuplan inom området
- Nyttjanderättsavtal Trafikverket beträffande den s k Triangeltomten
- Åtaganden i samband med att Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag 2016 förvärvade 3d-fastigheten Göteborg Inom Vallgraven 51:3 från Älvstranden. ÄU ska tillse framtagandet av påseglingskydd, förstärkning av kajer och pirar, anpassning och flytt av ledningar, samt projektsamordning i genomförandeskedet gentemot konsortiet.
- Intentionsavtal med Förvaltnings AB Framtiden om att förvärva fastigheter på Skeppsbron, Celsiusgatan och Masthuggskajen.

Masthuggskajen

- Älvstranden tecknade 2018 ett genomförandavtal med Göteborgs stad. Älvstranden har bland annat åtagit sig att erlagga exploateringsbidrag motsvarande faktiska kostnader för statliga och kommunaltekniska anläggningar, dock begränsat till 1 759 mkr.
- Exploaterings- och markfördelningsavtal med byggherrekonsortiet, som består av Stena Fastigheter AB, Riksbyggen ekonomisk förening, Elof Hansson Fastigheter AB, NCC Property Development AB, Hotell Draken AB Byggnadsföreningen Folkets Hus i Göteborg u.p.a och Nordr Sverige AB. Detta avtal innehåller många och komplexa regleringar kring åtaganden för Älvstranden och för byggaktörerna
- Bindande överlåtelseavtal är tecknade med respektive byggherre i konsortiet för dess exploateringslotter. Datum för tillträde skiljer sig åt avsevärt, innebärande att vissa byggaktörer redan har tillträtt sina fastigheter och i enstaka fall även påbörjat byggnation, medan vissa tillträden ligger ett par år fram i tiden.
- Flertalet exploateringslotter inom G-kvarteren har ännu inte anvisats till någon byggaktör.

- Älvstranden Utveckling och Södra Älvstranden Utveckling har åtagit sig att på stadens och byggherrarnas beställning agera byggherre för utbyggnad av Halvön. Det är ett uppdrag där Älvstranden utför ett kombinerat arbete på både allmän platsmark och kvartersmark i en entreprenad. Förutom att minimera tekniska risker stängs stadens ekonomiska risk för uppförande av sin del av halvön genom detta upplägg.

Frihamnen

Tidigare ägde Norra Älvstranden Utveckling tillsammans med Göteborgs Hamn Holdingbolaget Fripoint AB som i sin tur ägde Göteborgs Frihamns AB, där Frihamnens byggnader och mark ligger. Norra Älvstranden förvärvade resterande aktier i Fripoint AB från Göteborgs Hamn 2010.

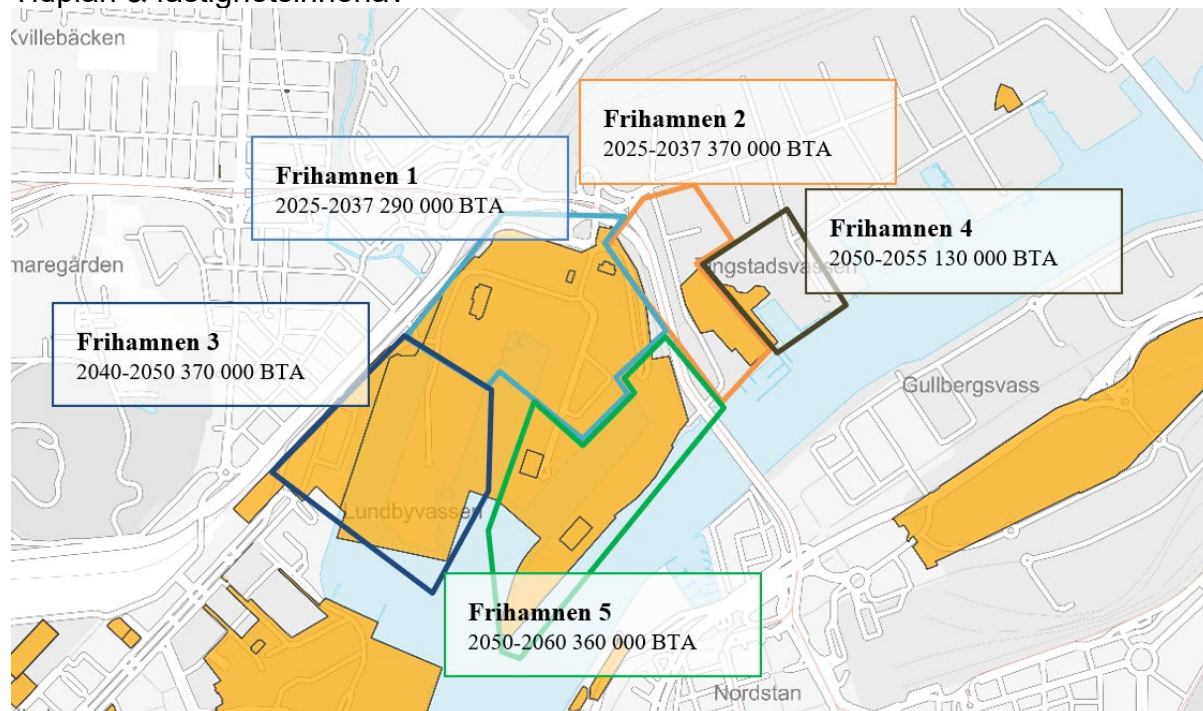
Fastighetsinnehavet i Frihamnen består till största del av en stor stamfastighet som utgör i princip hela Frihamnsområdet. Undantaget är ett fåtal fastigheter som antingen har styckats av de senaste åren eller som har förvärvats av Älvstranden från externa parter som ett led i att säkra rådighet över marken för den framtida utvecklingen. Då bolagets markinnehav är mycket stort i Frihamnen arbetar vi här aktivt med både temporära åtgärder och platsutveckling, dels i värdehöjande syfte för kommande permanent exploatering, dels för att leverera i enlighet med Vision Älvstadens intentioner. Fastighetsutveckling utifrån befintliga förutsättningar genomförs också som inledande utvecklingsinsatser parallellt med utbyggnad av Jubileumsparken. Exempel på detta är avyttring av mark till Smyrnakyrkan samt försäljning av projektfastighet för modernisering av Magasin 113.

Värdet på bolagets mark-och byggrättsinnehav i Frihamnen uppgår till ca 2,1 mdr kr.¹

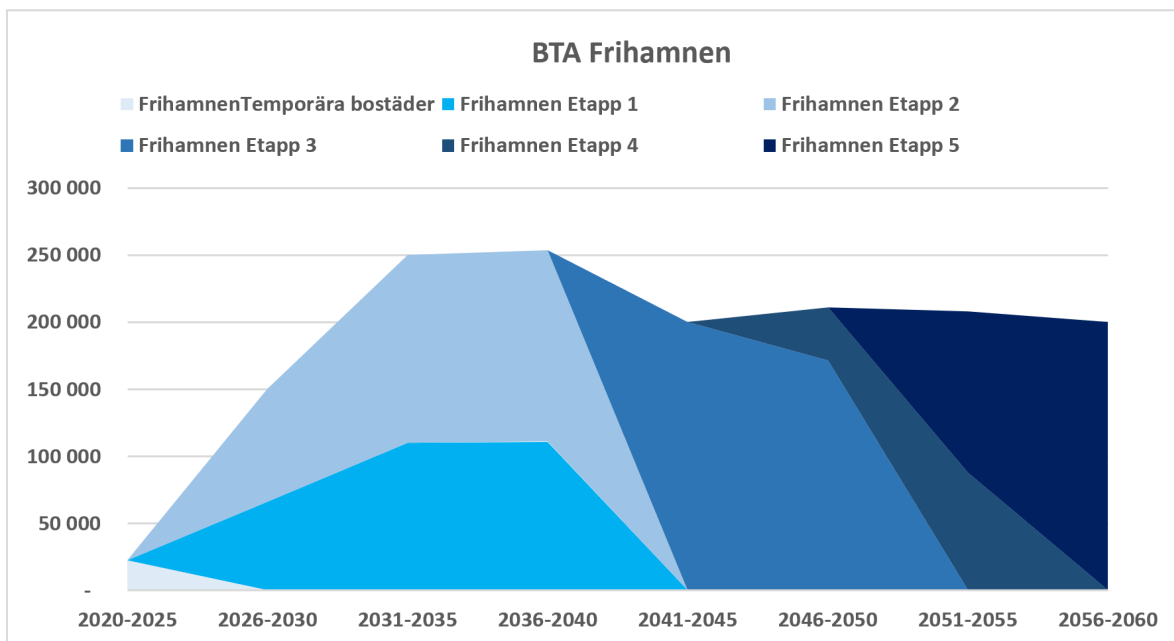
Frihamnens exploatering befinner sig i planeringsskede, som i dagsläget är pausat. Bolaget förväntar sig att stadens arbete återupptas under 2021. Planeringen utgår ifrån en hypotes om att exploatering genomförs i fem etapper.

¹ Värdering i samband med bokslut 2020-12-31

Tidplan & fastighetsinnehav



Etapp	Älvstrandens markandel	Första färdigställande	Sista färdigställande	Total BTA	Antal bostäder
Temporära bostäder	100%	2020	2022	22 401	640
Etapp 1	83%	2026	2037	286 805	2 040
Etapp 2	31%	2026	2037	366 712	2 200
Etapp 3	94%	2041	2050	371 176	2 475
Etapp 4	44%	2046	2055	127 820	1 136
Etapp 5	96%	2051	2060	320 000	3 164



Förutsättningar

- Staden äger i princip all mark. Här finns Älvstadens allra bästa möjlighet att förverkliga visionen.
- Centrum skall växa över älven. Stöd i Översiktsplan, Fördjupad Översiktsplan och i vision Älvstaden.
- Grundlig genomförd analys av struktur, innehåll, ekonomi och etappindelning har genomförts och är förankrat inom staden.
- Stora beslutade infrastrukturprojekt är under genomförande. Hisingsbron och spårväg. Frihamnen är nästa naturliga steg då det ligger mycket nära centrala staden med bra kommunikationer.
- En första markanvisning genomfördes 2014. Avtal har ingåtts med byggaktörer och ett byggherrekonsortium är bildat.
- Bolaget har investerat i platsskapande aktiviteter och temporära åtgärder

Möjligheter/risker

- Risk för mycket höga exploateringskostnader /-bidrag kopplat till svåra förutsättningar och i stort sett obefintlig kommunal infrastruktur (ovan och under mark)
- Om staden och Älvstranden visar kraft och intention om att påbörja exploatering av Frihamnen kan investeringsviljan maximeras
- Flera projekt med verksamhetslokaler behövs initialt för att kunna bygga bostäder. Beroende av marknaden för kontor.

- Markföreningar och högvattenskydd är osäkerheter i första etappen. Problem med kajer och geoteknik ska hanteras i senare etapper.
- Analyser och tidiga kalkyler visar på stora risker och små marginaler i Frihamnen. Exploatering i bolagsform möjliggör maximering av byggrättsvärdet, närvaro och tyngd i framdriften samt ett risktagande mellan staden och de privata byggherrarna som inte direkt belastar skattekollektivet.
- Möjlighet att skapa levande gatuplan genom 3d-bildade fastigheter där Älvstranden inom ramen för sin verksamhet har kan äga och utveckla innehållet.
- Förberedande arbete pågår för att tillskapa mer exploateringsbar mark genom att fylla igen Lundbybassängen. I väntan på att marken ska bli bebyggbar finns möjligheter att tillskapa ytterligare värdehöjande aktiviteter till gagn för såväl göteborgarna som för priset på kommande byggrätter.
- Kunskap och kompetens runt förutsättningar för exploatering av Frihamnen har byggts upp hos Älvstranden sedan 2008. En indikator på detta är upparbetade kostnader i bolaget som uppgår till ca 155 mnkr. Det finns en risk att denna kunskap kan gå förlorad för staden vid eventuella förändringar av bolagets verksamhet, med ytterligare förseningar som följd.

Avtal och åtaganden

Se separat PM för djupare genomgång.

- Älvstranden bildade 2015 ett byggherrekonsortium. Samarbetet regleras genom samarbetsavtal. För närvarande ingår följande parter: NCC Property Development AB, Bonava Sverige AB, Botrygg Göteborg AB, Göteborgs stads parkerings AB, Magnolia Bostad AB, Förvaltnings AB Framtiden, Förvaltnings AB Göteborgslokaler, Hausschild + Siegel Architecture AB.
- Separata markanvisningsavtal är tecknade med konsortieparterna i syfte att reglera de specifika åtaganden som Älvstranden och respektive byggaktör har gentemot varandra.
- Älvstranden har arrendeavtal med två byggaktörer (Brofred Bygg & Entreprenad AB och Kvillepir AB/Tempohousing Scandinavia A/S) rörande de 900 temporära bostäderna på Kvillepiren. Marken upplåts under femton år. Byggnationen har tidsbegränsade bygglov. Om byggherre inte medges ytterligare fem års tidsbegränsat bygglov efter den initiala tioårsperioden, ska Älvstranden erbjuda byggherren nytt arrendeområde inom Göteborg. I det åtagandet ingår också kostnaderna för att iordningställa den nya platsen med nödvändig infrastruktur.
- Älvstranden har överlåtit en fastighet till Smyrnaförsamlingen. Tillträde beräknas ske under 2021, efter erhållet bygglov och avstyckning. Älvstranden ansvarar för och bekostar provisoriskt vatten-, dagvatten- och avloppsanslutning till fastigheten, att

tillhandahålla parkeringsplatser inom Frihamnsområdet, samt att ta bort driftsatta ledningar.

- Älvstranden har pågående förhandlingar med en extern privat aktör kring försäljning av Magasin 113. Avtal beräknas tecknas i mars 2021.
- Älvstranden diskuterar med Fastighetskontoret och Park och Naturförvaltningen om överlåtelse av mark för Jubileumsparken. För närvarande arrenderar Park och Naturförvaltningen området som avses överlåtas.
- Älvstranden och staden har tecknat avtal om förtida arbeten och genomförandestudie där Älvstranden har åtagit sig att betala dessa kostnader. Älvstranden har för närvarande investeringsbeslut uppgående till 50 mkr inkl. moms.
- Enligt beslut i kommunfullmäktige ska Jubileumsparken delvis finansieras genom exploateringsbidrag. Bolagets styrelse har därför i förtid (innan lagakraftvunnen detaljplan) fattat beslut om att via kommande exploateringsbidrag finansiera utbyggnad av Jubileumsparken samt iordningsställande av kaj 113, till och med 2023, med ett belopp om 193 mkr.
- Älvstranden har en avsiktsförklaring med Sjöfartsverket och Göteborgs Hamn AB, angående ett eventuellt framtida mottagande av vissa massor från ”Projektet Skandiaporten”.
- Älvstranden och Fastighetskontoret har en avsiktsförklaring om att Älvstranden ska få förvärva 92 445 kvm, inom Frihamnen i ett tidigt skede. Etapp 2.
- Beslut om Älvstrandens delfinansiering beträffande flytt av gasledning som går genom Frihamnen beräknas föreslås styrelsen 2021-04-19. Älvstrandens del uppskattas till ca 30 mnkr.
- Älvstranden har tecknat två planavtal med Stadsbyggnadskontoret rörande Frihamnen. Det ena avser detaljplan 1 för de centrala delarna av Frihamnen Det andra planavtalet avser detaljplan 2 utmed Hjalmar Brantingsstråket. Älvstranden har enligt avtalen åtagit sig att medverka i planarbetet samt att betala planavgifter.

Övrigt

Frihamnens pirar förväntas exploateras i den sista etappen av utbyggnaden av området. Här planerar nu Älvstranden för värdeskapande förvaltning i form av ett nytt strategiskt platsutvecklingsprojekt: Temporär mark och vattenanvändning i Frihamnen. Projektet medför en möjlighet för näringsliv, akademi och Göteborgs stad att i ett centralt läge skapa en plats för innovation som även ger kvaliteter för göteborgarna och bidrar till en fortsatt investeringsvilja i Frihamnen och Göteborg. Arbetet förväntas bidra till en ökad insikt och kunskap om hållbarhet genom temporära lösningar/aktiviteter/test kopplat till vatten.

Det pågår tekniska undersökningar för att fastställa förutsättningarna så som geoteknik och markmiljö parallellt med att vi för en dialog på nationell nivå med aktörer så som FORMAS,

Vinnova, VGR, KoV och BRG med flera för etableringsmöjligheter på plats. Genom forskningssamarbetet Plan Redux kopplas även arbetet mot internationella diskurser så som Amsterdam och Il de Nantes. Fokus för dialogen är innovation och samhällsutmaningar kopplade till frågor om mark- och vattenanvändning.

Lindholmen

Delområdet Lindholmen består till stor del av förvaltningsfastigheter som förvaltas genom sedvanlig förvaltning, men här finns även betydande markområden med utvecklingspotential. Här finns idag också Sveriges kanske viktigaste innovations- och utvecklingshubb inom elektromobilitet och teknik.

Älvstranden har haft en central roll i Lindholmens utveckling sedan bolaget i början av 2000-talet fick i uppdrag att skapa en innovationsmiljö som är attraktiv för Sveriges ledande företag inom fordonsindustri, telekom och informationsteknik. Områdets näringslivsstrategiska tyngd till trots, bör Lindholmen på lång sikt varsamt utvecklas för att nå vision Älvstadens målsättning om blandstad. Älvstranden bedömer att den utvecklingen bör ske under ca 30 års tid.

Bolaget har fortsatt en nyckelroll i Lindholmens utveckling. Även om privatiseringen av området fortgår är Älvstranden ännu största fastighetsägaren i området med ca 44% av all uthyrningsbar yta.² Värdet på bolagets mark-och byggrättsinnehav uppgår till ca 4,7 mdr kr.³

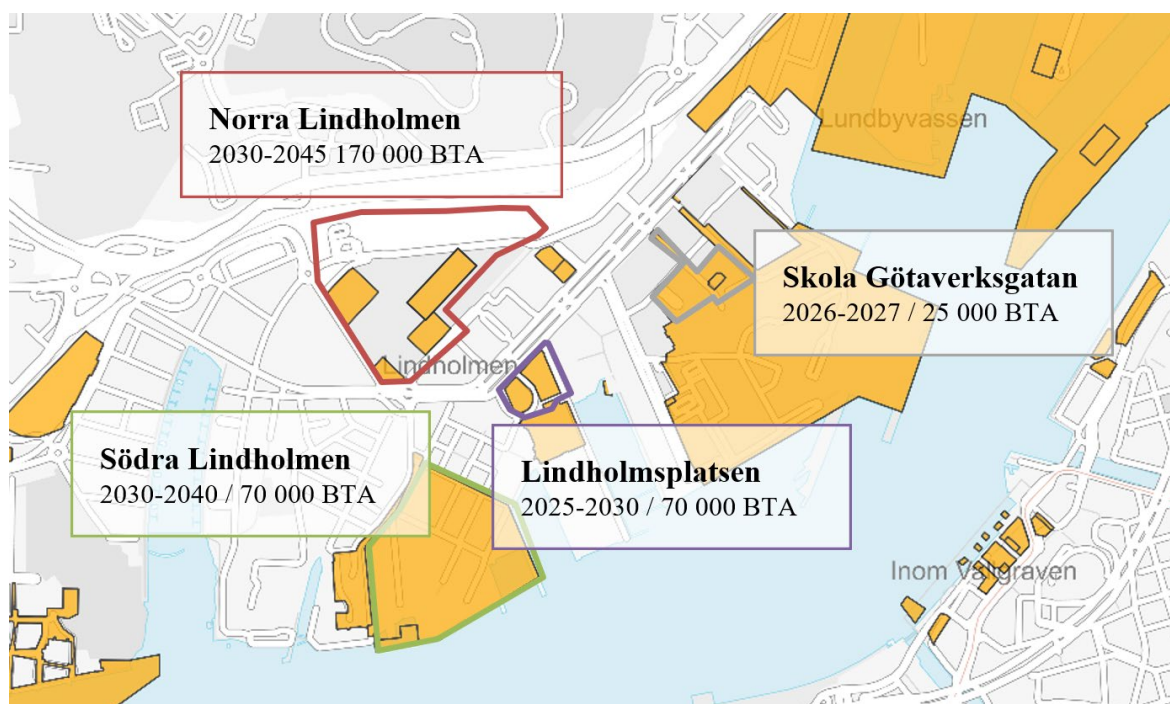
I området driver bolaget projekt i olika utvecklingsskeden parallellt så som förstudier, planskeden och genomföranden.

² Enligt marknadskartläggning WSP 2021-03-08. Inbegriper Lindholmen+Frihamnen

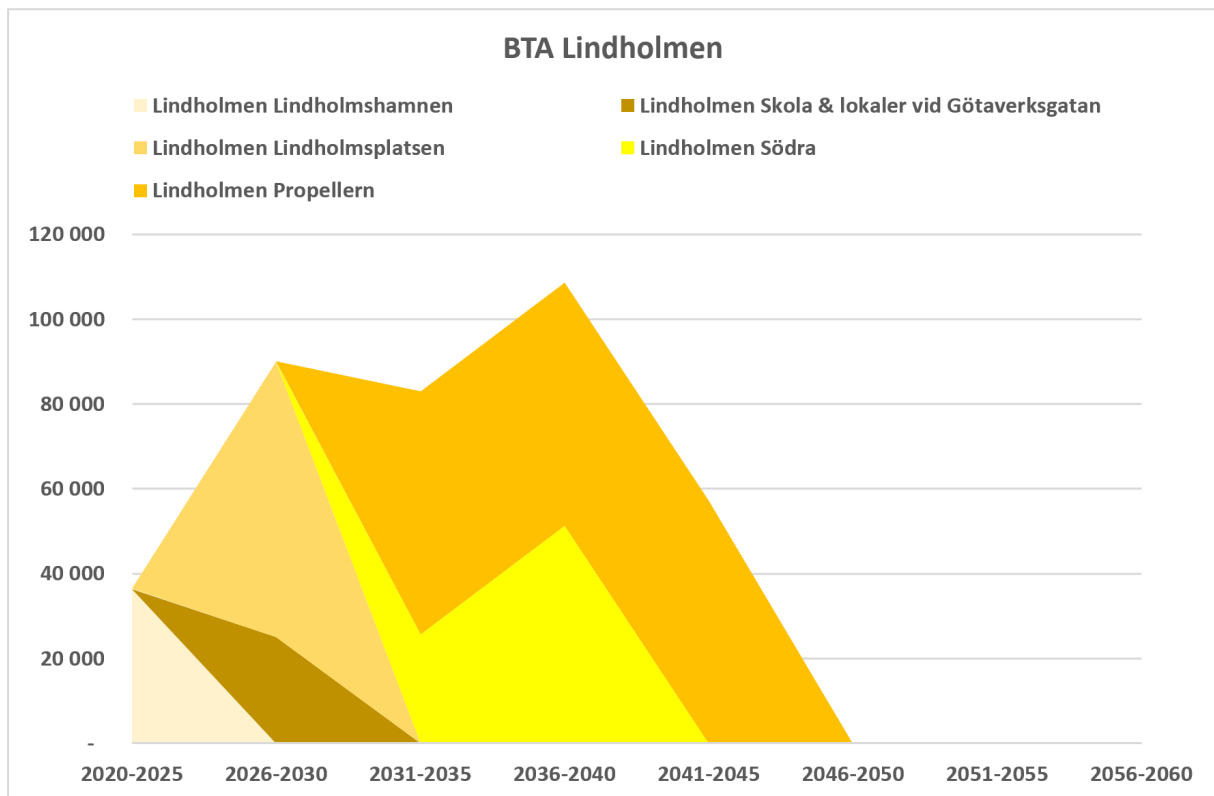
³ Värdering i samband med bokslut 2020-12-31

Tidplan & fastighetsinnehav

Planen för stadsutveckling på Lindholmen förutsättning att staden bemannar planprogram och detaljplaner. För tillfället är arbetena inte bemannade.



Etapp	Älvstrandens markandel	Första färdigställande	Sista färdigställande	Total BTA	Antal bostäder
Lindholmshamnen	100%	2020	2025	36 419	364
Skola & lokaler vid Götaverksgatan	100%	2025	2026-2027	25 000	-
Lindholmsplatsen	90%	2025	2030	65 000	592
Lindholmen Södra	92%	2030	2040	77 000	428
Lindholmen Propellern	41%	2030	2045	171 789	050 ¹
Lindholmen Varvsområdet	100%	-	-	-	-



Förutsättningar

- Hög attraktivitet kring näringslivskluster och skolor.
- Lindholmen är idag en utvecklingshubb inom mobilitet och teknik av högt nationellt näringslivsstrategiska värde.
- Ökande andel bostäder i takt med att Lindholmshamnen och Karlastaden växer fram ger bättre förutsättningar för service och en trygg stadsdel som lever över dygnet.
- Området bör planeras för att nå visionens mål om blandstad om ca 30 år.
- Bra kommunikationer som utvecklas ytterligare med spårväg och nya färjelinjer i beslutade projekt. Lindholmsförbindelsen planeras att färdigställas 2035.
- Flera olika exploateringsområden som kan möta kommande efterfrågan ur marknads- och konjunkturperspektiv.
- Älvstranden är den dominerande fastighetsägaren i området.
- I kommande etapper där Älvstranden, Fastighetskontoret och flera privata aktörer äger mark finns behov av att driva projekt i konsortieform
- I delar av området finns stora utmaningar med markföreningar, samt behov av högvattenskydd och upprustning av kajer.

Möjligheter/risker

- Älvstranden har möjlighet att, tillsammans med BRG och LSP, vidareutveckla Lindholmens betydelse för Göteborgs och regionens näringsliv och tillväxt.

- Älvstranden har möjlighet att genom sitt fastighetsinnehav utveckla Lindholmen Science Park genom nybyggnation vid Lindholmsplatsen.
- Pågående exploatering av verksamhetslokaler tillskapar stora volymer.
- Stor konjunkturavhängighet – näringslivet är motor för efterfrågan av verksamhetslokaler.
- Risk för mycket höga exploateringskostnader/-bidrag kopplat till svåra förutsättningar och stora behov av uppgraderad infrastruktur

Avtal och åtaganden

Se separat PM för djupare genomgång.

- Älvstranden har för Lindholmshamnen tecknat ett exploaterings- och markfördelningsavtal, samt överlåtelseavtal, och parterna har bildat ett konsortium bestående av Älvstranden, HSB Göteborg ekonomisk förening, Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB, Peab Bostad AB och Riksbyggen ekonomisk förening. Byggaktörerna har förvärvat och tillträtt fastigheterna och byggnation pågår i området.
- Älvstranden har för Lindholmshamnen ingått ett genomförandeavtal med Fastighetskontoret, varigenom Älvstranden bland annat har åtagit sig att betala faktiska kostnader för utförandet av allmän plats.
- Älvstranden sålde 2018 del av fastigheten Göteborg Lundbyvassen 4:6 till Geely. Till skillnad från Älvstrandens normala förfarande såldes fastigheterna som råmark i tidigt skede. Älvstranden har vissa kvarvarande åtaganden rörande ledningsarbeten och uppförandet av en permanent pumpstation för området.
- I samband med försäljningen till Geely initierades även en detaljplan för Geelys kommersiella utveckling av fastigheten samt för att möjliggöra för en skola på Älvstrandens fastighet. Älvstranden har tecknat ett planavtal med Staden, samt har tecknat ett genomförandeavtal för del av Pumpgatan. I samband med att detaljplanen för skoldelen antas kommer Älvstranden att teckna ett ytterligare genomförandeavtal. I det genomförandeavtal som hittills har tecknas har Älvstranden ett åtagande att erlagga ett exploateringsbidrag uppgående till 20 mkr, samt åtaganden kring iordningställandet av Keillerkajen.
- Älvstranden har tecknat planavtal samt föravtal till exploateringsavtal med Byggnadsnämnden respektive Fastighetskontoret, rörande framtagandet av en ny detaljplan för kontor, konferens och service för Centrala Lindholmen.

Övrigt

Ett initiativ för att etablera ett område för start- och scale up-företag är startat. Tanken är att utveckla anpassade lokalkoncept i äldre varvsbyggnader. Att Lindholmen lyckas erbjuda lokalkoncept från start-up till fullskalig internationell verksamhet är en viktig pusselbit för att utveckla teknikklustret ytterligare. Målsättningen är att skapa ett område som fyller ett behov

näringslivet och staden har av enklare lokaler i centralt läge under en 20-årsperiod. En förutsättning är att alla åtgärder som görs kan genomföras inom befintlig detaljplan.

Gullbergsvass

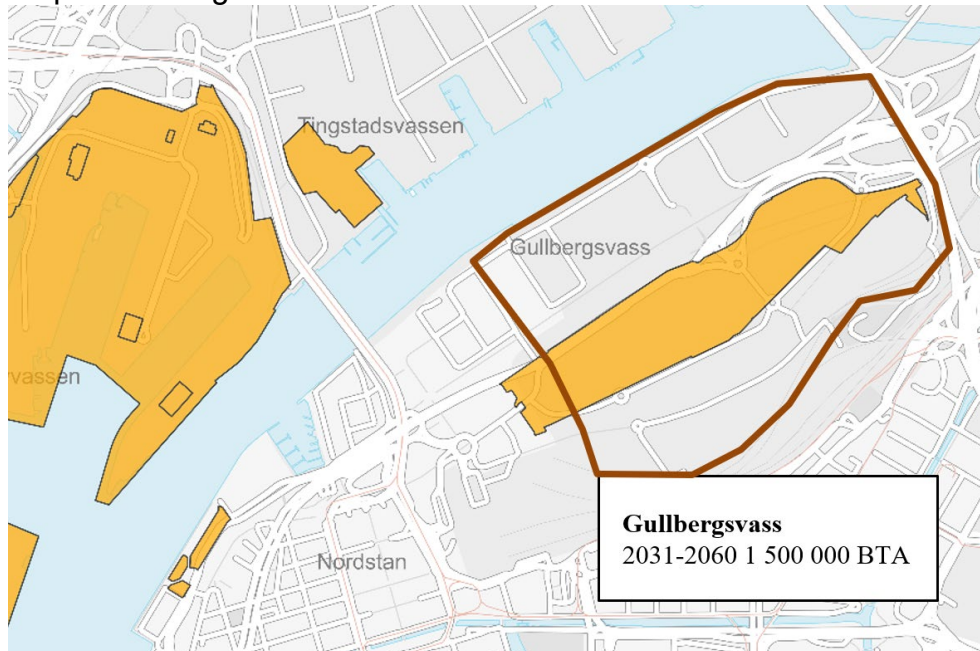
År 2004 fick Älvstranden i uppdrag av Kommunstyrelsen att utgöra utvecklingsbolag för Gullbergsvassområdet och Södra Älvstranden. År 2006 påbörjades förhandlingar med Jernhusen AB om att förvärva fastigheten Gullbergsvass 703:17 (den s k Terminalbyggnaden). I mars 2007 förvärvade Södra Älvstranden Utveckling AB aktierna i bolaget som äger Terminalbyggnaden.

Värdet på Terminalbyggnaden och framtida byggrätter i Gullbergsvass uppgår till ca 800 mnkr⁴

Status i utveckling

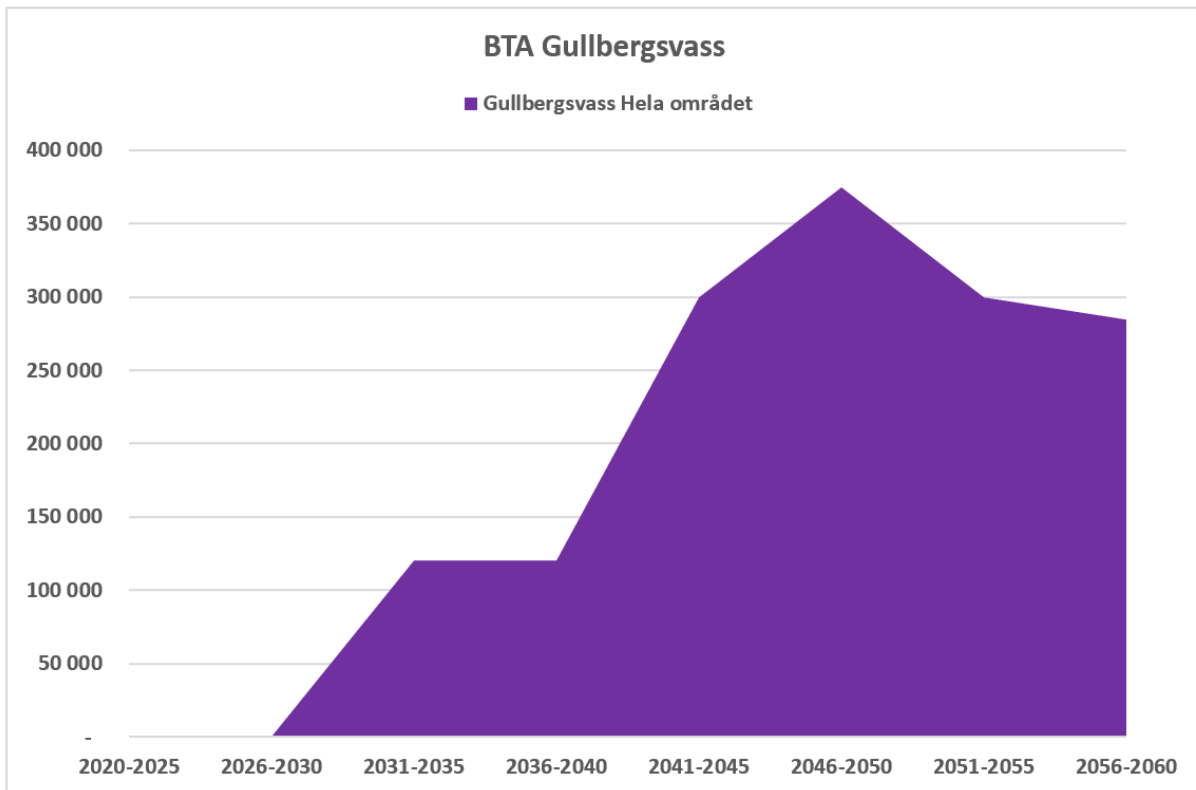
Området befinner sig i analysfas.

Tidplan & fastighetsinnehav



Etapp	Älvstrandens markandel	Första färdigställande	Sista färdigställande	Total BTA	Antal bostäder
GV Hela området	25%	2031	2060	1 500 000	10 000

⁴ Värdering i samband med bokslut 2020-12-31



Förutsättningar

- Är ett stort, centrumnära markområde där Älvstranden har stort markinnehav.
- Oklar situation då staden inte har någon utarbetad strategi eller tidplan för området.
- Det råder en hög komplexitet knutet till projekt och utveckling i närområdet; Västlänken, exploatering Centralenområdet, överdäckning av E45:an mm
- Stora osäkerheter kring markförhållanden och ev. markföroreningar

Möjligheter/risker

- Goda möjligheter för central bostadsproduktion i områdets inre delar
- Olika parter utövar inflytande för diverse etableringar i området vilket medför stor risk för att utveckling av området suboptimeras och att värden reduceras.
- Skapa en långsiktig strategi och affärsmodell för att säkra rätt balans i innehåll för staden.
- Luftmiljö är ett problem i Centralenområdet, sannolikt även i Gullbergsvass
- Stora osäkerheter och hög komplexitet medför risk för höga exploateringskostnader/-bidrag
- Risk att utveckling av Gullbergsvass startar utan att resurser för genomförande finns avsatta

Avtal och åtaganden

Se separat PM för djupare genomgång.

- Älvstranden har tecknat ett fastighetsregleringsavtal med Fastighetskontoret avseende försäljning av cirka 10 000 kvm av fastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17. I Älvstrandens åtagande kopplat till försäljningen innefattas rivning av del av Terminalbyggnaden, återuppbyggnad av ny fasad samt åtgärder kopplade till befintliga hyresgäster som påverkas av rivningen. Rivningen beräknas vara klar 2022. Älvstrandens kostnader uppskattas till 67 mkr.
- Älvstranden och Trafikverket tecknade 2018 ett genomförandeavtal avseende Västlänken, innebärande bland annat att Trafikverket tillfälligt får nyttja vissa områden inom Älvstrandens fastighet. Detta innebär en begräsning av Älvstrandens rådighet över fastigheten.
- Älvstranden och Fastighetskontoret tecknade 2020 en avsiktsförklaring om att Fastighetskontoret ska förvärva ett markområde om 6 669 kvm ("Kvarter E"), enligt marknadsmässiga principer med utgångspunkt i pågående markanvändning.

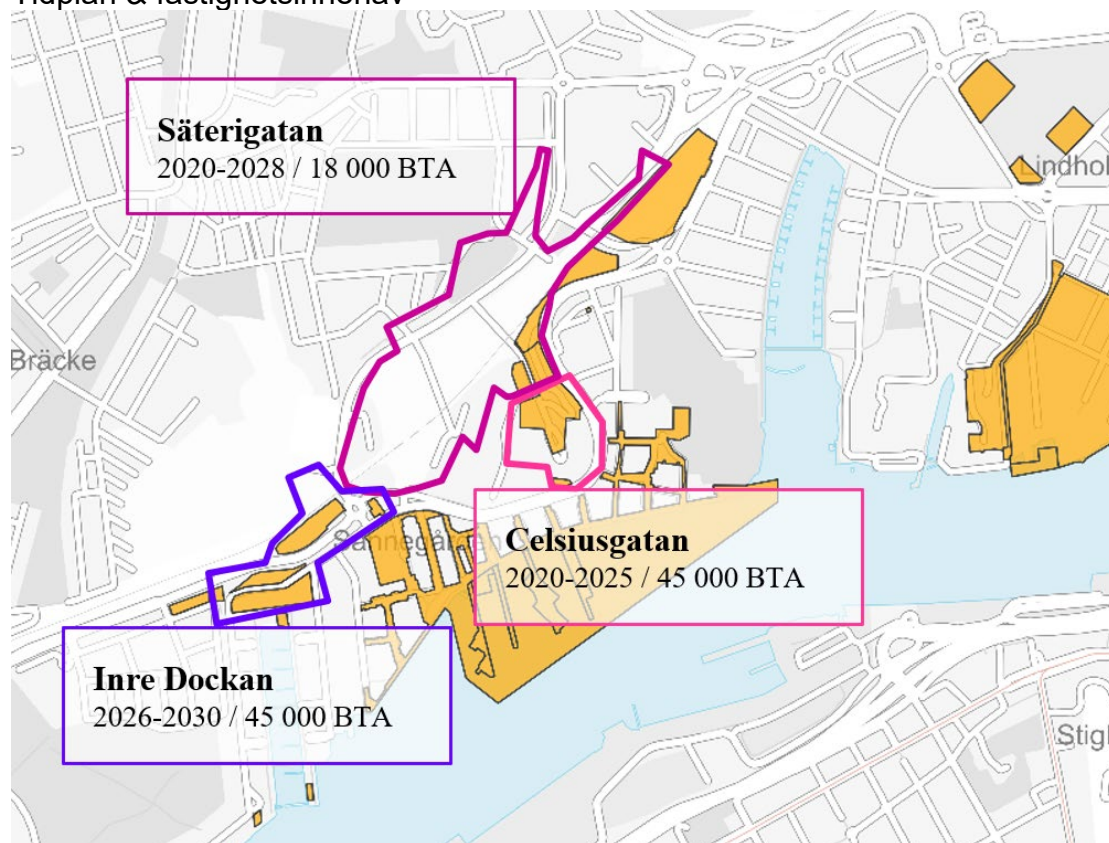
Eriksberg

Eriksberg har till stor del utvecklats i Älvstrandens regi sedan 90-talet och är idag en etablerad stadsdel. De återstående delarna av bolagets mark står inför genomförande i två antagna detaljplaner samt ytterligare en detaljplan där diskussioner förs med Stadsbyggnadskontoret och Fastighetskontoret inför planansökan.

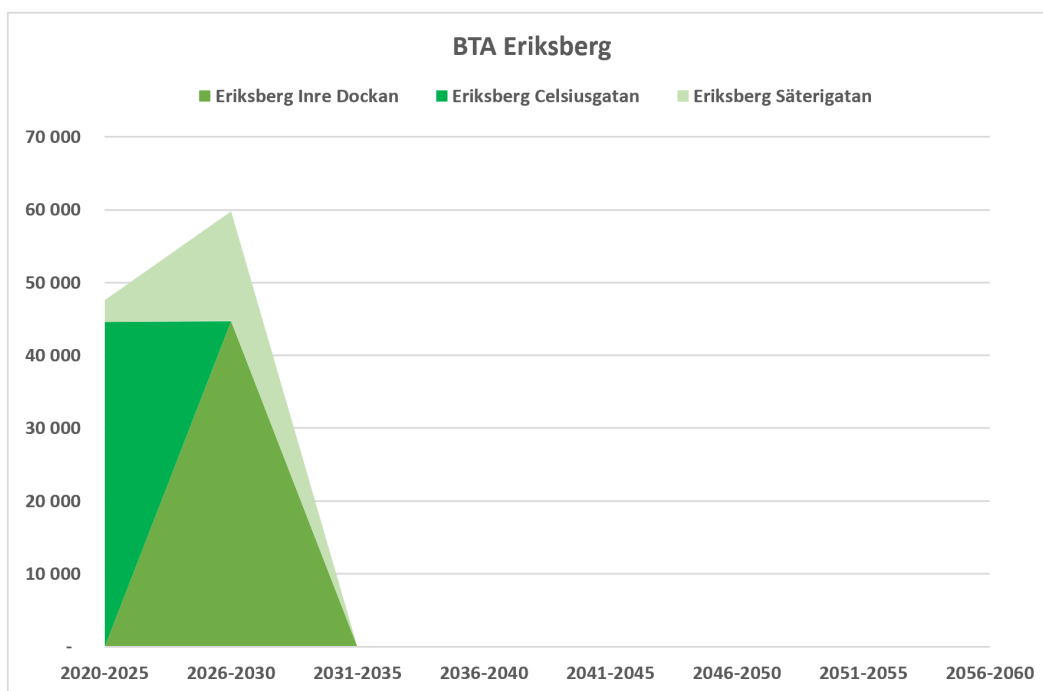
Värdet på bolagets mark- och byggrättsinnehav på Eriksberg uppgår till ca 650 mnkr.⁵

⁵ Värdering i samband med bokslut 2020-12-31

Tidplan & fastighetsinnehav



Etapp	Älvstrandens markandel	Första färdigställande	Sista färdigställande	Total BTA	Antal bostäder
Inre Dockan	71%	2026	2030	44 588	486
Celsius gatan	69%	2020	2025	44 850	473
Säteri gatan	15%	2020	2028	18 000	184



Förutsättningar

- Exploatering i Inre Dockan bedöms som särskilt intressant. Bolaget har ett stort markinnehav, underlag för planbesked är framtaget med stort bostadsinnehåll. Kan realiserars inom kommande 10-års period.
- Exploateringen i Säterigatan kan påbörjas efter överdäckning av Hamnbanan. Bolaget har markinnehav i en mindre del av detaljplanen. Byggrätten planeras att avyttras 2024.
- Genomförandet av Celsiusgatan pågår i samarbete med övriga byggaktörer. Bolaget finansierar stora delar av allmän plats.

Möjligheter/risker

- Är ett etablerat område med goda marknadsförutsättningar
- Inre Dockan-området är ett område med färdigutbyggd kommunal infrastruktur

Avtal och åtaganden

Se separat PM för djupare genomgång.

Västra Eriksberg

- Kvarvarande åtaganden i detaljplanen för Västra Eriksberg är bland annat avseende finansiering av den avslutande delen av Färjenäsparken enligt exploateringsavtal med Fastighetskontoret.

Celsiusgatan

- I exploateringsavtal med Fastighetskontoret avseende detaljplan för Celsiusgatan har Älvstranden åtagit sig att betala exploateringsbidrag för bland annat utförandet av allmänna anläggningar inom planområdet samt för vissa trafiksäkerhetshöjande åtgärder utanför planområdet.
- Eftersom detaljplanen för Celsiusgatan även innefattar en annan privat exploatör är Älvstrandens del 68,66% av gemensamma kostnader för allmän plats.
- 2019 sålde Älvstranden inom detaljplanen för Celsiusgatan två exploateringslotter. Ett av de mest kostsamma kvarvarande åtagandena för Älvstranden (förutom kostnaden för allmän plats) består i att tillse att köparen erhåller nödvändigt antal parkeringsplatser som krävs för att få bygglov. Med hänsyn till att det planeras för ett underjordiskt parkeringsgarage inom detaljplaneområdet kommer detta åtagande att belasta en framtida försäljning av en av de kvarvarande exploateringslotterna.
- Älvstranden har avseende Celsiusgatan tecknat avtal om fastighetsbildning med Fastighetskontoret avseende förvärv av kvartersmark. Fastighetsbildningen är inte genomförd och Älvstranden har inte erlagt köpeskillingen om cirka 9,2 mkr.

Säterigatan

- Älvstranden har tecknat ett exploateringsavtal med Fastighetskontoret för detaljplan för bostäder och verksamheter vid Säterigatan. Eftersom detaljplanen för Säterigatan även innefattar en annan privat exploatör är Älvstrandens del 14,42% av gemensamma kostnader för allmän plats.
- Älvstranden har även avseende Säterigatan tecknat avtal om fastighetsbildning med Fastighetskontoret avseende förvärv av kvartersmark. Fastighetsbildningen är inte genomförd och Älvstranden har inte erlagt köpeskillingen om cirka 9,7 mkr.

Diarienummer 0031/21
2021-06-14

Förtydligande av delar ur Stadshus AB:s rapport gällande KF-uppdraget avveckling av Älvstranden Utveckling AB

Vad säger rapporten om dubbelarbete?

- Av utredningen framgår att Älvstranden Utveckling har utgått från uppdraget att förvalta och utveckla bolagets fastigheter, och därav byggt upp kompetens om bolagets komplexa markområden på Norra Älvstranden samt strukturkapital som inte finns på motsvarande sätt vid stadens förvaltningar.
- Utredningen visar att det råder en otydlighet mellan stadens förvaltningar och Älvstranden Utveckling vad gäller bolagets ansvar i bolagets delområden och bolagets roll inom stadens stadsutveckling. Det framgår vidare av utredningen att det saknas en gemensam bild av hur olika styrdokument ska förhålla sig till varandra och att det finns behov av mer sammanhållen och tydlig styrning. Otydligheter och målkonflikter får konsekvenser för hantering/beredning både på den politiska nivån och tjänstepersonsnivån.

Rapportens innehåll om risk och möjligheter?

- Vissa möjligheter för överföring av personal, dock måste fördjupning inom upphandlingslagstiftningen ske först. Genom en personalpolitisk insats skulle nya anställningar för berörd personal sannolikt kunna erbjudas hos övertagande nämnd/bolag.
- Ekonomiska, verksamhets- och personalmässiga konsekvenser behöver utredas vidare.
- Älvstranden-koncernen har en mängd mer eller mindre långtgående åtaganden och överenskommelser i konsortier, med staden och med andra intressenter. Fullständig avveckling kan innebära avtalsrisker som kan uppstå till följd av partsbyte. I det fortsatta arbetet behöver genomlysning av avtal ske i syfte att säkerställa att avtalsrisk hanteras och tredje part inte påverkas.
- Av kartläggningen framgår att Älvstranden Utveckling har, utifrån sitt uppdrag, byggt upp kompetens och strukturkapital som bör värderas vid en förändring så att det som staden vill behålla inte riskerar att minska eller förstöras utan medvetna val.
- Älvstranden Utvecklings utvecklingsuppdrag begränsas i detta scenario i tid och flyttas till kommunen. Kvarvarande verksamhet i Älvstranden-koncernen inriktas på att slutföra genomföranden och planering där det redan i dagsläget finns långtgående åtaganden. Arbetet i byggherrekonsortier kan fortlöpa enligt plan. Därmed minimeras eventuella avtalsrisker och risk för tidsförskjutningar i pågående projekt. Alternativet innebär delavveckling av Älvstranden-koncernens verksamhet genom att framtida utveckling i bolagets regi upphör. Avtal, fastigheter och personal överförs till kommunen i de aktuella områdena. Jämfört med Älvstranden Utvecklings egen bedömning att bolaget kan vara avvecklat

runt 2060 skulle detta scenario innebära att en avveckling kan vara genomförd cirka 10–15 år tidigare.

- Överföring av personal ses som en möjlighet.
- Kommunen tar över projekt som ligger längre fram i tiden (Gullbergsvass, Lindholmen och Frihamnen) för att korta avvecklingstiden. Ger ekonomiska konsekvenser i själva överföringen och personal kan flyttas till berörd nämnd.
- Placera Älvstranden Utveckling direkt under Stadshus AB.
- Konsortiemodellen finns inte i stadens förvaltningar.

Vad nämner rapporten om ekonomin?

- Främst rör det sig om hur fastigheter kan överlåtas till staden och hur det påverkar värdering (till exempel byggrätter långsiktigt), bolagsskatt och stämpelskatt. Det finns ett antal direkta ekonomiska konsekvenser som uppstår om fastigheter överförs mellan bolaget och kommunen, vilket behöver ske genom försäljning till marknadsvärde.
- I stadsutvecklingsprojekten finns avtal med externa parter som ligger fast och som inte kan ändras inom stadens organisation.
- Aktiebolagsformen ger förutsättningar för att balansera vinster och förluster mellan åren samt hantering och isolering av risker i bolaget. Vid en fullständig avveckling av Älvstranden Utveckling bör frågan om fördelarna med att använda aktiebolagsformen som ett verktyg värderas.
- Även om inriktningen är att behålla fastigheter i bolaget så redogör rapporten om de ekonomiska konsekvenser som en överföring skulle innebära, exempelvis avtalsrisker med konsortieparter.

Hur hanterar rapporten stadsutveckling – långsiktigt ansvar (Halvön, Skeppsbron, etc.)?

- Stadsutvecklingsprojekten har stor ekonomisk- och/eller verksamhetspåverkan. De projekt som är i genomförande har stor påverkan på bolaget, som konsortiemodell, avtal, etc.
- Ett scenario kan vara att avveckla de områden som ligger längre fram i tiden för att på så sätt förkorta avvecklingstiden, till exempel Gullbergsvass och delar av Frihamnen och Lindholmen. Det skulle korta avvecklingstiden 10–15 år.

Vad kan vi läsa om befintlig verksamhet som Fastighet?

- Inriktning att fastigheterna ska ligga kvar i Älvstranden Utveckling. Ekonomiska transaktioner som rör fastigheter ska ligga kvar i bolaget.
- Om det ska ske en överlåtelse av fastighet från bolag till kommunen ska det ske till marknadspris. Vid överlåtelsen till en kommun utgår stämpelskatt (lagfart) med 1,5 % av det högsta av köpeskillingen och taxeringsvärdet. Det avyttrande bolaget ska betala skatt på realisationsvinsten (20,6 %). Hur moms hanteras vid en överlåtelse mellan ett bolag och kommun behöver utredas vidare.
- Samtliga vägar för avveckling kräver fördjupade och fortsatta utredningar.

Lena Andersson
2021-05-17

Bolagets kommentar till utredningen om hur Älvstranden Utveckling AB kan avvecklas

Vid styrelsesammanträde 2021-05-10 hölls en fördjupad diskussion om Stadshus/SLK:s utredning. Följande är en skriftlig sammanfattning av den diskussionen, enligt styrelsens önskemål.

Sammanfattande reflektion

Utifrån bolagets tolkning vilar resonemanget runt en utredning av hur Älvstranden kan avvecklas på

1. Behov av att styra Göteborgs kommuns stadsutveckling ur ett helhetsperspektiv
2. Uppfattning om att det pågår dubbelarbete i staden avseende stadsplanering/stadsutveckling. Dels hos nämnder dels hos Älvstranden
3. Det finns en mer eller mindre uttalad förväntan på att Älvstrandens överskott vid försäljning av byggrätter och förvaltningsfastigheter ska kunna fördelas till ekonomiskt svagare områden i staden eller till att användas för att finansiera kommunalt ansvar, utöver det exploateringsbidrag som Älvstranden finansierar.

1 Utifrån PBL är Älvstranden, i egenskap av kommunalt bolag, att betrakta som en privat byggherre. Sålunda påverkar Älvstranden inte möjligheten att styra nämndsektorns del av stadsutvecklingen ur ett helhetsperspektiv. Eftersom bolaget har samma ägare som nämnderna kan det däremot utgöra ett kraftfullt verktyg för utveckling enligt stadens målsättningar av komplex gammal industrimark som har stora oförutsebara risker att bebygga.

2 Utredning visar att bolaget arbetar med sitt uppdrag att utveckla bolagets fastigheter, inte med kommunens stadsplanering. Sålunda utförs inget dubbelarbete. Bolagets delaktighet i stadens samverkans-organisation för Älvstaden kan ha skapat denna missuppfattning.

3 Bolagets eventuella överskott måste hanteras genom aktieutdelning till KF via Stadshuskoncernen. Därefter är det KF som fördelar medel till nämnderna via sin årliga budget. Sålunda kan bolagets eventuella överskott *inte direkt* tillgodoräknas in i fastighetsnämndens

exploateringsekonomi. Dvs finansiering till fastighetsnämnden utöver exploateringsbidraget är inte en möjlighet.

Bolaget delar inte Stadshus/SLK:s rekommendation att fortsätta utredningen parallellt med facknämndsöversynen. På den korta tid som anges för facknämndsöversynen är det inte rimligt att det finns tid att både inhämta kunskap och behärska konsekvenserna av bolagets frågor. Tiden behövs till de stora och tunga frågor som översynen ska hantera. Risken är mycket stor att det resulterar i antingen ett "hafsverk" eller en långdragen paus där bolagets verksamhet påverkas mycket negativt. Vi riskerar kompetensflykt och svårighet att rekrytera den nödvändiga kompetens som behövs. Bolaget ser också stora negativa konsekvenser att inte upplevas som relevanta i det ledningsarbete vi ansvarar för i genomförandet av främst Masthuggskajen, Skeppsbron, Frihamnen och Lindholmen. Det ger svårigheter att fullt ut ta ansvar för de ofta långa åtaganden bolaget har. Det är av största vikt att nu sätta punkt för uppdraget och ge verksamheten arbetsro för att fullt ut kunna fokusera på de tunga uppgifter som vi står mitt i.

Om valet blir att gå vidare med utredningen, trots de allvarliga riskerna för stora negativa konsekvenser som har lagts fram, behöver ett tydligt ansvarsutkrävande formaliseras. Det ska vara fullständigt klart för ägaren att styrelsen och ledningen för verksamheten har klargjort situationen och att de därför vid fortsatt utredning inte kan hållas ansvariga för följderna.

Vad säger bolaget om dubbelarbete i staden inom stadsutveckling?

-Nej det pågår inget dubbelarbete! Älvstranden Utveckling utför sitt arbete kopplat till uppdraget som fastighetsägare och förvaltare. Där ingår att förvalta och utveckla mycket komplexa markområden samt fastigheter i linje med de styrdokument som reglerar bolagets verksamhet. För detta har bolaget under 25 års tid byggt upp ett strukturkapital med tung kompetens (så även spetskompetens) för utveckling av och byggnation på mark med svåra och komplexa förutsättningar, som inte finns på motsvarande sätt i stadens förvaltningar.

Ansvar för stadsplanering ligger på stadsbyggnadskontoret. Enligt PBL är kommunala bolag, dvs Älvstranden Utveckling, att betrakta som vilken annan byggherre som helst när det kommer till myndighetsutövning inom stadsplanering, om än med ett kommunalt uppdrag. Samverkan, roller och gränssnitt framåt definieras lämpligen och tydligast utifrån PBL.

Bolagets syn på risker och möjligheter

Går det att avveckla Älvstranden Utveckling?

— Älvstranden Utveckling har en tydlig avvecklingsplan. Det följer med uppdraget att utveckla de områden vi äger. Verksamheten är uppbyggd på

den avvecklingsplanen och det är väl förankrat i styrelsen. I takt med att Älvstaden växer fram omvandlas bolagets mark till byggrätter som säljs för genomförande av i huvudsak privata fastighetsutvecklare- ledda av Älvstranden. När de områdena har blivit stad är också vårt uppdrag slutfört.

När kan Älvstranden Utveckling avvecklas?

— En stor del av de markområden vi äger ska utvecklas till 2045, enligt stadens nuvarande tidplaner. Stadsutveckling tar tid och det är vanligt att det tar 10 - 20 år från det att ett område planeras till dess att utbyggnaden är klar. Områden som ligger senare i planeringen kan vara "färdigutvecklade" runt 2060.

Går det att skynda på avvecklingen?

— Ja, men det blir en omfattande (orimlig) process som både kostar pengar och riskerar att skapa kaos och förseningar i bolagets pågående utvecklingsområden. Vid beslut om omedelbar nedläggning av verksamheten tar det 10–15 år att slutföra pågående uppdrag. Då är vi runt 2035. Men risken är överhängande att fokus kommer att förflyttas till att lösa administrativa/juridiska/ekonomiska problem runt bolag och avtal snarare än att ha fokus på genomförande av detaljplaner.

När Göteborgs Stad dessutom står inför en större omorganisation av de nämnder och förvaltningar som står för stadsplanering och stadens delar av genomförandet kommer framdriften att påverkas negativt. Att parallellt med denna omorganisation inleda en snabb-avveckling av bolaget kommer att påverka Göteborgs tillväxt negativt. Vem tar ansvar för det? Bolagets existens har ingenting att göra med hur stadens facknämnder fungerar.

Ekonomiska konsekvenser för bolaget

Vad kostar en avveckling?

— Utredningen visar på ett tydligt sätt att en avveckling av Älvstranden Utveckling kan få stora ekonomiska konsekvenser om man väljer att föra över både fastigheter och personal till nämndsektorn. Det är skattemässigt ofördelaktigt och komplicerat juridiskt att genomföra. Utredningen uppskattar skattekostnader för bolaget på ca 1,3 miljarder om hela fastighetsinnehavet med ett marknadsvärde på 8,5 miljarder skulle säljas över. Om delar av fastighetsinnehavet säljs, blir summan lägre.

Vad blir konsekvenserna av en avveckling?

— Det beror på hur en avveckling genomförs. En ren försäljning av alla fastigheter till staden medför höga skattekostnader. En överföring av personalen till nämndsektorn där ägandet av fastigheterna ligger kvar i Älvstranden Utvecklings olika dotterbolag skulle göra det svårt att driva

bolaget och en mängd juridiska frågor skulle uppstå. Exempelvis går det sannolikt inte att direktupphandla tjänster från dessa bolag direkt av förvaltningarna. Utredningen har tydliggjort att fastigheterna och verksamheten är svåra att skilja på. Styrning och ansvar skulle bli väldigt komplicerat, te x fastighetsägaransvaret.

De viktigaste konsekvenserna av en tidigarelagd avveckling av bolaget beskrivs inte i utredningen. Då modell för utveckling av mark med komplexa förutsättningar inte finns på motsvarande sätt i stadens förvaltningar behöver mottagande nämnd/-er bygga upp den kompetensen och ta över det ansvar som Älvstranden har i avtal med byggherrarna. Att göra det i en period när det pågår omfattande omorganisering ser vi inte som en möjlighet. Det finns en uppenbar risk att Göteborgs centrala stadsutveckling lamslås och att nuvarande "hold"-läge avseende planering och genomförande av detaljplaner för Frihamnen och Lindholmen förlängs i många år. Det kostar. Mycket.

Bolagets syn på stadsutveckling med långsiktigt ansvar

—Styrningen av stadsutvecklingen i Göteborg fungerar inte på ett bra sätt. Det är otydligt hur olika politiska styrdokument förhåller sig till varandra och det saknas en helhetssyn och sammanhållen övergripande planering och genomförande. Den översyn som görs av fackförvaltningarna är bra och nödvändig. Vi ser inte att en vidare utredning av Älvstrandens tidigarelagda avveckling ska inbegripas i översynen. Bolaget är en "annorlunda sort" i detta sammanhang och skulle hamna i skymundan, vilket inte borgar för kloka lösningar. Omorganisationen behöver ha fullt fokus på nämnderna. Skulle staden vilja se över Älvstrandens avveckling finns alltid möjlighet att återigen göra detta i ett senare skede. Bolagets verksamhet är till mycket stor del beroende av en väl fungerande förvaltning. Det är inte bolagets roll att ingå som en del i ledning och samordningen av förvaltningarnas uppgifter. Otydlighet och utopiska förväntningar på en "hel" organisation i staden riskerar att medföra låg effektivitet.

Sätt punkt

Utredningen har visat sig vila på ogrundad information. Utifrån de risker vi identifierat förordar vi att bolaget undantas från facknämndsöversynen. Under tiden som översynen pågår behöver Älvstrandens ägardirektiv förtydligas och smalnas av. Dagens "hybridmodell", där man anger att bolaget ska ha ett helhetsansvar, är för bred och skapar för mycket oklarheter i staden. Vi ser att det är av största vikt att nu sätta punkt för utredningen och ge i uppdrag till Stadshus AB att ta fram nytt ägardirektiv där bolagets roll och uppdrag preciseras:

- En byggherreorganisation med det specifika uppdraget att exploatera komplexa och svåra markområden längs Göta älv. Rollen, samverkan och gränssnitt i staden specificeras enligt PBLs beskrivning där kommunala bolag ska hanteras som ett privat bolag gentemot stadens nämnder/förvaltningar.
- Uppdraget kopplas till den av KF beslutade Vision Älvstaden samt dess årliga uppföljning/beslut om Färdplanen. Bolagets planering följer den beslutade övergripande planering som fastställs i förvaltningsorganisationen där bolaget tar sin utgångspunkt i sitt ansvar för framdrift och genomförande.
- Bolaget har också i uppdrag att tillse/verka för att utvecklingen av den fysiska miljön på Lindholmen stärker näringslivsklustret Lindholmen Science Park
- Bolaget arbetar självständigt med eget mandat utifrån ägardirektiv och KF- beslut (mål och budget) för att nå optimal effekt framåt. (Ligger i förutsättningen att vi har en temporär roll och uppdragets komplexitet som kräver risktagande och handlingskraft).
- Byggrätter och fastigheter säljs till marknadsmässigt värde enligt stadens beslutade markpolicy. (Inte i form av markanvisning, formellt kan det bara göras av en förvaltning)
- Bolaget ska till ägaren kontinuerligt rapportera
 - sitt fastighetsinnehav inkl. avyttringsplan till KF för att möjliggöra helhetssyn och övergripande strategi för stadens fastighetsbestånd (ersätter hörande i FN)
 - I bolagets uppdrag ingår att ta stora risker. Riskhanteringen ska systematiskt redovisas till och följas av ägaren.
 - Bolagets effektivitet ska mätas. Speciellt inom hållbar stadsutveckling ska bolaget påvisa resultat och påverkan på fastighetsbranschen.
- Placering närmare stadens centrala styrning, direkt under Stadshus AB. Bolagets utvecklingsplan, ekonomiska resultat och tidsplaner skall rapporteras halvårsvis till ägaren. (temporära och har ett unikt uppdrag, ingen permanent verksamhet. Ingen anledning att ingå i kluster)
- Affärsmässighet ska genomsyra verksamheten. Bolaget ska kunna balansera affärsmässighet med kvalité och utvecklingsfokus. Utgångspunkten ska vara långsiktighet med stadens bästa i fokus. Ekonomiska mål och ramar fastställs.
- Affärsdriven utveckling: Bolaget ska utgöra och utveckla kompetens i framkant inom hållbar utveckling av mycket komplexa markområden. (Med kompetens kring kravställande, ledning och uppföljning av exploatering får byggrätterna ett högre värde på marknaden vilket i sin tur skapar delfinansiering till verksamheten samt förflyttar branschen och staden framåt.) Bolagets styrelse skulle kunna förstärkas med 1-3 adjungerande ledamöter från näringslivet som(tillför affärskompetens från fastighetsbranschen.

Konsekvenser för bolagets verksamhet i samband med KF-uppdraget

Har det uppstått andra konsekvenser av utredningen?

— Vi måste få lugn och ro att utföra vårt arbete. Staden står mitt i ett utvecklingssprång där mark Älvstranden Utveckling äger ska bli blandstad för alla göteborgare. När det uppstår frågor om bolaget ska avvecklas utifrån oprecisa och svepande antaganden om dubbelarbete skapar det oro bland våra anställda, otydlighet gentemot våra samarbetsparter och risk för att nödvändig stadsutveckling förhalas, förhindras och fördyras. Vi behöver ett snabbt och tydligt besked om vår roll i staden för att vi ska kunna få arbetsro, behålla personalen och få spaden i marken.