



**ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING**

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Protokoll fört vid extra styrelsesammanträde i Södra Älvstranden Utveckling AB 2016-06-03

Närvarande ledamöter

Mattias Jonsson, ordförande
Magnus Nylander, vice ordförande, fr.o.m. § 7
Bosse Parbring
Lennart Duell
Hanna Alexandersson
Håkan Hallengren, tjänstgörande för Magnus Nylander § 1–6

Närvarande suppleanter

Martin Hellström, fr.o.m. § 7
Håkan Hallengren, § 7–11
Babak Khosravi

Övriga närvarande

Lena Andersson, vd
Marika Ogrelus, vice vd
Mi Mathiesen, ekonomichef
Joel Fingal, adjungerad personalrepresentant Saco
Helena Wingbro Ågren, vd-assistent
Birgitta Palmgren, administratör
Mari Kilén, vik. chef strategisk verksamhetsstyrning
Patrik Stoppert, HR-ansvarig
Carin Malmberg, kommunikationsstrateg, § 1–8, 10–11
Ulrika Palmblad Gröön, chef fastighetsutveckling
Arvid Guthed, Göteborgs Hamn, t.o.m. § 6
Jessica Segerlund, processledare platsbyggnad
Carl-Anton Holmgren, projektchef Gullbergsvass, § 8
Åsa Swan, chef urban planering, § 8–9

Ej närvarande

Glenn Johannesson, adjungerad personalrepresentant Unionen

Protokollförare

Helena Fagertun, arkivarie

§ 1 Mötets öppnande

Öppnades mötet av ordföranden.

§ 2 Fastställande av dagordning

Fastställdes utsänd föredragningslista.

Protokoll 4/2016

§ 3 Utseende av justerare

Utsågs Lennart Duell att jämte ordföranden justera protokollet.

§ 4 Fråga om jäv

Beslut

- Styrelsen beslutade att jäv inte föreligger för någon beträffande föredragningslistans punkter.

§ 5 Föregående protokoll

Genomgicks och beslutades protokoll från

- styrelsemöte i Södra Älvstranden Utveckling AB 2016-04-22

§ 6 Värdeförhandling Gullbergsvass

Redogjorde Ulrika Palmblad Gröön och Arvid Guthed från Göteborgs Hamn för informationsärendet rörande värdeförhandling Gullbergsvass enligt BILAGA A. Det har varit en styrka i förhandlingarna att vi har förhandlat som en stad. Ärendet kommer att innebära kommande beslut i kommunfullmäktige, med uppdrag till olika styrelser och nämnder.

Styrelsen betonade att man fortsatt vill följa frågan inklusive avtal och ekonomiska kalkyler och förklarade sig sedan efter diskussion nöjda med informationen.

Antecknades att Magnus Nylander och Martin Hellström anlände till mötet under denna punkt, samt att Arvid Guthed lämnade mötet efter denna punkt.

§ 7 Investering parkeringsanläggning Skeppsbron

Genomgick vd beslutsärendet rörande investering parkeringsanläggning Skeppsbron.

Beslut

- Styrelsen avsätter investeringsmedel om 105 mnkr för investeringar i samband med Göteborgs Stads Parkerings AB:s anläggande av parkeringsanläggning inom Skeppsbron. Beloppet kan överskridas med 10 procent utan att nytt styrelsebeslut krävs.

Protokoll 4/2016

- Styrelsen beslutar om förvärv av den ena underfarten till Parkeringsanläggningen som anlagts av trafikkontoret för att sälja vidare till Göteborgs Stads Parkerings AB till en köpeskilling motsvarande trafikkontorets uppförandekostnad.
- Styrelsen ger vd i uppdrag att ensam teckna erforderliga avtal med Göteborgs Stads Parkerings AB avseende genomförande av parkeringsanläggningen.
- Styrelsen ger vd i uppdrag att ensam teckna erforderlig överenskommelse med trafikkontoret avseende övertagande av underfart till Parkeringsanläggningen.

§ 8 Aktuellt läge Gullbergsvass

Redogjorde Carl-Anton Holmgren för aktuellt läge i Gullbergsvass enligt BILAGA B. Styrelsen önskade få utförligare information och möjlighet att ställa frågor under höstens första möte, till vilket Carl-Anton Holmgren återigen bjuds in. Därefter förklarade sig styrelsen nöjda med informationen

Antecknades att Carin Malmberg lämnade mötet under denna punkt, samt att Carl-Anton Holmgren lämnade mötet efter denna punkt.

§ 9 Lokalisering av färjeverksamhet, Masthuggsterminalen, avtal Göteborgs Hamn och Stena Line

Redogjorde Åsa Swan för lokalisering av färjeverksamhet, Masthuggsterminalen och avtalet mellan Göteborgs Hamn och Stena Line, detta med anledning av det remissvar bolaget har skickat till stadsbyggnadskontoret, se BILAGA C och BILAGA D till detta protokoll.

Efter diskussion förklarade sig styrelsen nöjda med informationen.

Beslut

- Helena Fagertun skickar ut Älvstranden Utvecklings remissvar till styrelsen.

Antecknades att Carin Malmberg återvände till mötet under denna punkt, samt att Åsa Swan lämnade mötet efter denna punkt.

§ 10 Vd-rapport

Rapporterade vd om koncernens och bolagens verksamhet, varvid hon hänförde sig till Styrelsehandling 13 inklusive Bilaga 1.

Protokoll 4/2016

Följande antecknades:

- *Säljlistan*
Ärendet "Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborg Stadshus AB:s lokalkluster" beslutades i kommunfullmäktige den 2 juni. Vid samma möte fattades även beslut om Älvstrandens hemställan om avyttring av aktier i vilande bolag samt förvärv av lagerbolag inför kommande fastighetsförsäljningar, och förvärv av lagerbolag för omstrukturering av bolagsstrukturen i Älvstrandskoncernen.

Styrelsen godkände därefter innehållet i vd:s rapport.

§ 11 Övriga frågor

Ordföranden förklarade mötet, som pågått klockan 8.30–10.15 avslutat.

Nästa styrelsesammanträde äger rum fredagen den 23 september 2016 klockan 13.00 i bolagets lokaler, Lindholmsallén 10.

Vid protokollet



Helena Fagertun

Justeras



Mattias Jonsson



Lennart Duell



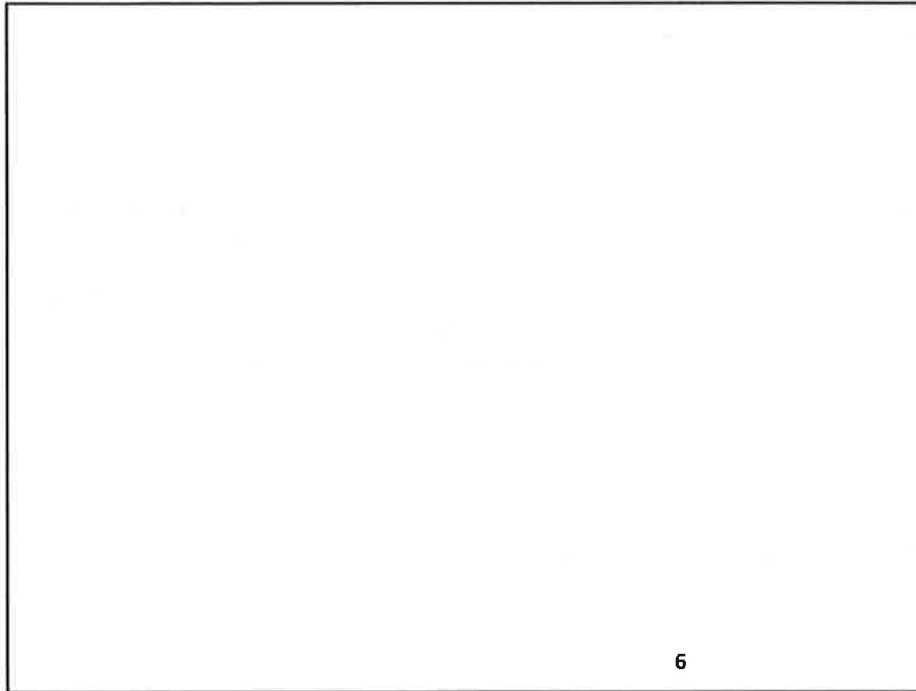
Bakgrund

- Avsiktsförklaring fanns mellan Jernhusen, Trafikverket och Staden (24 nov 2014)
- Gemensamt förstudiearbete som grund till förhandling
- Stegvis förhandling mellan parterna under Göran Cars ledning (med början den 18 nov 2015)
- Stadens förhandlare har varit Arvid Guthed, Göteborgs Hamn samt Ulrika Palmblad Gröön, Älvstranden Utveckling
- En arbetsgrupp har funnits bakom förhandlingarna med resurser från FK, SBK, TK och ÄU. Det har fungerat väl!
-
-
-
-

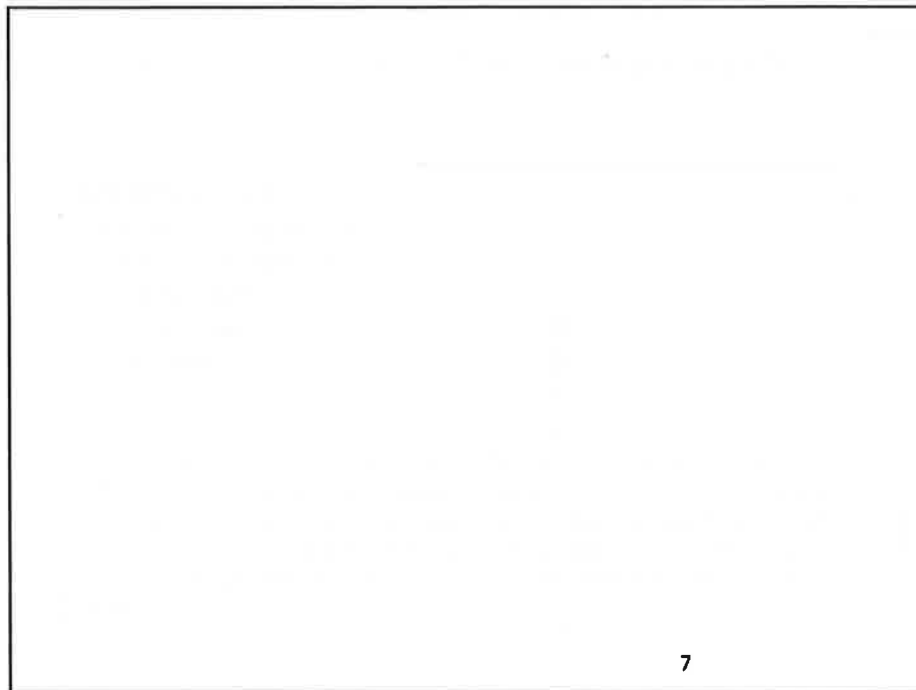
4

BILAGA A

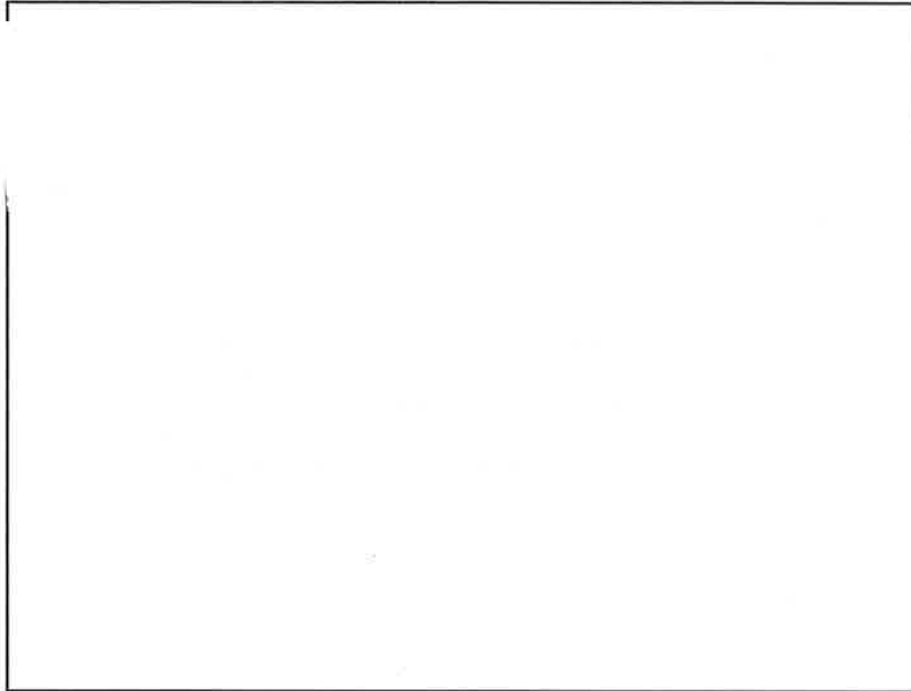
2016-06-08



6



7



Övriga händelser i ärendet

Återstående frågor och tidplan

-
-
-
-
- **Beslut i KF inom 2016, remiss i berörda nämnder och styrelser?**



Aktuell läge Gullbergsvass

Carl-Anton Holmgren

Aktuella frågor för Gullbergsvass



31



**ALVSTRANDEN
UTVECKLING**
UTVECKLING I GÖTEBORGS LÄN

Aktuella frågor för Gullbergsvass

Stora infraprojekt



32

Aktuella frågor för Gullbergsvass

Stora infraprojekt



Markägarfrågor



33

Aktuella frågor för Gullbergsvass

Stora infraprojekt



Markägarfrågor



Större förändringar
innan 2021



34

ALVSTRANDEN
UTVECKLING

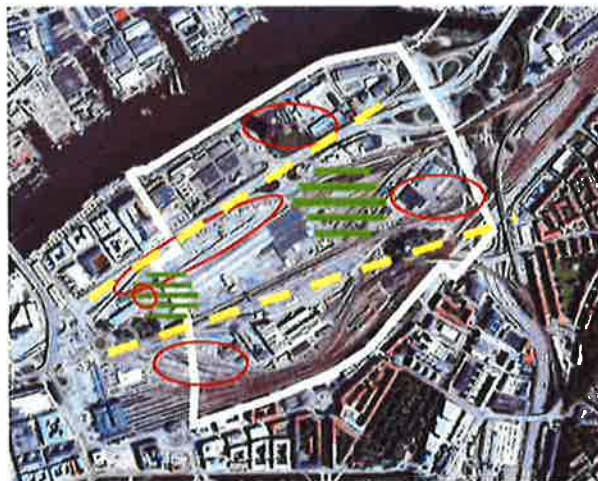
Aktuella frågor för Gullbergsvass

Utmaningar

- Olika faser
- Strukturell påverkan
- Terminalbyggnaden

Möjligheter i närtid

- Stötta stadsutveckling lokalt i samverkan
- Utvecklingsfrågor
- Hög måluppfyllelse VÅ



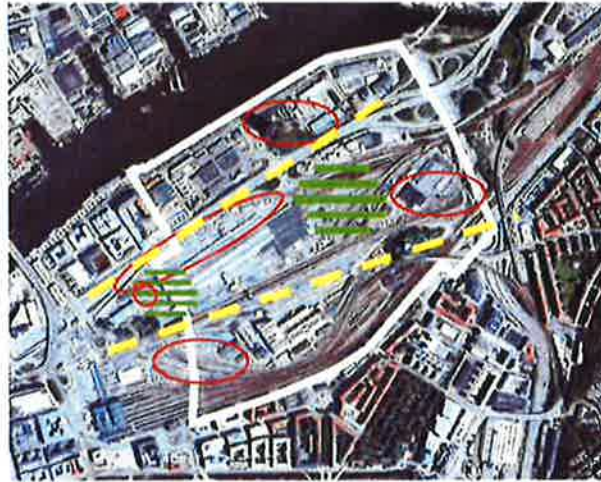
35

ALVSTRANDEN
UTVECKLING

Aktuella frågor för Gullbergsvass

Förslag:

**Fördjupad presentation
och diskussion på
nästa styrelsemöte
2016-09-23.**





Terminaler för färjeverksamhet - Majnabbe och Masthugget



BILAGA D

Dnr 0243/16



Stadsledningskontoret

2016.04.19

RUNE ARNESEN, ÅSA SWAN

REMISSVAR. KONCESSIONSAVTAL MELLAN GÖTEBORGS HAMN OCH STENA LINE AB, DANMARKSTERMINALEN OCH TYSKLANDSTERMINALEN, SÖDRA ÄLVSTRANDEN, INOM STADSDELEN MAJORNA- LINNÉ (DNR 0443/16)

Stadsledningskontoret har översänt koncessionsavtal mellan Göteborgs Hamn och Stena Line AB för yttrande. Stadsledningskontoret bereder ärendet inför ett slutligt ställningstagande av kommunfullmäktige. Älvstranden Utveckling AB (Älvstranden) har granskat handlingarna utifrån ägardirektivet, ett genomförande av Vision Älvstaden, samt utifrån rollen som markägare och konsortiepart inom det pågående planarbetet runt Järnvågen/Masthugget.

Sammanfattning

Syftet med avtalet mellan Göteborgs Hamn och Stena Line AB (Stena) är att:

- bereda möjlighet för Stena att behålla sin verksamhet för Danmarkstrafiken på Masthuggskajen under än längre tidsperiod än vad nuvarande avtal anger.
- att Stena Line AB lämnar Majnabbehamnen (där nuvarande Tysklandsterminalen ligger) tidigare än vad gällande avtal anger och att tysklandstrafiken flyttas till ytterhamnen

Älvstrandens bedömning är att under förutsättning att de ekonomiska konsekvenserna för staden (inte endast från perspektivet Göteborgs Hamn) är acceptabla, bör ett nytt koncessionsavtal för Majnabbe/ Tysklandsterminalen och Masthuggskajen/Danmarksterminalen kunna godkännas.

Älvstrandens uppdrag, att arbeta för ett genomförande av Vision Älvstaden, är begränsad till området Älvstaden där Majnabbe och Fiskhamnen inte ingår. För delar inom Älvstaden som berörs av avtalet ser Älvstranden negativa konsekvenser för den planerade första delen av utbyggnaden på Masthuggskajen och det uppehåll avtalet innebär för kommande utveckling för området Masthugget.

BILAGA D

REMISSVAR. KONCESSIONSAVTAL MELLAN GÖTEBORGS HAMN OCH STENA LINE AB, DANMARKSTERMINALEN OCH TYSKLANDSTERMINALEN, SÖDRA ÄLVSTRANDEN

Masthuggsområdet ingår i den Älvstadsövergripande överenskomna färdplanen, som anger volymer och tempo för utvecklingen av Älvstaden. Då utvecklingen i Masthugget, som ingår i Södra Älvstranden, förskjuts i tid är det angeläget att säkerställa resurser för att kunna öka tempo på annat håll och på så sätt kompensera framdriften och undvika glapp i den överenskomna takten. För den del av Masthugget, etapp II, som nu förskjuts i tid är den bedömda potentialen ca 1200 bostäder i tillägg till verksamheter längs leden.

För att klara överenskomna nivåer gällande utbyggnad av bostäder och verksamheter, behöver staden vid en framflyttning av tidplanen för Masthugget etapp II, omdirigera resurser till ett område med jämförbar utbyggnadspotential.

Vid en förlängning av avtalet är det angeläget att anpassa hamnverksamheten inom kajområdet inför en eventuell sträckning av linbana över Masthuggskajen, där ett torn behöver placeras på kajområdet. Linbanans alternativ A medför en placering av tornet inom detaljplanen för Masthugget och alternativ B innebär en tornplacering utanför planområdet – båda med placering på kaj.

Ärendet

Gällande koncessionsavtal för terminalen vid Masthuggskajen löper ut december 2019, och för terminalen vid Majnabbe löper avtalet ut december 2024. Det nya avtalet innebär för Masthuggskajen en förlängning till 2035 med en, för Göteborgs hamn, option att häva avtalet från och med 2025. Angiven grund för hävande är betydande stadsutveckling, exempelvis tillkommande älvförbindelse. Om avtalet hävs i förtid ska Stena Line AB ersättas restvärde för investeringar för hamnändamål gjorda inom Masthuggsterminalen efter det att nytt avtal tecknats.

Stena Line AB har rätt att säga upp avtalet tidigast 2025. Stena Line AB ska vidare förbinda sig att göra åtgärder vid Masthuggsterminalen som konkretiseras inför beslut i kommunfullmäktige för att integrera den med omgivande bebyggelse. (se förslag från Älvstranden under rubrik Älvstrandens synpunkter/Avtalet)

För Majnabbeterminalen innebär det nya avtalet en förkortning av gällande avtalstid, december 2024, till december 2020. För att utvärdera möjligheterna till en samlokalisering till Majnabbe har en förstudie, daterad 2016.01.19 genomförts. Förstudien är ett underlag för beslut avseende möjligheterna till samlokalisering. Inom förstudien har övergripande frågor rörande terminallayout, trafiksituationen för Oscarsleden och trafiknot, kostnadskalkyl, tidplan, verksamhetsstillstånd och planförutsättningar utretts och analyserats.

Förstudiens slutsats att en samlokalisering vid Majnabbe inte är genomförbar givet investeringsbehov och osäkerheter kopplat till verksamhetsstillstånd.

BILAGA D

REMISSVAR. KONCESSIONSAVTAL MELLAN GÖTEBORGS HAMN OCH STENA LINE AB, DANMARKSTERMINALEN OCH TYSKLANDSTERMINALEN, SÖDRA ÄLVSTRANDEN

Älvstrandens synpunkter

Enligt ägardirektivet för Älvstranden ska bolaget ansvara för ett genomförande av Vision Älvstaden inom området Älvstaden. Bolaget ska utifrån stadens perspektiv driva processen med att genomföra Visionen med hjälp av marknadens aktörer. Älvstranden ser en utveckling på de aktuella kajområdena där markanvisade byggherrar från ett tidigt skede agerar markägare för kvartersmark och fastighetskontoret för allmän platsmark och att utvecklingen av området sker i samverkan parterna emellan.

Konsekvenser för pågående planarbete

Det pågående planarbetet med Masthugget påverkas av en förlängning av avtalet för Stena vid Masthuggskajen genom att höjder på byggnader vid vattnet måste anpassas till säkerhet för färjetrafiken, säkerhetsavstånd måste säkras, påverkan av industribuller måste ytterligare belysas mm vilket innebär att exploateringsgraden i attraktiva lägen påverkas och därmed exploaterings-ekonomi.

Konsekvenser för framtida stadsutveckling

Älvstranden ser följande konsekvenser för framtida stadsutveckling:

- För att klara överenskomna nivåer gällande utbyggnad av bostäder och verksamheter (Färdplanen för Älvstaden, utbyggnad med femårsintervall fram till 2035, godkänd av Älvstadens styrgrupp 2015-11-25), behöver staden vid en framflyttning av tidplanen för Masthugget etapp II, omdirigera resurser till ett område med jämförbar utbyggnadspotential. Färdplanens utbyggnadstakt maximerar vad stadens förvaltningar och bolag i dagsläget kan planera och genomföra, där en omDispositionering av resurser mellan områden är möjlig.
- Ett förverkligande av Vision Älvstadens tre strategier: möta vattnet, hela staden och stärka kärnan kommer inte att kunna förverkligas på Masthuggskajen så länge färjeterminalen ligger kvar.
- Det blir ett önskat uppehåll i den stadsutvecklingen på Masthugget samt att det tar längre tid innan investeringar gjorda i etapp I får full effekt. Flera investeringar är förberedelser för etapp II.
- Färjetrafiken innebär en europaväg fram till färjan med tillhörande höga hastigheter, luftföroreningar och bullerproblem för omgivningen. Det innebär även fortsatt tung trafik med lastbilar in i den planerade, kommande, blandstaden med bostäder, skolor, mm. Lastbilsuppställningen är ytkrävande och bidrar till buller- och luftföroreningsproblematik. En önskad nedgradering av Oscarsleden till stadsboulevard skjuts framåt och barriären mot älven blir kvar under en längre tidsperiod.

BILAGA D

REMISSVAR. KONCESSIONSAVTAL MELLAN GÖTEBORGS HAMN OCH STENA LINE AB, DANMARKSTERMINALEN OCH TYSKLANDSTERMINALEN, SÖDRA ÄLVSTRANDEN

Avtalet

Enligt underlaget ska Stena förbinda sig att göra åtgärder vid Masthuggsterminalen som konkretiseras inför beslut i kommunfullmäktige för att integrera den med omgivande bebyggelse. För Älvstranden är en angelägen fråga vilka åtgärder Stena vill åta sig för att integrera färjeverksamheten med staden / stadsutvecklingen. Detta kan göras genom att:

- Lämna ytor som kan bli tillgängliga för allmänheten (t ex möjliggöra kopplingen till vattnet i från Masthuggstorget)
- Reducera uppställningsytorna – alternativt flytta uppställningsplats för lastbilar till utanför området – köra rakt på färjan.
- Lägga om verksamheten. En färja för persontrafik och eventuellt personbiltrafik skulle enklare kunna kombineras med stadslivet.
- Anpassa verksamheten inför en eventuell sträckning av linbana över Masthuggskajen, där ett torn kan behöva placeras på kajområdet.

För att inte skapa låsningar för den fortsatta stadsutvecklingen ser Älvstranden det positivt att avtalet medtagit en möjlighet att häva avtalet, angivet med möjligt skäl för hävande av avtalet - betydande stadsutveckling, t ex ny älvförbindelse.

Ekonomiska perspektivet

Inom detaljplan Järnvågsgatan görs en del investeringar i infrastruktur som inte kommer att få fullt genomslag förrän resterande del av kajen byggs ut. Förlängd färjetrafik omöjliggör att bygga högre ute på kajen. Om Stena hade flyttat i 2020 hade det varit möjligt att i planbestämmelserna för etapp 1 reglera byggnadshöjd före och efter 2020. Kajområdet kommer att vara möjligt att byggas ut först efter 2020 varför en högre exploatering är svår att genomföra.

Färjetrafikens betydelse för staden behöver ytterligare belysas och de positiva effekter som uppges behöver en tydligare beskrivning (t ex de intäkter från turismen relaterat till verksamheten).

Konsekvenser för ersättning vid Stenas framtida avetablering: inlösesumman bör moträknas i hyresintäkter/markpris till Gbg Hamn för den förlängda perioden.

Barnperspektivet

En förflyttning av färjetrafik från stadskärnan skulle medföra en positiv inverkan på miljöförutsättningarna, vilket är positivt för barn och unga som växer upp i innerstaden.

Sociala aspekter

Kvarvarande färjetrafik har stort värde för många göteborgare. Historiska kopplingar, levande hamnstad mm

BILAGA D



REMISSVAR. KONCESSIONSAVTAL MELLAN GÖTEBORGS HAMN OCH STENA LINE AB, DANMARKSTERMINALEN OCH TYSKLANDSTERMINALEN, SÖDRA ÄLVSTRANDEN

Miljöperspektivet

Danmarkstrafiken innebär att Oscarsleden är ett riksintresse vilket innebär att Oscarsleden måste lämnas oförändrad till dess att trafik flyttar ut. Det går mycket tung trafik till terminalen och trafik och färjetrafik bidrar till luftföroreningar samt buller. Efter utbyggnationen av etapp I tillkommer ca 1200 nya bostäder som påverkas av färjetrafiken och den påverkan på miljön som verksamheten medför.

Omvärldsperspektivet

Inga konsekvenser har funnits utifrån omvärldsperspektivet.


Markägarfrågor och avtal

Då Göteborgs Stad genom fastighetskontoret och Göteborgs Hamn äger marken påverkas inte Älvstranden av markägarfrågor och avtal i nuläget.

Styrelsebehandling

Yttrandet har inte varit uppe för styrelsebehandling.

Med vänlig hälsning
ÄLVSTRANDEN UTVECKLING AB


Lena Andersson
VD