



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

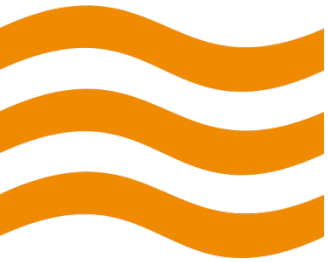
En del av
Göteborgs Stad

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling

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

Ordinarie styrelse- sammanträde

2022-06-13

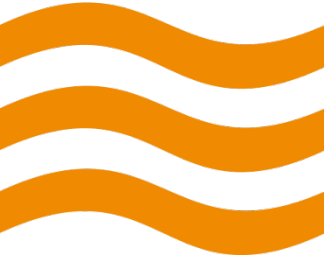


1. Sammanträdet öppnande.
2. Fastställa dagordning.
3. Utse justerare att tillsammans med Ordförande justera dagens protokoll.
4. Fråga om jäv.



5. Protokoll
styrelsesammanträden
2022-04-25.

Rickard Eriksson, Ordförande.



6. Ägarombud för årsstämmor i koncernbolag.*

Beslutsärende.

Ulf Johansson, Styrelsesekreterare.

Förslag till beslut: Ägarombud för årsstämmor i koncernbolag.

Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB beslutar att i:

A. Norra Älvstranden Utveckling AB utse Rickard Eriksson som ombud och föra ägarens talan och bevaka dess rätt på årsstämma 2021 i:

- Fastighets AB Fribordet.
- Norra Älvstranden Bostäder AB.
- Norra Älvstranden Service AB.
- GVA Fastigheter AB.
- Ferux Fastighet i Göteborg AB.
- Fripoint AB.

Förslag till beslut, forts: Ägarombud för årsstämmor i koncernbolag.

Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB beslutar att i:

B. Södra Älvstranden Utveckling AB utse Rickard Eriksson som ombud och föra ägarens talan och bevaka dess rätt på årsstämma 2021 i:

- Älvstranden Gullbergsvass AB.

C. Norra Älvstranden Service AB utse Rickard Eriksson som ombud och föra ägarens talan och bevaka dess rätt på årsstämma 2021 i:

- Torphuset Fastighets AB.
- Eriksbergs Förvaltnings AB.
- Fastighets AB Navet.
- Lindholmospiren Beta AB.
- Menlin Fastighets AB

Förslag till beslut, forts: Ägarombud för årsstämmor i koncernbolag.

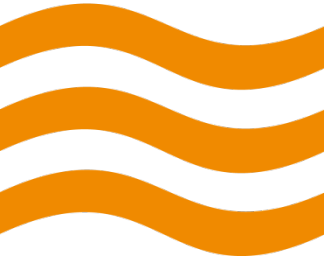
Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB beslutar att i:

D. Menlin Fastighets AB utse Rickard Eriksson som ombud och föra ägarens talan och bevaka dess rätt på årsstämma 2021 i:

- Fastighets AB Radny.
- Fastighets AB Vinstra.
- Fastighets AB Esterel.
- Fastighets AB Raila.

E. Fripoint AB utse Rickard Eriksson som ombud och föra ägarens talan och bevaka dess rätt på årsstämma 2021 i:

- Göteborgs Frihamns AB.
- S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB.



7. Nytt, tillfälligt ägardirektiv Ukraina-krisen.

Beslutsärende.

Ulf Johansson, Styrelsessekreterare.

Nytt tillägg.

”Göteborgs Stads bolagsstyrelser får mandat att samordna och genomföra uppdrag utifrån behov som uppstår som en konsekvens av kriget i Ukraina, även då ansvaret inte framgår av respektive bolags ordinarie ägardirektiv.”

Utökad ekonomiskt handlingsutrymme.

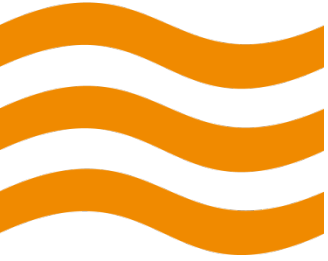
Samtliga bolag i Göteborgs Stad får under år 2022 ett utökad ekonomiskt handlingsutrymme för att hantera kostnader som direkt är hänförliga till hanteringen av flyktingkrisen i Ukraina.

Vad det innebär rent formellt.

Extra bolagsstämma per capsulam den 15 juni.

Förslag till beslut: Nytt, tillfälligt ägardirektiv Ukraina-krisen.

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB beslutar att kalla till extra bolagsstämma per capsulam den 15 juni 2022 för att anta Tillfälligt generellt ägardirektiv med anledning av Ukraina-krisen, fastställt av Kommunfullmäktige den 6 april 2022.

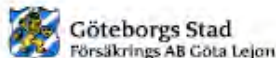


8. Försäkringsprogram.

Beslutsärende.

Charlotte Nyström, Bolagsjurist.

Försäkringsprogram – särskilt om styrelsen ansvarsförsäkring



Översikt försäkringar 2022

Älvstranden Utveckling AB inkl. dotterbolag

Försäkring	Period	Försäkringsgivare	Försäkringsbelopp	Självrisk	Premie	Kommentarer
Egendom Hyresförlust	2022-01-01–2022-12-31	Göta Lejon	Enligt försäkringsbevis 221 Mkr	5 basbelopp	4 795 344 kr	
Ansvarsförsäkring	2022-01-01–2022-12-31	Göta Lejon	300 Mkr per skada	0,5 basbelopp	75 573 kr	
Förmögenhetsbrott	2022-01-01–2022-12-31	Göta Lejon	100 Mkr	2,5 Mkr	13 634 kr	Självrisk vid "social manipulering" * 5 Mkr
Fordon	2022-01-01–2022-12-31	Göta Lejon	Ej tillämpligt	Se bilaga	1 032 kr	Skadehantering ingår
Tjänstereseförsäkring	2022-01-01–2022-12-31	Euorepeiska ERV	Invaliditet 1 Mkr	Ingen självrisk	422 kr	
VD & Styrelseansvar	2021-01-01–2021-12-31	RiskPoint	50 Mkr	Ingen självrisk	3 675 kr	
Miljöförsäkring	2022-01-01–2022-12-31	AXA XL	300 Mkr	5 Mkr	25 000 kr	

Försäkringsprogram – särskilt om styrelsens ansvarsförsäkring.

- Göteborgs Stad har genom Försäkrings AB Göta Lejon, tecknat en VD & Styrelseansvarsförsäkring för stadens alla bolag.
- Försäkrad är samtliga fysiska personer, före detta, nuvarande eller framtida vd, styrelsemedlemmar och suppleanter, ledningsorgan inom koncernen, samt övriga anställda som kan bli föremål för ett personligt ledningsansvar inom koncernen.
- Alla Älvstranden-bolag omfattas därför.

VD- & Styrelseansvarsförsäkring.

- Försäkringsgivare är fyra utländska försäkringsbolag.
- Försäkringsperiod: 2022-01-01–2022-12-31.
- Premie: 200 000 kr/år för Älvstranden Utveckling.
- Försäkringsbelopp: 50 000 000 kronor per skada, ingen självrisk (dock vissa undantag, till exempel böter 2 500 000 kr och vid skada i USA är självrisk 25 000 kr.

Omfattning – ren förmögenhetsskada.

- Gäller skadestånd och personligt betalningsansvar för ren förmögenhetsskada framställt mot försäkrad person i dennes egenskap av VD, medlem av styrelse, styrelsekommitté eller motsvarande ledningsorgan i koncernen.
- Försäkringen omfattar krav och anspråk avseende personligt ledningsansvar grundade på brott mot bolagsordning, aktiebolagslag, eller i övrigt tillämplig lagstiftning.

Omfattning – ren förmögenhetskada.

- Försäkringsgivaren ska för den försäkrades räkning:
 - a) utreda om skadeståndsskyldighet föreligger,
 - b) förhandla med den som kräver skadestånd,
 - c) föra talan vid rättegång/skiljenämnd och betala rättegångskostnaderna
 - d) betala skadeståndet.

Omfattning – böter och avgifter m.m.

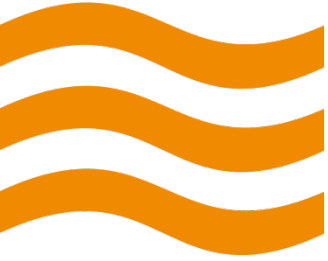
- Försäkringen omfattar också böter och avgifter i samband med ett krav som i övrigt omfattas av denna försäkring och för vilka en försäkrad personligen svarar, dock INTE till exempel:
 - uppsåtlig handling eller underlåtenhet eller i fall där försäkrad erhållit personlig vinning eller fördel, eller
 - Böter/avgifter som uppkommer till följd av straffrättsligt eller kriminellt förfarande
 - Försäkringen ersätter kostnader för försäkrad person i samband med att denne anklagas förorsakande av annan persons död

Hantering av krav.

- Hantering av ev krav hanteras av RiskPoint.
- Anmälan av skada ska anmälas snarast möjligt efter det att kravet har framställts skriftligen.
- Man har även rätt att skriftligen anmäla omständigheter eller händelser vilka rimligtvis kan antas komma att leda till krav som omfattas av denna försäkring.

Förslag till beslut: Försäkringsprogram.

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB fastställer försäkringsprogrammet för Älvstranden-koncernen för 2022.



9. Ramäskande Skeppsbron.

Beslutsärende.

Fredrik Kogerfelt, Programledare.



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

Bakgrund.

Detaljplan.





Byggrätt Rosenlund

Merkurhuset

Kv. Redaren

Redarparken

Nockenhuset

Kvarter B

Kvarter A

Triangeltomten

Kajhusen

Stenpiren

SKEPPSBRON

KF:s genomförandebeslut.



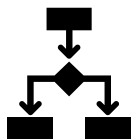
Utreda förutsättningar för detaljplaneändringar i syfte att **öka exploateringsvolymen.**



Den **yttre gestaltningen** av tillkommande nyproduktion ska vara i **klassisk, traditionell stil av god kvalitet.**



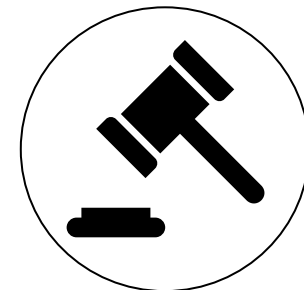
Nyproduktionen i kvarteret Redaren utvecklas som **hyresrätter** i samverkan med Förvaltnings AB Framtiden.



Älvstranden Utveckling AB ska **aktivt samordna** berörda förvaltningar och bolag så att genomförandet av omvandlingen av Skeppsbron följer den beslutade inriktningen.



Kommunfullmäktige fastställer det **maximala nettoresultatet** för projekt Skeppsbron till maximalt **minus 860 miljoner kronor.**





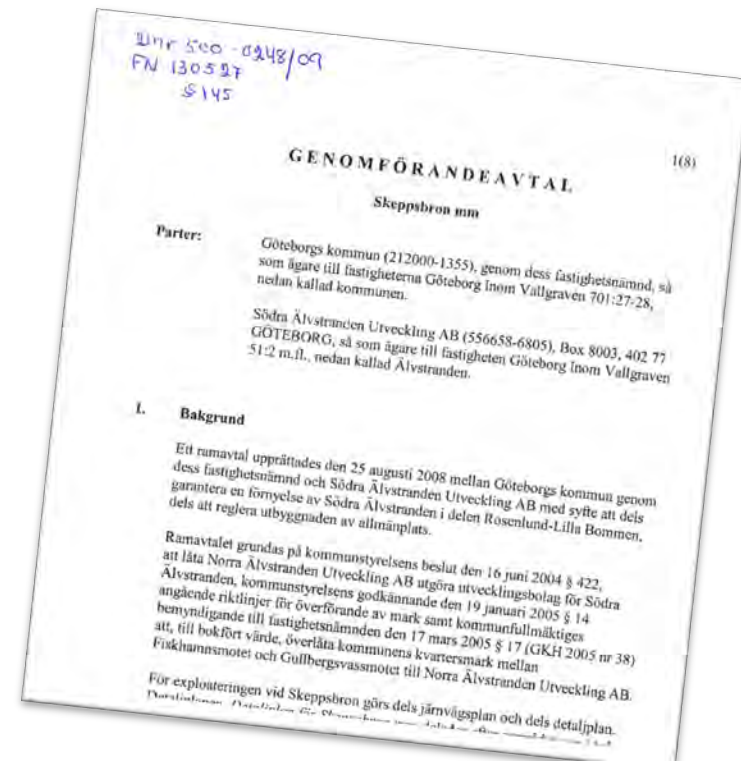
ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

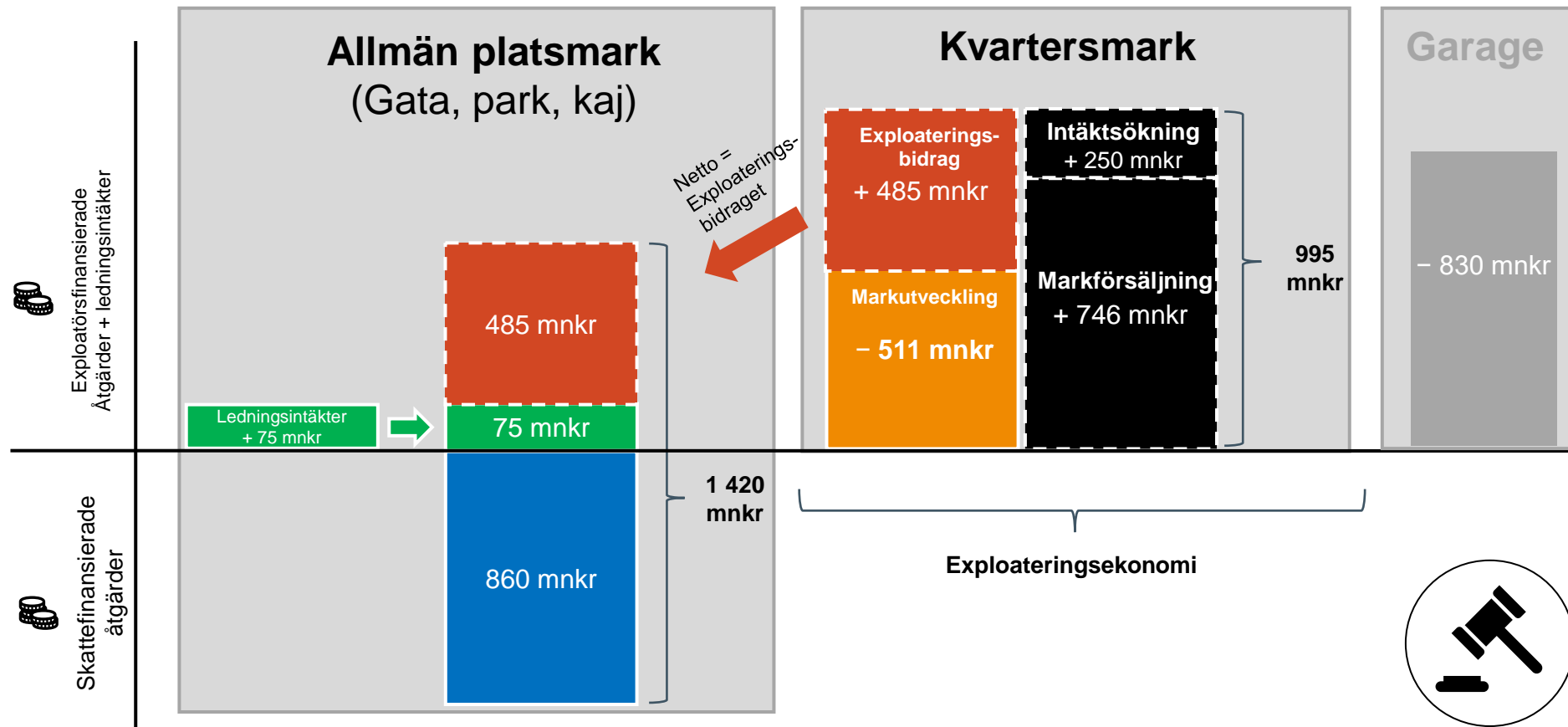
Ekonomi.

Genomförandeavtal.

*”Älvstranden Utveckling erlägger exploateringsbidrag motsvarande bolagets nettoresultat i projektet. En ökning av Älvstrandens intäkter leder därmed till en lika stor ökning av exploateringsbidraget. På motsvarande sätt innebär en minskad intäkt för Älvstranden att exploateringsbidraget sjunker med samma belopp. **Nettot som finns kvar av Älvstrandens resultat efter att byggrätter har sålts och efter att avdrag för Älvstrandens markutvecklingskostnader i Skeppsbron har gjorts kommer att erläggas till Trafikkontoret”***



Programmets totalekonomi.

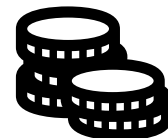


Exploateringsintäkter – 996 mnkr.

MARKFÖRSÄLJNING	Byggrätter Skeppsbron - försäljningsintäkter						2022-04-10
	Byggrätter	Byggherre	Kategori	(BTA) m ²	kr/m ²	Total intäkt (mnkr)	Kommentar
	A) Verkstaden Nord	Nodr (Veidekke)	Bostadsrätt	12 930	19 600	253 428 000	Markanvisning 2017
	B) Verkstaden Syd	AF	Bostadsrätt	12 160	20 000	243 200 000	Markanvisning 2017
	C) Kajhus 1	Studor AB	Bostadsrätt	400	25 000	10 000 000	Markanvisning 2017
	D) Kajhus 2	BJC Group	Bostadsrätt	360	28 000	10 080 000	Markanvisning 2017
	F) Kajhus 4	TB-Projekt Väst	Bostadsrätt	400	30 050	12 020 000	Markanvisning 2017
	G) Kajhus 5	BJC Group	Bostadsrätt	300	28 000	8 400 000	Markanvisning 2017
	Kv Merkur - Tillbyggnad	KB-Biet	Kontor/lokaler i bv	6 000	-	11 000 000	Överlåtelseavtal 2017
	Nockenhuset inkl.grundlägg	-	Övrigt	3 000	11 500	34 500 000	Kvarstår att markanvisa
Kv Redaren	Framtiden	Hyresrätt	8 800	6 000	52 800 000	Kvarstår att markanvisa	
Kv Redaren	Framtiden	Lokaler/Förskola	1 200	4 000	4 800 000	Kvarstår att markanvisa	
Rosenlund Byggrätt	-	Parkering	5 000	2 000	10 000 000	Kvarstår att markanvisa	
Triangeltomten - bottenplan	-	Bottenvåning	232	1 500	348 000	Kvarstår att markanvisa	
Triangeltomten - 15 våningar	-	Bostadsrätter	16 950	20 000	339 000 000	Kvarstår att markanvisa	
Konsortie - andel av Programorg.	-	-	-	-	7 275 200	Konsortiet bidrar	

Summa: ~~996~~ mnkr

896 mnkr

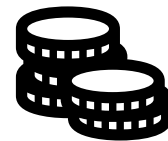
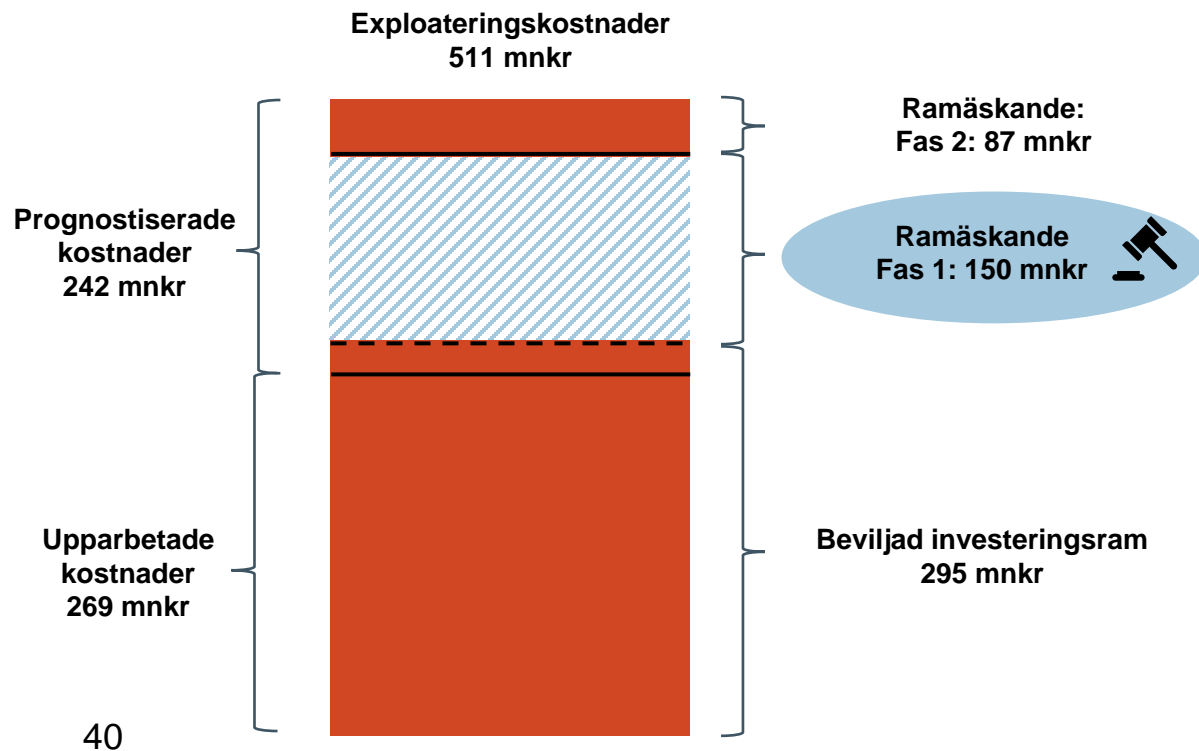


Exploaterings- kostnader – 511 mnkr.

Prognostiserade kostnader 242 mnkr	3 mnkr	- Markanvisningar	
	49 mnkr	- Oförutsedda kostnader och indexreglering	
	89 mnkr	- Programledning, projektledning, utredningar	
	114 mnkr	- Marksanering - Arkeologi - Grundläggning Nockenhuset	
Upparbetade kostnader 269 mnkr	30 mnkr	- Markförvärv	
	90 mnkr	- Ersättning till P-bolaget för grundläggning av ovanpåliggande byggrätter och allmänplatsmark	
	150 mnkr	- Framtagande av detaljplan - Förberedande arbeten etapp 1 (Arkeologi, grundförstärkning Merkur etc) - Program- och projektledning - Utredningsarbete - Markanvisningar och avtalsarbete	
			511 mnkr

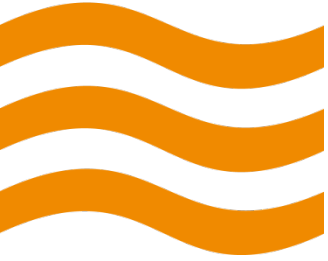


Ramäskande – 150 mnkr.



Förslag till beslut: ramäskande för Södra Älvstranden Utvecklings del i genomförandet av program Skeppsbron, fas 1.

- Styrelsen för Södra Älvstranden AB beviljar 150 mnkr inklusive moms för genomförandet av program Skeppsbron, fas 1.

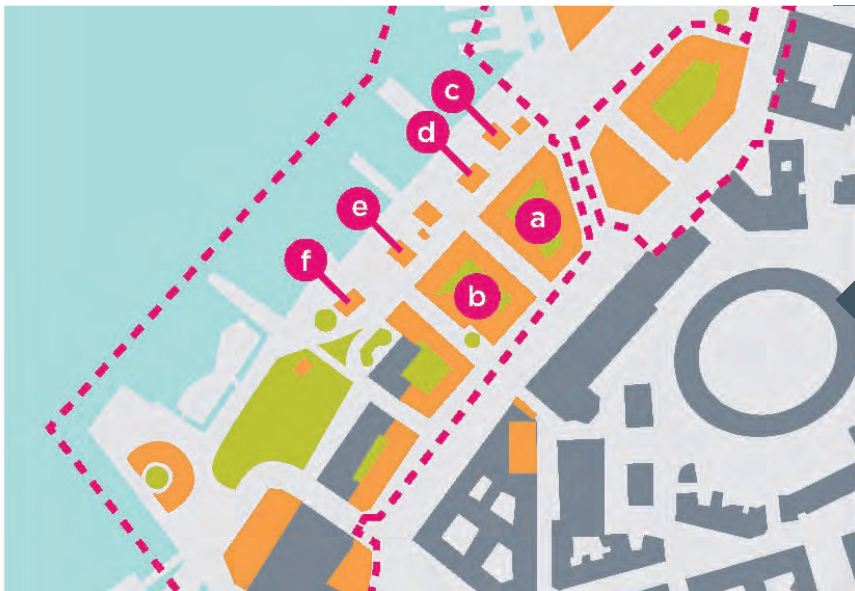


10. Förlängning av markanvisningsavtal Skeppsbron.*

Beslutsärende.

Fredrik Kogerfelt, Programledare.

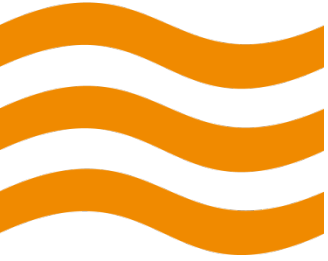
Förlängning markanvisningsavtal.



- Avtalen tecknades 2017.
- Avtalen har förlängts vid två tillfällen.
- Nuvarande avtal löper ut juni 2022.
- Markanvisningsavtalen förlängs med ytterligare 2 år med förändrade villkor.

Förslag till beslut: Förlängning av markanvisningsavtal Skeppsbron.

- Styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling AB godkänner att bolaget tecknar förlängning av markanvisningsavtal "Tillägg till markanvisningsavtal" med Nordr Sverige AB, AF Projektutveckling AB, BJC Skeppsbron AB, TB-Gruppen Projekt AB. och Studor Projektutveckling AB.
- Styrelsen ger Vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.
- Beslutet justeras direkt.



11. Statusrapport Södra Älvstranden.

Informationsärende.

Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef,
Fredrik Kogerfelt, Programledare.

SKEPPSBRON





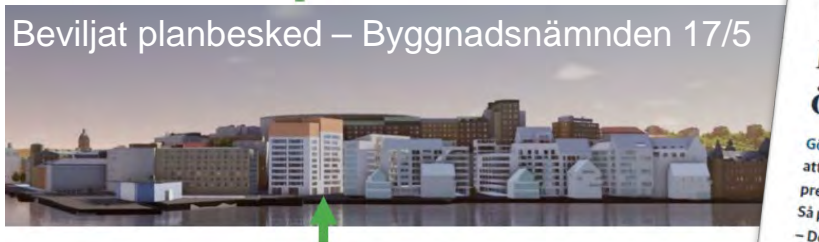
ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

Skeppsbron.

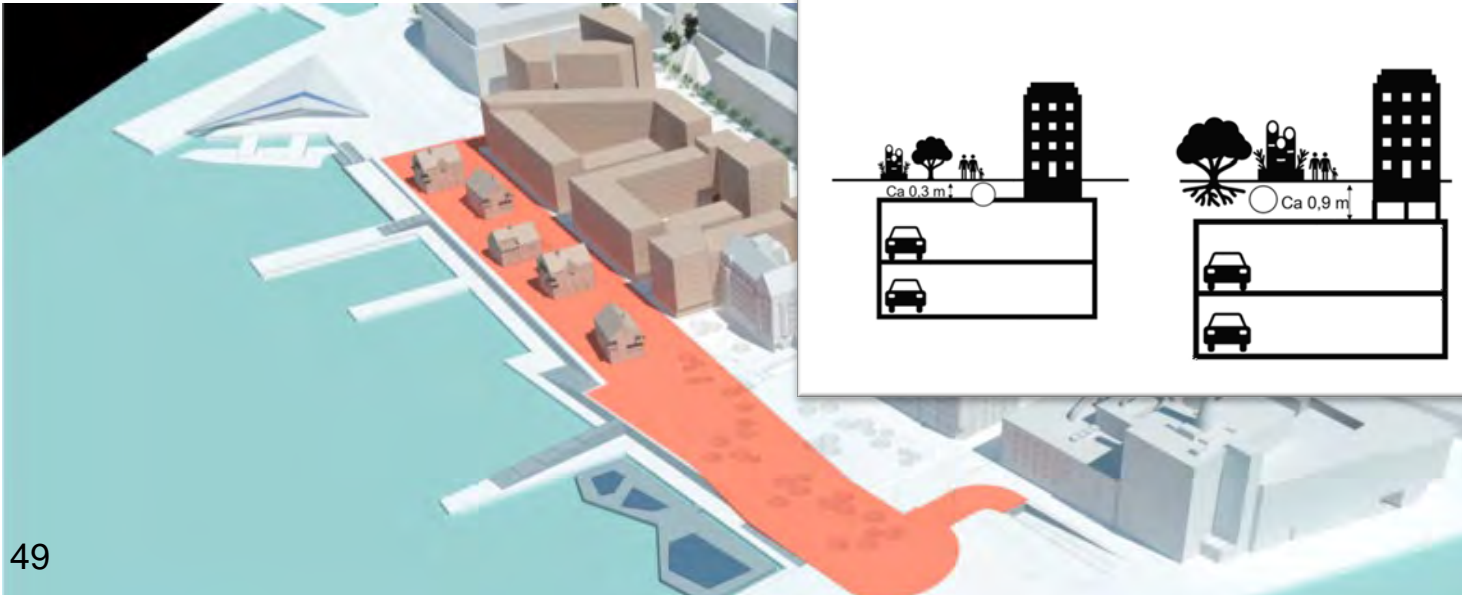
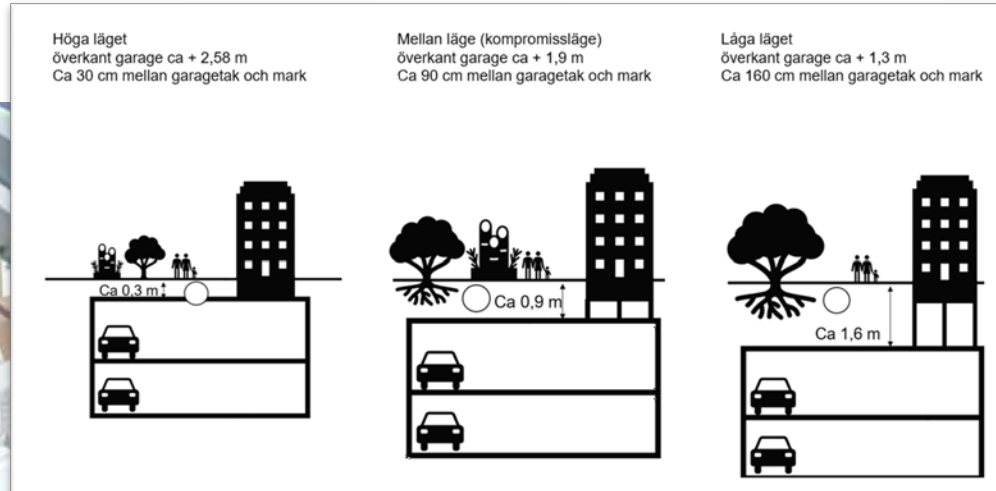
Skeppsbron i fokus:

- Triangeltomten – planbesked för ändrad byggnadshöjd.



Skeppsbron i fokus:

- Triangeltomten – planbesked för ändrad byggnadshöjd.
- **Knäckfråga: Höjdsättning av garaget.**



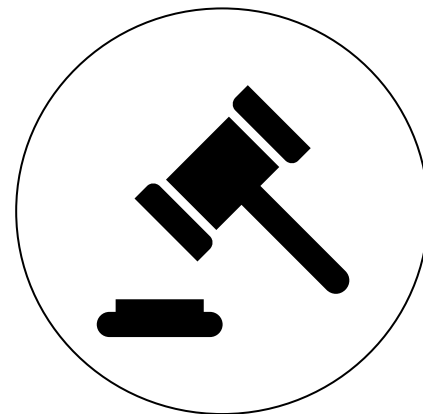
Skeppsbron i fokus:

- Triangeltomten – planbesked för ändrad byggnadshöjd.
- Knäckfråga: Höjdsättning av garaget.
- **Resumé Barnens dag 14 maj på Skeppsbron.**



Skeppsbron i fokus:

- Triangeltomten – planbesked för ändrad byggnadshöjd.
- Knäckfråga: Höjdsättning av garaget.
- Resumé Barnens dag 14 maj på Skeppsbron.
- **Ramäskande – Styrelsesammanträde 13 juni.**



Skeppsbron i fokus:

- Triangeltomten – planbesked för ändrad byggnadshöjd.
- Knäckfråga: Höjdsättning av garaget.
- Resumé Barnens dag 14 maj på Skeppsbron.
- Ramäskande – Styrelsesammanträde 13 juni.
- **Perspektiv på Skeppsbron.**

09 JUN Skeppsbrons historia med Kristian Wedel



”Studor ska rita och bygga ett litet smycke till göteborgarna och dess besökare.” Martin Dahllöf, Vd.



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

Masthuggskajen.

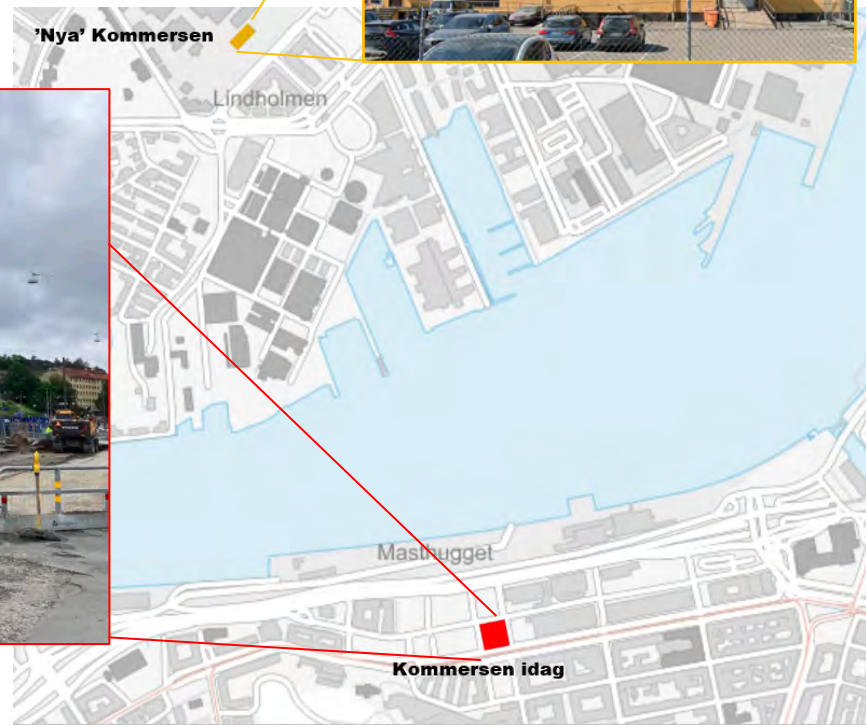
Masthuggskajen i fokus:

- P-anläggning, Masthugget Väst.



Masthuggskajen i fokus:

- P-anläggning, Masthugget Väst.
- Rivning och flytt av Kommersen.



Masthuggskajen i fokus:

- P-anläggning, Masthugget Väst.
- Rivning och flytt av Kommersen.
- **Arbetsmiljö och resurser.**



Masthuggskajen i fokus:

- P-anläggning, Masthugget Väst.
- Rivning och flytt av Kommersen.
- Arbetsmiljö och resurser.
- **Studiebesök & Informationsmöte.**





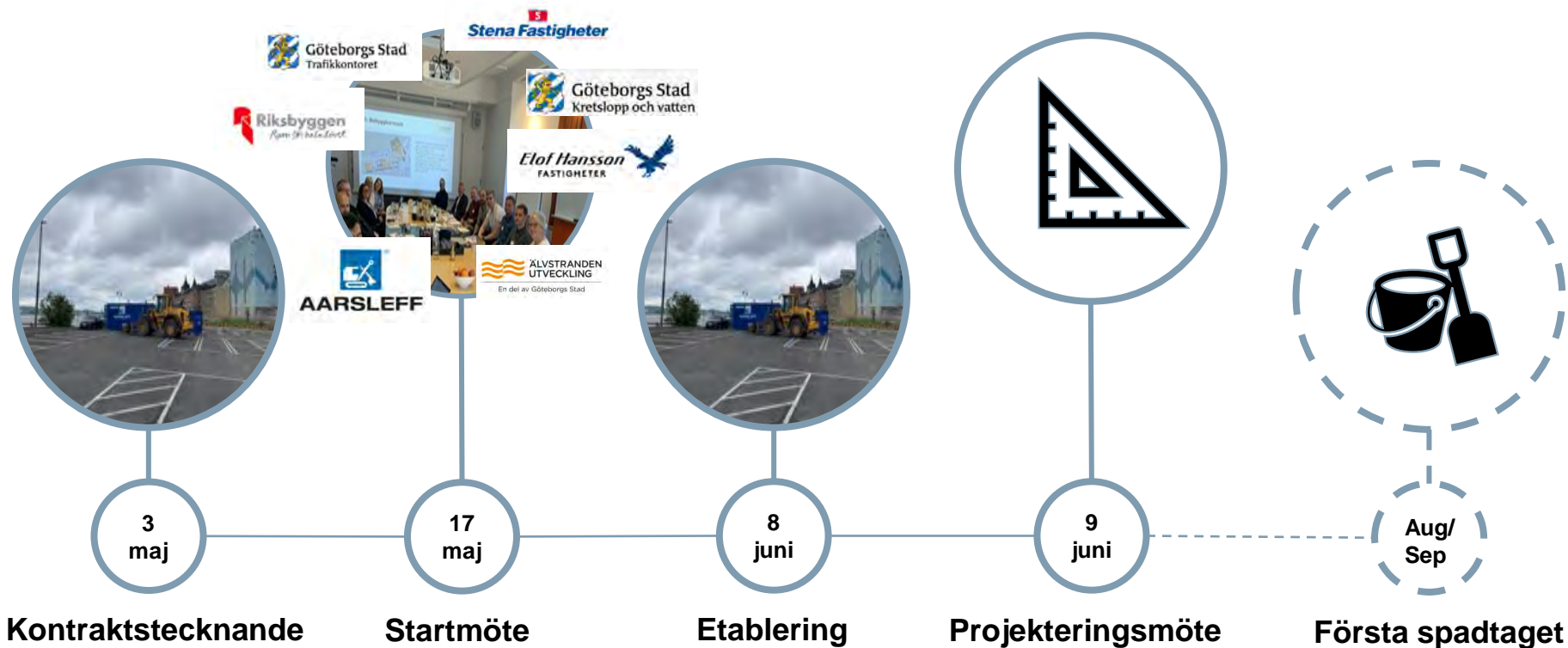
ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

Halvön.

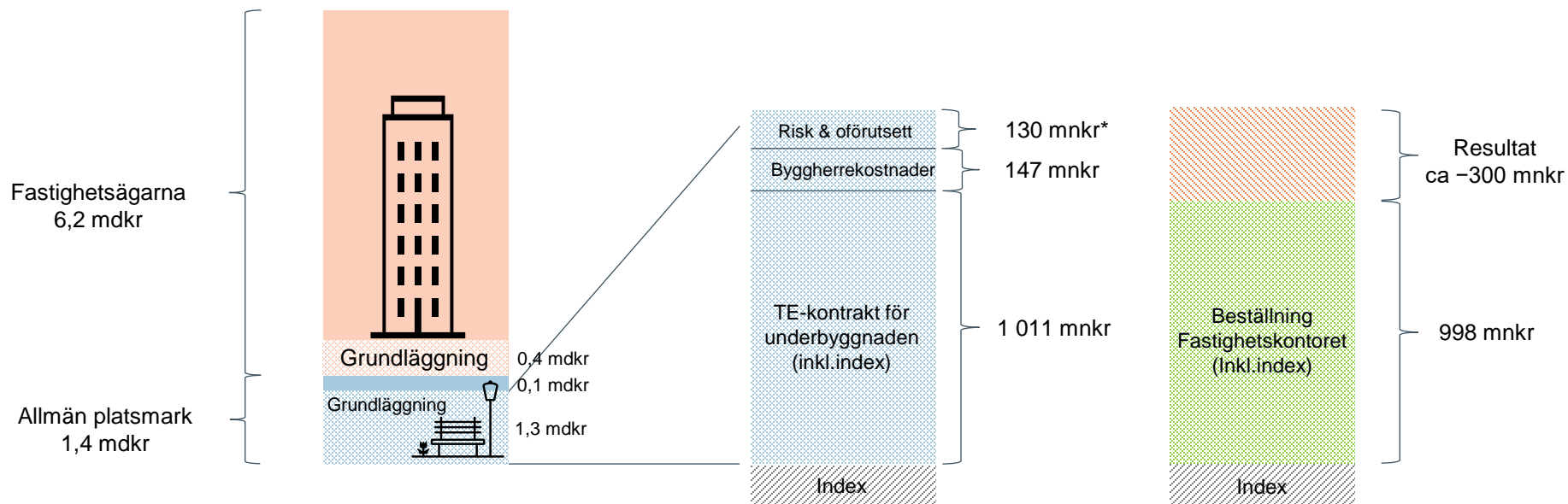
Halvön i fokus:

- Hållpunkter.



Halvön i fokus:

- Hållpunkter.
- **Ekonomi.**



Halvön i fokus:

- Hållpunkter.
- Ekonomi.
- **Gemensam projektförsäkring.**

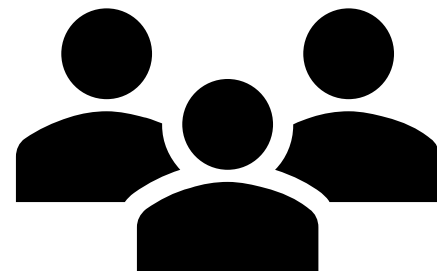
Halvön i fokus:

- Hållpunkter.
- Ekonomi.
- Gemensam projektförsäkring.
- **Överenskommelse för Drift & Underhåll.**



Halvön i fokus:

- Hållpunkter.
- Ekonomi.
- Gemensam projektförsäkring.
- Överenskommelse för Drift & Underhåll.
- **Resurstillsättning.**





12. Statusrapport uppdraget i Kommunfullmäktiges budget.

Informationsärende.

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

Direktiv för fortsatt arbete.

- Efter deltagande vid KSAU och två styrgruppsmöten: inriktning klar för kommande arbete.
- Nya förutsättningar som påverkar utgångspunkter och arbetsprocess.

Utgångspunkter.

Älvstranden Utveckling ska arbeta enligt befintligt ägardirektiv tills nytt är beslutat.

Överlåtelse av Gullbergsvass innebär att tidigare inriktning om passivt markförvaltningsbolag utgår.

Huvudsakligt scenario att pröva att genomförandet av antagna detaljplaner sker i Älvstranden Utvecklings regi, inte genom att ett särskilt genomförandebolag. Skeppsbron, Masthugget, Celsiusgatan, Säterigatan samt Lindholmshamnen samt för de övriga åtaganden i genomförandefas som bolaget har.

NOS skapar nya förutsättningar för Älvstranden Utvecklings roll och uppdrag och kräver tydliggörande av bolagets roll och ansvar i stadsutvecklingen.

Utgångspunkter, forts.

Projektets arbete kommer att lägga fokus på:

- Utredda huvudmannaskap för pågående, vilande och kommande detaljplaner i Frihamnen och Lindholmen.
- Pröva bolagets avyttringsplan rörande befintligt, färdigutvecklat fastighetsbestånd i förhållande till finansieringsbehov och affärsmodell och med hänsyn till behovet av att möta näringslivets behov på Lindholmen.
- Utredda och tydliggöra Älvstranden Utvecklings roll och ansvar i den framtida NOS.

Projektförutsättningar ur yrkandet.

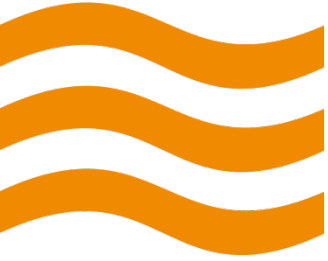
- Förändringen av Älvstranden Utvecklings roll och uppdrag ska ske på ett ansvarsfullt sätt som säkerställer att ekonomiska värden värnas och att stadens förmåga till framdrift inte försämras.
- Staden ska hedra ingångna avtal.
- Älvstranden Utveckling har samlat en unik kompetens inom bolaget som det är mycket viktigt att så långt som möjligt ta tillvara och behålla inom staden.
- Hantering av ansvaret för uppfyllandet av Vision Älvstaden behöver tydliggöras inom ramen för projektet.
- Staden ska fortsatt bedriva en aktiv fastighetsutveckling för Lindholmens näringslivskluster i nära samverkan med Lindholmen Science Park och BRG och framtida expansionsmöjligheter för näringslivsklustret i stråket Lindholmen–Frihamnen ska beaktas i den fortsatta processen.
 - Inriktningen ska vara att inga nya bolag ska inrättas för organisationsförändringen och att verksamhetsdrivande bolag ska ha en politisk styrelse.
 - Älvstranden Utveckling ska löpande ges möjlighet att följa arbetet med bolagets omställning.
- De fackliga organisationerna på Älvstranden Utveckling ska ges fackligt inflytande över förändringen.

Tidplan - övergripande

Nya nämnder (NOS)

År	2022				2023			
Aktivitet	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
FAS 1 FÖRDJUPAD UTREDNING	! [light blue bar]	[dark blue bar]	[dark blue bar]	!				
FAS 2 FÖRBEREDELSE					[dark blue bar]	!		
FAS 3 GENOMFÖRANDE							[dark blue bar]	[dark blue bar]

! = KF beslut



KF-uppdrag utredning: Analyser och konsekvenser

2022-06-13

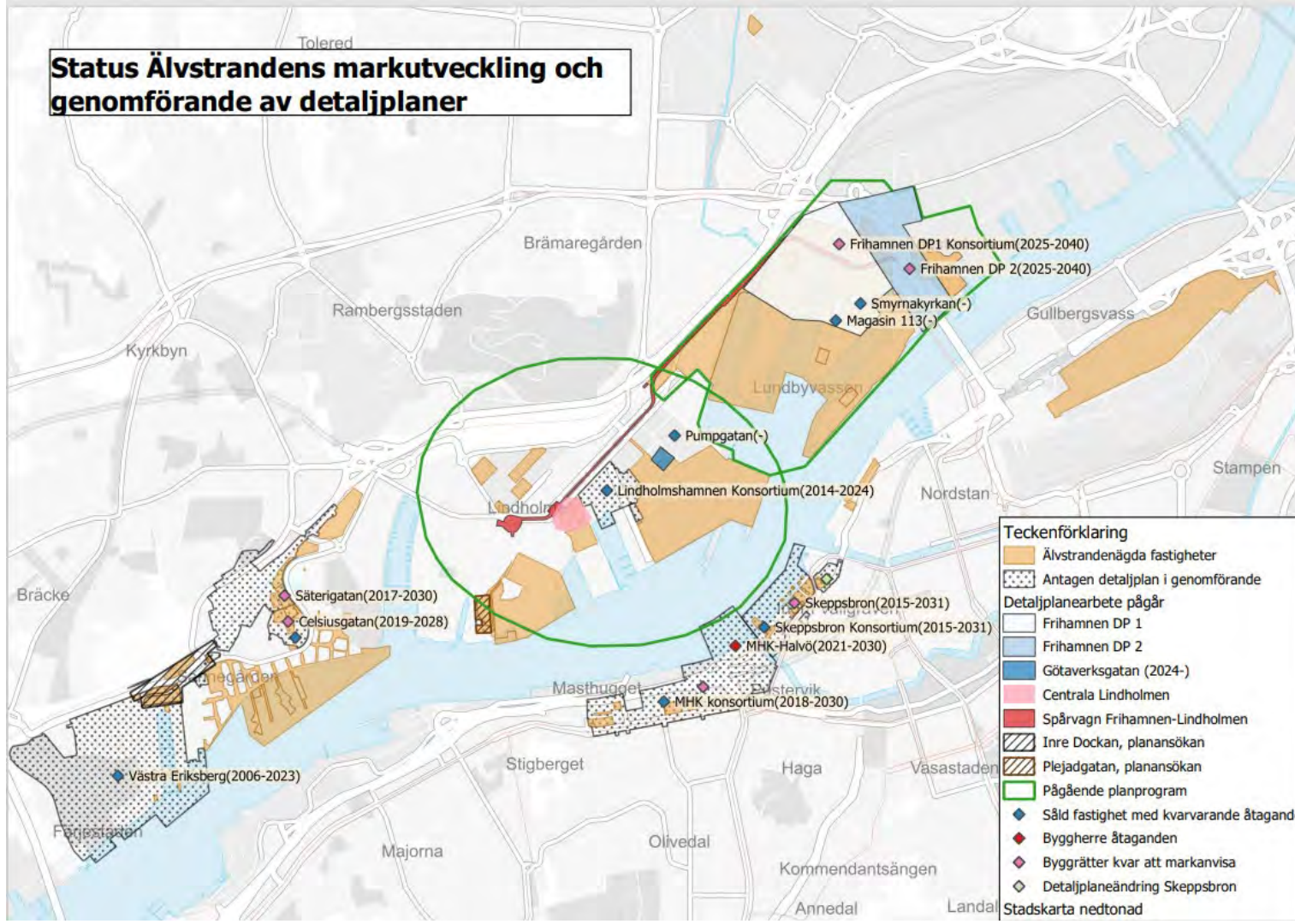
25/4 2022 gav styrelsen Vd i uppdrag att säkerställa insikter (i enlighet med KF:s beslut 24/2 2022):

- Delta i kommunstyrelsens fortsatta arbete.
 - Utarbeta insikter / underlag till det fortsatta arbetet, utdrag från KFs beslut:
 - ”ska ske på ett ansvarsfullt sätt som säkerställer att ekonomiska värden värnas och att stadens förmåga till framdrift inte försämras”
 - ”så långt möjligt ta tillvara och behålla Älvstranden Utvecklings unika kompetens inom staden”
 - ”identifiera var frågor om ekologisk och social hållbarhet ska härbärgeras”
 - ”bedriva aktiv fastighetsutveckling för Lindholmens näringslivskluster i nära samverkan med Lindholmen Science Park och BRG”
 - ”mer utförliga riskanalyser kring hur befintliga avtal och ekonomiska beroenden påverkas av den föreslagna förändringen”
 - ”studera vilka områden som Älvstranden Utveckling ska fortsätta att arbeta med”, ” mer noggrann konsekvensanalys av olika handlingsalternativ”
 - ”skiftet från bolagsform till förvaltningsorganisation påverkar stadens möjligheter att bedriva stadsutveckling”
- 71
- Återrapportera löpande till styrelsen under arbetets gång.

Status analyser och konsekvenser.

- Aktuellt utvecklingsstadium i värdekurvan för respektive projekt/mark. Redovisas i dag (Mi Mathiesen).
- Skattekonsekvenser av att överlåta respektive projekt/område till nämndsektorn. Redovisas i dag (Mi Mathiesen).
- Fastighetsrättslig bedömning av stamfastigheter Lindholmen. Pågår, förhandsinfo (Cecilia Andersson).
- PM Frihamnen – statusrapport med konsekvensanalys. Redovisas i dag (Rune Arnesen).

Status Älvstrandens markutveckling och genomförande av detaljplaner



- Teckenförklaring**
- Älvstrandenägda fastigheter
 - Antagen detaljplan i genomförande
 - Detaljplanearbete pågår
 - Frihamnen DP 1
 - Frihamnen DP 2
 - Götaverksgatan (2024-)
 - Centrala Lindholmen
 - Spårvagn Frihamnen-Lindholmen
 - Inre Dockan, planansökan
 - Plejdgatan, planansökan
 - Pågående planprogram
 - Såld fastighet med kvarvarande åtagande
 - Byggherre åtaganden
 - Byggrätter kvar att marknaisa
 - Detaljplaneändring Skeppsbron
- Stadskarta nedtonad

Älvstranden Utvecklings markutvecklingsportfölj.

+15 000 bostäder*	3 600 bostäder	4 300 bostäder	4 200 bostäder	8 800 bostäder
+700 000 BTA Lokaler*	270 000 BTA Lokaler	320 000 BTA Lokaler	200 000 BTA Lokaler	600 000 BTA Lokaler

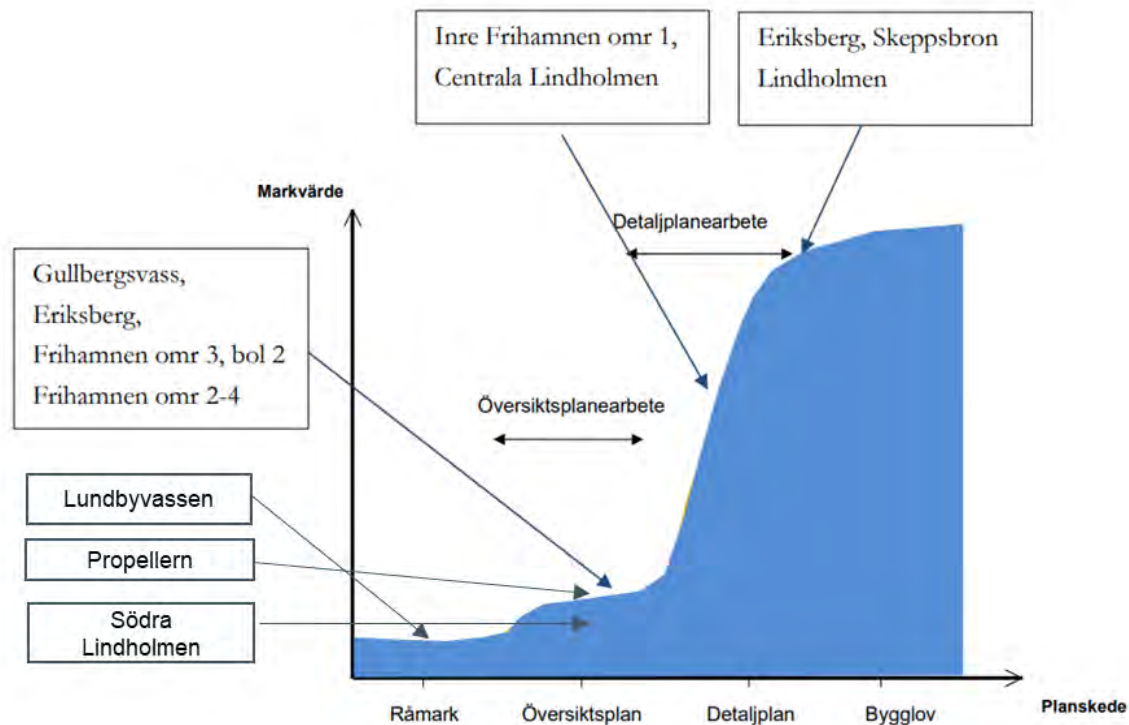


*Hela Gullbergsvass inkluderat, Älvstrandens mark cirka 1/3 av hela området.

**Inga volymer inräknade.

Schematiskt markvärde, utvecklingsskeden.

ÄLVSTRANDEN FÖRÄDLINGSSKEDE BYGGRÄTTER 2021/22



Delområde	Objekt	Råmark	Översiktsplan	Fördjupad översiktsplan / Plan program	Detaljplane- arbete pågår	Detaljplane- arbete pågår beräknas klar inom 1 år	Detaljplan antagen	Bygglovskede
Eriksberg	Celciusgatan (Förskoletomten)						x	
Eriksberg	Säterigatan						x	
Lindholmen	Lindholmen 6:9 Alt. 1						x	
Lindholmen	Lindholmen 6:9 Alt. 2			x				
Eriksberg	Spontpiren						x	
Eriksberg	Docktorget			x				
Lindholmen	Centrala Lindholmen (C1)				x			
Södra Älvstranden	Triangeltomten						x	
Södra Älvstranden	Redaren						x	
Södra Älvstranden	Huset på Skeppsbropiren						x	
Södra Älvstranden	Rosenlund		x					
Södra Älvstranden	Nordstaden		x					
Gullbergsvass	Gullbergsvass 703:17			x				
Frihamnen	Inre Frihamnen område 1				x			
Frihamnen	Yttre Frihamnen område 2-4		x					
Frihamnen	Yttre Frihamnen del av område 3 bolag 02		x					

Överlåta projekt/område till nämndsektorn.

Frihamnen	mnkr
Värdering bokslut 2021-12-31	2 063
Bolagsskatt juridisk person 20,6 %	350
Stämpelskatt 1,5 %	30

Värderingen är utförd av Newsec Advice AB 2021-12-31 i samband med årsbokslutet.
Bokföringsmässig vinst utgår från bokslutsvärderingen 2021-12-31.
Förvaltningsfastigheten Kajskjul 107 i Frihamnen ingår inte.

Överlåta projekt/område till nämndsektorn.

Lindholmen	mnkr
Värdering bokslut 2021-12-31	5 163
Bolagsskatt juridisk person 20,6 %	712
Stämpelskatt 1,5 %	78

Extern värdering av Newsec Advice AB 2021-12-31.

Alla förvaltningsfastigheter, projektfastigheter och blivande byggrätter belägna på Lindholmen ingår i värderingen.

Pågående utredning: Fastighetsrättslig utredning stamfastigheter Lindholmen.

Cecilia Andersson 2022-06-13.

Bakgrund.

Syftet med att beställa en utredning av oberoende fastighetsrättslig expert för stamfastigheterna i Älvstranden Utvecklings bestånd, är att förstå alla aspekter och vilka möjligheter som finns att stycka upp de aktuella fastigheterna med stöd av befintliga stadsplaner.

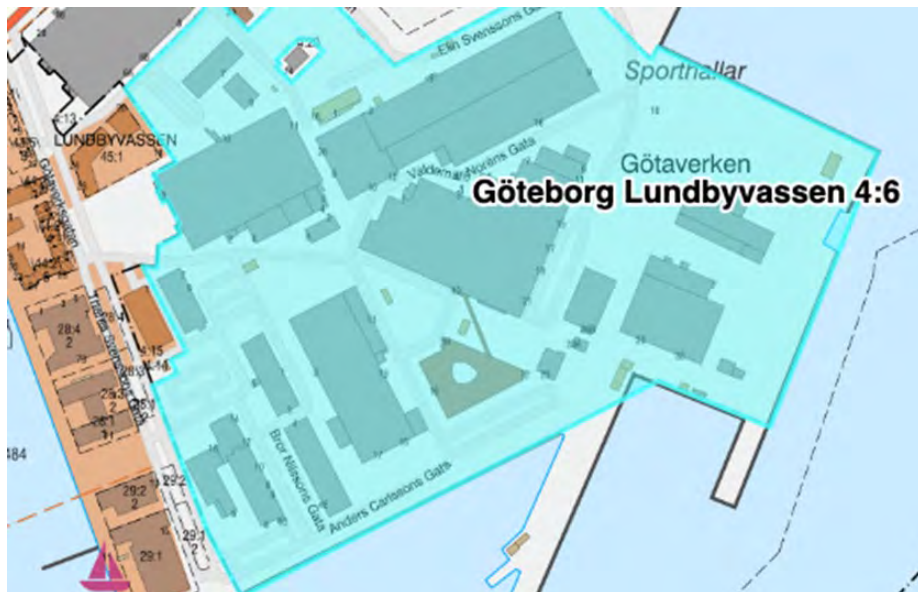
Utredningen tar inte ställning för nyttan med uppstyckningar, utan visar på vad som behövs för att blivande fastigheter ska bedömas som lämpliga fastigheter.



Bolagets största stamfastigheter.

- Gullbergsvass 703:17, ingen detaljplan.
- Frihamnen: Lundbyvassen 736:168, ingen detaljplan.
- Eriksberg: Sannegården 5:3 successiv utveckling pågår, i slutskede.
- **Lindholmen: Lundbyvassen 4:6.**
- **Lindholmen 6:9.**

Lundbyvassen 4:6 – exempel på ställningstaganden.



Lundbyvassen 4:6 är en fastighet där varvsverksamhet har bedrivits.

Allt på fastigheten har kommit till för skeppstillverkning och fartygsreparationer.

Lundbyvassen 4:6.

- Infrasystemet (rör för vatten, avlopp, dagvatten, el, ånga, lysgas, acytelen, syre, saltvatten) har alla egna röradragningar på fastigheten. Infrasystemet är privat (bolagets) alltså inte kommunalt VA osv. Respektive system behöver hanteras med servitut.
- Fastigheten är belastad av ett flertal rättigheter som till exempel fjärrkyla, gas, fjärrvärme, parkering, starkström. Rättigheterna behöver hanteras och prövas i en eventuell kommande förrättning.
- Befintlig stadsplan har ändamålet "Industri J". Reglering finns rörande byggnadshöjder och avstånd mellan byggnader.
- I det fall byggnader ska styckas av för försäljning kommer de att värderas som industri: det ändamålet som är tillåtet enligt detaljplanen.

Kommande resultat.

Den fastighetsrättsliga genomgången av stamfastigheterna kommer att samlas i en rapport som kommer kunna ge god vägledning för framtida överväganden rörande beslut om avstyckningar.

Genomgången är omfattande och en slutlig rapport kommer att levereras i månadsskiftet augusti/september.

Frihamnen - statusrapport med konsekvensanalys.

Rune Arnesen 2022-06-13.

Internt PM framtagen 2022-05-**12** - huvudpunkter om Frihamnen.

- Ägs till största del av ÄU. Övrig mark ägs av Fastighetskontoret. Avsiktsförklaring om köp.
- Bolaget bedrivit värdehöjande aktiviteter under många år. Har många åtaganden.
- Bolagets mark- och byggrättsinnehav värderat till 2,1 mdkr.
- Staden investerat stora belopp i infrastruktur och park, bolaget investerat 122 mnkr i planavgifter, utredningar, studier och eget arbete.
- Många pågående projekt: spårväg, temporära bostäder (900), Smyrna kyrkan, Magasin 113, Markanvisning 2014. Konsortium med samarbetsavtal med 8 exploatörer.
- Planarbete påbörjat. Grundig analys av struktur, innehåll, ekonomi och etappindelning genomförd och förankrad inom staden. Stöd i ÖP, FÖP och Vision Älvstaden.

Frihamnen - status utveckling detaljplaner.

- Totalt 1,5 miljoner BTA (5 x Masthuggskajen), 10 000 bostäder.
- Uppdelad i 5 etapper, varav etapp 1 och 2 utgör inre Frihamnen.
- Tidshorisont etapp 1 och 2 (680 000 BTA) klar 2040.
- Detaljplaner startat och pausat i etapp 1 och 2.
- FKs markinnehav främst etapp 2 och 4.
- Det delområde i Älvstaden där staden har störst inflytande och bästa möjlighet att förverkliga Vision Älvstaden. Stor upparbetad kunskap och kompetens.

Internt PM framtagen 2022-05-**12** – **huvudpunkter.**

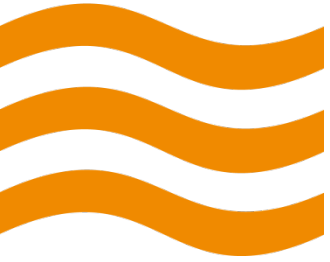
Möjligheter och risker:

- Stora möjligheter ligger i att ha full rådighet och möjlighet att planera allt ”från grunden”. Staden kan med kraft och utvisad intention maximera investeringsviljan i marknaden.
- Tekniska risker är kända och ligger huvudsaklig i kajer, högvattenskydd, grundläggning, markföroreningar och geoteknik.
- Marknadsrisk finns i behovet av att bygga verksamhetslokaler initialt för att möjliggöra bostadsbyggandet (bullerskydd).
- Stor möjlighet i att tillskapa mer mark genom utfyllnad av Lundbyhamnen och samtidigt ge stora kostnadsbesparingar för staden i kajrenoveringar och underhåll.

Internt PM framtagen 2022-05-**12** – huvudpunkter.

Fördelar med att ÄU utvecklar Frihamnen:

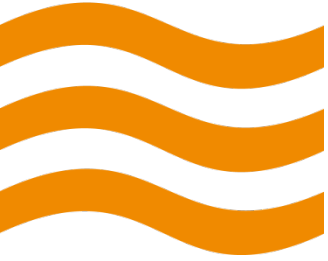
- Upparbetat kunskap om området och kompetens för utveckling genom många år. Ny kunskap och erfarenhet från Masthuggskajens Halvö.
- Bolaget kan hantera riskerna för höga exploateringskostnader.
- Bolaget säkerställer snabbast men också mest långsiktig stabil och kontinuerlig framdrift, riskfördelning med exploatörerna och kravställande enligt Vision Älvstaden.
- Stora arbetsinsatser och kostbara åtaganden (skatt m.m.) med överförande av mark och markutvecklingsuppdraget till staden undgås.
- Stora förgäveskostnader och förseningar undgås.



13.

Informationsärende:

Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling.



14. Café Fluss.

Informationsärende.

Charlotte Nyström, Bolagsjurist och
Conny Backström, Säkerhetschef.

Café Fluss – status.

- Älvstranden Utveckling har sagt upp Café Fluss arrendeavtal till den 14 mars 2022, med uppskov med avflyttningen till den 30 april 2022.
- Café Fluss har bestridit uppsägningen utan någon motivering.
- Café Fluss har ännu inte avflyttat.
- För att avhysa Café Fluss behöver Älvstranden Utveckling gå via tingsrätt och därefter Kronofogden. Älvstranden Utveckling har ännu inte skickat in stämningsansökan till tingsrätten.

Café Fluss – status.

- Älvstranden Utveckling och Café Fluss har haft två möten de senaste veckorna för att se om det finns en väg framåt med ett nytt arrendeavtal.
- Parterna behöver diskutera förutsättningarna och i så fall teckna ett nytt avtal med tydliga ramar.

Café Fluss – historik

Café Fluss har på egen hand utan tillstånd från Älvstranden Utveckling utökat det område de avser att vara verksamma på, detta i strid med arrendeavtalet.



Café Fluss – historik.

- Café Fluss-personal har vid ett särskilt tillfälle 16/9-2021 betett sig mot vår personal så att de har känt sig hotade och utsatta.
- Gods från Certex AB anträffades på området, anmälan om stöld upprättades. Tingsrättsförhandling skulle skett i april 2022, denna sköts upp på grund av att svaranden anmälde sig sjuk. Ny förhandling i ärendet är planerad till september.
- Vidare finns en anmälan om stöld av det konstgräs som återfanns inne på deras område. Anmälan lades ner 2022-04-12.
- Överprövning av ärendet begärdes och 2022-06-07 beslutade åklagarmyndigheten att återlämna ärendet till polis för att återuppta förundersökningen.

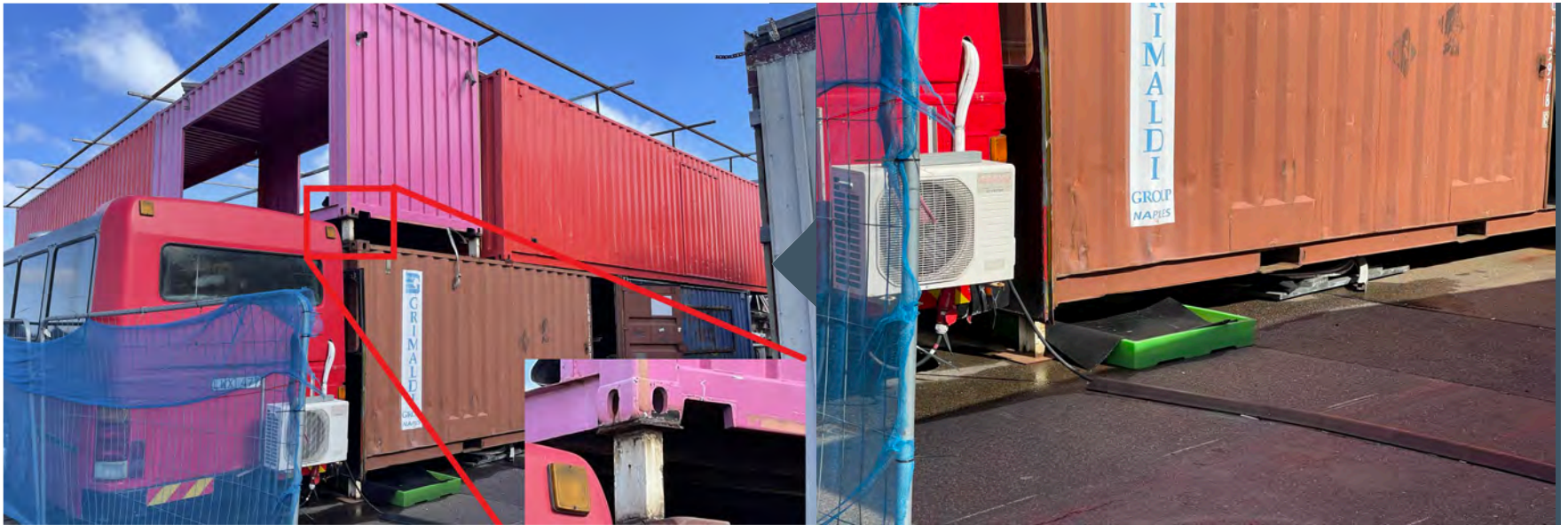
Café Fluss – historik.

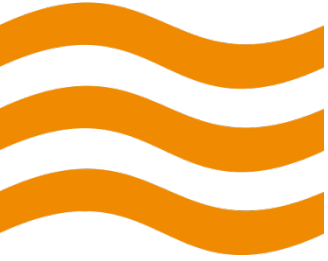


2022-05-12 gjordes en anmälan till SBK angående uppförda byggnader trots avsaknad av bygglov.

Samma dag inleddes ett tillsynsärende med ärendenummer BN 2022-003641.

Containerbyggnation.





15. Stadens jubileumsfirande.

Informationsärende.

Ulrika Palmblad Gröön, Stadutvecklingschef.

Uppdrag från KFs budget.

”Älvstranden får i uppdrag att i samverkan med park- och natur och andra berörda nämnder och styrelser utveckla Frihamnen som en mötesplats inför stadens jubileumsfirande år 2023.”

Jubileumsfirande – mötesplats.

Mötesplatsen ska knyta ihop två stora investeringar som staden gjort inför jubileet: Hisingsbron och Jubileumsparken.

Programmet för Frihamnen sträcker sig från den 2 juni till och med den 3 september 2023.

Göteborgs Jubileumsfirande 2023

Göteborgs 400-årsfest
2 – 6 juni



100 år i Göteborg

Final i augusti – september



**Göteborgs Kulturkalas, Frihamnsdagarna,
Göteborgsvarvet Marathon med mera**



Hedersgäster



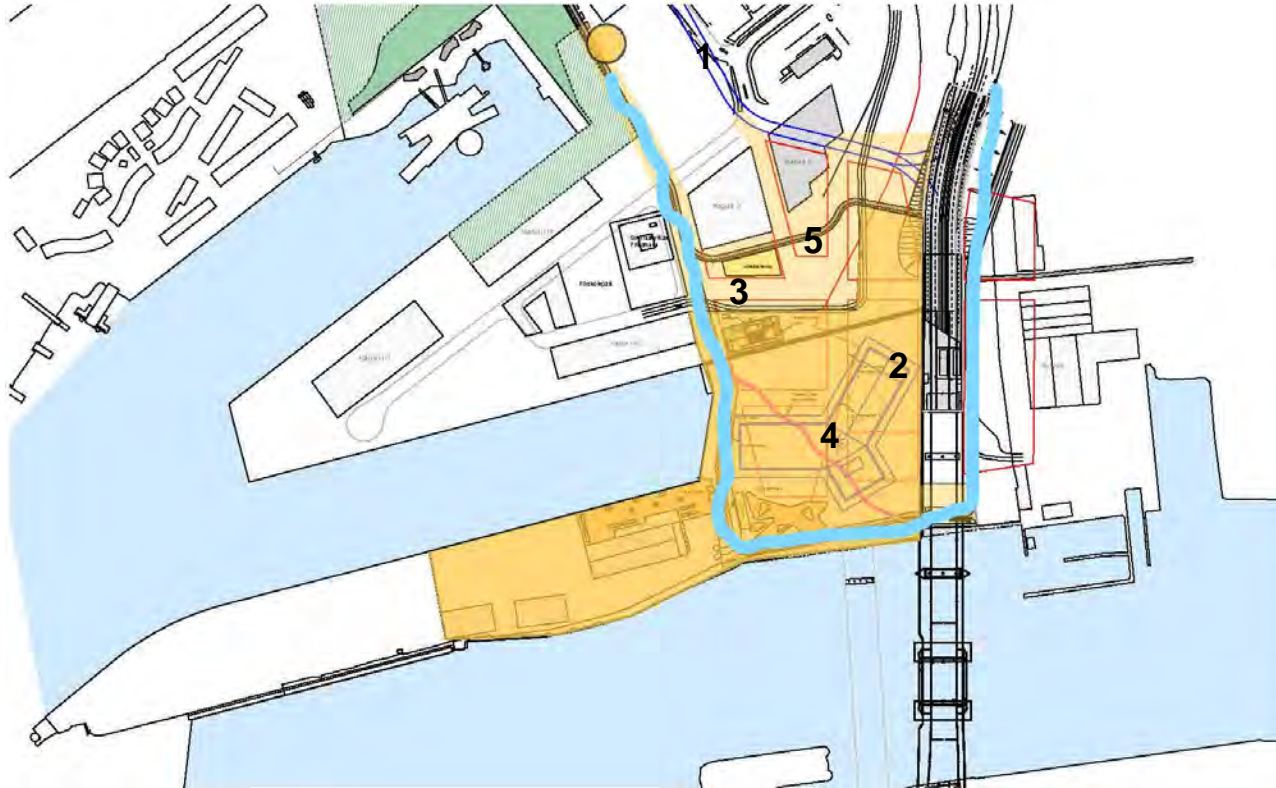
**Prototyp Göteborg
– staden som utställning**
2 juni – 3 september



Jubileumssatsningar



Skiss mötesplats Frihamnen.



1. GC stråk längs som förbinder jubileumsparken med Hisingsbron och vidare till Ringön.

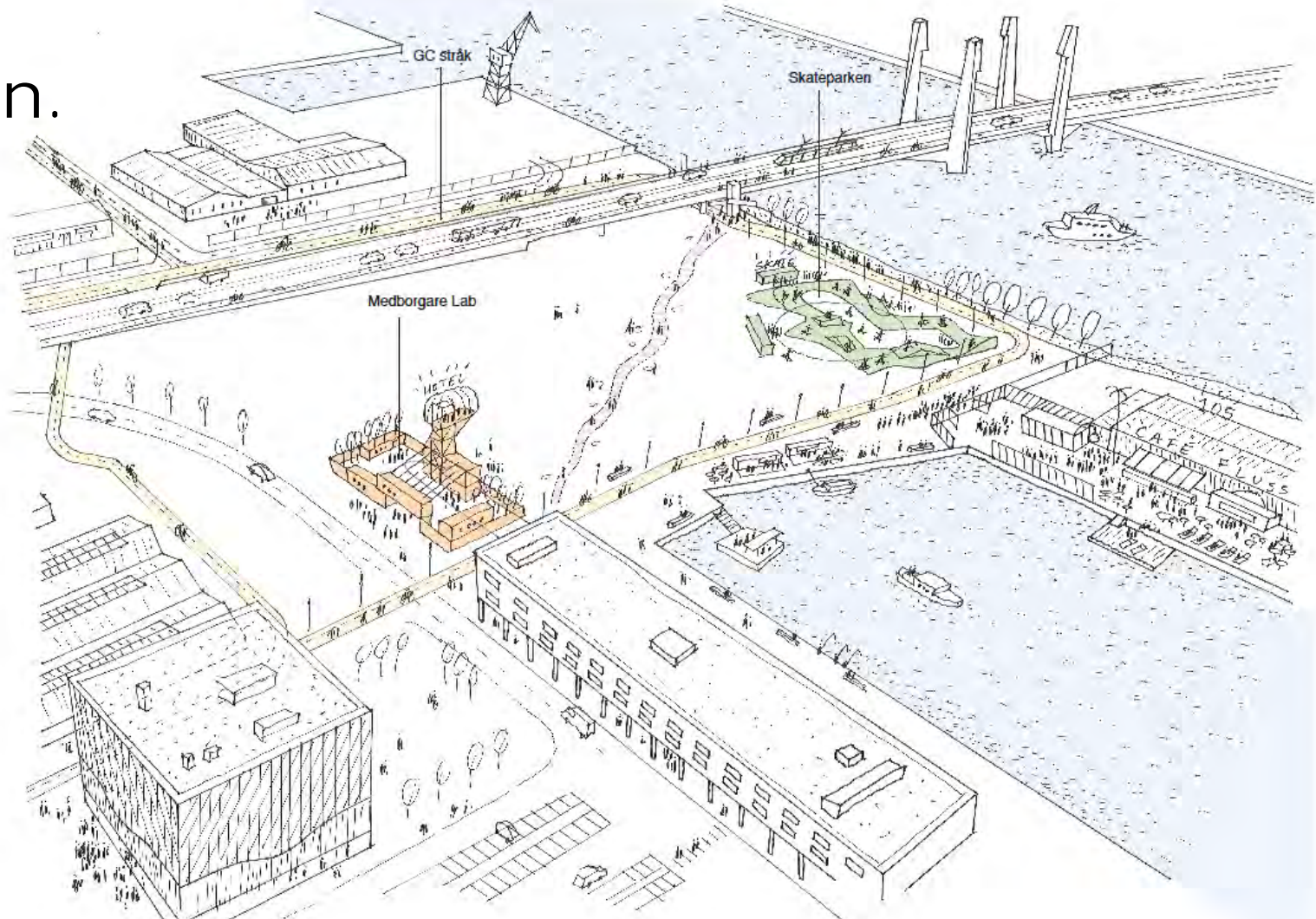
2. Gulmarkerat område = evenemangsområde.

3. Tf Färjeläge.

4. Skateparken. IOFF.

5. Omställningshotell. En tillfällig container-byggnad för att hyra ut arbetsplatser för intressenter som arbetar kring klimatmål och stadsutveckling. (Miljöförvaltningen, SBK och Demokrati och Medborgarservice.)

Vision.





Bolagets åtagande.

- Säkerställa rådighet över ytor.
- Ta vårt fastighetsägaransvar.
- Tillse att Frihamnen blir en värdig mötesplats för jubileumsfirandet.

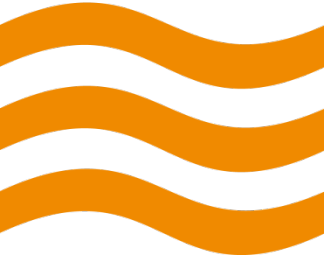
Exempel på nödvändiga åtgärder.

- Säkerställa bolagets del av GC-stråk mellan Ringön och Lindholmen som knyter ihop Hisingsbron med Jubileumsparken.
- Kajundersökningar för att säkerställa bärighet.
- Översyn och nödvändig upprustning av vatten, avlopp och el.
- Uppfräschning av evenemangsområdet och stråk mot Jubileumsparken.
- Tillfällig färjehållplats.
- Upprustning av toalettbyggnad.

Exempel på åtgärder som kommer att behöva göras.

Flera av åtgärderna är av långsiktig karaktär och kommer bidra till utökade möjligheter för uthyrning och intäkter på området.

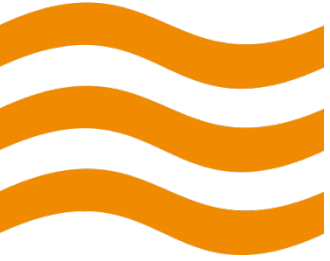
Bolaget kommer att återkomma till styrelsen med information och eventuella beslut kring finansiering av åtgärder.



16. Rapport från presidiet.

Informationsärende.

Ordförande Rickard Eriksson och
Vice ordförande Åse-Lill Törnqvist.



17. Vd-rapport.

Lena Andersson, Vd.



18. Övriga frågor.

Rickard Eriksson, Ordförande.

Övriga frågor.

1. Ansökan studieresa Ledningsgruppen Malmö/Köpenhamn 15–17 juni (Bilaga 1).
Presidiet beviljade 2022-06-01 studieresan på grund av för kort ledtid mellan ordinarie styrelsesammanträde 2022-06-13 och studieresan 15–17 juni.
2. Reserapport tjänsteresa 11–13 maj, Bryssel Belgien (Bilaga 2).
3. Reserapport studieresa till Köpenhamn och Malmö, maj 2022 (Bilaga 3).

**Den 15 augusti ses
vi på Lindholmspiren 5B,
Lindholmen Science Park!**





ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

ulf.johansson@alvstranden.goteborg.se