



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](mailto:info@alvstranden.goteborg.se).

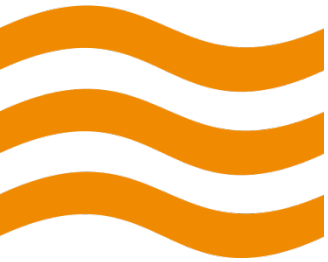
# Ordinarie styrelse- sammanträde

2022-09-26

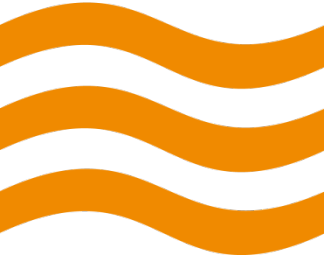
# Välkommen Annette Vejen Tellevi!



Ny arbetstagar-  
representant  
SACO.

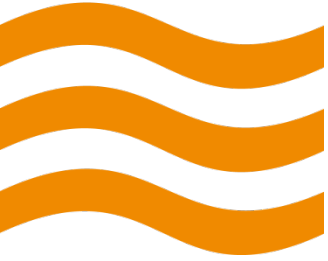


1. Sammanträdet öppnande.
2. Fastställa dagordning.
3. Utse justerare att tillsammans med Ordförande justera dagens protokoll.
4. Fråga om jäv.



5. Protokoll  
styrelsesammanträden  
2022-06-13.\*

Rickard Eriksson, Ordförande.



# 6. Statusrapport Södra Älvstranden.

*Informationsärende.*

Fredrik Kogerfelt, Programledare.

# Södra Älvstranden i fokus

## Masthuggskajen



## SKEPPSBRON



ÄLV  
STRANDEN































ÄLVSTRANDEN  
UTVECKLING

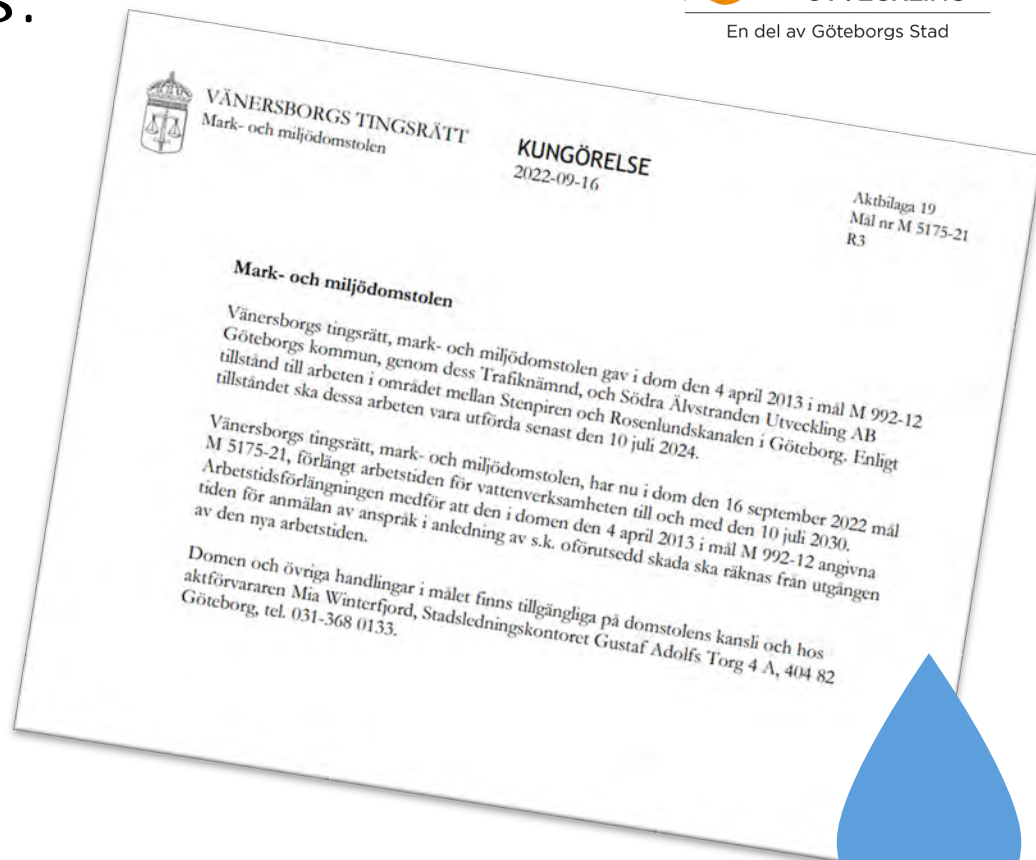
---

En del av  
Göteborgs Stad

Skeppsbron

# Skeppsbron i fokus:

- Förlängning av vattendomen beviljad.



# Skeppsbron i fokus:

- Förlängning av vattendomen beviljad.
- **Garaget och P-bolagets investeringsprocess.**



# Skeppsbron i fokus:

- Förlängning av vattendomen beviljad.
- Garaget och P-bolagets investeringsprocess.
- **Garaget i media – 9 september.**



Ännu dyrare. "Det är allvarligt och helt oacceptabelt", säger Karin Pleijel (MP).

## Miljonsmäll för "Sveriges dyraste garage"

Det fördyrade byggprojektet Skeppsbron blev just ännu dyrare. Det parkeringsgarage som planeras på platsen beräknas nu kosta 50 miljoner kronor mer. "Det är allvarligt och helt oacceptabelt", säger Karin Pleijel (MP).

## Göteborgs-Posten

Nyheter Ekonomi Sport Kultur Ledare Debatt Val 2022 ☰ 🔍

### Omstridda garaget på Skeppsbron blir ännu dyrare

Göteborg • Kostnaden för det redan dyra underjordsgaraget på Skeppsbron kan nu bli ännu högre än man tidigare beräknat – vilket gör att hela projektet slår i det

[https://www.goteborgs-posten.se/nyheter/ekonomi/2022-09-09/skeppsbron-garaget-blev-annu-dyrare/](#)

## DAGENS NYHETER.

Nyheter Sverige Världen Ekonomi Kultur Sport Klimatet Ledare DN Debatt ☰ Meny

### PRESTIGE Prestigeprojektet Skeppsbron riskerar spräcka budgeten igen

UPPTÄND 2022-09-09 14:00





ÄLVSTRANDEN  
UTVECKLING

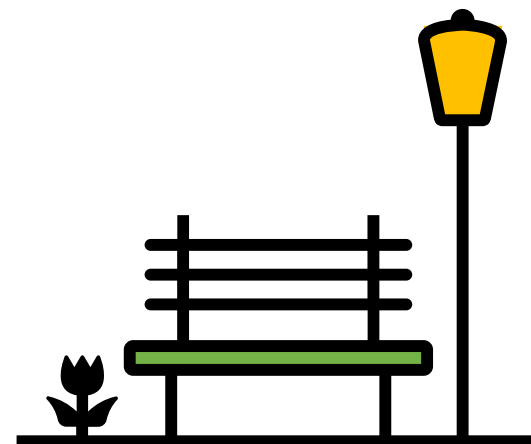
---

En del av  
Göteborgs Stad

Masthuggskajen

# Masthuggskajen i fokus:

- **Ny prognos för utbyggnad av allmän platsmark – beslutsprocess.**





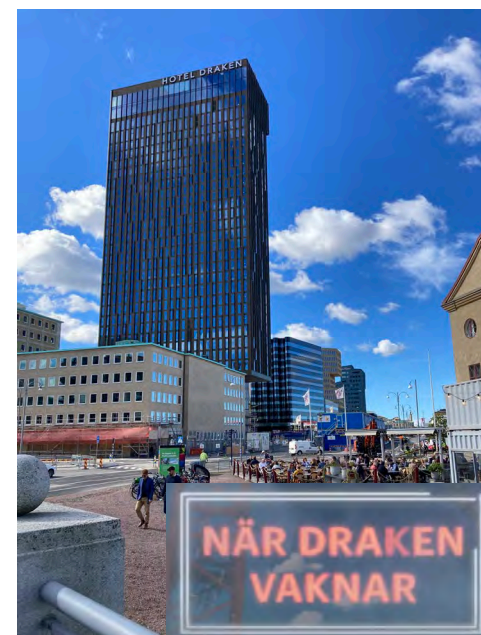
# Masthuggskajen i fokus:

- Ny prognos för utbyggnad av allmän platsmark – beslutsprocess.
- **Inflyttningar pågår.**



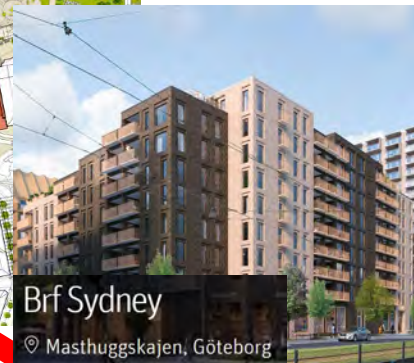
# Masthuggskajen i fokus:

- Ny prognos för utbyggnad av allmän platsmark – beslutsprocess.
- Inflyttningar pågår.
- **Pågående byggnation.**



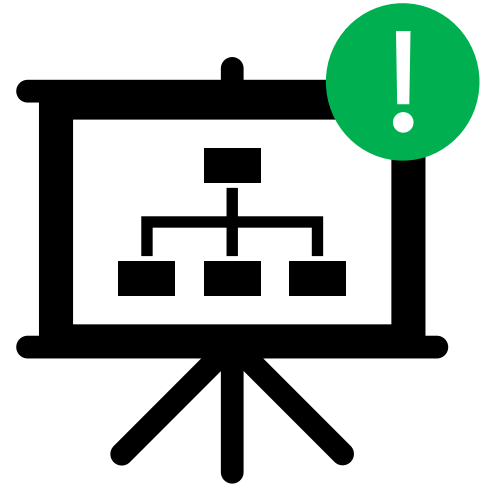
# Masthuggskajen i fokus:

- Ny prognos för utbyggnad av allmän platsmark – beslutsprocess.
- Inflyttningar pågår.
- Pågående byggnation.
- **På gång under 2022/2023.**



# Masthuggskajen i fokus:

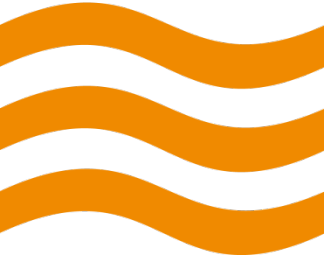
- Ny prognos för utbyggnad av allmän platsmark – beslutsprocess.
- Inflyttningar pågår.
- Pågående byggnation.
- På gång under 2022/23.
- **Älvstranden Utvecklings byggherreorganisation Halvön.**



# Masthuggskajen i fokus:

- Ny prognos för utbyggnad av allmän platsmark – beslutsprocess.
- Inflyttningar pågår.
- Pågående byggnation.
- På gång under 2022/23.
- Älvstrandens byggherreorganisation Halvön.
- **Ny hållbarhetsrapport under framtagning.**

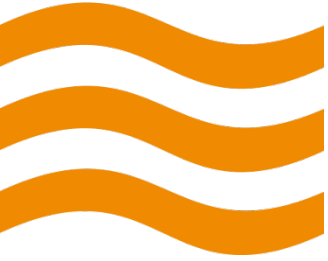




## 7. Bokslut 2022-05-31.

*Beslutsärende.*

Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef.



## 8. Bokslut 2022-08-31.

*Beslutsärende.*

Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef.

















ÄLVSTRANDEN  
UTVECKLING

---

En del av  
Göteborgs Stad

Delårsbokslut  
2022-08-31

Styrelsesammanträde  
2022-09-26

# Älvstranden Utveckling AB

## Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2022-08-31	Budget 2022-08-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2022	Prognos 2022
<b><u>Fastighetsförvaltning</u></b>					
Hysesintäkter	274,0	263,8	10,2	397,0	408,0
Driftskostnader	-53,8	-55,2	1,4	-82,1	-87,2
Underhållskostnader	-21,6	-27,1	5,5	-40,7	-35,5
Övriga fastighetskostnader	-19,2	-18,2	-1,0	-27,4	-27,1
Personal- och förvaltningskostnader	-9,6	-11,1	1,5	-16,7	-15,7
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-104,2</b>	<b>-111,7</b>	<b>7,5</b>	<b>-166,9</b>	<b>-165,5</b>
<b>Driftsöverskott före avskrivningar</b>	<b>169,8</b>	<b>152,1</b>	<b>17,7</b>	<b>230,1</b>	<b>242,5</b>
Avskrivningar	-82,7	-82,5	-0,2	-123,7	-123,7
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltning</b>	<b>87,1</b>	<b>69,6</b>	<b>17,5</b>	<b>106,4</b>	<b>118,8</b>

Mnkr	Utfall 2022-08-31	Budget 2022-08-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2022	Prognos 2022
<b><u>Utveckling</u></b>					
Värdeskapande aktiviteter	0,0	-1,4	1,4	-2,1	0,0
Fol hållbar stadsutveckling	-0,1	-3,4	3,3	-5,1	-1,4
Resultatförda projektkostnader	-1,8	-5,1	3,3	-7,6	-5,0
Personal- och utvecklingskostnader	-11,8	-15,0	3,2	-22,6	-18,7
<b>Summa utvecklingskostnader</b>	<b>-13,7</b>	<b>-24,9</b>	<b>11,2</b>	<b>-37,4</b>	<b>-25,1</b>
Intäkter fastighetsförsäljning	101,5	0,0	101,5	0,0	401,5
Kostnad sålda fastigheter	-201,7	0,0	-201,7	0,0	-301,7
<b>Resultat fastighetsförsäljningar</b>	<b>-100,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-100,2</b>	<b>0,0</b>	<b>99,8</b>
Gem. central- och adm.kostnader	-47,9	-58,1	10,2	-87,2	-80,8
Övriga rörelseintäkter	1,7	0,0	1,7	0,0	1,7
Övriga rörelsekostnader	-1,0	0,0	-1,0	0,0	-1,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-74,0</b>	<b>-13,4</b>	<b>-60,6</b>	<b>-18,2</b>	<b>113,4</b>
Finansnetto	-17,6	-23,1	5,5	-34,6	-27,0
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-91,6</b>	<b>-36,6</b>	<b>-55,0</b>	<b>-52,8</b>	<b>86,4</b>





# Älvstranden Utveckling AB

## Balansräkning

Mnkr

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastigheter och övr inventarier	3 049,9	3 090,4
Pågående nyanläggningar	532,5	405,2
Finansiella anläggningstillgångar	479,9	645,8
Kortfristiga fordringar	393,4	281,2
Likvida medel	530,8	589,9
<b>Tillgångar</b>	<b>4 986,5</b>	<b>5 012,5</b>
Eget kapital	676,3	767,9
<i>Soliditet</i>	<b>13,6%</b>	<b>15,3%</b>
Räntebärande skulder	2 328,3	2 327,9
Uppskjuten skatteskuld	109,7	114,3
Reservering fastighetsaffärer	1 570,3	1 482,9
Ej räntebärande skulder	301,9	319,5
<b>Skulder &amp; Eget kapital</b>	<b>4 986,5</b>	<b>5 012,5</b>

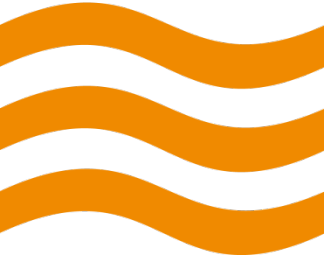


# Förslag till beslut: Bokslut 2022-05-31.

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 maj 2022 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 7.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2022.

# Förslag till beslut: 2022-08-31.

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 augusti 2022 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 8.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2022.
- Styrelsen godkänner att Älvstranden Utveckling AB lämnar ett ovillkorat aktieägartillskott om 200 miljoner kronor till Södra Älvstranden Utveckling AB.



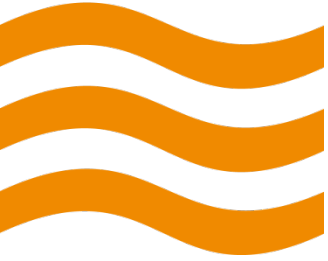
## 9. Delårsrapport augusti.\*

*Beslutsärende.*

Marika Ogrelus Engström, Vice Vd.

# Förslag till beslut: Delårsrapport augusti 2022.

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner Delårsrapport augusti 2022 för Älvstranden-koncernen.



# 10. Beslutslogg\*.

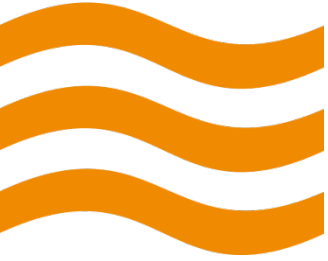
*Beslutsärende.*

Ulf Johansson, Styrelsesekreterare.



# Förslag till beslut: Beslutslogg.

- Styrelsen godkänner besluts-, uppdrags- och informationsloggen för perioden september 2021 – augusti 2022.



# 11. Markanvisning Säterigatan.

*Beslutsärende.*

Veine Palm, Mark- och Exploateringsingenjör.



Dahaplatsen

Säteripåtan

Cefteruddatan

Järnvägstunnel

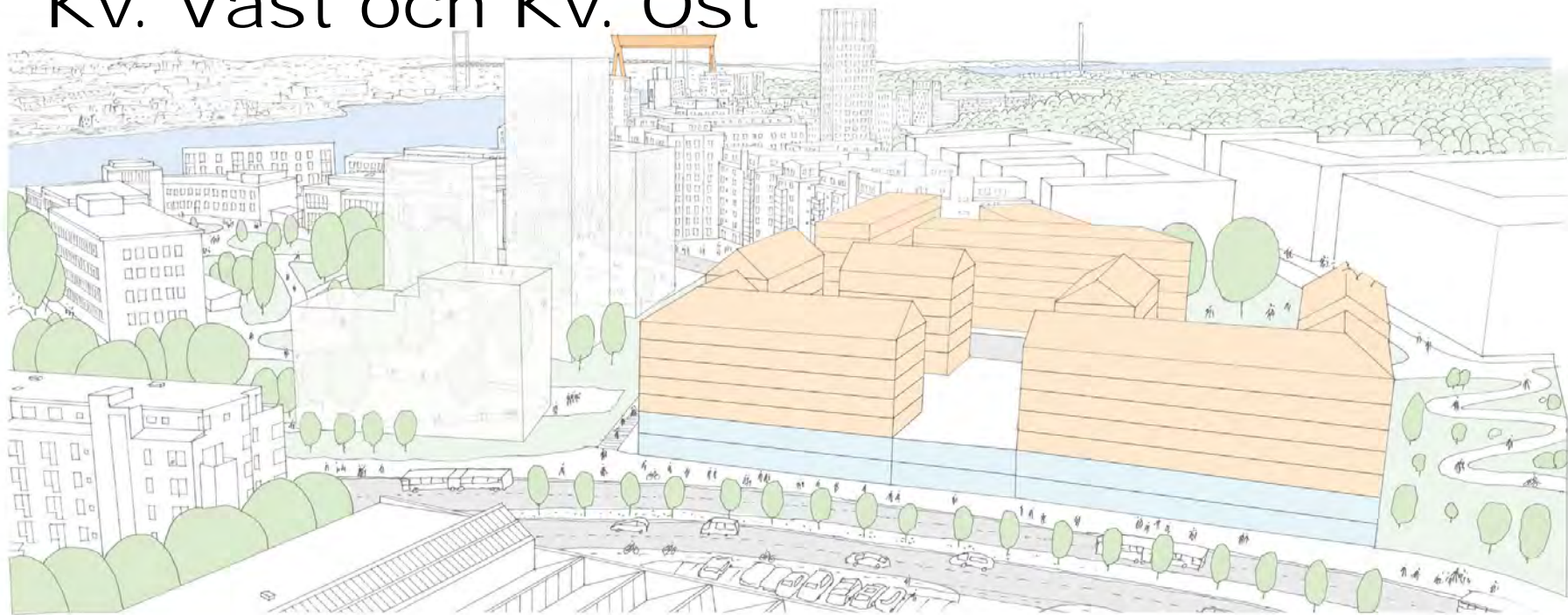
Bratteråsberget

ÖST

VÄST

Bratteråsberget

# Markanvisning Säterigatan Kv. Väst och Kv. Öst



# Volymen i markanvisningen

- **Kv. Väst** Bostäder 8 550 kvm/BTA
- **Kv. Öst** Bostäder 11 500 kvm/BTA  
Verksamhetslokaler 1 164 kvm/BTA
- **Totalt** 21 214 kvm/BTA













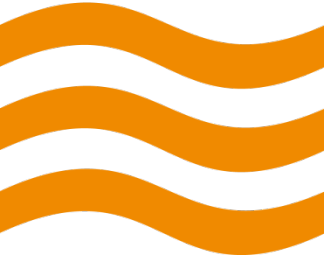






# Förslag till beslut: Markanvisning Säterigatan.

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB beviljar överlåtelse av Göteborg Sannegården 91:8 (Kv. Väst) samt överlåtelse av Göteborg Sannegården 54:1 (Kv. Öst).
- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner att Vd tar fram nödvändiga avtal för att genomföra överlåtelsena och får i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.



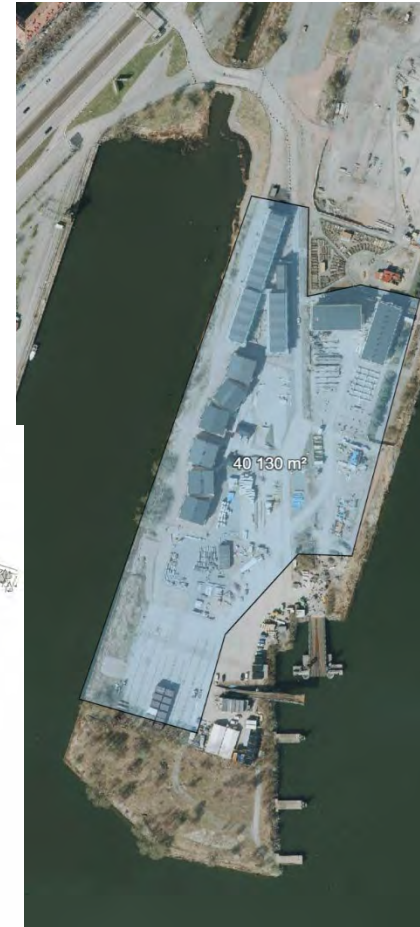
# 12. Tilläggsäskande Temporära bostäder Kvillepiren.

*Beslutsärende.*

Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef.

# Frihamnen, Temporära bostäder

- Arrendeavtal med Brofred Bygg och Entreprenad AB (Svenska Hem).
- Byggnation 2019–2023, 15 års bygglov.
- 428 hyresrätter av beräknade 900 är färdigställda.
- 135 bostäder i produktion.
- Cirka 40 000 kvm markarrende på Kvillepiren/(Lundbyvassen 736:168)



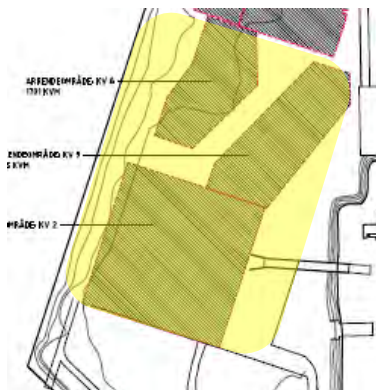




# Tidigare styrelsebeslut

- Investeringsbeslut 70 mnkr hösten 2015.
- Styrelsebeslut hösten 2018 om godkännande av arrendeavtal anger kostnad 70 mnkr och intäkt 72,3 mnkr vid en exploatering om 20 100 BTA.
- Styrelsebeslut juni 2019 om utökning av arrendeytor för en exploatering om cirka 22 000 BTA utan ökad kostnad för Älvstranden Utveckling, men ökad intäkt till cirka 80 mnkr.

Befintligt arrende:  
Kvarter 2,8,9



1,3,5: Färdigställda  
4: Under byggnation  
6,7: Bygglov pågår

Blå huset

Kvarter 2,8,9

Pirspetsen

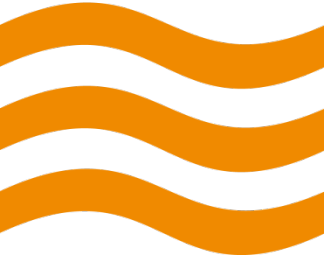


# Risker generellt för alla frågeställningar

Risk	Åtgärd
Det är ont om tid för exploatör att hinna söka alla bygglov senast i maj 2023.	Avtalen skrivs så att vi till viss del får betalt även om inga bostäder kommer till (nuvarande upplägg). Avtala om vite vid avvikelse av tidplan. Följa upp leveranstidplan kontinuerligt.
För omfattande exploatering möter motstånd i bygglovsskedet. Stadsbyggnadskontoret.	Dialog med SBK innan avtal tecknas, SBK önskar dock idag hög exploatering.
Krav om nya anknytningsavgifter i överenskommelse om medieförsörjning/. Kretslopp och Vatten.	Dialog förs med KoV angående tekniska lösningar och kostnader i planerade arbeten.
Överraskningar i pirspetsen ökar kostnaderna/ minskar den möjliga etableringen där.	Förarbete innan avtal tecknas, så att ÄU:s kostnad och minsta intäkt slås fast i avtalen. Pirspetsen ska enbart ge positivt bidrag till kalkylen.

# Förslag till beslut: Tilläggsäskande Temporära bostäder Kvillepiren.

- Styrelsen för Norra Älvstranden AB godkänner att tidigare beslutad budget för projektet Temporära bostäder, Kvillepiren, utökas med 20 miljoner kronor inklusive moms, för att kunna uppfylla bolagets åtaganden inom befintliga arrendeavtal.
- Beslutet innebär en total kostnadsbudget om 90 miljoner kronor inklusive moms.



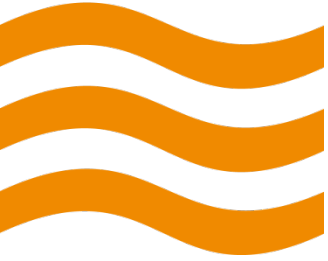
# 13. Slutredovisning Eriksbergskranen.\*

*Beslutsärende.*

Michael Danese, Projektledare.

# Förslag till beslut: Slutredovisning Eriksbergskranen.

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner att tidigare beslutad budget för renovering Eriksbergskranen utökas med 6,0 miljoner kronor inklusive moms.
- Beslutet innebär en slutlig kostnad om 67,9 miljoner kronor inklusive moms.

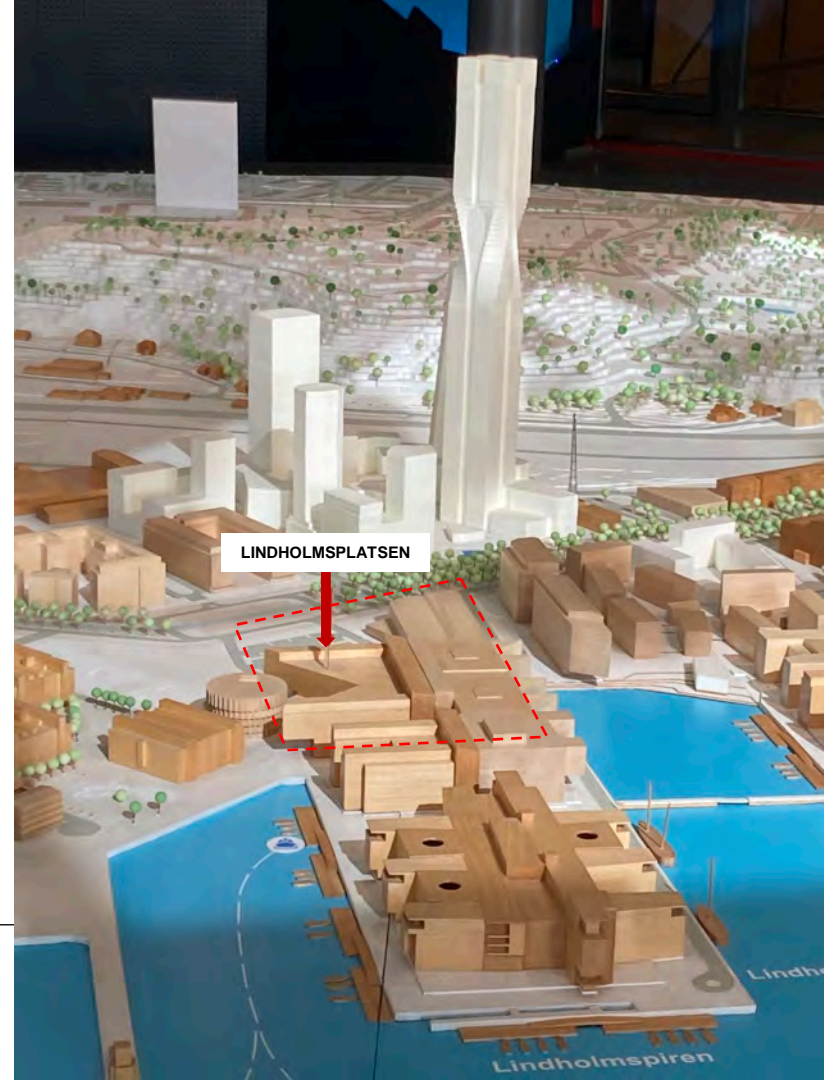


# 14. Utveckling av Lindholmsplatsen.

*Informationsärende.*  
Annica Wilén, Projektchef.



Hej!





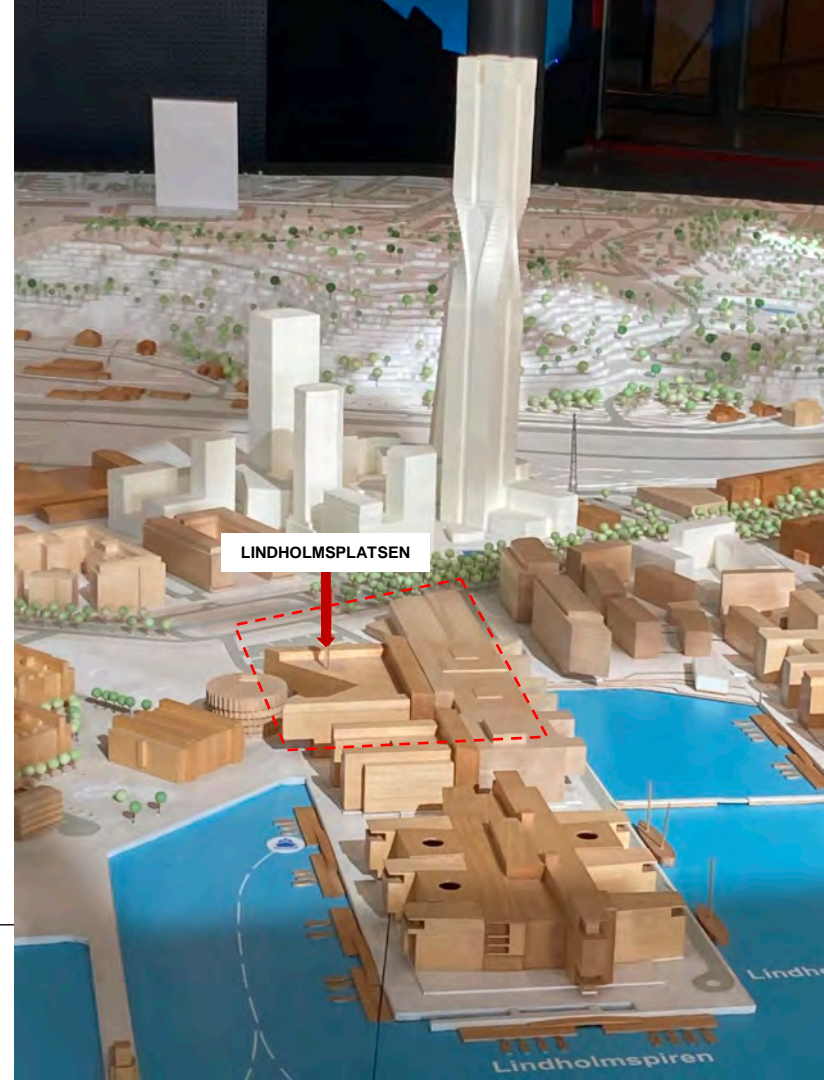


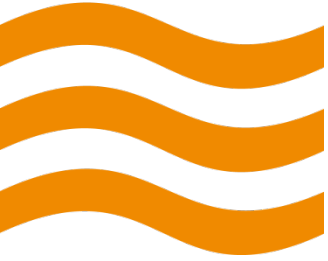






Tack!



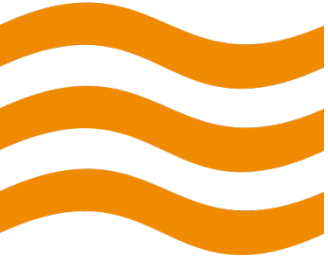


# 15. Halvårsuppföljning Affärs- och Verksamhetsplan.\*

*Informationsärende.*

Ann Törnblom, Chef Kommunikation.

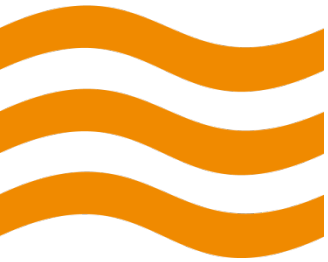




# 16. Rapportering stickprovsresultat.\*

*Informationsärende.*

Ninni Tossavainen, Chef Verksamhetsstöd.



# 17. Statusrapport uppdraget i Kommunfullmäktiges budget.

*Informationsärende.*

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



ÄLVSTRANDEN  
UTVECKLING














---

En del av  
Göteborgs Stad

# Lägesrapport Utredning 3

# Arbetsprocess och tidplan

Nya nämnder (NOS)

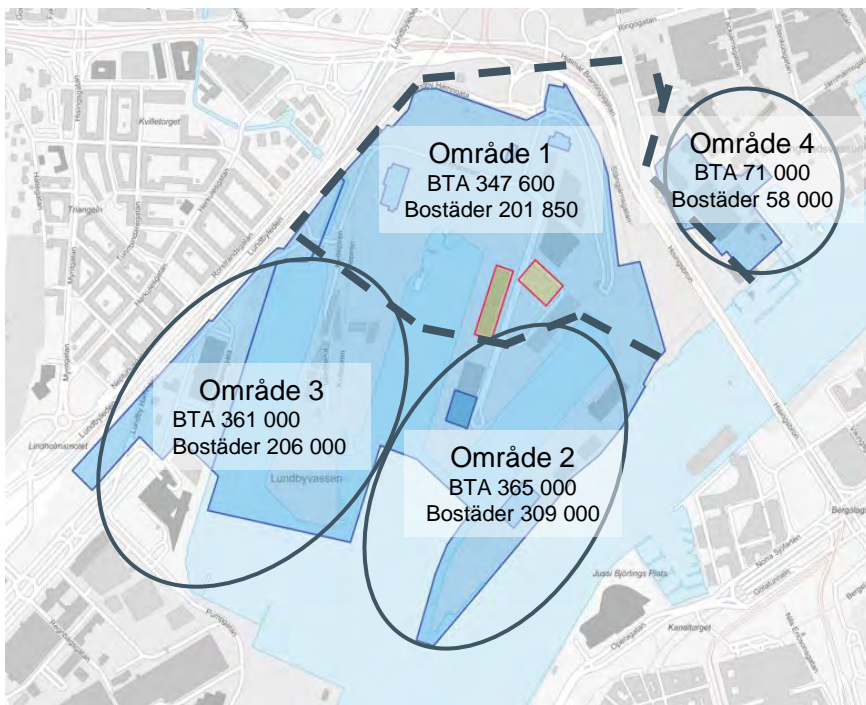
År	2022				2023			
Aktivitet	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
FAS 1 FÖRDJUPAD UTREDNING	    							
FAS 2 FÖRBEREDELSE				  				
FAS 3 GENOMFÖRANDE						   		

-  = Politiskt beslut
-  = Löpande politisk avrapportering

# Status Utredning 3

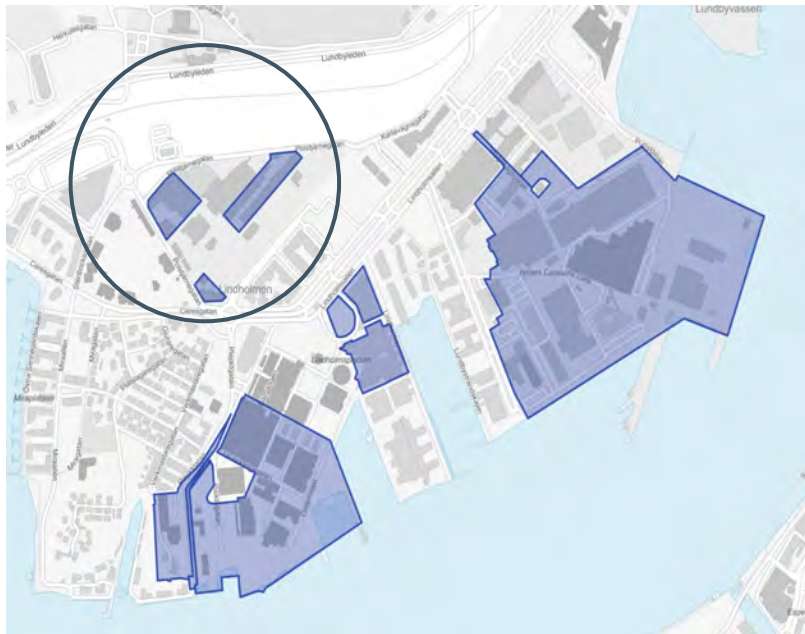
- Första delrapportering pågår: politisk referensgrupp 21/9, KSAU 28/9.
- Innehåller 3 delar:
  1. Fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenser utifrån scenariot att överlåta Älvstranden Utvecklings fastighetsinnehav inom Frihamnen och Lindholmen till nämndsorganisation baserade på fastighetsrättslig utredning (Vesterlins på uppdrag av Älvstranden Utveckling) samt uppgifter ur bolagets redovisning.
  2. Aktiviteter och beroenden rörande Frihamnen och Lindholmen.
  3. Redogörelse för pågående arbete med översynen av Älvstrandens roll och uppdrag.
- Arbete pågår/ännu inte behandlat.
  - Konsekvenser för framdrift.
  - Juridiska konsekvenser.
  - Konsekvenser för näringslivsutveckling.
  - Skillnad utveckling i bolag/nämnd.
  - Resurser och kompetens hos mottagande organisation vid en eventuell överlåtelse.
  - Förutsättningar hos mottagande organisation.
  - Finansieringsbehov för verksamheten/affärsmodell.

# Frihamnen – försäljning till nämnd



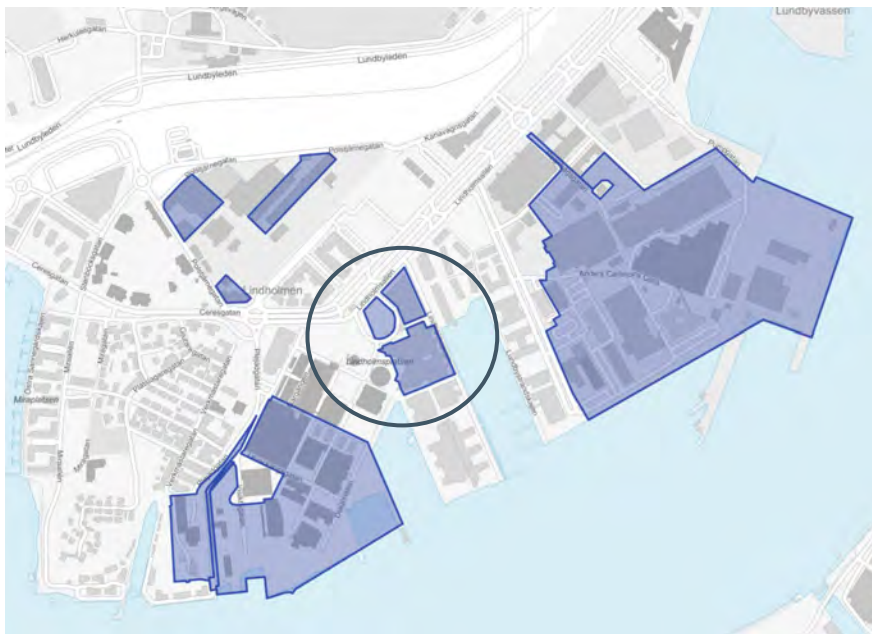
- 3 ÄU-fastigheter.
- Detaljplanering sker i område 1 (2 st).
- Fastighetsrättsligt möjligt att stycka av yttre delar först när dp 1 och 2 är antagna.
- Område 3 ligger längre fram i tid för produktion. I närtid igenfylld Lundbyhamnen.
- Område 1 reavinstskatt: cirka 180 mnkr, stämpelskatt: cirka 17 mnkr.
- Område 2 reavinstskatt: cirka 100 mnkr, stämpelskatt: cirka 8 mnkr.
- Område 3 reavinstskatt: cirka 73 mnkr, stämpelskatt: cirka 8 mnkr.
- Område 4 reavinstskatt: cirka 18 mnkr, stämpelskatt: cirka 1 mnkr.
- Totalt reavinstskatt: cirka 371 mnkr, stämpelskatt cirka 34 mnkr.

# Lindholmen, Propellerområdet



- 3 fastigheter.
- Tidigt skede, beräknat färdigställande 2030–2045.
- Vid försäljning till nämnd.  
Reavinstskatt: cirka 9 mnkr.  
Stämpelskatt: cirka 4 mnkr.

# Lindholmen: LSP och Lindholmsplatsen



- 3 fastigheter.
- Programskede/detaljplaneskede, beräknat färdigställande: 2025–2030.
- Fastighetsbildning med stöd av gällande detaljplan genomförd.
- Fastighetsrättsliga förutsättningar för en försäljning föreligger.
- Vid försäljning till nämnd:  
reavinstskatt: cirka 224 mnkr.  
stämpelskatt: cirka 27 mnkr.
- Vid försäljning inom Stadshuskoncernen  
reavinstskatt: 0 mnkr, stämpelskatt: cirka 72 mnkr,  
uppskov tills extern försäljning.

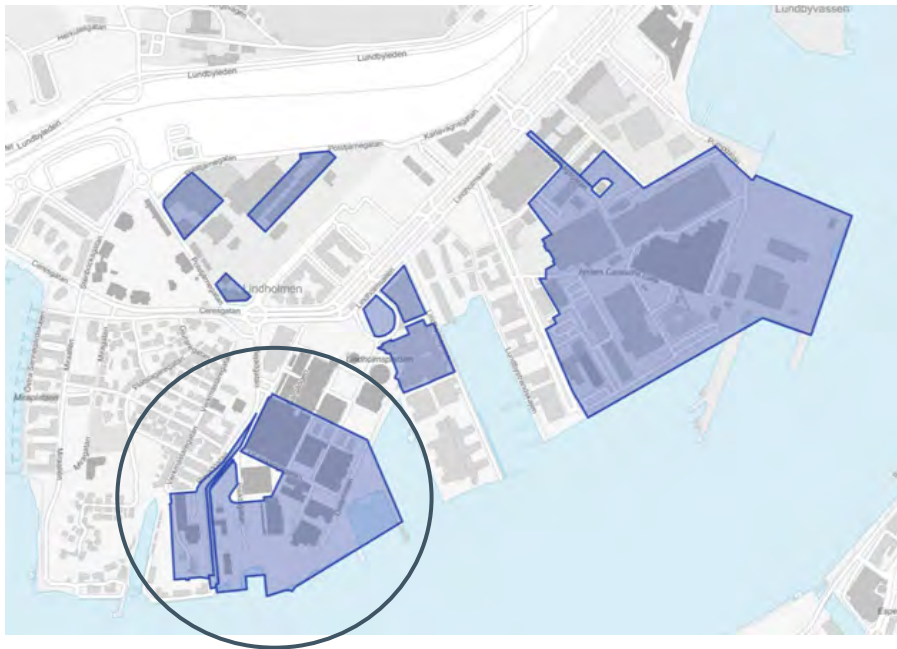


# Lindholmen, Lundbyvassen 4:6 (Götaverksområdet)



- Stöd finns för pågående markanvändning, dvs industriändamål, enligt befintlig detaljplan.
- Preliminär bedömning att avstyckning av de enskilda byggnaderna på fastigheten kan vara möjlig, men förutsätter att gemensamhetsanläggningar bildas för att hantera infrastruktur under mark, parkering m.m. samt acceptans av mindre avvikelser.
- Vid försäljning till nämnd.  
Reavinstskatt: cirka 219 mnkr.  
Stämpelskatt: cirka 21 mnkr.
- Vid försäljning inom Stadshuskoncernen.  
Reavinstskatt: 0 mnkr. Stämpelskatt:  
cirka 57 mnkr, uppskov tills extern försäljning.

# Lindholmen 6:9, skolområdet



- Tidigt skede, beräknat färdigställande 2030–2040.
- KF fastighetsutredning: mottagare Staden/Higab.
- Preliminär bedömning att avstyckning av de enskilda byggnaderna på fastigheten kan vara möjlig, men förutsätter att gemensamhetsanläggningar bildas för att hantera infrastruktur under mark, parkering m.m. samt acceptans av mindre avvikelser.
- Vid försäljning till nämnd reavinstskatt: cirka 259 mnkr, stämpelskatt: cirka 24 mnkr.
- Vid försäljning inom Stadshuskoncernen: reavinstskatt: 0 mnkr, stämpelskatt: cirka 65 mnkr, uppskov tills extern försäljning.

# Sammanfattning skattekonsekvenser av överlåtelse till nämnd

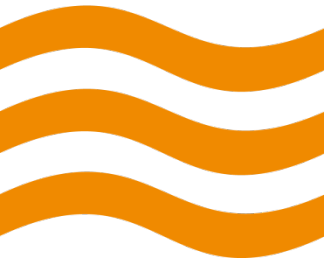
	Reavinstskatt	Stämpel- skatt
Hela Frihamnen	371 mnkr	34 mnkr
Norra Lindholmen, Propellerområdet	9 mnkr	4 mnkr
LSP, Lindholmsplatsen	224 mnkr	27 mnkr
Lundbyvassen, Götaverksområdet	219 mnkr	21 mnkr
Skolområdet	259 mnkr	24 mnkr
Inre Dockan, Eriksberg	25 mnkr	
<b>Summa</b>	<b>1 107 mnkr</b>	<b>110 mnkr</b>

# Arbete med översynen av Älvstranden Utvecklings roll och uppdrag

- Utgår från beslutsunderlag NOS.
- Nytt sammanhang, ÄU:s roll mer lik extern markutvecklare (fokusera mer på katalysator för stadsutveckling).
- NOS väntas lösa ut en del otydliga roller.
- Samlad prioritering och styrning i staden underlättar för ÄU.
- Vision Älvstaden.
- Geografisk avgränsning.
- Avvecklingsplan i takt med att utveckling sker.
- Förtydliganden: utvecklar och bygger ut kvartersmark, hantering enligt PBL lika övriga byggherrar i Staden.

# Processen

- Samverkan.
- Uppdraget om att behålla kompetens.
- Redovisade marknadsvärden.
- Överlåtelse av Frihamnen inom koncernen.



# 18. Statusrapport Frihamnen.

*Informationsärende.*

Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef.



# Frihamnen

Vart är vi på väg?





# Frihamnen

September 2022



# Frihamnen

Innerstaden växer över älven

## Projekt i byggnation

1. Temporära bostäderna på Kvillepiren blir fler och fler – över 400 lägenheter färdigställd av de totalt planerade 900 bostäderna.
2. Frihamnskyrkan byggstartade 9 maj 2021.
3. I Jubileumsparken hälsas de första besökarna välkomna våren 2022.

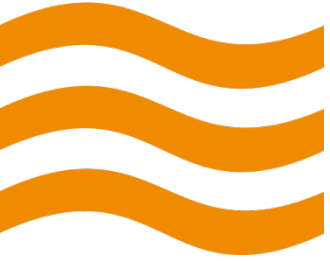
## Projekt i planering inför genomförande

4. Magasin 113 utvecklas av PEAB, bygglov och byggstart 2022.
5. Entreprenaden för badet i Jubileumsparken är upphandlad och invigningen förväntas till badsäsongen 2023.
6. Dialog med trafikkontoret pågår för att under 2022 kunna etablera ett GC-stråk från Hisingsbron genom Frihamnen mot Lindholmen. Här planeras även platsbyggnads aktiviteter längs GC-stråket.
7. Miljö och Vattendomsansökan Lundbybassängen
8. Jubileumsfirande Göteborg 400 år.



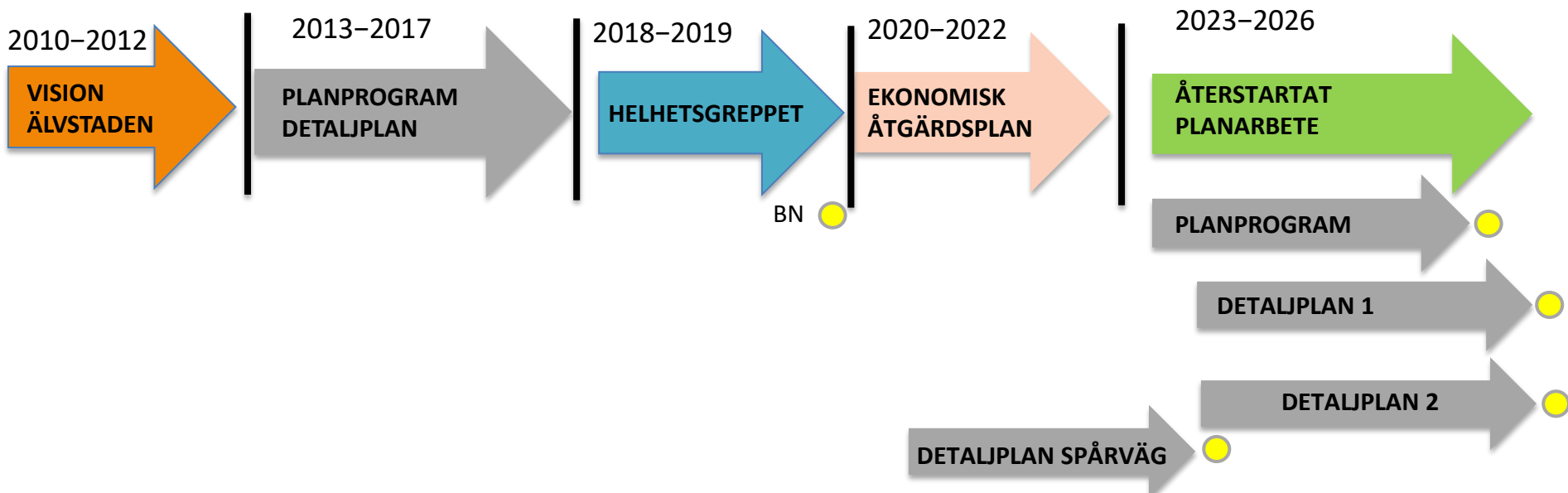
## Detaljplaner och planprogram

- Planprogram och detaljplan 1 och 2 återupptas 2023.
- Samordning med TKs projekt spårväg & citybuss Brunnsbo-Linné med tillhörande detaljplan pågå.

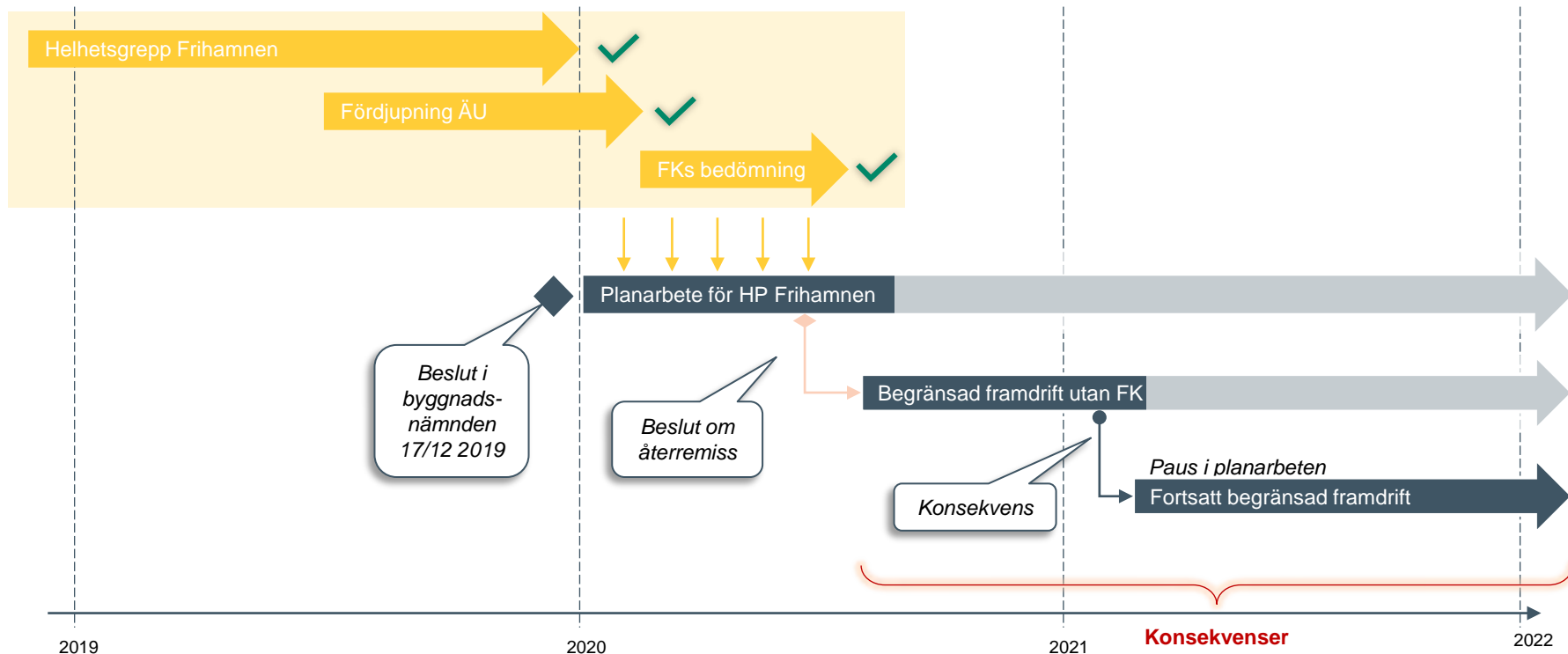


Status planarbete

# Frihamnen tidslinje planarbeten



# Framdrift Frihamnen





# Huvudprogram Frihamnen Konsekvensbeskrivning och åtgärdsplan

2021-06-23

# Översikt - påverkan ingående komponenter och samordning

Inom Frihamnen

I samordning

	Magasin 113	Frihamnkyrkan	Kvillebäcken	Lundbyhamnen	Fjärrvärme och fjärrkyla	Jubileumparken	Temporära bostäder	DP Spår och Spårprojektet	Hjalmar Brantingsstråket	Ledningssamordning	Klimatanpassningsåtgärder
Bygglov, höjdsättning, dagvatten, ledningsdragning, trafiklösning, anslutande gator, struktur för området.	X	X	X		X			X	X	X	X
Specifika lösningar – Kvillebäckens läge, utfyllnad av Lundbyhamnen, ackumulator-tank för fjärrkyla.			X	X	X						X
Sammanhanget för tidiga och temporära åtgärder, begränsningar i utveckling av kommunikationer och tillgänglighet, attraktivitet.	X	X				X	X				
Beroenden till omgivande områden och projekt – Helhets-/systemlösningar över gränserna, utbyggnadsordning, finansiering.					X			X	X	X	X



Bygglov, höjdsättning, dagvatten, ledningsdragning, trafiklösning, anslutande gator, struktur för området.



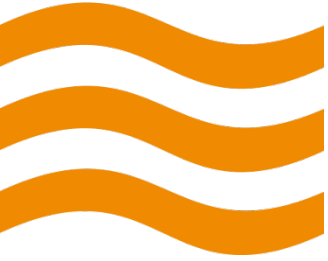
Specifika lösningar – Kvillebäckens läge, utfyllnad av Lundbyhamnen, ackumulator-tank för fjärrkyla.



Sammanhanget för tidiga och temporära åtgärder, begränsningar i utveckling av kommunikationer och tillgänglighet, attraktivitet.



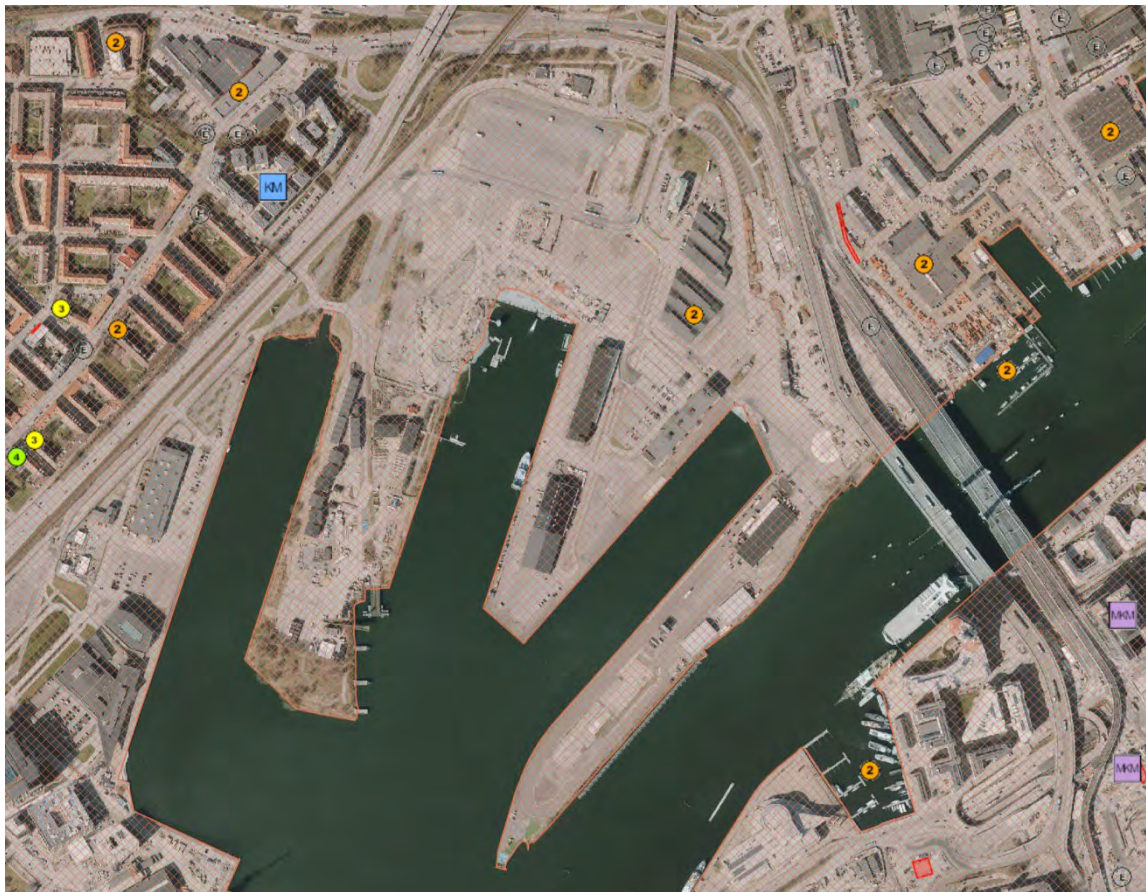
Beroenden till omgivande områden och projekt – Helhets-/systemlösningar över gränserna, utbyggnadsordning, finansiering.



# Knäckfrågor

Förutsättningar för markutveckling.

# Miljöförutsättningar – Markmiljö



## Potentiellt förorenade områden

Riskklass/Preciserad status efter åtgärd

- 1 Mycket stor risk
- 2 Stor risk
- 3 Måttig risk
- 4 Liten risk
- ⓔ Ej riskklassade
- Ⓜ Känslig Markanvändning
- ⓂⓂ Mindre Känslig Markanvändning

## Markförorening



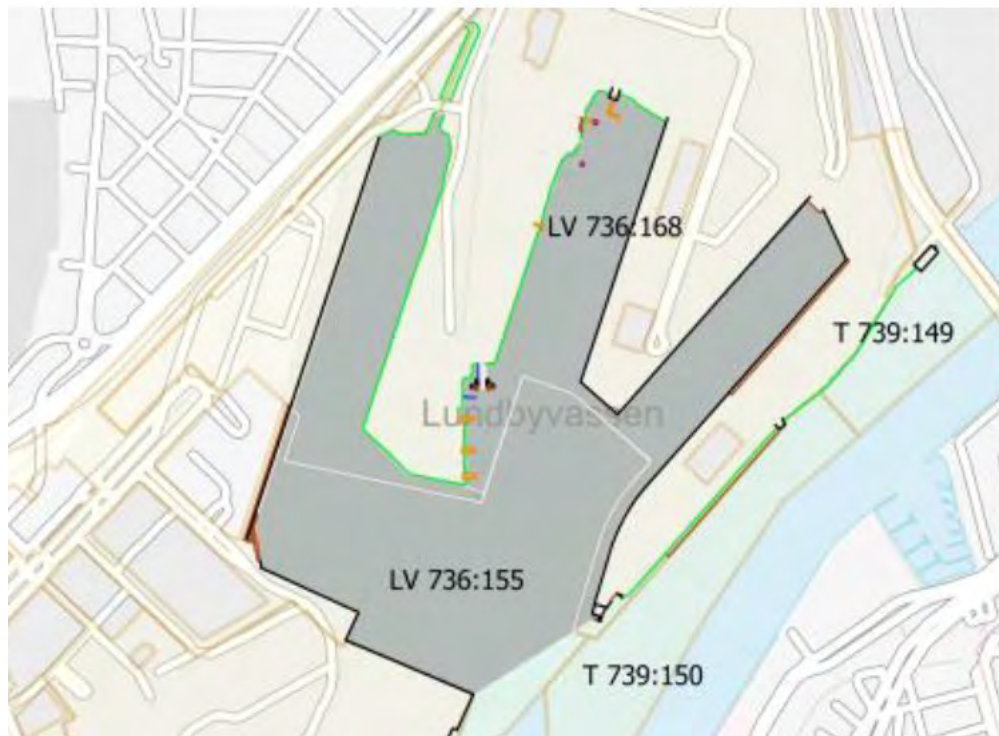
## Förorenade områden (TTÖP)



\*tematiska tillägget till  
översiktsplanen



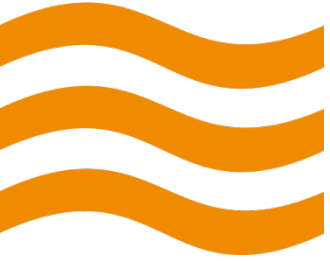
# Vattenanläggningar - Kajer, slänter



Teckenförklaring	
	Brygga
	GC-bro
	Kaj inom Norra Älv
	Lågbrygga
	Pir
	Solbrygga
	Strandlinje
	Överdäckning
	Dykdalb
	Ramp
Undervattensanläggningar	
	Bassäng
Färjeläge	
	Nuvarande
	Ej i drift (f.d färjeläge)
Fastighetenhet	
	F - Färjestaden
	L - Lindholmen
	LV - Lundbyvassen
	S - Sannegården
	T - Tingstadsvassen
Stadskarta 2019	

Frihamnen totalt 5000 m  
Kaj 2500 m  
Slänt 2500 m

Lundbybassängen 1850 m  
Kaj 850 m  
Slänt 1000m



Knäckfrågor

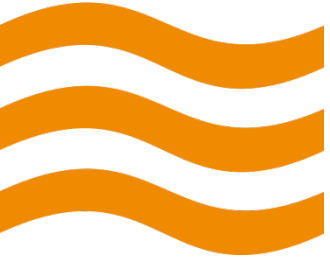
Sverigeförhandlingen.

# Sverigeförhandlingen



Detaljplanerna 1 och 2 i (inre) Frihamnen innehåller ca. 4200 bostäder. Bolagets plan är att färdigställa i genomsnitt 300 bostäder per år i Frihamnen med start från 2028

Bostadsplanerna i inre Frihamnen motsvarar drygt 9% av stadens åtagande om 45 200 bostäder som avtalats med staten i Sverigeförhandlingen.

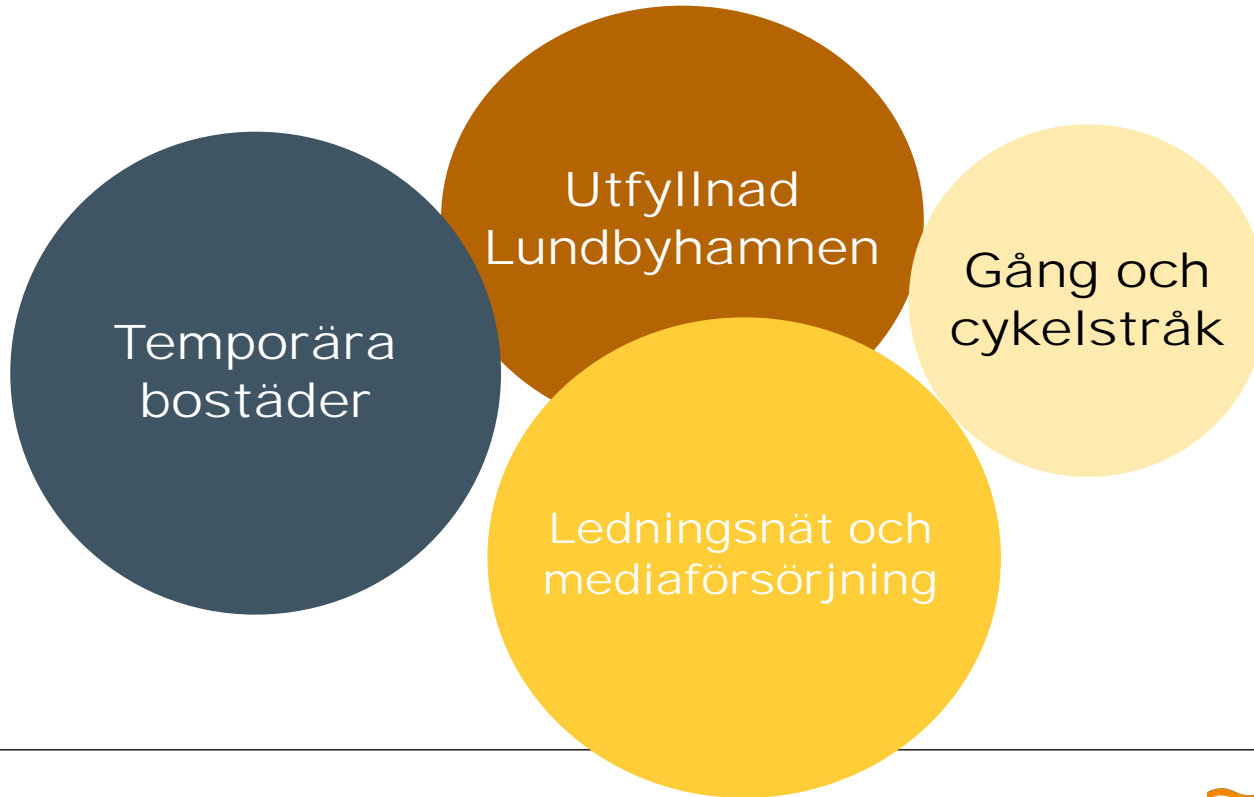


Pågående projekt



# Interna Älvstrandenprojekt

# Interna projekt



# Utfyllnad Lundbyhamnen

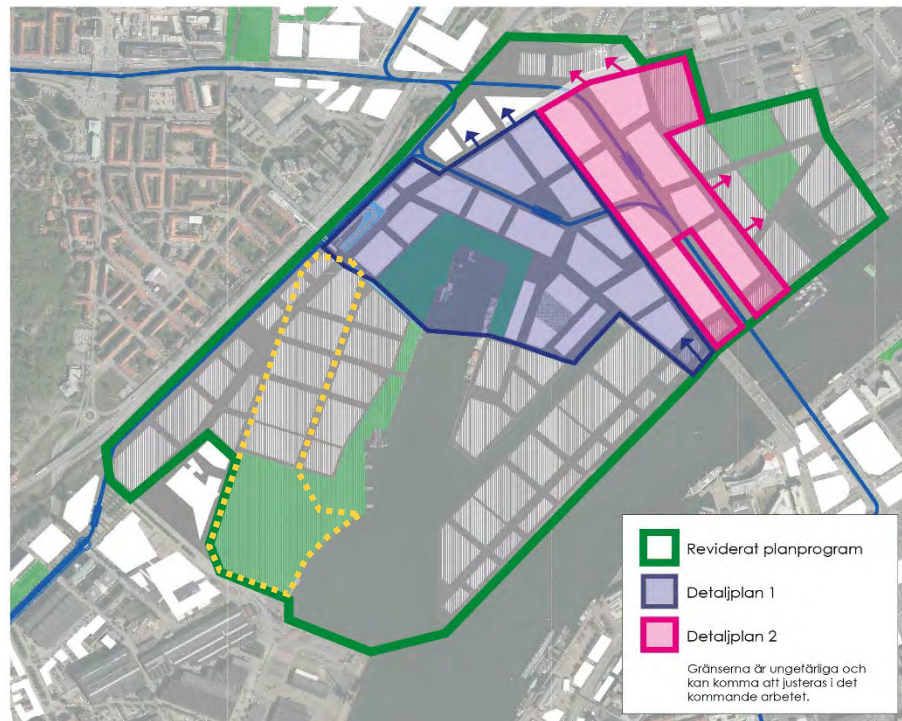
## Tidig beräkning:

**Total kostnad för staden: 475 000 000 kr**

- Älvstranden Utveckling 315 000 000 kr (60 %)
- Fastighetskontoret 160 000 000 kr (40 %)

**Fastighetskontoret äger 40 % av vattenfastigheten och en större del av kajerna**

**Göteborgs Hamn är intresserad i Lundbyhamnen för deponi av massor.**

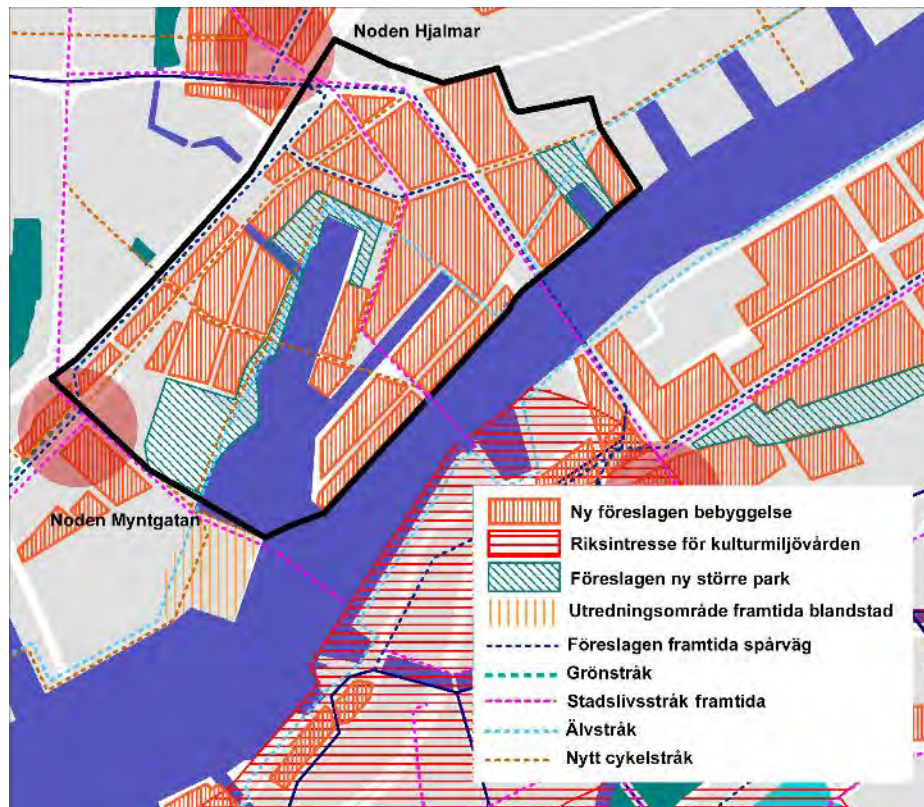


# Utdrag av Göteborgs Stads Översiktsplan

Frihamnen omvandlas till tät blandstad och låter stadskärnan ta steget över älven.

- Från en trafikseparerad industristruktur till en integrerad del av stadskärnan.
- Frihamnen ska bebyggas med tät blandstad och bli en del av innerstaden.
- Jubileumsparken ska bli en ny stadspark för hela staden.

Omvandlingsområdet Frihamnen i ny Översiktsplan för Göteborg





# Uppskattad tidplan utfyllnad Lundbyhamnen

Start för  
Utredningar  
November  
2021

NVI Juni 2022

Domstols-  
förhandling  
sommaren  
2023

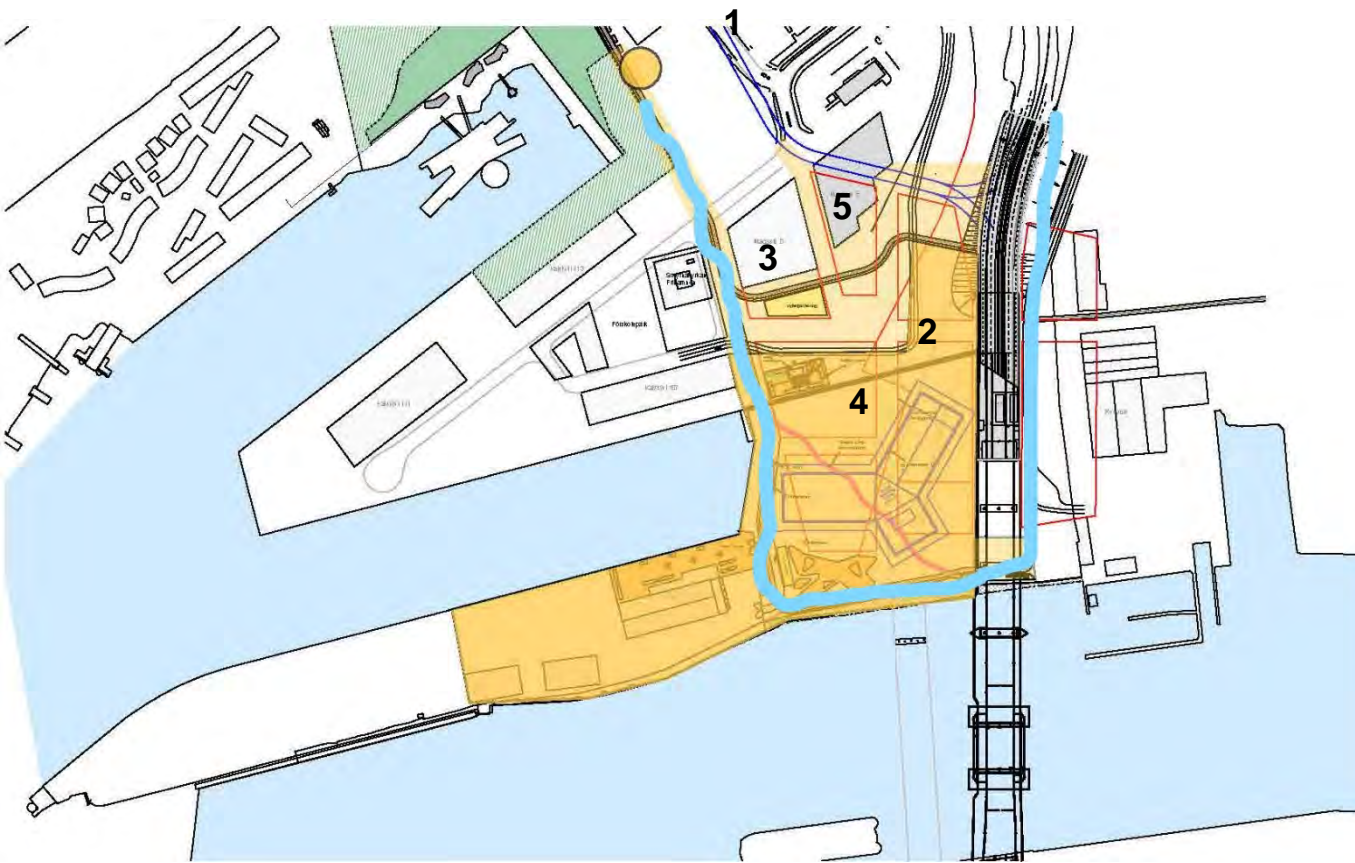
Samrådsprocess  
maj-juni 2022

Ansökan till Mark  
&  
miljödomstolen  
slutet av 2022

Byggstart  
2024



# Jubileumsfirande Frihamnen 2023



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)

# Övriga externa projekt

- Jubileumsparken.
- Spårväg och citybuss.
- Temporära bostäder.
- Frihamnskyrkan.
- Magasin 113.

# Externa projekt

Frihamnskyrkan

Hisingsbron

Fjärr-värmeledning  
GE

Gas-ledning

Hjalmar Brantings-  
stråket

Magasin 113

Detaljplan 2

Spårväg Brunnsbo -  
Linné

Jubileumparken  
Grön

Detaljplan 1

Jubileums-parken  
Blå

Planprogram

# Jubileumsparken

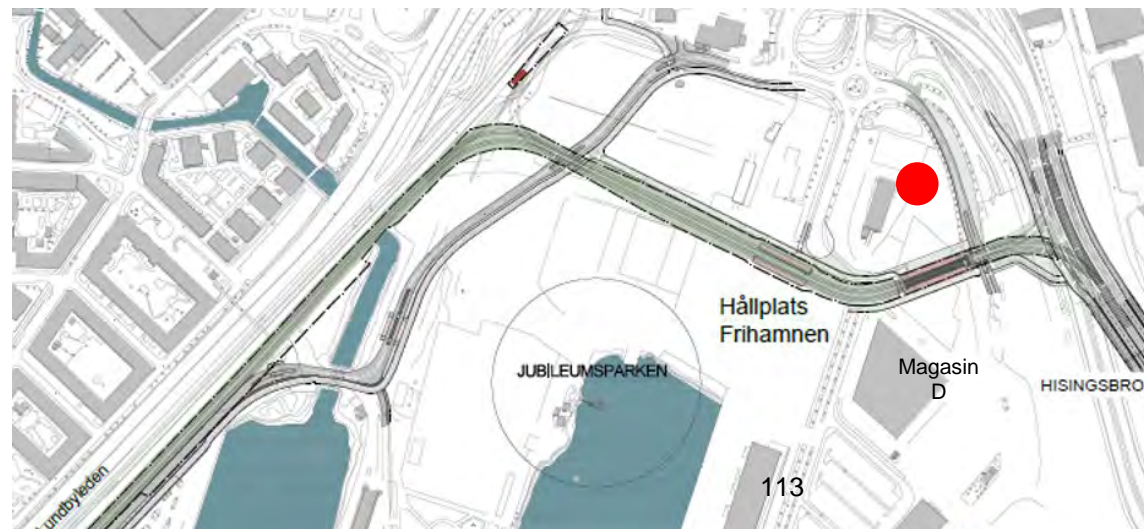
- Byggnation av gröna parken startade januari 2021, öppnar för allmänheten 2022.
- Blå parken entreprenad upphandlad, öppnar till badsäsongen 2023.
- Etapp 2 (rosa i bilden) byggs först när DP1 är antagen.



# Spårväg och citybuss Frihamnen – Lindholmen



# Illustration spårväg i Frihamnen 1



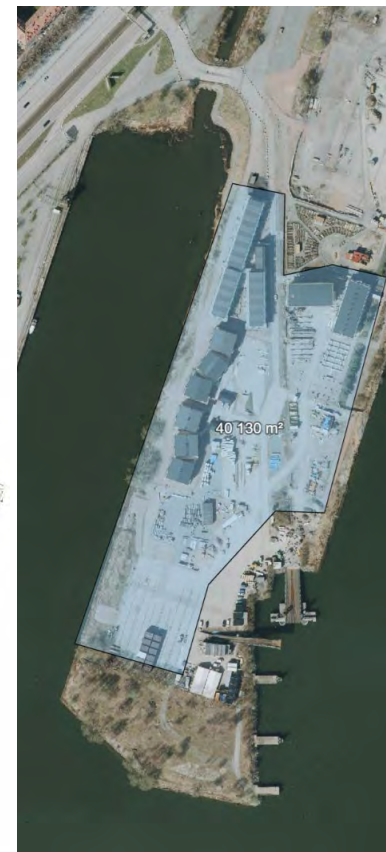
# Illustration spårväg i Frihamnen 2





# Frihamnen Temporära bostäder

- Byggnation 2019 – 2023, 15 års bygglov.
- 428 hyresrätter av totalt cirka 900 är färdigställda.
- 135 bostäder i produktion.
- Cirka 40 000 m<sup>2</sup> markarrende på Kvillepiren/  
(Lundbyvassen 736:168).



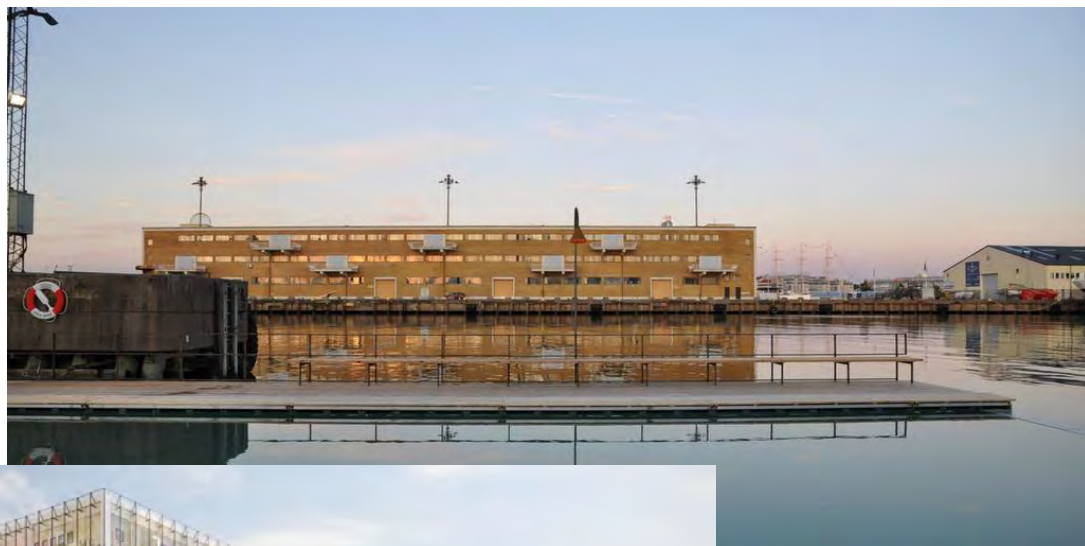
# Frihamnskyrkan

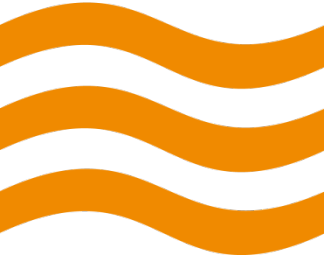
- Bygglov godkändes 2021.
- Byggnation pågår.
- Färdigställande 2023, till stadens 400-års-jubileum.



# Magasin 113

- Peab köpte Magasin 113 av Älvstranden Utveckling 2021.
- Ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad sommaren 2022.





# 19. Rapport från presidiet.

*Informationsärende.*

Ordförande Rickard Eriksson och  
Vice ordförande Åse-Lill Törnqvist.



# 20. Vd-rapport.

Lena Andersson, Vd.

# Sammanfattning: The Future of Innovation Districts, ADL från 2021

Checklista – Lindholmen framåt.

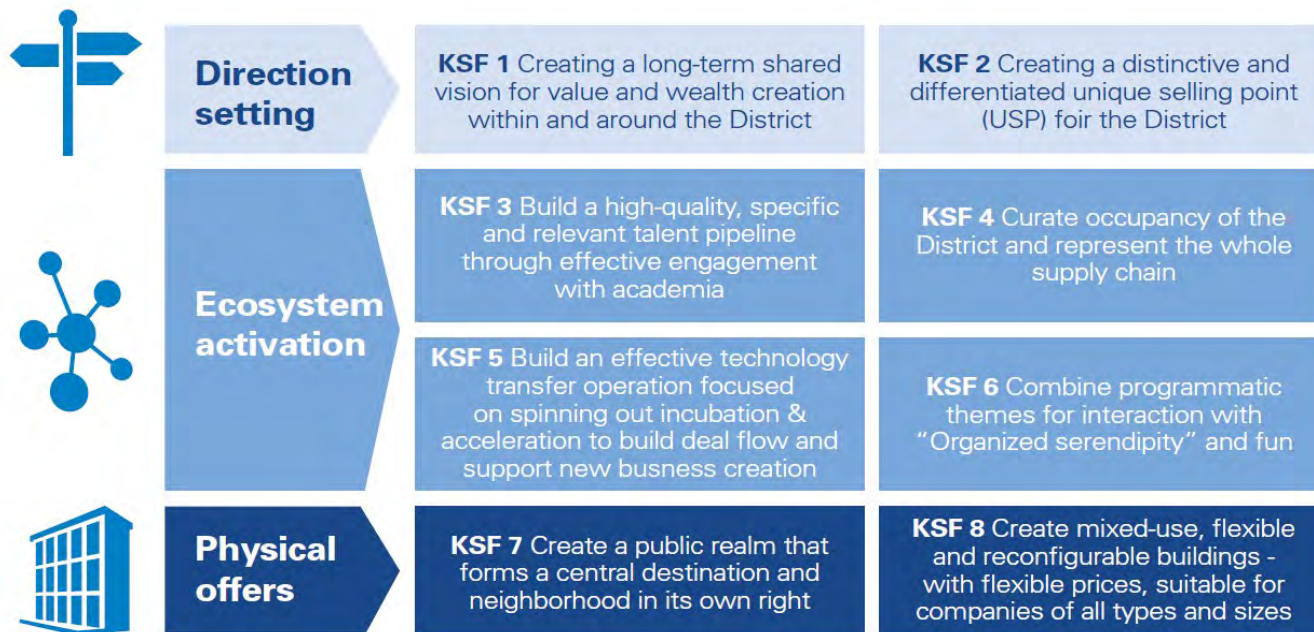
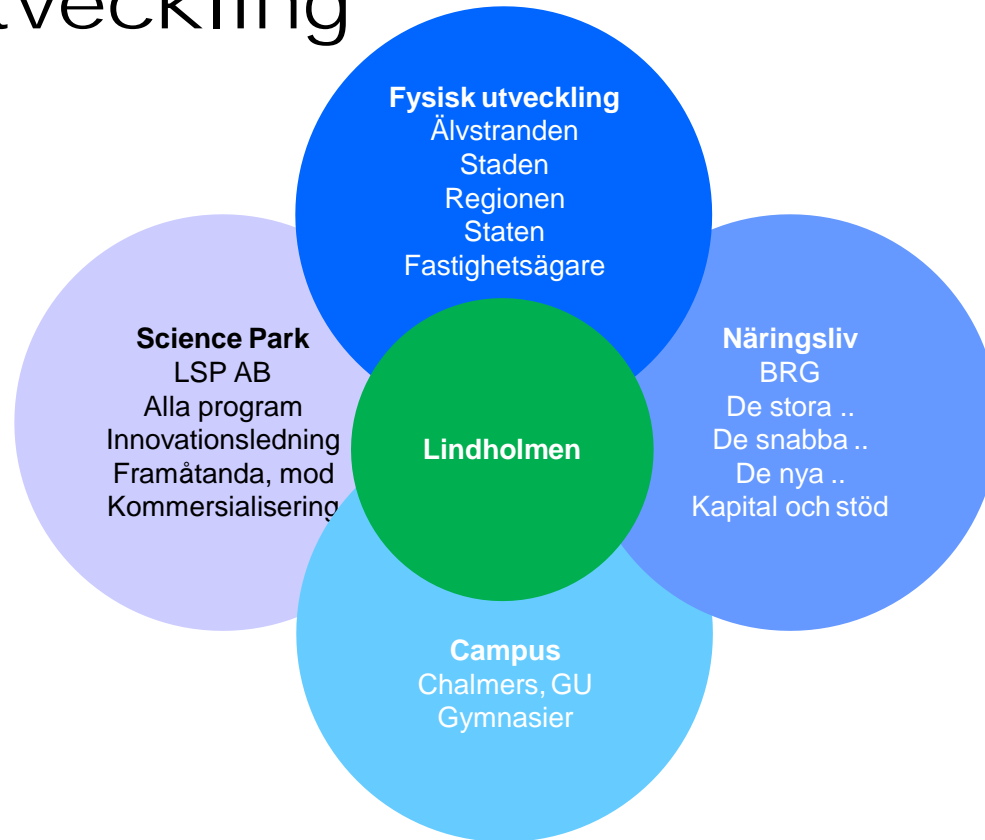
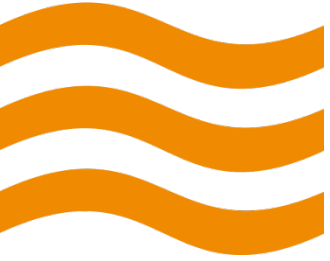


Figure 2: Key success factors in developing an Innovation District

# Lindholmen – gemensam utveckling





## 21. Övriga frågor.

Rickard Eriksson, Ordförande.



# Övriga frågor.

1. Försäkringsprogram 2022.
2. Reserapport Studie- och Konferensresa Ledningsgruppen Malmö/Köpenhamn 15–17 juni.
3. Förslag program för Styrelsens och Ledningsgruppens studie- och konferensresa Oslo 10–11 oktober.
4. Förslag program för Bolagskonferens Varberg 25–26 oktober.



# ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

---

En del av  
Göteborgs Stad

[ulf.johansson@alvstranden.goteborg.se](mailto:ulf.johansson@alvstranden.goteborg.se)