



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

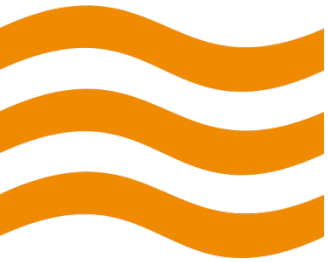
En del av
Göteborgs Stad

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

2022-10-24

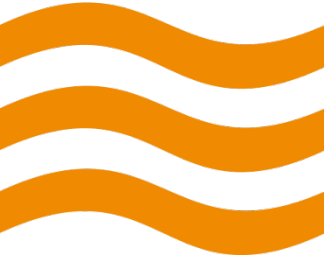


1. Sammanträdet öppnande.
2. Fastställa dagordning.
3. Utse justerare att tillsammans med Ordförande justera dagens protokoll.
4. Fråga om jäv.



5. Protokoll
styrelsesammanträden
2022-09-26.*

Rickard Eriksson, Ordförande.



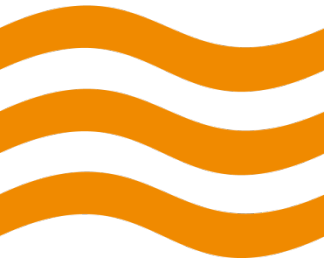
6. Datum styrelse-
sammanträden, årsstämmor
med flera.*

Beslutsärende.

Ulf Johansson, Styrelsesekreterare.

Förslag till beslut: Datum styrelsesammanträden med flera.

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB fastställer datum för styrelsesammanträden, presidiesammanträden, årsstämmor samt ägardialog för Älvstranden-koncernen 2023 enligt förslag presenterat i Bilaga 1 till Styrelsehandling 6.



7. Sanering av markmiljö- föroreningar Plåtverkstaden, Lundbyvassen 4:6.

Beslutsärende.

Tomas Thorin, Transaktionsstrateg.

Plåtverkstaden



Plåtverkstaden är en lokal på
Götaverksområdet.

Förhandling på hyresgäster pågår.

Lokalen är vakant sedan mer än
fyra år.

En kort bakgrund

En investering för att genomföra markmiljösanering enligt § 28 miljöbalken ”om avhjälpande av markmiljöförorening”. Saneringen behöver genomföras för att lokalen ska bli uthyrningsbar oaktat hyresgäst.

Sedan våren 2021 har vi fört förhandlingar med [redacted] om en uthyrning av en lokal i byggnaden Plåtverkstaden.

Uthyrningen omfattar cirka 10 000 kvm tillverkning och kontor för att utveckla självkörande lastbilar.

Hyresförhandlingar pågår.

Bygglov och tillstånd för markmiljösanering finns.

Tidplan

Nödvändiga myndighetsbeslut finns.

Vid positivt investeringsbeslut påbörjas upphandling av entreprenör.

Åtgärderna bedöms göras under Q1–Q2 2023 och vara färdigställda under våren.

Risker

Risk för kostnadsökningar

Markmiljösaneringsentreprenaden är väl definierad i sin omfattning och innehåller inte okända delar. Dock finns det risk för omfattningsförändringar kopplat till markarbeten. Risken är då att entreprenaden blir dyrare. 10 % riskpåslag bedöms stänga den risken.

Störning av granne

En risk är störande arbeten som påverkar grannhyresgästen. Nära samverkan med hyresgästen samt möjlighet att ge eventuell kompensation bedöms hantera den risken.

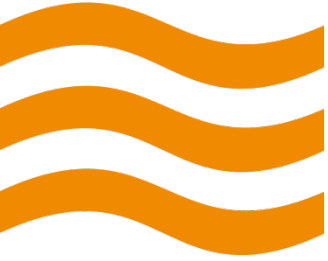
Möjligheter

Handla upp i ett gynnsamt konjunkturläge

Flera bostadsprojekt har pausats. Bedömningen är att vartannat projekt är stoppat. Detta kan innebära ledig kapacitet på entreprenadmarknaden. Det kanske inte är att förvänta en sänkning av priser men en förväntan på flera anbud i konkurrens.

Förslag till beslut: Sanering av markmiljöföroreningar Plåtverkstaden, Lundbyvassen 4:6.

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB beviljar 18 mnkr för sanering av markmiljöföroreningar inför kommande utveckling av Plåtverkstaden, Göteborg Lundbyvassen 4:6. Totalsumman för projektet är därför 28 mnkr, varav 10 mnkr sedan tidigare är beviljade av Vd.



8. Avsiktsförklaring Terminalfastigheten Gullbergsvass.

Beslutsärende.

Tomas Thorin, Transaktionsstrateg.

Avsiktsförklaring med Göteborgs Stad överlåtelse av Gullbergsvass 703:17



- Logistikfastighet om knappt 200 000 kvm markareal i stadens centrala delar.
- Enorm omställningspotential.
- Enligt inriktning i Älvstaden ska utveckling ske 2040.

Överlåtelse av Gullbergsvass 703:17 till Göteborgs Stad

Fastigheten överläts till Göteborgs Stad för att behålla rådigheten över utveckling.

Överlåtelsen frigör ekonomiska medel så att Älvstranden Utveckling kan genomföra underfinansierad detaljplan vid Götaverksgatan på Lindholmen.

Detaljplanen möjliggör en önskad etablering av skola på Lindholmen samt möjliggör avstyckning och överlåtelse av byggnad M1:an enligt ingånget avtal med Atrium Ljungberg.

Överlåtelse av Gullbergsvass 703:17 till Göteborgs Stad, forts

Överlåtelsen sker utan konkurrensutsättning.

Avsiktsförklaring reglerar värderingsprinciper:

- Det mest sannolika priset på en fri och öppen marknad.
- Nuvarande kassaflöden med beaktande av förväntansvärde.
- Prisjustering för betalningsansvar exploateringsbidrag.
- Prisjustering för markmiljöföroreningar etc.

Överlåtelse av Gullbergsvass 703:17 till Göteborgs Stad, forts

Fortsatt process:

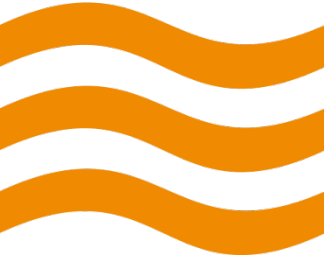
- Parter tar fram var sin värdering.
- Parterna genomför gemensamma utredningar.

Avsiktsförklaring till 2023-06-30. Kan förlängas.

En överlåtelse kommer att betraktas som ett ärende av principiell beskaffenhet som sannolikt ska behandlas i Kommunfullmäktige.

Förslag till beslut: Avsiktsförklaring terminalfastigheten Gullbergsvass.

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner att Fastighets AB Raila ingår avsiktsförklaring med Göteborgs Stad genom dess Fastighetsnämnd för överlåtelse av Terminalfastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17.



9. Investeringsbeslut Frihamnen.

Beslutsärende.

Ulrika Palmblad Gröön, Stadsutvecklingschef.

Ärendet

Ärendet avser en förfrågan om finansiering för att Göteborgs Frihamns AB, ett helägt dotterdotterbolag till Älvstranden Utveckling AB,

- dels ska kunna skapa ytterligare möjligheter till långsiktig uthyrning av området, vilket ger hyresintäkter till bolaget,
- dels ska kunna fullfölja sitt KF-uppdrag att utveckla Frihamnen som en mötesplats inför stadens jubileumsfirande år 2023.

Området kring Bananpiren har under många år varit en attraktiv plats i staden att ordna olika events på. Detta område har nu i och med byggandet av nya Hisingsbron och Jubileumsparken med hamnbad, fått ett ännu mer intressant läge.

Hisingsbron



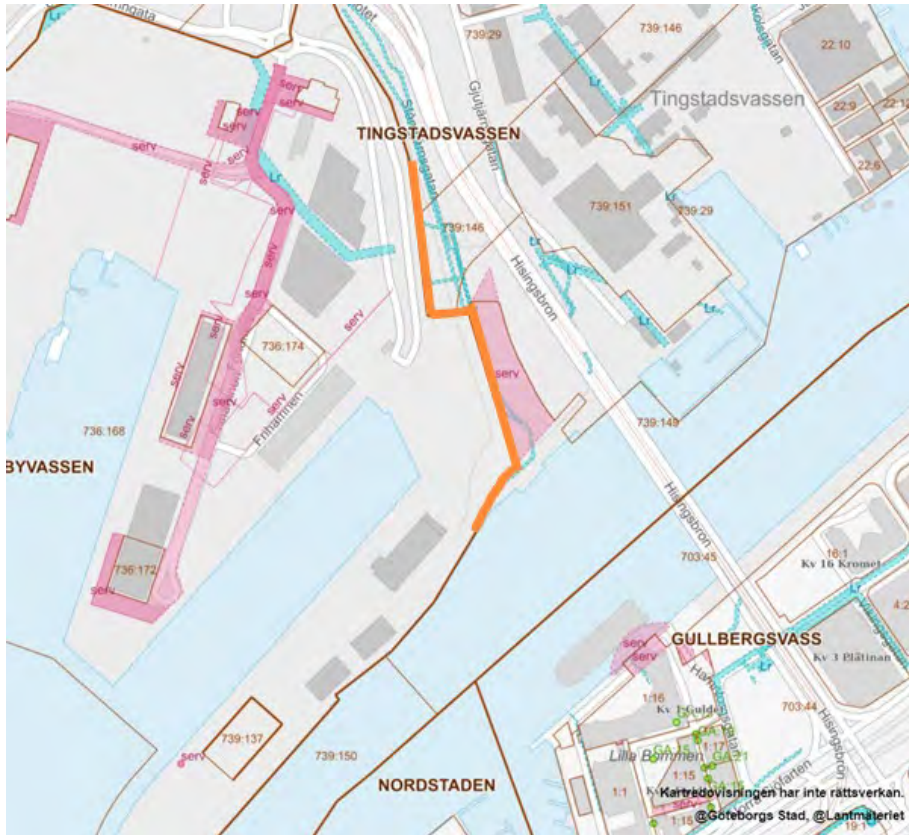
Jubileumsparken – Hamnbad



Jubileumsparken – Lekplats



Aktuellt område av Frihamnen



Aktiveringsområde - jubiléet



Mediaförsörjning



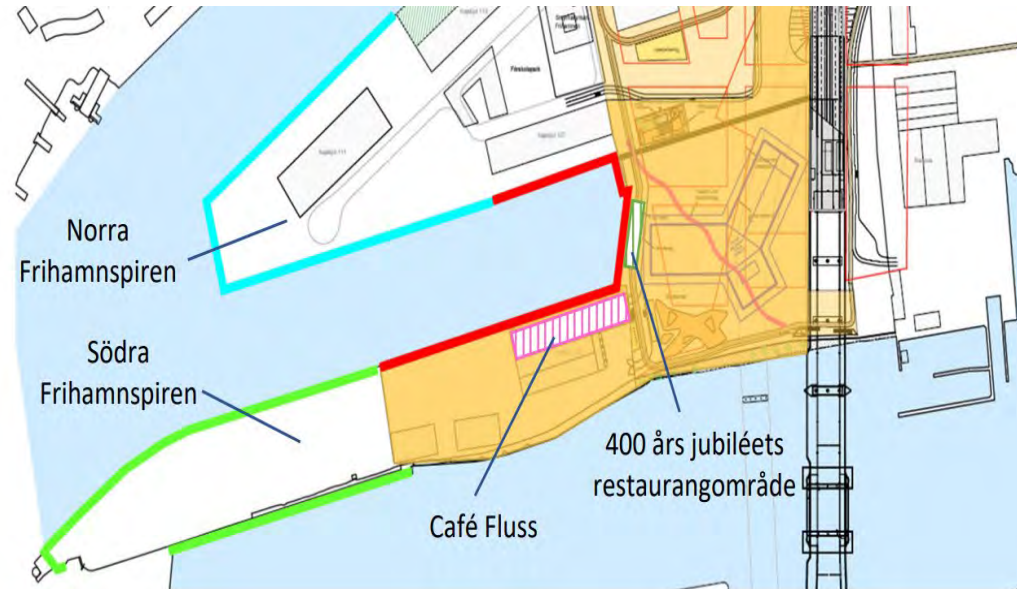
Frihamnen 1922 och 2022 – helt olika behov och verksamheter.

Vatten, avlopp och el byts ut samt förstärks i aktiveringsområdet.

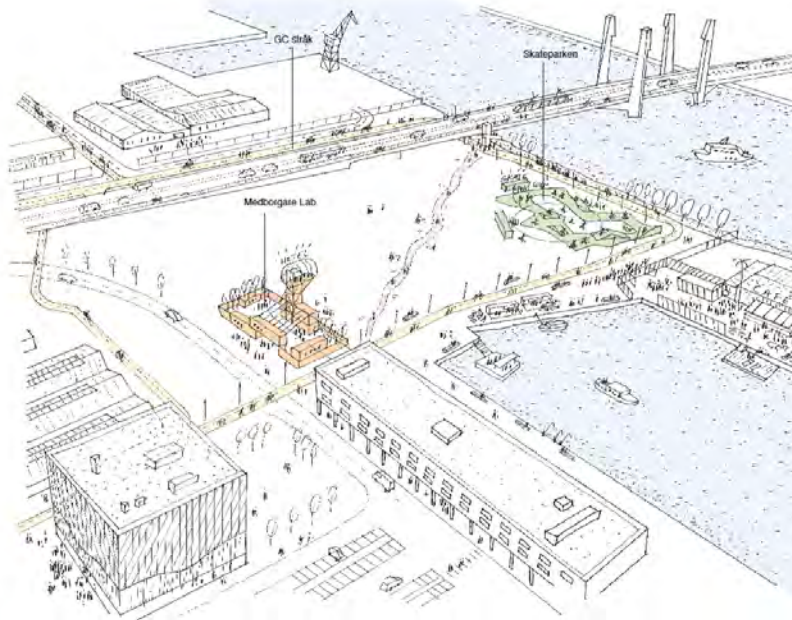
Kajer, undersökningar och staket

Dykundersökningar visar på mycket dåliga kajer, träpålar angripna av skeppsmask.

Gestaltat staket sätts upp på Bananpiren.



GC-stråk



GC-stråk från Ringön
och bort mot
Jubileumparken.

Ansluter också till/från
trapp- och hisstorn på
Hisingsbron.

Platsbyggnadsåtgärder



- Stråk mot Jubileumsparken aktiveras.
- Omställningshotell.
- Marin kolonilott.
- Prototyp Göteborg – samverkan med flera av stadens aktörer.

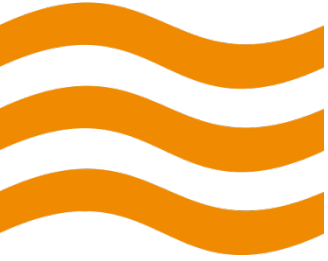
Fastighetsägaråtgärder



- Uppsnygning.
- Fastighetsägaransvar.
- Säkerhet m.m.

Förslag till beslut: Investeringsbeslut Frihamnen.

- Styrelsen för Norra Älvstranden AB beviljar 50 mnkr exklusive moms, inklusive upparbetade kostnader, för att finansiera nödvändiga åtgärder med att upprusta området kring Bananpiren och stråket mot Jubileumsparken i Frihamnen. Detta för uthyrning till events och mer stadigvarande verksamheter samt kommande Jubileumsfirande 2023.



10. Ombyggnad och anpassning del av Pannverkstaden.

Informationsärende.

Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling
och Sofia Dalbert, Affärsutvecklare.

Götaverksområdet

Pannverkstaden:

- Består av flera lokaler.
- En stor hall cirka 8 500 kvm är vakant sedan ett par år.



Information kring utveckling av Pannverkstaden för hyresgäst Anpassning

Utveckla en stor lokal om 6 500–7 000 kvm till en enskild hyresgäst. Avsiktsförklaring finns med tilltänkt hyresgäst.

Lokalen är vakant i dag.

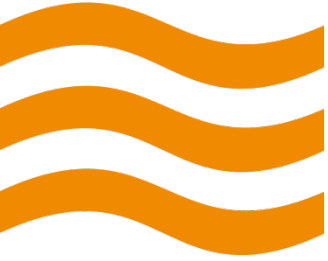
För att göra lokalen uthyrningsbar till aktuell hyresgäst kommer det att krävas en investering 60–70 mnkr.

Status

- Förprojektering pågår om att utreda byggnadens tekniska prestanda – vi tar reda på om byggnaden håller för den tilltänkta hyresgästens krav.
- Vi tar fram en tidig kalkyl för att avgöra om investeringen ryms i det bedömda marknadsvärdet.
- Den tilltänkta hyresgästen har fokus på tid – vi för därför diskussioner parallellt med förprojektering om kommande hyresavtal och villkor.
- Ärendet planeras att bli ett investeringsärende för bolagets styrelse november 2022.

Pannverkstaden





11. Statusrapport Södra Älvstranden.

Informationsärende.

Fredrik Kogerfelt, Programledare.



Masthuggskajen



Skeppsbron



ÄLVSTADEN

SÖDRA
ÄLVSTRANDEN



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

Skeppsbron

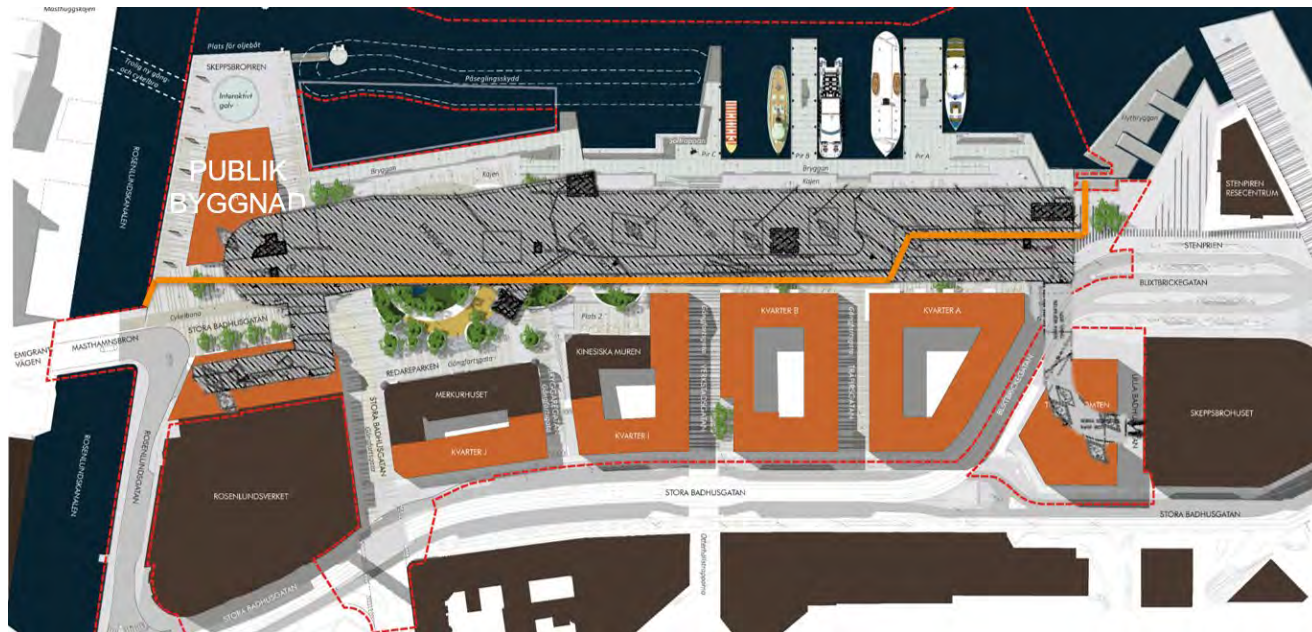
Skeppsbron i fokus:

- Ny frimärksplan för Triangeltomten – inte prioriterad under 2023.



Skeppsbron i fokus:

- Ny frimärksplan för Triangeltomten – inte prioriterad under 2023.
- **Garaget och P-bolagets investeringsprocess.**



Skeppsbron i fokus:

- Ny frimärksplan för Triangeltomten – inte prioriterad under 2023.
- Garaget och P-bolagets investeringsprocess.
- **Informationsmöte för intressenter i staden 12/10.**



Skeppsbron i fokus:

- Ny frimärksplan för Triangeltomten – inte prioriterad under 2023.
- Garaget och P-bolagets investeringsprocess.
- Informationsmöte för intressenter i staden 12/10.
- **Konsortiet aktiverat.**



Skeppsbron i fokus:

- Ny frimärksplan för Triangeltomten – inte prioriterad under 2023.
- Garaget och P-bolagets investeringsprocess.
- Informationsmöte för intressenter i staden 12/10.
- Konsortiet aktiverat.
- **Bad i Älven.**





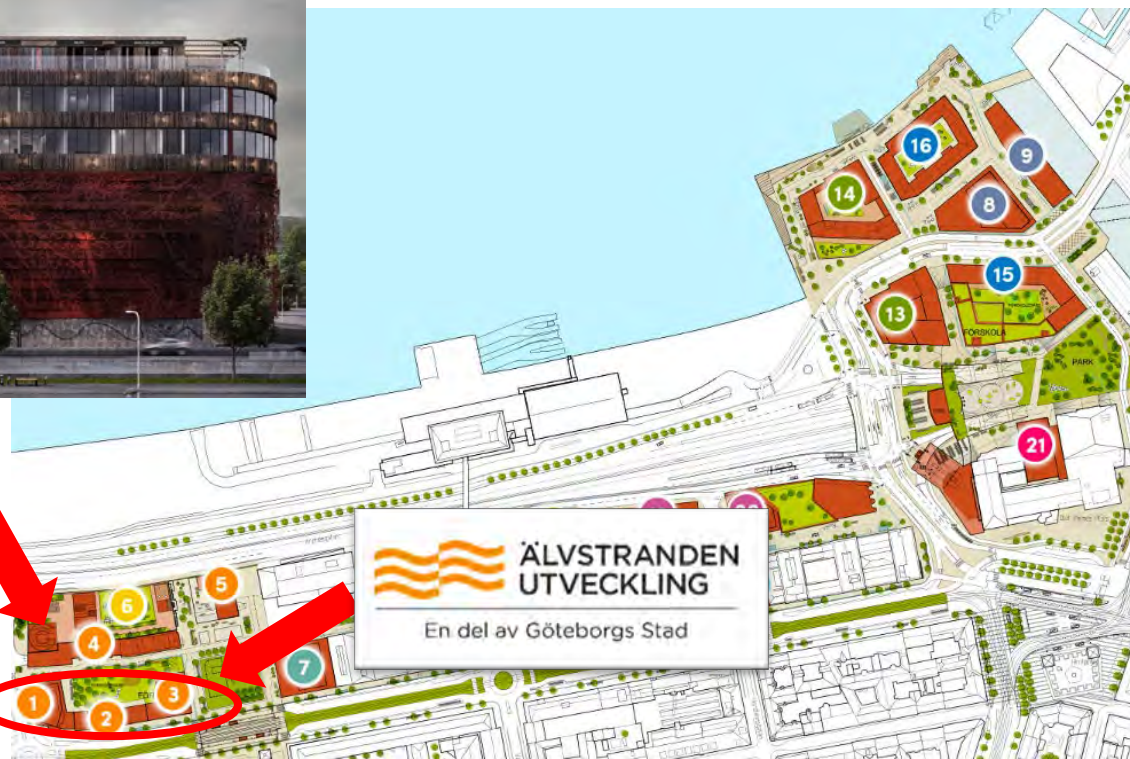
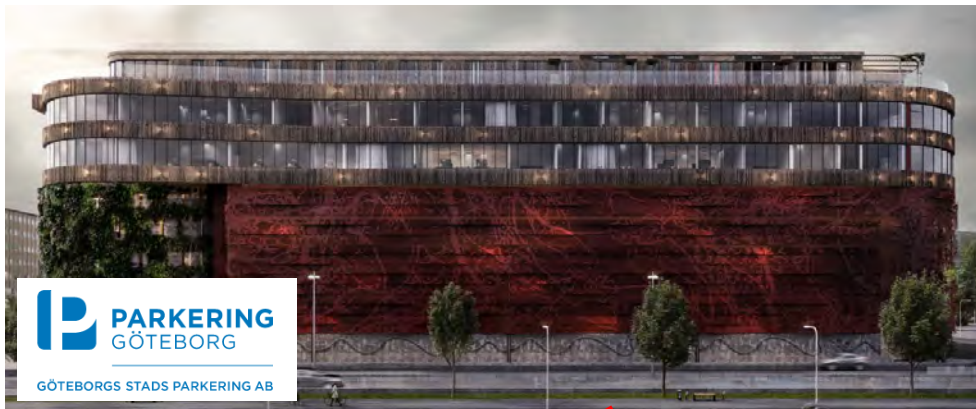
ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

Masthuggskajen

Masthuggskajen i fokus:

- Försenad byggstart av P-hus Väst.



Masthuggskajen i fokus:

- Försenad byggstart av P-hus Väst.
- **Arbetsmiljö.**





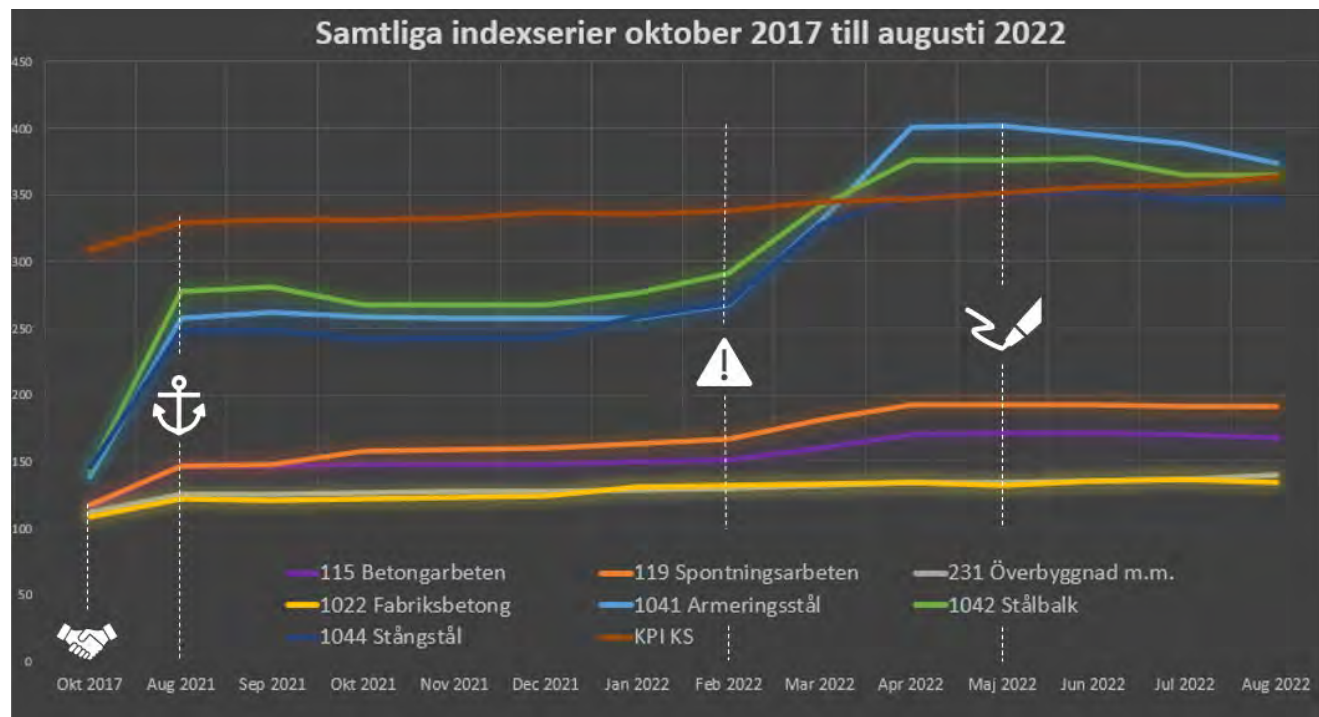
ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

Halvön

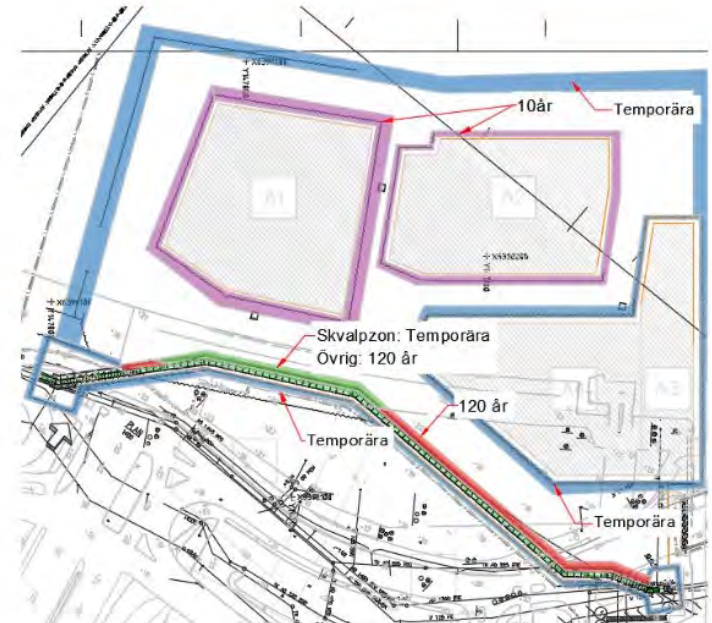
Halvön i fokus:

- PM "Indexreglering – förutsättningar och påverkan på Halvöprojektet".



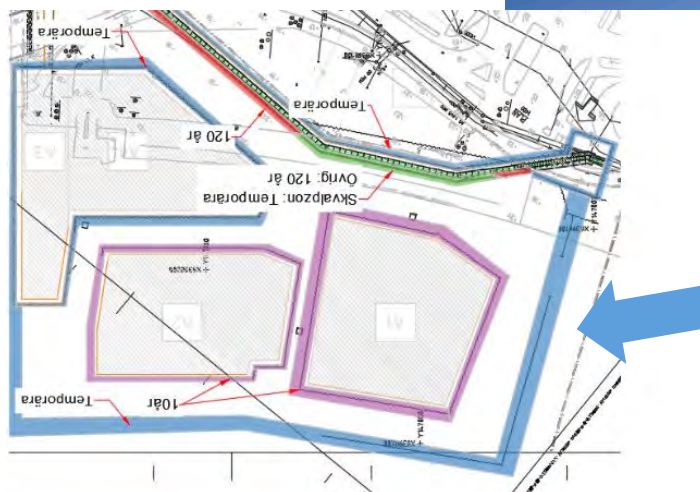
Halvön i fokus:

- PM "Indexreglering – förutsättningar och påverkan på Halvöprojektet."
- **Pågående projektering.**



Halvön i fokus:


- PM "Indexreglering – förutsättningar och påverkan på Halvöprojektet."
- Pågående projektering.
- **Pågående produktion.**

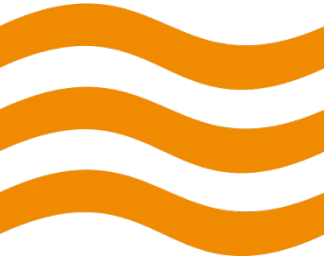


Halvön i fokus:

- PM "Indexreglering – förutsättningar och påverkan på Halvöprojektet."
- Pågående projektering.
- Pågående produktion.
- **Uppdaterad riskanalys.**



Riskbedömning/Analys							
 En del av Göteborgs Stad							
Projekt:	Underbyggnad Halvö		Område/Typ:	Miljö	Arbetsmiljö		
Projekt nr.:				Kvalitet	Tekniskt		
Handläggare:	Petra Wickberg /			Annat	Tidplan		
Datum:	2022-10-06		Medverkande:	Anders Ydreskog, Susanne Engelbrektsson, Petra Wickberg, Johan Karlsson & Mårten Hollén			
Revision:							
Risk nr.	Område	Risk Namn	Beskrivning	Orsak	Sannolikhet	Konsekvens	RisKFaktor
1	Arbetsmiljö	Personskador	En arbetsplats i en tät stad skapar förutom arbetsmiljörisker för arbetare även risker för allmänheten som rör sig i närheten/området.	Tunga lyft, svetsarbeten, tunga transporter med skydd syn och påseglingsrisk vid vatten arbeten.	4	4	16
2	Tekniskt	Svåruppnåeliga miljökrav avseende rörelser	Närliggande känsliga konstruktioner förflyttas eller påverkas negativt genom sprickor eller sänkt stabilitet.	Arbeten såsom pontning och påning skapar massundranträngning av leran.	4	4	16
3	Ekonomi	Aktualisering av DP Skeppsbron	Den närliggande programmet Skeppsbron påbörjar byggnation av Nocken, båda projekten med behov av samordning avseende bygglogistik, etableringsytor och vattenytor.	Samtidig byggnation på båda sidor av Rosenlundskanalen	4	3	12
4	Ekonomi	Bullerproblematik	Klagomål från kringliggande verksamheter	Entreprenören går över naturvårdsverkets riktvärden.	3	4	12
5	Arbetsmiljö	Sjöfart - påsegling	Påseglingsrisk under byggnation	Arbetsområdets lokalisering vid närliggande farled.	3	4	12
6	Tidplan	Krav från förfrågningsunderlag uppfylls inte.	I Förfrågningsunderlaget krävs kvalitets, teknik och dokumentation.	Entreprenören arbetar inte in krav korrekt i sina handlingar, vilket skapar ytterligare granskningsrundor/revideringar och förskjuter tidplan.	3	3	9



12. Statusrapport uppdraget i Kommunfullmäktiges budget.

Informationsärende.

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



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

Lindholmen: Näringslivs- perspektivet

2022-10-20

Lindholmen: Näringslivsperspektivet

1996 köper Göteborgs Stad aktierna i Eriksbergs Förvaltnings AB för 1 kr av Statum. Samtidigt tillskjuts 100 mnkr.

Ur beslutsunderlaget:

”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.”



Ur KF-beslutat tilläggsyrkande 2022-02-24 om förslag på hur verksamheten i Älvstranden Utveckling kan avvecklas:

”...Göteborgs Stad ska fortsatt bedriva en aktiv fastighetsutveckling för Lindholmens näringslivskluster i nära samverkan med Lindholmen Science Park och Business Region Göteborg. Framtida expansionsmöjligheter för näringslivsklustret i stråket Lindholmen-Frihamnen etapp 3 ska beaktas i den fortsatta processen.”

Tidslinje Lindholmen



1960-talet: Eriksberg, Götaverken och Lindholmen är världens ledande skeppsvarv.

1974: Det sista fartyget byggs på Lindholmsvarvet.

1977: Lindholmsvarvet i konkurs.



2007: SVT Kanalhuset.

1996: Göteborgs Stad förvärvar marken.



1998: Ericsson Mobile Data Design etablerar sig.



2000: M1:an ombyggd.

2003: Älvsnabbare gratisfärja.

2013: Radisson Blue byggs.



2015: Bostäder Lindholmshamnen.

2010: Kuggen byggs.

2017: MobilityX-lab grundas.



2019: Karlostaden startar.



2022: The Yard.



1990-talet: Lindholmens kunskapscenter etableras.

1999: Lindholmen Science Park föds.

2003: Huvudbyggnaden "Navet" (LSP) byggs.



2014-15: Semconhuset byggs.



2018: Geely Innovation centre Uni3.



2020: Lindholmen Science Park firar 20 år.

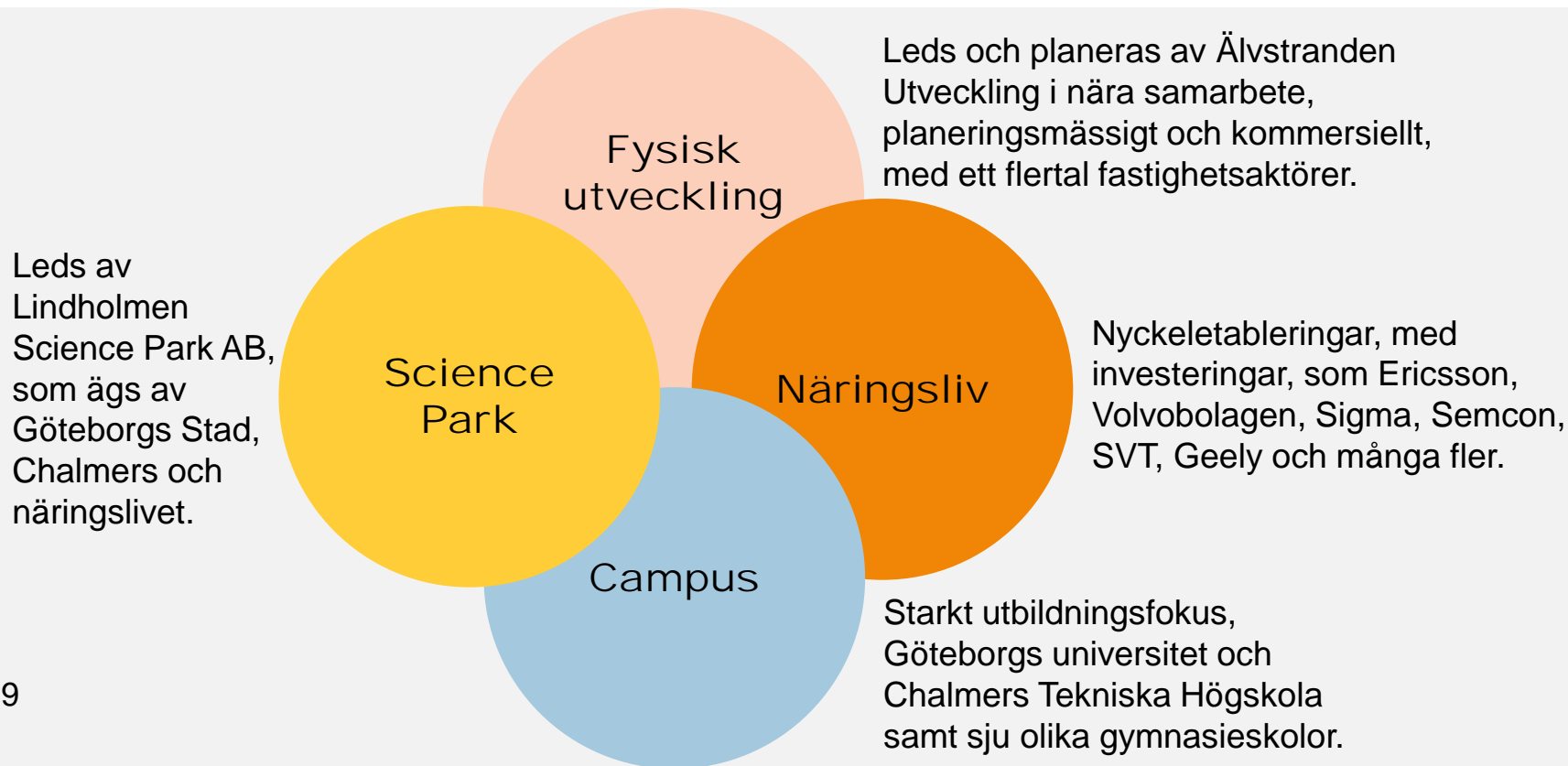
2022: Älvstranden Utveckling firar 25 år.

2010: Andra halvan av LSP byggs.

Lindholmen i dag

- Mer än 30 000 sysselsatta på Lindholmen varje dag.
- Nordens ledande innovationscentrum, kraftig tillväxt.
- Fokus på mobilitet, kommunikation, digitalisering, teknikutveckling.
- Starkt utbildningsfokus, två universitet och sju gymnasieskolor.
- Attraktiv miljö med restauranger, hotell och aktiviteter.
- Nära centrum, goda kommunikationer.
- Internationellt, på väg att utvecklas till ett område fullt av liv 24/7.

Framgångsfaktorer i Lindholmens utveckling



Fastighetsbeståndet

550 000 kvm LOA
fastighetsyta verksamhets-
lokaler, varav 63 % kontor.
Övriga: handel, industri,
sambhällsfastigheter

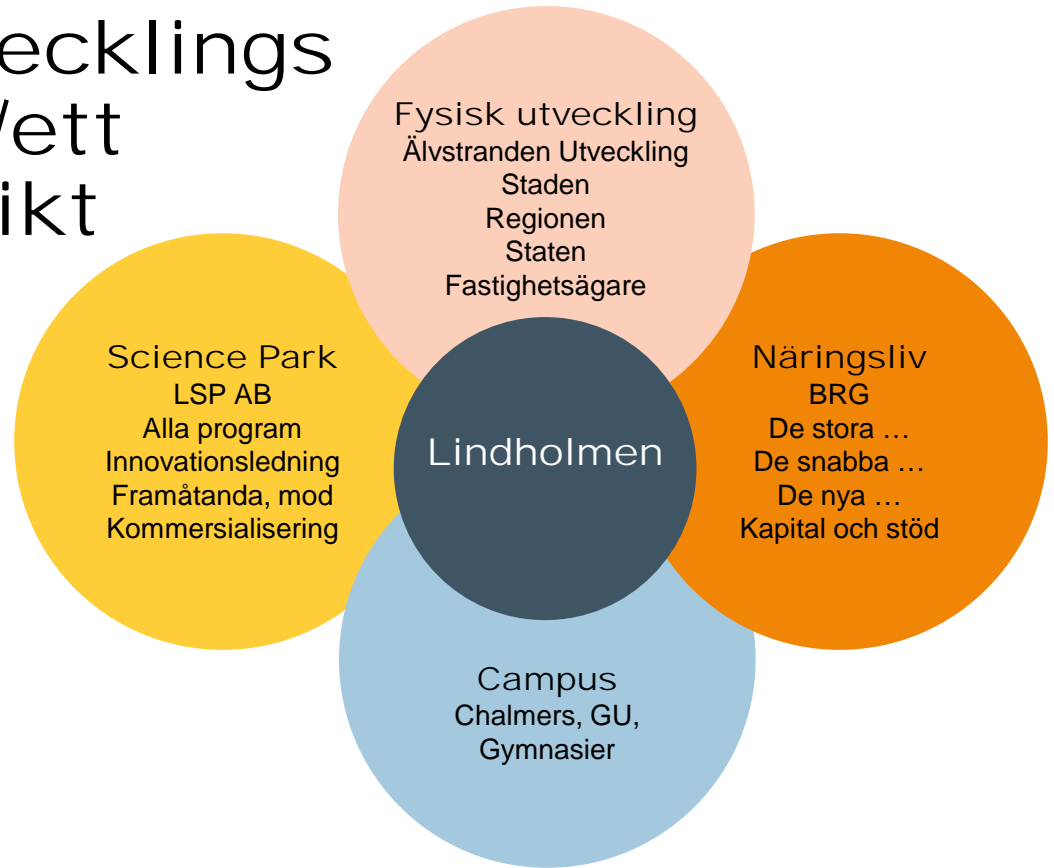
5 största

fastighetsägarna
på Lindholmen

- Göteborgs Stad (ÄU) 42 %
- Geely 17 %
- Atrium Ljungberg 13 %
- Castellum 9 %
- Chalmersfastigheter 8 %

Ur Marknadskartläggning Lindholmen 2021, uppdatering 2022
(Datscha 2022-06-30) (WSP)

Älvstranden Utvecklings del av en helhet/ett innovationsdistrikt



Älvstranden Utvecklings del av ett innovationsdistrikt

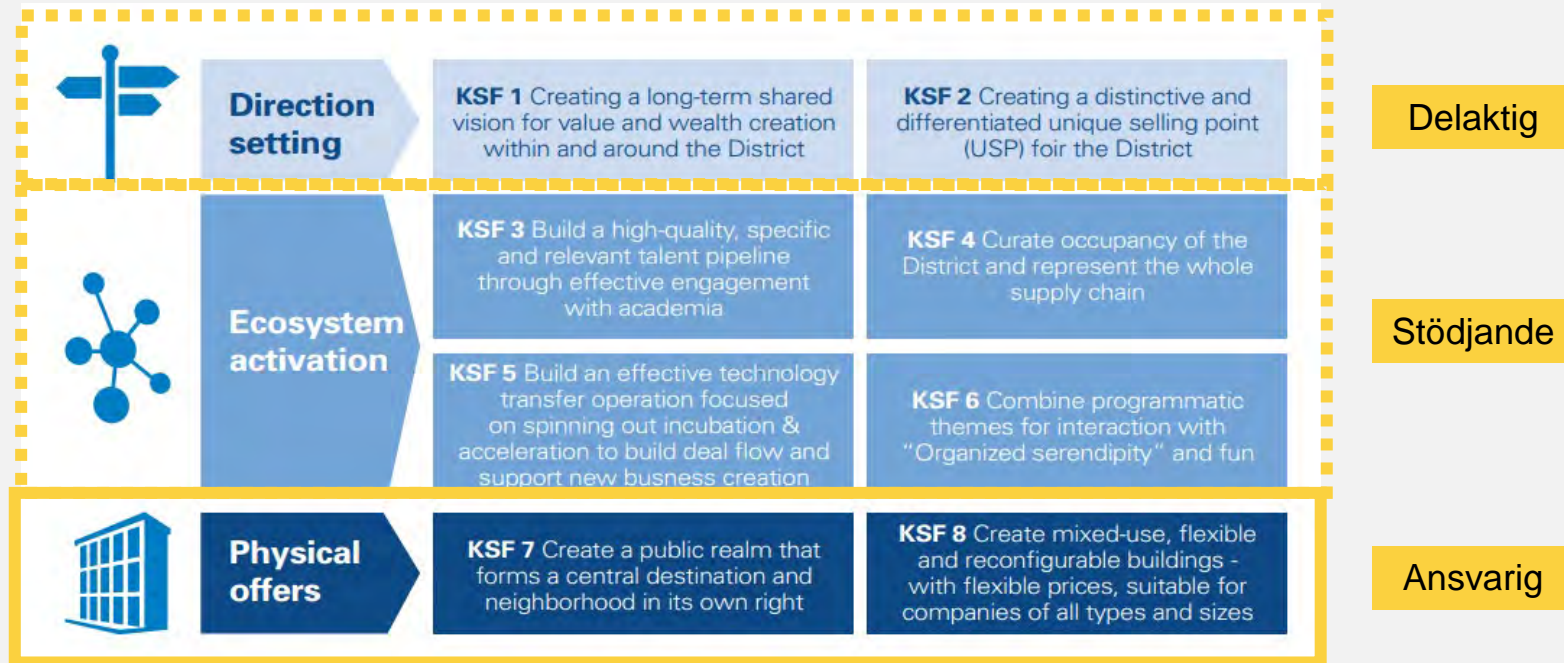


Figure 2: Key success factors in developing an Innovation District

Älvstranden Utvecklings del av ett innovationsdistrikt, forts

Hur då?

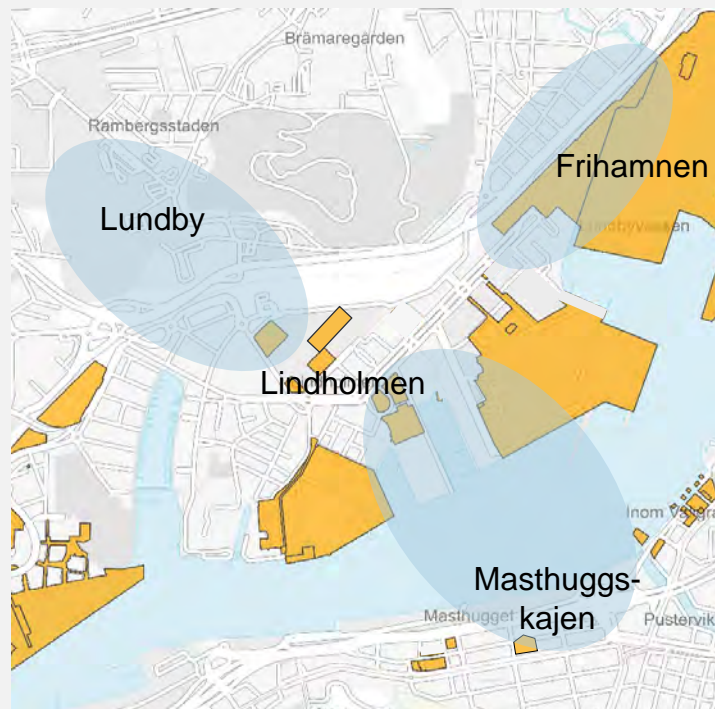
- Lindholmens utveckling, basen i **grunduppdraget** när bolaget bildades.
- **Aktiv fastighetsägare/"curator"**: cirka 42 % av uthyrningsbara ytan plus utvecklingsbar mark.
- **Samverkan LSP**, ordförande/Vd adjungerade i LSP:s styrelse.
- **Samverkan BRG** etableringsfrågor/näringslivsstrategiska programmet.
- **Fastighetsägarnätverket.**
- På plats och **direkt fokus**:
 - Investeringar med fokus på Lindholmens utveckling.
 - Fastighetsutveckling och uthyrning med fokus på nyttan för Lindholmens utveckling.
 - Framförhållning i detaljplaner, startklara.
 - Platsbyggnad, temporära åtgärder och kultur med fokus på Lindholmens utveckling.
 - Förvaltning och uthyrning med egen personal.

Älvstranden Utvecklings del av ett innovationsdistrikt, forts

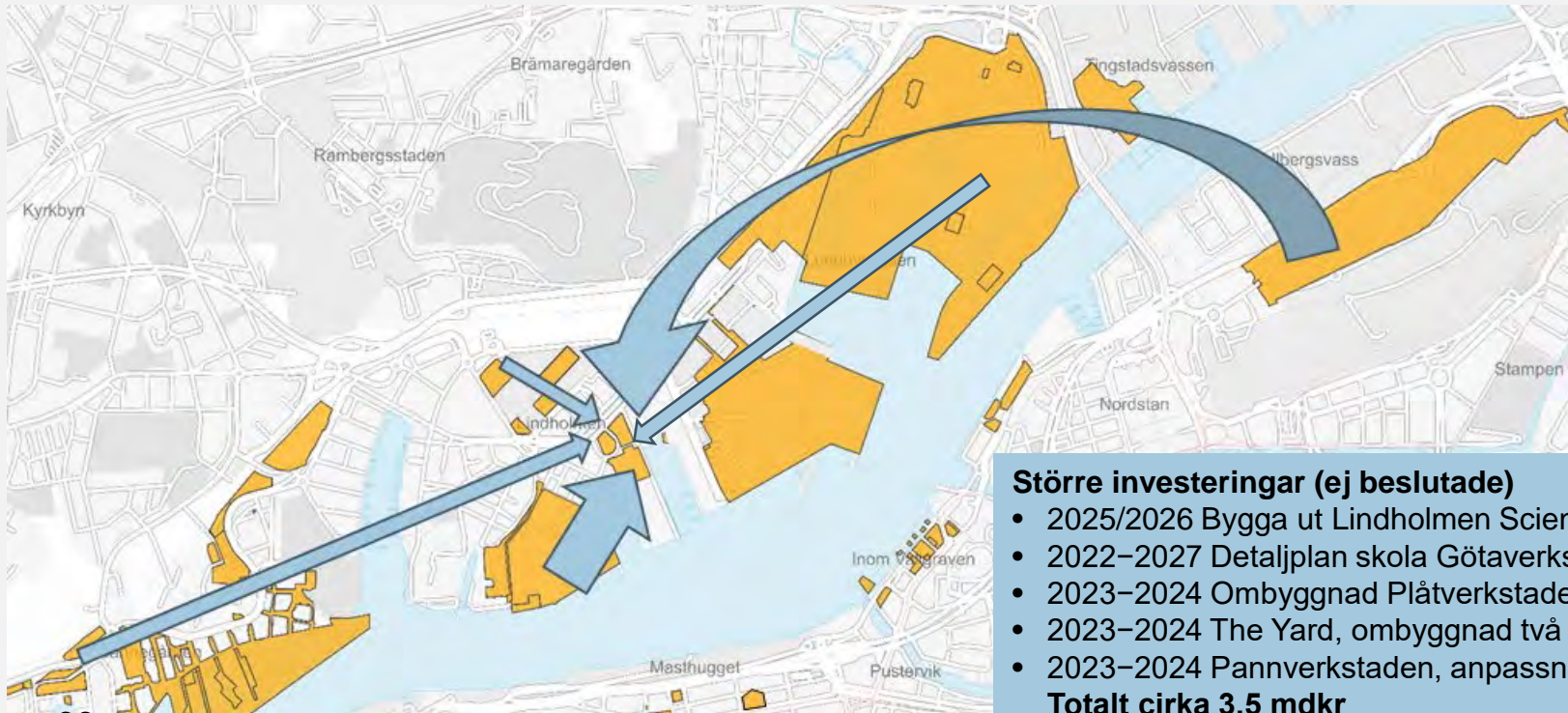
Konkreta exempel i dag

- Lindholmsplatsen (utbyggnad Lindholmen Science Park).
- Initiativet The Yard (temporärt och permanent/Plåtverkstaden.)
- Geelys etablering.
- Karlastaden.
- Lindholmshamnen.
- I samband med etablering av Batterifabriken (bygggrätter, temporära bostäder, Pannverkstaden.)

Strategiska zoner för Lindholmens utveckling framåt



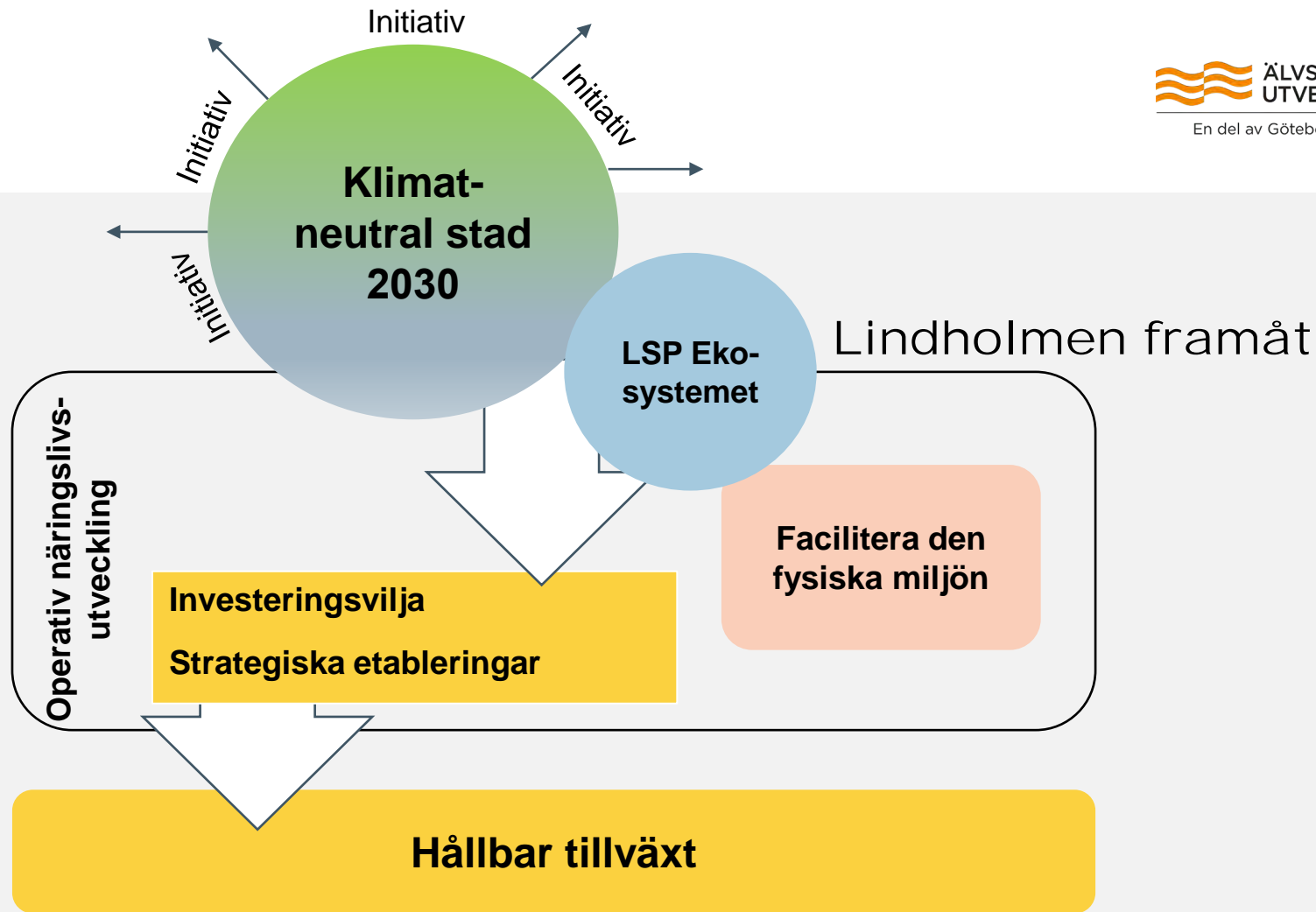
Lindholmens investeringsbehov

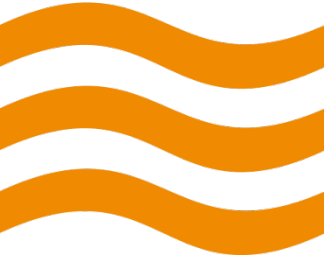


Större investeringar (ej beslutade)

- 2025/2026 Bygga ut Lindholmen Science Park.
- 2022–2027 Detaljplan skola Götaverksgatan.
- 2023–2024 Ombyggnad Plåtverkstaden.
- 2023–2024 The Yard, ombyggnad två byggnader.
- 2023–2024 Pannverkstaden, anpassning.

Totalt cirka 3,5 mdkr





13. Rapport från presidiet.

Informationsärende.

Ordförande Rickard Eriksson och
Vice ordförande Åse-Lill Törnqvist.



14. Vd-rapport.

Lena Andersson, Vd.



15. Övriga frågor.

Rickard Eriksson, Ordförande.

Övriga frågor.

1. Reserapport Styrelsens och Ledningsgruppens studie- och konferensresa Oslo 10–11 oktober.
2. PM Indexreglering – förutsättningar och påverkan på Halvöprojektet.



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

ulf.johansson@alvstranden.goteborg.se