



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

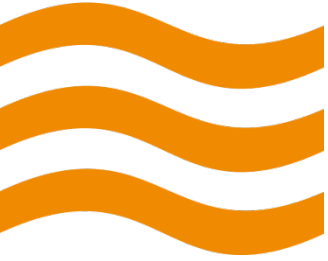
En del av
Göteborgs Stad

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling

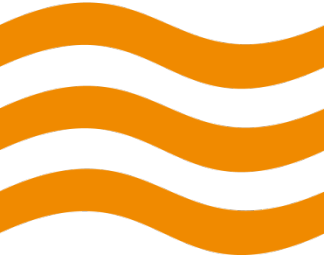
Bolaget bedömer att det i styrelsehandlingen finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@alvstranden.goteborg.se.

Extra styrelse- sammanträde

2022-12-19

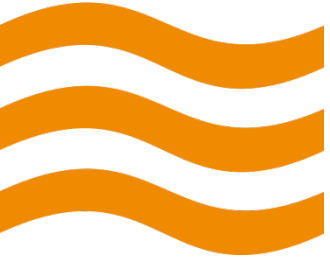


1. Sammanträdetets öppnande.
2. Fastställa dagordning.
3. Utse justerare att tillsammans med Ordförande justera dagens protokoll.
4. Fråga om jäv.



5. Protokoll
styrelsesammanträden
2022-11-28.*

Rickard Eriksson, Ordförande.



6. Budget 2023.

Beslutsärende.

Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef.

Älvstranden Utveckling

Budget 2023

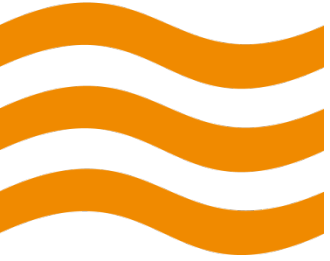
Mnkr	Budget 2023	Budget 2022	Avvikelse 2023/2022	Prognos 8 2022
<u>Fastighetsförvaltning</u>				
Hysesintäkter	444,5	397,0	47,5	408,0
Driftskostnader	-100,7	-82,1	-18,6	-87,2
Underhållskostnader	-65,6	-40,7	-24,9	-35,5
Övriga fastighetskostnader	-27,7	-27,4	-0,3	-27,1
Personal- och förvaltningskostnader	-18,5	-16,7	-1,8	-15,7
Summa fastighetskostnader	-212,5	-166,9	-45,6	-165,5
Driftsöverskott före avskrivningar	232,0	230,1	1,9	242,5
Avskrivningar	-110,8	-123,7	12,9	-123,7
Resultat fastighetsförvaltning	121,2	106,4	14,8	118,8

Mnkr	Budget 2023	Budget 2022	Avvikelse 2023/2022	Prognos 8 2022
<u>Utveckling</u>				
Värdeskapande aktiviteter	0,0	-2,1	2,1	0,0
Fol hållbar mark- och fastighetsutveckling	-3,0	-5,1	2,1	-1,4
Resultatförda projektkostnader	-12,4	-7,6	-4,8	-5,0
Personal- och utvecklingskostnader	-25,4	-22,6	-2,8	-18,7
Resultat stadsutveckling	-40,8	-37,4	-3,4	-25,1
Intäkter fastighetsförsäljning	0,0	0,0	0,0	401,5
Kostnad sålda fastigheter	0,0	0,0	0,0	-301,7
Resultat fastighetsförsäljningar	0,0	0,0	0,0	99,8
Gemensamma administrationskostnader	-93,7	-87,2	-6,5	-80,8
Övriga rörelseintäkter	0,0	0,0	0,0	1,7
Övriga rörelsekostnader	0,0	0,0	0,0	-1,0
Rörelseresultat	-13,3	-18,2	4,9	113,4
Finansnetto	-48,0	-34,6	-13,4	-27,0
Resultat efter finansnetto	-61,3	-52,8	-8,5	86,4

Älvstranden Utveckling			
Budget 2023			
Kostnadsslag	Budget 2023	Budget 2022	Avvikelse 2023/2022
Lön	67,3	57,9	9,4
Lönebikostnader	39,0	34,1	4,9
Övriga personalkostnader (inkluderar utbildning)	4,4	4,0	0,4
Subtotal Personalkostnader	110,7	96,0	14,7
Moms förvaltningsarvodet	11,4	11,3	0,1
Övrigt	10,1	5,5	4,6
Lokalkostnader	8,9	5,3	3,6
Eliminering egna lokalkostnader	-8,9	0,0	-8,9
Konsultkostnader	8,4	9,6	-1,2
Reklam och PR + LSP	8,3	8,0	0,3
IT kostnader	7,1	7,2	-0,1
Bemanningskonsulter	3,5	3,3	0,2
Projektkostnader ej portfölj	3,5	2,1	1,4
Avskrivningar (Bol 331)	2,6	3,2	-0,6
<i>Internfakturerad tid till projekten</i>	<i>-28,0</i>	<i>-25,0</i>	<i>-3,0</i>
Total	137,6	126,5	11,1

Förslag till beslut: Budget 2023.

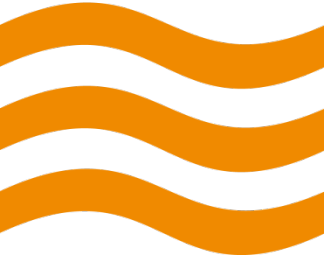
- Styrelsen fastställer budget för Älvstranden-koncernen för helåret 2023 enligt underlag redovisat i Bilaga 1 till Styrelsehandling 6.



7. 10-års investeringsplan.

Informationsärende.

Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef.



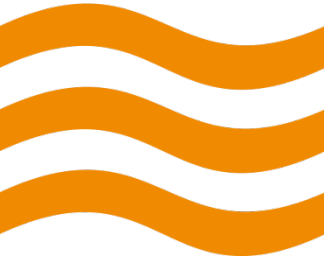
8. Internkontrollplan 2023.*

Beslutsärende.

Ann Törnblom, Chef Verksamhetsstöd
och Kommunikation.

Förslag till beslut: Väsentliga risker med Åtgärds- och Internkontrollplan 2023

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB antar väsentliga risker med Åtgärds- och Internkontrollplan för 2023.



9. Budgetäskande för Detaljplan
skola och verksamheter vid
Regnbågsgatan
(f.d. Götaverksgatan)

Beslutsärende.

Lena Baeza, Programledare.

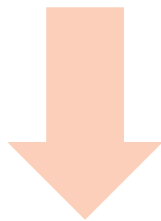
"Detaljplan för skola och verksamheter vid Götaverksgatan"



Enbart Älvstranden Utvecklings planområde

Nytt projektnamn

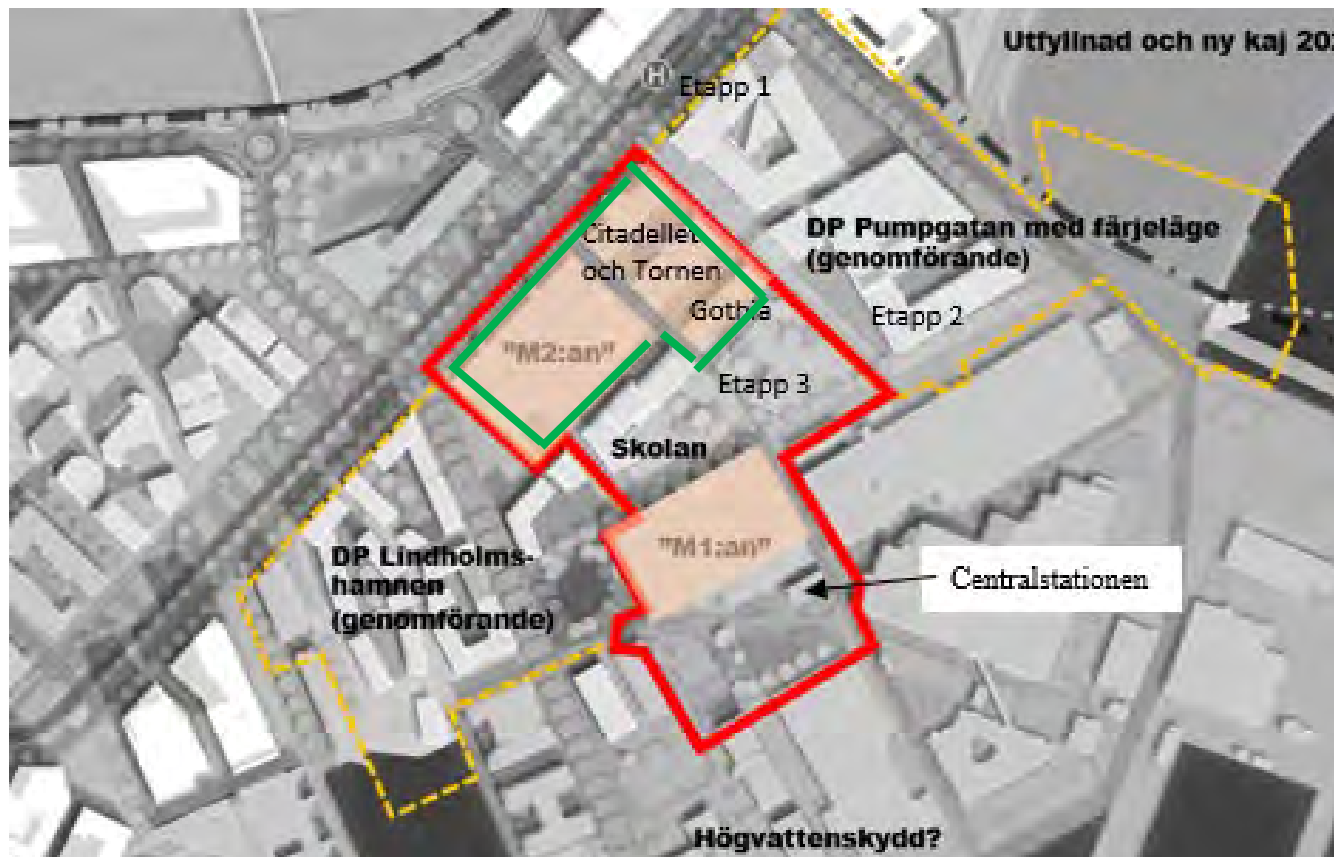
Tidigare: DP Götaverksgatan, skola och verksamheter





Efter att planen har utökats med Atrium Ljungbergs plan:

DP Regnbågsgatan, skola och verksamheter

Planområdet, utökad detaljplan



 Nytt planområde

 Varav Atrium Ljungberg + Castellum

Syfte



- Möjliggöra avstyckning av M1 och Centralstationen.
- Tillgodose stadens brist på skolplatser inom Lindholmen.

Bakgrund

- 2017–2019: Planen har utretts i flera olika sammanhang och geografiska områden.
- Alternativa skoltomter inom Lindholmen har utretts, utan framgång.
- Försök har gjorts att ta M1 i egen detaljplan.
- 2019: M1 lades in i plan, LG beviljade 8 mnkr i egen budget.
- 2019: ÄU sålde M1 och Centralstationen till Atrium Ljungberg, överlåtelsen villkorad en färdig detaljplan.
- 2019: Detaljplan satt på paus på grund av alltför höga kostnader.
- Området är mycket förorenat, därav höga saneringskostnader.

Status detaljplan december 2022

- Fastighetsnämnden biföll föravtal november 2022.
- Stadsbyggnadskontoret meddelar planstart Q1-2023.
- Detaljplanen utvidgad med Atrium Ljungbergs samt Castellums planområde till en enda plan.
- Tidplan cirka 3 år, klar 2025.



Centralstationen "Rockverket."

Föravtal

- Överenskommelse med Fastighetskontoret om att kostnader för allmän plats ska regleras i exploateringsavtal innan planen vinner laga kraft.
- Del av området ska vara för skoländamål.
- Kostnader för markmiljö ska delas lika mellan parterna.
- Framtida skoltomt överlämnas till kommunen vederlagsfritt.

Fastighetsnämnden biföll att avtal tecknas i november 2022.
Signering återstår.

Äskandet inkluderar:

1. **11 mnr** för arbete med ny detaljplan för skola och verksamheter vid Regnbågsgatan.
2. **8 mnr** för detaljplan för M1, vilket tidigare beviljats i lednings-gruppen. M1:an ingår i detaljplanen, men redovisas i egen budget.
Av dessa medel är 2,7 mnr upparbetade.

Risker (under detaljplan och genomförande)

Älvkantskydd – höga vattennivåer samt skyfall

Regelverk finns ej och finansiering ej beslutat. Lokalt och nationellt.

Skyddsavstånd verksamheter

Befintlig markanvändning är industri, vilket blir nära skola och bostäder.

Detaljplanens omfattning

Såväl nya som befintliga byggnader inom samma detaljplan – kan skapa oväntade konsekvenser.

Omfattning

- Två alternativ studeras: skola och kontor respektive skola och bostäder.
- Båda alternativen medför negativt exploateringsnetto på grund av höga saneringskostnader.
- Inom området omvandlas befintliga parkeringsytor till skolgård, eventuell bostadsgård samt skyfallspark vilket gynnar den biologiska mångfalden.

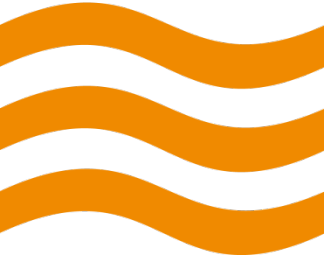


Social dimension

- Starkare stråk öst-väst ökar orienterbarheten i området.
- Tydlig koppling mot kommande färjeläge samt framtida gång- och cykelbro till Lindholmen.
- Skola för yngre barn ökar förutsättningarna för mer blandad befolkning i området.
- Atrium Ljungbergs bidrag med livsmedelsbutik i M2, nya planer för M1 och levande bottenvåningar utmed Götaverksgatan levandegör området.

Förslag till beslut: Budgetäskande för Detaljplan skola och verksamheter vid Regnbågsgatan (f.d. Götaverksgatan)

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner för dotterbolaget Fastighets AB Fribordets räkning ett budgetäskande om 19 miljoner kronor (inklusive moms) för fortsatt arbete med Detaljplan Regnbågsgatan, skola och verksamheter.

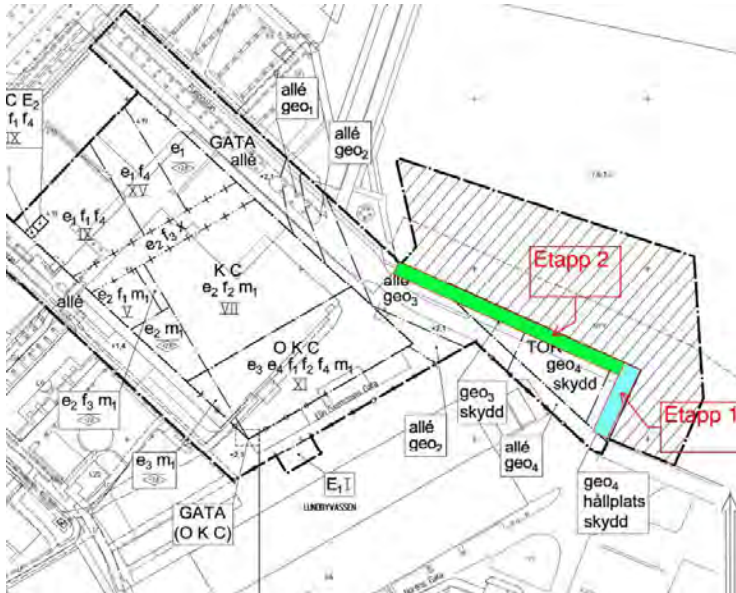


10. Tilläggsäskande genomförande av Keillers kaj etapp 1, för nytt färjeläge

Beslutsärende.

Lena Baeza, Programledare.

Keillers kaj



Ärendets historik

- Upprustning av Keillers kaj ingår som ett åtagande för bolaget enligt exploateringsavtalet 2019 för detaljplanen Pumpgatan. Några medel avsattes dock inte.
- Projekteringsmedel godkändes november 2021.
- Infoärende april 2022.
- *Framtida kostnader för etapp 2 är avhängigt planerad utfyllnad av Lundbybassängen.*

Status



- Förfrågningsunderlag klart och skickas ut i december 2022 för en genomförandeentreprenad.
- Planerad färdigställande september 2023.
- Godkänd anmälan från Länsstyrelsen är krav för genomförande av entreprenaden – ännu inte erhållet.

Länsstyrelsen – anmälan för arbete i vatten

- Anmälan gjordes i juni 2022.
- Handläggningstiden förlängd till 31 oktober samt till 31 januari 23
- Anmälan kompletterad med dispens för arbete april – september 23, när fiskarnas lekperiod infaller.
- Om Länsstyrelsens handläggningstid drar ut ytterligare eller dispens inte ges avbryts upphandling och måste göras om senare för en byggstart i oktober 2023.

Färjeläge Pumpgatan



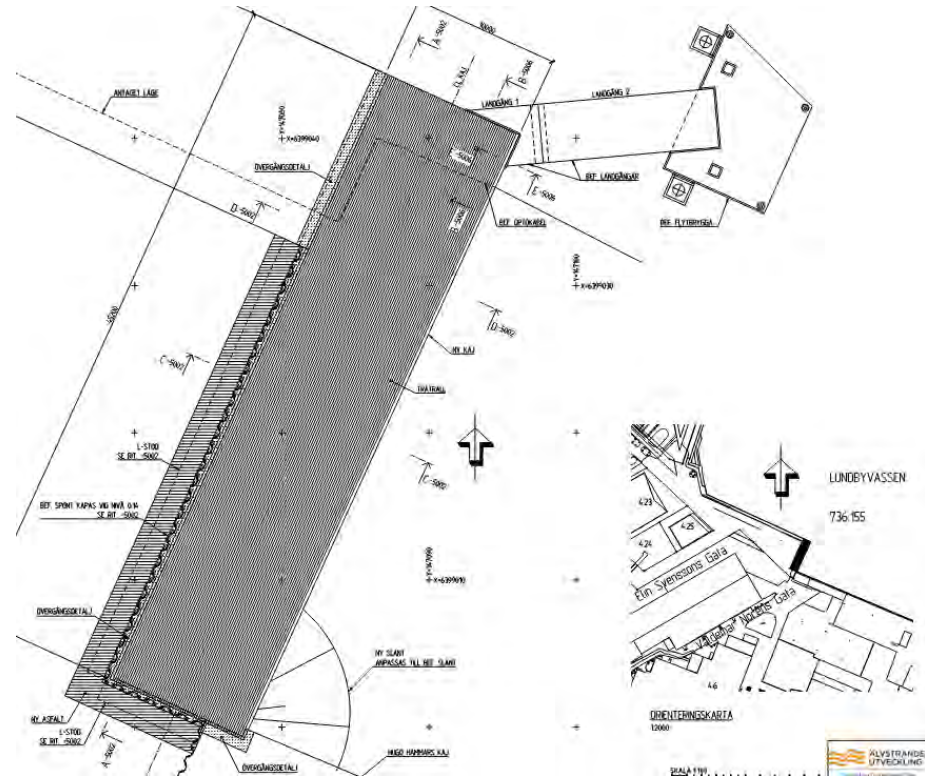
- Planerad färjehållplats kommer att byggas vid Keillers kaj etapp 1.
- Västtrafik planerar att starta färjetrafiken under 2023.
- Projektet planerar färdigställande under kvartal 3.

Teknisk lösning

Projekterad lösning med påldäckskaj:

- Betongpålar.
- Stålbjälklag.
- Trädäck.

Färjeangöringen kommer att ske via flytbrygga och ramp mot kajen (trafikkontoret ansvarar).



Risker

- Länsstyrelsen förlänger handläggningstiden ytterligare.
- Dispens för arbete april–september beviljas inte.
- Krav på omfattande åtgärder på grund av dispens.
- Inga eller alltför höga anbud på grund av omvärldsläget.

De flesta av riskerna medför försening av färdigställandetid och/eller påverkan på ekonomin.



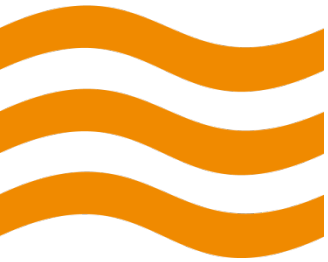
Möjligheter

- Det nya färjeläget får en strategiskt viktig placering och ökar avsevärt tillgängligheten till området.
- Trafikkontoret planerar även för en framtida gång- och cykelbro som kommer att angöra nära Keillers kaj, vilket kommer att stärka stadens kärna.
- Ökar Lindholmens attraktivitet.



Förslag till beslut: Tilläggsäskande genomförande av Keillers kaj etapp 1, för nytt färjeläge

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner ett äskande på 43 mnkr exklusive moms för att genomföra upprustningen av Keillers kaj, etapp 1.



11. Investeringsbeslut The Yard i Utrustningsverkstaden

Beslutsärende.

Ulrika Palmblad Gröön, Stadsutvecklingschef.

Ärendet

Att upprusta och skapa ändamålsenliga lokaler till The Yard i del av Utrustningsverkstaden.

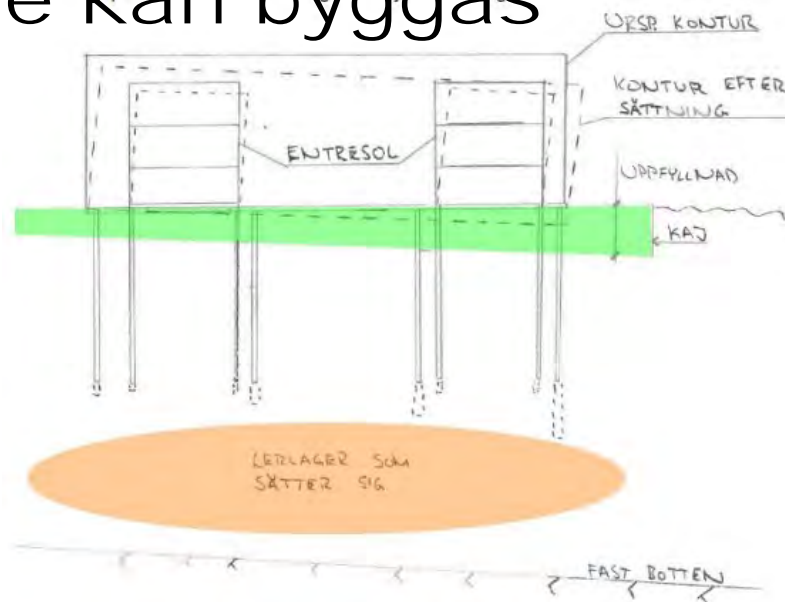


Bakgrund

- Lundbyvassen 4:6, stor varvsfastighet som inte kommer att detaljplaneras på 30 år.
- Stort värde och behov av lokaler för start-ups/scale-ups.
- Konceptarbete The Yard. Tre koncept: Verkstadsgolvet, Modulhallen, Orangeriet.
- Avsiktsförklaring mellan ÄU, BRG och LSP.
- Förstudie The Yard Utrustningsverkstaden – Konceptet Verkstadsgolvet
- Projektering – sättningsproblematik upptäckt.

Sättningsproblematik – gör att entresoler i verkstadshallen inte kan byggas

- Marken och byggnaden har sjunkit 70 cm i södra änden och 40 cm i norra änden sedan byggnaden uppfördes 1974.
- Mätpunkter från 2018 har hittats. Tyvärr har inte sättningen avstannat. Byggnad och mark sjunker med cirka 1 cm/år. Mer i den södra änden.

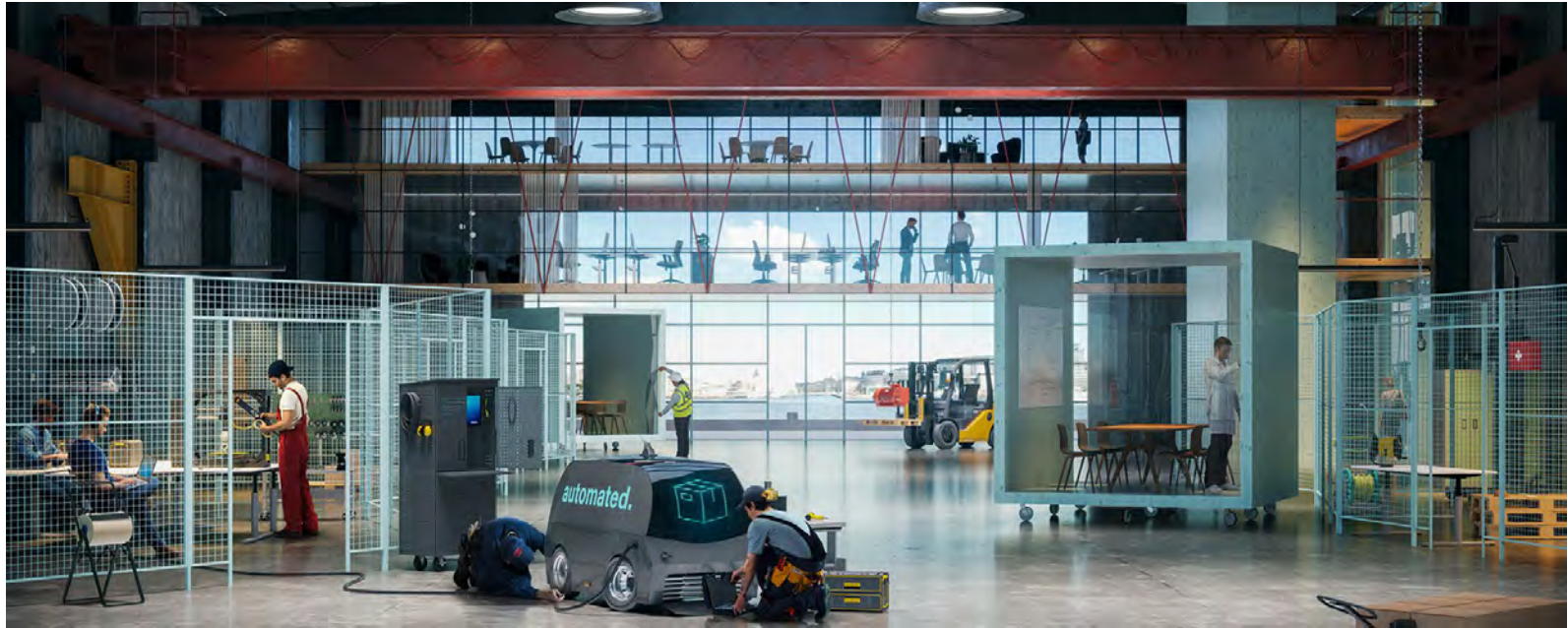


Trolig sättning av tillbyggnad (Ej skalenlig)

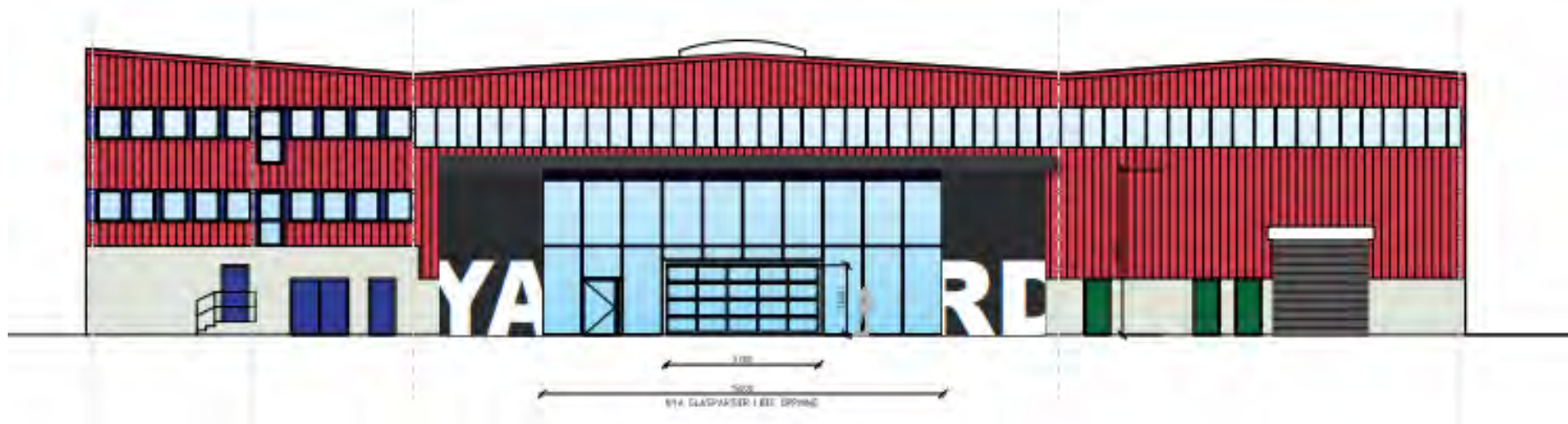
Ny inriktning på projektet

- Entresoler och hissar utgår.
- Kortsidor på verkstadshallens gavlar glasas upp på samma sätt.
- Kontorsdelen rustas upp.
- Verkstadsdelen rustas upp fast utan entresoler.
- Sannolikt betydligt enklare bygglov – enbart fasadförändring.
- Kortare byggtid – vi kan dra igång ”The Yard” tidigare i Utrustningsverkstaden.
- Cirka 85 % av åtgärderna nödvändiga för att göra lokalerna uthyrningsbara.
- Möjligheten till solceller har undersökts, men tyvärr tål inte taket belastningen.

Entresoler, trappor och hissar byggs inte



Fasadförändring kvarstår



Tidplan

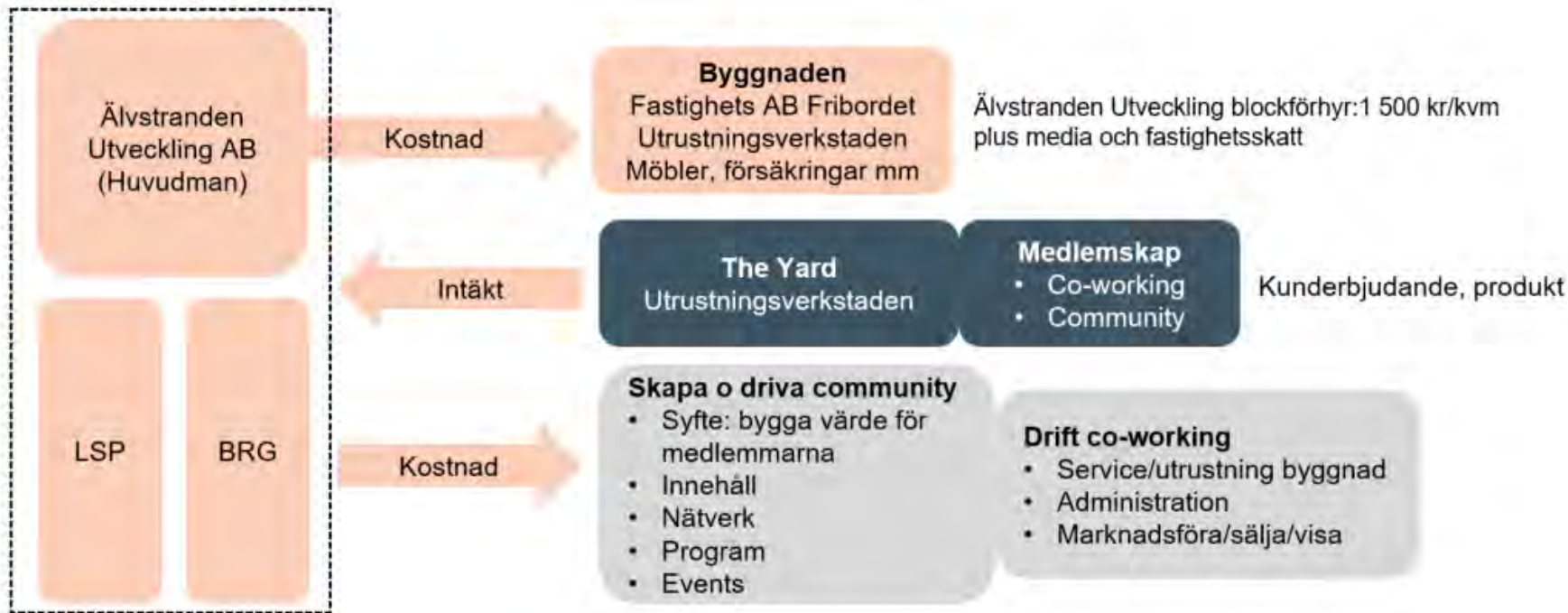


Ekonomi – finansiering

- Projektet finansieras genom investeringsmedel på 60 mnkr och genom resultatförda medel på 6,8 mnkr för underhåll av tak och uttjänta installationer.
- Ledningsgruppen tagit beslut om sammanlagt 6,95 mnkr för Utrustningsverkstaden, cirka 4 mnkr är upparbetade.

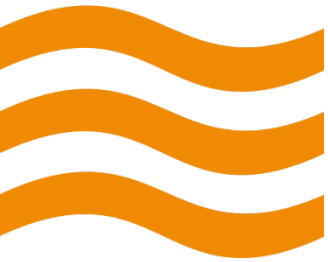
Affärsmodell Utrustningsverkstaden

Samarbetsavtal The Yard



Förslag till beslut: Investeringsbeslut The Yard i Utrustningsverkstaden

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB beviljar för dotterbolaget Fastighets AB Fribordet 60 mnkr exklusive moms, inklusive upparbetade kostnader, för att finansiera åtgärder för att upprusta och skapa ändamålsenliga lokaler för "The Yard" i Utrustningsverkstaden.



12. Avsiktsförklaring (LOI) Lundbyhamnen.

Beslutsärende.

Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef.





Bakgrund

2022-09-26 och 2022-11-28 har styrelsen informerats om pågående diskussioner om en avsiktsförklaring med Göteborgs Hamn.

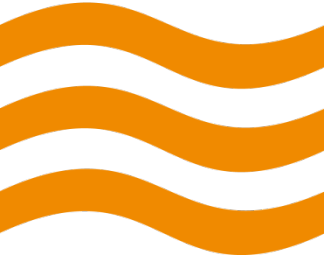
Samarbetet ska – om miljötillstånd ges och det är teknisk genomförbart – kunna ge stora miljömässiga och ekonomiska fördelar för båda parter.

Avsiktsförklaringen definierar ansvar och arbetsuppgifter i perioden fram till en miljödom samt framtagande av förutsättningar för ett kommande genomförande.

- Parterna är överens om att i nästa steg, efter dom om miljötillstånd, avtala om ett genomförande. Ett sådant avtal behöver ett nytt styrelsebeslut. Avsiktsförklaringen gäller till 2025-12-31.

Förslag till beslut: Avsiktsförklaring (LOI) Lundbyhamnen.

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner att det genom dotterdotterbolaget Göteborgs Frihamns AB tecknas en avsiktsförklaring med Göteborgs Hamn om utfyllnad av Lundbyhamnen.



13. Planeringsarbete utfyllnad Lundbyhamnen.

Beslutsärende.

Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef.

Bakgrund

- 2022-09-26 och 2022-11-28 har styrelsen informerats om pågående arbete med utredningar och ansökan om miljötillstånd för utfyllnad av Lundbyhamnen i syfte av att tillskapa mark för framtida stadsutveckling.
- Arbetet startade 2021 och utredningar är genomfört med ett alternativ baserat på utfyllnad med sjösand. Samråd inför planerad miljötillståndsansökan avhålls sommaren 2022.
- Bolaget vill nu ta ett omtag för tillsammans med Göteborgs Hamn utreda möjligheten att nytta muddermassor och sten från kommande hamnprojekt i utfyllnaden. Avsiktsförklaring om samarbete är framtagit.
- Alternativ lösning förväntas ge betydande miljövinst och vara ekonomisk fördelaktig för alla parter.

Ekonomi

- Upparbetade kostnader hittills är 6 mnkr.
- Totalbudget för kvarstående arbeten inklusive personalkostnader fram till erhållen miljödom 2024/25 är 11 mnkr.
- Av totalbudgeten förväntas Göteborgs Hamn täcka en andel av kostnaderna enligt överenskommelse i avsiktsförklaringen.
- Genomförandekostnader är inte inkluderade.

Uppskattad tidplan utfyllnad Lundbyhamnen

Start för
utredningar
november 2021

NVI juni 2022

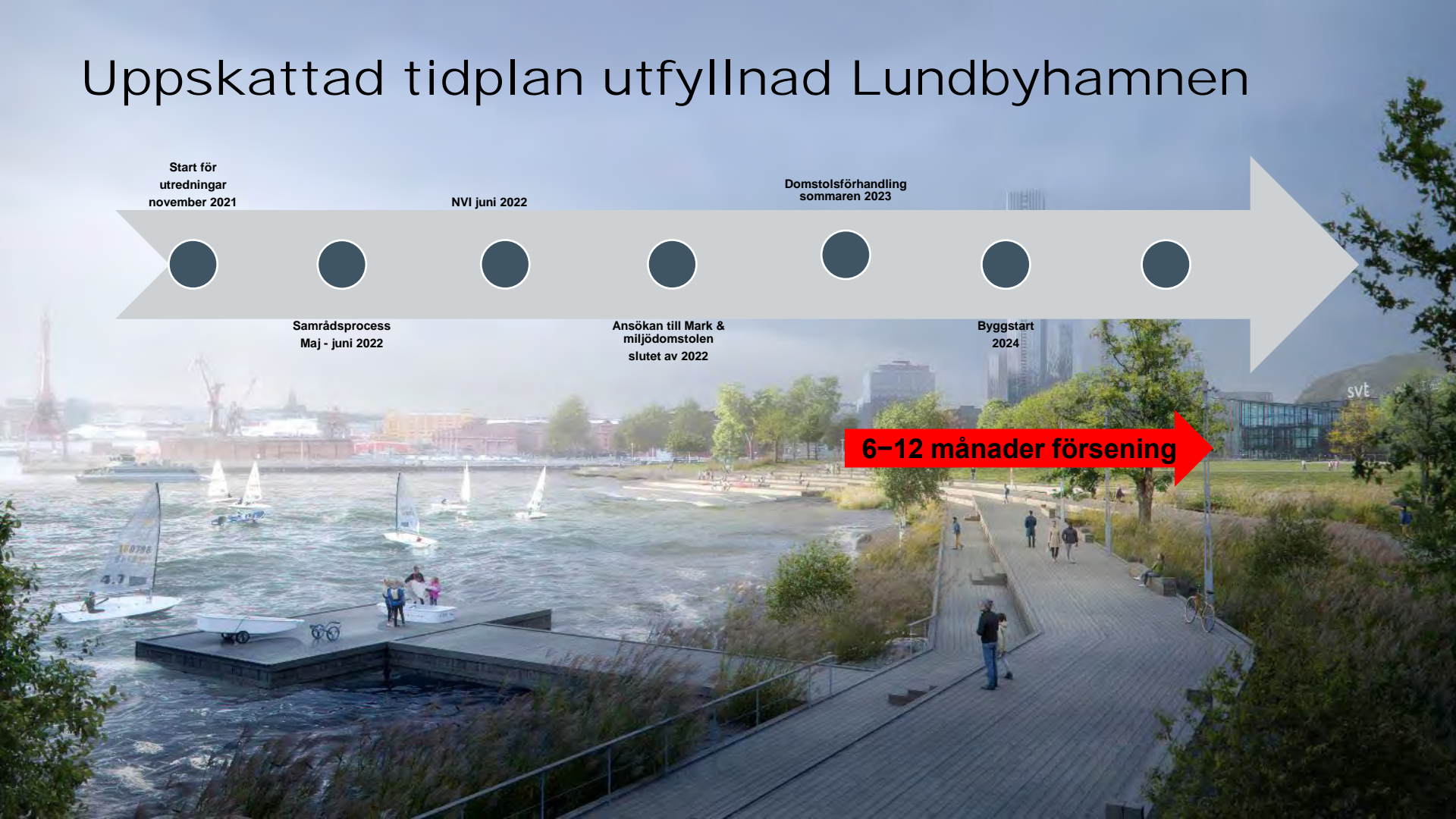
Domstolsförhandling
sommaren 2023

Samrådsprocess
Maj - juni 2022

Ansökan till Mark &
miljödomstolen
slutet av 2022

Byggstart
2024

6-12 månader försening



Tidplan

- Nov 21 Start utredningar
- Jun 22 Samrådsprocess
- Okt 22 Omtag med Göteborgs Hamn

- Nov 22 Nytt utredningsarbete
- Apr 23 Samrådsprocess
- Sep 23 Ansökan till Mark- och miljödomstolen
- 2024 Domstolsförhandlingar, dom
- 2025 Beslut om genomförande, byggstart

Risker

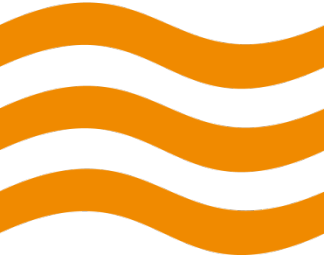
Bolaget ser inga risker för själva planeringsarbetet.

Däremot finns det risk för så kallad förgäveskostnad om:

- Planeringsarbetet visar att en ansökan om miljödom inte är möjlig.
- Miljödomstolen avslår miljöansökan.

Förslag till beslut: Planeringsarbete utfyllnad Lundbyhamnen.

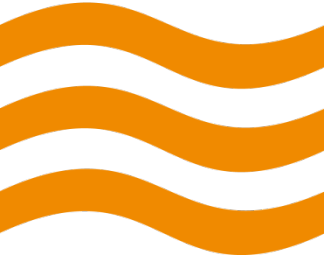
- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB beviljar för dotterdotterbolaget Göteborgs Frihamns AB 11 miljoner kronor inklusive moms för projektet "Utfyllnad Lundbybassängen".



14. Ökade kostnader marksanering Färjenäsparken*

Informationsärende.

Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef.



15. Statusrapport Södra Älvstranden inklusive Halvön.

Informationsärende.

Fredrik Kogerfelt, Programledare.



Masthuggskajen



Skeppsbron



ÄLVSTADEN

SÖDRA
ÄLVSTRANDEN



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

Masthuggskajen

Masthuggskajen i fokus:

- Handlingsplan – Masthuggskajen (utbyggnad allmän plats) visar på ett budgetöverskridande på cirka 255 miljoner kr.



Masthuggskajen

Information: **Kostnadsprognos för Masthuggskajen
samt återinförande av ”tre nyttor.”**

KSAU	2022-12-07
Fastighetsnämnden	2022-12-12
Trafiknämnden	2022-12-15
ÄU Styrelsesammanträde	2022-12-19

Bakgrund

- I samband med att Trafikkontorets GFS blev klar 2020 beslutades att göra ”omfattningsförändringar” för att hålla sig inom beslutad budgetram 2,02 mdkr.
- Trafikkontorets arbete med att uppdatera kostnadsprognosen påbörjades hösten 2021.
- Parallellt har samtal pågått mellan MHK-konsortiet och programmet om att återinföra ett antal ”nyttor” som togs bort i arbetet med omfattningsförändringarna 2020: Färjeläger på Halvön, bryggkonsoler på Halvön och flytt av Yttre Järnvågsbron.



Bakgrund



Nuläge och handlingsplan

Information till KS-AU, Trafiknämnden, Fastighetsnämnden och Älvstranden Utvecklings styrelse om nuläget:

- Förslag till inriktningsbeslut på att tre "nyttor" återinförs för att hålla kvalitets- och hållbarhetsmål. Uppskattad kostnad på cirka 40 mnkr:



Programmet har tagit beslut att projektera utifrån ovan beslut, vilket innebär en medveten risk. Risken ryms inom riskreserven.

- Den senaste kostnadsprognosen för utbyggnad allmän plats Masthuggskajen visar på ett budgetöverskridande på cirka 215 mnkr:



Programmet ser ett handlingsutrymme att de närmsta 2–3 åren arbeta med kvalitetssäkring av kalkyler, kostnader och möjliga intäkter i programmet. Exempelvis Linbanetomten.



Masthuggskajen i fokus:

- Handlingsplan - Masthuggskajen (utbyggnad allmän plats) visar på ett budgetöverskridande på ca 255 miljoner kr.
- **Folkets Hus och Folkteatern.**

Hyresvärden vill stoppa festen på Folk – annars vräks Folkteatern

Kultur • Folkets hus kräver att Folkteatern upphör med livekonserter, dansgolv och "nattklubsverksamhet". Annars hotar hyresvärden med omedelbar uppsägning.
– Det är ju nonsens, säger Lars "Blenda-Lars" Olsson som driver Folk om att restaurangen pekas ut som nattklubb.



18

SÖNDAG 18 DECEMBER 2022 KL. 12:00-16:00 UTC+01

MANIFESTATION: STÅ UPP FÖR FOLKETS KULTUR! 🇸🇪 RIP FOLKTEATERN!?

Kungstorget, SE-411 10 Göteborg, Sverige



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

Halvön

Halvön i fokus:

- Pågående arbeten och aktuella frågeställningar.





ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

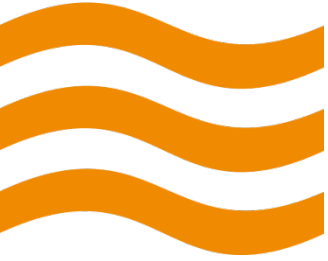
En del av
Göteborgs Stad

Skeppsbron

Skeppsbron i fokus:

- Parkeringsgaraget och P-bolagets investeringsbeslut.

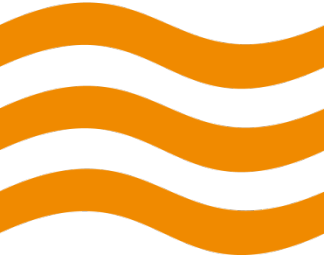




16. Statusrapport Skeppsbron.

Informationsärende.

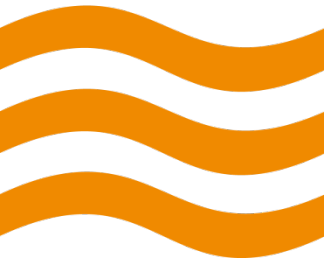
Fredrik Kogerfelt, Programledare.



17. Uppföljning revisionsrapport Halvön.*

Informationsärende.

Fredrik Kogerfelt, Programledare.



18. Statusrapport uppdraget i Kommunfullmäktiges budget.

Informationsärende.

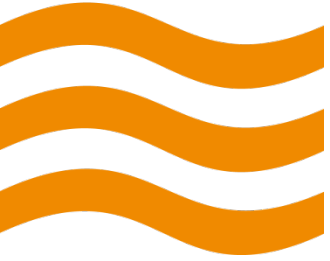
Lena Andersson, Vd och
Marika Ogrelus Engström, Vice Vd.



19. Rapport från presidiet.

Informationsärende.

Ordförande Rickard Eriksson och
Vice ordförande Åse-Lill Törnqvist.



20. Vd-rapport.

Lena Andersson, Vd.

Korrigerig Vd-rapport: Eventuell återbäring för elkostnader 2022

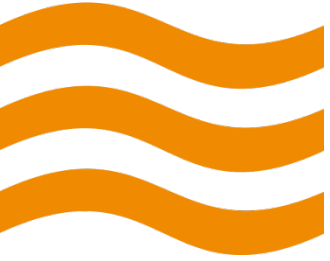
Sista meningen:

”Då bolaget inte har haft något pris över 75 öre per kilowattimme räknar vi inte med att få något stöd.”

ersätts med

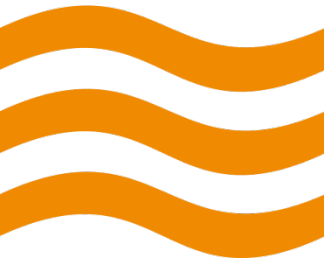
Vi förbrukar drygt 14 000 000 Kwh per år. Om det inte blir någon förändring i riksdagens beslut om ett elprisstöd på 50 öre innebär det cirka 7 mnkr i stöd.

Cirka 40 % av vår elkostnad aviseras till hyresgästerna. Det innebär att knappt 3 mnkr borde gå tillbaka till hyresgästerna vid utbetalning av stöd till Älvstranden Utveckling.



21. Övriga frågor.

Rickard Eriksson, Ordförande.



22. Styrelsens utvärdering.



Rickard Eriksson, Ordförande.



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

ulf.johansson@alvstranden.goteborg.se