



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

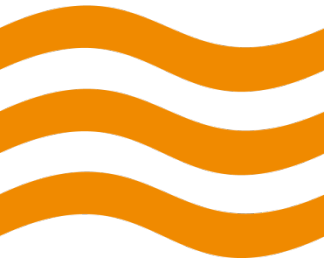
En del av
Göteborgs Stad

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling

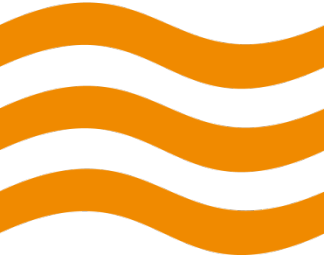
Bolaget bedömer att det i styrelsehandlingen finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@alvstranden.goteborg.se.

Ordinarie styrelse- sammanträde

2023-09-19

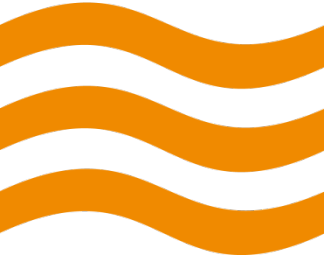


1. Sammanträdet öppnande.
2. Fastställa dagordning.
3. Utse justerare att tillsammans med Ordförande justera dagens protokoll.
4. Fråga om jäv.



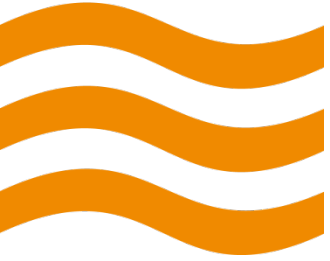
5. Protokoll
styrelsesammanträden
2023-06-12.*

Boris Ståhl, Ordförande.



6. Protokoll
styrelsesammanträden
2023-06-28.*

Boris Ståhl, Ordförande.



7. Bolagsrapport.

Per-Henrik Hartmann, Tf Vd.

Justerat ägardirektiv.

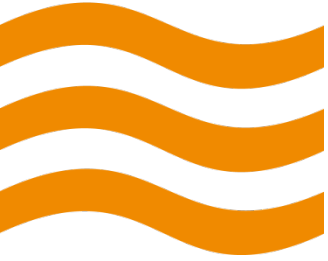
Jämförelse mellan nuvarande formulering och förslag till reviderad formulering § 3 i ägardirektivens gemensamma kapitel 1

<u>Nuvarande formulering kapitel 1 § 3</u>	<u>Förslag reviderad formulering kapitel 1 § 3</u>
Stadens bolag ska bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle genom att i sin verksamhet bedriva ett aktivt hållbarhetsarbete. En hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov.	Stadens bolag ska bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle genom att i sin verksamhet bedriva ett aktivt hållbarhetsarbete. Alla styrelser ska driva ett integrerat och proaktivt hållbarhetsarbete som syftar till att uppnå målen i Agenda 2030. En hållbar utveckling är en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov.”

Innebär två saker.

Extra styrelsesammanträde samt extra bolagsstämma. Båda per capsulam.

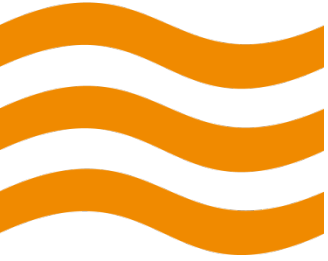




8. Bokslut 2023-05-31.

Beslutsärende.

Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef.



9. Bokslut 2023-08-31.

Beslutsärende.

Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2023-08-31	Budget 2023-08-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2023	Prognos 2023
Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	301,5	295,7	5,8	444,5	455,2
Fastighetskostnader	-119,9	-140,7	20,8	-212,5	-186,6
Driftsöverskott före avskrivningar	181,6	155,0	26,6	232,0	268,6
Avskrivningar	-75,4	-73,9	-1,5	-110,8	-113,0
Utvecklingskostnader	-11,4	-27,2	15,8	-40,9	-23,8
Resultat fastighetsförsäljningar	-15,7	0,0	-15,7	0,0	-15,7
Gem. central- och adm.kostnader	-53,0	-62,4	9,4	-93,6	-87,6
Övriga rörelseintäkter	1,2	0,0	1,2	0,0	1,2
Övriga rörelsekostnader	-83,6	0,0	-83,6	0,0	-103,7
Rörelseresultat	-56,3	-8,5	-47,8	-13,3	-74,0
Finansnetto	-25,0	-32,0	7,0	-48,0	-40,0
Resultat efter finansnetto	-81,3	-40,6	-40,8	-61,3	-114,0

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

Mnkr

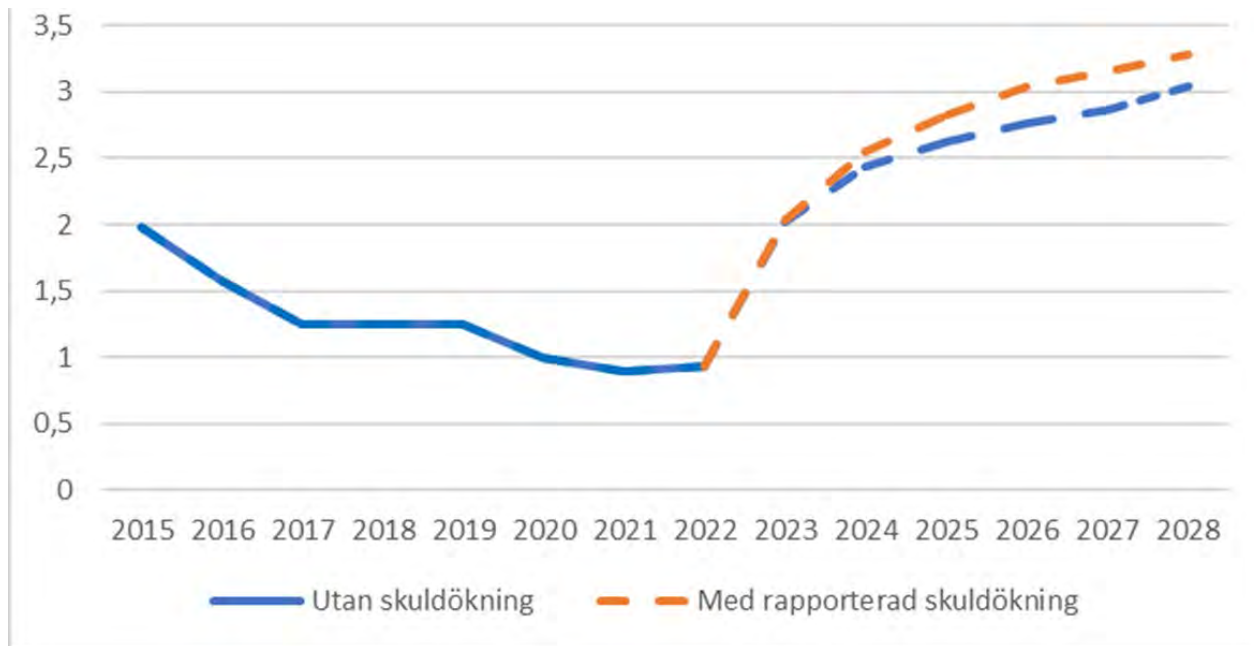
BALANSRÄKNING	2023-08-31	2022-12-31
Fastigheter och övr inventarier	3 054,7	3 088,9
Pågående nyanläggningar	452,2	368,0
Finansiella anläggningstillgångar	479,9	480,2
Kortfristiga fordringar	373,8	486,4
Likvida medel *		
Tillgångar	4 360,6	4 423,5
Eget kapital	800,7	861,3
<i>Soliditet</i>	18,4%	19,5%
Räntebärande skulder (Lån)	1 848,3	1 556,6
Räntebärande skulder (PRI)	17,9	16,9
Uppskjuten skatteskuld	73,1	110,3
Reservering fastighetsaffärer	1 281,3	1 446,5
Ej räntebärande skulder	339,3	431,9
Skulder & Eget kapital	4 360,6	4 423,5

*) Likvida medel justeras mot räntebärande skulder 2022-12-31.

Lån och räntor

- Lån per 2023-08-31 uppgår till 1,85 mdkr och prognosen vid årsbokslutet är 2,1 mdkr.
- Utestående reverser 2023-08-31 uppgår till 690 mnkr varav 40 mnkr förfaller till betalning under 2023.
- Kontokreditsränta kommer att uppgå till 2,9 % för Älvstranden-koncernen kvartal 4 (rörlig 3-månaders ränta) Under kvartal 1, 2023 hade vi en ränta om 2,0 %.

Historik och prognos kontokreditränta 2015-2028

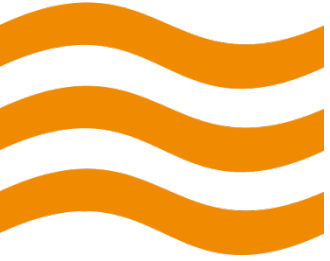


Förslag till beslut: Bokslut 2023-05-31

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 maj 2023 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 8.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2023.

Förslag till beslut: Bokslut 2023-08-31

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 augusti 2023 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 9.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2023.



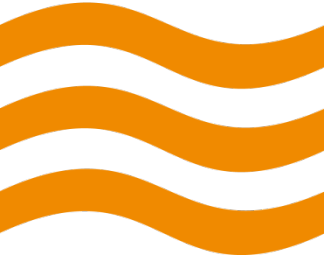
10. Delårsrapport augusti.*

Beslutsärende.

Marika Ogrelius Engström, Vice Vd.

Förslag till beslut: Delårsrapport augusti 2023

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner Delårsrapport augusti 2023 för Älvstranden-koncernen.



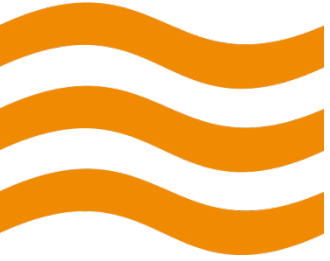
11. Beslutslogg*.

Beslutsärende.

Ulf Johansson, Styrelsessekreterare.

Förslag till beslut: Beslutslogg

- Styrelsen godkänner besluts-, uppdrags- och informationsloggen för perioden september 2022 – augusti 2023.



12. Fiskhuset Svana AB.

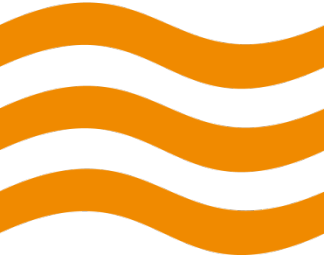
Beslutsärende.

Boris Ståhl, Ordförande.

Förslag till beslut: Fiskhuset Svana AB

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB och Norra Älvstranden Utveckling AB ger tf Vd Per-Henrik Hartmann i uppdrag att dels förbereda och ansvara för en framtida avyttring av fastigheten **till Higab enligt KF-beslut** som rymmer Fiskhuset Svana AB, dels att föra dialog kring de övriga frågor som tas upp i skrivelsen och återrapportera till styrelsen.

Röd text: tillägg i beslutsformuleringen mot utsänd handling.



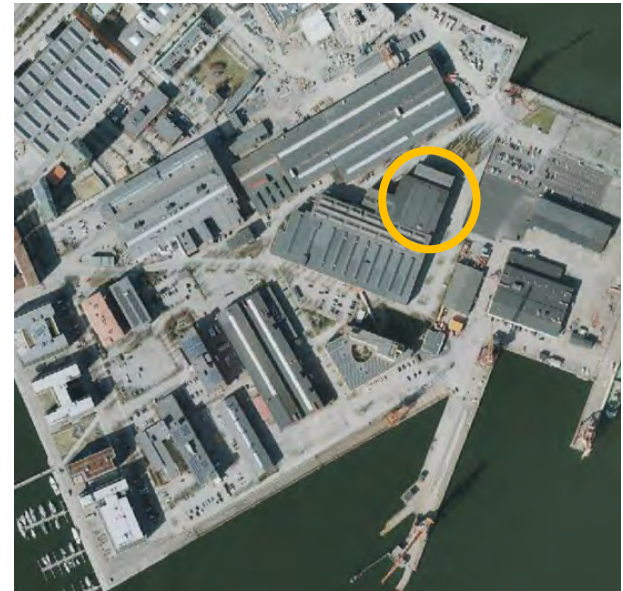
13. Investering Plåtverkstaden.

Beslutsärende.

Cecilia Andersson, Chef Fastighet.

Investering Plåtverkstaden – kort bakgrund

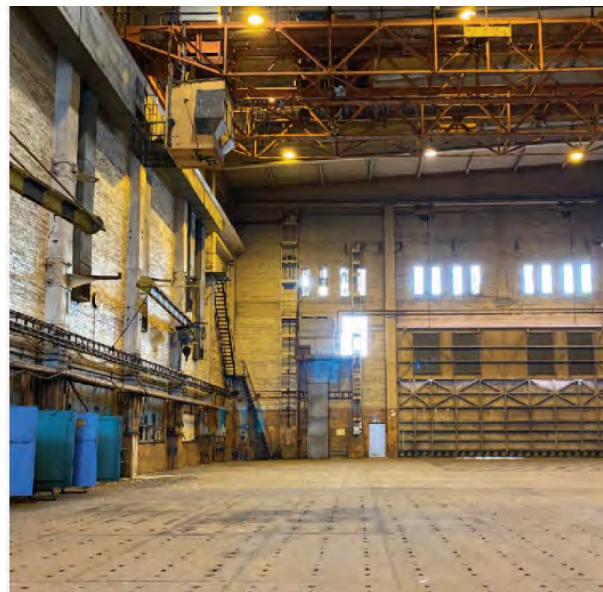
- Byggnaden har varit tomställd i 4–5 år.
- Förhandlingar med olika hyresgäster.
- Bygglov finns.
- Marksanering pågår, färdigställs sista oktober.



Investering Plåtverkstaden – ärendet, forts

Projektuthyrare – en tjänst som tar ett helhetsgrepp på uthyrningen av byggnaden.

Marknad, varumärkesbyggnad, projektering, uthyrningsarbete är uppgifter som är en del av en projektutthyrares uppgifter.

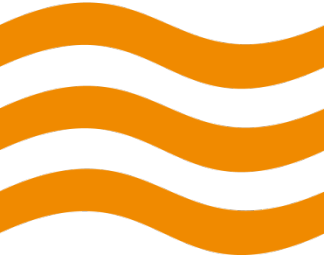


Investering Plåtverkstaden

Risker och möjligheter.

- Uthyrningsarbetet tar tid, når inte 70–75 % uthyrningsgrad på ett år.
- Tillskapa 10 000 kvm uthyrningsbar yta för industri & kontor mitt i gamla Götaverksområdet.





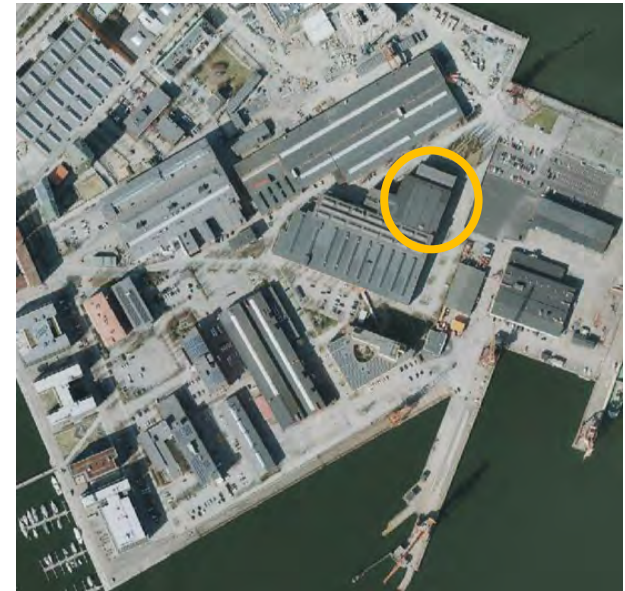
14. Investering Plåtverkstaden.

Informationsärende.

Cecilia Andersson, Chef Fastighet.

Investering Plåtverkstaden – kort bakgrund

- Byggnaden har varit tomställd i 4–5 år.
- Förhandlingar med olika hyresgäster.
- Bygglov finns.
- Marksanering pågår, färdigställs sista oktober.



Investering Plåtverkstaden – ekonomi, forts

- Förutsättningarna för avkastningsnivåerna är att år 1 – när byggnaden tas i drift – så kvarstår ytterligare 15 % att hyras ut.
- Efter 7 år tomställs 50 % av lokalerna, det betyder att de hyresavtal som man tecknar initialt är på 7 år och efter det så flyttar hälften av ytorna ut.
- Allt detta är antaganden för att kunna bygga ekonomiska scenarier. Antagandena är erfarenhetsbaserade utifrån en fungerande marknad.

Investering Plåtverkstaden – ekonomi, forts

En av de parametrar som har stor påverkan på avkastningen, investeringens bärighet, är räntan. Den räntebana som investeringskalkylen är baserad på är daterad, (investeringskalkylen gjordes i augusti). Den ligger relativt lågt och bedöms vara högre när beslutet ska tas.

Yielden som investeringskalkylen är baserad på är hög (6,2) samtidigt som en färsk marknadsbedömning för nyproducerade kontor på Lindholmen ligger på 4,65 (låg) 5,85 (hög).

En yield om 6,2 är applicerbart på äldre kontor, medan nyproducerade kontor har en lägre yield.

Investerings Plåtverkstaden – ekonomi, forts

Avskrivningen har stor påverkan på avkastningen och den ligger på 33 år i bifogat exempel.

Där bedömer bolaget att det ligger lågt kopplat till typen av investeringar som görs, till exempel grundläggning och stomme som har avsevärt längre avskrivningstider än 33 år.

Ställningstagande om dessa parametrar kommer att presenteras vid ett investeringsbeslut.

Investering Plåtverkstaden – hållbarhet

Bolaget bedömer att byggnaden Plåtverkstaden har sådana kulturhistoriska kvaliteter att den bör bevaras utifrån dels kulturmiljö, dels att skapa en identitet på Götaverksområdet.

Att bidra till en högre täthet (mer yta att hyra ut = fler personer som rör sig i området) ger värden ökad trygghet på en glest befolkad plats som upplevs otrygg.

Återbruk – målet är att återbruka och ta vara på det som går, en inventering är gjord.

Investering Plåtverkstaden – risk och möjligheter

Stora ombyggnadsprojekt är riskfyllda, vi vet aldrig vilka överraskningar som väntar.

Marknadsrisken är överhängande. Om arbetslösheten tar fart i tjänstesektorn drabbas kontorsmarknaden negativt. Marknadsanalys kommer att finnas som beslutsunderlag.

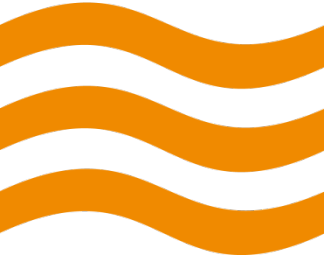
Dagens marknad erbjuder upphandlingsmöjligheter, konkurrensen är större. Priset på betong och stål har fallit, medan priset på trävaror har ökat.

Möjlighet att skapa moderna kontors- och industriytor på en attraktiv plats som Lindholmen. Vi skapar dels möjligheter för ett positivt kassaflöde, dels uthyrningsbar yta med modern standard och avsevärt högra hyror tack vare investeringarna.

Investering Plåtverkstaden

Internt arbete med investeringsprioriteringar görs löpande under hösten, både i samband med ”10-års investeringsplan” som rapporteras till Staden och höstens budgetarbete.

Förslag om investeringsbeslut kan föreslås styrelsen när det arbetet är klart, vilket väntas ske under november.



15. Omställningsarbete nytt ägardirektiv.

Informationsärende.

Marika Ogrelius Engström, Operativ Chef.



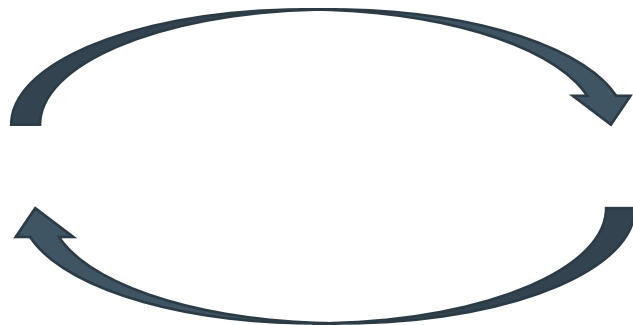
ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

Projektplan för omställningsarbete

Projektdirektiv och projektplan omställningsarbete Älvstranden Utveckling AB

Vad



Hur



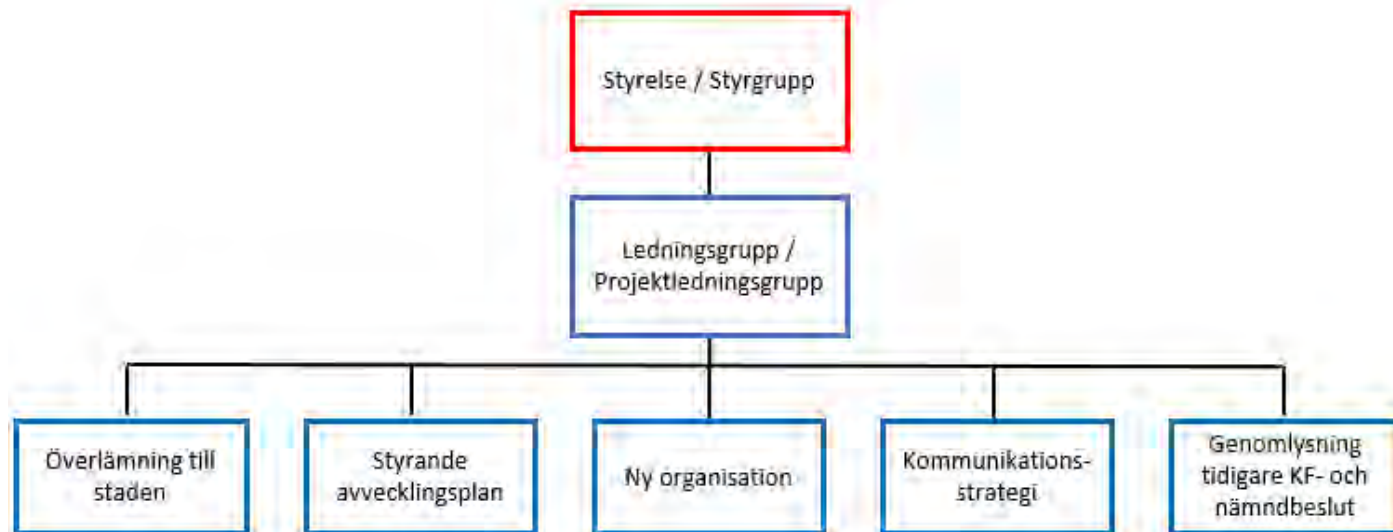
Projektdirektiv

- Beställning/Innehåll och omfattning.
- Ramar för projektet/Tid, kostnad, kvalitet, etc.
- Prioriteringar.

Projektplan

- Svar på beställning/Hur.
- Plan för genomförande av projektet /Tidplan, budget, organisation & delprojekt.

Projektorganisation



Beslut och leveranser

- Projektdirektiv beslutat i styrelsen 28 juni 2023.
- Utkast projektplan till styrelsen 19 september 2023. Beslutats i styrelsen 2023.

1. Överlämning delar av mark-utvecklande uppdrag till staden

Leverans:

Överlämning/samordning
EXF rapporteras löpande
vid styrelsemöte

2. Utforma styrande avvecklingsplan

Leverans: Avvecklingsplan
beslutad ca 3 mån efter
godkänd projektplan

3. Ny organisation

Leverans: Förslag till ny
organisation beslutad i
styrelsen 2024 (?)

Kultur- förändring

4. Kommunikationsstrategi

Leverans:
Kommunikationsstrategi
beslutad i styrelsen
december 2023

5. Genomlysning tidigare KF- och nämndbeslut

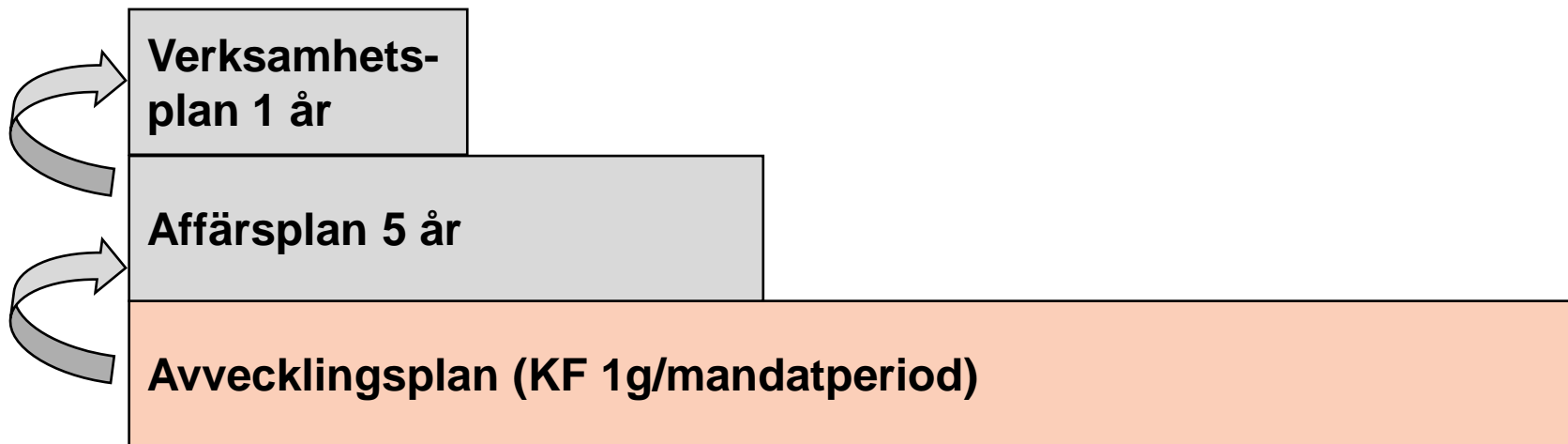
Leverans: Rapportering i
styrelsen december 2023

Delprojekt 1: Överlämning delar av mark- utvecklande uppdrag till staden

Leveranser och tidplan (arbetet rapporteras löpande vid styrelsesammanträden):

- Lista med identifierade ansvar/arbetsuppgifter att lämna över till Staden samt inleda process så att mottagande organisation är beredd att ta över.
Tidplan maj – oktober 2023.
- Lista med identifierade ansvar/arbetsuppgifter att avveckla.
Arbete pågår, planeras slutföras november 2023.
- Överenskommen struktur och modell för överlämnande.
Kontakter tagna, planeras slutföras december 2023.
- Förslag till modell för framtida samverkan. Tidplan september – december 2023.

Delprojekt 2: Utforma avvecklingsplan



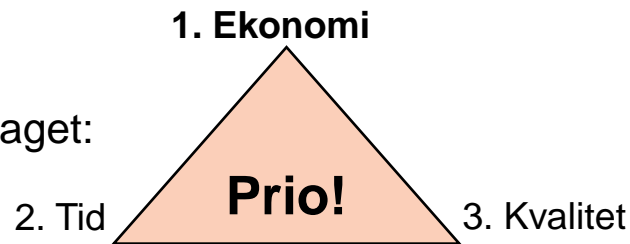
Avvecklingsplan – utgångspunkter

Kommunala ändamålet i ägardirektivet – markutvecklingsuppdraget normerande.

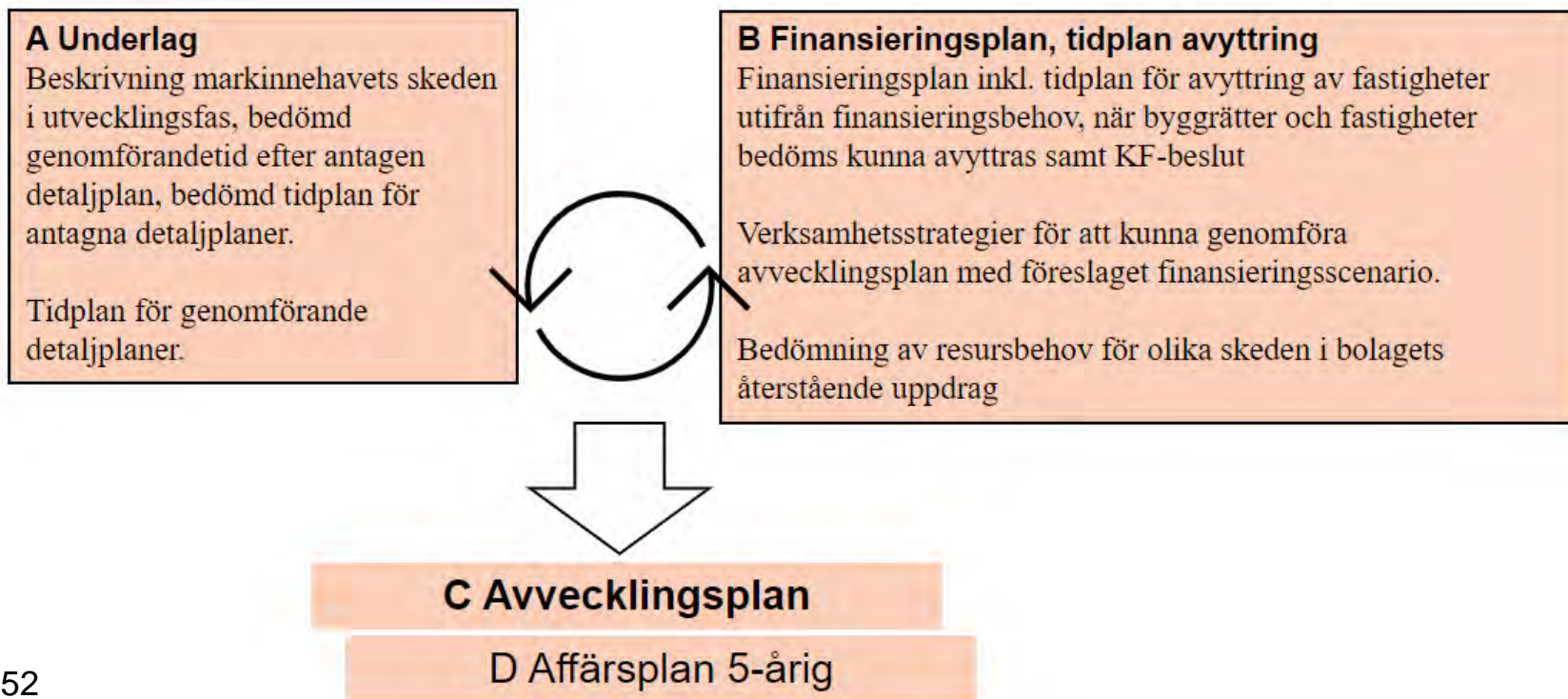
TU scenario 3 (för områden bolaget ska utveckla).

Bolagets affärsmodell ska ligga fast så länge det behövs.
För att kunna hantera de kostnader/investeringar för
exploatering som markinnehavet medför innebär detta att bolaget:

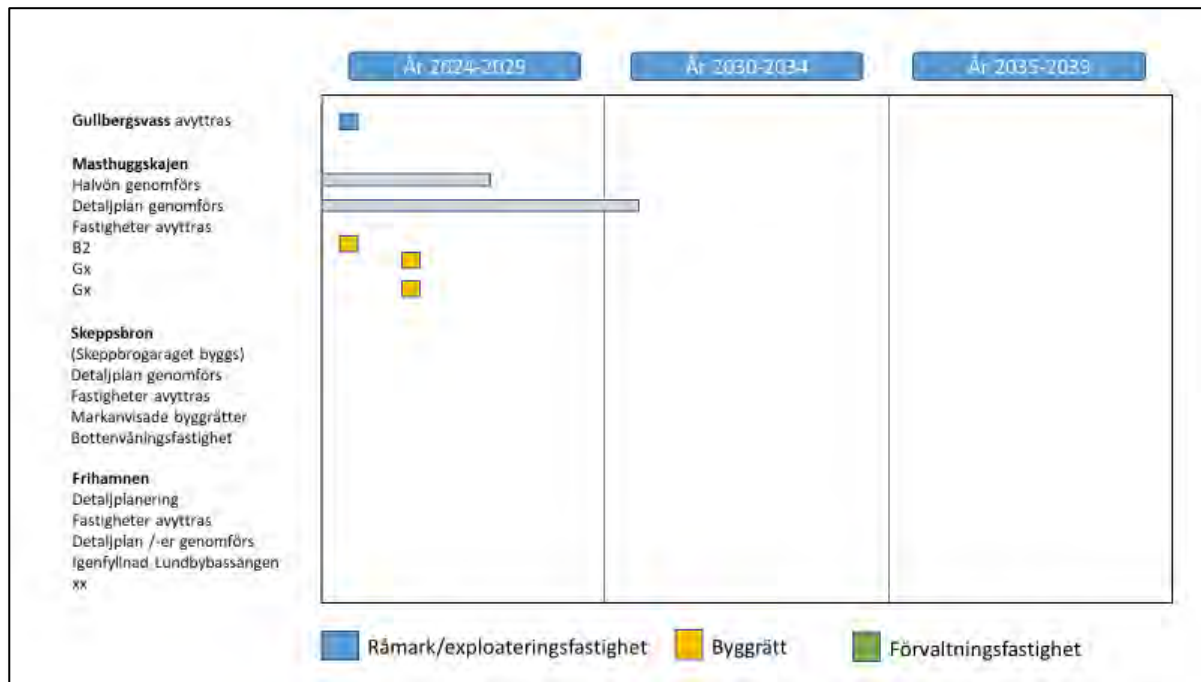
- Utvecklar mark och avyttrar byggrätter långt upp i värdekurvan (vid detaljplanelagd mark) för att optimera byggrättsintäkter.
- Till övervägande del avyttras inom befintligt fastighetsbestånd vid tidpunkter då bolaget i sin ekonomi behöver balansera åtaganden och risker i markutveckling.



Avvecklingsplan – angreppssätt



Avvecklingsplan – förslag översta nivån

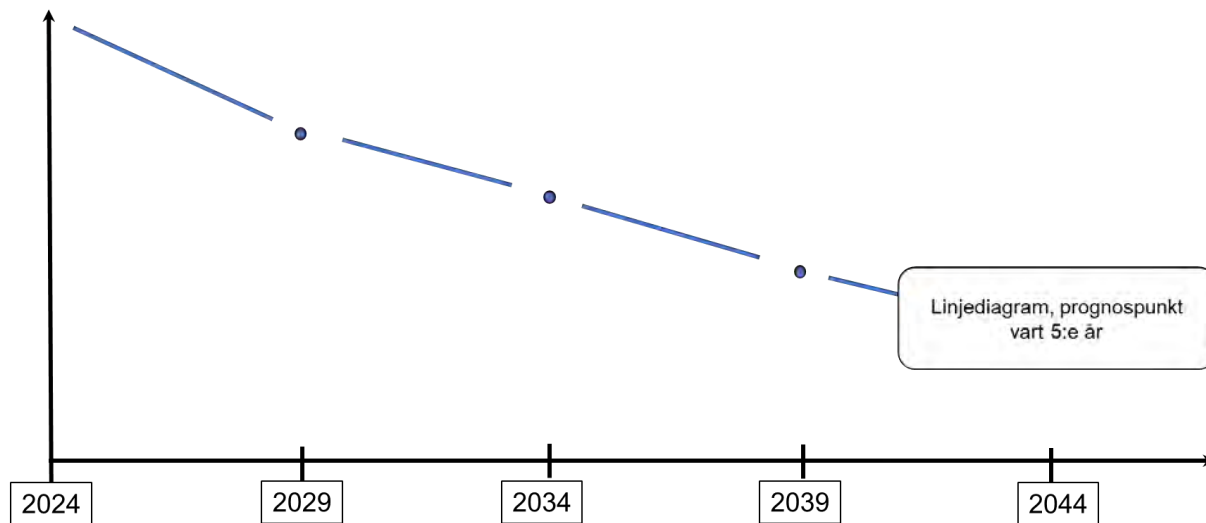


Innehåll

- Övergripande målsättningar.
- Tidplan.
- Finansieringsscenario
- Scenario resurser.
- Övergripande förutsättning/beroenden, knäckfrågor, strategier.
- Fördjupad beskrivning respektive område.

Avvecklingsplan – förslag översta nivån

Markutveckling: uppskattad kvarstående
”färdigställd BTA” att utveckla på egen mark.



Innehåll

- Övergripande målsättningar
- Tidplan
- Finansieringsscenario
- Scenario resurser
- Övergripande förutsättning/beroenden, knäckfrågor, strategier
- Fördjupad beskrivning respektive område

Avvecklingsplan – tidplan

Arbetet har delvis startat och planeras att slutföras cirka 3 månader efter beslutad projektplan.

En workshop med styrelsen för att arbeta fram strategiska val och knäckfrågor planeras till november/december 2023.

Delprojekt 3: Ny organisation

Innehåll i plan och bilagor

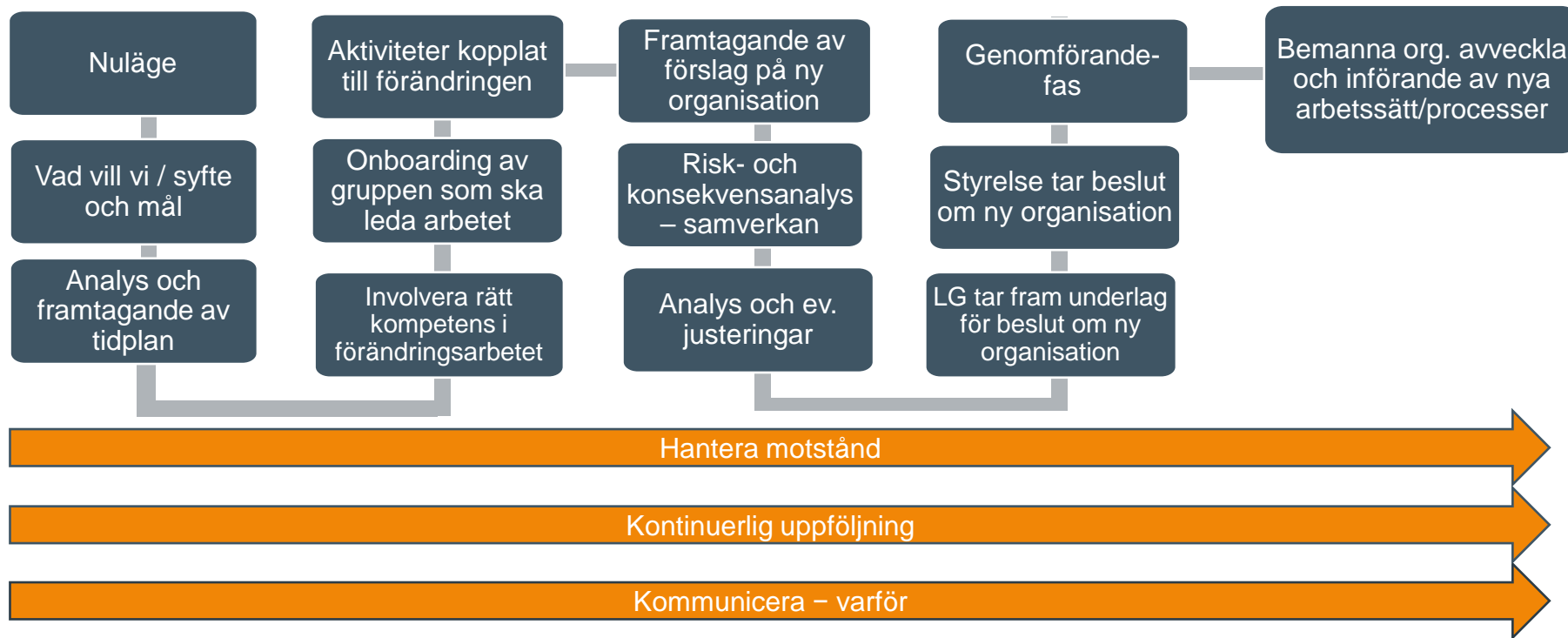
- Syfte, projektmål och omfattning.
- Övergripande tidplan.
- Leveranser.
- Beskrivning av genomförande.
- Beskrivning av risk- och konsekvensanalys.

Innehåll medföljande bilagor

Bilaga – framgångsfaktorer vid förändringsarbete.

Bilaga – uppföljning.

Ny organisation



Delprojekt 4: Kommunikationsstrategi

Ambition att leda till tydlig kommunikation som visar och beskriver bolagets uppdrag utifrån nytt ägardirektiv och samtidigt vara en del i det interna arbetet med organisation och kultur.

Strategin bygger på att starta med bolagsinternt arbete för att stärka kunskapen och dela värderingar, mål osv. Strategin kommer att utgå ifrån öppenhet, transparens och delaktighet.

Strategin kommer att delas upp i tre huvudområden; bolagsintern, kommunintern och externkommunikation.

Kommunikationsstrategi

Inom bolaget – start under hösten

Information/kunskap om nya ägardirektiv, vad rollen innebär, hur omställning genomförs. Strategin också nyckel för ett lyckat organisations- /kulturarbete.

Inom staden

Säkerställa att Staden får en tydlig bild av bolagets roll och uppdrag i och med det nya ägardirektivet. De fyra nya nämnderna (NOS) är av särskild vikt.

Externt

Sprida kunskap om bolagets roll och uppdrag till potentiella medarbetare, bygg- och fastighetsbolag, massmedier, allmänhet med flera. Ansvar för Älvstadens kommunikation utgår, där Älvrummet är en central uppgift.

Delprojekt 5: Analys tidigare KF- och nämndbeslut

Leveranser

Analys av ett totalt identifierade KF- och nämndbeslut pågår. De kommer att sammanställas och en delleverans av delprojektet är att analysera om KF- och nämndbeslut kräver åtgärd. I de fall som kräver åtgärd kommer en handlingsplan att föreslås.

Tidplan

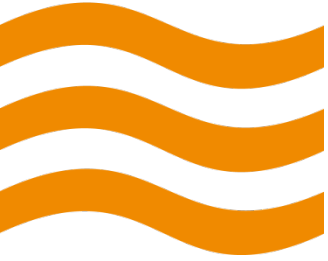
Arbete pågår – redovisas i december 2023. I de fall där delprojektet identifierar åtgärder kan dessa åtgärder påbörjas där det bedöms lämpligt. Beslut om detta kommer att tas löpande.



16. Statusrapport bolagets revisioner och uppdrag.

Informationsärende.

Per-Henrik Hartmann, Tf Vd.



17. Statusrapport Södra Älvstranden inklusive Halvön.

Informationsärende.

Delprogramledare
Abdurrahman Toryalay,
Fredrik Kogerfelt.



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

Skeppsbron

Statusrapportering

Fredrik Kogerfelt,
Delprogramledare Skeppsbron

Skeppsbron i fokus:

- Hemställan – Reviderad investeringsbudget för att genomföra P-garaget



Skeppsbron



Ekonomi Skeppsbron

- Om nuvarande detaljplan för Skeppsbron inte fullföljs kommer 194 mnkr att belasta resultatet för Södra Älvstranden Utveckling AB. Beloppet består av hittills nedlagda projektkostnader och är således ingen fortsatt tillgång för bolaget.
- Till och med dagens datum har Södra Älvstranden Utveckling AB redan tagit ut 20 mnkr i resultatet för kostnader som avser Skeppsbron men som av olika anledningar inte kunnat redovisas som pågående arbete/bokfört värde.
- Södra Älvstranden Utvecklingen AB har erlagt ytterligare 70 mnkr till Göteborgs Stads Parkerings AB för grundläggning av allmän platsmark och kvarter ovanpå garaget. Enligt avtal ska dessa pengar återbetalas till Södra Älvstranden Utveckling AB.



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

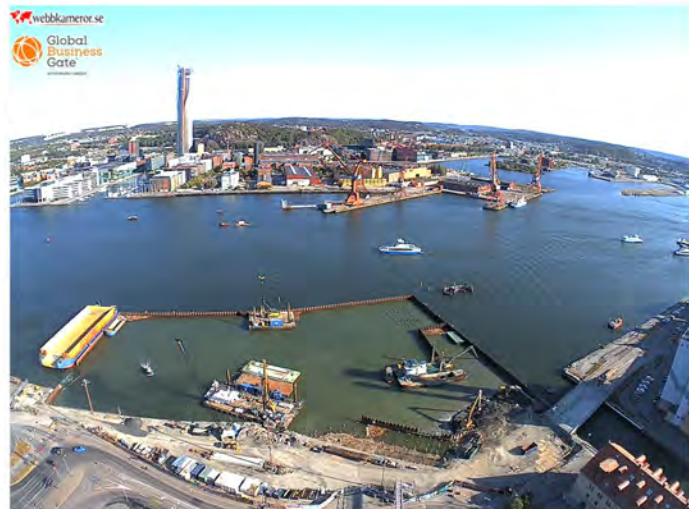
Masthuggskajen

Statusrapportering

Styrelsesammanträde 2023-09-19

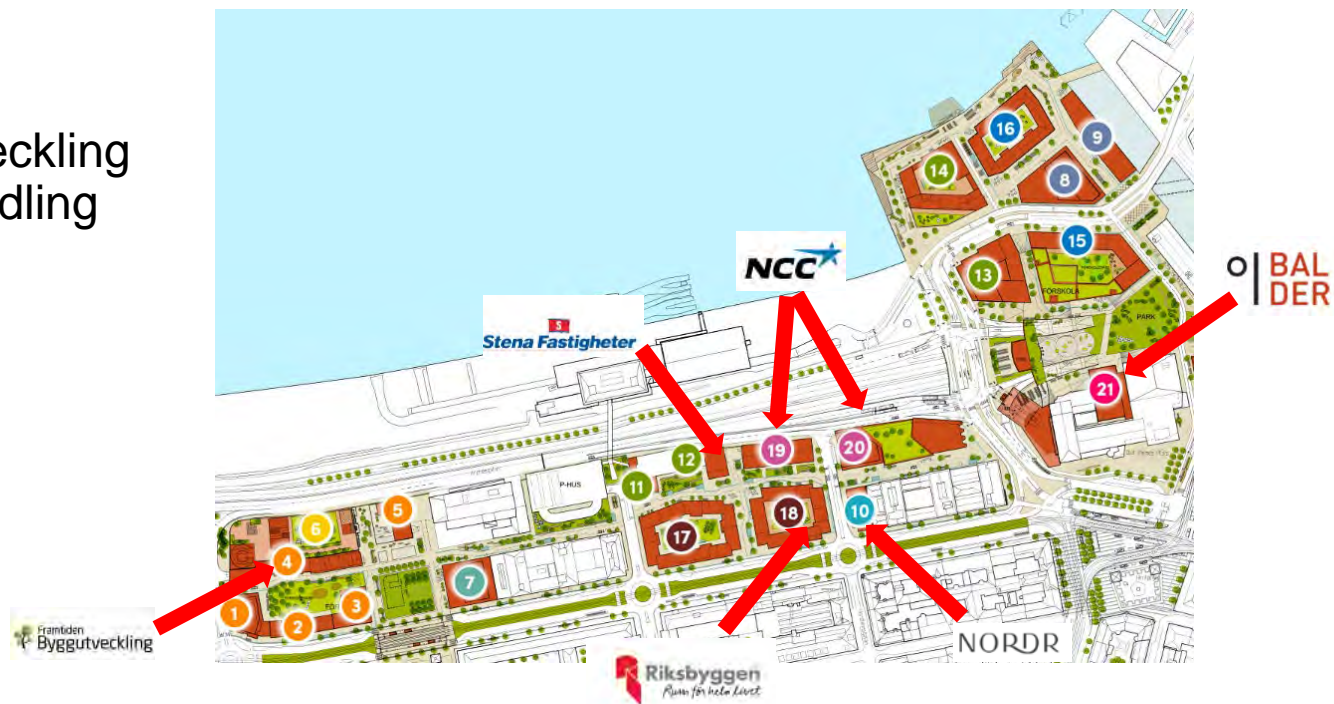


Masthuggskajen



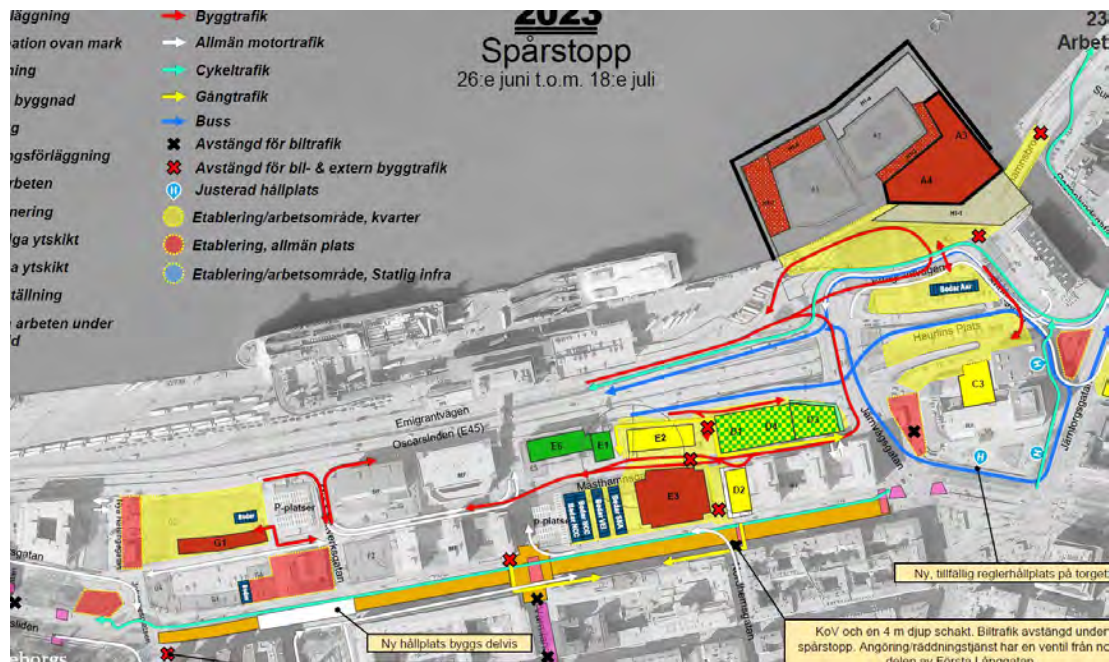
Status

- Invigning av hotell i oktober.
- Framtiden Byggutveckling gick ut med upphandling av G1b (4).



Status

- Mark- och spårarbeten utfördes i somras.
- Omvandling av första långgatan till grön stadsgata med trädplanteringar, bredare trottoarer och cykelbanor.



Masthuggskajen samverkansorganisation

Masthuggskajens samverkansorganisation på plats.

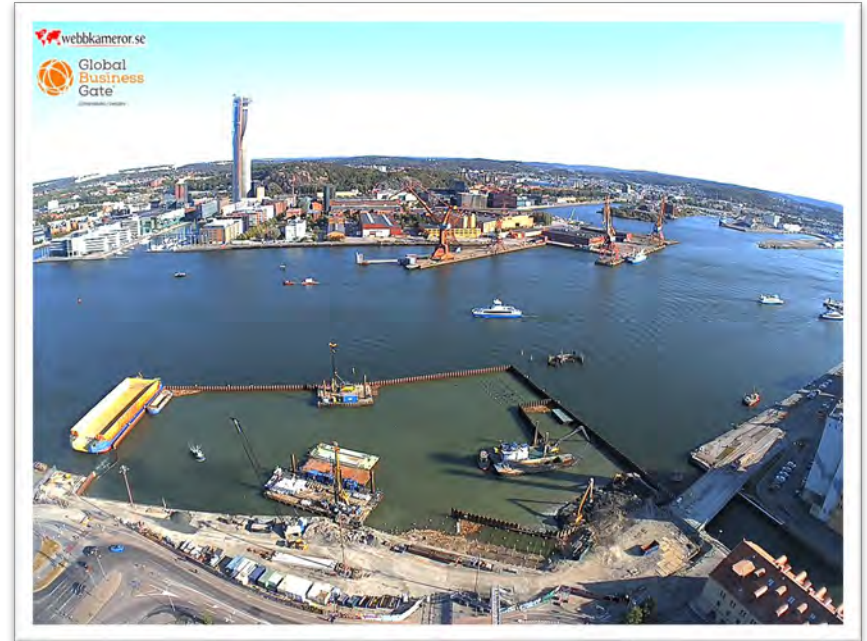
Masthuggskajen Halvö - status

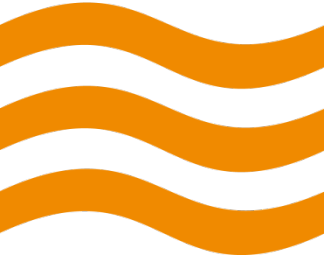
Tidplan:

- Produktion pågår men entreprenören (Aarsleff) tappar fortfarande tid. Däremot hävdar entreprenören att de ska klara sluttiderna.

Totalstabilitet och rörelser:

- Entreprenören har inte återkommit om omfattning (tid och pengar) angående totalstabilitet och rörelser.





18. Rapportering stickprovsresultat.

Informationsärende.

Ninni Tossavainen, Chef Verksamhetsstöd.

Varför stickprov?

Styrelsens ansvar:

- Säkerställa att riskhantering sker kontinuerligt inom väsentliga verksamhetsområden, processer och projekt samt alltid vid större förändringar i verksamheten.
- Upprätta en intern kontrollplan, för att verifiera att nyligen införda rutiner har fått avsedd effekt och att rutiner för områden som är särskilt viktiga ur ett förtroendeperspektiv följs.

Granskat 2023

Förteckning över jäv och bisyssla.

- Uppdatering av förteckning: avvikelse 30 %.
- Anmälan/ansökan om bisyssla: avvikelse 60 %.

Granskat 2023

Efterlevnad av LOU, granskning av direktupphandlingar.

Avvikelse i 40 % på en eller flera punkter:

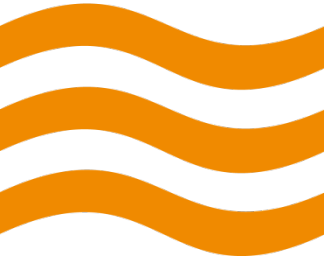
- Strid mot något ramavtal.
- Fakturerade timpriser/kontraktspriser.
- Direktupphandlingsgränsen om 700 000 kr.
- Korrekt dokumentation.
- Konkurrensutsättning.

Granskat 2023

Fakturahantering, granskning av processen

Avvikelse i 78 % på en eller flera punkter:

- Elektronisk faktura.
- Ordermatchning.
- Underlag.
- Attesterad.



19. Statusrapport bolagets säkerhetsarbete.

Informationsärende.

Conny Backström, Säkerhetschef.

Sammanfattning från SLK till KS v.35

SLK har följt upp arbetet kopplat till ökat terrorhot och konstaterar att förvaltningar och bolag hörsammat det utskick som gjordes den 27/7 samt att de har analyserat hur terrorhotet påverkar respektive verksamhet och arbetar med olika former av åtgärder som till exempel:

- Medvetandegörande för brukare och medarbetare.
- Intensifierat arbete med säkerhetskultur.
- Riktad information till olika typer av målgrupper med extra fokus på personal som möter mycket allmänhet etc.
- Förändring av vissa rutiner.
- Förstärkning/översyn av fysiska skydd såsom lås/larm m.m.
- Ökad bevakning/rondering.
- Planer för att snabbt kunna stänga ned delar av verksamheter.
- Se över hotbildsöverföring från intilliggande verksamheter.
- Intensifierad samverkan med polisen i vissa frågor såsom t.ex. nya bedömningar gällande terrorhinder på gator och torg, evenemang m.m.
- Stickprov av behörigheter på personal.
- Ökad medvetenhet om vilka handlingar som efterfrågas för utlämning och sekretessprövning av dessa etc.
- Med mera.

Samverkan bolaget och SLK

- Kommer att ske via krypterade digitala möten 1 gång/månad.
- Bolaget har inlett passning på RAKEL 24/7.
- Bolaget samverkar regelbundet med kommunpolis i frågan för lägesbild.

Säkerhetsläget Älvstranden Utveckling

Hot mot bolaget

Bedömningen i den bifogade rapporten står fast.

Bolaget samt bolagets verksamhet och fastigheter utgör inte ett prioriterat mål, utifrån den målbildsbeskrivning NCT (Nationellt Center för Terrorhotbedömning).

Överförda hot mot bolaget

Bedömningen i den bifogade rapporten står fast.

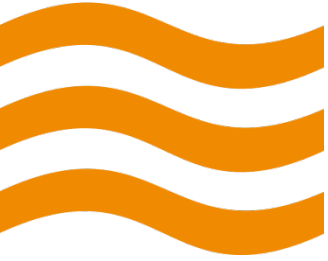
Inga av de hyresgäster bolaget har bedriver en sådan verksamhet att de skulle utgöra ett prioriterat mål, utifrån den målbilds-beskrivning NCT (Nationellt Center för Terrorhotbedömning) gör.

Brottsligheten på Lindholmen

Anmälda brott 2023-01-01 - 2023-09-07, brottsdatum

Brottskategorier	År ■	2023
Total		622
Ej brott		70
Våldsbrott		49
Trafikbrott		61
Övriga brott mot person		29
Tillgreppsbrott (exkl i butik)		296
Tillgrepp i butik		19
Bedrägeribrott m.m.		29
Övriga BrB-brott		15
Skadegörelsebrott		26
Övriga specialstraffrättslig...		5
Lokala trafikoder		1

- Tillgreppsbrott ökar.
- Skadegörelse ser ut att minska något.
- Våldsbrott minskar.



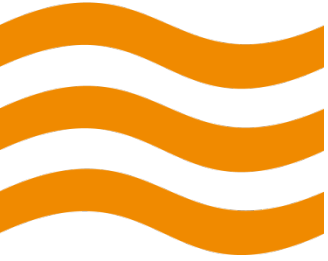
20. Hantering av allmänna handlingar.

Informationsärende.

Emma Einarsson, Dokumentcontroller.

Hantering av allmänna handlingar och utlämnanden





21. Uppdrag Stadens klimatanpassningsplan.

Informationsärende.

Kristian Käll, Hållbarhetschef.



**ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING**

En del av
Göteborgs Stad

Klimatförändringens påverkan på bolagets fastigheter

Inventering för Stadens
klimatanpassningsplan

KF-uppdrag Klimatanpassningsplan

- Inventera och analysera klimateffekternas påverkan och konsekvenser för verksamheterna.
- Inventering av fastigheter för att identifiera klimatrisker som kommer med ett varmare klimat, beskriva åtgärdsbehov samt kostnadsuppskatta dessa.
- Stadsledningskontoret leder arbetet.

Vägledning - uppdrag till förvaltningar och bolag inom arbetet att fram en klimatanpassningsplan för Göteborg stad
 Dokumentationsmall version 1.0
 2023-03-27

2 ANALYSERA PÅVERKAN & KONSEKVENSER							
S1	S3	S2	S4	S5	S6	S7	S8
Verksamhetsområde	Klimatfaktorer	Påverkan & konsekvenser för verksamheten	Följande åtgärder & utvärdering	Satserna	Genomförda åtgärder	Prognostiska utvärderingar	Åtgärdsplan
<p>Verksamhetsområde: ...</p> <p>Verksamhet: ...</p>	<p>Temperaturökning</p> <p>Ökad luftfuktighet</p> <p>Ökad nederbörd</p>	<p>Ökad risk för översvämning</p> <p>Ökad risk för skador på byggnader</p> <p>Ökad risk för hälsoproblem</p>	<p>Ökad risk för översvämning</p> <p>Ökad risk för skador på byggnader</p> <p>Ökad risk för hälsoproblem</p>	<p>Ökad risk för översvämning</p> <p>Ökad risk för skador på byggnader</p> <p>Ökad risk för hälsoproblem</p>	<p>Ökad risk för översvämning</p> <p>Ökad risk för skador på byggnader</p> <p>Ökad risk för hälsoproblem</p>	<p>Ökad risk för översvämning</p> <p>Ökad risk för skador på byggnader</p> <p>Ökad risk för hälsoproblem</p>	<p>Ökad risk för översvämning</p> <p>Ökad risk för skador på byggnader</p> <p>Ökad risk för hälsoproblem</p>



Klimatrisker – en första prioritering

SLK: minst inventering av skyfall och värmebölja.

Väsentliga risker för Älvstranden Utveckling AB som fastighetsägare/markutvecklare:

- Skyfall; 100-årsregn.
- Högt vatten i havet; höjda havsnivåer + 200-års-händelser.
- Värmebölja – avgränsat bort i denna kartläggning.

Definition: klimatanpassat 100-årsregn

- Extremt regn som statistiskt inträffar i genomsnitt 1 gång under 100 år på en given plats.
- 100 mm på sex timmar – hälften av regnmängden kommer under en halvtimme.

*Stormen Hans i
Göteborg (aug 2023),
80 mm under tre dygn*

Definition: klimatanpassat 100-årsregn

- Extremt regn som statistiskt inträffar i genomsnitt 1 gång under 100 år på en given plats.
- 100 mm på sex timmar – hälften av regnmängden kommer under en halvtimme.
- I ett förändrat klimat ökar återkomstiden för varje decennium:
i dag 5–10 % sannolikhet,
2070: cirka 40 % sannolikhet.

Stormen Hans i Göteborg (aug 2023), 80 mm under tre dygn

Återkomsttid (år)	Sannolikhet i procent för olika planeringsperioder (år)				
	5	10	50	100	200
10	41	65	99	100	100
100	5	10	39	63	87
200	2	5	22	39	63
500	1	2	10	18	33
10 000	0	0	0	1	2

Göteborgs Stad, 2019

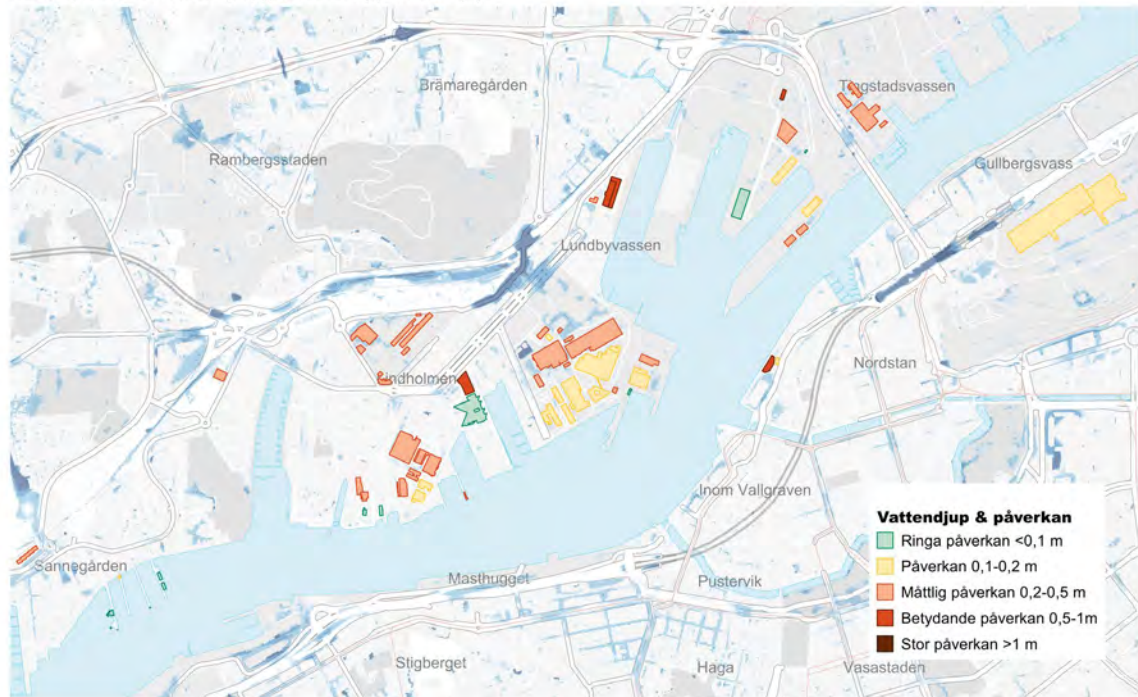
Resultat skyfall, 100-årsregn

Cirka 5 %
sannolikhet för
händelse idag.

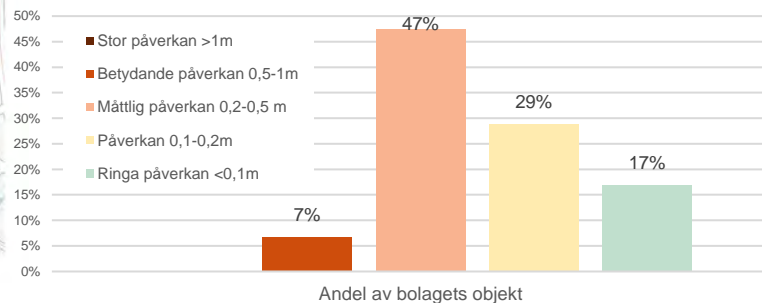
-
Cirka 40 %
sannolikhet 2070.

Påverkan skyfall

Beräknad översvämningsituation utifrån nuläget vid ett klimatanpassat 100-årsregn.
Påverkan på Älvstranden Utvecklings byggnader. Vattendjup redovisas i (m).

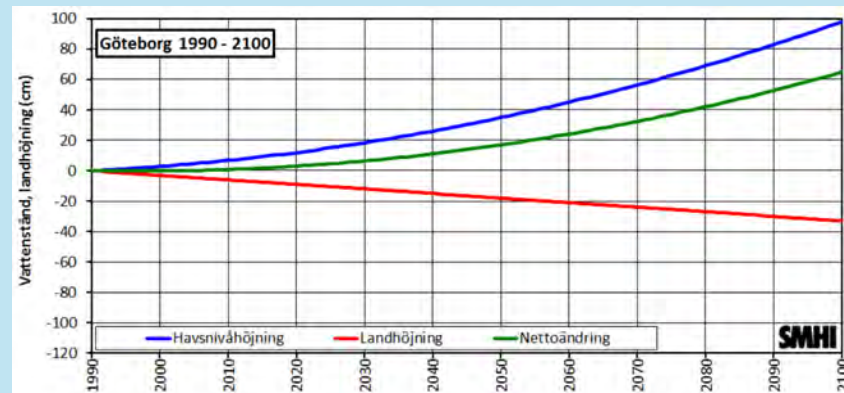


Påverkan byggnader



Definition: högsta högvatten 2070

- Ökad medelnivå i havet ökar frekvensen av högvattentillfällen samtidigt som högsta högvatten kommer att bli högre.
- SMHI har utifrån IPCC:s värsta scenario bedömt att medelvattenytan i Göteborg till år 2070 kommer öka med 3 dm, och till 2100 med 7 dm.

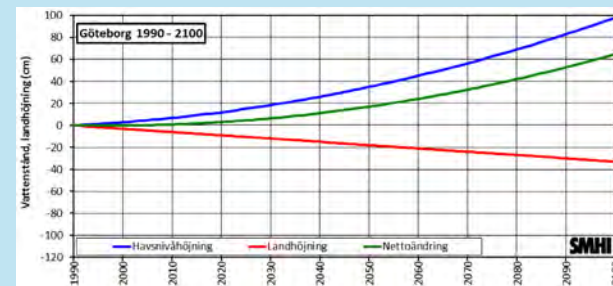


Relativ förändring av medelvattenståndet från 1990 till 2100. Blå linjen visar en tänkt utveckling av medelvattenytan som förutsätter 35 cm höjning fram till 2050 och 98 cm fram till 2100. Den röda linjen är den absoluta landhöjningen. Nettoändringen visas som grön linje.

(Göteborgs Stad, 2019)

Definition: högsta högvatten 2070

- Ökad medelnivå i havet ökar frekvensen av högvattentillfällen samtidigt som högsta högvatten kommer att bli högre.
- SMHI har utifrån IPCC:s värsta scenario bedömt att medelvattenytan i Göteborg till år 2070 kommer öka med 3 dm, och till 2100 med 7 dm.
- Översvämning i denna kartläggning är beräknad översvämningssituation vid ett högvatten motsvarande en 200-årshändelse år 2070 (HHW200).



Relativ förändring av medelvattenståndet från 1990 till 2100. Blåa linjen visar en tänkt utveckling av medelvattenytan som förutsätter 35 cm höjning fram till 2050 och 98 cm fram till 2100. Den röda linjen är den absoluta landhöjningen. Nettoändringen visas som grön linje. (Göteborgs Stad, 2019)

Återkomsttid (år)	Sannolikhet i procent för olika planeringsperioder (år)				
	5	10	50	100	200
10	41	65	99	100	100
100	5	10	39	63	87
200	2	5	22	39	63
500	1	2	10	18	33
10 000	0	0	0	1	2

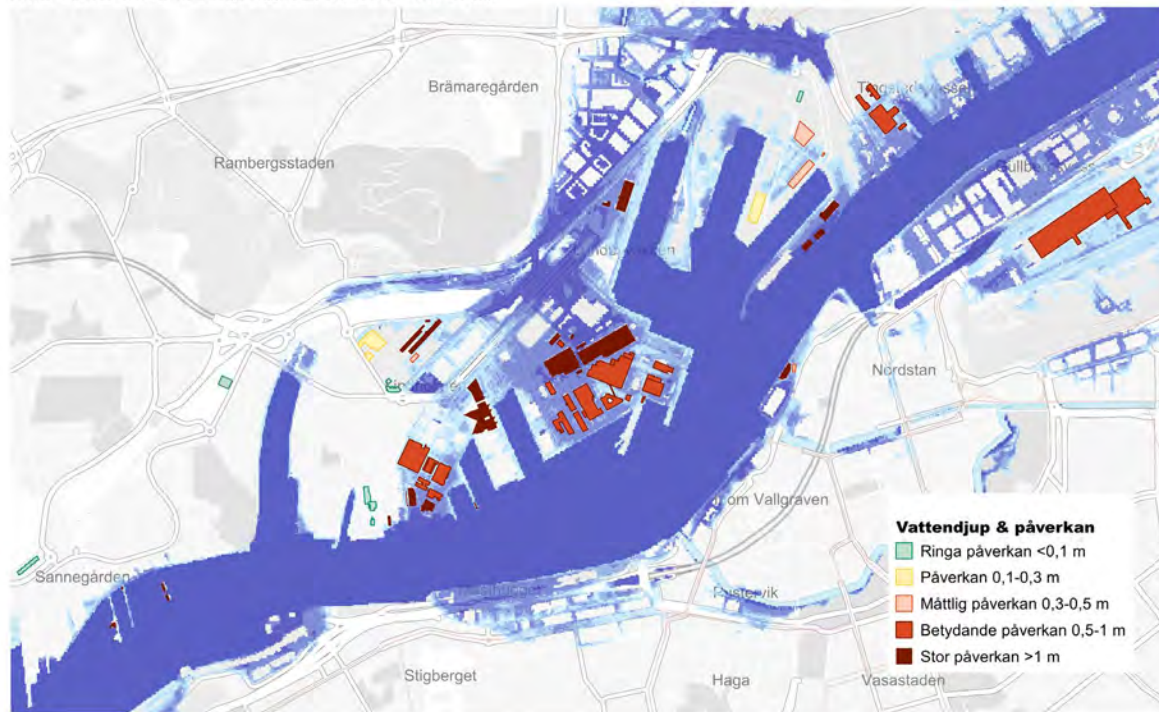
Resultat höga vattennivåer 2070

Cirka 22 % sannolikhet 2070 för händelse då 78 % av byggnaderna har stående vatten 0,5 >1 m mot fasad

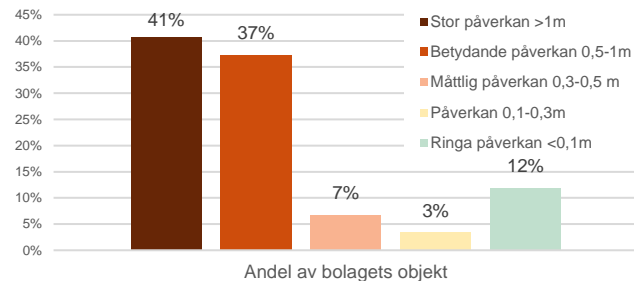


Påverkan översvämning 2070

Beräknad översvämningssituation vid högsta högvatten 2070. Påverkan på Älvstranden Utvecklings byggnader. Vattendjup redovisas i (m).



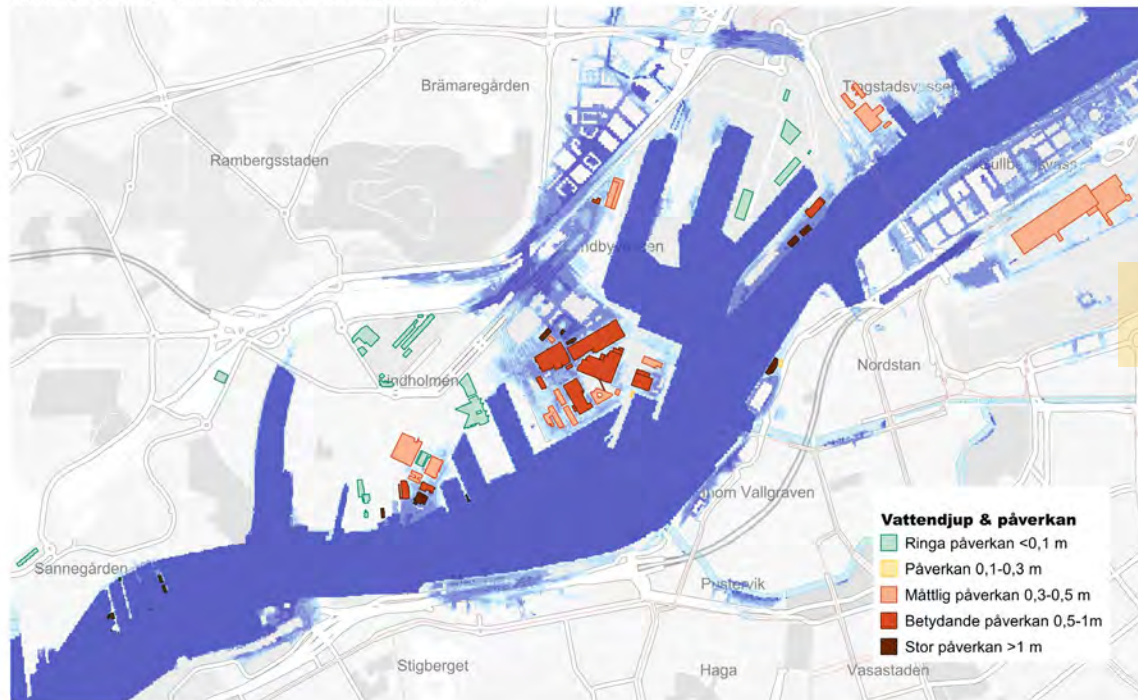
Påverkan byggnader



Resultat höga vattennivåer 2014

Påverkan översvämning 2014

Beräknad översvämningssituation vid högsta högvattnet 2014.
Påverkan på Älvstranden Utvecklings byggnader. Vattendjup redovisas i (m).



Cirka 22 %
sannolikhet 2070
för händelse då 78 %
av byggnaderna har
stående vatten
0,5 → 1m mot fasad

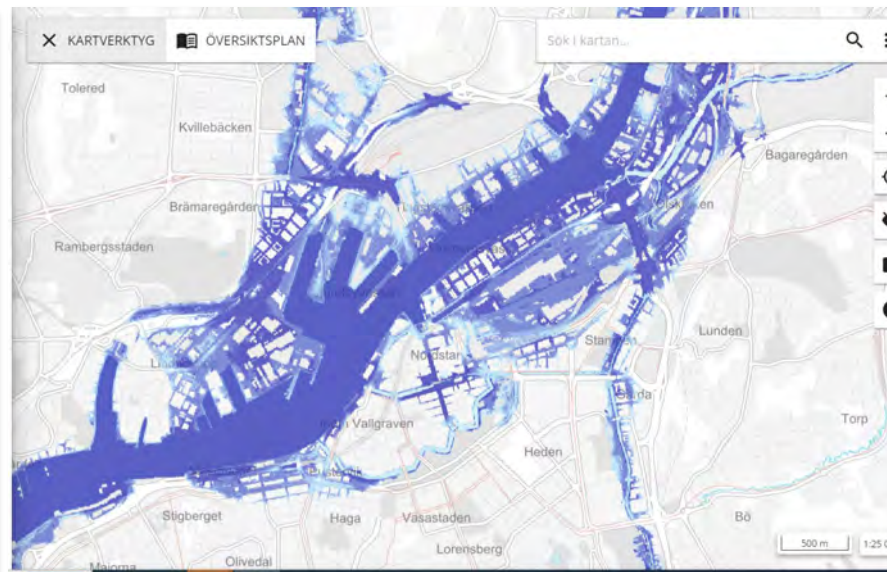


Påverkan byggnader

44 procent av byggnaderna har stor
eller betydande påverkan redan
2014 vid HHW200

Bedömning

- Skyfall, mindre risk, mindre konsekvens.
- Höga vattennivåer i havet → betydande risk/konsekvens som ökar för varje decennium.
- Behov av systemlösningar för att skydda befintliga fastigheter i framtiden.
- Medellång sikt: Älvkantsskydd.
- Lång sik: yttre barriär i Älvmynningen (2070).
- Ny stad: Masthuggskajen, Frihamnen, +2,8 m, klarar sig till 2070 (TTÖP).
- 2100: Stora delar av Göteborg, statlig infrastruktur samt kommuner uppströms behöver yttre barriär i Älvmynningen.



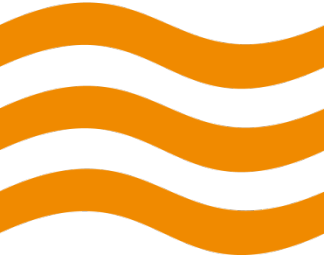
Högsta högvatten i havet 2100.

Slutsatser från kartläggning

- Ett första steg i att förstå läget och systematisera kunskap.
- Svårt att, i nuläget, nominera konkreta åtgärder och kostnadsuppskatta dessa – ekonomiska konsekvenser.
- På byggnadsnivå: behov av fördjupade bedömningar.
- Bedöma fler klimatrisker.
- Verka för systemlösningar.
- Klimatrisker och anpassning → ett affärsstrategiskt perspektiv för bolaget.

Behov av fortsatt arbete

- Kort sikt – fördjupade undersökning/bedömning av åtgärdsbehov i långsiktigt prioriterade förvaltningsbyggnader, samhällskritiska verksamheter.
- Klimatanpassning blir del i det ordinarie arbetet med förvaltning och utveckling, integration i underhållsplaner.
- Fortsatt fokus: fördjupning kring fler klimatrisker, till exempel skred, erosion, höga flöden i vattendrag, värmebölja.
- Medellång och lång sikt: genom stadens arbete, verka för systemlösningar.
- Klimatanpassning ett affärsstrategiskt perspektiv för bolaget.

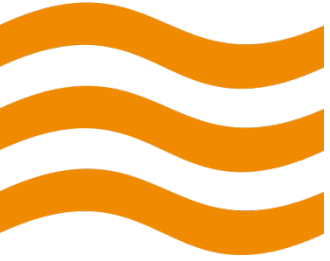


22. Rapport från presidiet.

Informationsärende.

Ordförande Boris Ståhl,

Vice Ordförande Rickard Eriksson.



23. Övriga frågor.

Boris Ståhl, Ordförande.

Övriga frågor.

- Försäkringsprogram 2023.
- Tjänsteresa Finland 14–15 september.
- Tjänsteresa Köpenhamn 12–13 september.



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

ulf.johansson@alvstranden.goteborg.se