

Styrelsehandling 12  
Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0176/23  
2024-04-19  
Handläggare: Marika Ogreljus Engström, Operativ chef

## Beslutsärende – delprojekt i omställningsarbetet i Älvstranden Utveckling AB

### Förslag till beslut

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner delprojekt 2 och 4 i Projektplanen för omställning utifrån nytt ägardirektiv.

### Sammanfattning

Utifrån styrelsens projektdirektiv till omställning har bolaget tagit fram en projektplan för hur förändringen ska genomföras. Syftet är att anpassa verksamhet, organisation och kommunikation till det förändrade uppdraget.

Med det omformulerade kommunala ändamålet som utgångspunkt innehåller projektplanen fem delprojekt:

1. Överlämning av delar av markutvecklande uppdrag till staden.
2. Analys av tidigare kommunfullmäktige- och nämndbeslut.
3. Ny organisation.
4. Kommunikationsstrategi.
5. Styrande avvecklingsplan.

Av dessa är nu två projekt klara för beslut: 2 och 4.

Syftet med delprojekt 2, *genomlysning av tidigare tagna beslut i kommunfullmäktige och nämnder*, är att identifiera eventuella konflikter mellan beslut och nytt ägardirektiv för Älvstranden Utveckling.

*Kommunikationsstrategin* ska skapa en tydlig kommunikation som visar och beskriver det nya uppdraget utifrån nytt ägardirektiv och samtidigt vara en del i det interna arbetet med organisation och kultur.

Båda delprojekten återfinns i sin helhet i bilaga 1 och 2.

## **Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet**

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

## **Olika dimensioner**

### **Bedömning ur en ekonomisk dimension**

Kostnaderna för delprojekt 2 och 4 består huvudsakligen av interna timmar och hanteras inom befintlig budget.

### **Bedömning ur en ekologisk dimension**

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

### **Bedömning ur en social dimension**

Omställningsprojektet förväntas tydliggöra Älvstranden Utveckling AB:s nya roll och uppdrag för såväl medarbetare som samarbetspartners vilket kommer att leda till bättre förutsättningar för ett gott samarbetsklimat i flera dimensioner.

## **Samverkan**

Kontinuerlig dialog har förts mellan bolaget och fackliga parter avseende delprojekt 4, Kommunikationsstrategi.

## **Expedieras**

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på [goteborg.se](http://goteborg.se).

## **Bilaga**

Bilaga 1: Delprojekt 2 – Rapport Analys av tidigare kommunfullmäktige- och nämndbeslut

Bilaga 2: Delprojekt 4 – Kommunikationsstrategi.

## Ärendet

Beslut om två delprojekt av projektplanen för omställning av bolagets verksamhet utifrån nytt ägardirektiv.

### Bakgrund

2023-06-28 beslutade bolagets styrelse om ett projektdirektiv för omställningsarbete till organisationen. Projektdirektivet handlar om vad som behöver göras för att anpassa bolagets verksamhet och organisation till det förändrade ägardirektivet och utgör styrelsens beställning till organisationen.

Projektdirektivet besvarades med en projektplan som beskriver hur omställningsarbetet ska genomföras.

Både projektdirektivet och projektplanen tar sitt avstamp i kommunfullmäktiges beslut om Ny organisation för stadsutveckling, dnr 1507/20, och kommunfullmäktiges beslut om Fördjupad analys och förslag avseende en förändring av Älvstranden Utveckling AB, dnr 1683/20, med underliggande och tillhörande utredningar, rapporter och yrkanden.

### Ärendets historik

- Kommunfullmäktige beslutar om ett nytt ägardirektiv för Älvstranden Utveckling AB. 2023-02-23.
- Ärende ”Statusrapport handlingsplan nytt ägardirektiv” har funnits med på varje ordinarie styrelsesammanträde från 2023-04-24.
- Konferens med styrelsen 11–12 april 2023 om det nya ägardirektivet.
- Strategidag 11 december 2023.
- Strategidag 19 mars 2024.

### Sammanhang

Styrelsen kan ta ett eget beslut i ärendet men det är en fördel att den övergripande planen för Älvstranden Utveckling AB:s omställning är förankrad internt inom respektive parti.

## Beskrivning av ärendet

Projektplanen utgör svaret på hur bolaget avser genomföra styrelsens direktiv till att ställa om verksamheten utifrån det nya ägardirektivet.

Inom projektet har fem delprojekt identifierats.

Styrelsen beslutar om planen för det övergripande projektet, därefter kommer ett antal leveranser från de fem delprojekten för styrelsen att behandla/besluta om.

Två delprojekt är nu klara och färdiga för beslut i styrelsen:

### Delprojekt 2. Analys av tidigare Kommunfullmäktige- och nämndbeslut

Syftet med detta delprojekt, genomlysning av tidigare tagna beslut i kommunfullmäktige och nämnder, är att identifiera om det finns några konflikter mellan dessa beslut och nytt ägardirektiv för Älvstranden Utveckling. Delprojektet har som mål att kunna föreslå fortsatt

arbete för att hantera eventuella konflikter, mellan redan fattade beslut och det nya ägardirektivet.

1. "Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshus AB:s lokalkluster" (2016)
2. "Redovisning av uppdrag avseende projektet Skeppsbron" (2020)
3. "Principer och åtgärder för förverkligandet av Älvpromenaden" (2010)
4. "Fastighetsnämndens delredovisning och rapport Ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden" (2022)
5. "Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar" (2021)
6. "Ramexploateringsavtal mellan Älvstranden Utveckling och Göteborgs Stad" (2017)
7. "Avsiktsförklaring mellan Fastighetsnämnden och Älvstranden Utveckling AB avseende förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:17" (2023)
8. "Avsiktsförklaring FK ÄU 190220" (2019)
9. "Genomförandeavtal Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvägsgatan m fl." (2018).
10. "Genomförandeavtal Skeppsbron mm"

Genomgången visar att fem av besluten inte behöver någon åtgärd för att matcha nya ägardirektivet. För resterande föreslås frågan överföras för hantering inom ramen för delprojekt "Överförämning av delar av markutvecklande uppdraget till staden" alternativt föreslås annan åtgärd. En utförlig analys av alla de 10 besluten presenteras i Bilaga 1.

#### **Delprojekt 4. Kommunikationsstrategi**

Kommunikationsstrategin omfattar tre delar: bolagsintern, kommunintern och extern.

Kommunikationsstrategin ska skapa en tydlig kommunikation som visar och beskriver det nya uppdraget utifrån nytt ägardirektiv och samtidigt vara en del i det interna arbetet med organisation och kultur.

Kommunikationsstrategin gäller under 2024 eller under tiden för omställningsarbetet. En ny kommunikationsstrategi med tillhörande aktivitet-/kommunikationsplan tas fram för bolaget när omställningen anses vara klar och syfte och mål i denna kommunikationsstrategi är uppnådda.

En utförlig beskrivning av kommunikationsstrategin presenteras i Bilaga 1.

### **Bolagets bedömning**

#### **Risker och beroenden**

Risker och beroenden för Projektplanen och omställningsarbetet är sedan tidigare utförligt beskrivna.

För beslut om delprojekt 2 och 4 har bolaget däremot inte hittat några uppenbara risker eller beroenden.

## **Olika dimensioner**

### **Bedömning ur en ekonomisk dimension**

Kostnaderna för delprojekt 2 och 4 består huvudsakligen av interna timmar och hanteras inom befintlig budget.

### **Bedömning ur en ekologisk dimension**

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

### **Bedömning ur en social dimension**

Omställningsprojektet förväntas tydliggöra Älvstranden Utveckling AB:s nya roll och uppdrag för såväl medarbetare som samarbetspartners vilket kommer att leda till bättre förutsättningar för ett gott samarbetsklimat i flera dimensioner.

# Rapport. Analys av tidigare kommunfullmäktige- och nämndbeslut

Dnr:

2024-04-19

<b>1</b>	<b>Syfte, projektmål och omfattning</b>	<b>4</b>
1.1	Omfattning, inkluderat och exkluderat	4
1.2	Organisation och resursbehov	4
<b>2</b>	<b>Beslut i fullmäktige och nämnder</b>	<b>4</b>
2.1	"Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshus AB:s lokalkluster"	5
2.1.1	Bakgrund	5
2.1.2	Genomgång av aktuella fastigheter	5
2.1.3	Åtgärd	7
2.1.4	Slutsats	8
2.2	"Redovisning av uppdrag avseende projektet Skeppsbron"	9
2.2.1	Bakgrund:	9
2.2.2	Analys	9
2.2.3	Åtgärd	9
2.3	"Principer och åtgärder för förverkligandet av Älvpromenaden"	9
2.3.1	Bakgrund	9
2.3.2	Analys	9
2.3.3	Åtgärd	10
2.4	"Fastighetsnämndens delredovisning och rapport Ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden"	10
2.4.1	Bakgrund	10
2.4.2	Analys	10
2.4.3	Åtgärd	11
2.5	"Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar"	11
2.5.1	Bakgrund	11
2.5.2	Analys	11
2.5.3	Åtgärd	11
2.6	"Ramexploateringsavtal mellan Älvstranden Utveckling och Göteborgs Stad."	11
2.6.1	Bakgrund	11
2.6.2	Analys	11
2.6.3	Åtgärd	12
2.7	Avsiktsförklaring förvärv fastighet i Gullbergsvass, Exploateringsnämnden 2022-10-24 och KS 20221005 Beslut 2023-04-24	12
2.7.1	Bakgrund	12
2.7.2	Analys	12
2.7.3	Åtgärd	12

---

2.8	"Avsiktsförklaring FK ÄU 190220"	12
2.8.1	Bakgrund	12
2.8.2	Analys	12
2.8.3	Åtgärd	13
2.9	Genomförandeavtal Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl.	13
2.9.1	Bakgrund	13
2.9.2	Analys	13
2.9.3	Åtgärd	13
2.10	"Genomförandeavtal Skeppsbron mm"	13
2.10.1	Bakgrund	13
2.10.2	Analys	13
2.10.3	Åtgärd	13



# Analys av tidigare kommunfullmäktige- och nämndbeslut.

## 1 Syfte, projektmål och omfattning

Syftet med projektet är att anpassa Älvstranden Utvecklings AB:s verksamhet, organisation, rutiner och kommunikation till det förändrade uppdraget. Detta delprojekt är en del av huvudprojektet för omställningsarbetet.

Syftet med detta delprojekt, genomlysning av tidigare tagna beslut i kommunfullmäktige och nämnder, är att identifiera om det finns några konflikter mellan dessa beslut och nytt ägardirektiv för Älvstranden Utveckling. Delprojektet har som mål att kunna föreslå fortsatt arbete för att hantera eventuella konflikter, mellan redan fattade beslut och det nya ägardirektivet.

### 1.1 Omfattning, inkluderat och exkluderat

Följande beslut är behandlade i detta delprojekt. Besluten har identifierats som ej avslutade beslut, väsentliga för bolagets uppdrag. Beslut som är avslutade eller inte betraktas som väsentliga för bolagets verksamhet, har exkluderats.

- 1.) "Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshus AB:s lokalkluster"
- 2.) "Redovisning av uppdrag avseende projektet Skeppsbron"
- 3.) "Principer och åtgärder för förverkligandet av Älvpromenaden"
- 4.) "Fastighetsnämndens delredovisning och rapport Ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden"
- 5.) "Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar"
- 6.) "Ramexploateringsavtal mellan Älvstranden Utveckling och Göteborgs Stad"
- 7.) "Avsiktsförklaring mellan Fastighetsnämnden och Älvstranden Utveckling AB avseende förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:17"
- 8.) "Avsiktsförklaring FK ÄU 190220"
- 9.) "Genomförandeavtal Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl."
- 10.) "Genomförandeavtal Skeppsbron mm"

### 1.2 Organisation och resursbehov

Delprojektet genomförs av Rune Arnesen, Ulrika Palmblad Gröön, Mats Ransgård, Peter Björk och Cecilia Andersson

## 2 Beslut i fullmäktige och nämnder

## 2.1 ”Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshus AB:s lokalkluster”

Älvstranden Utveckling AB ska överlåta eller avveckla fastigheter i enlighet med bilaga 2b (Kommunfullmäktige 2016-06-02 Dnr 1661/15)

### 2.1.1 Bakgrund

Göteborgs Stad genomförde under mellan 2011 och 2014 en översyn av stadens bolag, vilken 2013 resulterade i en förändrad organisation för bolagskoncernen. Som en följd av det beslutades att Higab AB skulle återkomma till kommunfullmäktige med förslag om effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet. En lista på fastigheter och byggnader som skulle byta ägare eller avvecklas, fanns med i beslutet från 2016.

Älvstranden Utvecklings fastigheter/byggnader Kajskjul 8 & 8½ på Packhusplatsen och byggnaderna River Café, Pumphuset och Röda Bolaget på Eriksbergs pirar samt byggnaden Santos finns kvar på listan över objekt som ska överlåtas till Higab. Kvar att hantera är även de övriga så kallade skolfastigheterna på Lindholmen, Eriksbergs pirar med tillhörande vattenbyggrätter och en fastighet vid Göteborgsoperan, som ska överlåtas åt Göteborgs Stad.

### 2.1.2 Genomgång av aktuella fastigheter

Nedan följer en genomgång av de fastigheter som omfattas av beslutet och som är sålda.

Namn	Fastighetsbeteckning	Avyttrat år	Köpare
Stenpiren Resecentrum	Inom Vallgraven 50:1	2017	Fastighetskontoret
Kville Saluhall	Brämaregåredens 78:1	2017	Göteborgs lokaler
Kinesiska Muren	Inom Vallgraven 6:9	201x	Higab
Älvrummet byggnad ofri grund	Gullbergsvass 703:45	2017	FK marken upplåten till Västlänken
Byggrätt LTG	Lindholmen 6:9 (Lindholmen 6:13)	2018	Fastighetskontoret
Fjärrkyla	Lindholmen 2:13	2022	Serneke
Lindholmspiran 7	Lindholmen 30:5	2014	Eklandia
Stora Torp	Torp 30:5 m.fl.	2014	Skanska, HSB m.fl.
Centrumhuset (Inre SG)	Lindholmen 36:1	2015	AF Bygg
Citadellet	Lundbyvassen 4:7	2015	Atrium Ljungberg
Tornen	Lundbyvassen 4:8	2015	Atrium Ljungberg
M2	Lundbyvassen 4:6	2015	Atrium Ljungberg
Skanska "optionstomt"	Lindholmen 39:3 (39:1)	2015/2016	Skanska
InfoCenter	Lindholmen 735:408	2016	Skanska, HSB, PEAB
Lindholmshamnen	Lindholmen 735:491/Lundbyvassen 4:6	2016	Skanska, HSB, PEAB

Plejadgatan, studentbostäder	Lindholmen 6:9 (Lindholmen 6:12)	2016	SGS
B5. Brotomten	Lindholmen 735:491	2016	Husvärden
D3 Karlavagnstornet	Lindholmen 735:491	2016	Serneke
D4 Karlavagnstornet	Lindholmen 735:491	2016	Serneke
Smedjan	Lundbyvassen 4:6	2016	SGS
Kv Mercurius, Surbrunnsg	Inom Vallgraven 49:4–5	2017	Bygg-Göta
Lott S	Kvillebäcken 738:627	2017	Ivar Kjellberg
Pumpgatan	Lundbyvassen 4:18	2018	Geely
Målarboden	Lundbyvassen 4:6	2018	Geely
Panelverkstaden	Lundbyvassen 4:6	2018	Geely
Tubförrådet	Lundbyvassen 4:6	2018	Geely
Exprimentverkstaden	Lundbyvassen 4:6	2018	Geely
Byggrätt LTG	Lindholmen 6:9 (Lindholmen 6:13)	2018	Fastighetskontoret
Eriksbergskontoret	Sannegården 734:132	2019	AF Bygg
Byggrätt Celsiusgatan	Sannegården 734:132	2019	Antares
Byggrätt Frihamnen	Lundbyvassen 736:168 (Lundbyvassen 736:174)	2019	Smyrnakyrkan
Byggrätt Masthugget	Masthugget 33:1	2019	NCC Property
Byggrätt Masthugget	Masthugget 33:2 (Masthugget 33:3)	2019	NCC Property
Restauranglotten LHH	Lindholmen 40:1	2020	Vattenfastigheten Lindholmen AB (Calere)
Byggrätt Masthugget	Masthugget 30:7 (Masthugget 30:9)	2021	Riksbyggen
Magasin 113	Lundbyvassen 736:168 (Lundbyvassen 736:173)	2021	PEAB
Jubileumsparken	Lundbyvassen 736:168 (Lundbyvassen 736:175)	2021	Fastighetskontoret
Lindholmen (Sopsug)	Lindholmen 2:12	2021	Serneke
Lindholmen (Fjärrkyla)	Lindholmen 2:13	2021	Serneke
Byggrätt Celsiusgatan	Sannegården 734:132	2021	Egnahemsbolaget
M1	Lundbyvassen 4:6	2021	Atrium Ljungberg
Centralstationen	Lundbyvassen 4:6	2021	Atrium Ljungberg
Byggrätt Säterigatan Öst		2022	JM
Byggrätt Säterigatan Väst		2022	Nordr

Nedan följer en genomgång av de fastigheter som omfattas av beslutet, men inte är sålda ännu:

Namn	Fastighetsbeteckning	Mottagare	Yta (kvm)	Kommentar
Kajskjul 8 o 8 1/2	Nordstan 38:5, 35:1	Higab	1 500 LOA	
Dockpiren (River Café)	Sannegården 28:17	Higab	840 LOA	
Sörhallskajen	Sannegården 28:20	Higab	134 LOA	

Bogserpiren	Sannegården 28:21	Higab	925 LOA	
Pirar				
	Sannegården 28:17	Staden		
	Sannegården 28:18	Staden	Vattenbyggrätt	Sörhallskajen
	Sannegården 28:19	Staden	Pir samt vattenbyggrätt	Sörhallskajen
	Sannegården 28:20			
	Sannegården 28:21			
Samfällighet Eriksberg	Sannegården 734:13	Staden		Mark under samfällighet

Namn	Fastighetsbeteckning	Mottagare	Yta (kvm)	Kommentar
Skolor	Lindholmen 6:9			
Göta		Staden	7 503	
Atle		Staden	10 362	
Äran		Staden	3 854	
Anglia		Staden	5 461	
Tolken		Staden	1 740	Se punkt 2.1.4
Brasilia		Staden	2 131	DP permanenta skola
Begonia		Staden	2 235	DP permanenta skola
Santos		Higab	19 312	
Packhusplatsen	Nordstan 35:1	Staden		Utbyggnad operan

### 2.1.3 Åtgärd

Flera av fastigheterna, Nordstan 38:5 och 35:1 omfattar Kajskjul 8 och 8½ samt Sannegården 28:17 – 28:21 (byggnader på ofri grund), ska säljas till Higab enligt beslutet i kommunfullmäktige. Älvstranden Utveckling har arbetat för att även bockkranen i

Eriksberg ska säljas inom kommunen, då ett långsiktigt förvaltande av kranen inte rimmar med bolagets uppdrag. Ett beslut om bockkranen saknas i genomgången från 2016.

Bedömningen är att de lantmäteriatgärder som krävs för att Nordstan 38:5 och 35:1 kan försäljas kommer att ta cirka 10 månader.

Fastigheten Lindholmen 6:9 där byggnaderna Göta, Atle, Äran, Anglia, Brasilia, Begonia och Santos är belägna, omfattas av en gammal industridetaljplan. Byggnaderna hyser idag till största del skolverksamhet, de tolkningar som gjorts av befintlig industridetaljplan de senaste tio åren medger inte ändamålet skola, vilket innebär att ändringar som görs sker med stöd av tillfälliga bygglov.

För att permanenta annan verksamhet än industri krävs ny detaljplan. Byggnaderna Brasilia och Begonia omfattas av ny detaljplan, där det finns beslut om planstart första kvartalet 2024. Syftet med den nya detaljplanen är att permanenta skolverksamhet. Detaljplaneansökan för resterande del av Lindholmen 6:9 kommer att göras under 2024. Stadsbyggnadsnämnden beslutar om planansökan och planstart.

De tillfälliga byggloven gäller fram till 2028 och ny detaljplan behöver ha vunnit laga kraft innan dess för att skolverksamheten ska kunna fortsätta att bedriva sin verksamhet i lokalerna.

I beslutet från 2016 har det tyvärr smugit sig in ett fel när det gäller byggnaden Tolken. Den står som en förvaltningsfastighet som ska överlåtas åt staden men är en exploateringsfastighet/byggnad som kommer att rivas när Södra Lindholmen exploateras i samband med byggandet av Lindholmsförbindelsen.

Byggnaderna på Lindholmen 6:9 står för mer än 25 procent av bolagets totala driftnetto och en avyttring behöver tajmas väl med framdriften av markutvecklingen, främst på Frihamnen, för att inte minska bolagets förutsättningar att finansiera verksamheten via det egna kassaflödet, Älvstranden Utvecklings affärsmodell. I de ekonomiska scenarier som är beslutade för bolaget behöver bolaget realisera vissa tillgångar i början av 2030-talet. Förslagsvis är det dessa skolbyggnader som styckas av för att kunna säljas i samband med ny detaljplan.

Sannegården 28:17 – 28:21 bedöms också kräva ny detaljplan för att pirarna ska kunna förvärfas av staden och byggnaderna av Higab.

Nordstan 35:1 ska förvärfas av staden.

Slutligen ska Sannegården 734:13 förvärfas av till exempel samfälligheten som förvaltar marken på fastigheten. För att kunna göra en försäljning till samfälligheten kommer det att behövas ett stort engagemang och enhälligt beslut om förvärf från de bostadsrättsföreningar som är delägare i samfälligheten. En försäljning beräknas ta mellan två och tre år från det att arbetet påbörjats.

#### **2.1.4 Slutsats**

Beslutet i kommunfullmäktige kommer i stort att kunna genomföras förutsatt att andra myndigheter fattar beslut, så som planmyndighet och Lantmäteriet. Det behöver också fattades motsvarande beslut om att förvärva de fastigheter som föreslås förvärfas av Higab och Staden. Byggnaden Tolken är felkategoriserad i beslutet och är inte en förvaltningsfastighet utan en exploateringsfastighet som ska kvarstå i bolaget. Det kommer fortsatt att ta tid innan alla delar av kommunfullmäktiges beslut är genomfört. Det finns inga direkta konflikter mellan nytt ägardirektiv från mars 2023 och beslutet från 2016.

## **2.2 ”Redovisning av uppdrag avseende projektet Skeppsbron”**

10 beslutspunkter där punkt 9 lyder: Älvstranden Utveckling AB ska aktivt samordna berörda förvaltningar och bolag så att genomförandet av omvandlingen av Skeppsbron följer den beslutade inriktningen i detta förslag till yrkande. (Kommunfullmäktige 2020-11-12 § 2 Dnr 1859/17)

### **2.2.1 Bakgrund:**

Älvstranden Utveckling har på uppdrag av Göteborgs Stad arbetat med samordningen av utbyggnaden av Skeppsbron, ett uppdrag som hänger samman med beslut längre bak i tiden och bolagets tidigare uppdrag att samordna arbetet i Älvstaden. Utvecklingen av Skeppsbron är avhängigt ett beslut i kommunfullmäktige om den gällande detaljplanen ska genomföras helt eller i delar, eller om det ska arbetas fram en ny detaljplan för området. Se även punkt 2.10.

### **2.2.2 Analys**

Enligt Älvstranden Utveckling AB:s nya ägardirektiv ska bolaget inte längre samordna stadens arbete i Älvstaden och vår roll i Skeppsbron behöver förändras.

### **2.2.3 Åtgärd**

Samordningsrollen tas över av staden. Detta uppdrag hanteras av delprojektet ”Överlämning av uppgifter till Staden”, samt i nya politiska beslut om Skeppsbron.

## **2.3 ”Principer och åtgärder för förverkligandet av Älvpromenaden”**

Principer och åtgärder för förverkligandet av Älvpromenaden samt upprustning och överlämnande av kajer från ÄU till staden. (Kommunfullmäktige 2010-09-09 § 23 Dnr 0896/09).

### **2.3.1 Bakgrund**

Syftet med detta beslut var dels att slå fast vissa generella principer och ansvarsfördelningar när det gäller kajstråken på Norra Älvstranden, dels redovisa ett konkret förslag om tillämpning när det gäller avsnittet från Eriksbergsområdet till Broströmskajen. Målet är att skapa en älvpromenad längs Norra älvstranden på allmän plats. Enligt beslutet ska kajer på Älvstranden Utveckling AB:s mark rustas upp och föras över till staden till bokfört värde.

### **2.3.2 Analys**

Upprustningen av kajer kan med befintligt beslut i kommunfullmäktige endast finansieras genom exploatering. Utbyggnaden av området är gjord, varför man inte kan förvänta sig någon ytterligare exploatering under överskådlig tid. Målkonflikten fanns även med tidigare ägardirektiv. Med gällande regelverk kan inte beslutet genomföras. Åtgärden som beskrivs i beslutet är att Älvstranden Utveckling AB ska rusta upp kajerna till en viss

standard och därefter, vid en överföring till aktuell nämnd, få ersättning enligt ” bokfört värde”. Älvstranden Utveckling AB kan bara sälja utifrån marknadsmässigt värde. Bedömningen är att det marknadsmässiga värdet på ickekommersiella kajer understiger kostnaderna för att få kajerna i eftersökt skick. Vidare är bedömningen att för vissa av de aktuella kajerna kommer ny detaljplan behövas för att kunna fastighetsbilda i enlighet med beslut.

### **2.3.3 Åtgärd**

Samråda med stadsledningskontoret om hur beslutet kan upphävas så att de önskade effekterna uppnås inom gällande regelverk och förutsättningar.

## **2.4 ”Fastighetsnämndens delredovisning och rapport Ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden”**

Beslut om ekonomisk åtgärdsplan Älvstaden. Åtgärdsplanen är en övergripande ekonomisk inriktning i för den fortsatta planeringen i Älvstaden. (Kommunfullmäktige 2022-03-24)

### **2.4.1 Bakgrund**

Ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden är en rapport som togs fram av dåvarande fastighetsnämnden. Rapporten är en delrapportering av ett uppdrag från kommunstyrelsen som innebar att ta fram en reviderad version av Färdplan Älvstaden och utgör fastighetsnämndens rekommendation för en ekonomi i balans. Kommunfullmäktige beslutade 2022-03-24 (§15) att godkänna dåvarande fastighetsnämndens delrapportering som övergripande ekonomisk inriktning i för den fortsatta planeringen i Älvstaden. Färdplanen omfattar både ekonomiska ställningstagande samt färdplan för att säkerställa social infrastruktur.

### **2.4.2 Analys**

Det finns vissa delar i ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden som kan uppfattas vara i konflikt med beslut fattade av Älvstrandens Utveckling AB. Till exempel baseras exploateringsekonomin i Frihamnen på att alla bostäder som utvecklas ska ha bostadsrätt som upplåtelseform. Älvstranden Utveckling AB har markanvisat för att utveckla hyresrätter i detaljplan 1. Älvstranden Utveckling AB utgår från att ingångna avtal gäller. Fundamentala delar av åtgärdsplanen har fått nya förutsättningar i och med att planerna för Skeppsbron ändrats. Åtgärdsplanen kan ses som ett system där vissa delar fått väsentligt förändrade förutsättningar varför man kan anta att delarna i systemet också behöver ändras.

Utifrån uppföljning av exploateringsekonomi blir det där av klarlagt att Älvstranden Utveckling AB:s roll är att erlagga exploateringsbidrag enligt plan- och bygglagen. Ovan klarlägger även att det är exploateringsförvaltningen som ansvarar för uppföljningen av exploateringsekonomin i Älvstaden och uppfyllandet av den ekonomiska åtgärdsplanen.

### 2.4.3 Åtgärd

Älvstranden Utveckling AB samverkar med exploateringsförvaltningen för att hitta bra och hållbara lösningar för Göteborg.

## 2.5 ”Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar”

Riktlinjer för markanvisning gäller tills vidare för fastighetsnämnden och Älvstranden Utveckling AB och dess helägda bolag inom Älvstranden-koncernen.  
(Kommunfullmäktige 2021-05-20 § 22 Dnr 1529/20)

### 2.5.1 Bakgrund

Beslutet reglerar hur markanvisningar ska hanteras inom Göteborgs Stad. Älvstranden Utveckling AB ägs av Göteborg Stad och följer stadens policy för markanvisningar. Riktlinjen innehåller kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Genom markanvisningar kan staden påverka vad som byggs på den kommunägda mark som ska säljas eller upplåtas med tomträtt, men också ange villkor för att den som bygger uppfyller vissa kriterier. Grunderna för detta följer av Göteborg Stads riktlinje för markanvisningar.

### 2.5.2 Analys

Det finns inga konflikter mellan nytt ägardirektiv och gällande markanvisningspolicy. Enligt en utredning från Sveriges kommuner och regioner (SKR), kan kommunala bolag anvisa mark, och slutsatsen är att Älvstranden Utveckling AB ska anvisa mark i enlighet med stadens gällande riktlinjer.

### 2.5.3 Åtgärd

Ingen åtgärd krävs.

## 2.6 ”Ramexploateringsavtal mellan Älvstranden Utveckling och Göteborgs Stad.”

Reglerar övergripande och principiella frågor kopplat till exploatering mellan Älvstranden Utveckling och nämndsektorn inom staden, till exempel marköverlåtelser, principer kring utbyggnad och flytt av tekniska anläggningar och hantering av en mängd tekniska frågor. (Älvstrandens styrelse 2017-09-22 Dnr 0682/17).

### 2.6.1 Bakgrund

Avtalet är en förenkling av plan- och bygglagen och syftar till att reglera markaffärer mellan Älvstranden Utveckling AB och dåvarande fastighetskontoret, i enlighet med gällande lagstiftning för exploateringsavtal. Notera att det endast är tillämpligt som exploateringsavtal.

### 2.6.2 Analys

Avtalets syfte är utagerat i och med att Älvstranden Utveckling AB inte kvarstår som delområdesansvarig för vissa områden inom Älvstaden. Markaffärer ska fortsatt göras mellan Göteborgs Stad och Älvstranden Utveckling AB. Plan- och bygglagen,



kommunallagen och aktiebolagslagen hanterar förutsättningarna för dessa affärer på ett tillfredsställande sätt och det nya ägardirektivet medför troligen att gränssnitten mellan förvaltning och bolag blir tydligare och därmed bidrar till effektivare markaffärer.

### **2.6.3 Åtgärd**

Exploateringsförvaltningen och Älvstranden Utveckling AB är överens om att avtalet ska sägas upp och åtgärder för att avsluta avtalet har påbörjats. Arbetet kommer att genomföras under 2024.

## **2.7 Avsiktsförklaring förvärv fastighet i Gullbergsvass, Exploateringsnämnden 2022-10-24 och KS 20221005 Beslut 2023-04-24**

Avsiktsförklaring om att Göteborgs stad via exploateringsnämnden önskar förvärva fastigheten Gullbergsvass 703:17 och att Älvstranden Utveckling AB via helägt dotterbolag önskar sälja densamma. Beslut i exploateringsnämnden 2022-10-24, i kommunstyrelsen 2022-10-05. Avtalet förlängdes i exploateringsnämnden 2023-04-24.

### **2.7.1 Bakgrund**

Avsiktsförklaring som reglerar viljeinriktning om fastighetstransaktion. Avsiktsförklaringen löper ut och förlängs löpande med ömsesidiga beslut i exploateringsnämnden och i Älvstranden Utveckling AB:s styrelse.

### **2.7.2 Analys**

Avsiktsförklaringen är i linje med gällande ägardirektivet.

### **2.7.3 Åtgärd**

Avsiktsförklaringen förlängs med erforderliga beslut via separata beslutsärenden till styrelsen.

## **2.8 ”Avsiktsförklaring FK ÄU 190220”**

Kommunen bekräftar att markområdet (Frihamnen) i kartbilaga 1 ska överlåtas till Älvstranden i ett tidigt skede. Överlåtelsen ska ske enligt marknadsmässiga principer med utgångspunkt från pågående markanvändning inom markområdet.

### **2.8.1 Bakgrund**

Avsiktsförklaring om att Älvstranden Utveckling AB ska förvärva mark i Frihamnen av dåvarande fastighetskontoret. Detta i syfte att få komplett markåtkomst för DP 1 och DP 2 i Frihamnen.

### **2.8.2 Analys**

I sak ingen dissonans mellan avsiktsförklaringen och nytt ägardirektiv. Avsiktsförklaringen har en hänvisning till ramexploateringsavtalet.

### **2.8.3 Åtgärd**

Inga åtgärder kopplade till ägardirektivet, dock behöver beroendet mot ramexploateringsavtalet analyseras.

## **2.9 Genomförandeavtal Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl.**

Tecknat genomförandeavtal mellan Göteborgs kommun genom dess fastighetsnämnd och Södra Älvstranden Utveckling AB 2018-05-15.

### **2.9.1 Bakgrund**

Genomförandeavtalet reglerar genomförandet av detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvägsgatan m fl. Detaljplanen är i genomförandeskede (Masthuggskajen), där detaljplanen möjliggör cirka 1 200 – 1 300 bostäder och 155 000 kvadratmeter verksamhetslokaler samt 49 000 kvadratmeter parkering. Älvstranden Utveckling AB genomför detaljplanen i konsortieform.

### **2.9.2 Analys**

Inga konflikter mellan nytt ägardirektiv och genomförandeavtalet för detaljplan Järnvågsgatan m fl. har identifierats.

### **2.9.3 Åtgärd**

Inga åtgärder krävs.

## **2.10 ”Genomförandeavtal Skeppsbron mm”**

Tecknat genomförandeavtal mellan Göteborgs kommun genom dess fastighetsnämnd och Södra Älvstranden Utveckling AB. Se även punkt 2.2.

### **2.10.1 Bakgrund**

Älvstranden Utveckling har på uppdrag av Göteborgs Stad arbetat med samordningen av utbyggnaden av Skeppsbron, ett uppdrag som hänger samman med bolagets tidigare uppdrag att samordna arbetet i Älvstaden. Utvecklingen av Skeppsbron är avhängigt ett beslut i kommunfullmäktige om den gällande detaljplanen ska genomföras helt eller i delar, eller om det ska arbetas fram en ny detaljplan för området.

### **2.10.2 Analys**

Enligt Älvstranden Utvecklings nya ägardirektiv ska bolaget inte längre samordna stadens arbete i Älvstaden och vår roll i Skeppsbron behöver förändras.

### **2.10.3 Åtgärd**

Samordningsrollen tas över av staden. Detta uppdrag hanteras av delprojektet ”Överlämning av uppgifter till Staden”.



# Kommunikationsstrategi Omställningsarbetet 2024

*Antagen 2024 xx xx av styrelsen*



En del av Göteborgs Stad



# 1. Bakgrund

Älvstranden Utveckling AB har fått ett nytt ägardirektiv och ett förändrat uppdrag. Det sker därför ett pågående omställningsarbete inom organisationen där en kommunikationsstrategi är en del. Kommunikationsstrategin ska skapa en tydlig kommunikation som visar och beskriver det nya uppdraget utifrån nytt ägardirektiv och samtidigt vara en del i det interna arbetet med organisation och kultur.

Kommunikationsstrategin gäller under 2024 eller under tiden för omställningsarbetet. En ny kommunikationsstrategi med tillhörande aktivitet-/kommunikationsplan tas fram för bolaget när omställningen anses vara klar och syfte och mål i denna kommunikationsstrategi är uppnådda.

# 2. Syfte och mål

Säkerställa att alla interna och externa intressenter har en samstämmig, tydlig och positiv bild av bolagets roll och uppdrag i och med det nya ägardirektivet. Detta ska leda till ett ökat förtroende för bolaget samt en stark vi-känsla internt.

# 3. Nuläge

Sedan våren 2023 har bolaget ett nytt ägardirektiv där vårt fastighetsinnehav är i fokus. Det gör att vårt uppdrag blir renare och tydligare, vilket är positivt. Internt kan dock bolagets nya roll tolkas olika, vilket också kan innebära en otydlighet och osäkerhet om vilka vi är och hur vårt uppdrag faktiskt ser ut. Det bolaget först och främst behöver är en samstämmig och tydlig bild av vår nya roll och uppdrag. På bolaget finns ett stort och positivt driv och engagemang hos medarbetare och chefer, och genom att använda den kraften och arbeta tillsammans så kommer vi lyckas med att nå en samstämmighet.

Bolagets uppdrag har de senaste åren främst varit kopplat till stadsutveckling av projekt inom Älvstaden. Det har varit naturligt då det tidigare ägardirektivet fokuserade på Älvstaden, tillsammans med vårt fastighetsbestånd. Det senare har dock inte prioriterats och fått den plats det strategiskt bör ha, då bolagets fastighetsbestånd är möjliggöraren för bolagets utvecklingsprojekt. Att fastighetsförvaltarrollen inte prioriterats har in sin tur påverkat bolagets arbetsmiljö och kultur internt.

Sett till bolagets affärsmodell och det nya ägardirektivet är det snarare så att bolagets roll som fastighetsägare och förvaltare, tillsammans med rollen som fastighetsutvecklare, är bolagets grund. Detta utgångsläge tillsammans med medarbetarnas driv, engagemang och kompetens ger oss bra förutsättningar att förvalta och utveckla vårt fastighetsbestånd och bidra till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg.

Parallellt har bolaget under flera års tid, efter beslut från kommunfullmäktige, genomgått utredningar gällande bolagets roll i staden och en framtida avveckling. Det har påverkat



uppfattningen om bolaget och varumärket negativt, både internt och externt, då vi varit ifrågasatta av vår ägare. Samtidigt genomgick bolaget en granskning av media våren 2023 och vår vd fick lämna. Dessa händelser tillsammans har resulterat i att bolagets förtroende både internt för ledningen, internt inom staden samt externt mot samarbetsparter och övriga intressenter naggats rejält i kanten.

Utredningarna, och den osäkerhet som rått på grund av dessa, har även gjort att bolaget tappat medarbetare och kompetens. Flera nya rekryteringar har gjorts under perioden, vilket är positivt, men det är ändå av stor vikt att bevaka, utveckla och arbeta aktivt med företagskulturen ihop med arbetsgivarvarumärket framåt.

Det saknas även en gemensam vi-känsla inom bolaget. Många upplever att bolaget är uppdelat i mindre små bolag eller öar som inte pratar eller samarbetar med varandra. Alla medarbetare och chefer har ett driv och vill det bästa för bolaget, men vi behöver enas och få en samsyn kring vårt uppdrag, och skapa en vi-känsla.

Gällande bolagets varumärke, namn och visuella identitet så är dessa dels skadade av det bolaget varit med om de senaste åren, dels utdaterade. Då de flesta branscher utvecklas och uppdateras kontinuerligt, kan det vara en risk om ett varumärke inte utvecklas över tid. Älvstranden Utveckling AB:s nuvarande grafiska profil och logotyp har inte uppdaterats på snart 9 år. Ofta räcker små uppdateringar för att ge varumärket en uppdaterad look. Första steget är att se över sin visuella identitet, det vill säga logotyp, typsnitt, färgval, grafiska uttryck, bildmanér och tonalitet.

Till detta har vi bolagets namn. Det har varit och är fortfarande svårt för både interna och externa parter att benämna oss korrekt. Vi blandas ihop med Älvstaden samt Älvrummet, och när vi inte blandas ihop får vi i stället heta bara Älvstranden, punkt. Andra varianter är utvecklingsbolaget Älvstranden eller Älvstrandsbolaget.

Bolaget saknar även en tydligt uttalad affärsidé och vision kopplat till vårt uppdrag. Det är naturligt då Vision Älvstaden tidigare haft den platsen och nu saknas detta i och med det nya ägardirektivet. Avsaknaden av vision och affärsidé bidrar till den otydlighet som råder inom flera områden på bolaget.

## **Behov framåt**

Med vårt nya ägardirektiv, vårt attraktiva fastighetsbestånd och drivet, engagemanget och kompetensen hos alla på bolaget ser vi stora möjligheter för bolagets framtid.

Vi som bolag har dock en förtroenderesa framför oss, både internt och externt. Det som främst behövs är som sagt en samstämmighet där vi har en enad bild över vilka vi är och vilket uppdrag vi har. För att få en vi-känsla och tydlighet i uppdraget behöver vi benämna oss som ett fastighetsbolag och en fastighetsägare med uppdrag att både förvalta och utveckla fastigheter.

I rollen som fastighetsförvaltare ingår förvaltning, uthyrning och projekt inom vårt fastighetsbestånd.

I rollen som fastighetsutvecklare ingår utveckling och exploatering av kvartersmark och byggnader inom vårt fastighetsbestånd.

Dessa uppdrag är likvärdiga och båda behövs för att kunna leverera på ett affärsmässigt plan mot bolagets ägardirektiv och den långsiktiga genomförandeplanen. Den sistnämnda, genomförandeplanen, ska vi inte förringa utan snarare använda till vår fördel. För att kunna leverera mot vårt uppdrag och genomförandeplanen behöver vi avslut och resultat i allt vi gör. Detta ska vi använda som motor framåt.

Det som också behövs framåt är en tydlig affärsidé och vision som vi alla kan arbeta mot. Det skapar samsyn, tydlighet och en vi-känsla på bolaget.

Ytterligare ett viktigt verktyg i omställningen är en visuell nystart. Med enkla medel utifrån tidigare framtaget material och resurser internt kan vi skapa en uppdaterad visuell identitet för bolaget. Behovet av en visuell förändring uppkommer både på grund av att vi har fått ett nytt ägardirektiv och uppdrag, men även utifrån att vi måste hänga med i vår tid och ett varumärke bör uppdateras kontinuerligt. Konkret betyder det att vi ser att vi internt i ett första steg tar fram en uppdaterad visuell identitet för bolaget, och i nästa steg en brand book för varumärket. Detta arbete görs internt på bolaget då kompetensen finns.

En mindre visuell nystart, som kan få ske stegvis en bit i taget, kommer skapa en positiv bild av bolaget och bidrar till att bygga förtroende. Vi kan då leverera mot genomförandeplanen och få till de positiva avslut och resultat som behövs för att slutföra vårt uppdrag med bästa möjliga utfall.

## 4. Vårt uppdrag

Älvstranden Utveckling AB är ett kommunalt fastighetsbolag och en del av Göteborgs Stad. Med utgångspunkt i vårt fastighetsinnehav, bidrar vi till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg genom att utveckla kvartersmark och fastigheter.

- Bolaget ska ansvara för att, på det sätt som ger bäst utfall för Göteborgs Stad, genom hel- eller delägda dotterföretag, som fastighetsägare, exploatör och byggherre utveckla, förvärva, förvalta, uppföra och avyttra byggnader, fastigheter, tomträtter och arrenderätter i de områden där bolaget är fastighetsägare.
- Bolaget ska bidra till helhetssyn, god samverkan och ett effektivt samarbete med stadens nämnder och övriga berörda inom stadsutvecklingen. Bolaget ska bedriva sin verksamhet utifrån stadens övergripande planering och prioritering samt övriga målsättningar och styrande dokument.
- Bolaget ska ha ett långsiktigt förhållningssätt och inom ramen för sitt uppdrag och sina projekt vara ett verktyg för Göteborg i omställningen till ett socialt och ekologiskt hållbart samhälle. Bolaget ska tillhandahålla kompetens och använda metoder för att säkerställa minimal klimat- och miljöpåverkan vid uppförande och förvaltning av byggnader och anläggningar i sina markområden.

- Bolaget ska verka för en blandning av boendestorlekar och boendeformer i staden. Bolaget ska däremot inte utveckla affärsmodeller för social housing.
- Samverkan med exploateringsnämnden ska ske gällande förvärv och försäljning av fastigheter, beställning av detaljplaner, markanvisning och samt i övrigt då bolagets beslut och agerande bedöms kunna påverka exploateringsnämndens fullgörande av dess uppdrag.
- I takt med att bolagets fastighetsinnehav detaljpaneläggs, bebyggs och avyttras minskar bolagets uppdrag och verksamhet i omfattning. Bolaget ska inte långsiktigt äga och förvalta fastigheter. En avvecklingsplan ska tas fram och följas upp genom rapportering till kommunfullmäktige en gång per mandatperiod.
- Bolagets verksamhet ska bedrivas enligt kommunalrättsliga principer och de regelverk i övrigt som styr Bolagets verksamhet och som mer i detalj regleras i bolagsordningen.

## 5. Vision och affärsidé

I en kommunikationsstrategi är vanliga rubriker *Vision* och *Affärsidé*. Här kan Älvstranden Utveckling AB inte skriva något idag, då det inte finns.

Behovet finns dock. Därför är det en del i strategins aktivitetsplan att det ska tas fram en affärsidé och en vision för bolaget.

## 6. Fokus resultat

Affärsmodellen för Älvstranden Utveckling AB bygger på att bolagets fastighetsbestånd minskar i takt med att den hållbara stadsutvecklingen i våra områden ökar. Fastighetsbeståndet är vår möjliggörare för att, enligt ägardirektivet, utveckla hållbar stad i våra områden.

Detta innebär också att en dag har vi nått vårt mål och genomförandeplanen är slutförd. Vårt fastighetsbestånd har då använts till sin fulla potential och bolaget upphör att finnas i sin nuvarande form. Men fram till dess har vi mängder att genomföra, och framför allt mängder att avsluta och få ett resultat på. Detta ska vi använda till vår fördel. Inte minst i kommunikationen, både internt och externt.

I kommunikationsstrategin väljer vi därför att fokusera på resultat och avslut. Det vill säga när bolaget genomfört och avslutat uppdrag och projekt, stora som små, är det detta vi ska kommunicera. Resultat. Vi ska även löpande kommunicera vikten av resultat och det som behövs för att nå dit, för att på så vis ta oss ett steg närmare att slutföra vårt uppdrag.

## 7. Vägledande principer

En stor del i kommunikationsstrategin är sex vägledande principer som främst rör internkommunikationen. Dessa är kommunikativa verktyg och framgångsfaktorer för att få till en beteendeförändring samt för att få ett ökat förtroende och starkare varumärke igen. Genom att arbeta med och utifrån dessa i vår internkommunikation stöttar vi vägen fram till en företagskultur där vi har en stark vi-känsla samt en trygghet och tydlighet i vilka vi är som bolag och vad vi ska göra. Har vi en vi-känsla och samsyn kring vårt uppdrag kan vi arbeta tillsammans internt, och detta arbete kommer spilla över kommuninternt och externt. De vägledande principerna utgår från öppenhet, transparens och delaktighet. De tar också avstamp i bolagets värdegrund som sammanfattat beskrivs i ordet STAD – samarbeta, tänka nytt, ansvara och driva.

I arbetet med de vägledande principerna utgår vi ifrån det bolagsinterna perspektivet för att möjliggöra

- en samsyn med en gemensam bild av bolagets uppdrag och mål i rollen som fastighetsbolag
- en bild av oss som både fastighetsägare och fastighetsutvecklare, lika betydelsefulla för vårt uppdrag
- en gemensam vi-känsla
- ett ökat förtroende för ledningen internt
- ett ökat förtroende externt
- ett fokus på avslut och avveckling
- en positiv bild av bolaget internt och externt.



### **7.1. Vi är tydliga**

Genom att vara tydliga med vilka vi är, vårt uppdrag och målbild skapar vi en stark riktning och klarhet både internt och externt. Att ha en ödmjuk inställning är en självklarhet. Det bidrar till en trivsamt arbetsmiljö, ett gott samarbetsklimat och skapar förtroende.

### **7.2. Vi är trygga**

Vi är trygga i vårt uppdrag som kommunalt fastighetsbolag i Göteborgs Stad. Vi ser möjligheter och är drivna med blicken mot framtiden. Vi är affärsmässiga och stolta över att göra rätt, ta ansvar och att bidra till en hållbar, långsiktig stadsutveckling.

### **7.3. Vi är inspirerande**

Vi är ett fastighetsbolag av vår tid. Med utgångspunkt i vårt unika fastighetsbestånd och dess historia tänker vi nytt, hittar nya vägar och är en naturlig del av den pågående utvecklingen i Göteborg. Vi är moderna och samtidigt verklighetsförankrade, vilket driver oss framåt.

### **7.4. Vi är professionella**

Vi har koll på läget, ordning och reda – oss kan man lita på. Att vara professionella betyder för oss att vi är lyhörda och har målsättningen att alltid genomföra våra uppdrag på ett affärsmässigt sätt och med hög kvalitet. Det genomsyrar hela vår verksamhet, från den interna dialogen vid kaffemaskinen till mötet med våra hyresgäster, samarbetspartners och leverantörer.

### **7.5. Vi är transparenta**

Som en del av Göteborgs Stad värdesätter vi öppenhet, delaktighet och transparens. Vi tar ansvar för vad vi gör och jobbar aktivt med att skapa förtroende internt och externt, där både ordning och reda, affärsmässighet, ärlighet och ett tillåtande klimat är framgångsfaktorer.

### **7.6. Vi är ödmjuka**

Vår företagskultur bygger på inkludering och stolthet. Vi skapar delaktighet genom att vara hjälpsamma, samarbetsvilliga, inlyssnande och ha ett mjukt bemötande. Engagemang, ansvar, driv och ödmjukhet på alla nivåer från såväl medarbetare som chefer är framgångsfaktorer.

Vi alla är Älvstranden Utveckling AB – tillsammans.

## 8. Budskap

### 8.1. Bolagsinternt

#### 8.1.1. Detta är vi:

Älvstranden Utveckling AB är ett kommunalt fastighetsbolag i Göteborg. Vår arena är vårt fastighetsinnehav i området mellan broarna på båda sidor om Göta älv. Här äger, förvaltar och utvecklar vi fastigheter - både byggnader, kvartersmark och historiska landmärken.

Som fastighetsbolag har vi rollen som fastighetsägare med uppdrag att både förvalta och utveckla fastigheter.

- I rollen som fastighetsförvaltare ingår förvaltning, uthyrning och projekt inom vårt fastighetsbestånd.
- I rollen som fastighetsutvecklare ingår utveckling och exploatering av kvartersmark och byggnader inom vårt fastighetsbestånd.

Allt vi gör ska bidra till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg.

Vi drivs av att skapa affärsmässig samhällsnytta för göteborgarnas bästa.

Vi alla är Älvstranden Utveckling AB – tillsammans.

#### 8.1.2. Fastighetsförvaltare:

Vi äger och förvaltar älvnära fastigheter i Frihamnen, Lindholmen, Eriksberg och Gullbergsvass. Fastigheterna innefattar både mark och byggnader som lagerlokaler och förråd, stora som små kommersiella lokaler, kontorshotell, butikslokaler, unika industrifastigheter och historiska landmärken. Vårt stora fastighetsbestånd kräver ett kontinuerligt arbete där vi är lyhörda, uppmärksamma och professionella kring vilka behov som finns – både vad gäller förvaltning av våra byggnader och att vårda relationen till våra många och viktiga hyresgäster. Då vårt fastighetsbestånd är en möjliggörare för att kunna utveckla hållbar, långsiktig stad innebär det också att vi i rollen som fastighetsägare avyttrar byggnader, fastigheter, tomträtter och arrenderätter. Vårt uppdrag kräver även en god samverkan med Göteborgs Stads nya organisation för stadsutveckling, och särskilt exploateringsnämnden.

#### **Totalt bestånd och antal avtal (nov 2023):**

- 62 byggnader
- 672 avtal med 550 unika hyresgäster
- 352 lokaler

- 72 markarrenden
- 100 förråd
- 29 garage /övrigt
- 360 000 kvm LOA (lokalarea)

### 8.1.3. Fastighetsutvecklare:

Vårt fastighetsbestånd gör det möjligt för bolaget att utveckla långsiktig, hållbar stad i våra områden. Som fastighetsutvecklare ingår det i vårt uppdrag att både utveckla och förvärva kvartersmark och byggnader. Detta kan innebära att vi agerar fastighetsutvecklare av våra befintliga byggnader, liksom exploitör på vår mark där vi både kan utveckla kvartersmark och uppföra nya byggnader. Vårt uppdrag kräver även en god samverkan med Göteborgs Stads nya organisation för stadsutveckling, och särskilt exploateringsnämnden.

### 8.1.4. Fokus resultat

I takt med att vi avyttrar vårt fastighetsbestånd, växer den hållbara staden fram. Vårt fastighetsbestånd, mark och byggnader är vår möjliggörare för att utveckla hållbar, långsiktig stad i våra älvnära områden.

Men en dag har vi nått vårt mål och genomfört vårt uppdrag. Vårt fastighetsbestånd har använts till sin fulla potential för att utveckla hållbar stad och bolaget upphör att finnas i sin nuvarande form.

Fram till dess har vi mycket kvar att göra, framför allt är det mycket som ska bli klart.

- Vi ska ta hand om och utveckla våra byggnader
- Vi ska utveckla kvartersmark i våra områden
- Vi ska värna om historiken i våra byggnader och områden
- Vi ska skapa hållbar, långsiktig stadsutveckling på båda sidor av älven
- Vi ska skapa förutsättningar för näringslivet i våra områden
- Vi ska göra vår del i utvecklingen av Masthuggskajen, Frihamnen och Skeppsbron
- Vi ska grundlägga halvön
- Vi ska sätta Lindholmen än mer på kartan
- Vi ska bidra till ett färdigt Lindholmshamnen
- Vi ska utveckla Lindholmsplatsen
- Vi ska färdigställa vår sista etapp i Eriksberg
- Vi ska avyttra våra fastigheter i Gullbergsvass
- Vi ska förvalta och utveckla vår mark och våra byggnader och skapa affärsmässig samhällsnytta för göteborgarnas bästa

### 8.1.5. Våra vägledande principer

- Vi är tydliga
- Vi är trygga
- Vi är inspirerande
- Vi är professionella
- Vi är transparenta
- Vi är ödmjuka

## 8.2. Kommuninternt

I och med bolagets nya ägardirektiv och uppdrag behöver vi samarbeta på ett nytt sätt med Göteborgs Stads nya organisation för stadsutveckling, NOS.

Älvstranden Utveckling AB var tidigare ett utvecklingsbolag för hållbar stadsutveckling, med samordningsansvar för Älvstaden. Enligt det nya ägardirektivet är vi nu ett kommunalt fastighetsbolag där vi inte längre ska arbeta med samordningen av Älvstaden. Vår arena är fortsatt vårt fastighetsinnehav i området mellan broarna på båda sidor om Göta älv. Här äger, förvaltar och utvecklar vi fastigheter, både byggnader, kvartersmark och historiska landmärken.

Den största skillnaden mot vårt tidigare ägardirektiv är att vi i stället för att ha samordningsansvar för stadsutvecklingen i Älvstaden nu fokuserar på att vara ett kommunalt fastighetsbolag och vår roll som fastighetsägare med uppdrag att både förvalta och utveckla fastigheter.

- I rollen som fastighetsförvaltare ingår förvaltning, uthyrning och projekt inom vårt fastighetsbestånd.
- I rollen som fastighetsutvecklare ingår utveckling och exploatering av kvartersmark och byggnader inom vårt fastighetsbestånd.

Allt vi gör ska bidra till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg vilket kräver en god samverkan med stadens nya organisation för stadsutveckling, och då särskilt exploateringsnämnden. Samtidigt som vi behöver fokusera på vårt nya uppdrag behöver vi ha en stor förståelse för Göteborgs Stads nya organisation för stadsutveckling och att det tar tid innan de nya organisationerna fungerar fullt ut.

## 8.3. Externt

Älvstranden Utveckling AB är ett kommunalt fastighetsbolag i Göteborg. Vår arena är vårt fastighetsinnehav i området mellan broarna på båda sidor om Göta älv. Här äger, förvaltar och utvecklar vi fastigheter, både byggnader, kvartersmark och historiska landmärken.

Som fastighetsbolag har vi rollen som fastighetsägare med uppdrag att både förvalta och utveckla fastigheter.

- I rollen som fastighetsförvaltare ingår förvaltning, uthyrning och projekt inom vårt fastighetsbestånd.
- I rollen som fastighetsutvecklare ingår utveckling och exploatering av kvartersmark och byggnader inom vårt fastighetsbestånd.

Allt vi gör ska bidra till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg.

Vi drivs av att skapa affärsmässig samhällsnytta för göteborgarnas bästa.

Vi alla är Älvstranden Utveckling AB – tillsammans.

### 8.3.1. Fokus resultat

I takt med att vi avyttrar vårt fastighetsbestånd, växer den hållbara staden fram. Vårt fastighetsbestånd, mark och byggnader är vår möjliggörare för att utveckla hållbar, långsiktig stad i våra älvnära områden.

Men en dag har vi nått vårt mål och genomfört vårt uppdrag. Vårt fastighetsbestånd har använts till sin fulla potential för att utveckla hållbar stad och bolaget upphör att finnas i sin nuvarande form.

Fram till dess har vi mycket kvar att göra, framför allt är det mycket som ska bli klart.

- Vi ska ta hand om och utveckla våra byggnader
- Vi ska utveckla kvartersmark i våra områden
- Vi ska värna om historiken i våra byggnader och områden
- Vi ska skapa hållbar, långsiktig stadsutveckling på båda sidor av älven
- Vi ska skapa förutsättningar för näringslivet i våra områden
- Vi ska göra vår del i utvecklingen av Masthuggskajen, Frihamnen och Skeppsbron
- Vi ska grundlägga halvön
- Vi ska sätta Lindholmen än mer på kartan
- Vi ska bidra till ett färdigt Lindholmshamnen
- Vi ska utveckla Lindholmsplatsen
- Vi ska färdigställa vår sista etapp i Eriksberg
- Vi ska avyttra våra fastigheter i Gullbergsvass
- Vi ska förvalta och utveckla vår mark och våra byggnader och skapa affärsmässig samhällsnytta för göteborgarnas bästa

## 9. Målgrupper

### 9.1. Bolagsinterna målgrupper

- Medarbetare
- Chefer
- Styrelsen
- Konsulter
- Praktikanter
- Älvrummets personal

### 9.2. Kommuninterna målgrupper

- Exploateringsnämnden
- Stadsbyggnadsnämnden
- Stadsmiljönämnden
- Stadsfastighetsnämnden
- Medarbetare/tjänstemän i ovan förvaltningar
- Higab AB
- Göteborgs Stadshus AB
- Kommunfullmäktige
- Kommunstyrelsen
- Stadsledningskontoret
- Övriga medarbetare och tjänstemän i Göteborgs Stad

### 9.3. Externa målgrupper

- Befintliga och potentiella hyresgäster
- Potentiella nya medarbetare
- Näringslivet i vår bransch och i våra områden
- Samarbetspartners
- Nätverk
- Göteborgarna
- Leverantörer
- Media

## 10. Kommunikationsvägar

### 10.1. Bolagsinternt

- Interna möten
  - Avstämningar chef/medarbetare

- Avdelningsmöten
- Alla-möte
- Områdesgenomgång
- Chefsgrupp
- Ledningsgrupp
- Styrelsen
- Intranät
  - Nyheter
  - Skvalp/chatt
  - Kalender
  - Handböcker
- Internt nyhetsbrev (månadsvis) – ny kanal
- Teams
- Lunchskärmen
- Startvy på allas datorer, Windows
- Årsredovisningen
- Profilprodukter

## 10.2. Kommuninternt

- Dialog mellan vår styrelse och exploateringsnämnden
- Dialog mellan vår styrelse och stadsbyggnadsnämnden
- Dialog mellan vår styrelse och stadsmiljönämnden
- Dialog mellan vår styrelse och stadsfastighetsnämnden
- Dialog och möten mellan medarbetare/tjänstemän
- Göteborg växer
- Vårt Göteborg
- Lärtorget – Göteborgs Stad

## 10.3. Externt

- Webbplats – alvstranden.com
- SoMe
  - LinkedIn
  - Instagram (projekt halvön)
  - YouTube
  - Facebook
- MyNewsdesk
- Nyhetsbrev
- Mässor, events och seminarier
- Skärmar fastigheter
- Stor monteryta/skärm i Älvrummet
- ObjektVision – lediga lokaler
- Projekt/samarbeten så som The Yard, Masthuggskajen och halvön

- Årsredovisningen
- Göteborg växer
- Vårt Göteborg

## 11. Uppföljning

Uppföljning görs ett år efter att strategin beslutats, eller när omställningsarbetet är slutfört, och består av att:

- Göra en nollmätning med medarbetare och chefer Q1 2024 som vi kan jämföra med Q1 2025. Eventuellt med externa målgrupper längre fram.
- Jämföra NMI från 2023 med NMI 2024
- Stämma av med samverkansgruppen kring den interna kulturen och vi-känslan
- Kvantitativ mätning i våra olika kanaler av mängden producerat innehåll (nyheter, inlägg, informationstillfällen etc) kopplat till budskapen i strategin

## 12. Roller och ansvar/beslut

Kommunikationsstrategin är en av fem delar i omställningsarbetet för Älvstranden Utveckling AB efter att bolaget fick nytt ägardirektiv våren 2023.

Kommunikationsavdelningen med kommunikationschef Ann Törnblom är ytterst ansvarig för strategins framtagande och genomförande. Strategin går upp till Ledningsgruppen för information och beslut tas därefter i styrelsen Q1 2024.

Strategin gäller så länge omställningsarbetet pågår och det bör därefter tas fram en ny kommunikationsstrategi för bolaget med tillhörande aktivitetsplan/kommunikationsplan, samt även göras en översyn av de kommunikativa verktygen, så som visuell identitet.

## 13. Aktivitetsplan 2024

Tas fram separat efter att strategin är beslutad.