

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.

Välkommen till ordinarie styrelsesammanträde 2024-06-11



En del av Göteborgs Stad

1. Öppna sammanträdet
2. Fastställa dagordning
3. Utse justerare
4. Fråga om jäv

5. Protokoll extra styrelsesammanträde 2024-05-06

6. Vd-rapport

Informationsärende

Mikael Dolietis, Vd

7. Omställningsarbete: delbeslut ny organisation

Beslutsärende

Mikael Dolietis, Vd

Alexander Pirosanto, HR-chef

Röda boxar =
Företagsledning

Fetmarkerade = chef med
medarbetaransvar

HR-chef

1. HR-specialist
2. Kvalitetschef
3. Dokumentcontroller
4. Service Manager
5. Kontorskoordinator
6. Administratör

Kommunikationschef

1. Kommunikationsstrateg
2. Kommunikationsstrateg
3. Kommunikationsstrateg
4. Kommunikationsstrateg
5. Styrelsesekreterare
6. Marknadsansvarig Fastigheter

VD

HR och compliance

Affärsstyrning

Strategi och Kommunikation

Ekonomi

Affärsstyrningschef

1. Upphandlingschef
2. Upphandlare
3. Projektledare
4. IT-chef
5. Bolagsjurist
6. Juridiskt biträde/Paralegal
7. Affärsutvecklare

Ekonomi- och Finanschef

1. Strateg projekt- och ekonomistyrning.
2. Redovisningschef
3. Bolagsansvarig
4. Bolagsansvarig
5. Bolagsansvarig
6. Redovisningsekonom
7. Ekonomiassistent

8. Affärsutvecklare

9. Affärsutvecklare
10. Hållbarhetschef

8. Controllerchef

9. Transaktionscontroller
10. Projektcontroller
11. Fastighetscontroller
12. Projektcontroller

1. Senior advisor
2. Fastighetsutvecklare
3. Förvaltningsutvecklare
4. Operativ säkerhetschef
5. Fastighetsadministratör
6. Projektkoordinator
7. Hållbarhetssamordnare
8. Projektledare platsutveckling
9. Projektledare

Avdelningschef
Fastighet

Stöd och utveckling

Enhetschef
Fastighetsförvaltning

Enhetschef
Fastighetsprojekt och underhåll

Avdelningschef
Markutveckling

Stöd och utveckling

Enhetschef
Projektområde 1

Enhetschef
Projektområde 2

1. Senior advisor
2. Koordinator
3. Mark- och explo. Ingenjör inkl. lantmäteri
4. Arkitekt
5. Projektledare
6. Projektledare

Teknisk förvaltning/Drift

Kommersiell förvaltning

Uthyrning

1. Kommersiell förvaltare
2. Kommersiell förvaltare

1. Teamledare
2. Uthyrningsansvarig
3. Uthyrningsansvarig
4. Uthyrningsansvarig

1. Projektledare
2. Projektledare
3. Projektledare

Lindholmen och Frihamnen

Eriksberg och Södra Älvstranden

Projektschef



En del av Göteborgs Stad



Arbetsprocessen fram till förslag på ny organisation

- Open space.
- SWOT-analyser.
- Kulturanalys.
- Utredning styrning och ledning.
- Arbetsmiljökartläggning.
- Dialog med facklig samverkan.
- Dialog med medarbetare.
- Framtagande av förslag på ny organisation.

Fackligt medinflytande

- Unionen, SACO och Ledarna.
- Löpande dialog med fackliga representanter och anställda.
- Principer för bemanning.
- Befattningsbeskrivningar nya roller.
- Risk- och konsekvensanalys.





Genomförandefas

- Kalibrering av befattningsbeskrivningar.
- Arbetsrättslig hantering av förändringar i avtal.
- Rekrytering av vakanta tjänster.
- Nya arbetssätt.
- Bolagets kultur.
- Ledarskap och medarbetarskap.
- Kontinuerligt uppföljningsarbete.

Förslag till beslut:

Delbeslut ny organisation

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner delprojekt 3 i Projektplanen för omställning utifrån nytt ägardirektiv.

8. Handlingsplan rapport styrning och ledning

Beslutsärende

Mikael Dolietis, Vd

Förslag till beslut:

Handlingsplan rapport styrning och ledning

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner handlingsplanen för att följa upp EY:s granskning kring bolagets styrning och ledning.

9. Kraftförsörjning

Utrustningsverkstaden*

Beslutsärende

Tania Jadaan, Projektledare

Förslag till beslut: Kraftförsörjning Utrustningsverkstaden

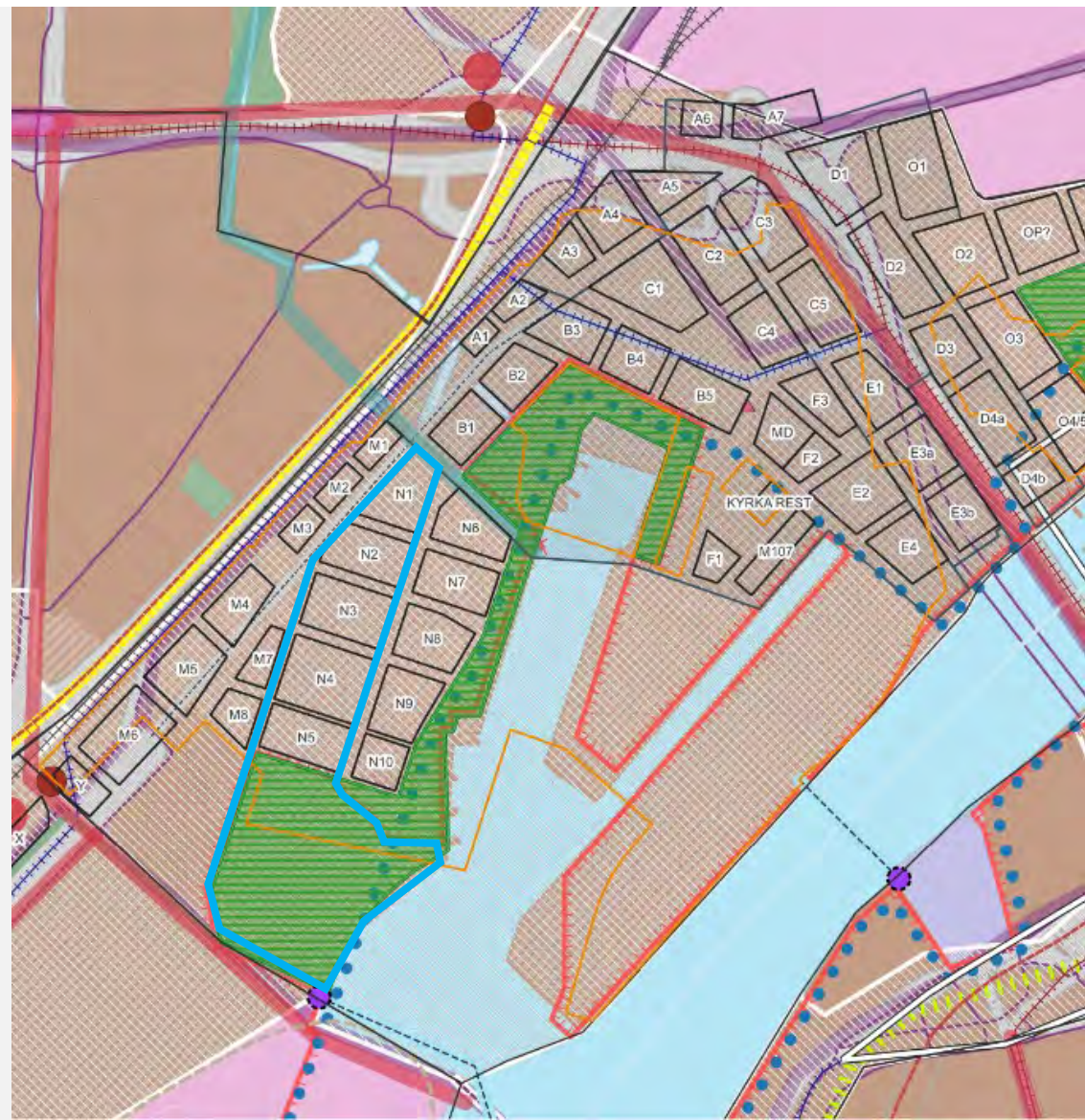
10. Avtal utfyllnad Lundbybassängen, Frihamnen

Beslutsärende

Tomas Thorin, Affärsutvecklare

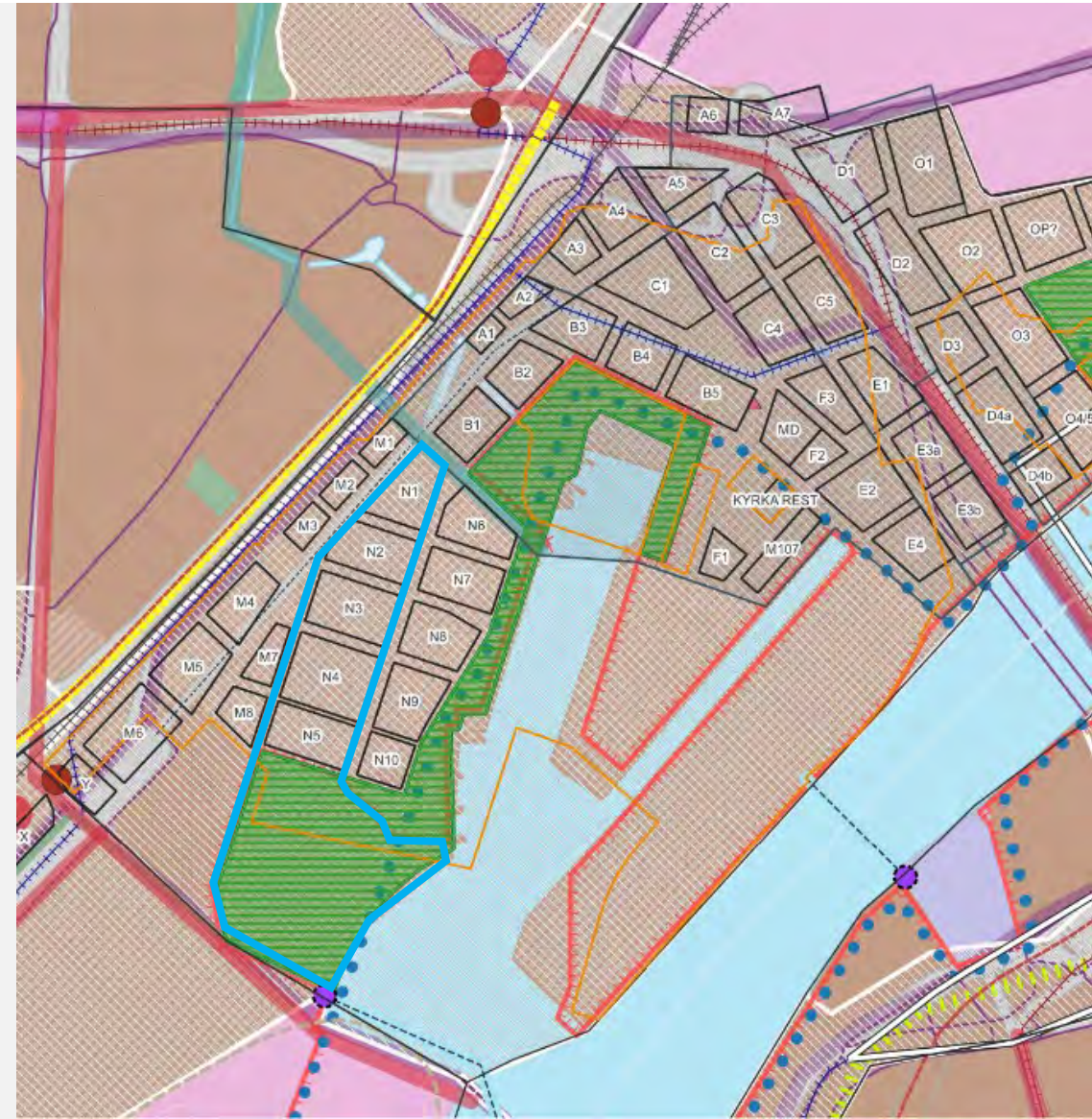
Politiska beslut kopplat till projektet

- Översiktsplanen anger utfyllnad av Lundbybassängen för att skapa byggbar mark och park.
- Kommunfullmäktige har fattat beslut om Stadspark inom Frihamnen. Cirka 50 % av ytan ligger inom utfyllt område.



Byggrätter

- Medger exploatering med cirka 100 000 kvm BTA.
- Avsikten är bostadsändamål.
- Tidplan för detaljplaneläggning av området klarläggs i planprogrammet.
- Fullt värde för byggrätterna uppnås först vid lagakraftvunnen detaljplan.



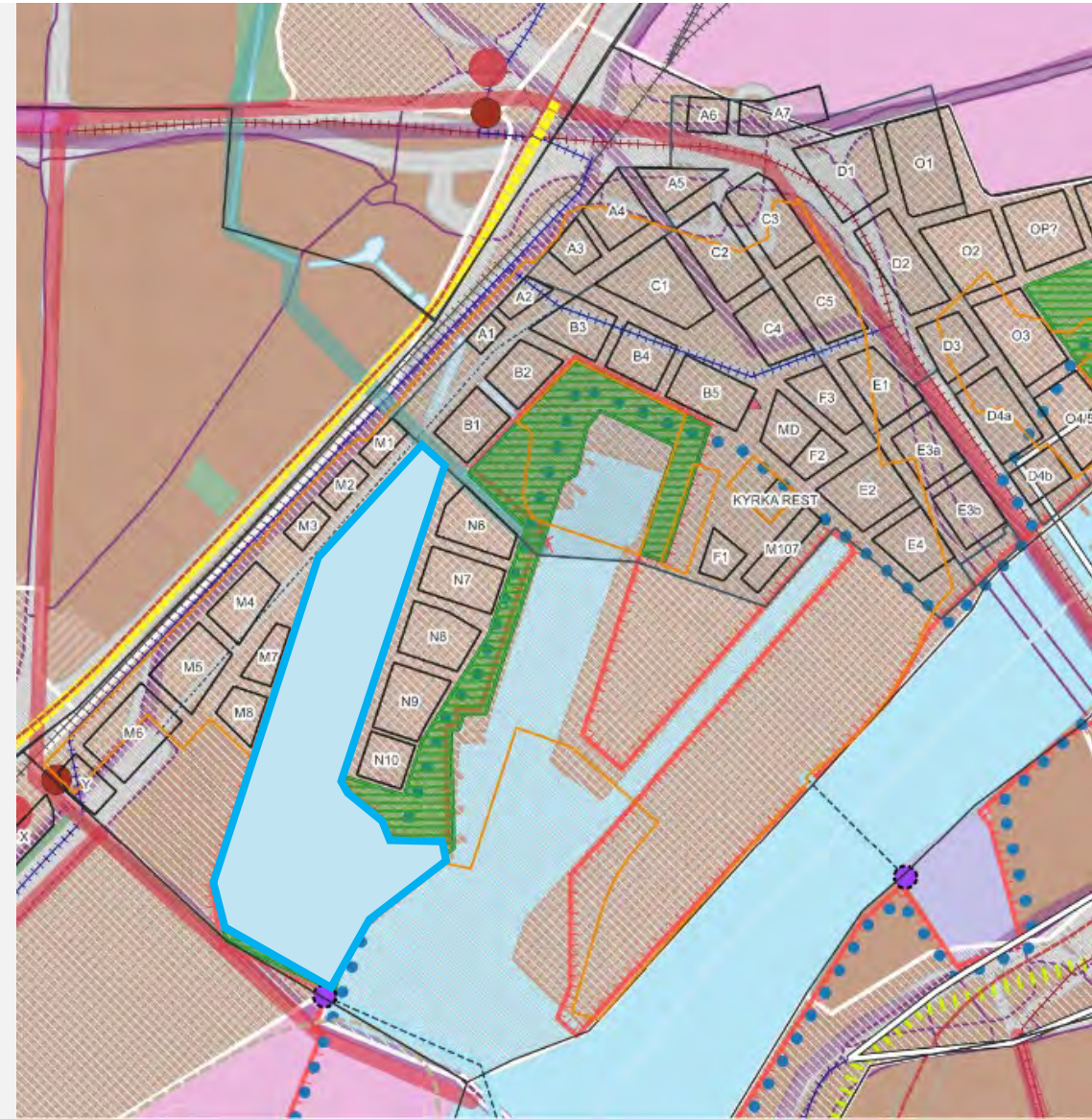
Utfyllnad med muddermassor

- Avsikten är att utfyllnad till 50 % ska ske med muddermassor från farledsfördjupningen i Göteborgs ytterhamn.
- Resterande 50 % ska komma från Göteborgs Hamns underhållsmuddringar.
- Utfyllnad med massor klar 2032.
- Stabilisering av massor klar cirka 2032.
- Byggbar mark cirka 2052.
- Ansökan om vattendom ska nu lämnas in till Mark- och Miljödomstolen.



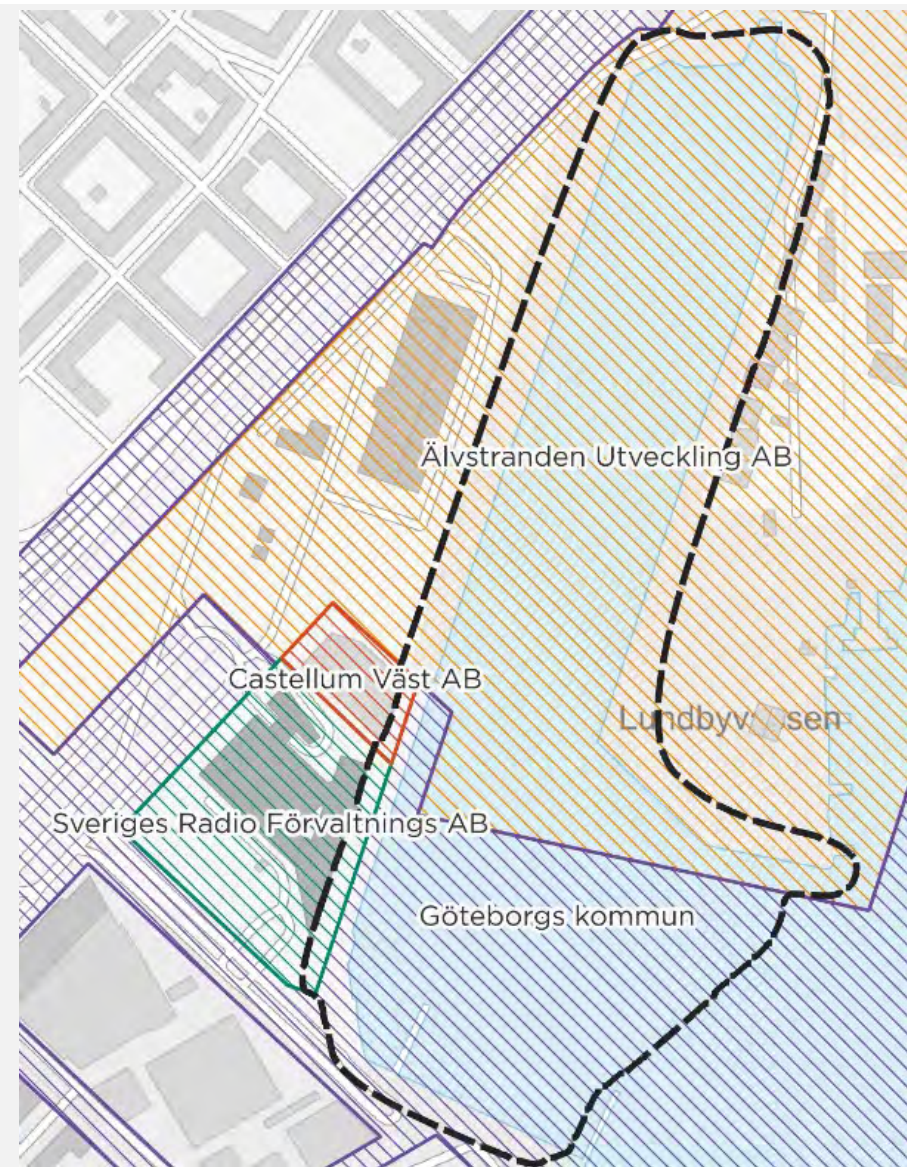
Alternativ till projektet

- Kajer är uttjänta och behöver rivas eller renoveras till en beräknad kostnad av cirka 150 mnkr.
- Alternativt sker utfyllnad vid senare tillfälle, med motsvarande senareläggning av exploatering av utfyllnadsområdet.



Beslutsärendet

- Ingå avtal för rådighetsmedgivande inför ansökan vattendom Lundbybassängen.
- Vattendomen omfattar arbeten på fastigheter ägda av Älvstranden Utveckling AB, Göteborgs Stad, Sveriges Radio Förvaltnings AB och Castellum Väst AB.
- En förutsättning för att Mark- och Miljödomstolen ska kunna hantera ansökan är att:
 - antingen är samtliga fastighetsägare medsökande,
 - eller så får sökande rådighetsmedgivande från övriga berörda fastighetsägare.



Ansökan vattendom

- För närvarande är Älvstranden Utveckling AB ensam sökande.
- Göteborgs Stad ska via exploateringsnämnden utreda om förutsättningarna för ingå som medsökande till vattendomen.

Rådighetsmedgivande och sidoavtal

- För att reglera ansvar för skada på fastigheter ägda av Sveriges Radio Förvaltnings AB och Castellum Väst AB ställer dessa krav på separata sidoavtal för att lämna rådighetsmedgivande.
- Sveriges Radio AB ställer dessutom krav på att buller- och vibrationsdämpande åtgärder ska genomföras för att säkerställa att deras hyresgäster ostört kan bedriva sitt sändningsuppdrag.
- För att säkerställa att Staden sammantaget tar ansvar för genomförandet ställer Sveriges Radio Förvaltning AB och Castellum Väst AB som krav att även Göteborgs Stad genom exploateringsnämnden ingår som part i avtalen.
- Vid sammanträde den 17 juni är avsikten att exploateringsnämnden ska fatta beslut om att ingå som avtalspart.

Kostnader & Risker

- Kostnad för framtagande av ansökan vattendom är hanterad vid styrelsesammanträde 2022-12-19 samt 2024-02-07.
- Kostnad för genomförande av projektet inklusive åtgärder kopplade till sidoavtal med Sveriges Radio Förvaltning AB och Castellum Väst AB äskas inför genomförande.
- Sveriges Radio Förvaltning AB ställer som krav för att lämna rådighetsmedgivande att vite ska utgå med ett prisbasbelopp vid varje tillfälle överenskomna ljudnivåer överskrids.

Förslag till beslut: Avtal utfyllnad Lundbybassängen

- Styrelsen för Norra Älvstranden AB godkänner att Fastighets AB Fribordet och Göteborgs Frihamns AB ingår överenskommelser med Exploateringsnämnden, Sveriges Radio Förvaltnings AB och Castellum Väst AB i syfte att erhålla rådighetsmedgivande inför ansökan om tillstånd för att bedriva verksamhet och vattenverksamhet inom deras fastigheter.

11. Miljö- och klimatråmverk för markanvisning och bygggrättsförsäljning

Informationsärende

Kristian Käll, Hållbarhetschef

Göteborgs Stads klimatambitioner

- Klimatmål byggnation: Halvering 2025, 90 procents reduktion till 2030.
- Klimatmålen gäller för staden som byggherre samt vid markanvisning/byggrättsförsäljning på stadens mark.



Koppling till bolagets ägardirektiv

- 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.



Syften med Miljö- och klimatråmverket

- Skapa en systematik i kravställningen för att möta stadens klimatmål för byggsektorn.
- Beskriva bolagets miljö- och klimatkrav på byggnadsnivå i samband med byggrättsförsäljning och egenregiprojekt.
- Kommunicera en förväntad klimatomställningsplan med tydliga klimatmål fram till 2030 för de byggaktörer som väljer att köpa byggrätter/bygger i bolagets markområden.
- Uppfylla ägardirektivet.



Sammanhang staden och nationellt

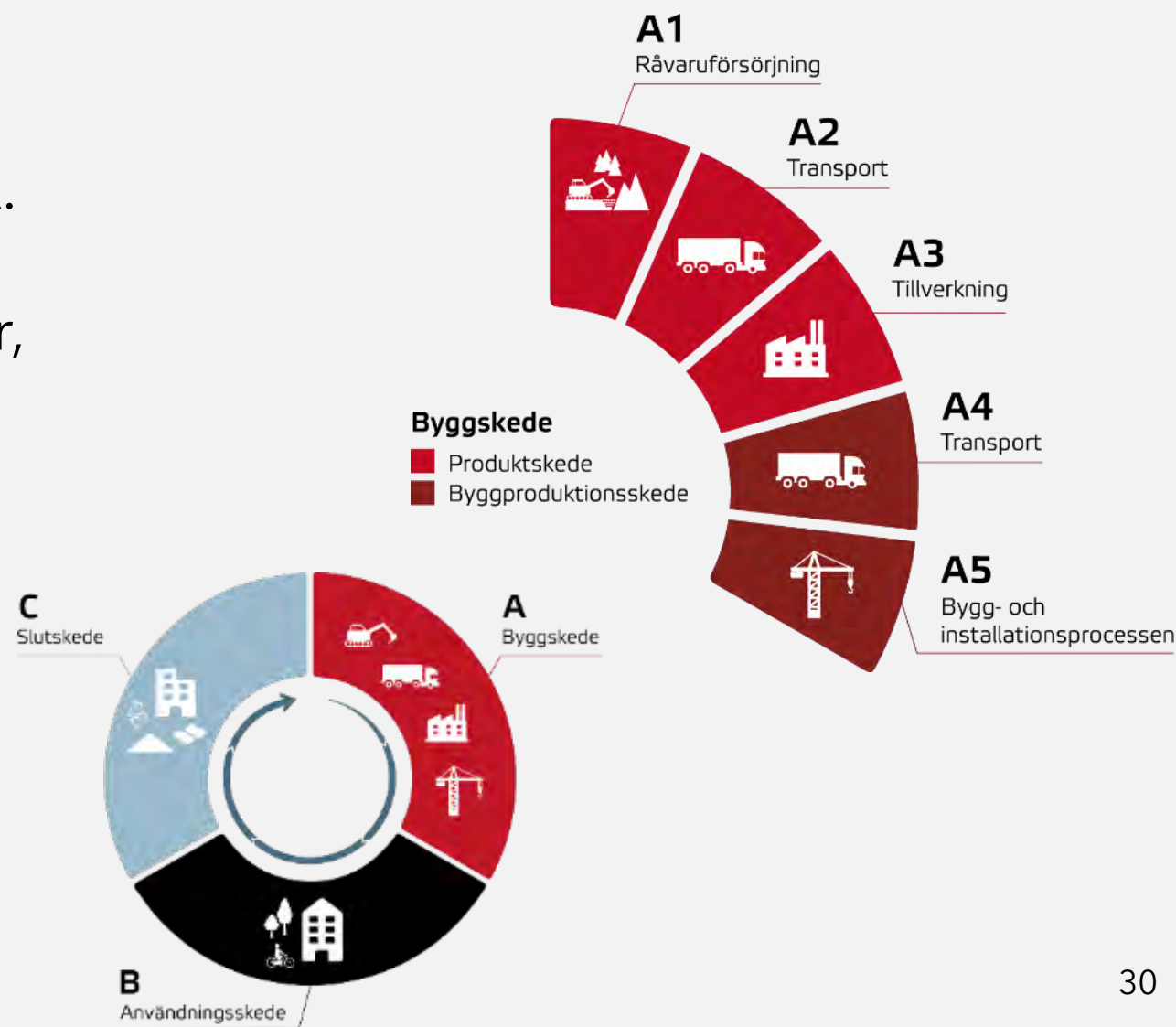
- Ramverket är framtaget i samverkan med strategiansvarig Hållbart byggande, Framtiden AB samt WSP.
- Ramverkets ambitionsnivå har samverkats med MF, FBU, Expl.F, SFF.
- Exploateringsförvaltningen har liknande kravställning på kommande markanvisningar - kommer luta sig på ramverkets definitioner.
- Samverkan, erfarenhetsutbyte nationellt.



Nationell samverkan kring klimatkrav knuffar på omställningen - Älvstranden Utveckling

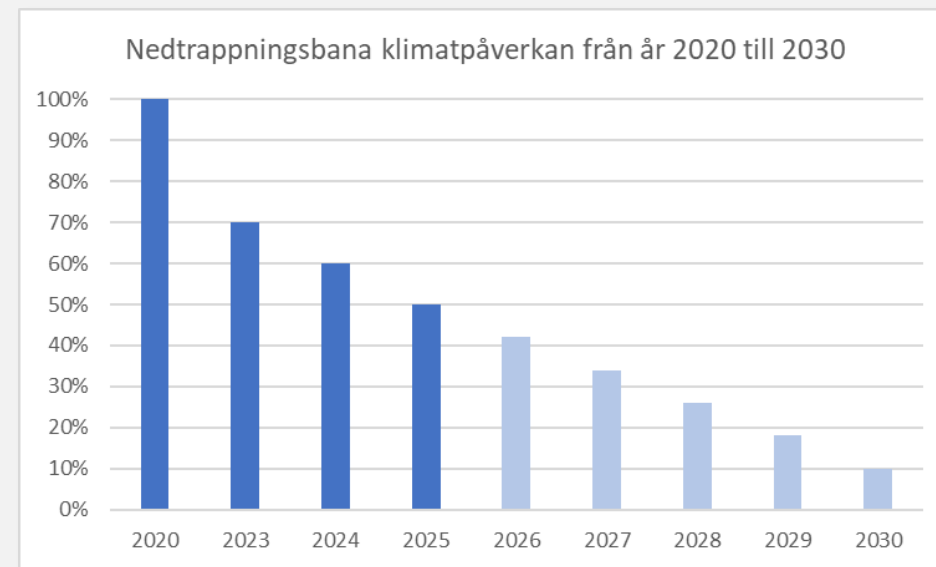
Tidigare klimatkrav

- 2021: Påbyggnad Magasin 113 Frihamnen max 270 kg CO₂e/ BTA.
- 2022: Markanvisning JM och Nordr, Säterigatan 280 kg CO₂e/ BTA.
- 2022: Byggrätt Masthuggskajen, FBU 280 kg CO₂e/ BTA.



Ambitionsnivå; miljö- och klimatråmverk

- Ramverket ska styra mot "netto" -90 procent till 2030.
- Baslinje 2020.
- Nedtrappande målbana.
- Gränsvärde utifrån byggstartår blir baskrav.
- Funktionskrav inte tekniska särkrav.
- "Neutralt" avs. teknik- och byggsystem.
- Fånga fler utsläppskällor.
- "Öppen" redovisning av resultat.
- Årlig revidering utifrån ny kunskap.

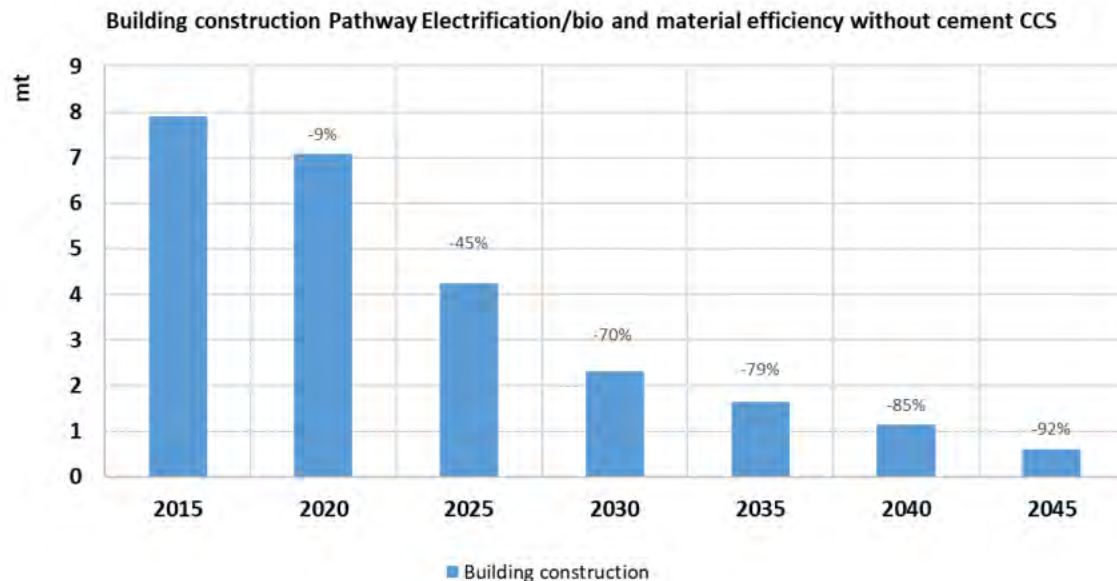


Forskningsbaserad klimatambition

- Branschscenario: Faktisk reduktion -70 % till 2030.
- Stegvis förbättring med befintlig teknik.
- Förutsätter inga "tekniksprång" dock ett tydligt klimatledarskap.

MISTRA
**CARBON
EXIT** ▶▶

Research Institutes and Academia
IVL Swedish Environmental Research
Institute
Chalmers University of Technology
University of Gothenburg
Linköping University
Royal Institute of Technology (KTH)
Resources for the Future (RFF)
The German Institute for Economic Research
(DIW Berlin)
Centre for European Policy Studies (CEPS)



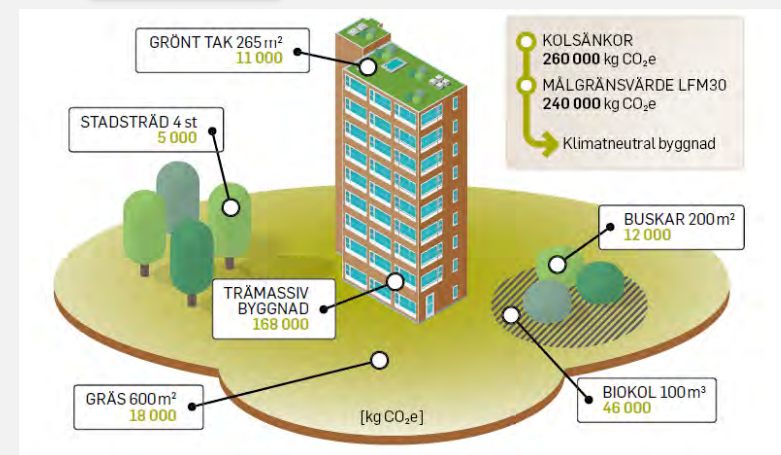
Figur 2. Potential för minskning av klimatpåverkan, **exklusive potential för CCS för betong**. Potentialen inkluderar åtgärder i hela värdekedjan, från projektering av byggnaden och tillverkning av byggprodukter till byggproduktionen. De totala utsläppen (total construction emission) är summan av utsläppen från byggmaterial (building materials) och utsläpp från transporter och byggarbetsplatsen (construction equipment/material transport). (Pathway 5b Electric/bio/ME combo utan cement CCS), bearbetning av underlaget hösten 2023⁵.



Kompletterande åtgärder (~klimatkompensation)

Möjlighet att åberopa kompletterande åtgärder för att nå -90 procent till 2030:

- Kolsänka: Inlagring av kol i byggmaterial inom tomtgräns.
- Kolsänka: Biokol som lagras.
- Kolsänka: Kolinlagring i träd, buskar och andra växter inom tomtgräns.
- Kolsänka: Karbonatisering (upptag av koldioxid från luften) av betong inom tomtgräns.
- Annat bättre förslag - som svarar mot kvantifierbarhet, additionalitet, permanens och hållbarhet.



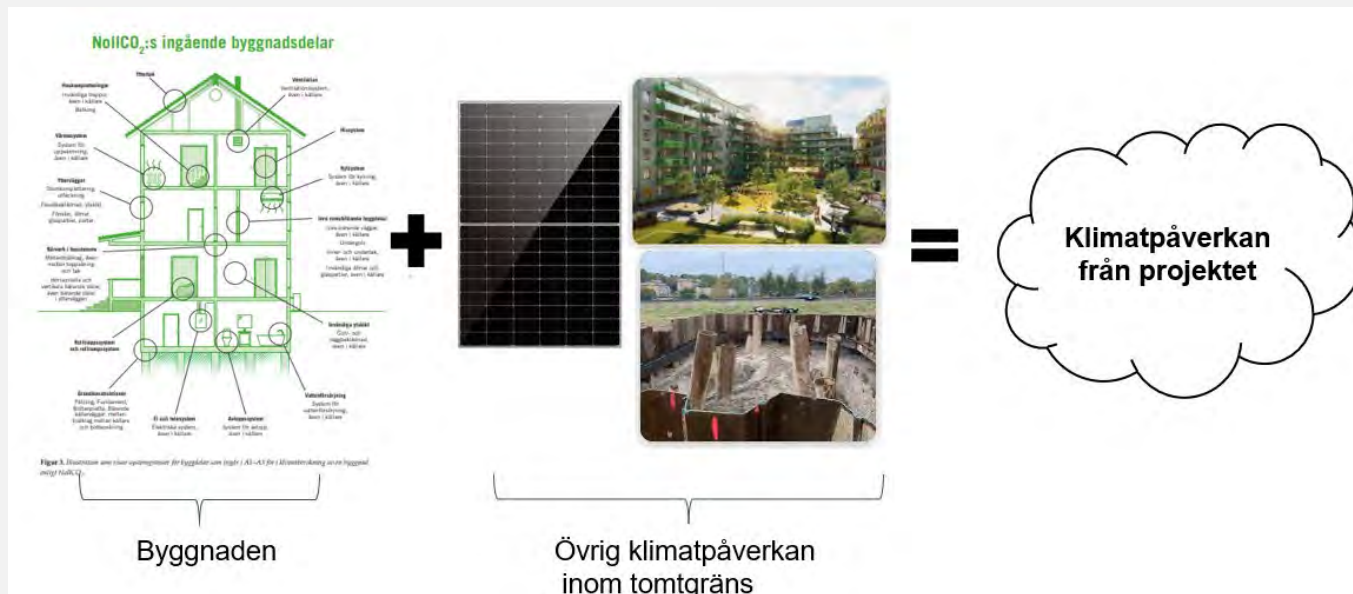
Ett viktigt steg mot minskad klimatbelastning från avfall!

den 23 april 2024



Renovas styrelse har idag fattat ett inriktningsbeslut att införa koldioxidinfångning och lagring

Omfattning för klimatkrav



Utgår från Stadens gemensamma beräkningsanvisningar

Fasta nedtrappande krav utifrån baslinje 2020 enligt mål i Miljö- och klimatprogrammet.

Projektspecifik baslinje som reduceras procentuellt från 2020 till 2025.

Tre klimatkra

1. Byggnaden.
2. Byggnaden+
övrigt inom tomtgräns.
3. Summan i
Klimatbudgeten.

- Byggstartåret sätter
kravnivån.
- Uppföljning
- Vite på klimatkra

Byggnadstyp		2020	2025	2026	2027	2028	2029	2030
		(Utgångsläge) ⁴						
KLIMATKRAV 1 Klimatpåverkan byggnaden-maxnivå (kg CO ₂ e/ m ² BTA)	Kontor	390	195	180	165	150	135	115
	Flerbostadshus & VoB ⁵	400	200	185	170	150	135	120
	Skolor & förskolor	420	210	195	175	160	145	125
	BmSS ⁶	380	190	175	160	145	130	115
	Övriga byggnadstyper ⁷	460	230	210	195	175	155	140
KLIMATKRAV 2 Klimatpåverkan från projektet - minskningskrav i procent jämfört med utgångsläge		Projekt-specifikt värde, beräknas	50 %	54 %	58 %	62 %	66 %	70 %
KLIMATKRAV 3 Klimatbudget - Summa av projektets klimatpåverkan och kompletterande åtgärder, minskningskrav i procent jämfört med utgångsläge 2020		Utgångsläge ej relevant	50 %	58 %	66 %	74 %	82 %	90 %

Övriga miljökrav

- Obligatorisk tredjepartscertifiering (i valfritt system).
- Energikrav, MB Silver.
- Återbruk, flexibilitet, demontering, MB Guld.
- Materialkrav loggbok, utfasning giftiga ämnen MB Guld.
- Träråvara (ska utvecklas, plockvirke/biologisk mångfald).





Förväntad effekt avseende klimatomställning

- Tidigare erfarenheter av klimatkraft visar på god effekt – har inspirerat andra.
- Tydlig styrsignal för hela värdekedjan i byggsektorn.
- Dialog med ambitiösa byggaktörer: välkomnar ambitionen och antar utmaningen.
- Klimatledarskap: Goda möjligheter att leda omställningen genom attraktiva byggrätter.
- Goda exempel, transparens, inspiration, kollektivt lärande för klimatomställningen.

Ekonomiska konsekvenser

- De ekonomiska konsekvenserna är svårbedömda.
- Halvering av klimatutsläppen; marginellt dyrare, neutralt, samvariation med lägre kostnader.
- Kommande års klimatkrav bedöms nås med viss – men rimlig – kostnadspåverkan.

Ekonomiska konsekvenser

- De ekonomiska konsekvenserna är svårbedömda.
- Halvering av klimatutsläppen; marginellt dyrare, neutralt, samvariation med lägre kostnader.
- Kommande års klimatkrav bedöms nås med viss men rimlig kostnadspåverkan.
- Svårare att bedöma kostnadspåverkan att nå klimatkraven mot 2030.
- Snabb teknikutveckling - ökad kunskap
- Priset på utsläpp förväntas öka mot 2030.
- Klimatkrav är attraktivt i markanvisningar och entreprenadupphandlingar.

Case Uppsala - Markanvisning Rosendahl 2023

- Max 165 kg CO₂e/m² BTA (motsvarar ÄU kravnivå 2027).
- 17 anbudslämnare.
- 4 aktörer projekterar nu.
- Klimatkrav – ej prispåverkande.





Frågor och synpunkter.

12. Väg och ledningar förlängning av Pumpgatan

Beslutsärende

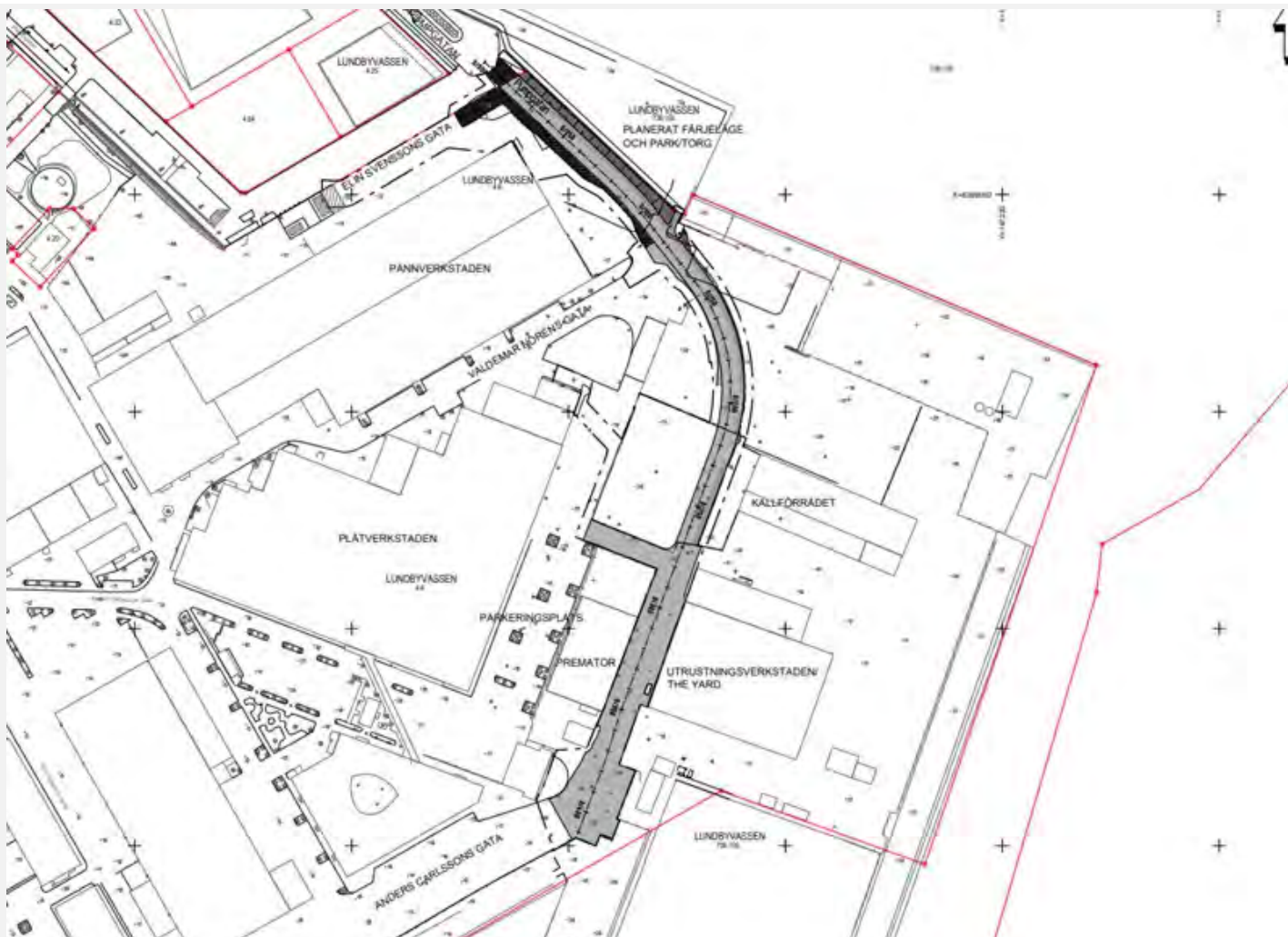
Ulrika Palmblad Gröön, Stadsutvecklingschef

- I samband med Geelys etablering byggdes Pumpgatan om i den delen som detaljplanelades. Dock fick detta till följd att vägen upphörde när den kom in på vår kvartersmark.
- Götaverksgatan och gator inne i området behöver avlastas från tung trafik.
- Områdets VA-installationer är uttjänta och behöver bytas ut och kapacitetsuppdateras.

Bakgrund



Projektet

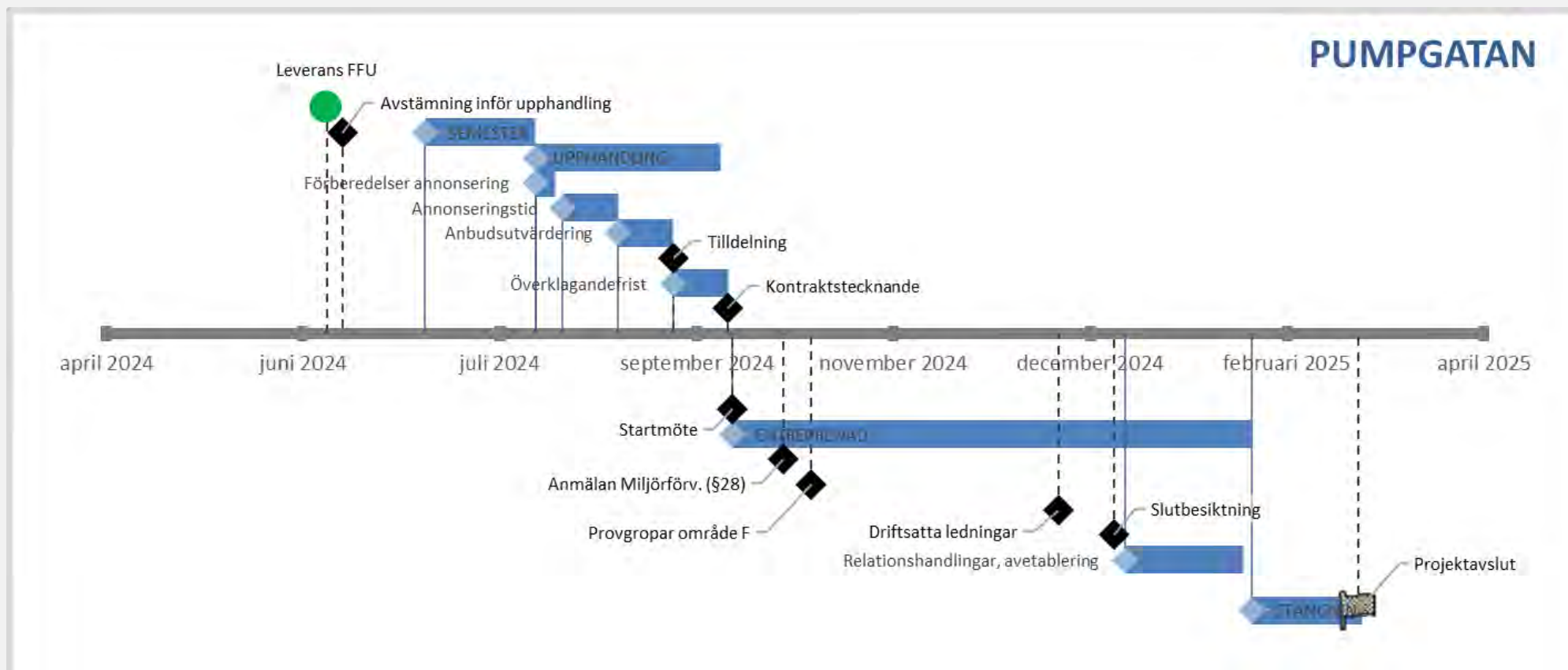


- Större delen av fastigheten Lundbyvassen 4:6 kommer inte att detaljplaneras och exploateras på cirka 30 år, till största delen beroende på den miljöprocess som pågår kring verksamhetsansvar för föroreningar i bottensedimenten.
- Åtgärder med väg och ledningar anpassas till en livslängd på cirka 30 år. Vägen byggs på så enkelt sätt som möjligt och ledningar dras i den mån det går i kulvertar för att minska åtgärder och kostnader för marksanering.

Anledningar till att genomföra projektet;

- Möjliggöra angöring av tunga transporter till verksamheterna.
- Utöka kapaciteten för VA-installation och uppgradera uttjänt bestånd med hänsyn till fastighetsutvecklingen och förvaltningen i området.
- Knyta ihop gatunäten i sydöst och nordöst.
- Hantera flöden av oskyddade trafikanter.
- Möjliggöra hantering av massor vid en framtida miljösanering av området och bottensedimenten.

Förfrågan planeras gå ut direkt efter semestern med en planerad byggstart i månadsskiftet september/oktober 2024.



De största riskerna i projektet:

- Överprövning av upphandling på grund av konjunkturläget.
- Att marksaneringskostnader blir högre än förväntat.
- Osäkerheter kring befintliga installationer och utbredning av redan utförda kompensationsåtgärder av mark i norr.

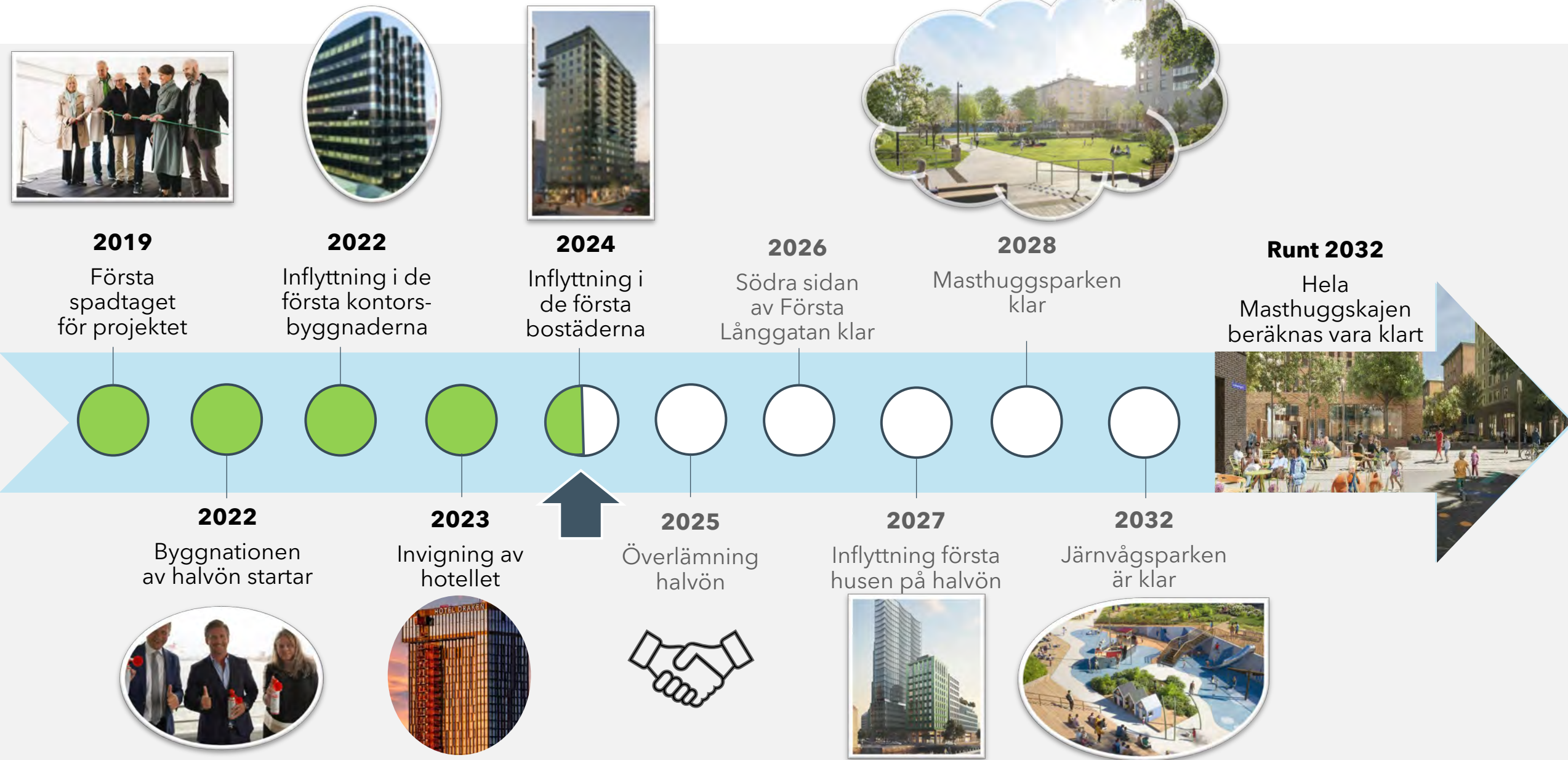
Förslag till beslut: Väg och ledningar förlängning Pumpgatan

13. Statusrapport Södra Älvstranden

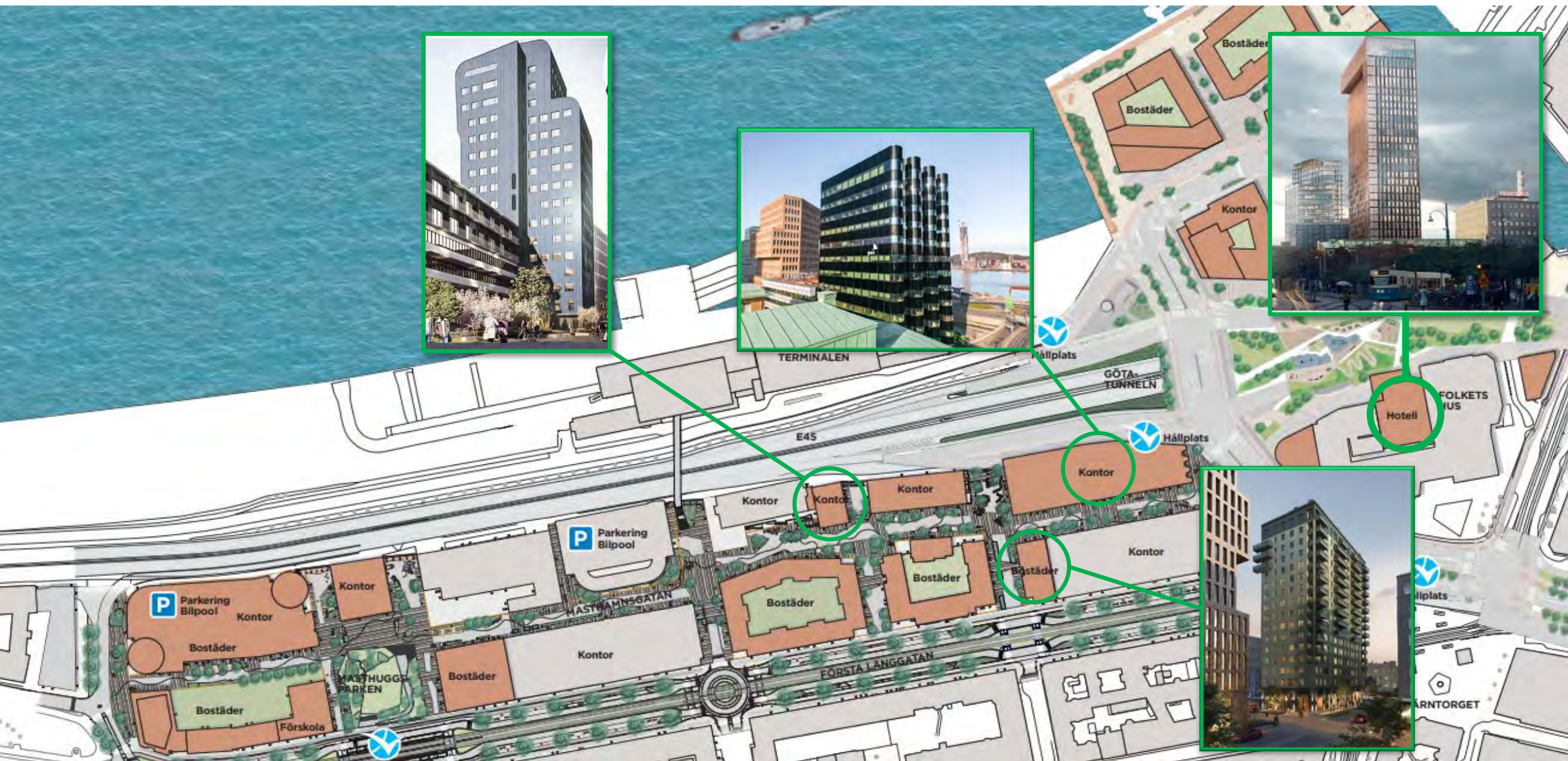
Informationsärende

Fredrik Kogerfelt, Programledare

Masthuggskajen - Tidplan



Masthuggskajen – färdigställda projekt



Masthuggskajen – pågående projekt

P-hus Masthugget Väst

P-bolaget, Higab, loFF



Hyresrätter Bostads AB Poseidon



Brf New York

Riksbyggen
Elof H



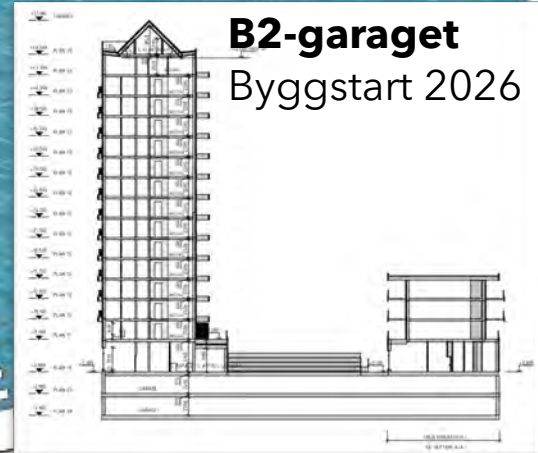
Habitat 7 NCC



Brf Sydney Riksbyggen

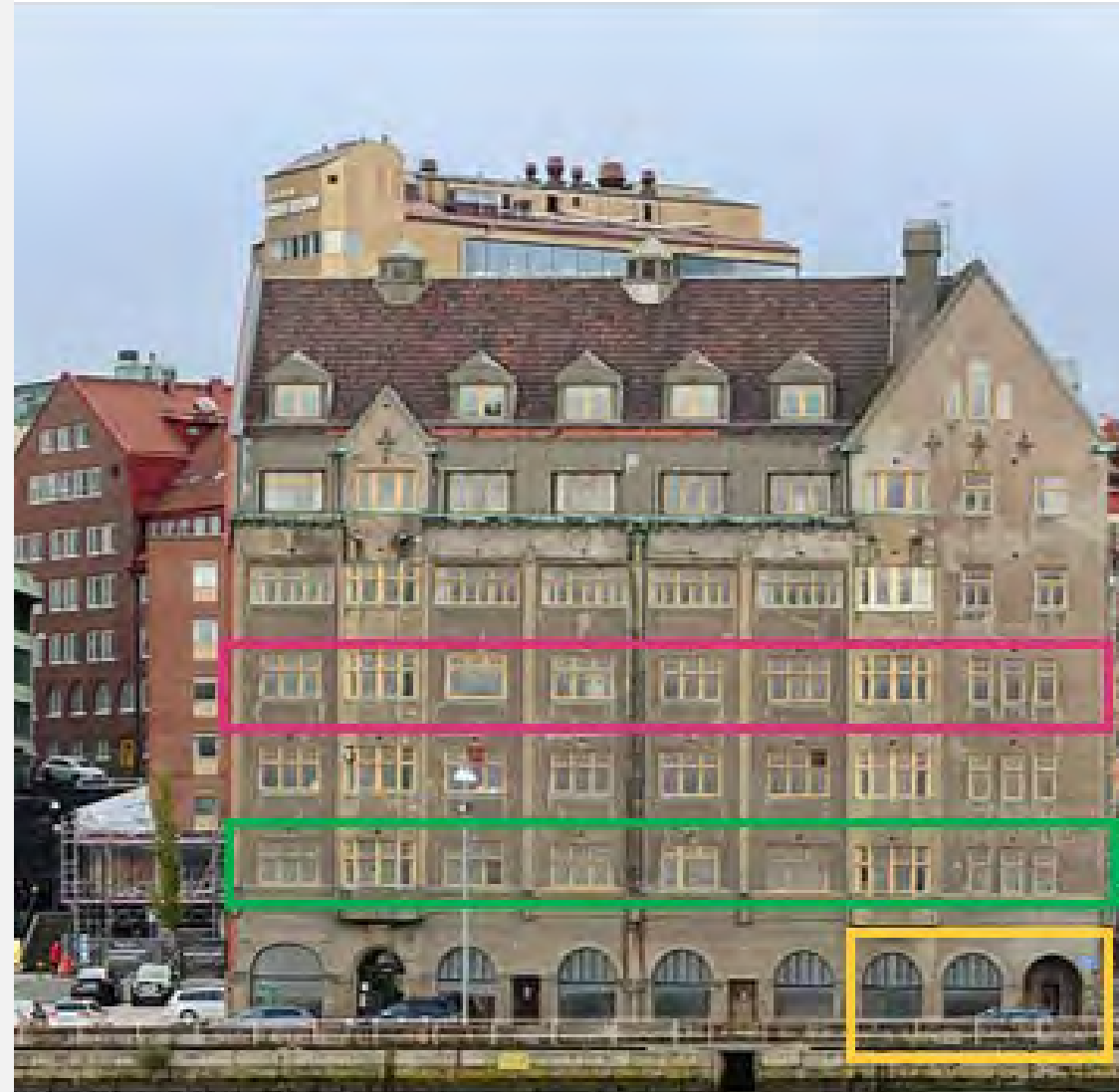


 **ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING**
En del av Göteborgs Stad



Skeppsbron

- Projektkontoret utflyttat.



Skeppsbron

- Projektkontoret utflyttat.
- Etableringsytor.



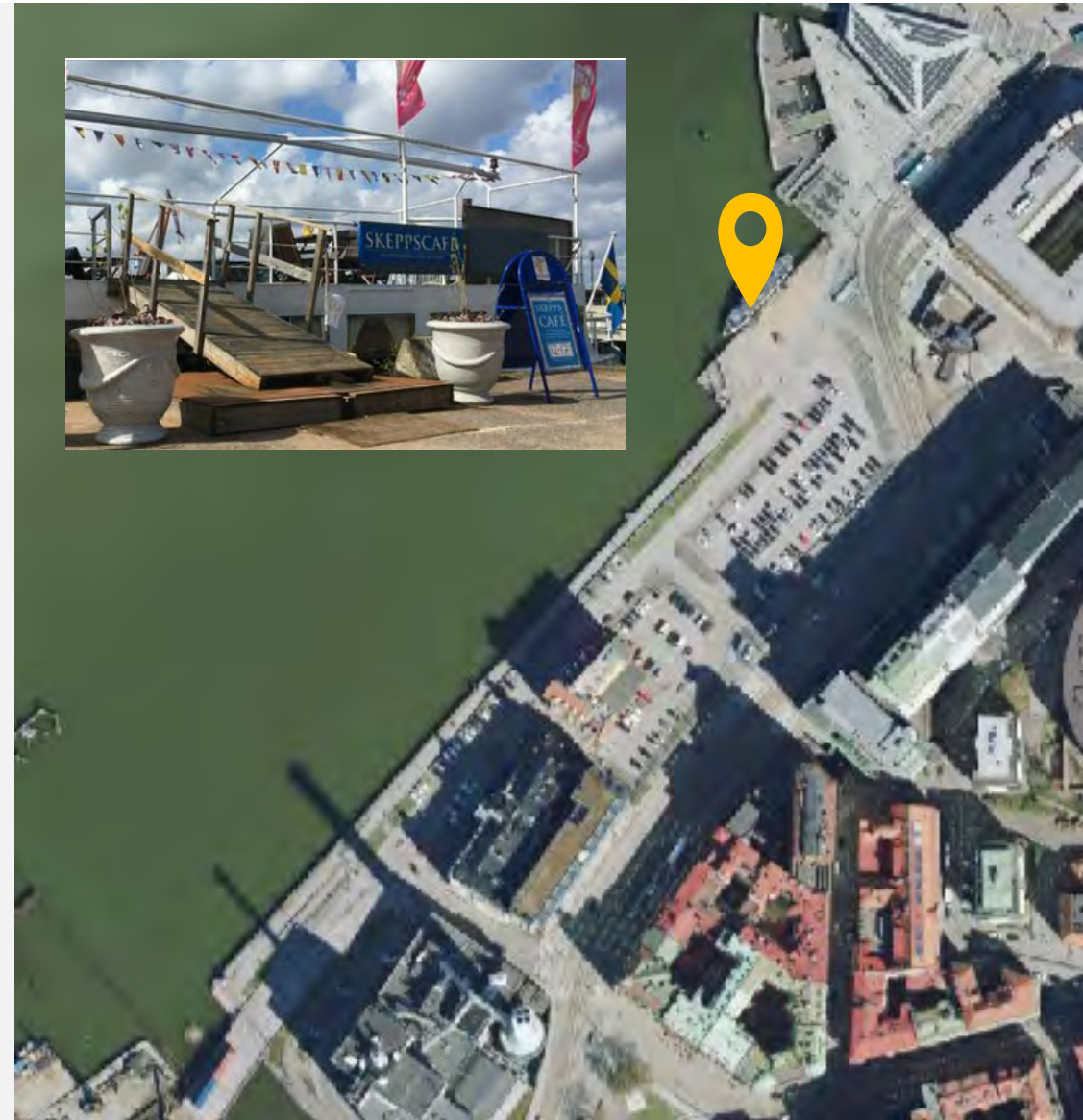
Skeppsbron

- Projektkontoret utflyttat.
- Etableringsytor.
- Omförhandling av nyttjanderättsavtal.



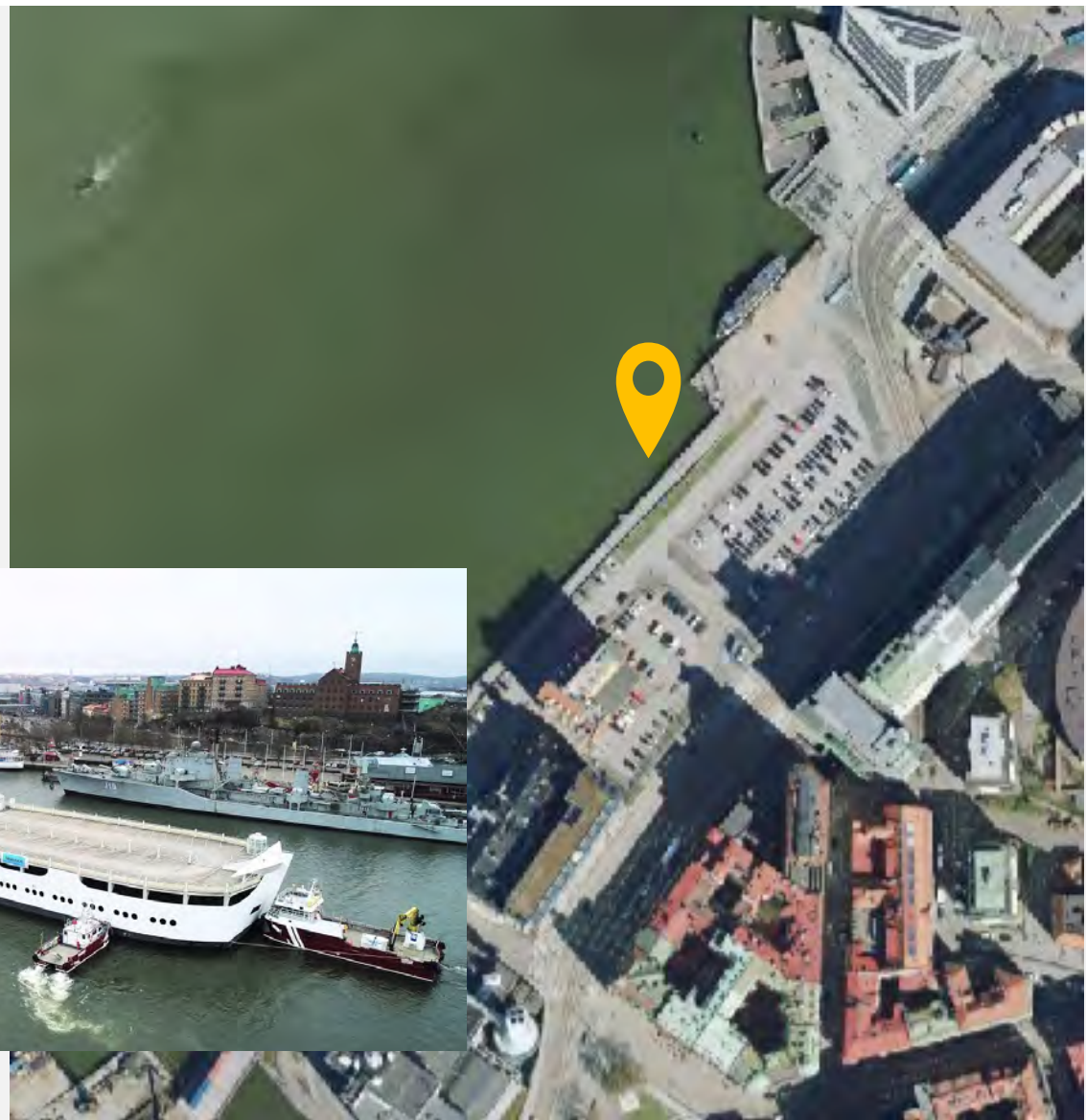
Skeppsbron

- Projektkontoret utflyttat.
- Etableringsytor.
- Omförhandling av Nyttjanderättsavtal.
- Cafébåten Eira.



Skeppsbron

- Projektkontoret utflyttat.
- Etableringsytor.
- Omförhandling av Nyttjanderättsavtal.
- Cafébåten Eira.
- Utredning P-Arken.



Skeppsbron

- Projektkontoret utflyttat.
- Etableringsytor.
- Omförhandling av Nyttjanderättsavtal.
- Cafébåten Eira.
- Utredning P-Arken.
- Påseglingsskydd för Halvön.



Skeppsbron

- Projektkontoret utflyttat.
- Etableringsytor.
- Omförhandling av Nyttjanderättsavtal.
- Cafébåten Eira.
- Utredning P-Arken.
- Påseglingsskydd för Halvön.
- Markanvisningsavtal / Ny detaljplan.



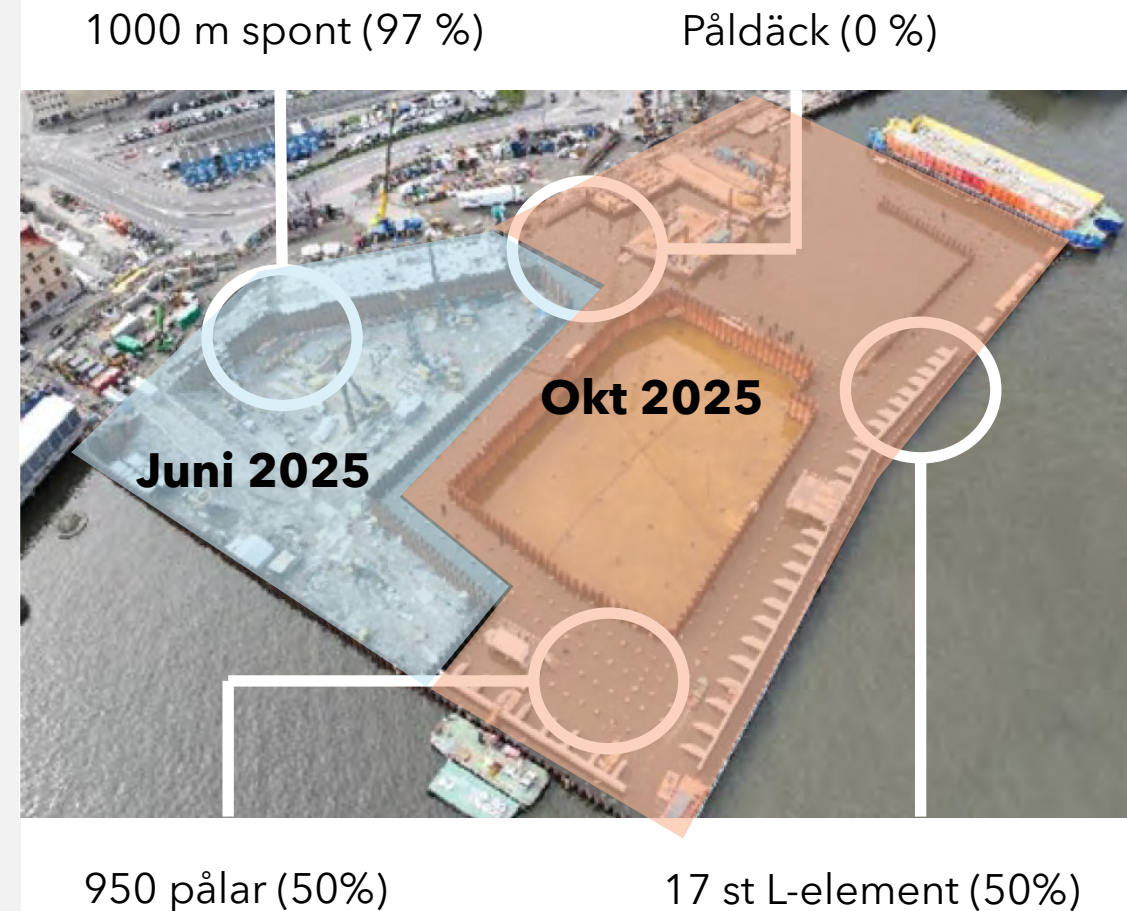
Skeppsbron

- Projektkontoret utflyttat.
- Etableringsytor.
- Omförhandling av Nyttjanderättsavtal.
- Cafébåten Eira.
- Utredning P-Arken.
- Påseglingsskydd för Halvön.
- Markanvisningsavtal / Ny detaljplan.
- Ekonomiska regleringar.



Halvön

- Produktionstidplan.



Halvön

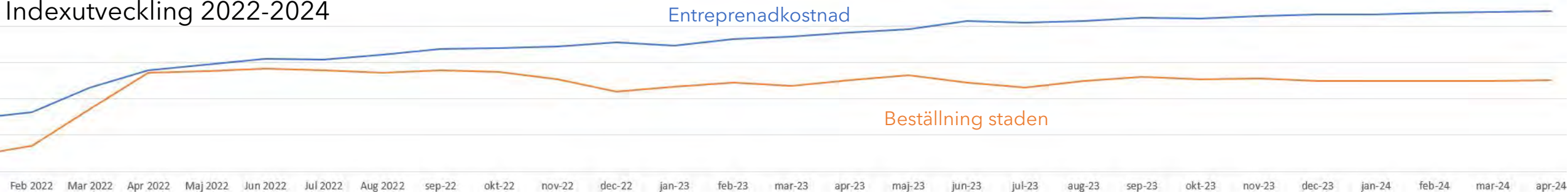
- Produktionstidplan.
- Miljö.



- Produktionstidplan.
- Miljö.
- Ekonomi.
 - Indexutveckling.



Indexutveckling 2022-2024



- Produktionstidplan.
- Miljö.
- Ekonomi.
 - Indexutveckling.
 - Utveckling av riskreserven.

Grundläggning av allmän platsmark



14. Rapport från presidiet

Informationsärende

Boris Ståhl, Ordförande

15. Övriga frågor

Beslutsärende

Boris Ståhl, Ordförande

Förslag till beslut: Tjänsteresa Nordic Waterfront Meeting

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner ansökan om tjänsteresa till Nordic Waterfront Meeting, 29–30 augusti 2024.

16. Styrelsens reflektioner

17. Avsluta sammanträdet



Ulf.johansson@alvstranden.goteborg.se