



# Välkommen till ordinarie styrelsesammanträde 2024-10-22



En del av Göteborgs Stad

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

# 6. Protokoll ordinarie styrelse- sammanträde 2024-09-20

# 6. Vd-rapport

*Informationsärende*

Mikael Dolietis, Vd

# Kontorsmarknaden i Göteborg

- Ökande vakanser: 10,3 %.
- Lindholmen ökar mest - Semcom minskar sin förhyrning med 5 000 kvm.
- Stor volym av kommande projekt med antagen detaljplan - 120 000 kvm.



# Plåtverkstaden



# The Yard

- 3-5 oktober GBG:s Tech Week:  
The Yard var med som partner.
- Tech BBQ 11-12 september i Köpenhamn:  
Marknadsföring av Göteborg som techstad  
samt för vår del The Yard.

# Event, marknad och aktiviteter

- Träffpunkten Tjolöholm Classic Motor - maj 2025.
- Deltagande på Årets företagsbesöksdag BRG.
- Deltagande på Business Arena i Stockholm samt kommande i Göteborg.



An aerial photograph of a city waterfront, likely in Oslo, Norway. The image shows a dense urban area with a mix of traditional red-roofed buildings and modern glass-fronted skyscrapers. A large body of water is in the foreground, with a blue and white ferry boat moving across it. A multi-lane highway runs along the waterfront, with several trucks and cars visible. The text 'Projekt: Masthuggskajen' is overlaid in white on the water.

# Projekt: Masthuggskajen

# Eriksberg



Inre Dockan



Celsiusgatan



# Lindholmen



# Planprogram för Lindholmen



Enligt byggnadsnämndens uppdrag ska programmet ge förslag på en utveckling som:

- Bidrar till att utveckla Lindholmen till en blandstad och en del av innerstaden
- Säkerställer stråk till och igenom området
- Ger förslag på hur stadsdelen kan täcka behovet av offentlig service
- Ger god närhet till grönska och rekreation

## Innehåll

- Ca 2 500-2 800 lägenheter i blandstad
- Ca 270 000-300 000 m<sup>2</sup> kontor, verksamheter, nodnära
- F-6 grundskola med 380 elever och idrottshall, fyra förskolor

# Detaljplan för skola, kontor och verksamheter vid Regnbågsgatan



- Ny F-6 skola för ca 380 elever samt idrottshall
- Verksamheter med centrumändamål och kontor
- Tillkommande ca 40 000 BTA bef ca 50 000 BTA
- Bostäder
- Galionsplan utvecklas som parkstruktur

# DP för kontor och verksamheter, Lindholmsplatsen



# Frihamnen



# 7. Statusrapport Affärsplan

*Informationsärende*

Mikael Dolietis, Vd



# Avrapportering granskning av styrning och ledning

---

6 maj 2024

Älvstranden Utveckling AB



The better the question. The better the answer.  
The better the world works.

# Liten repetition

## **7 granskningsområden:**

1. Verksamhetsstyrning.
2. Ledning.
3. Beredning och beslutsfattande.
4. Organisation och kommunikation.
5. Ekonomistyrning.
6. Risker och internkontroll.
7. Uppföljning och förändringsarbete.

# EYs prioriterade rekommendationer

<b>1. Verksamhetsstyrning</b>	<b>Status</b>
#1. Tydligare kommunicera och förankra det arbete som genomförts utifrån det nya ägardirektivet.	Avvecklingsplan. Affärsplan.
# 2. Tillse att en flerårig affärsplan utarbetas och implementeras.	Affärsplan.
# 3. Vidta åtgärder för att stärka den kollegiala samverkan mellan avdelningar inom bolaget.	Kulturarbete. Ny organisation.

# EYs prioriterade rekommendationer, forts

<b>2. Ledning</b>	<b>Status</b>
# 5. Se över verksamhetens olika beslutsforum för att tydliggöra beslutsmandat och förkorta beslutsled.	Ny Vd. Ny Företagsledning.

# EYs prioriterade rekommendationer, forts

<b>3. Beredning och beslutsfattande</b>	<b>Status</b>
# 8. Vidta åtgärder för att säkerställa att beslut efterlevs.	Avvecklingsplan. Affärsplan.
# 9. Se över anvisningen för beslutsfattande och attest.	Ny organisation.

# EYs prioriterade rekommendationer, forts

<b>4. Organisation och kommunikation</b>	<b>Status</b>
# 14. Skyndsamt initiera arbetet med en ny organisation utifrån det arbete som har påbörjats.	Ny organisation.
# 15. Stärka informationen till medarbetare.	Ny Företagsledning. Löpande information veckovis.

# EYs prioriterade rekommendationer, forts

<b>5. Ekonomistyrning</b>	<b>Status</b>
# 17. Stärka kontroller vid budgetering av investeringsmedel för att säkerställa att investeringsbudgeten bygger på realistiska antaganden.	Ny Styrgrupp för alla projekt.

# EYs prioriterade rekommendationer, forts

<b>6. Risker och internkontroll</b>	<b>Status</b>
# 19. Stärka kontrollen inom inköp och upphandling.	Ny organisation. Affärsplan.



# EYs prioriterade rekommendationer, forts

<b>7. Uppföljning och förändringsarbete</b>	<b>Status</b>
# 24. Synliggöra bolagets åtgärdsarbete utifrån tidigare lämnade rekommendationer.	Löpande NOS och externa parter.

# 8. Älvrummets framtid

*Informationsärende*

Ann Törnblom, Chef Kommunikation

- Älvstranden Utveckling AB startade Älvrummet 2008 och ansvarar sedan dess för verksamheten. Älvrummet är huvudkanal för extern kommunikation om Älvstaden.
- Älvstranden Utveckling AB har fått ett nytt ägardirektiv och därmed ett nytt uppdrag. I det ingår inte längre att ha samordningsansvar för Älvstaden.
- Exploateringsförvaltningen, som numera har samordningsansvaret för Älvstaden, har fått frågan om att ta över driften av Älvrummet. De har tackat nej.

# Om Älvrummet

- En arena för dialog om stadsutveckling. Digital utställning, guidade visningar, event.
- Öppnade 2008 på Kanaltorget.
- Älvstadens ansikte utåt.
- Bemannat måndag till fredag.
- Flyttade till Lindholmen 2017. Nya lokaler, ny utställning och ny grafisk profil. Utökat erbjudande.
- Älvstranden Utveckling är ensam ansvarig och har även budgetansvar för Älvrummet.



# En etablerad verksamhet

- Personligt bemötande som öppnar upp för dialog.
- Lokala, nationella och internationella besök - nya och återkommande.
- Skolor, allmänhet, näringsliv, offentlig verksamhet.
- Bokade besök januari-augusti: 118 grupper med 3 200 gäster. Plus ett stort antal drop-in-besökare.



# Budget Älvrummet 2024: cirka 4 miljoner kronor

- Bemanning: 2,6 mnkr.
- Lokalhyra: 1,2 mnkr.
- Övrigt (teknik, annonsering, event etc): 0,2 mnkr.





# Vad händer med Älvrummet i framtiden?



En del av Göteborgs Stad

# Tre olika scenarier

1. Älvrummet finns kvar i nuvarande form.
2. Älvrummet avvecklas och byter namn och avsändare. Lokalen anpassas utifrån befintlig inredning. Fokus på Lindholmen och Älvstranden Utveckling AB.
3. Älvrummet avvecklas under 2025, lokalen töms och återställs till ursprungligt skick.





# Avdelningen Fastighet om lokalen

- Lokal med stor potential och attraktivt läge.
- Möjligt att anpassa lokalen för att kunna hyra ut till kommersiella verksamheter. Skulle generera nya intäkter till bolaget.
- En översyn över byggnaden Navet som helhet är på gång. Vilka lediga lokaler finns? Vilken typ av verksamheter vill vi se i Navet? Vilka anpassningar skulle behöva göras?



- Göteborg förlorar ett av sina ansikten utåt och den värdefulla möjligheten att välkomna besökare från andra kommuner, regioner och offentliga verksamheter.
- En kostnadsfri, informativ mötesplats för allmänheten med fokus på stadsutvecklingen i Göteborg försvinner.
- Vi bidrar till att försvaga Lindholmen som varumärke.
- Förfrågningar kommer fortsätta att komma - ingen att hänvisa till.
- Utbildningsmöjlighet och kostnadsfritt besök för skolor försvinner.
- Vi tappar 16 års investerad kunskap om stadsutveckling.

# Möjligheter

- Lokalen övergår till fastighet och kan utvecklas och anpassas för andra verksamheter med kommersiell inriktning.
- Ökade intäkter till bolaget.

# 9. Programavtal och programarbete Frihamnen

*Beslutsärende*

Ulf Östermark, Avdelningschef Markutveckling

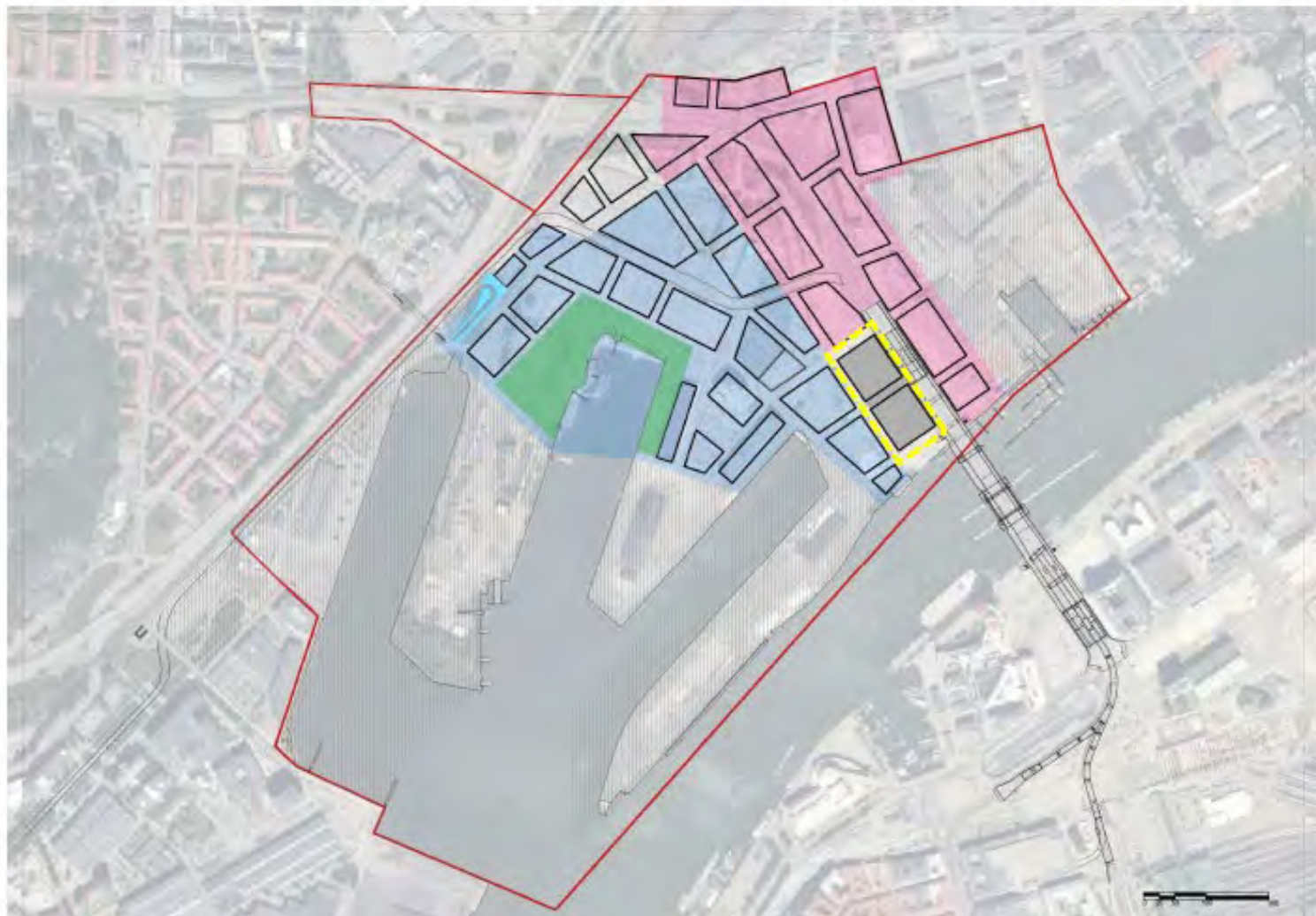
# Bakgrund och nuläge

- Planeringsarbete pågått i mer än tio år.
- Stadsbyggnadsförvaltningen har i augusti startat "Uppdatering av program för Frihamnen och del av Ringön"
- Programmet en förutsättning för att detaljplaner ska tas fram i Frihamnen.
- Älvstranden Utveckling deltar i arbetet som fastighetsägare, främst i syfte att när detaljplanerna är klara kunna avyttra byggrätter på bolagets kvartersmark.



# Programområde Frihamnen, DP1 & DP2

-  Programområde  
Uppdrag BN 17 december 2019, Återstartas
-  DP0 (preliminär avgränsning)
-  DP1 (preliminär avgränsning)  
Uppdrag BN 2015, Pausad
-  DP2 (preliminär avgränsning)  
Uppdrag BN 2018, Pausad



# Tidplan

2024, Q3 Start programarbete.

2025, Q4 Samråd.

2026, Q2 Godkännande Stadsbyggnadsnämnden.

(Tidplanen är Stadsbyggnadsförvaltningens  
preliminära tidplan från startmöte augusti 2024.)

# Budget



Många utredningar gjorda

SBF bedömer låga kompletterande utredningskostnader

2 mnkr

Betydande arbetsinsats

6 mnkr

Riskreserv  
50 % = 6 mnkr

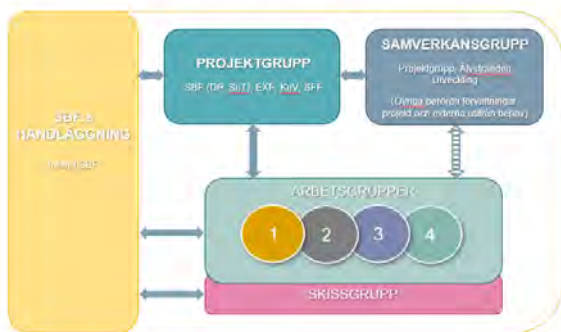
ÄU stor fastighetsägare, välkomna delta i 5 arbetsgrupper

ÄU bedömer sammanlagt en heltid 2 år

5 mnkr inklusive moms

## Projektorganisation –

Uppdatering av Program för Frihamnen och del av Ringön



Hållbar stad – öppen för världen





# När kommer ärendet tillbaka till styrelsen?

När Stadsbyggnadsförvaltningen tar beslut om att återstarta en eller flera detaljplaner i Frihamnen kommer frågor kopplade till detta ärende att återkomma till styrelsen.

# Förslag till beslut: Programavtal och programarbete Frihamnen

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner för Göteborgs Frihamns AB räkning en budget om 19 miljoner kronor inklusive moms för arbete med uppdatering av program för Frihamnen och del av Ringön.
- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB ger Vd mandat att teckna programarbete med uppdatering av program för Frihamnen och del av Ringön.

# 10. Markanvisning G5 Masthuggskajen

*Informationsärende*

Tomas Thorin, Affärsutvecklare

# Överlåtelse av G5 Masthuggskajen

- Södra Älvstranden Utveckling har genomfört en markanvisning av byggrätt G5.
- Markanvisningen har utförts enligt Stadens riktlinjer.
- Broods Invest AB lämnade bäst anbud.



# Anbud Broods Invest AB

- Köpeskilling 18 mnkr.
- Samnyttjande bottenvåningar.
- Goda gestaltningsreferenser.
- Höga ambitioner återbruk.
- Kultursamordnare.
- "Sonyas kulturhus".



# Sonyas Kulturhus

- White Arkitekter ankarhyresgäst.
- White nyttjar kreativa ytor i bottenvångar, scen, biosal, modellverkstad, etc.
- Hyrs ut till kulturaktörer med hyresmodell "fair pay", dvs betalningsförmåga.
- Kultursamordnare ska matcha lokalerna mot aktuellt kulturutbud.
- Avsteg vitesföreläggs.



- Broods åtar sig att inte överstiga de krav på CO2-avtrycket för byggnationen som ställs i inbjudan till markanvisning.
- För att säkerställa åtagandet kommer överskridande av CO2-avtrycket att vitesföreläggas.
- Delar av stomme och takkonstruktion utförs i trä.
- Projektet genomförs av en hög hållbarhetsambition med ett inslag av återbruk av byggvaror.
- Byggnaden kommer att miljöcertifieras. Metod inte fastställd.

# Referenser

- Som referens för liknande samverkansformer lämnas Sara Kulturhus I Skellefteå som White varit delaktiga i.
- Och som referens för träbyggnation och god arkitektur lämnas Nodi i Nya Hovås som Broods äger.





# Kommande styrelsebeslut

Södra Älvstranden Utveckling AB avser att återkomma till styrelsen för godkännande att överlåta fastigheten Masthugget 43:19, byggrätt G5, till Broods Invest AB.



# 11. Rapport från presidiet

*Informationsärende*

Boris Ståhl, Ordförande

# 12. Övriga frågor

*Beslutsärende*

Boris Ståhl, Ordförande

# 13. Styrelsens reflektioner

# 14. Avsluta sammanträdet



[ulf.johansson@alvstranden.goteborg.se](mailto:ulf.johansson@alvstranden.goteborg.se)