

Styrelsehandling 6
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0024/25
2025-06-16
Handläggare: Mikael Dolietis, Vd

Vd-rapport styrelsesammanträde 2025-06-16

Omvärldsbevakning maj–juni 2025

Varslen i Volvo Cars samt minskning av antalet konsulter föranleder att vi behöver vara extra uppmärksamma på signaler hos våra hyresgäster och potentiella hyresgäster.

Exploateringskostnaderna i de områden där vi äger mark (Frihamnen, Skeppsbron och Lindholmen) bedöms bli mycket stora, bland annat på grund av uttjänta hamn- och kajkonstruktioner samt nödvändiga högvattenskydd. Vi behöver vara tydliga med vilka begränsningar som bolaget har med avseende på ABL och skattelagstiftning när det gäller bolagets del i den totala exploateringsekonomin.

Bolaget behöver även förtydliga gränsdragningar mot Stadens förvaltningar vad gäller resurser och åtaganden kopplat till vårt förändrade uppdrag när det gäller stadsutvecklingen i Göteborg

Lindholmen Science Park har sagt upp sina kontorslokaler på plan 2 i Navet och kommer att flytta till "Kuggen", Chalmers Fastigheters lokal. Yrkeshögskolan "YRGO" kommer att lämna lokalerna i byggnaden Santos på Lindholmen och flytta till del av Chalmers Fastigheters lokaler på Lindholmen. Vi har tyvärr inte kunnat möta efterfrågan på de ytor man önskar.

Älvstranden Utveckling bedömer att bolaget behöver stärka sin marknads- och försäljningskompetens för att stå väl rustade i en allt hårdnande konkurrens om potentiella hyresgäster. Tillskapande av ny marknadsgrupp i bolaget planeras till hösten 2025.

Organisation och personal

Ny organisation på fastighetsavdelningen har varit i drift sedan 1 maj. Vi har i dagarna skrivit avtal med två av tre Enhetschefer, och är i slutförhandlingar med den återstående Enhetschefen för ombyggnad och projekt.

Avdelningschefen för Markutveckling, Ulf Östermark, är fortsatt sjukskriven, Ann Törnblom (Chef Kommunikation) är tf Avdelningschef för Markutveckling.

Vi har haft en dialog kring arbetssätt och organisation med samtliga chefer samt fyra inbjudna medarbetare. Avsikten var att diskutera hur vi kommer att arbeta framåt i bolaget med avseende på vårt uppdrag och i vilken omfattning det kommer att påverka vår organisation.

Kommunikation och Strategi

Frihamnsdagarna

Frihamnsdagarna kommer att gå av stapeln under vecka 35. Den 28 augusti har Älvstranden Utveckling ett pass i paviljong Gretas där vår programpunkt har arbetsnamnet ”Att bygga stad längs Göta Älv”. Henrik Kant och Kristina Lindfors är inbjudna att delta och de har tackat ja.

Kick-off för Lindholmen Innovation District

Den 12 juni genomförs en kick-off för Lindholmen innovation district, där bland annat Älvstranden Utveckling och Lindholmen Science Park är arrangörer. Vi har idag cirka 400 gäster som har tackat ja. Detta är ytterligare ett tillfälle att lansera och marknadsföra Lindholmen, The Yard och Lindholmen Innovation District.

Bryggkalas i Lindholmshamnen

Utbyggnaden av Lindholmshamnen har pågått sedan 2016 och är nu klar. Detta firade vi med bryggkalas i strålende solsken den 20 maj.

Bakom arrangemanget stod Älvstranden Utveckling och Exploateringsförvaltningen och alla var inbjudna, i synnerhet boende och verksamma i området liksom berörda inom Göteborgs Stad.

Det blev en härlig kväll med många besökare i blandade åldrar som bjöds på officiell invigning, musik, tårta, trolleri, quiz och guidade turer i området.

Gatufest på Nya Lång

Fredag 23 maj gick andra upplagan av Gatufest på Nya Lång av stapeln. Då fylldes Masthamnsgatan av musik, dans, live-målningar, arkeologiska fynd, guidade husvisningar, god mat och en massa andra kul aktiviteter. Alla aktörer som är med och utvecklar området stod tillsammans för arrangemanget. Jätteroligt att så många kom på festen och roligt att få visa upp både vad som är klart och vad som är på gång. Förhoppningen är att detta ska bli ett återkommande evenemang.

Nytt intranät

Den 23 maj lanserade vi vårt nya, uppdaterade intranät. Med förbättrad navigation, en delvis ny struktur och en uppgradering av det sociala forumet Vågskvalpet har det blivit både enklare att hitta information och att dela och kommunicera med kollegor.

Kommunikationsavdelningen har utvecklat det nya intranätet i samarbete med Intraservice. Även IT-chef, kvalitetschef och representanter från olika avdelningar har bidragit i arbetet, för att säkerställa att intranätet svarar mot hela organisationens behov.

Övrigt

Uppdrag från styrelsen

2025-02-07 Styrelsen har gett Vd i uppdrag att ta fram en särskild hyresmodell för våra kulturhyresgäster. Status 2025-06-16: enligt ök mellan berörda parter har Älvstranden

Utveckling AB möjlighet att ingå i Stadens hyresmodell genom Idrott- och Föreningsförvaltningen. Återstår att ta fram avtalsförslag samt att ta fram underlag för vilka lokaler som ska ingå och hur de ska kategoriseras.

Påminnelse till styrelsen om utbildning

Göteborgs Stad lanserar nu en utbildning för att öka stadens kapacitet att stå emot otillåten påverkan.

Otillåten påverkan är ett hot mot demokratin och trovärdigheten för Göteborgs Stad och det arbete som medarbetare, chefer och förtroendevalda i staden dagligen utför för göteborgarnas bästa. För att öka kunskapen om otillåten påverkan lanserar nu Göteborgs Stad en digital utbildning för att öka motståndskraften vid påverkansförsök.

Utbildningen som finns tillgänglig från den 26 maj innehåller kapitel om vad otillåten påverkan är och hur man som medarbetare och organisation kan förebygga och hantera.

Styrelsen har tidigare fått en utförlig inbjudan via mejl.

Lägesrapport Portfölj Markutveckling

Denna rapport redogör för status ur ett portföljperspektiv. Rapporten innehåller de mest prioriterade aktiviteterna och rapporteras per delområde i bilaga 1.

Säkerhetsrapport

Enligt bolaget säkerhetspolicy och interna anvisning för säkerhetsarbete, återrapporterar vi i denna rapport de väsentligaste aktiviteterna i vårt säkerhetsarbete. Återfinns i bilaga 2.

Inköp och upphandling

Direktupphandlingar över 50 000 kr

Inpress AB, 65 000 kr Annons helsida Magasin Göteborg

Ej konkurrensutsatt. Avser annons i specifik tidning, Magasin Göteborg som initieras av Göteborg & Co. Annonsen marknadsför våra lediga lokaler samt The Yard till en specifik målgrupp och kan därmed inte konkurrensutsättas.

Remisser

Aktuella remisser

- Inbjudan till samråd för Lindholmsförbindelsen.

Besvarade remisser

- Motion av Mariette Höij (D) och Martin Wannholt (D) om att utöka antalet ställplatser för husbilar.
- Remiss från Försvarsdepartementet - Betänkandet Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84).

- Granskningsyttrande – Järnvägsplan för Västlänken, etapp Haga. Förlängd nyttjanderättstider och tillkommande nyttjanderättsområden, Nordstaden 702:32, Inom Vallgraven 701:27, Vasastaden 710:44 m fl. Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Bilagor

Bilaga 1. Lägesrapport Portfölj Markutveckling.

Bilaga 2. Säkerhetsrapport.

Bilaga 1. Lägesrapport Portfölj Markutveckling

Rapportens omfattning och struktur

Denna rapport innehåller aktuella och prioriterade frågor i projekt-verksamheten för markutveckling månadsvis. Informationen är uppdelad i geografiska områden:

- Projektområde 1 – Lindholmen och Frihamnen.
- Projektområde 2 – Masthuggskajen, Skeppsbron och Eriksberg.

Lägesrapport Markutveckling

Masthuggskajen

Utbyggnad kvarter

Följande byggnationer pågår: Riksbyggen ekonomisk förening (E3), Bostads AB Poseidon (G1-b), Göteborgs Stads parkering AB (G2), Elof Hansson Fastigheter AB och Riksbyggen ekonomisk förening (F2).

Följande fastigheter är färdigställda: NCC Property Development AB (E2), Stena Fastigheter Göteborg AB (E1, E6, NCC Property Development AB (D1, D3, D4), Fastighets AB Balder (C3) och Nordr (D2).

Viktig händelse: Arbeta pågår inför en marköverlåtelse av byggrätt G3 och G4 till Framtiden. Älvstranden Utvecklings styrelse godkände 2025-04-22 en överlåtelse. Beslut ska också fattas i Egnahemsbolagets och Framtidens styrelser.

Kommande viktig händelse: Brods entreprenör kommer att påbörja markarbeten för Sonyas kulturhus under sommaren 2025.

Viktig händelse: 2025-05-23 hölls eventet Gatufest på Masthamnsgatan. Eventet ordnades av konsortiet i Masthuggskajen. Det var ett lyckat event som skapade ett bra engagemang bland verksamheterna i området.

Kommande viktig händelse: Arbetet med att ta fram en uppdaterad hållbarhetsrapport pågår med planerad leverans i sommar. Intervjuer och undersökningar har gjorts kring hållbarhetsarbetet i varje kvarter.

Halvön

Arbetet med genomförandet av Halvöns underbyggnad går vidare.

Avvikelse: Aarsleffs produktionstidplan, daterad 2025-05-02, visar att samtliga huvuddelar kommer att färdigställas 2025-10-16 men exploateringsförvaltningens ledningsförläggning i Emigrantvägen är inte till fullo inkluderad. Aarsleff är två månader sena med grundläggning för allmän platsmark respektive Stena/Riksbyggens kvarter A2. Kvarter A3/A4 dvs. Global Business Gate är sex månader försenad utifrån gällande kontrakt. Därefter tillkommer exploateringsförvaltningens ledningsomläggning i området vilket i praktiken innebär att husbyggnation på halvön i kan starta i Q2 2026.

Åtgärd: Älvstranden Utveckling har meddelat entreprenören att varken tidfristförlängningen

eller forceringen på beställarens bekostnad godkänns.

Åtgärd: Älvstranden Utveckling och exploateringsförvaltningen har tagit fram en plan för höstens ledningsarbeten som ska utföras samtidigt som Aarsleff färdigställer entreprenaden.

Avvikelse: Älvstranden Utveckling har vid kontroll upptäckt kvalitetsbrister på betongfyllningen i stålörspålar för kvarter Global business Gate. Omfattningen är inte helt klarlagd, men kan påverka sluttiden för entreprenaden.

Åtgärd: Älvstranden Utveckling har bland annat begärt extra besiktning som kommer att utföras och utvärderas under juni.

Viktig händelse: Global Business Gate har meddelat att de inte kan tillgodoräkna samverkan mellan betong och stål i pålarna. Detta får tids- och kostnadskonsekvenser för kommande husentreprenad som kommer riktas mot Aarsleff. Global Business Gate har vidare meddelat att en förutsättning för de nya beräkningarna är att slagna pålar i praktiken inte får röra sig framöver. Ett utökat kontrollprogram för att följa rörelserna har tagits fram. Arbete pågår med att utreda ansvarsfrågan samt med att finna lämpliga åtgärder.

Underjordiskt parkeringsgarage B2

Detaljplanen för Masthuggskajen förutsätter ett underjordiskt garage (B2). Arbete pågår med förfrågningsunderlag för upphandling av totalentreprenör för byggnation av garage och grundläggning av hela B2 kvarteret. Halvöns färdigställande är en förutsättning för upphandling av genomförandet av garaget.

Kommande viktig händelse: Upphandling av entreprenad är planeras att publiceras innan sommaren. Bolaget har beslutat att entreprenaden handlas upp som en totalentreprenad i samverkan.

Kommande viktig händelse: Ett tilläggsavtal till Samverkansavtal med Stena fastigheter och Riksbyggen ekonomisk förening kommer att tecknas inför upphandling.

Skeppsbron

Skeppsbron

Staden arbetar med ett nytt stadsutvecklingsförslag där stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen arbetar på övergripande nivå med kvaliteter, funktioner och kostnader. Älvstranden Utveckling bistår i arbetet som markägare. Ärendet kommer att lyftas i stadsbyggnadsnämnden.

Viktig händelse: Älvstranden Utvecklings markanvisningar kommer att förlängas med ytterligare ett år vilket konsortieparterna är positiva till.

Eriksberg

Inre Dockan

Kommande viktig händelse: Stadsbyggnadsförvaltningen planerar att starta detaljplanarbetet under Q2, 2025 med ett troligt startmöte för detaljplanen efter sommaren. Inför planstart behöver planavtal tecknas.

Säterigatan

Projektering och utbyggnad av allmän plats pågår. Bolaget bevakar sina intressen kopplat till åtagandet att finansiera utbyggnaden av allmän plats samt parternas uppfyllelse av krav i ingångna avtal.

Kommande viktig händelse: Nordr planerar att starta byggnation under sommaren 2025.

Celsiusgatan

Projektering och utbyggnad av allmän plats pågår. Bolaget bevakar sina intressen kopplat till åtagandet att finansiera utbyggnaden av allmän plats.

Viktig händelse: Exploateringsförvaltningen har tagit fram förslag till planändring runt Peabs fastighet i den västra delen som ger en viss besparing för utbyggnaden av allmän plats. Förslag på tilläggsavtal har skickats till Älvstranden Utveckling och Peab. Diskussioner förs om planändring i östra delen.

Lindholmen

Planprogram Lindholmen

Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar med ett planprogram för Lindholmen där bolaget deltar som markägare. Staden har skjutit fram samrådet från juni 2024 till tredje kvartalet 2025. Indikationer finns på ytterligare tidsförskjutning. Att planprogrammet kommer ut på samråd är betydelsefullt för det fortsatta arbetet med detaljplaner och genomförande i området.

Viktig händelse: Skisser för norra Lindholmen (Propellern) har tagits fram i samarbete med JM, Wallenstam och stadsbyggnadsförvaltningen. Bolaget arbetar nu med en affärsutredning.

Viktig händelse: Stadsbyggnadsförvaltningen har initierat ett gemensamt skissarbete tillsammans med fastighetsägare i Södra Lindholmen där bolaget deltar.

Lindholmsplatsen

Kommande viktig händelse: Stadsbyggnadsförvaltningen planerar för samråd av detaljplanen under augusti–september 2025.

Viktig händelse: Inför samråd har kommentarer på planhandlingen skickats till stadsbyggnadsförvaltningen. Möten har också hållits på flera nivåer med stadsbyggnadsförvaltningen för att bland annat diskutera den höga detaljeringsgraden i plankartan och planbestämmelserna. Stadsbyggnadsförvaltningen har som följd av detta förenklat plankartan något och utlovat att flera av bolagets synpunkter ska omhändertas mellan samråd och granskning.

Viktig händelse: Stadsbyggnadsnämnden stödjer inte det gestaltningsprogram som har tagits fram vilket innebär att gestaltningsprogrammet inte kommer att biläggas till samrådet. Älvstranden Utveckling och Stadsbyggnadsförvaltningen måste finna en lösning för gestaltningsfrågan.

Lindholmshamnen

Restaurangbyggnaden på torget har dragit ut på tiden. I övrigt är byggnationen klar och arbete pågår med den kommande överlämningen av färdigställda etapper och konstverk till staden.

Viktig händelse: En publik invigning hölls 2025-05-20 då bolaget tillsammans med staden ordnade bryggkalas och guidad tur i området.

Kommande viktig händelse: Aktören för restaurangen som ska uppföras på bryggdäcket har ansökt om bygglov med förhoppning om byggstart under hösten 2025.

Detaljplan Regnbågsgatan

Detaljplanarbetet och planberedning inför samråd pågår. Det finns idag ingen överenskommen lösning för en idrottshall vilket planen kräver.

Kommande viktig händelse: Samråd för detaljplanen planeras till augusti-september 2025.

Kritisk aktivitet: Stadsfastighetsförvaltningen behöver fatta ett beslut angående återbruk av byggnader inom detaljplanen samt komma vidare med frågan om en idrottshall för att inte påverka framdriften.

Detaljplan Plejadgatan

Arbete med en detaljplan för att permanenta skoländamålet i bolagets fastighet vid Plejadgatan pågår. Parallellt förs diskussioner med staden om ett eventuellt förvärv av skolområdet.

Detaljplan Gång- och cykelbro

Viktig händelse: Diskussioner har förts med stadens projekt kring placering av gång- och cykelvägen på bolagets mark. Stadens projekt har inför granskningsskedet beslutat att hålla fast vid den tidigare överenskomna dragningen på bolagets mark.

Frihamnen

Planprogram Frihamnen

Viktig händelse: Exploateringsförvaltningen har beslutat att inte gå upp med placeringsbeslut i Q2, 2025 för utfyllnad av Lundbyhamnen som tidigare planerat. Utfyllnaden är en del av planeringsförutsättningarna för Frihamnens genomförande. Om förutsättningarna ändras riskerar detta att skapa både förseningar och ett försämrat utgångsläge för Frihamnens genomförande.

Viktig händelse: Stadsbyggnadsförvaltningen har kommit med ett första utkast på volymer inom ramen för strukturplanen, där andel bostäder, kontor med mera framgår. Älvstranden Utvecklings bedömning är att exploateringen i stort behöver öka samt att andelen bostäder av total BTA behöver öka. Den styrande faktorn för att andelen bostäder ska kunna öka är friytan, vilket ytterligare belyser behovet av att utfyllnaden genomförs enligt tidigare beslut. Älvstranden för en dialog med både stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen om behovet av ökad exploatering och ökad andel bostäder.

Utfyllnad Lundbyhamnen

Bolaget lämnade i oktober 2024 in tillståndsansökan för vattenverksamhet och miljöfarlig verksamhet i samband med utfyllnad av Lundbyhamnen och omledning av Kvillekanalen till Mark- och Miljödomstolen. Arbete pågår med komplettering av handlingar enligt domstolens önskemål.

Viktig händelse: Exploateringsförvaltningen har beslutat att inte gå upp med ett planeringsbeslut i Q2, 2025 som tidigare planerat. Älvstranden Utveckling fortsätter arbetet med ansökningsprocessen för tillståndsansökan enligt tidigare plan.

Temporära bostäder

Cirka 880 bostäder är färdigställda. 1 000 bostäder planerades tidigare, men i dagsläget uppger Svenska Hem att de inte har för avsikt att bygga fler.

Kommande viktig händelse: Restpunkter för byggprojektet planeras att utföras under 2025. Förhandlingar om förvaltningsförutsättningar pågår. Utestående frågor i samverkansavtal finns.

Bilaga 2. Säkerhetsrapport

Sammanfattning av säkerhetsläget 2025-06-05

Hot Mot bolaget och dess verksamhet:

Denna rapport baseras på tillgänglig information från öppna källor såsom Polisen, MSB, media, Säkerhetspolisen (SÄPO) och Nationellt centrum för terrorhotbedömning (NCT). Kartläggningen tar hänsyn till bolagets verksamhet och fastigheter samt potentiella hotbilder som kan påverka dessa.

Sänkning av terrorhotnivån till förhöjt hot Från 4 till 3

Säkerhetspolischefen har den 23 maj beslutat att sänka terrorhotnivån från ett högt hot till ett förhöjt hot. Orsaken till beslutet är att hotbilden mot Sverige successivt har förändrats och att attentatshotet från våldsbejakande extremism dämpats under en tid.

Säkerhetspolischefens beslut grundar sig på de bedömningar Säkerhetspolisen kontinuerligt gör av terrorattentatshotet mot Sverige, och en aktuell strategisk bedömning som Nationellt centrum för terrorhotbedömning (NCT) har gjort.

– Den samlade bedömningen är att attentatshotet från våldsbejakande extremism är inte lika högt som det har varit tidigare. Propagandan mot Sverige som har varit hotdrivande, där Sverige pekats ut som ett islamfientligt land, har under en tid mattats av. Reaktionerna på propagandan som sprids är inte längre lika kraftiga och Sverige är inte längre utpekad som land, utan som en del av väst, säger säkerhetspolischef Charlotte von Essen.

Omvärldshändelser som tidigare varit hotdrivande bedöms samtidigt inte längre ha lika stor påverkan på terrorhotet som tidigare och flödet av underrättelser om attentatshot är inte lika högt.

Vid sidan av det har Säkerhetspolisen tillsammans med andra både under föregående år och i år genomfört flera insatser och vidtagit åtgärder som har bidragit till att minska attentatsplanering mot Sverige och reducerat handlingsutrymmet och tillväxten inom våldsbejakande extremism i Sverige.

Slutsats

Bolaget, dess fastigheter och verksamheter bedöms för närvarande inte utgöra prioriterade mål för en eventuell terrorattack. Detta inkluderar även projekt som Masthuggskajen och Halvöbygget, vilka inte anses vara prioriterade mål enligt NCT's bedömning för 2025. Inte heller bedöms bolaget vara en måltavla för Palestina- eller Hamasvänliga demonstrationer.

Rekommendationer

Fortsatt bevakning av säkerhetsläget och samarbete med relevanta myndigheter rekommenderas för att säkerställa en uppdaterad riskbedömning och skydd av bolagets intressen.

Överförda hot

Överförda hot definieras som situationer där en hyresgäst kan betraktas som ett potentiellt prioriterat mål, vilket indirekt kan påverka bolagets personal vid en terrorhandling. Efter genomförd granskning av hyresgäster har inga överförda hot identifierats. Granskningen är fortlöpande, och eventuella förändringar kommer att rapporteras omgående.

Åtgärder och vaksamhet

Bolagets personal uppmanas att fortsatt vara uppmärksamma och rapportera misstänkta beteenden, individer eller föremål till Polisen via telefon (114 14) eller webbplatsen (polisen.se).

- Särskild vaksamhet rekommenderas vid ansökningar om externa evenemang på bolagets mark samt vid förfrågningar om ritningar av bolagets fastigheter.
- Ovanliga telefonsamtal angående fastigheterna bör omgående rapporteras.

Säkerhetschefen bedriver fortsatt intensiv omvärldsbevakningen och förmedlar löpande relevant information. Kartläggningen av hotbilder är ett levande dokument som uppdateras kontinuerligt. Vid behov kommer ytterligare åtgärder och rekommendationer att delges personalen för att säkerställa medvetenhet och säkerhet.

Cyberhot

För att motverka risker för cyberangrepp har bolaget genomfört en utbildningsinsats i cyber- och informationssäkerhet under 2024. Totalt 14 mikroutbildningar har tillhandahållits till samtliga medarbetare, och denna insats är nu avslutad.

Brottslighet på Lindholmen

Antalet inbrott och tillgrepp, inklusive stölder av kopparrör och kablar från bolagets tomma lokaler, har minskat avsevärt. Även byggarbetsplatser där bolaget verkar har varit bättre skyddade än tidigare.

Detta förbättrade läge tillskrivs:

- Ökad nattlig bevakning av väktare med tjänstehundar.
- Hög synlighet från grannbolagens säkerhetsbolag i området (t.ex. Atrium Ljungberg och Castellum).

Information om brottslig verksamhet vidarebefordras kontinuerligt till polismyndigheten för att stödja deras arbete med att skapa en aktuell lägesbild och bistå vid behov.

RAKEL-systemet

Säkerhet & Beredskap på SLK har beslutat om att avbryta passning på RAKEL som är stadens reservkommunikationsmedel. Då hotnivån har sänkts från 4 till 3.

Infiltration

Se sammanfattning av säkerhetsläget 20250114.

Frågan om infiltration är dock ständigt aktuell och integreras löpande i säkerhetsarbetet.

Slutsats

Bolaget har vidtagit relevanta åtgärder för att hantera potentiella hot och säkerställa tryggheten för personal och verksamhet. Genom kontinuerlig omvärldsbevakning, utbildning och samarbete med relevanta aktörer stärks bolagets motståndskraft mot säkerhetshot.

Conny Backström

Operativ Säkerhetschef

Älvstranden Utveckling AB