

Nr 5/2015
Protokoll fört vid styrelsesammanträde i Älvstranden Utveckling AB
2015-10-23

Närvarande ledamöter

Mattias Jonsson
Magnus Nylander
Hanna Alexandersson, fr o m § 5
Lennart Duell
Håkan Hallengren, tjänstgörande för Joakim Larsson

Ej närvarande ledamot

Joakim Larsson

Närvarande suppleant

Martin Hellström

Ej närvarande suppleant

Babak Khosravi

Övriga närvarande

Lena Andersson, vd
Marika Ogrelius, vice vd
Mi Mathiesen, ekonomichef
Glenn Johannesson, adjungerad personalrepresentant Unionen
Joel Gustafsson, adjungerad personalrepresentant Saco
Helena Wingbro Ågren, vd-assistent
Helena Fagertun, arkivarie
Ulrika Palmblad, chef Fastighetsutveckling, § 8-9
Hanna Areslätt, projektchef, § 12
Mia Edström, Stadsbyggnadskontoret, § 12

Protokollförare

Birgitta Palmgren

§ 1

Öppnades sammanträdet av ordföranden.

§ 2

Anmälde vd frågan om bolagets deltagande i Mipim att behandlas efter föredragningslistans punkt 24. Global Gate Masthuggskajen.

Anmälde ordförande tre Övriga frågor; Damen Shiprepair, Kranarna och Kungsholm.
Fastställdes därefter dagordningen enligt BILAGA A.



§ 3

Utsågs Magnus Nylander att jämte ordföranden justera protokollet.

§ 4

Styrelsen beslutade att

- jäv inte föreligger för någon beträffande föredragningslistans punkter.

§ 5

Genomgicks och beslutades protokoll från

- styrelsesammanträden 2015-09-18 i Älvstranden Utveckling AB, Norra Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB.

Antecknades att Hanna Alexandersson anlände till mötet under denna punkt.

§ 6

Genomgick Mi Mathiesen budget 2016 för Älvstranden-koncernen enligt underlag presenterat i BILAGA 1 till STYRELSEHANDLING 6 samt BILAGA B till detta protokoll.

Beslutade styrelsen att

- fastställa budget för Älvstranden-koncernen avseende helåret 2016 enligt underlag presenterat i BILAGA 1 till STYRELSEHANDLING 6 samt BILAGA B till detta protokoll.
- ge ekonomichefen i uppdrag att vid nästa möte redovisa ekonomiska scenarier som sträcker sig fram till 2035.

§ 7

Genomgick vd ärendet gällande Jämställdhetsplan 2016 för koncernen Älvstranden Utveckling AB enligt underlag presenterat i BILAGA 1 till STYRELSEHANDLING 7

Beslutade styrelsen därefter att

- godkänna Jämställdhetsplan 2016 för Älvstrandenkoncernen enligt underlag redovisat i BILAGA 1 till STY RELSEHANDLING 7.

Antecknades att Ulrika Palmblad Gröön anlände till mötet under denna punkt.

vt



§ 8

Genomgick Ulrika Palmblad ärendet rörande Arrendeanvisningar Temporära Bostäder enligt underlag presenterat i STYRELSEHANDLING 8 inklusive BILAGA 1- 5 samt BILAGA C till detta protokoll.

Styrelsen diskuterade ärendet och beslutade därefter att

- godkänna en investeringsram om maximalt 70 mnkr inklusive moms för infrastruktur- och allmänplatsåtgärder för temporära bostäder på och invid Kvillepiren i Frihamnen enligt underlag presenterat i STYRELSEHANDLING 8 inklusive BILAGA 1-5 samt BILAGA C till detta protokoll
- investeringsramen ska vara knuten till en exploatering om minimum 25.000 kvm BTA.

§ 9

Genomgick Ulrika Palmblad ärendet rörande Försäljning av Kinesiska Muren enligt underlag presenterat i STYRELSEHANDLING 9

Efter diskussion beslutade styrelsen därefter att

- enligt beslut i kommunstyrelsen 2015-02-18 godkänna försäljning av Kinesiska Muren till Higab för 3,2 mnkr enligt underlag presenterat i STYRELSEHANDLING 9.

Antecknades att Ulrika Palmblad Gröön lämnade mötet efter denna punkt.

§ 10

Genomgick ordförande ärendet rörande förslag på datum för styrelsesammanträden 2016 i Älvstranden Utveckling AB, Norra Älvstranden Utveckling AB samt Södra Älvstranden Utveckling AB enligt underlag presenterat i BILAGA 1 till STYRELSEHANDLING 10

Efter diskussion beslutade styrelsen därefter att

- fastställa datum för styrelsesammanträden 2016 i Älvstranden Utveckling AB, Norra Älvstranden Utveckling AB samt Södra Älvstranden Utveckling AB enligt underlag presenterat i BILAGA 1 till STYRELSEHANDLING 10.

§ 11

Efter diskussion beslutade styrelsen att

- hänskjuta frågan om utvärderingen av sitt eget arbete, utvärderingen av vd samt utvärderingen av bolaget till nästa styrelsesammanträde
- förslaget till politisk analys som tagits fram av presidiet ska distribueras till samtliga i styrelsen.

Antecknades att Hanna Areslätt och Mia Edström anlände till mötet under denna punkt.

§ 12

Genomgick Hanna Areslätt och Mia Edström informationsärendet rörande Lägesrapport Frihamnen enligt underlag presenterat i BILAGA D till detta protokoll. Informationen kommer även att lämnas i byggnads- respektive trafiknämnden.

En sammanfattning av workshoparbetet vår/sommar 2015 inför detaljplan av Frihamnens första etapp kan läsas under www.alvstaden.goteborg.se/frihamnen.

Styrelsen förklarade sig därefter nöjda med en bra och tydlig information.

Antecknades att Hanna Areslätt och Mia Edström lämnade mötet efter denna punkt.

§ 13

Genomgick vd informationsärendet rörande Lägesrapport Lindholmshamnen enligt underlag presenterat i BILAGA E till detta protokoll.

Styrelsen förklarade sig därefter nöjda med informationen.

§ 14

Genomgick vd informationsärendet rörande fastighetsförsäljning av tomträtten Tingstadsvassen 31:5 enligt underlag presenterat i STYRELSEHANDLING 14 inklusive BILAGA 1.

Efter fastighetsnämndens hörande återkommer frågan till styrelsen som beslutsärende.

En åtgärdsplan för hantering av befintliga hyresgäster presenteras vid nästa sammanträde.

Styrelsen förklarade sig därefter nöjda med informationen.

§ 15

Genomgick vd informationsärendet rörande fastighetsförsäljning av Plejadgatan samt Smedjan enligt underlag presenterat i STYRELSEHANDLING 15 inklusive BILAGA 1-4.

Efter fastighetsnämndens hörande återkommer frågan till styrelsen som beslutsärende.

Styrelsen förklarade sig därefter nöjda med informationen.



§ 16

Genomgick vd informationsärendet rörande markanvisning för restaurangverksamhet på Lindholmen 40:1 enligt underlag presenterat i STYRELSEHANDLING 16 inklusive BILAGA 1.

Vd informerade att det eventuellt finns en aktör som är beredd att förhyra samtliga lokaler i Lindholmshamnen inklusive restaurangbyggnaden.

Efter fastighetsnämndens hörande återkommer frågan till styrelsen som beslutsärende.

Styrelsen förklarade sig därefter nöjda med informationen.

§ 17

Genomgick vd informationsärendet rörande direktanvisning av Älvstrandens andel av Lindholmshamnen enligt underlag presenterat i BILAGA F till detta protokoll.

Styrelsen förklarade sig därefter nöjda med informationen.

§ 18

Genomgick vd informationsärendet rörande direktanvisning av sista etappen av Skeppsbron enligt underlag presenterat i BILAGA G till detta protokoll.

Styrelsen förklarade sig därefter nöjda med informationen.

§ 19

Genomgick vd informationsärendet rörande direktanvisningar för Frihamnen enligt underlag presenterat i BILAGA H respektive BILAGA I till detta protokoll.

Vice ordförande framförde åsikten att bolaget borde vara restriktivt med direktanvisningar eftersom de områden det gäller sannolikt är intressanta för många investorer.

Styrelsen förklarade sig därefter nöjda med informationen.

§ 20

Genomgick vd informationsärendet rörande PEABs bodar på Lindholmskajen enligt underlag presenterat i STYRELSEHANDLING 20 inklusive BILAGA 1.

Styrelsen förklarade sig därefter nöjda med informationen.



§ 21

Av tidsskäl beslutade styrelsen att

- Göteborg&Co:s presentation rörande utvärdering av Volvo Ocean Race ska sändas ut (BILAGA J till detta protokoll)
- eventuella frågor tas upp vid nästa sammanträde.

§ 22

Genomgick vd informationsärendet rörande Samarbetsavtal med Chalmers.

Samarbetsavtal rörande FoU, forskning, kunskapsutbyte och attraktivitet. Kostnad 2-3 mnkr på en tvåårsbasis.

§ 23

Genomgick vd informationsärendet Handlingsplan NMI enligt underlag presenterat i STYRELSEHANDLING 23.

Unionens arbetstagarrepresentant informerade om avsikten att till nästa sammanträde inkomma med förslag på ytterligare åtgärd utöver informerad handlingsplan.

Styrelsen förklarade sig därefter nöjda med informationen.

§ 24

Genomgick vd informationsärendet rörande Global Gate Masthuggskajen enligt BILAGA K till detta protokoll.

Styrelsen förklarade sig därefter nöjda med informationen.

§ 25

Vd informerade om att underlag rörande bolagets medverkan i Mipim 2016 kommer att läggas fram för beslut vid nästkommande styrelsemöte.

§ 29

Information till styrelsen

I det fall muntlig information kommer att lämnas på mötet önskar styrelsen att den handling som sänds ut ändå ger en kortfattad information om vad presentationen kommer att innehålla.

Kungsholm

Älvstranden har lämnat ett definitivt besked att vi inte längre erbjuder en temporär kajplats. Det är viktigt att en gång för alla sätta punkt. Beslutet är även baserat bl a på att miljöförvaltningen anser det mycket olämpligt att lägga fartyg vid den aktuella kajen.

Damen Shipyard

Likvidatorn har sagt upp Damen Shipyards hyresavtal, något som vi inte kommer att acceptera. Fortsatt intresse finns för att driva varvet vidare. Inom kort kommer en avsiktsförklaring tecknas med en operatör.

Kranarna

Volvo, Serneke och Stena har bildat konsortium och har som förslag att via avtal med Älvstranden lämna pengar för köp av kranarna. Beloppet ska täcka inköpet samt underhåll och på detta sätt räddas tre kranar. Arbete pågår för att rädda motorena så att kranarna går att använda.

Ordföranden förklarade därefter mötet, som pågått klockan 13.00 – 16.30, med paus 14.00 – 14.10, avslutat.

Nästa ordinarie styrelsesammanträde äger rum fredagen den 27 november klockan 13.00 i bolagets lokaler, Götaverksgatan 10.

Vid protokollet



Birgitta Palmgren

Justeras:



Mattias Jonsson



Magnus Nylander

STYRELSESAMMANTRÄDE 2015-10-23

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING AB
 NORRA ÄLVSTRANDEN UTVECKLING AB
 SÖDRA ÄLVSTRANDEN UTVECKLING AB

FÖREDRAGNINGSLISTA

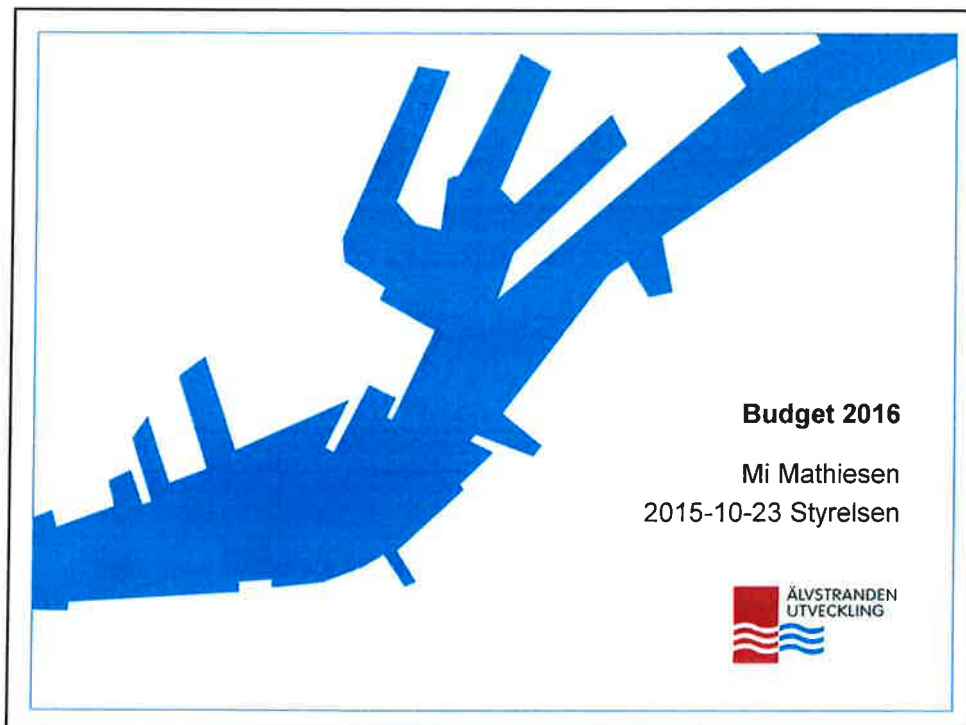
- | | | |
|----|---|------------|
| 1. | Mötets öppnande | Ordförande |
| 2. | Fastställande av dagordning | Ordförande |
| 3. | Utseende av justeringsman att jämte ordförande justera dagens protokoll | Ordförande |
| 4. | Fråga om jäv föreligger på någon av föredragningslistans punkter | Ordförande |
| 5. | Protokoll från styrelsemöte 2015-09-12 i Älvstranden Utveckling AB, Norra Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB | Ordförande |

Beslutsärenden

- | | | |
|-----|---------------------------------------|---------------|
| 6. | Budget 2016 | Mi Mathiessen |
| 7. | Jämställdhetsplan 2016 | VD |
| 8. | Arrendeanvisningar Temporära bostäder | VD |
| 9. | Försäljning av Kinesiska Muren | VD |
| 10. | Datum för styrelsesammanträden 2016 | Ordförande |

Informationsärenden

- | | | |
|-----|--|------------------|
| 11. | Styrelsens utvärdering av sitt eget arbete, vd och bolaget | Ordförande |
| 12. | Lägesrapport Frihamnen | (12-24) VD m.fl. |
| 13. | Lägesrapport Lindholmshamnen | |
| 14. | Fastighetsförsäljning – tomträten Tingstadsvassen 31:5 | |
| 15. | Fastighetsförsäljning – Plejadgatan och Smedjan | |
| 16. | Markanvisning för restaurangverksamhet (Lindholmen 40:1) | |
| 17. | Direktanvisning – Älvstrandens andel av Lindholmshamnen | |
| 18. | Direktanvisning – Skeppsbron, sista etappen | |
| 19. | Direktanvisning – Frihamnen | |
| 20. | PEABs bodar på Lindholmskajen | |
| 21. | Utvärdering av Volvo Ocean Race | |
| 22. | Samarbetsavtal med Chalmers | |
| 23. | Handlingsplan NMI | |
| 24. | Global Gate Masthuggskajen | |
| 25. | Övriga frågor | Ordförande |



Älvstranden Utveckling Budget 2016			
	Aug 2015 Prognos	2016 Budget	2015 Budget
Fastighetsutveckling			
Hysesintäkter	376,7	334,8	386,8
Driftskostnader	-66,2	-62,9	-73,3
Underhållskostnader	-16,1	-20,0	-18,7
Övriga fastighetskostnader	-23,4	-24,7	-23,4
Personal- och förvaltningskostnader	-14,9	-20,3	-14,9
Summa fastighetskostnader	-120,6	-127,9	-130,3
Driftsöverskott före avskrivningar	256,1	206,9	256,5
Avskrivningar	-127,4	-124,1	-134,4
Resultat fastighetsförvaltning	128,7	82,8	122,1

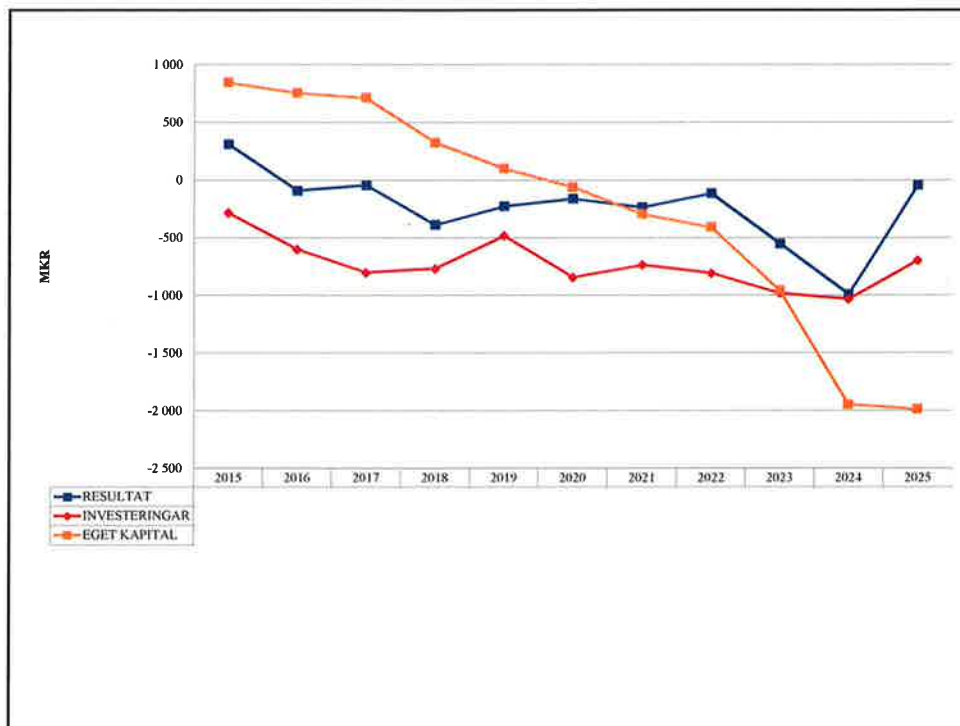
FORTSÄTTNING			
Utveckling			
Värdeskapande aktiviteter	-5,8	-16,2	-10,8
FoU hållbar stadsutveckling	-3,3	-3,8	-3,3
Utvecklings- och administrationskostnader	-6,0	-19,4	-7,0
Resultat stadsutveckling	-15,1	-39,4	-21,1
Intäkter fastighetsförsäljning	873,8	0,0	0,0
Kostnad sålda fastigheter	-520,7	0,0	0,0
Resultat fastighetsförsäljningar	353,1	0,0	0,0
Volvo Ocean Race	-9,0	0,0	-8,0
Gemensamma administrationskostnader	-68,0	-80,7	-68,0
Övriga rörelseintäkter	3,0	0,0	0,0
Övriga rörelsekostnader	-10,0	0,0	0,0
Rörelseresultat	382,7	-37,3	25,0
Finansnetto	-70,0	-68,0	-105,0
Resultat efter finansnetto	312,7	-105,3	-80,0
Skatt	20,1	15,3	10,0
Redovisat resultat	332,8	-90,0	-70,0

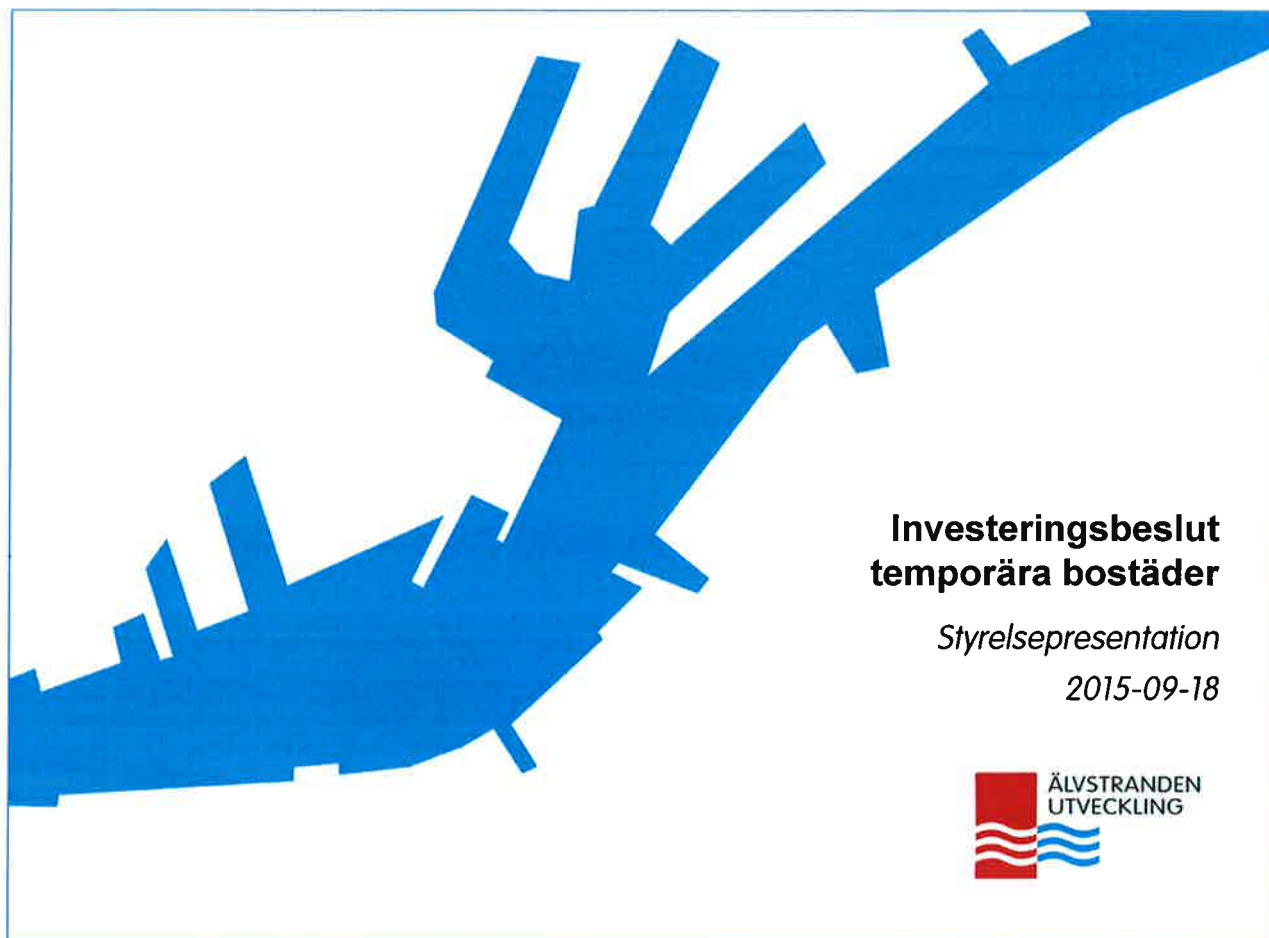
FORTSÄTTNING INKLUSIVE TRANSAKTIONER			
Utveckling			
Värdeskapande aktiviteter	-5,8	-16,2	-10,8
FoU hållbar stadsutveckling	-3,3	-3,8	-3,3
Utvecklings- och administrationskostnader	-6,0	-19,4	-7,0
Resultat stadsutveckling	-15,1	-39,4	-21,1
Intäkter fastighetsförsäljning	873,8	67,0	0,0
Kostnad sålda fastigheter	-520,7	0,0	0,0
Resultat fastighetsförsäljningar	353,1	67,0	0,0
Volvo Ocean Race	-9,0	0,0	-8,0
Gemensamma administrationskostnader	-68,0	-80,7	-68,0
Övriga rörelseintäkter	3,0	0,0	0,0
Övriga rörelsekostnader	-10,0	0,0	0,0
Rörelseresultat	382,7	29,7	25,0
Finansnetto	-70,0	-68,0	-105,0
Resultat efter finansnetto	312,7	-38,3	-80,0
Skatt	20,1	15,3	10,0
Redovisat resultat	332,8	-23,0	-70,0

BALANSRÄKNING	2016-12-31	2015-12-31	2015-08-31	2014-12-31
Fastigheter (Mask o inv)	3 803,9	3 267,0	3 772,0	3 814,4
Pågående nyanläggningar	150,0	183,0	183,0	96,9
Finansiella anl.tillg.	0,5	0,5	0,5	0,6
Uppskjuten skattefordran	0,0	0,0	0,0	0,0
Kortfristiga fordringar	230,0	234,6	234,6	144,9
Likvida medel	20,0	20,0	0,0	148,3
Tillgångar	4 204,4	3 705,1	4 190,1	4 205,1

BALANSRÄKNING	2016-12-31	2015-12-31	2015-08-31	2014-12-31
Eget kapital	754,4	844,4	508,6	511,6
<i>Soliditet</i>	<i>17,9%</i>	<i>22,8%</i>	<i>12,1%</i>	<i>12,2%</i>
Räntebärande skulder	3 125,7	2 365,7	3 065,7	3 081,5
Uppskjuten skatteskuld	170,0	160,0	183,0	200,4
Reservering fastighetsaffärer	58,1	135,0	165,6	180,9
Ej räntebärande skulder	96,2	200,0	267,2	230,7
Skulder & Eget kapital	4 204,4	3 705,1	4 190,1	4 205,1

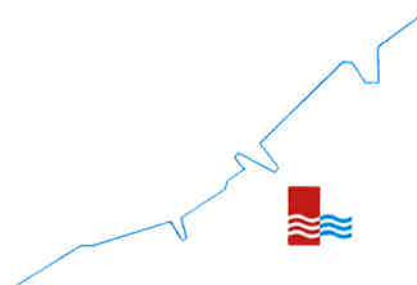
Älvstranden Utveckling AB			
Sammanställning investeringar 2016 (mnkr)			
Område	Byggnad	Beskrivning	MNKR
		Markförvärv	406
Underhåll		Underhåll på befintliga fastigheter enligt K3	51
Frihamnen	Temporära bostäder	Förberedelser, vatten, avlopp mm	50
Järnvågen		DPL Järnvågsgatan etapp 1 egna kostnader	12
Frihamnen		Markmiljösanering etapp 1 (Preliminärt)	10
Lindholmen		Utökning Santosskolan	10
Frihamnen		Intern områdesplanering & uppföljning DPL etapp 1	6
Lindholmen		Detaljplan Karlavagnsplatsen	6
Lindholmen	Urban Cribs	Pålning samt omläggning VA	6
Skeppsbron		DPL Skeppsbron kvarter (genomförande)	6
INVESTERINGAR > 5 MNKR			563

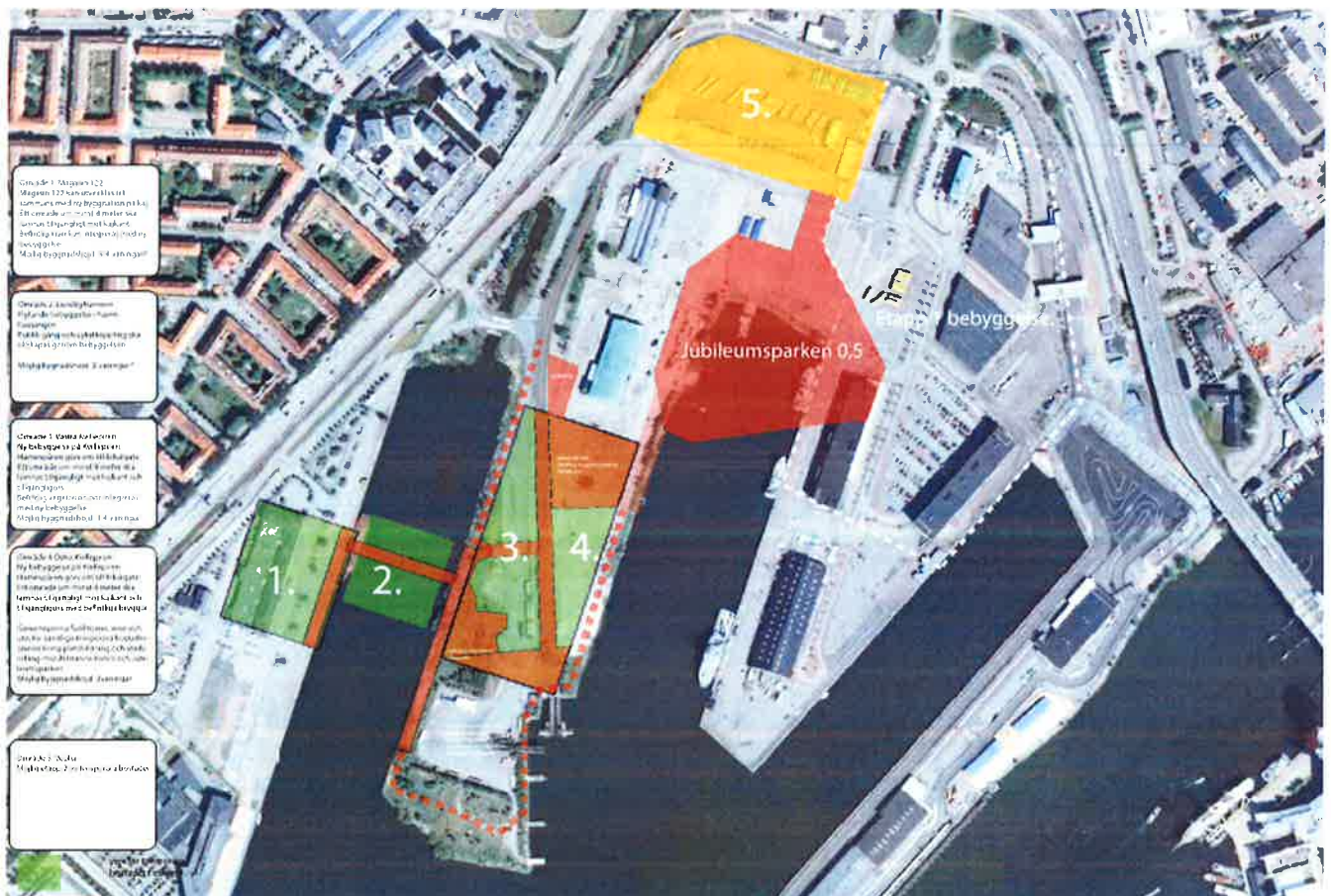
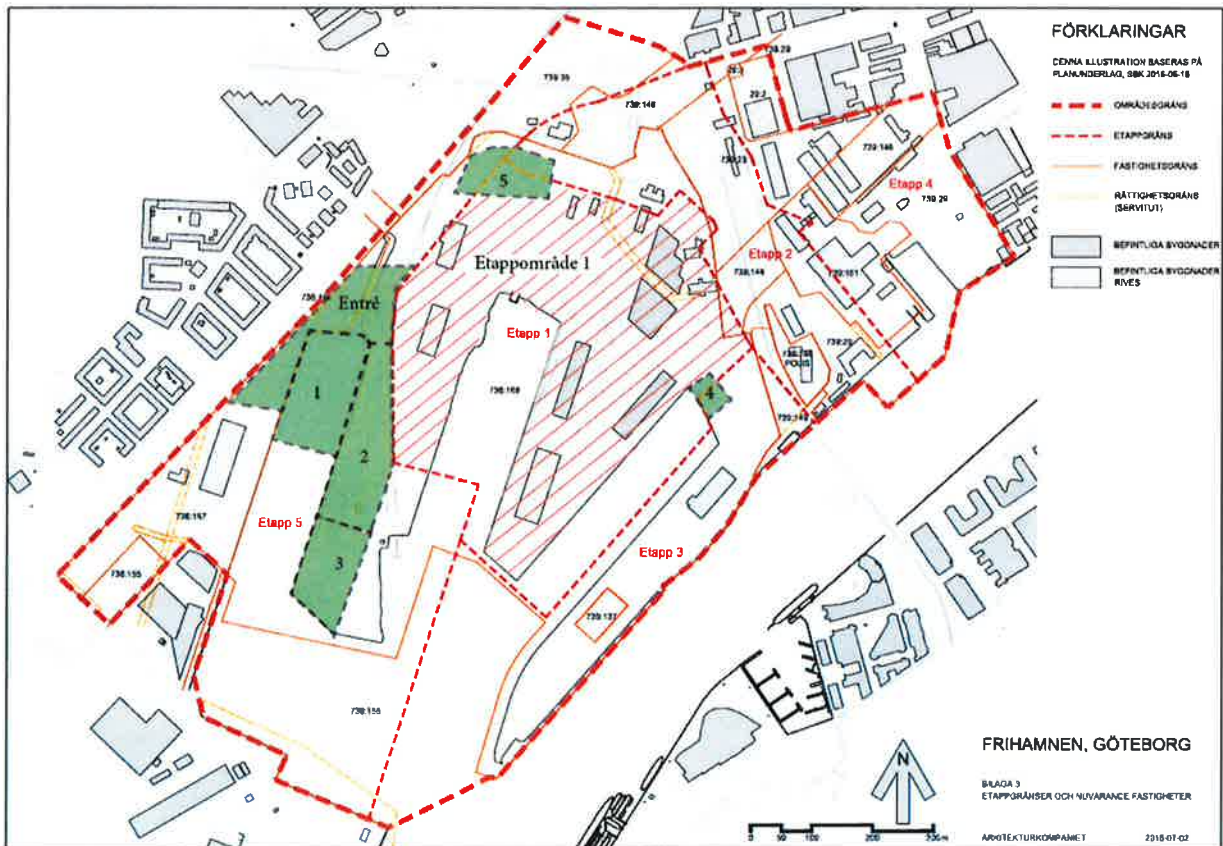




Bakgrund

- Inventering av mark för temporära bostäder
- Arbetat vidare med de områden på Kvillepiren som ligger utanför riskzonen för Hamnbanan/Lundbyleden, område 1-3 i presentationen från september
- "Masterplan" för området
- Den temporära staden







- 17 -



- 18 -

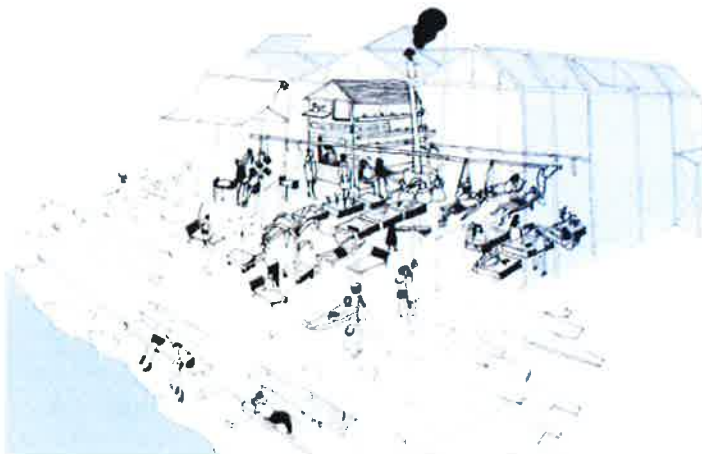
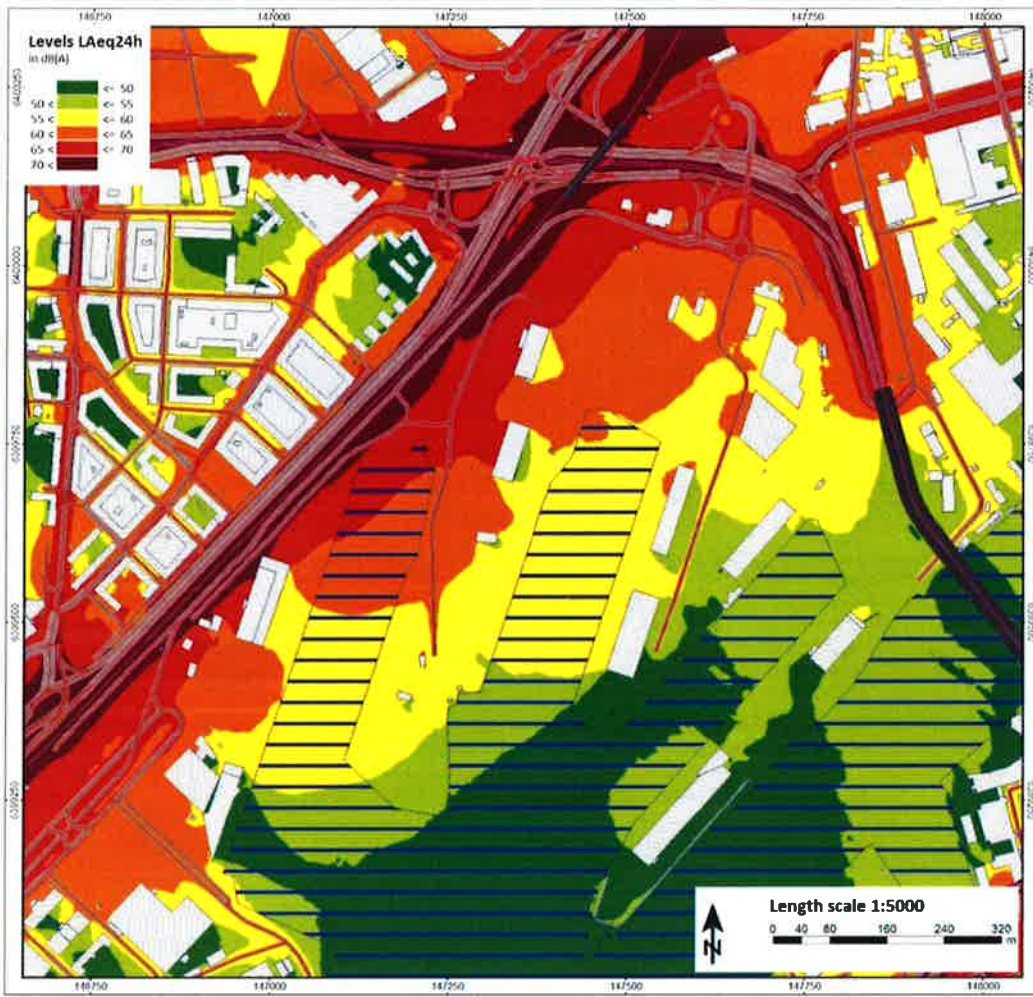




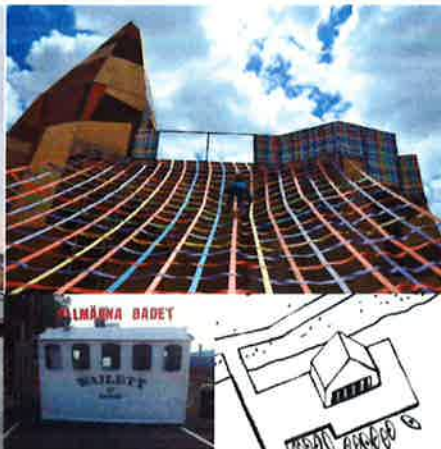
Beskrivning

- Buller och stabilitet
- Knyta ihop med det som pågår i Jubileumsparken
- Omsorg om de offentliga ytorna ger möjlighet att skapa en rik genomströmning av människor i området
- Försörjning fjärrvärme, el och VA
- Allmänplats-åtgärder
- Ca 25 000 kvm BTA bostäder
- Studenter, företagsboende, nyanlända familjer, ensamkommande barn
- Arrendeanvisning på 15 år





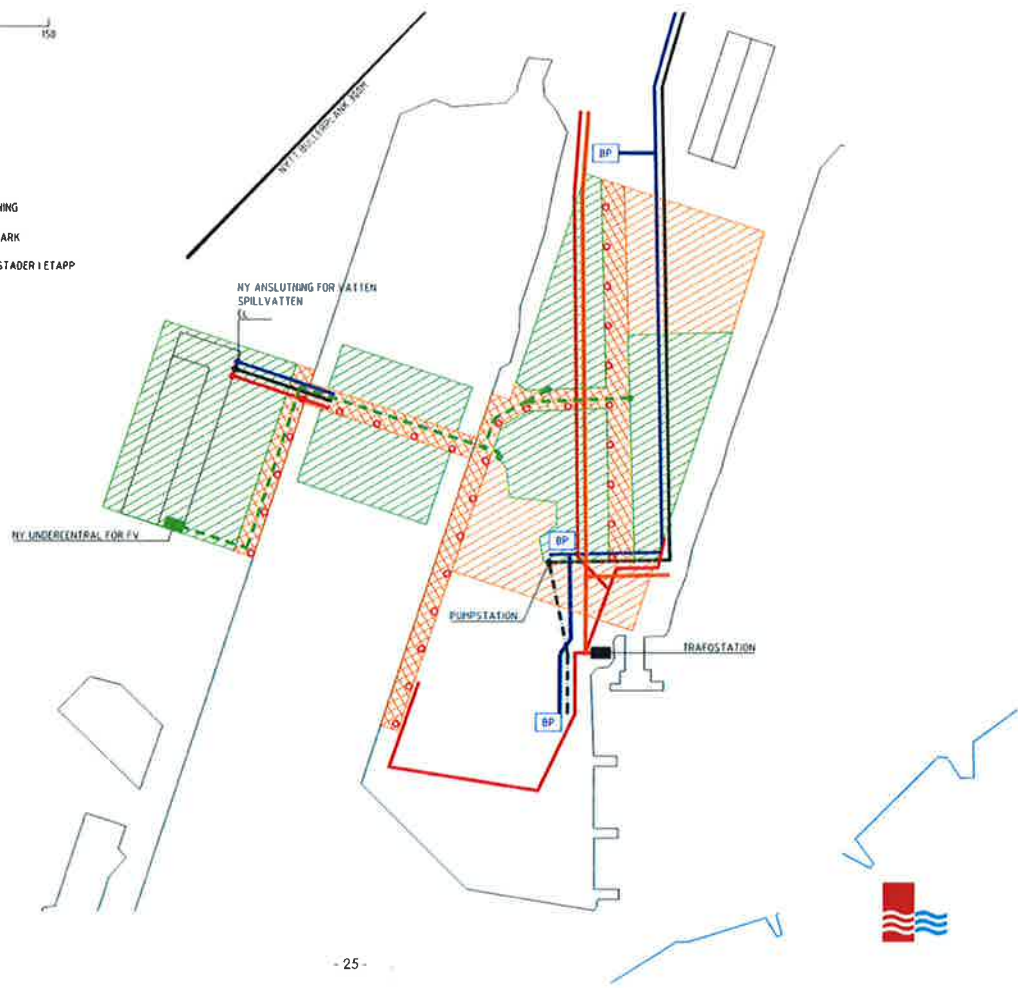
Green House / common kitchen community center





SKALA 1:2000 (A3)
DATUM 15-10-15

- VATTENLEDNING
- BEF DAGVATTENLEDNING
- - - NY FJÄRRVÄRMELEDNING
- - - SPILLVATTENLEDNING
- TRYCKT SPILLVATTENLEDNING
- LÅGSPÄNNINGSLEDNING I MARK
- YTOR FÖR TEMPORÄRA BOSTADER I ETAPP
- PUBLIKA RUM
- VÄGSTRÅK
- BP BRANDPOST
- BELYSNINGSSTOLPE



TOTAL (including Pioneer Housing and Floating City)
Total Floor Area (TFA) - 24 825 m²

LIVING
Total 20 515 m² (83 %)
Living Space for 700 Person

COMMERCIAL & PUBLIC SPACES
Total 4 310 m² (17 %)
for Studios, Community Center, Shops, Office, Artist's Workshop, Restaurant, Takeaway, Barber, Workshop, Common Room, etc

PIONEER HOUSING
Living Space for 100 Person

FLOATING CITY
to specify

- LEGEND**
- Public Building / Work
 - Original Floor for Public or Commercial Use

Area G - 3 600 m²
TFA: 3 600 m²
Total Floor Area (TFA): 3 325 m²
Floors 2
Density (TFA Area): 1.5
Living: 85 %
Commercial: 15 %

Area A - 2 165 m²
TFA: 2 800 m²
Floors 3
Density: 1.5
Living: 100%
Commercial: 0 %



Area D - 2 800 m²
TFA: 3 980 m²
Floors 3
Density: 1.5
Living: 65 %
Commercial: 35 %



Area B - 2 300 m²
TFA: 3 770 m²
Floors 3 (1 Public, 2 Private)
Density: 1.7
Living: 63 %
Commercial: 37 %



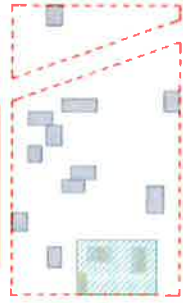
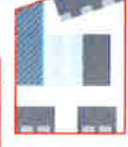
Area E - 2 640 m²
TFA: 3 940 m²
Floors 3
Density: 1.5
Living: 83 %
Commercial: 17 %



Area C - 1 750 m²
TFA: 2 670 m²
Floors 3
Density: 1.5
Living: 100 %
Commercial: 0 %



Area F - 3 070 m²
TFA: 4 350 m²
Floors 3
Density: 1.5
Living: 90 %
Commercial: 10 %



Area P - 8 755 m²
TFA: 3 975 m²
Floors 1-2
Density: 0.5
Living: 80 %
Public: 20 %

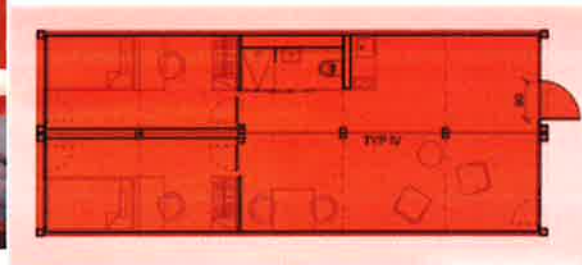


- 27 -



- 28 -

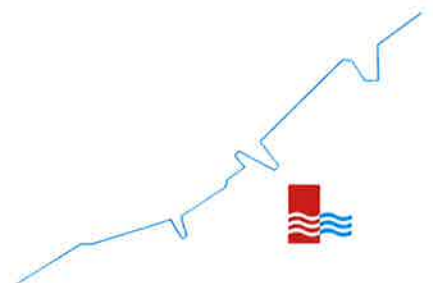




- 29 -

Möjligheter/fördelar

- Arrendeanvisning av 3-5 delområden, kanske fler
- Olika grupper av boende skapar möjlighet till social blandning och integration
- Vi bygger den temporära staden i Frihamnen – ger möjlighet till att utveckla metoder inom stadsutveckling
- Förhållandevis många bostäder
- Allmänplats – Platsbyggnad – Attraktiv och spännande boendemiljö tillsammans med öppenhet för allmänheten

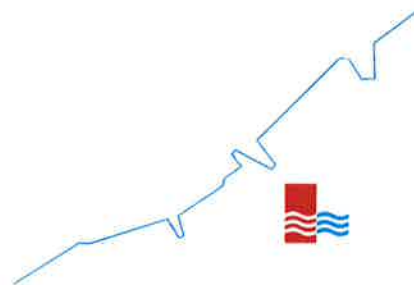


Ekonomi

- Budgetram 70 mnkr
- Inga nuvarande intäkter
- Föreslagen markhyra till blivande aktörer
- Differentiering möjlig
- Drift av allmän plats

31

- 31 -

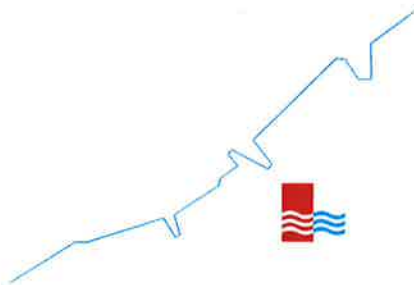


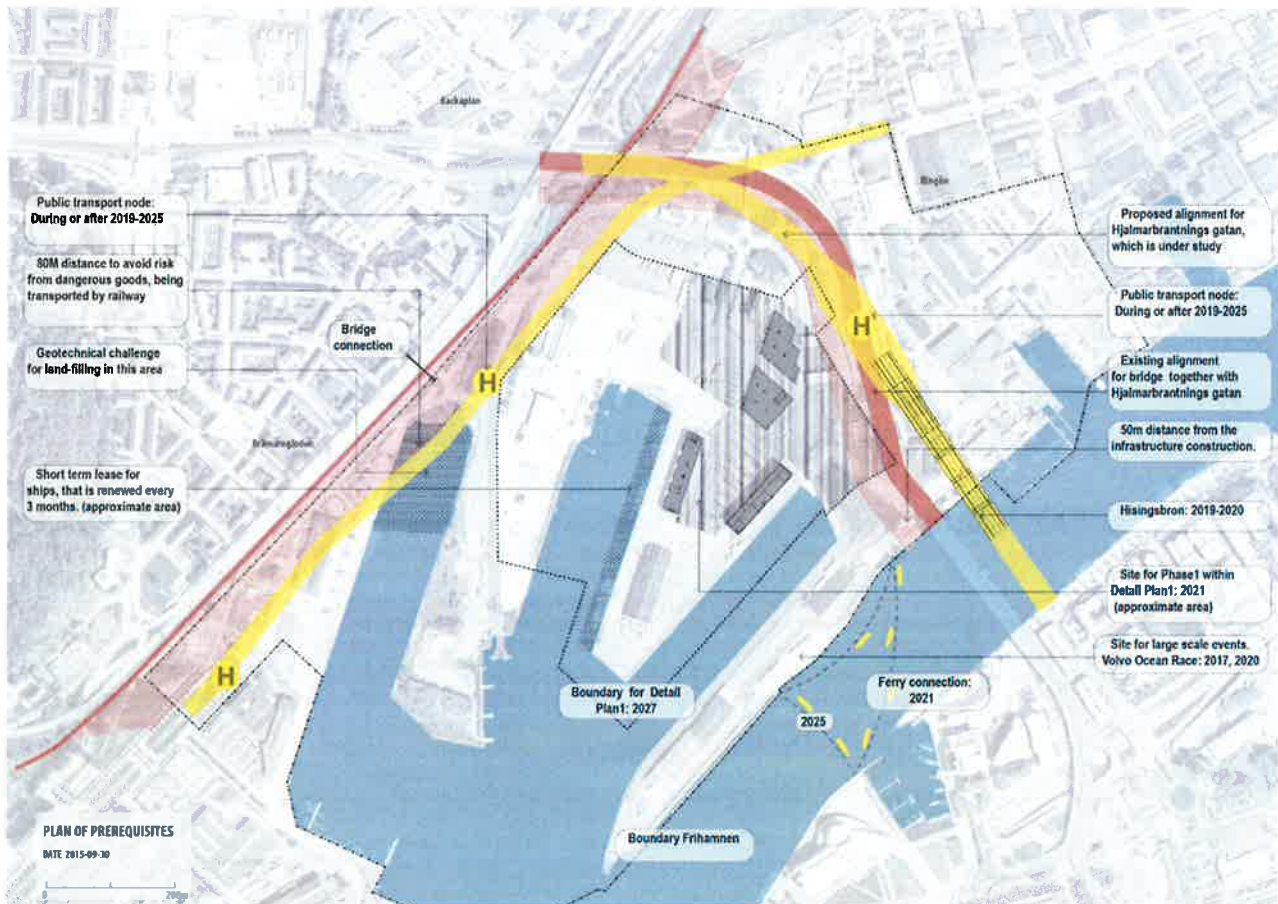
Risker

- Spårvagnsförläggning
- Kaj utanför Kajskjul 122
- Att blivande aktörer inte kan finansiera sin investering
- Olika myndighetsbeslut och bestämmelser kan motverka intentionerna
- Hamnverksamhet

32

- 32 -

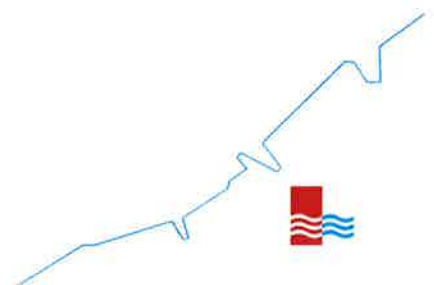




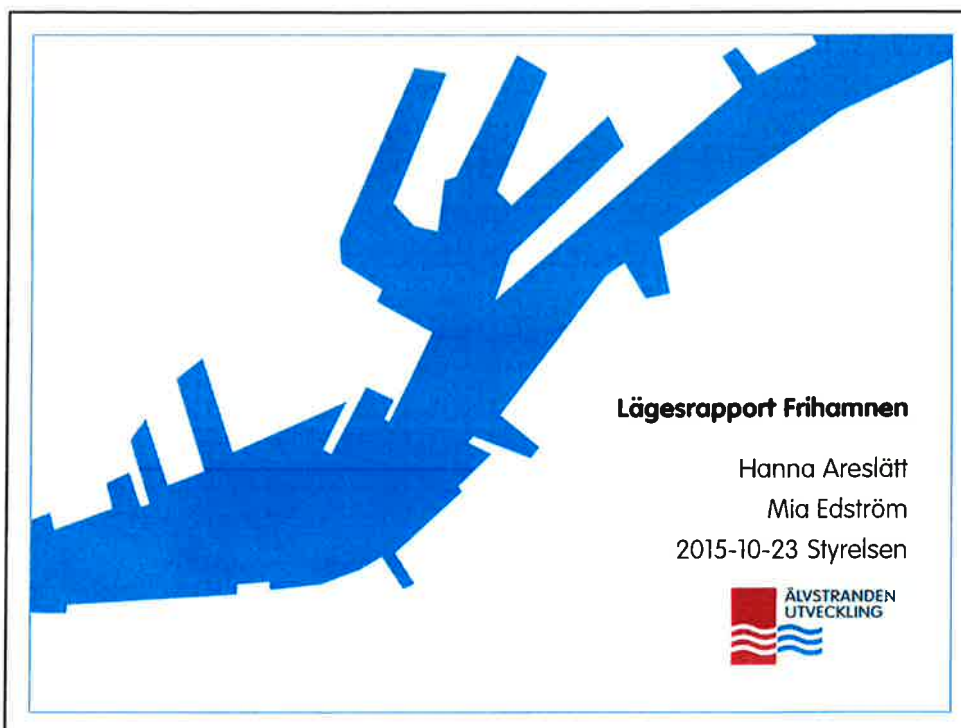
- 33 -

Preliminär tidplan

- Beslut om investering i styrelsen 23/10
- Information om "arrendeanvisning" i styrelsen 27/11
- "Arrendeanvisning" läggs ut i december
- Inkomna svar utvärderas i månadskiftet jan/feb. Tilldelning i februari
- Arbeten med infrastruktur och allmän plats påbörjas i mars
- Första etableringen av bostäder, under hösten 2016







"Frihamnen är strategiskt viktig för innerstaden att växa över älven.... Området ska vara en knutpunkt med ett innehåll av arbetsplatser, socialt blandat boende och god kollektivtrafik. Här ska vi bygga tätt och stadsmässigt blandat."

Vi ska kraftsamla inför jubileet genom att utveckla en första etapp.... Centrala frågor för RiverCity 2021 är att visa hur bostäder, arbetsplatser och service kan integreras i en modern innerstadsmiljö... Vid vattnet ska en jubileumspark skapas."

Fokus: socialt blandat boende, mobilitet, handel, platsbyggnad, täthet/samnyttjande/ fastighetsindelning

- 38 -



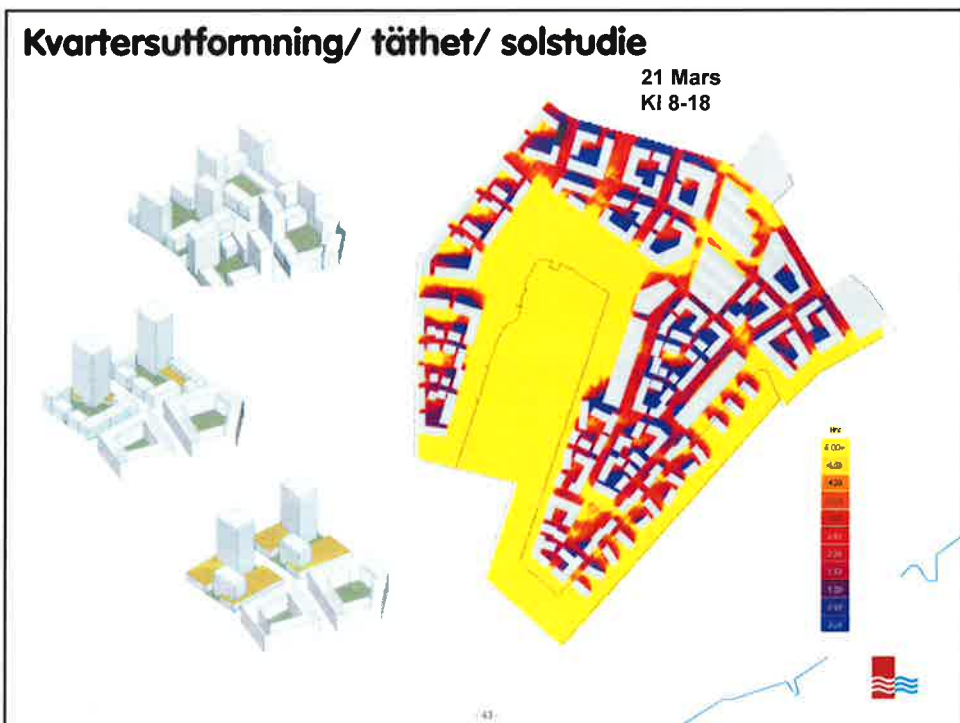
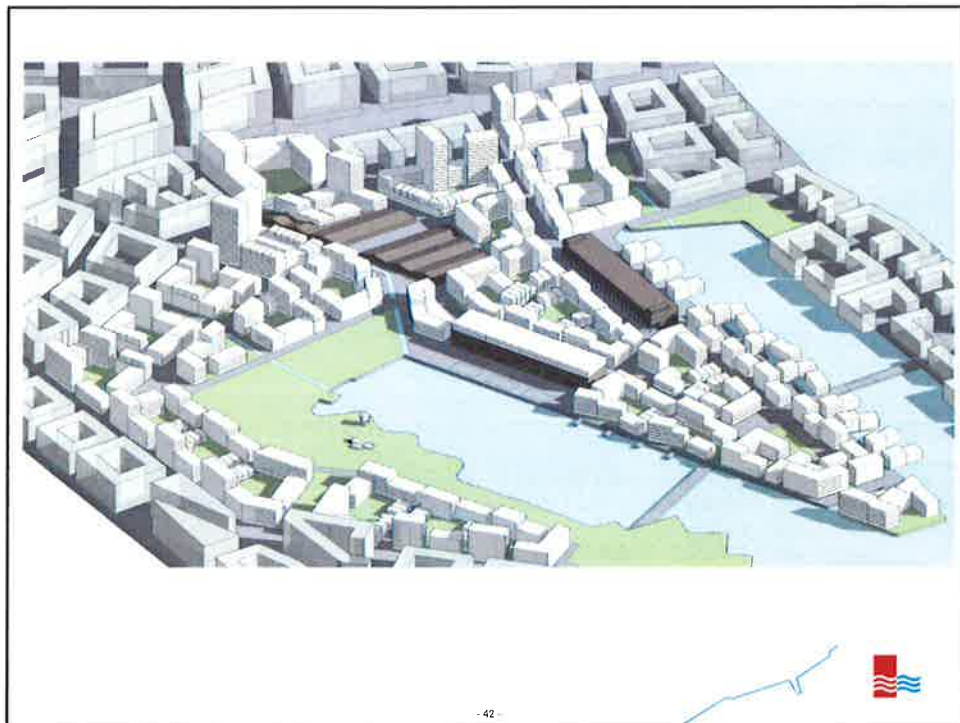
- 39 -



Mobilitetslösningar – Frihamnspaketet

- Bilpool
- Biluthyrning
- Lastcykelpool
- Cykelparkering
- Lånecykel
- Förstärkta broar
- Kollektivtrafikslina
- Godsleverans med mikroterminal
- Välkomstpaket
- Digital tjänsteplattform
- Älvskyttel





Nyckeltal

15 000 boende
15 000 arbetsplatser
3 000 parkeringsplatser
50/50 hyresrätt/ bostadsrätt

Bruttoarea, BTA 1 600 000 m²
Bostadsyta, BOA 670 000 m²
Lokalyta, LOA 500 000 m²



Prisnivå – prisnivå april 2013 för alla kostnader och intäkter
Avgränsningar – Spårväg, Jubileumspark och nedsänkning av
Lundbyleden/Hamnbanan ingår inte i kalkylen

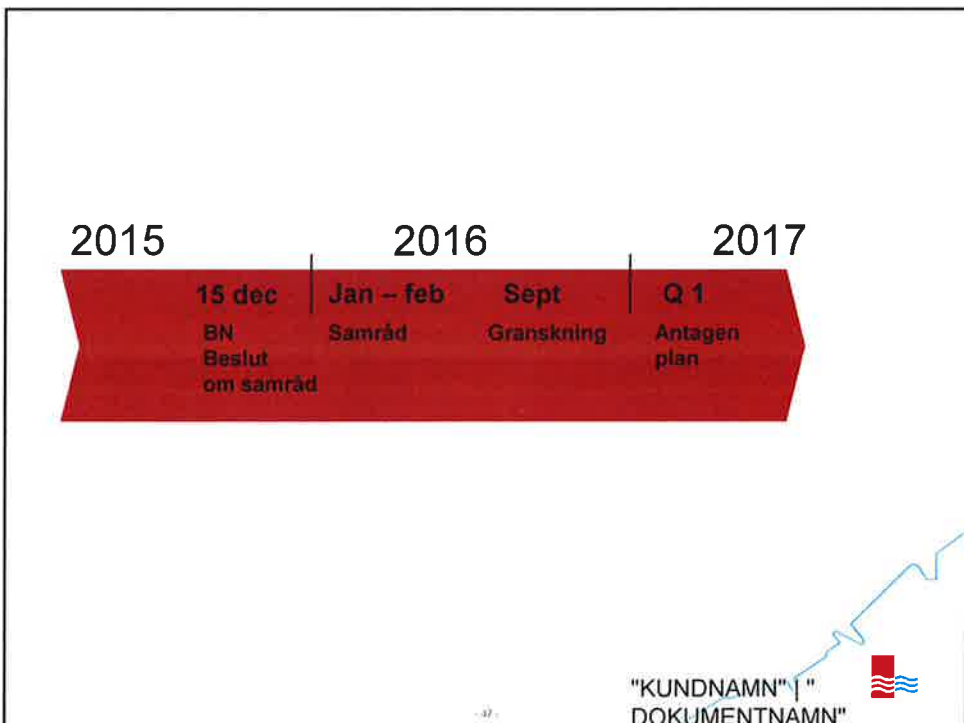
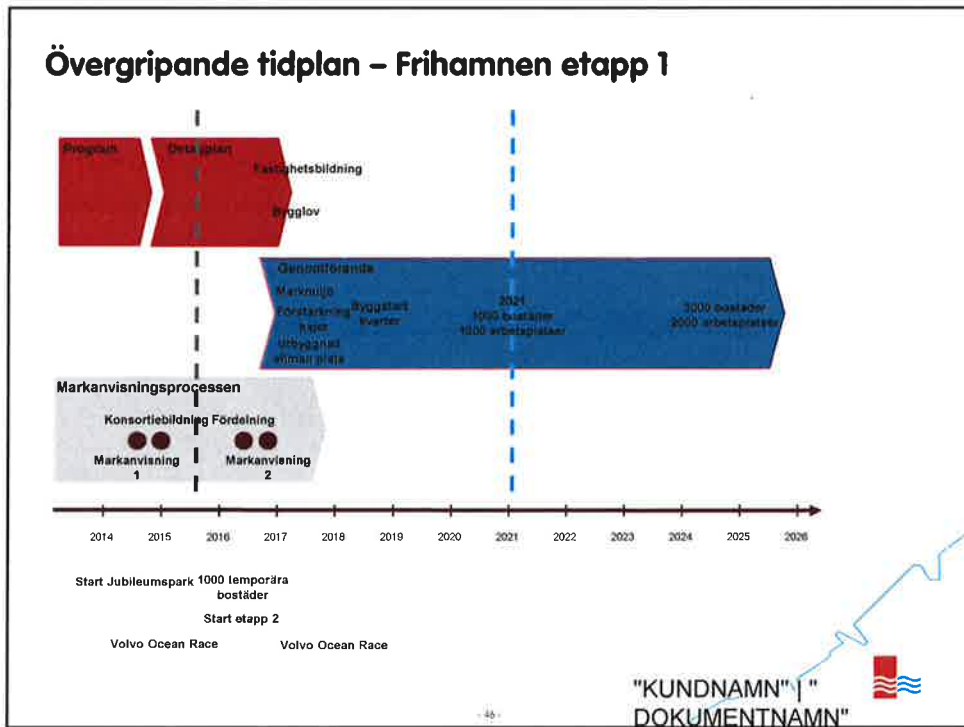
- 44 -

Exploateringsekonomi – 2013 års penningvärde

"Byggrättsvärde"

Etapp	Värde före exploateringskostnader	Exploateringskostnader (avrundade siffror)	Resultat
1	908 826 641	-869 120 000	39 706 641
2	724 251 268	-177 480 000	546 771 268
3	508 741 744	-604 656 000	-95 914 256
4	589 289 100	-479 310 000	109 979 100
5	742 205 541	-689 250 000	52 955 541
Totalt	3 473 314 294	-2 819 816 000	653 498 294

- 45 -







Aktuellt läge Lindholmshamnen

Intensivt arbete enligt handlingsplan pågår

Intäkter

- Ökad exploatering inom detaljplan, direktanvisning Älvstrandens andel (se Informationspunkt 17)

Kostnader

- Kalkylen genomarbetad och kvalitetssäkras
 - höga markmiljökostnader konstateras
 - platsspecifika riktvärden med MF

Samförstånd i Konsortiet, kalkylen för alla parter måste gå ihop

- Justering av Exploaterings- & markfördelningsavtal inleds





Riksbyggen
Rum för hela livet

Steg Ett
med kooperativ hyresrätt

En idé som möjliggör debutantens första steg in på bostadsmarknaden

A photograph of a young man and a young woman posing together. The man is wearing a blue shirt, dark pants, and a hat, and is leaning forward. The woman is wearing a white top and black shorts, and is standing behind him with her arm around his shoulder. They are both smiling. The background is a plain, light-colored wall.

Steg Ett – boende för unga vuxna

med upplåtelseform kooperativ hyresrätt

Syfte och Mål

- Riksbyggen utvecklar projekt för dem med begränsad ekonomi som letar efter sin första lägenhet (ex undersköterska eller byggnadsarbetare med en lön om ca 20- 28 000/mån)
- Målet är att bidra till att lösa bostadsbristen för unga vuxna i åldern 18- 35 år.



57

57



Kooperativ hyresrätt

- Till skillnad från en bostadsrätt kan nyttjanderätten inte köpas och säljas. Insatserna fås tillbaka vid avflyttning i nominellt värde. Efterfrågan regleras vanligtvis genom kösystem.
- Omöjliggör spekulation. Ingen risk för förlust (eller vinst).
- Lägre insats möjliggör boende för personer som har svårt att få stora lån.
- Förvaltning där föreningen kan välja service- och avgiftsnivå.
- Lägenheterna kan komma att anvisas i samverkan med BoPlats Göteborg?



58

58

Fördelar för "bostadsdebutanten" i den kooperativa hyresrättsföreningen

- Egen bostad till en mycket låg insats (riskfritt)
- Smart och kostnadseffektiv lägenhet ger en rimlig månadskostnad (25% av inkomsten)
- Insatsen kan insparas på relativ kort tid Bospara är lärorikt inför framtida bostadskarriär.
- Ha ett visst kapital när nästa steg ska tas
- Medlemskap i Hrf ger gemenskap samt möjlighet att påverka, delaktighet, ansvar och kunskap, demokrati.



59

- 59 -



Steg Ett i Lindholmshamnen

- Lindholmshamnen är mycket lämplig plats med tanke på skolor, arbetsplatser och goda kommunikationer
- Cirka 200 lägenheter för unga vuxna
- Yteffektiva och välplanerade lägenheter om 1 - 2 rum o kök
- Insats ca 200 000 kr
- Månadsavgift ca 4 000 kr
- Gemensamhetslokal skapar trivsel
- Övernattningslägenhet för anhöriga och vänner
- Boende utan egen bil – Cykel och moped samt bilpool



60

- 60 -





KONTOR för Semrén & Månsson
HYRESRÄTTER, 105 lgh (1-4 rok)

LOKALER, restauranger, butiker

GARAGE, 56 (65) platser



SKEPPSBRON,
 GÖTEBORG

UTDRAGNINGSEXEMPLER 2014/11/19

- 53 -

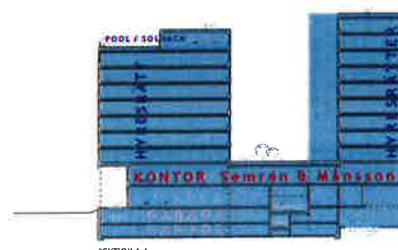
KONTOR för Semrén & Månsson
HYRESRÄTTER, 105 lgh (1-4 rok)

LOKALER, restauranger, butiker

GARAGE, 56 (65) platser

UTGÅNGSPUNKTER

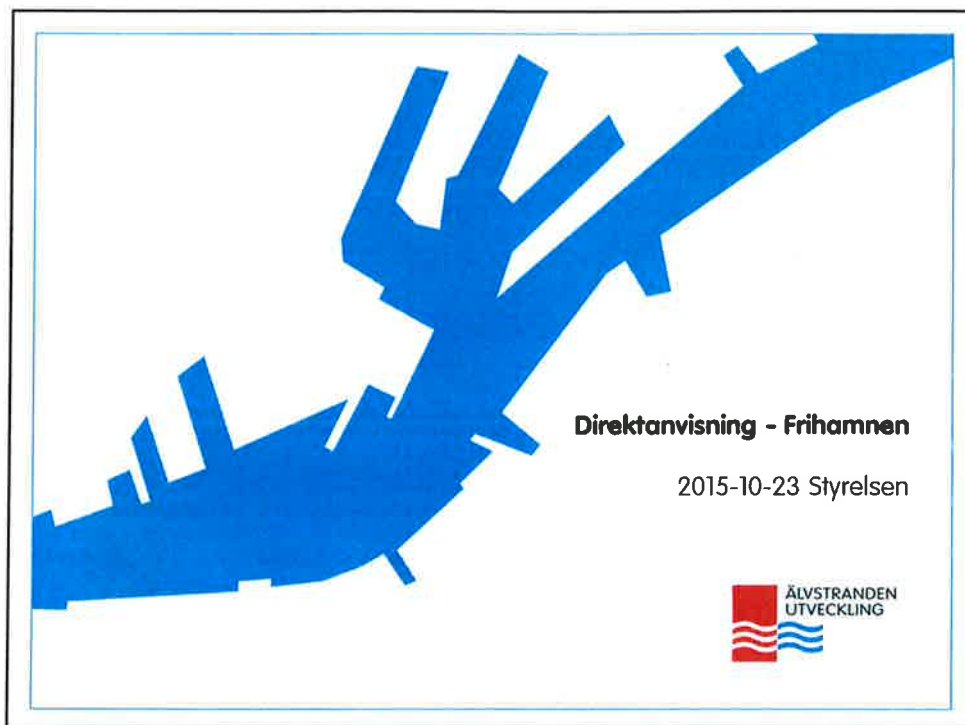
1. Bygga blandstad; butiker, kontor, hyresrätter med långsiktigt förvaltningsperspektiv.
2. Utnyttja de energitekniska möjligheter som finns i blandningen av verksamheter och boende över dygnet och längre perioder.
3. Följa och dokumentera de energitekniska möjligheterna som en del i utvärderingen av projektets potential.
4. Fortsätta att med hög ambition bygga med öppet sinne; god arkitektur med balans mellan form, teknik och ekonomi.



SKEPPSBRON,
 GÖTEBORG

UTDRAGNINGSEXEMPLER 2014/11/19

- 54 -



Kontor i Frihamnen, maj2015

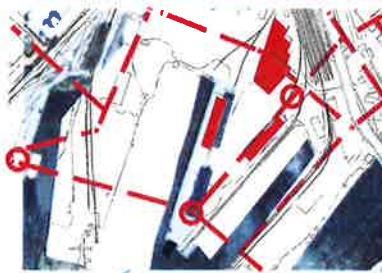
Eklandia och Whites idé :

Utveckla både en byggnad och staden runt omkring och att skapa en ny spännande destination i Göteborg.

Anknyta till historien och Frihamnens centrala roll avseende marknad och handel samt söka inspiration internationellt.

Läget är perfekt! Människor vill närma sig och röra sig längs vattnet. Här erbjuds den möjligheten.

- Vi vill bjuda in till medskapande i processen, skapa nyfikenhet, bidd för förankring och utforma projektet i transparens
- Vi vill vara med och förverkliga Vision Älvstaden
- Tillsammans vill vi bidra till Göteborgs hållbara utveckling och visar med vår egen inflyttning att vi tror på Frihamnen
- Vi är beredda att ta ansvar och redo att starta omgående
- Vi önskar ta ansvar för att utveckla 9000-12000 kvm landmärke i Frihamnen och fylla det med kommersiella ytor
- White och Eklandia behov av ca 200 arbetsplatser









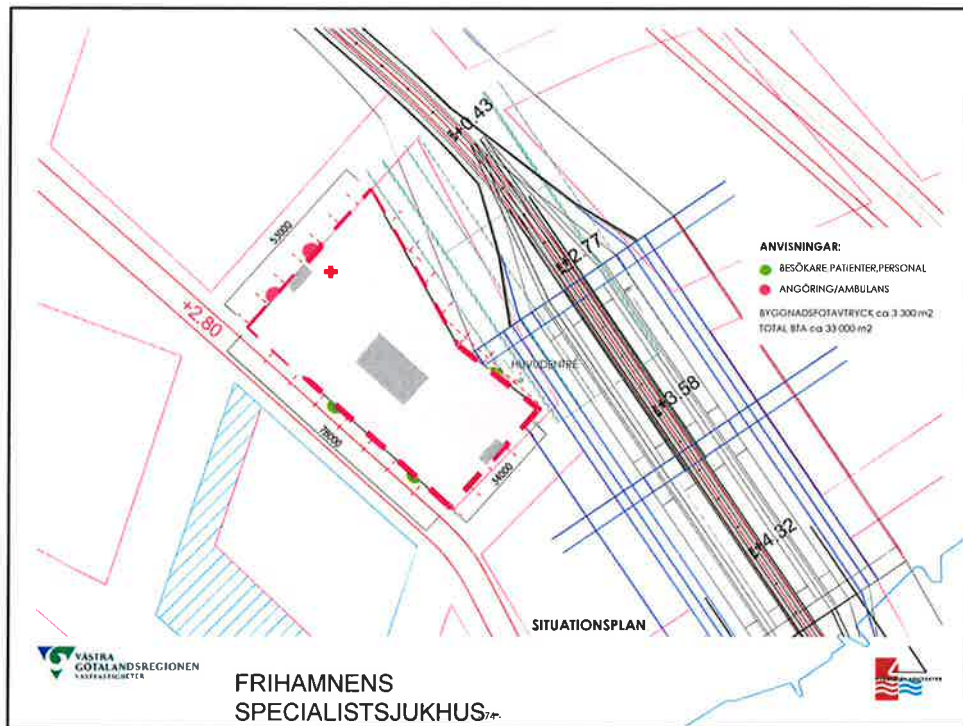


INNEHÅLLSFÖRTECKNING

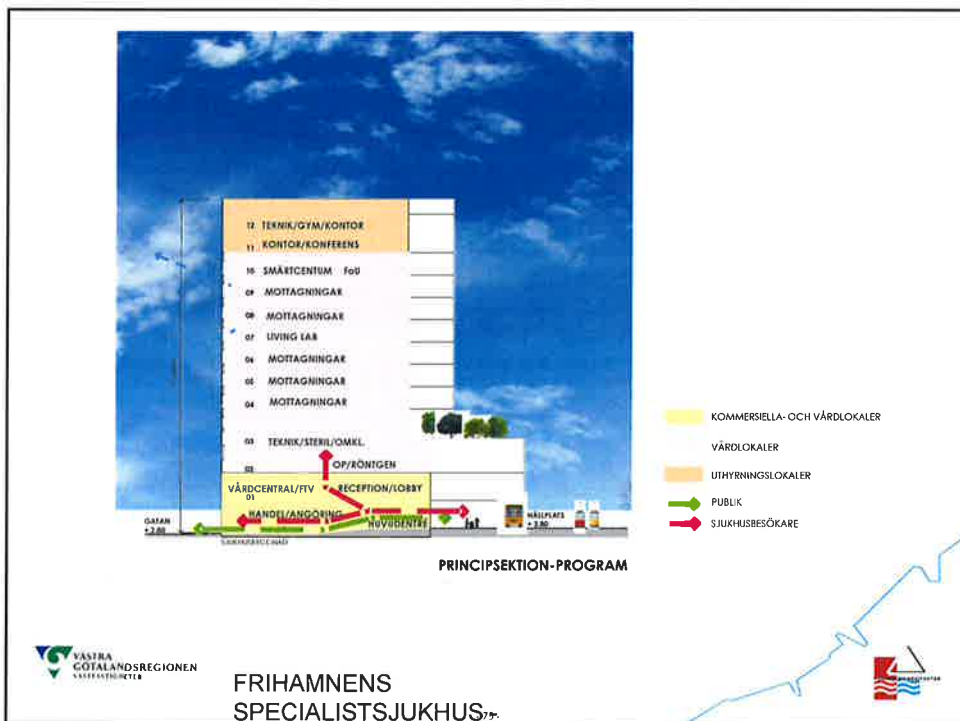
1. FLYGFOTO ÖVER OMRÅDET
2. SITUATIONSPLAN
3. PRINCIPSEKTION - PROGRAM
4. PLANLAYOUT - PRINCIPSKISSER
5. VOLYMSTUDIE
6. REFERNSBILDER

 **FRIHAMNENS
SPECIALISTSJUKHUS** 

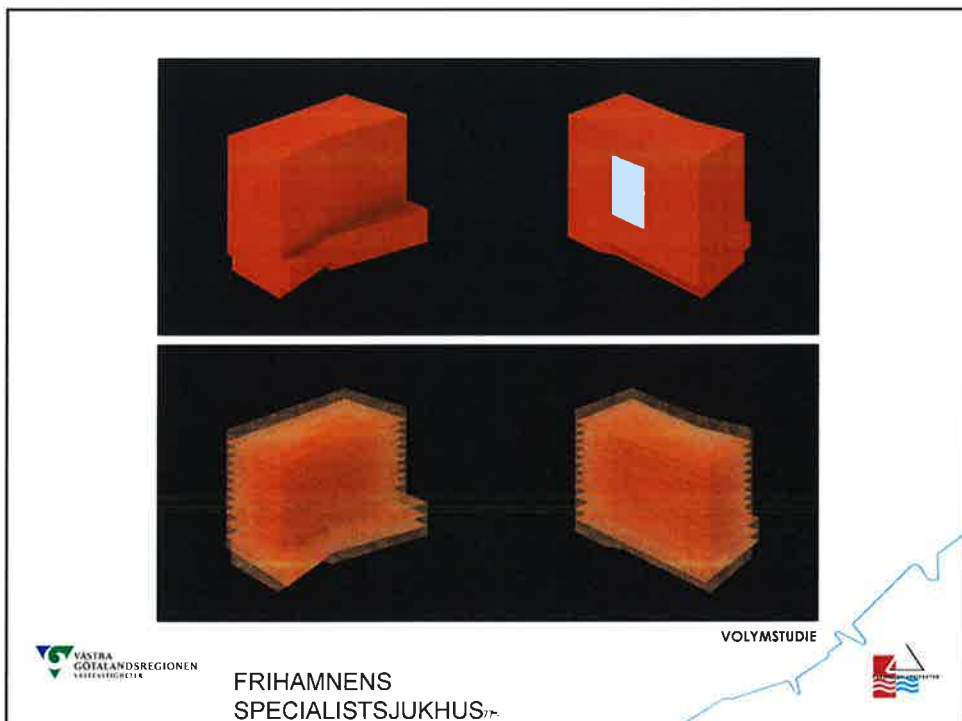
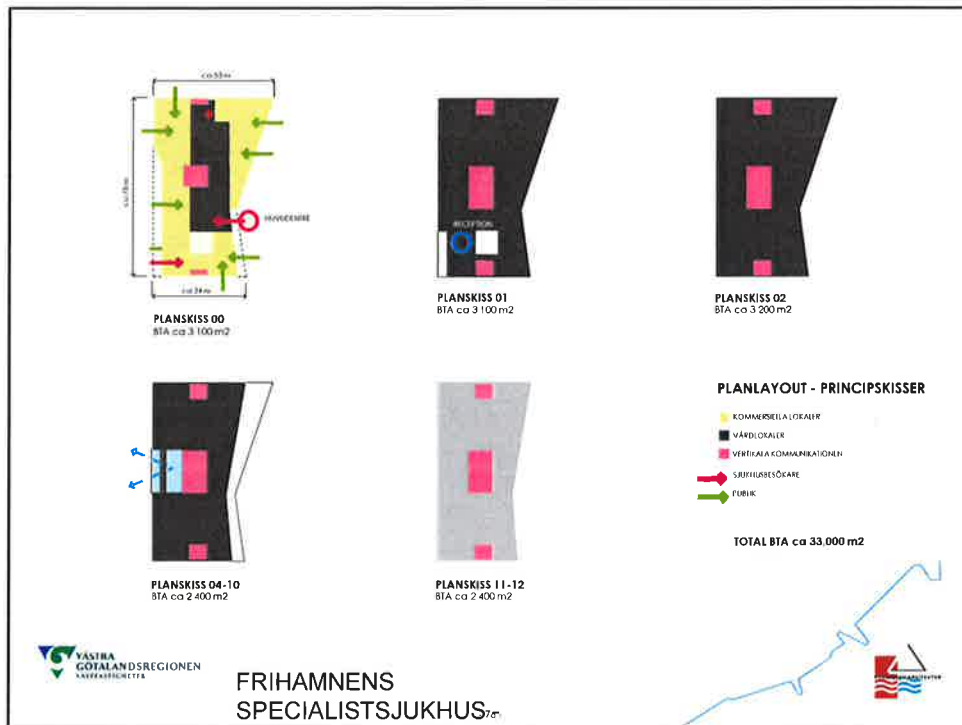




**FRIHAMNENS
SPECIALISTSJUKHUS**



**FRIHAMNENS
SPECIALISTSJUKHUS**



REFERENSbilder

VÄSTRA
GÖTALANDSREGIONEN
SÄKERHETSRETT

FRIHAMNENS
SPECIALISTSJUKHUS_{AB}

RESEARCH AND LEARN



EVENEMANGETS SYFTE

Syftet med Göteborgs åtagande är uppdelat i två delar. Den ena är att skapa ett evenemang av världsklass - där vi välkomnar seglare och besökare till vår stad och befäster Göteborg som en av Nordeuropas ledande evenemangsstäder. Den andra är att utifrån stadens ambition utgöra milstolpar för två av de största stadsutvecklingsprojekten i Göteborgs historia - utvecklingen av Vision Älvstaden mitt i stan och arbetet inför Göteborgs 400-årsjubileum 2021.

MÅLSÄTTNINGAR

Erbjuda ett evenemang i världsklass som genomsyras av seglingsäventyret VOR.



Erbjuda ett evenemang som är öppet, välkomnande och tillgängligt för alla.



Uppnå största möjliga exponering av Göteborg, som en del av världsevenemanget VOR, i nationell och internationell media.



500 000 besök på evenemanget (350 000 i frihamnen)



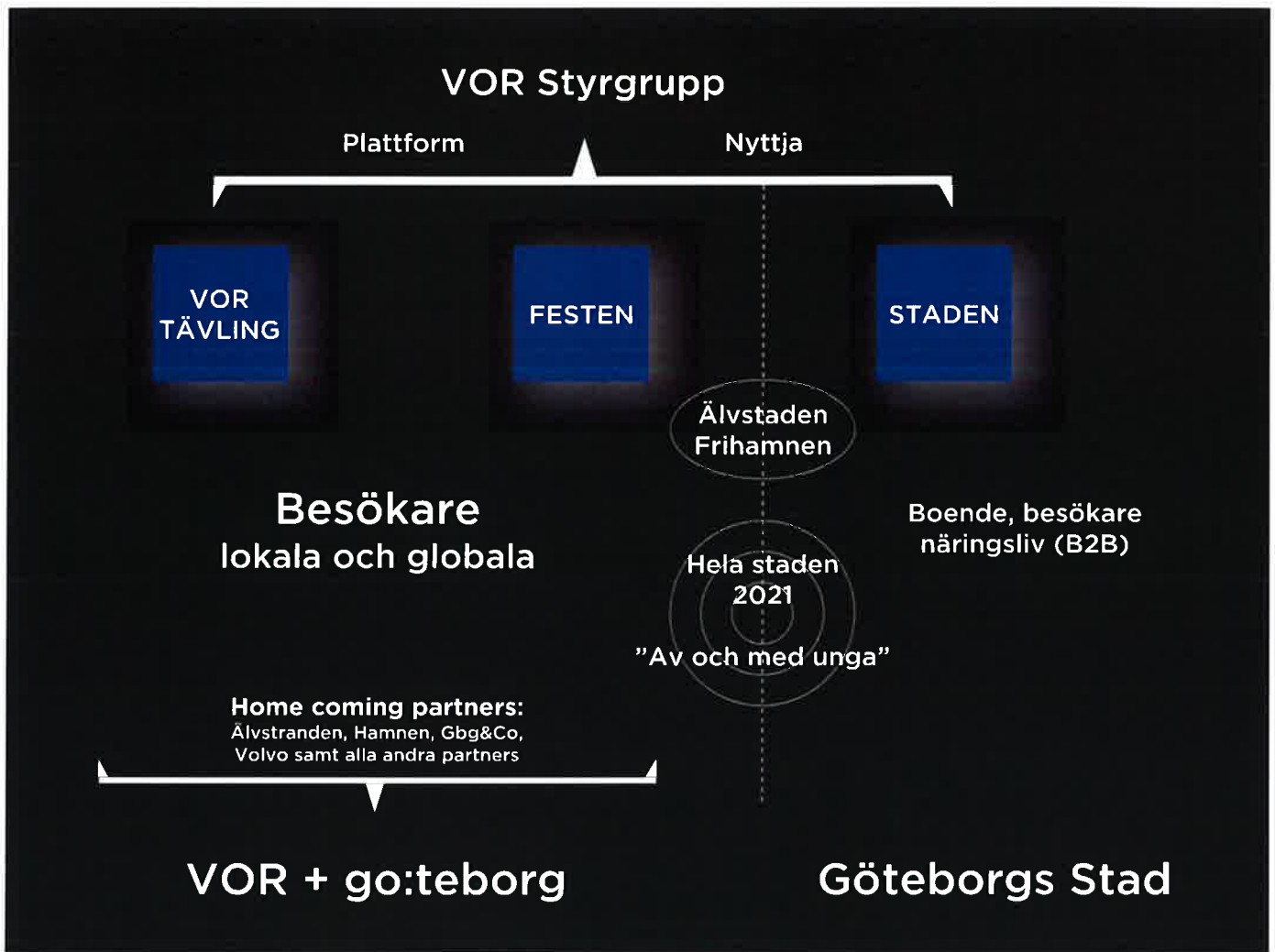
STADENS NYTTJANDE

"Yrkande, KS 2012-10-24, angående ansökan om Volvo Ocean Race 2015 och 2018

S, MP och V, delar stadsledningskontorets (SLK) uppfattning att det finns en stor potential i att använda Volvo Ocean Race (VOR) som en samverkans- och kommunikationsplattform i den fortsatta utvecklingen av Vision Älvstaden och 2021. Vi ser också att evenemanget ligger i linje med visionen för Älvstaden och att det på ett bra sätt kan bidra till att skapa en attraktiv bild av Göteborg."

Ledde fram till:

- *Stadens Paviljong*
- *Stadens Hållbarhetsseminarier*



STADENS PAVILJONG

SLK ansvarade

- Budskapet: Göteborg - En hållbar stad, öppen för världen.
- Syftet: Att visa vad som händer inom stadsutveckling, hållbarhet och stadens 400-årsjubileum 2021 med tema Av och med unga.
- En 500 kvm stor mötesplats, paviljong i Frihamnen. Medverkande: Älvstranden Utveckling AB, Göteborg & Co, Förvaltnings AB Framtiden, Göteborg Energi och Göteborgs Hamn.

Mål:

- Bidra till att boende, besökare och företagare upplever att vi arbetar för att vara en hållbar stad – öppen för världen.
- Boende, besökare och företagare ska få möjlighet att uppleva hur Göteborgs Stad arbetar för att skapa en attraktiv och hållbar stad genom Älvstaden, Göteborg 2021 och övrig stadsutveckling när de besöker stadens paviljong.

STADENS PAVILJONG

Effekter:

- Nytt koncept för Göteborg Stad har skapats. Paviljongen blev under VOR-dagarna den plattform för närvaro och tillgänglighet man önskade.
- Stor närvaro av politiker och ledande inom Göteborgs stad.
- Tusentals göteborgare mötte upp tillsammans med besökande ministrar och även kronprinsessan Viktoria. Göteborg Stad kan även i samband med evenemang i framtiden synas gemensamt på detta sätt.
- Bra plattform för medverkande bolags- och förvaltningschefer, samt personal, att mötas över gränserna.
- Ett koncept som kan nyttjas i samband andra evenemang, tex Kulturkalaset, Julstaden och VOR 2018.

Lärdomar:

- De medverkande bolagen vill utveckla konceptet så att de än tydligare framstår som EN stad till exempel genom mer synkroniserad information och kommunikation. Syftet är främst att bilda en helhet för Göteborgaren



STADENS HÅLLBARHETSSEMINARIER

STADENS HÅLLBARHETSSEMINARIER

- 23-24 juni 2015
- BRG/Green Gothenburg ansvarade
- Program togs fram i samarbete med Johanneberg Science Park, Chalmers, Göteborgs Universitet, Mistra Urban Future, Älvstranden utveckling, Lindholmen Science Park, Viktoriainsitutet, Trafikkontoret och Stadsbyggnadskontoret. Även ett visst samarbete med Volvobolagen.

Syfte och målsättning:

- Marknadsföra Göteborg som en hållbar stad, öppen för världen.
- Positionera Göteborg som ledande på miljötekniska lösningar och kompetens.
- Positionera Göteborg som en modern förebild för innovationsutveckling genom samarbeten inom trippel helix.
- Skapa en mötesplats för nationella och internationella aktörer från näringsliv, akademien och offentlig sektor

STADENS HÅLLBARHETSSEMINARIER

Resultat:

- Ca 290 personer anmälda till respektive seminarium, varav ett 40-tal utländska deltagare från bl a Storbritannien, Kina, Nederländerna, USA och Belgien. Ca 70 personer per dag kom inte trots anmälan.
- Marknadsföring Göteborgs Stad utifrån de förutsättningar som fanns.
- Genom att lyfta fram världsledande, miljötekniska lösningar som näringsliv, offentliga aktörer och akademi, medverkat till att skapa, bidrog seminarierna till att stärka stadens önskade position.
- Seminarierna skapade en dynamisk mötesplats för akademien, näringsverksamhet och offentlig verksamhet som gav åhörarna ett internationellt perspektiv på stadens innovationsutveckling samt utrymme för debatt och frågor.
- Överlag mycket positiv respons från deltagarna.

STADENS HÅLLBARHETSSEMINARIER

Lärdomar (enl BRG):

- Samordningen av stadens aktiviteter behöver starta tidigare i processen. Högt ställda mål kräver tid för planering och bearbetning.
- Tydligare roller gällande stadens aktivering, SLK/BRG/Göteborg & Co.
- En mer samordnad och gemensam kommunikation från Staden.
- Den övergripande budgeten borde omfatta även seminarier eller liknande aktiviteter.
- En tjänstemannastyrgrupp borde ha etablerats för att sköta förhandlingarna med Volvo bolagen inkluderande seminarier och veckoprogram.



KONKLUSION

- Evenemanget Volvo Ocean Race har rönt stort gillande bland både turister och göteborgare.
- Besökarna har känt sig välkomna och de flesta tycker att evenemanget har erbjudit något för alla människor.
- Göteborgare från samtliga stadsdelar har besökt evenemanget
- Bland turisterna finns både svenskar och människor från andra länder.
- För Göteborg innebär evenemanget ökade intäkter och en positiv bild av staden som lockar turister att återkomma.

MÅLBILD

ANTAL BESÖK TILL FRIHAMNEN



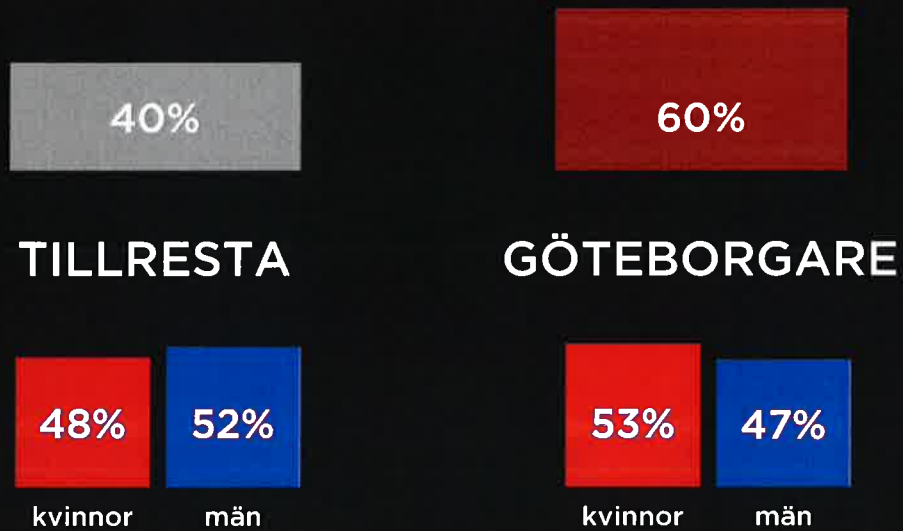
MÅLSÄTTNING
ANTAL BESÖK



UTFALL
ANTAL BESÖK



DEMOGRAFI

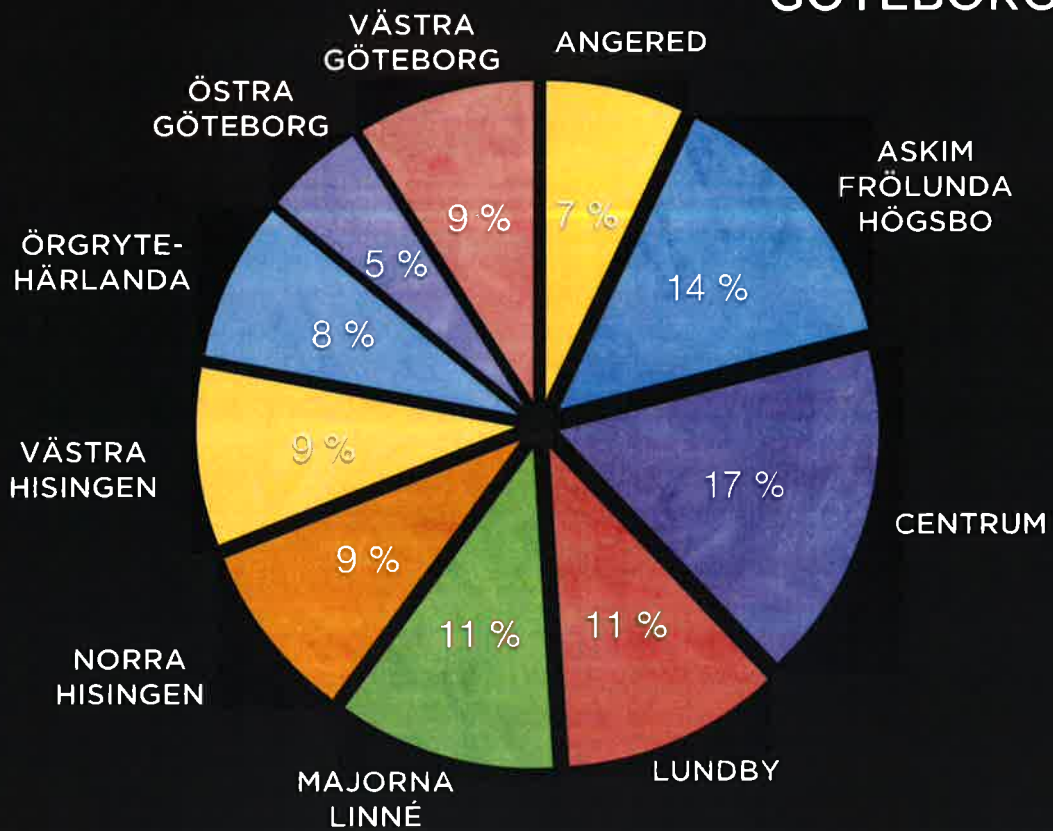


DEMOGRAFI

TILLRESTA



DEMOGRAFI GÖTEBORGARE






EKONOMISK EFFEKT I GÖTEBORG

260 MKR

SPENDERADES I GÖTEBORG
UNDER EVENEMANGSVECKAN
AV TILLRESTA OCH VOR
RELATERAD NÄRVARO



UPPFATTNING OM EVENEMANGET

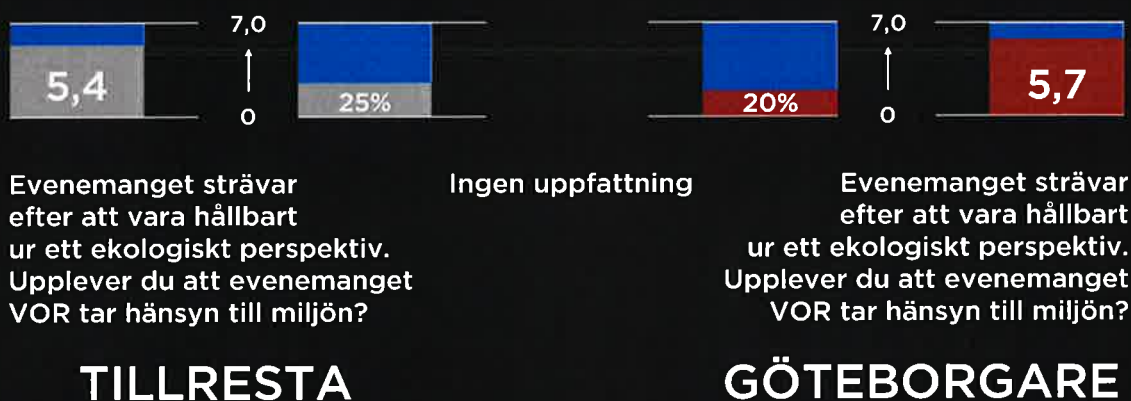
UPPFATTNING OM EVENEMANGET

"Evenemanget upplevdes mycket positivt, av såväl turister som göteborgare, ytterst få är negativa i något avseende."



UPPFATTNING OM EVENEMANGET

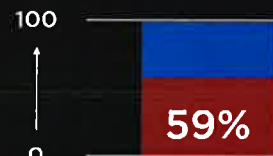
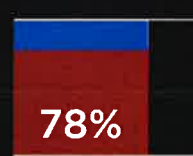
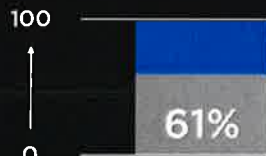
"Vad gäller hållbarhet ur ett ekologiskt perspektiv, är okunskapen stor, 20-25% har ingen uppfattning i frågan."





INFORMATIONSKANALER

"Informationen var lätt att hitta, både turister och göteborgare har till stor del använt nätet medan print använts i lägre utsträckning dock i högre grad bland göteborgare än bland turister".



Det var lätt att hitta information

Jag använde mest nätet för att få information

Det var lätt att hitta information

Jag använde mest nätet för att få information

TILLRESTA

GÖTEBORGARE



STADSUTVECKLING

"Intresset för Frihamnen är stort. Flertalet av göteborgarna är intresserade av att följa utvecklingen av Frihamnen eller att återkomma till området där Frihamnen och Jubileumsparken ligger."

84%

Känner du till att det byggs ett nytt område i centrala Göteborg som heter Älvstaden?

78%

Känner du till att Frihamnen ska bli ett nytt bostadsområde?



KONKLUSION

- Göteborgs & Co's Partners är positiva till evenemanget Volvo Ocean Race i sin helhet.
- Personalens bemötande och service i projektorganisationen får högt betyg och medverkan levde upp till förväntningarna.
- Courtesy Desk röner högt gillande och särskilt servicen som gavs där.
- Det finns förbättringspotential på flera områden, högst prioritering har bokningssystemet, kvaliteten på mat och dryck i Ocean Race Club samt utbud och kvalitet på de publika restaurangerna.

ÖVERGRIPANDE

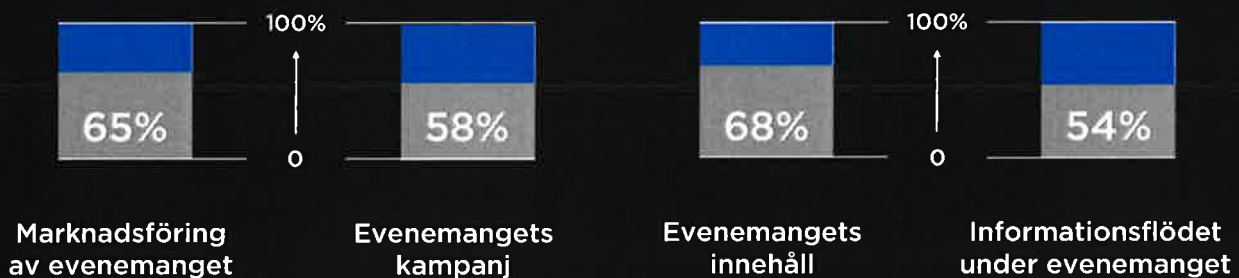
Dessa faktorerna handlar om övergripande hantering av evenemanget och samtliga röner höga betyg. Alla utom 4 respondenter har positiva erfarenheter vad gäller bemötande och service från projektorganisationens personal. Alla utom 4 respondenter upplever att evenemanget har levt upp till förväntningarna och alla utom 2 respondenter är positiva till evenemanget i stort.



SAMTLIGA PARTNERS

INFORMATIONSKANALER

Bedömning av vissa områden, % angivet för de som svarat 5 och 6 på en 6-gradig skala



SAMTLIGA PARTNERS



Artiklar online:

4 500 st. från 1 september 2014 – 31 juli 2015
1 600 st. under juni – juli 2015



Artiklar i print: 260 st. mellan september 2014 – juli 2015
64 st. i juni 2015

TV

Regelbundna inslag i TV och web-TV vid större händelser, starter och målgångar.

Längre inslag i TV4 sporten vid starten och i Nyhetsmorgon i december.
Längre inslag i SVT Sporten i januari och vid målgången.



Radio

Regelbundna intervjuer med seglare och tävlingsorganisationen i P4 Göteborg och Mix Megapol i Göteborg. Direktsändning i P4 Väst och i Mix Megapol från Race Village under målgången.



Facebook: 9 500 följare

Hemsidan 1 oktober – 31 juli:

546 281 sidvisningar 256 081 unika besök 172 185 användare
1 min 52 s genomsnittlig längd på ett





SAMMANFATTNING KOMMERSIELLT

SAMMANFATTNING - KOMMERSIELLT

- Kostnader/intäkter i balans efter eventet
 - Säkrade intäkter 54.3
 - Kostnader 54.0
 - 31 partners investerade 25.0
 - Extra intäkter 4.3
 - Göteborgs stad 25.0
-
- Framgångsfaktor = Integrerat fokus på intäkter & kostnader
 - Stort, generellt intresse från partners att medverka igen

PROGNOS

20 OKTOBER 2015



VOLVO
OCEAN
RACE
ROUND THE
GOTHIC

STÖRRE AVVIKELSER

Lägre kostnader

- | | Diff (tkr) |
|--------------------------|--------------------------------------|
| • Övergripande kostnader | - 2 000 |
| • Brygganläggning | - 1 300 (x 2 event) |
| • Kontor/inredning | - 950 (del av Gothia/Mässan avtalet) |
| • Personal | - 800 |
| • Hospitality | - 950 |
| • PR/Media | - 400 |

Högre kostnader

- | | |
|------------------|----------------------------|
| • Teknik | + 1 400 (kopplat till GSO) |
| • Marknadsföring | + 600 |
| • IT, nätverk | + 550 |
| • Awards dinner | + 400 |

VOLVO
OCEAN
RACE
ROUND THE
GOTHIC

Sammanfattning VOR 2015

- Evenemanget gav effekt som kommunikations- och samverkansplattform, för tävlingen, folkfesten samt vision Älvstaden och stadens 400-årsjubileum.
- Hög internationell klass, såväl på evenemangsområdet som i seminarier.
- Högst nöjdhetsbetyg hos såväl besökare som samarbetspartners.
- 335 000 besök på evenemangsområdet. Alla stadsdelar representerade bland besökarna. Flera förvaltningar och bolag samarbetade för att göra allt möjligt.
- 40 % tillresta, varav 22% utländska besökare som tillsammans spenderade 260 MKR
- Budget i balans.

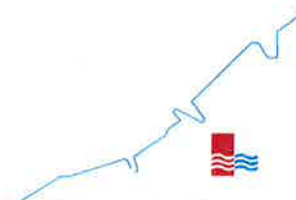
The logo for the Volvo Ocean Race, featuring a stylized white sailboat on a dark blue background. The text 'VOLVO OCEAN RACE' is written in white, with 'VOLVO' in a smaller font above 'OCEAN RACE'. Below this, the text 'FOUNDED 1977' is written in a smaller font, and 'ROSKOPF' is written in red at the bottom.

VOLVO
OCEAN
RACE
FOUNDED 1977
ROSKOPF



Global Business Gate

- Ett initiativ där Älvstranden Utveckling och Elof Hansson Fastigheter skapar ett kluster som, i samverkan med övriga science parks, fungerar som plattform för gränsöverskridande möten.
- Vår gemensamma vision:
- Global Business Gate skall vara det nav som syresätter internationell handel i Göteborgsregionen och får Göteborg att fortsätta blomstra som handelsstad – och därmed bidra till ett konkurrenskraftigare Sverige.



Innehåll och intressenter

- Under 2015 är fokus att fylla Global Business Gate med inspirerande innehåll. Innehållet definieras utifrån diskussioner med intressenter och jämförelser med övriga science parks.
- Älvstranden Utveckling och Elof Hansson Fastigheter driver arbetet framåt inom ett gemensamt projekt med regelbundna projektmöten och extern projektkompetens. Elof Hanssons historik och status som allmännyttig stiftelse stämmer väl in i konceptet.
- Utifrån de kontakter som tagits kan vi konstatera att såväl behov som intresse är mycket stort i samtliga grupper. Tankarna och de initiala skisserna passar också väl in i visionen om Älvstaden och som en viktig del i blandstaden.

- 83 -



Planerade aktiviteter i närtid

- Under november genomförs fem rundabordssamtal i mindre grupper där målgruppen är näringslivsföreträdare.
- Ett större informationsmöte med intresseorganisationer, akademi och politiska representanter planeras i början av 2016. Här hoppas vi att Älvstrandens styrelse kan medverka.
- En kontinuerlig dialog med tex BRG, Göteborg & Co. samt Västsvenska Handelskammaren förs. Inom ramen för dessa diskussioner kan också noteras viljan att etableringen av ett regionalt "welcome center" för personer som planerar att etablera sig i Västsverige lokaliseras till Global Business Gate (satsningen Internationell Kompetens Västsverige).
- En mer detaljerad presentation och diskussion planeras i samband med nästa styrelsemöte 27 november.

- 84 -

