

Protokoll fört vid styrelsesammanträde i Norra Älvstranden Utveckling AB 2017-04-21

Närvarande ledamöter

Mattias Jonsson, ordförande
Magnus Nylander, vice ordförande
Bosse Parbring
Håkan Hallengren
Lennart Duell

Närvarande suppleanter

Elisabeth Hulter § 1-18
Babak Khosravi
Göran Sylvesten

Övriga närvarande

Lena Andersson, vd
Marika Ogrelus, vice vd
Manilla Shillingford, personalrepresentant Saco
Glenn Johansson, personalrepresentant Unionen
Mi Mathiesen, chef ekonomi
Hans Nordström, advokat § 1-5
Anders Bank, miljökonsult § 1-5
Jessica Segerlund, processansvarig platsbyggnad § 19
Gustav Eriksson, projektledare § 16

Protokollförrare

Ulf Johansson, vikarierande styrelsesekreterare

§ 1 Mötets öppnande

Ordföranden öppnade mötet och hälsade alla välkomna.

§ 2 Fastställa dagordning

Styrelsen fastställde utsänd föredragningslista.

§ 3 Utse justerare

Styrelsen utsåg Magnus Nylander att tillsammans med ordförande Mattias Jonsson justera protokollet.

§ 4 Fråga om jäv

Beslut

- Styrelsen beslutade att jäv inte finns för någon av föredragningslistans punkter.

§ 5 Projekt nya Götaverken: lägesrapport och handlingsplan

Konsulterna Hans Nordström (advokat) från Front Advokater och Anders Bank (miljökonsult) från Structor Miljö Väst, informerade styrelsen om projektet "Nya Götaverken" och den förstudie som nu pågår enligt presentationen, bilaga 1.

Hans Nordström och Anders Bank lämnade därefter mötet.

§ 6 Föregående protokoll

Beslut

Styrelsen godkänner protokoll från:

- Årsstämma Norra Älvstranden Utveckling AB 2017-03-10.
- Konstituerande Styrelsesammanträde Norra Älvstranden Utveckling AB 2017-03-10.
- Styrelsesammanträde i Norra Älvstranden Utveckling AB 2017-02-10.

§ 7 Arbetsordning för styrelsen med instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelse och vd samt instruktion för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen

Beslut

- Styrelsen godkänner det förslag till Arbetsordning för styrelsen i Norra Älvstranden Utveckling som redovisas i Bilaga 1 med underbilagor Styrelsehandling 7.

§ 8 Bokslut per 2017-02-28

Chef Ekonomi Mi Mathiesen gick igenom bokslutet per 2017-02-28 för Älvstranden-koncernen enligt underlag presenterat i Bilaga 1 och 2 till Styrelsehandling 8 samt bilderna i presentationen Bilaga 1 till detta protokoll.

Beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari-februari 2017 enligt underlag redovisat i Bilaga 1 och Bilaga 2.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot vd:s rapport om prognos för helåret 2017.



§ 9 Bokslut per 2017-03-31

Chef Ekonomi Mi Mathiesen gick igenom bokslutet per 2017-03-31 för Älvstranden-koncernen enligt underlag presenterat i Bilaga 1 och 2 till Styrelsehandling 9 samt bilderna i presentationen Bilaga 1 till detta protokoll.

Beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–mars 2017 enligt underlag redovisat i Bilaga 1 och Bilaga 2
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot vd:s rapport om prognos för helåret 2017.

§ 10 Nya e-postadresser styrelsen

IT-ansvarig Glenn Johansson anlände till styrelsesammanträdet under denna punkt.

Glenn redogjorde för ärendet enligt Styrelsehandling 10 samt bilderna i presentationen Bilaga 1 till detta protokoll.

Beslut

- Styrelsen beslutar att alla ledamöter i styrelsen får nya e-postadresser med domänen @alvstranden.goteborg.se för att användas för all kommunikation för styrelsearbetet i Älvstranden Utveckling.

Glenn lämnade styrelsesammanträdet efter denna punkt.

§ 11 Exploateringsavtal och Överenskommelse Säterigatan/Celsiusgatan (Hamnbanan)

Projektledare Gustav Eriksson anlände till styrelsesammanträdet under denna punkt.

Gustav redogjorde för ärendet enligt Styrelsehandling 16 samt bilderna i presentationen Bilaga 1 till detta protokoll.

Beslut

- Styrelsen beslutar att Norra Älvstranden Utveckling tecknar ett "Exploateringsavtal" med Göteborgs Stad (genom fastighetsnämnden) för: "Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Säterigatan inom Stadsdelen Sannegården".

Norra Älvstranden Utveckling förbinder sig därmed att dels betala en exploateringsersättning om 40,7 mnkr för Hamnbanans utbyggnad som krävs för att området ska kunna bebyggas, dels ett exploateringsbidrag för att planera och utföra kommunaltekniska anläggningar på allmän platsmark beräknad till 9,7 mnkr.

- Styrelsen beslutar att Norra Älvstranden Utveckling tecknar en "Överenskommelse om fastighetsreglering m.m." med Göteborgs Stad (genom fastighetsnämnden) för: "Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Säterigatan inom Stadsdelen Sannegården".

Norra Älvstranden förbinder sig därmed att betala 9,7 mnkr i ersättning till kommunen för nödvändiga markregleringar.

Vd fick också i uppdrag att tills nästa styrelsesammanträde redogöra för de rutiner som finns för liknande ärenden i samband med exploateringsavtal.

Gustav lämnade styrelsesammanträdet efter denna punkt.

§ 12 Jubileumsparken 2021

Processansvarig platsbyggnad Jessica Segerlund anlände till styrelsesammanträdet under denna punkt.

Jessica informerade styrelsen om planerna för Jubileumsparken enligt Styrelsehandling 20 samt bilderna i presentationen Bilaga 1 till detta protokoll.

Jessica lämnade styrelsesammanträdet efter denna punkt.

§ 13 Strategidagen den 9 juni 2017

Ordförande Mattias Jonsson informerade om den kommande strategidagen för styrelsen den 9 juni 2017 enligt bilderna i presentationen Bilaga 1 till detta protokoll.

§ 14 Talarstatistik styrelsesammanträden hösten 2017

Styrelsesekreterare Ulf Johansson informerade styrelsen om talarstatistik som kommer att genomföras på tre styrelsesammanträden i höst enligt Styrelsehandling 22 samt bilderna i presentationen Bilaga 1 till detta protokoll.

Beslut

- Styrelsen beslutar att ta med talarstatistik som ett beslutsärende i föredragningslistan inför de tre styrelsesammanträdena i höst.

§ 15 Vd-rapport

Vd Lena Andersson redogjorde för vd-rapporten enligt Styrelsehandling 23 med följande tillägg:

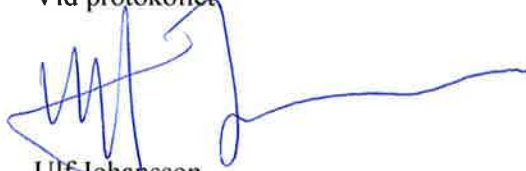
- Detaljplanen för Frihamnen skulle enligt tidplan till granskning nu. Men eftersom flera stora frågor inte är lösta har vi gemensamt med FK, SBK och TK beslutat förlänga perioden fram till granskning med minst tre månader. De största frågorna är trafikplanering, spårvagnsdragning, strukturplanen, stråk, samt masshantering och kajutformning.
- Det händer nya saker som påverkar tidigare beslut kring Älvrummet: Dels har staden tagit upp frågan om ett gemensamt informationscentrum, dels satsar inte Västtrafik på en hållplats i vårt planerade Älvrum, dels har det öppnats möjligheter till en lokal på Lindholmen. Vi återkommer i frågan.
- Älvstaden är väg att hanteras under "särskild ordning". Med det avses en diskussion för att klargöra beslut kring mandat för ett större åtagande i konsortierna.

§ 16 Övriga frågor

Ordförande förklarade mötet, som pågått 13.00–17.05, med kortare paus 15.05–15.20, för avslutat.

Nästa styrelsesammanträde är i samband med strategidagen fredagen den 9 juni med start 08.00, Chalmersska huset Södra Hamngatan 11.

Vid protokollet



Ulf Johansson

Justeras



Mattias Jonsson



Magnus Nylander

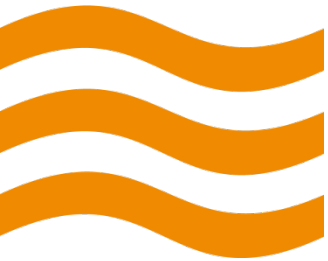


**ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING**

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Välkomna till styrelsemöte!

2017-04-21



1. **Mötets öppnande.**
2. **Fastställa dagordning.**
3. **Utse justerare att tillsammans med ordförande justera dagens protokoll.**
4. **Fråga om jäv.**



5. Informationsärende:
Projekt nya Götaverken:
lägesrapport och handlingsplan.

*Anders Bank, Hans Nordström,
vd Lena Andersson.*

PROJEKT "NYA GÖTAVERKEN" - FÖRSTUDIE

ARBETSMATERIAL 2017-04-10

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING AB

ADVOKAT HANS NORDSTRÖM I SAMARBETE MED FRONT ADVOKATER

ANDERS BANK/ STRUCTOR MILJÖ VÄST AB

AGENDA

Att översiktligt redovisa tekniska, finansiella såväl som rättsliga förutsättningarna nödvändiga för att möjliggöra en nyetablering av varv- och hamnverksamhet på f.d. Götaverkens varvsområde inom en snar framtid.

Att sammanfatta de mest relevanta frågeställningarna som senare skall presenteras utförligt i en *förstudie* som kan offentliggöras och tjäna som beslutsunderlag.

PARTER

Volvo

- ❖ Begränsat ansvar för föroreningar i sediment pga. den muddring som skedde 1977 samt att Volvos verksamhet upphörde ca 1978.
- ❖ Omfattande ansvar för markområdet vid etablering av bostäder vilket är bekymmersamt för Volvo

Damen

- ❖ Omfattande ansvar för föroreningar i sediment pga. när i tiden Damens verksamhet bedrivits 1994 – 2014
- ❖ Begränsat ansvar för markområdet i dagsläget

Älvstrandens vision

En levande stadsdel med varv- och hamnverksamhet
inom 3 till 5 år – inte om ca 25 år!

BEHOVET AV EN FÖRSTUDIE

Det finns som vi ser det ett behov av att utreda ett antal av de frågor som avhandlats inom ramen för den tekniska och rättsliga presentationen i en s.k. en förstudie.

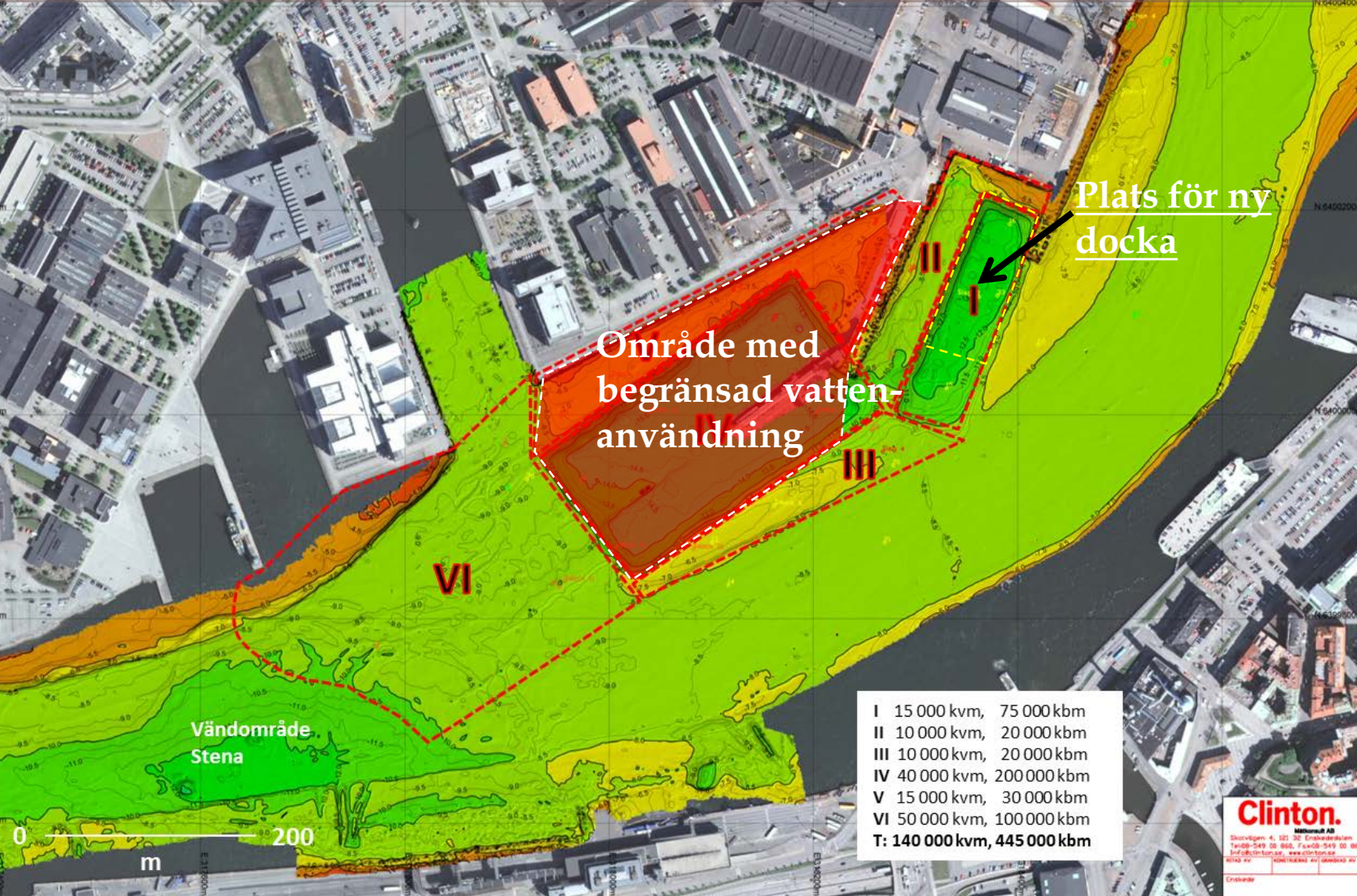
Fråga om finansiering bör även den lyftas i ett tidigt skede. Genom att avhjälpa ett begränsat område för ny varvsverksamhet kan också kostnaderna hållas nere och eventuellt skulle staden/ Älvstranden kunna finansiera den initiala saneringen och därefter rikta anspråken mot förorenarna.

Alternativt kan parterna ingå en överenskommelse om finansiering av det nya området som även tar sikte på ersättningsfrågor på en senare sanering för hela området.

PROJEKT "NYA GÖTAVVERKEN"



AVHJÄLPANDE ÅTGÄRDER AV FÖRORENADE SEDIMENT INOM FÖRUTGÖTAVERKEN INFÖR ETABLERING AV EN MINDRE VARVS- VERKSAMHET INOM 5 ÅR OCH BOSTÄDER PÅ LÄNGRE SIKT (CA 25 ÅR)



PRINCIPSKISS AV AVHJÄLPANDE ÅTGÄRD

Fylls med muddermassor och täcks till vattendjup 4 – 6 m. Kan på sikt fyllas upp till ny bostadsmark

Muddras till lera

Vändområde
Stena

I	15 000 kvm,	75 000 kbm
II	10 000 kvm,	20 000 kbm
III	10 000 kvm,	20 000 kbm
IV	40 000 kvm,	200 000 kbm
V	15 000 kvm,	30 000 kbm
VI	50 000 kvm,	100 000 kbm
T:	140 000 kvm,	445 000 kbm

Clinton.

Skovlövagen 4, SE-38 Enköpings kommun
Tel: 08-549 00 866, Fax: 08-549 00 865
Inf: info@clinton.se, www.clinton.se

01131 av
Kontrollerad av: (blank)

Enskade

ÅTGÄRDSSCENARIOR

1. Åtgärden genomförs i sin helhet inom 5 år
2. Åtgärden genomförs i sin helhet om ca 25 år
3. Delsanering (Ettapp 1) för nytt mindre varv inom 5 år, Ettapp 2 om ca 25 år

Antagna förutsättningar

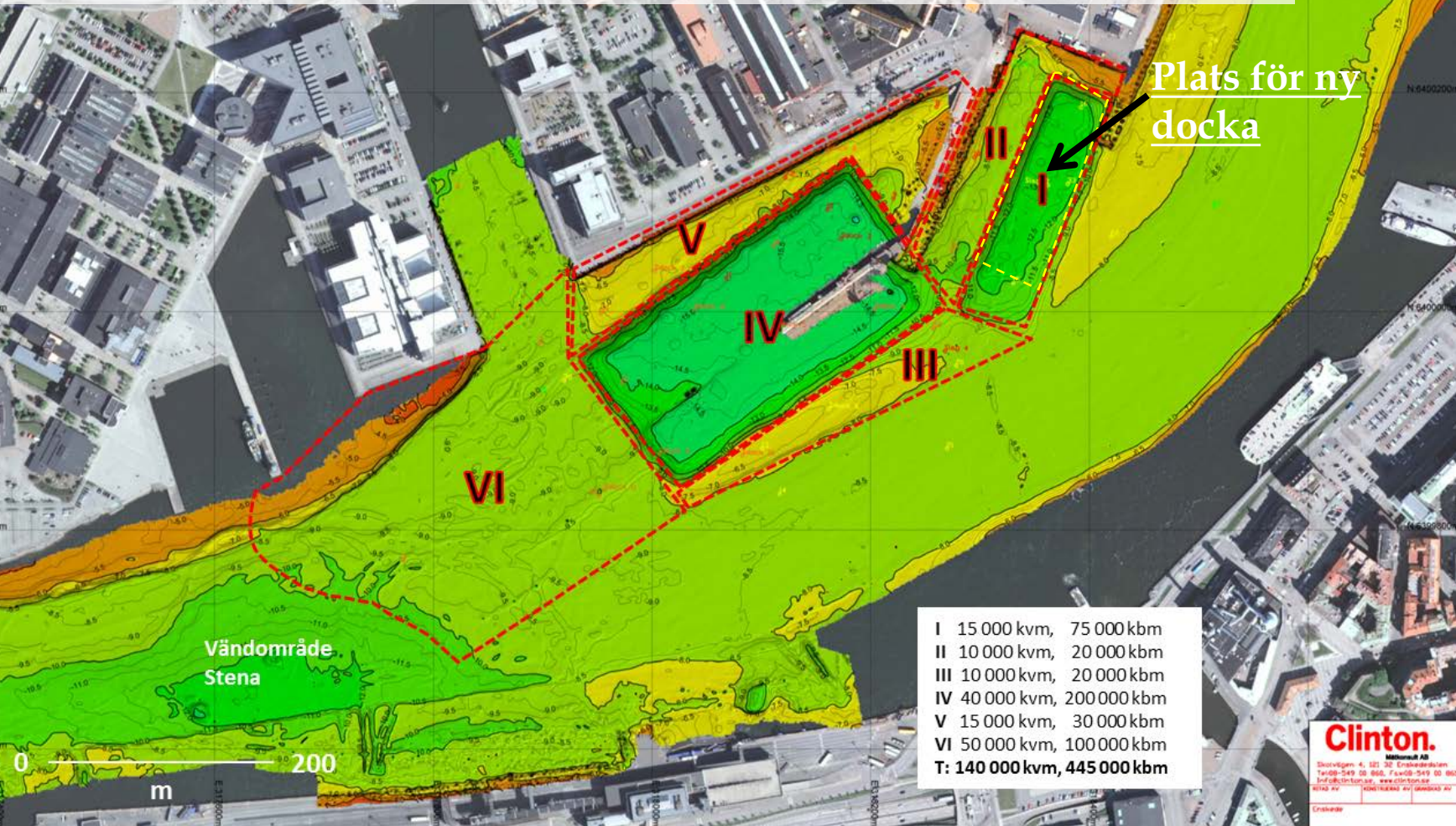
Nybildning av sediment:	5 – 10 cm/år
Vattendjup vid fri vattenanvändning:	>10 m
Vattendjup vid begränsad vattenanvändning:	>4 m
Täckning över förorenade sediment:	>2 m

VOLYMER M M

Alternativ	Muddringsvolym (m ³)	Volym tillgänglig i docka (m ³)	Externt omhänd (m ³)
1 (Allt inom 5 år)	250 000	Ca 300 000	0
2 (Allt om 25 år)	320 000	Ca 240 000	80 000
3 (Etapp 1 inom 5 år Etapp 2 om 25 år)	270 000	Ca 250 000	20 000

ANTAGANDEN OM STORLEKAR FÖR NYTT MINDRE VARV

- Fartyg upp till ca 20 000 dwt
- Dock-storlek 150*30 m, krav på 10 m vattendjup
- Motsvarar Falkvarv ABs stora docka i Falkenberg



MUDDRING ETAPP 1 (2020-2025)

- Muddras till lera (25 000 m³)

- Muddras till lera 75 000 m³

Vändområde
Stena

I 15 000 kvm, 75 000 kbm
II 10 000 kvm, 20 000 kbm
III 10 000 kvm, 20 000 kbm
IV 40 000 kvm, 200 000 kbm
V 15 000 kvm, 30 000 kbm
VI 50 000 kvm, 100 000 kbm
T: 140 000 kvm, 445 000 kbm

Clinton.
Mätverk AB

Skovägen 4, SEI 30 Enkelsäter
Varde S-60 860, Faxe S-60 960
Info@clinton.se, www.clinton.se
Riksd av KONSTRUKTION AV SVENSKA AV

Gravide

LOKALT OMHÄNDERTAGANDE AV MUDDERMASSOR FRÅN NYA VARVS-OMRÅDET (ETAPP 1 I EN TOTALSANERING)

- 2,5 m muddermassor inom 40 000 m²
- Täcks med 0,5 m sjösand

Post	Omfattning	Kostnad
Grävuddring (miljökopa)	100 000 m ³ *120 kr/m ³	12 Mkr
Fyllning muddermassor	100 000 m ³ *120 kr/m ³	12 Mkr
Övertäckning muddermassor	40 000 m ² *0,5*300 kr/m ³	6 Mkr
Miljö- och geotekniska förundersökningar	Etapp 1 & 2	5 Mkr
Tillstånd för muddring & lokalt omhändertagande	Etapp 1 & 2	10 Mkr
Projektering & upphandling	Etapp 1	5 Mkr
Projektledning & byggleddning	Etapp 1	5 Mkr
Skyddsåtgärder & miljökontroll	Etapp 1	10 Mkr
Summa		65 Mkr

I 15 000 kvm, 75 000 kbm
 II 10 000 kvm, 20 000 kbm
 III 10 000 kvm, 20 000 kbm
 IV 40 000 kvm, 200 000 kbm
 V 15 000 kvm, 30 000 kbm
 VI 50 000 kvm, 100 000 kbm
T: 140 000 kvm, 445 000 kbm

Clinton.

Mattsson AB
 Skovlövsgatan 4, 131 32 Eskilstuna
 Telefon: 049 00 860, Fax: 049 00 860
 info@clinton.se, www.clinton.se
 Bild av: Rikard Nilsson / Rikard Nilsson AB

Lokalt omhändertagande av resterande muddermassor från övriga ytor om ca 25 år (Etapp 2 i en totalsanering)

Kostnadspost	Omfattning	Kostnad
Muddring	180 000 m ³ *120 kr/m ³	25 Mkr
Fyllning	180 000 m ³ *120 kr/m ³	25 Mkr
Övertäckning sand inkl aktivt kol	55 000 m ² *1 m*400 kr/m ³	25 Mkr
Övertäckning grovmakadam /sten	55 000 m ² *1 m*400 kr/m ³	25 Mkr
Externt omhändertagande	20 000 m ³ *600 kr/m ³	15 Mkr
Detaljprojektering & förfrågningsunderlag		5 Mkr
Bygg & projektledning		5 Mkr
Miljökontroll och skyddsåtgärder		15 Mkr
Summa Etapp 2		140 Mkr
Etapp 1	65 Mkr	205 Mkr

Alternativjämförelse

Alternativ	Kostnadsuppskattning
1 (Allt inom 5 år)	200 Mkr
2 (Allt om 25 år)	250 Mkr
3 (Etapp 1 inom 5 år Etapp 2 om 25 år)	205 Mkr

Slutsatser och rekommendationer

- Om staden vill ha igång varvsverksamhet eller liknade bör östra delen av f d Götaverken saneras till lera och muddermassorna omhändertas lokalt i den stora dockan
- Tillstånd om avhjälpandeåtgärder av förorenade sediment söks för både etapp 1 (inom 5 år) och den slutliga saneringen (om ca 25 år).
 - Staden bör vara huvudman – annars kommer rätt åtgärd och tillstånd aldrig att erhållas/ta extremt lång tid att få.
 - Om tillstånd erhålls kommer en mycket kostnadseffektiv sanering kunna göras och de f d verksamhetsutövarna bör vara positiva till att medverka finansiellt för lösningen. Staden har tid på sig att driva processer och planera för framtiden medan området används för varvsverksamhet eller liknande.
 - Om tillstånd för lokalt omhändertagande av muddermassor ej erhålls borde det vara enkelt för miljöförvaltningen att driva föreläggande mot f d verksamhetsutövare om totalsanering med borttransport. Staden har gjort vad man kan (win-win).
- En förstudie där innehållet i denna presentation utvecklas och redovisas tillsammans med miljörättsliga frågeställningar bör upprättas. Kan fungera som beslutsunderlag och samråds-handling för kommande tillståndsansökan.

FINANSIERING

- ❖ Varv kan eventuellt bli möjligt med Älvstranden som huvudman för avhjälpandeåtgärderna inom ca 3 – 5 år förutsatt att ett begränsat område avhjälpes.
- ❖ Finansiering kan ske genom att Älvstranden bekostar åtgärderna och därefter för regressanspråk mot förorenarna.
- ❖ Alternativt ingår parterna en ”miljööverenskommelse” där samtliga ersättningsfrågor regleras innan åtgärd.

Övriga frågor ...

Underhållsmuddring eller avhjälpande

1. **Underhållsmuddring** av begränsat område genom Hamnens försorg (måste utredas) – kan bli invändningar från samtliga parter (mfv + lst) och även sakägare, tveksamt om det går att genomföra utan att söka tillstånd till vattenverksamhet
2. *Eventuellt kan underhållsmuddring **utesluta möjligheten till regress** mot historiskt ansvariga förorenare?*
3. **Avhjälpande åtgärd** som tillståndsprövas vilken omfattar ansökan om tillstånd till vattenverksamhet. **Bra att domstol prövar frågan!**
4. Åtgärderna prövas i två steg: a) östra området 5 år, b) resterande område om ca 25 år – **båda stegen prövas i tillståndsansökan** – Viktigt!
5. Hur ställer sig mfv och lst till att åtgärda området i två etapper?

RÅDIGHET ÖVER VATTNET

1. Rådighet krävs för att söka tillstånd till vattenverksamhet
2. *Påskynda hyresprocess med Damen?*
3. Alternativt - vänta till dess att hyresförhållandet upphört
4. Söka tillträde via 28 kap MB – om möjligt överhuvudtaget

TILLSTÅND FÖR VARVSVERKSAMHET

1. Kan befintligt tillstånd tas i anspråk genom s.k. justering av villkoren i ett ändringstillstånd enligt 16 kap 2 § miljöbalken?
2. Finns förutsättningar för Älvstranden att söka tillstånd?
3. Finns det verksamhetsutövare som är villig att söka nytt tillstånd under tiden Älvstranden söker tillstånd för ett avhjälpande på del av varvsområdet?

NÄSTA STEG

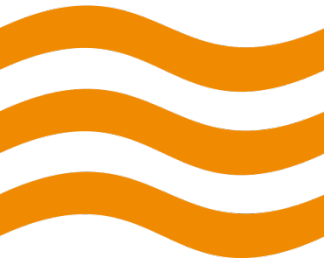
- ❖ Färdigställa förstudie "Nya Götaverken" – före semestern 2017 (slutet av maj, eventuellt tidigare) – teknisk- och rättslig studie samt även hur finansiering skall ske – skall utmynna i ett offentligt underlag. Kan även fungera som samrådshandling för tillståndsansökan för avhjälpandeåtgärder.
- ❖ Ta fram tidsplan för projektet samt budget för förstudie, projektledning, kompletterande undersökningar, upphandlingar mm
- ❖ Intern avstämning av frågan med politiska beslutsfattare



6. Beslutsärende:

Protokoll från årsstämmor *och*
konstituerande styrelsemöten 2017-03-10
samt
protokoll från styrelsemöten 2017-02-10.

Ordförande Mattias Jonsson.



7. Beslutsärende:

Arbetsordning för styrelsen med instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelse och vd samt instruktion för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen.

Ordförande Mattias Jonsson.

Beslutsordning

<u>Åtgärd/beslutsområde</u>	<u>VD</u>	<u>Fastighetsnämnden</u>	<u>Styrelse</u>
Budget/Affärsplan			
- Enskild fastighet	Beslut		
- Helägt bolag	Förslag		Beslut
- Koncernen	Förslag		Beslut
Förvärv/investeringar/avyttringar /åtaganden avseende fastigheter ^{*)}			
Upp till 10 mnkr	Beslut		Rapport
10 mnkr ^{*)} och belopp därutöver	Förslag ^{**)}		Beslut ^{**)}
Förvärv/investeringar/avyttringar /åtaganden avseende annat än fastigheter			
Upp till 2 mnkr	Beslut		Rapport
2 mnkr och belopp därutöver	Förslag ^{**)}		Beslut ^{**)}
Avyttringar av mark/byggrätter som omfattas av markanvisnings-Policyn	Förslag	Hörande	Beslut
Finansiering /placeringar	Enligt fastställd Finanspolicy och finansiella riktlinjer för Göteborgs Stad		

^{*)} Beträffande ingående av hyresavtal gäller, istället för gränsvärdet 10 mnkr, ett gränsvärde om 40 mnkr i totalt hyresvärde under kontraktperioden.

^{**) Om styrelsen fattat beslut om förvärv/investering/avyttring/åtaganden har VD *attesträtt*, dvs. rätten att sluttestera en kostnad, exempelvis en faktura, upp till 40 mnkr förutsatt att kostnaden ryms inom fastställd totalbudget för det aktuella projektet.}

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner det förslag till Arbetsordning för styrelsen i Älvstranden Utveckling, Norra Älvstranden Utveckling samt Södra Älvstranden Utveckling som redovisas i styrelsehandling 7 a, b och c med underbilagor.



8 och 9. Beslutsärende:
Bokslut per 2017-02-28
och 2017-03-31.

Chef Ekonomi Mi Mathiesen.

Älvstranden Utveckling AB

Resultat- och Balansräkning

Resultaträkning Mkr	Utfall 2017-03-31	Budget 2017-03-31	Diff	Prognos 2017	Budget 2017	Diff
<u>Fastighetsförvaltning</u>						
Hysesintäkter	93,0	88,9	4,1	349,6	355,7	-6,1
Driftskostnader	-21,0	-21,3	0,3	-68,0	-68,0	0,0
Underhållskostnader	-2,5	-5,4	2,9	-21,6	-21,6	0,0
Övriga fastighetskostnader	-6,2	-5,5	-0,7	-22,2	-21,9	-0,3
Personal- och förvaltningskostnader	-2,5	-3,4	0,9	-13,2	-13,5	0,3
Summa fastighetskostnader	-32,2	-35,6	3,4	-125,0	-125,0	0,0
Driftsöverskott före avskrivningar	60,8	53,3	7,5	224,6	230,7	-6,1
Avskrivningar	-27,9	-29,4	1,5	-114,2	-117,6	3,4
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	32,9	23,9	9,0	110,4	113,1	-2,7

Resultaträkning fortsättning	Utfall 2017-03-31	Budget 2017-03-31	Diff	Prognos 2017	Budget 2017	Diff
<u>Utveckling</u>						
Värdeskapande aktiviteter	-1,2	-1,6	0,4	-6,3	-6,3	0,0
FoU hållbar stadsutveckling	-1,4	-2,0	0,6	-7,9	-7,9	0,0
Personal- och utvecklingskostnader	-6,5	-7,9	1,4	-26,9	-31,6	4,7
Summa utvecklingskostnader	-9,1	-11,5	2,4	-41,1	-45,8	4,7
Intäkter fastighetsförsäljning	64,0	0,0	64,0	64,0	0,0	64,0
Kostnad sålda fastigheter	-78,3	0,0	-78,3	-78,3	0,0	-78,3
Resultat fastighetsförsäljningar	-14,3	0,0	-14,3	-14,3	0,0	-14,3
Gem. central- och adm.kostnader	-18,0	-20,9	2,9	-84,2	-84,2	0,0
Övriga rörelseintäkter	0,5	0,0	0,5	0,5	0,0	0,5
Övriga rörelsekostnader	-9,6	0,0	-9,6	-9,6	0,0	-9,6
Rörelsereultat	-17,6	-8,5	-9,1	-38,3	-16,9	-21,4
Finansnetto	-14,2	-14,0	-0,2	-51,0	-48,7	-2,3
Resultat efter finansnetto	-31,8	-22,5	-9,3	-89,3	-65,6	-23,7
Aktuell & uppskjuten skatt	3,2	2,1	1,1	24,0	8,4	15,6
Periodens resultat	-28,6	-20,4	-8,2	-65,3	-57,2	-8,1

Sammanställning resultat transaktioner per 2017-03-31

(Samtliga belopp i mnkr)

Försäljning fastigheter	64,0
Kostnader avyttrade fastigheter	- 78,3
	- 14,3

Område	Fastighet	Köpare	Försäljningspris	Kostnader	Nettoresultat
Lindholmen	Lindholmshamnen	Riksbyggen	61,0	- 69,8	- 8,8
Lindholmen	GA Anläggning sopsug/IT	Castellum/Skanska	3,0	- 0,6	2,4
Västra Eriksberg	Tillkommande reservering	-	-	- 2,0	- 2,0
Skeppsbron	Parkeringsanläggning	Parkeringsbolaget	-	- 5,6	- 5,6
Framtida försäljningar	Jurister mm	-		- 0,3	- 0,3
SUMMA:			64,0	- 78,3	- 14,3

Information från 2016-12-31:

**) Den totala vinsten avseende Lindholmshamnen kommer att minska när den sista lotten avyttras.*

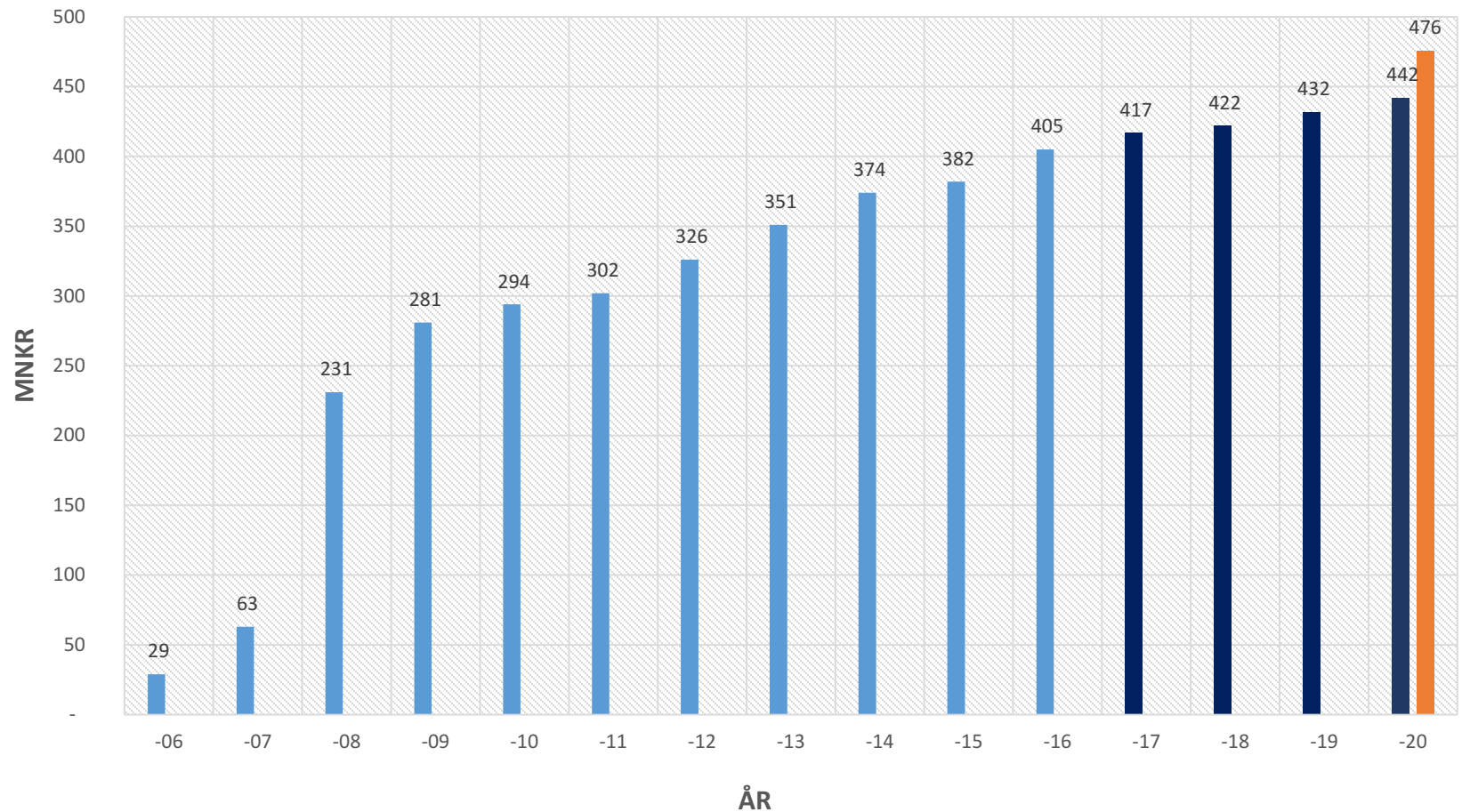
Försäljningspris: 317,4

Kostnader: -286,6

*Resultat Lindholmshmanen: Vinst 2016: 39,6 och förlust 2017 - 8,8 ger **SUMMA: 30,8 mnkr***

BALANSRÄKNING	2017-03-31	2016-12-31
Fastigheter (Mask o inv)	3 206,9	3 104,5
Pågående nyanläggningar	220,5	386,5
Finansiella anl.tillg.	0,5	0,5
Kortfristiga fordringar	228,1	224,4
Likvida medel	206,8	334,5
Tillgångar	3 862,8	4 050,4
Eget kapital	861,6	890,2
Soliditet	22,3%	22,0%
Räntebärande skulder	2 329,9	2 330,1
Uppskjuten skatteskuld	179,1	187,7
Reservering fastighetsaffärer	280,5	302,2
Ej räntebärande skulder	211,7	340,2
Skulder & Eget kapital	3 862,8	4 050,4

Ack kostnader Västra Eriksberg



Justeringar avsättningar över resultatet:

2006: 386 Mnkr

2012: 28 Mnkr

2016: 26 Mnkr

2017: 2 Mnkr

Pågående nyanläggningar 2017-03-31

Område	Projekt	MNKR
Eriksberg	Eriksbergs pirar	10,2
Eriksberg	DP Docktorget, påseglingsskydd	4,7
	Summa Eriksberg	14,9
Frihamnen	Platsbyggnad	28,8
Frihamnen	Ettapp 1	23,0
Frihamnen	Temporära bostäder Frihamnen	22,0
Frihamnen	Frihamnen - Områdesundersökningar & sammanställningar	8,3
	Summa Frihamnen	82,1
Gullbergsvass	Gullbergsvass	1,2
	Summa Gullbergsvass	1,2
Lindholmen	Lindholmens Tekniska Gymnasium	2,1
Lindholmen	STUP, områdesgemensamt, Electric City	4,2
Lindholmen	Urban Crips- Markuthyrning studentbostäder i moduler	25,4
	Summa Lindholmen	31,7
Masthugget	Masthugget Järnvågsgatan - egna kostnader	20,8
	Summa Masthugget	20,8
Skeppsbron	Parkeringsgaraget (sanering samt grundförstärkning)	23,0
Skeppsbron	Dpl Skeppsbron kvarter - genomförande	10,2
	Summa Skeppsbron	33,2
Lindholmen Byggnader	Ombyggnader	19,4

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–februari 2017 enligt underlag redovisat i Bilaga 1 och Bilaga 2, Styrelsehandling 8.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot vd:s rapport om prognos för helåret 2017.

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–mars 2017 enligt underlag redovisat i Bilaga 1 och Bilaga 2, Styrelsehandling 8.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot vd:s rapport om prognos för helåret 2017.



10. Beslutsärende:

Nya e-postadresser styrelsen.

IT-ansvarig Glenn Johansson.

E-post som offentlig handling

- Vi är skyldiga att lämna ut handlingar som t.ex. e-post-meddelanden och e-postloggar vid begäran. Hur vi sparar och gallrar handlingar ska ske enligt gallringsbeslut och dokumenthanteringsplan.
- Vi måste därför kunna hantera begäran korrekt om att lämna ut offentlig handling – något som privata aktörer (Tele2, Hotmail, etc) inte gör.

Tre alternativ: centralt konto att föredra

Som politiker och aktiv i styrelsearbeten och nämnder är ett centralt konto bättre eftersom många byter uppdrag.

Vid nytt uppdrag vill ni undvika att byta e-postadress (vilket blir fallet om kontot är hos Älvstranden).

- Tre alternativ:
 1. E-postkonto hos Intraservice (politiker.goteborg.se).
 2. E-postkonto hos Stadshus AB
(samlat för de som arbetar i bolagens styrelser).
 3. E-postkonto hos Älvstranden Utveckling AB.

Personligt ansvar e-post i Göteborgs Stad

- Kontrollera e-post minst en gång per dag, varje helgfri måndag till fredag. Medarbetare som inte ger fullmakt till någon annan vid förvaltningen/bolaget att ha tillgång till den egna e-posten är själv ansvarig att kontrollera e-posten även vid frånvaro som semester, barnledighet, sjukskrivning etc.
- I sin e-post skilja ut och utan dröjsmål hantera allmänna handlingar enligt gällande regelverk som informationsklassificering, registrering/diarieföring, arkivering etc.

Utdrag ur "Regler för användande av e-post i Göteborgs Stad"

Personligt ansvar e-post i Göteborgs Stad

- Säkerställa att det finns gallringsbeslut innan någon allmän handling eller uppgift förstörs eller raderas.
- Ej genomföra automatisk extern vidarebefordran av stadens e-post.

Utdrag ur "Regler för användande av e-post i Göteborgs Stad"

Styrelsens aktuella e-postadresser

Status	Namn	Leverantör
	Babak Khosravi	Hotmail (Microsoft)
OK	Bosse Parbring	Majornalinne (Göteborg stad)
OK	Bror Frid	PWC
OK	Elisabeth Hulter	Stadshuset (Göteborg stad)
	Göran Sylvesten	GMAIL (Google)
OK	Håkan Hallengren	Lundby (Göteborg stad)
	Lennart Duell	Telia
	Magnus Nylander	Gmail (Google)
OK	Mattias Jonsson	Riksdagen

Förslag till beslut

- Styrelsen beslutar att alla ledamöter i styrelsen får nya e-postadresser med domänen @alvstranden.goteborg.se för att användas för all kommunikation för styrelsearbetet i Älvstranden-koncernen.
- ~~Styrelsen beslutar att alla ledamöter i styrelsen ska ha och använda officiella e-postadresser från Göteborgs Stad.~~

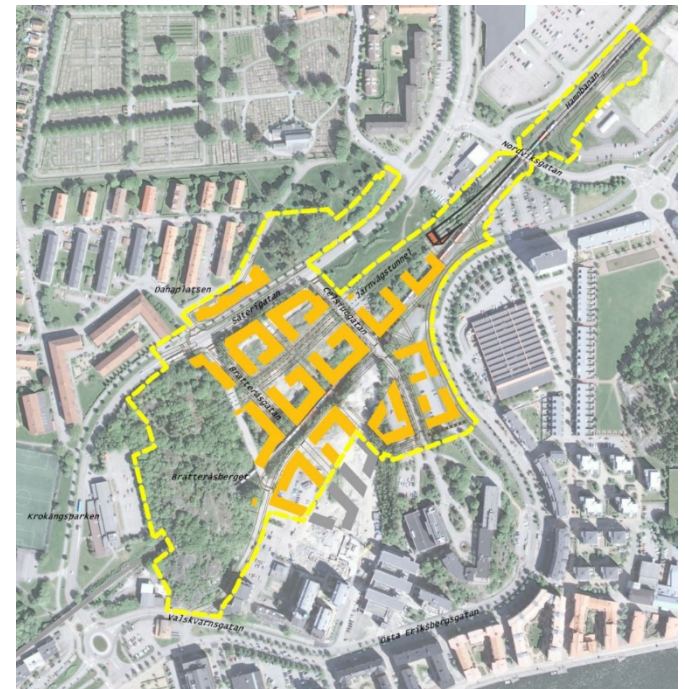
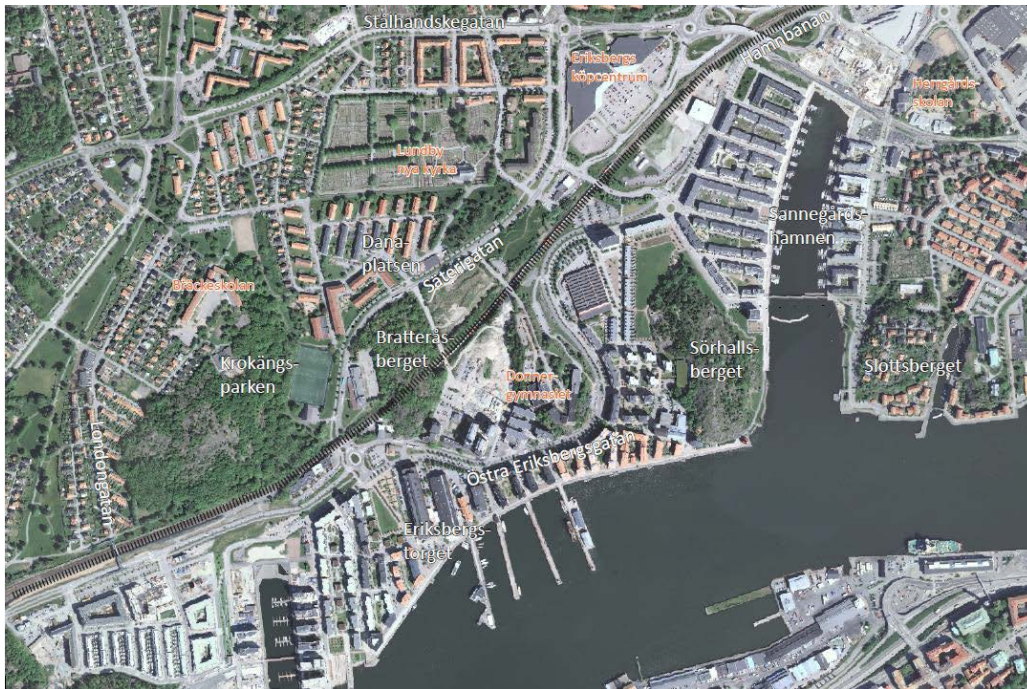


11. Beslutsärende:

Exploateringsavtal och Överenskommelse
Säterigatan/Celsiusgatan (Hamnbanan).

Projektledare Gustav Eriksson.

Sammanfattning och bakgrund



Exploateringsbidrag Hamnbanan

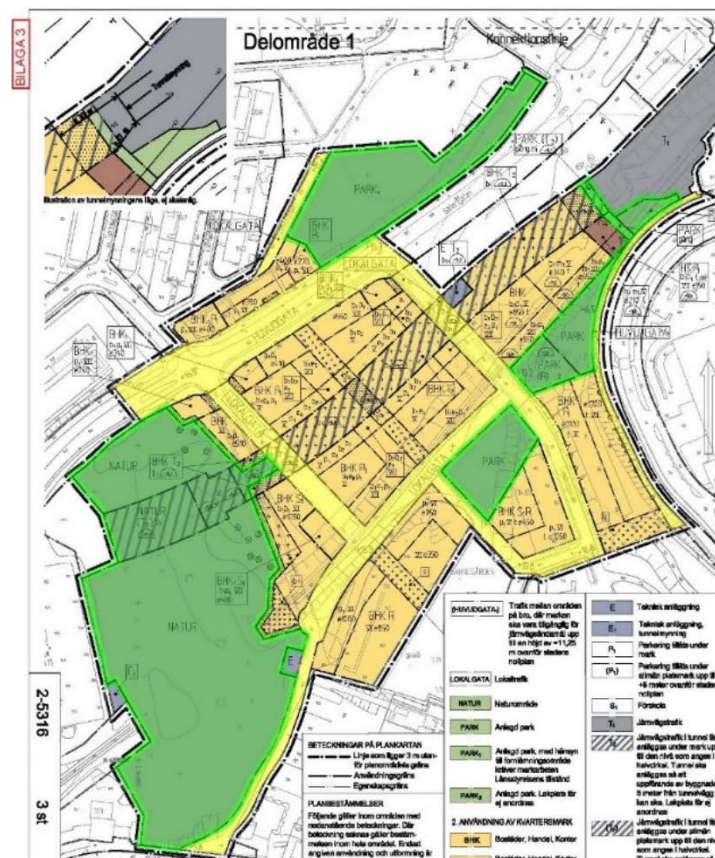
- Principöverenskommelse: FK–ÄU/JM.
- Exploatering ersättning: 150 mnkr → >170 mnkr.

	Hamnbanan (%)	Hamnbanan (kr)
Älvstranden Utveckling	23,64	40 320 027
Fastighetskontoret	36,75	62 690 248
JM	39,61	67 554 572
	100	170 564 847



Exploateringsbidrag Allmän platsmark

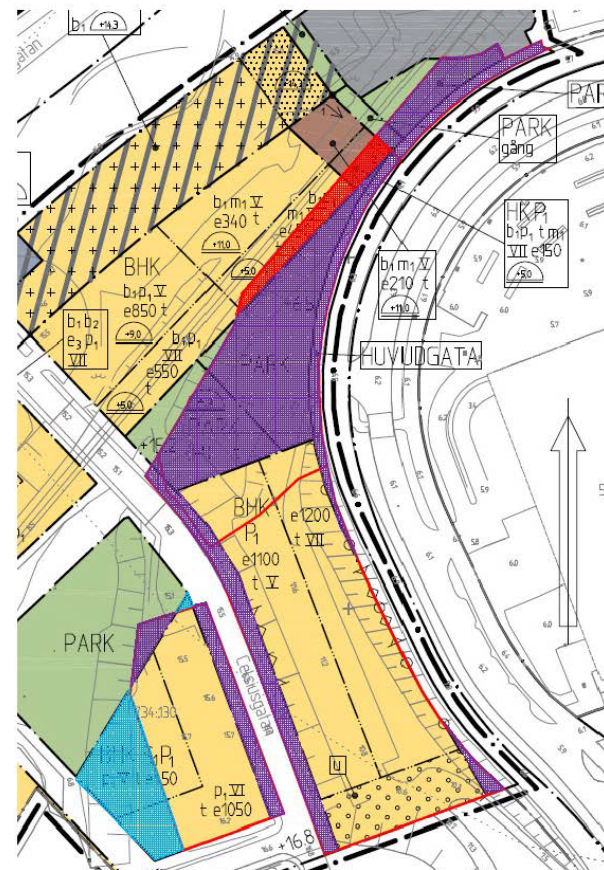
- ”Exploatören förbinder sig att till kommunen betala ett exploateringsbidrag som motsvarar 14,54 % av de faktiska kostnaderna för projektering, bygg-ledning, utförande m.m. av kommunaltekniska anläggningar på allmän platsmark...”
- Kalkyler upprättade av TK & PoNF.
- Belopp: 9,7 mnkr.



Fastighetsreglering

- Älvstrandens fastigheter → Allmän plats (ingen ersättning)
- Älvstrandens fastighet → Kvartersmark, FK (ersättning till ÄU = 6 653 840 kr)
- Kommunens/FKs fastighet → Kvartersmark, ÄU (ersättning till FK = 16 347 159 kr)

”Det resulterar i att Norra Älvstranden Utveckling betalar 9 693 319 kr i ersättning till kommunen för ovanstående fastighetsregleringar.”



Ekonomi och tidplan

”Investeringarna kommer att generera ett överskott i samband med kommande markanvisningar när detaljplaner vinner laga kraft.”

- Exploateringskalkyler

Detaljplanen:

- Godkännande KS 31/5 2017
- Antagande KF 16/6 2017
- Förutsättning: Exploateringsavtal signade 5/5 2017
- Hamnbanan: 2019–2023 (bedömt)
- Byggstart kvarter: 2023 (beroende av hamnbanan)

Risker

”Att detaljplanerna för Valskvarnsgatan och Celsiusgatan inte vinner laga kraft och att Säterigatan därför får bära en större del av den totala exploateringsersättningen.”



Förslag till beslut

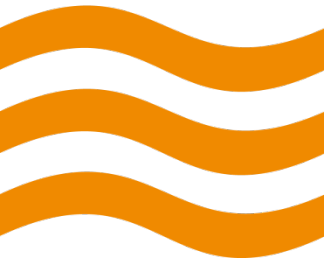
- Styrelsen beslutar att Norra Älvstranden Utveckling tecknar ett "Exploateringsavtal" med Göteborgs Stad (genom fastighetsnämnden) för: "Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Säterigatan inom Stadsdelen Sannegården".

Norra Älvstranden Utveckling förbinder sig därmed att dels betala en exploateringsersättning om 40,7 mnkr för Hamnbanans utbyggnad som krävs för att området ska kunna bebyggas, dels ett exploateringsbidrag för att planera och utföra kommunaltekniska anläggningar på allmän platsmark beräknad till 9,7 mnkr.

Förslag till beslut, fortsättning

Styrelsen beslutar att Norra Älvstranden Utveckling tecknar en "Överenskommelse om fastighetsreglering m.m." med Göteborgs Stad (genom fastighetsnämnden) för: "Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Säterigatan inom Stadsdelen Sannegården".

Norra Älvstranden förbinder sig därmed att betala 9,7 mnkr i ersättning till kommunen för nödvändiga markregleringar.



12. Informationsärende: Jubileumsparken 2021.

*Processansvarig platsbyggnad
Jessica Segerlund.*



Göteborgs
Stad

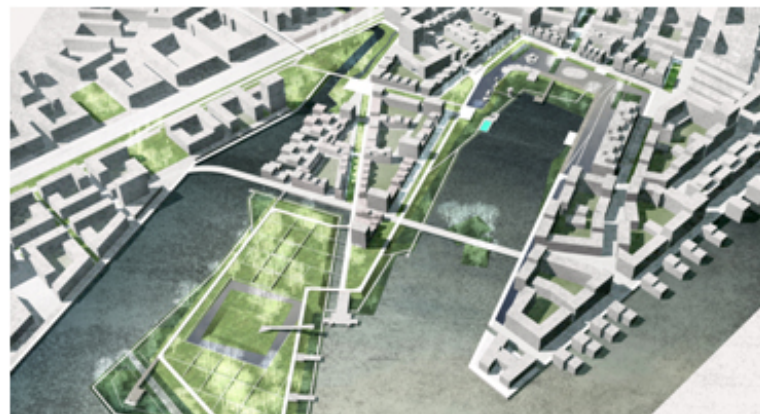
Jubileumsparken

Styrelsepresentation etapp
2017–2021

Jessica Segerlund, processansvarig

En urban park med ett blått hjärta som omges av en serie gröna urbana rum.

En allmötesplats som växer med medborgarna och kan fyllas med upplevelser, kultur och grönska och bli en mötesplats i ständig förändring präglad av närheten till vattnet.

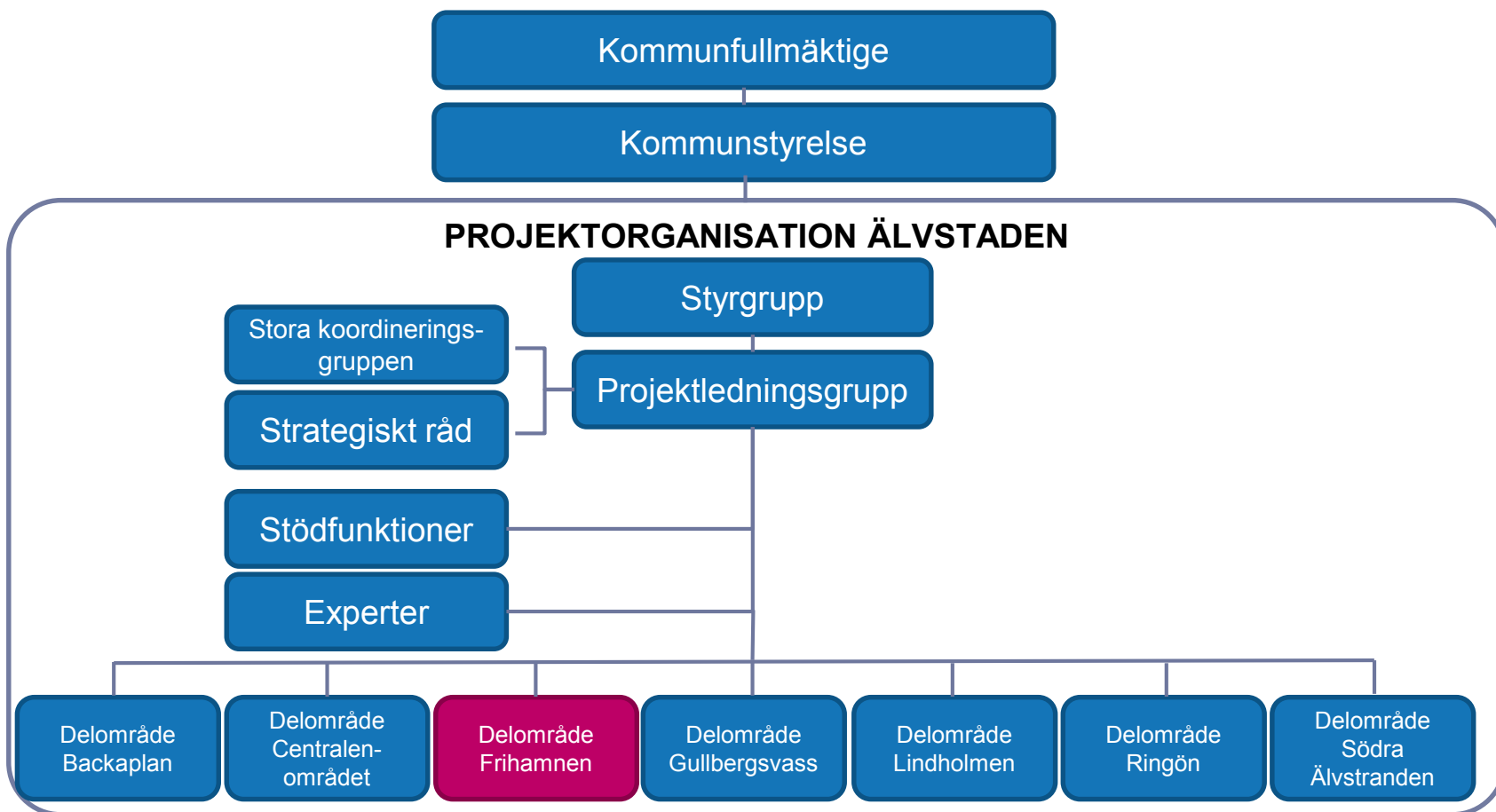


Flera processer, flera ägare

- Detaljplan (Stadsbyggnadskontoret).
- Markägare och markutvecklare (**Älvstranden Utveckling**).
- Förstudie och utredning Jubileumsprojekt 2021 – **Bada mitt i stan**, koppling till parkens blå del (**Älvstranden utveckling**).
- Förstudie Jubileumsparken 2021 – **platsbyggnad** – (**Älvstranden Utveckling** samt Stadsbyggnadskontoret).
- Planera och genomföra allmän plats gata, kajkonstruktioner etc. (Trafikkontoret).
- Planera och genomföra allmän plats park (Park- och naturförvaltningen).
- Genomföra blå del av parken under utredning för förvaltande (PoNF/IOFF).
- Fortsatt arbete med platsbyggnad med koppling till park (Park- och naturförvaltningen).
- Fortsatt arbete med platsbyggnad kopplat till temporära bostäder (**Älvstranden Utveckling**).

Samordning projektledning

- Projektledningsgrupp Jubileumsparken:
 - Park- och naturförvaltningen, Älvstranden Utveckling samt stadsbyggnadskontoret.
 - Del av Frihamnen som är en del av Älvstadsprojektet där många aktörer finns med.



Redaktionens rekommendation

= Stadens förslag till upplägg för arbetet med Jubileumsparken för 2017–2021 och teamens vidare uppdrag.

- *Rekommendationen* är baserad på:
 - Medborgardialoger (Göteborgs 400-årsjubileum 2021 och Vision Älvstaden).
 - Platsbyggnadsarbetet under 2013–2016 (Open calls, Det blå certifikatet, Parkrådet m.m.).
 - Arbetet med den s.k. permanenta fasen och de tre upphandlade internationella teamens förslag.
 - Frihamnens planerade etapputbyggnad, genomförbarhet m.m.

Överlappningsfasen

= En femårig fas (2017–2021) mellan prototypåren och de kommande permanenta åren efter 2021.

Rekommendationen att:

- Fortsätta att arbeta med platsbyggnadsmetod för att testa olika delar och göra dem tillgängliga successivt.
- Följande metoder tas med i utvecklingen av den permanenta byggnationen:
 - Referensgrupp förvaltningar inom Göteborgs Stad.
 - Parkrådet bestående av medborgare från hela staden.
 - Open Calls.
 - Föreningssamverkan genom t. ex. Idéburet Offentligt Partnerskap.

Handlingsplan

Den blå parken fördjupas i samverkan med bl. a. KoV genom en delning av arbetet med jubileumsprojektet "Bada mitt i stan"

Team Topotek1/Landskapsgruppen.

Park 113 fördjupas gemensamt med DP1/etapp 1 och ÄUs arbete med bottenvåningarna

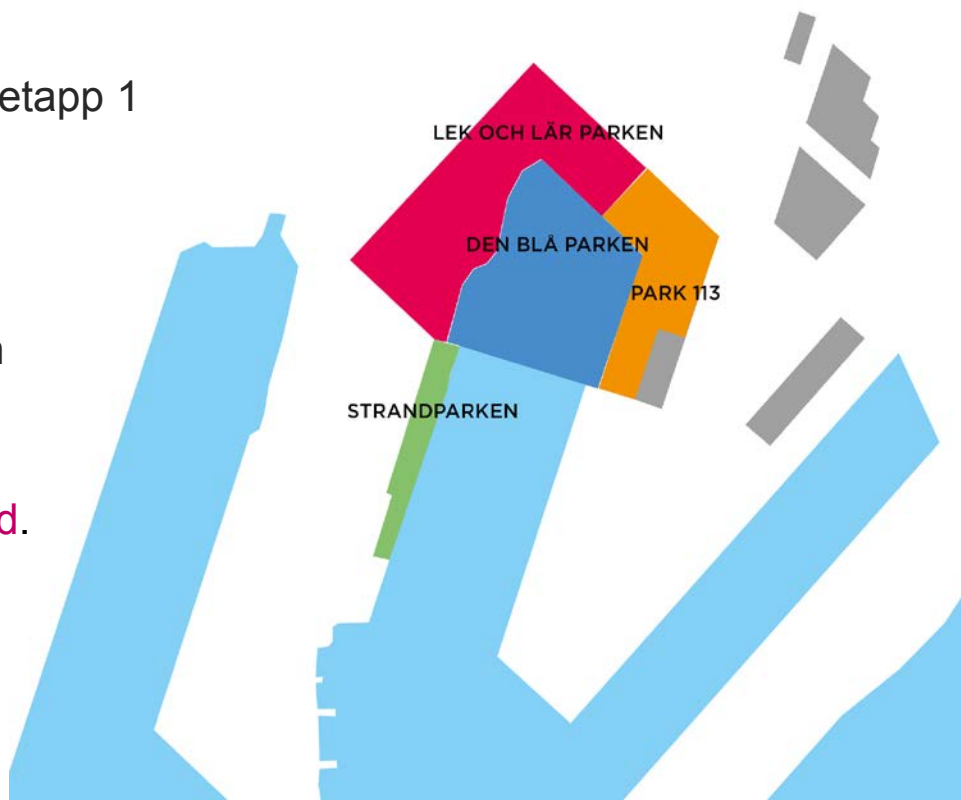
Team Topotek1/Landskapsgruppen.

Lek och lär parken fördjupas i samverkan med Lundby stadsdelsförvaltning och lokalförvaltningen med hjälp av

Team Mareld/Atelier le Balto & team Spridd.

Strandparken studeras och genomförs i form av *Open calls* tillsammans med

Team Mareld/Atelier le Balto.



Den blå parken – uppgiften

Projektplan för utveckling av badkultur i Frihamnen.



Motiven: dialoger

Dialog 2021 och Dialog Älvstaden gav en tydlig riktning. Göteborgarna önskar kontakt med älven och mötesplatser i form av bad.



Motiven: prototyper

Mottagandet av prototyperna i Jubileumsparken har blivit en succé. Tusentals besökare under 2014–2016 vill bada mitt i stan.



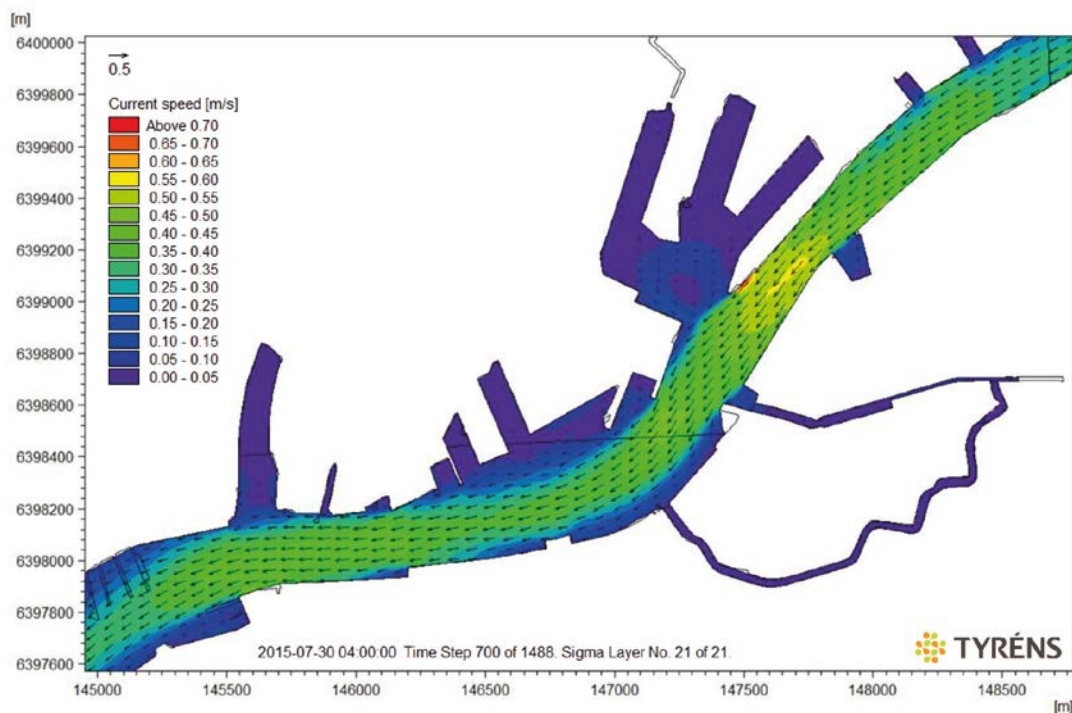
Motiven: blå certifikat

Det blå certifikatet: 33 ungdomar (2016), 28 (2017) från alla SDN leder arbetet. Ger erfarenheter och meriter som de bär med sig hela livet.



Motiven: Det går!

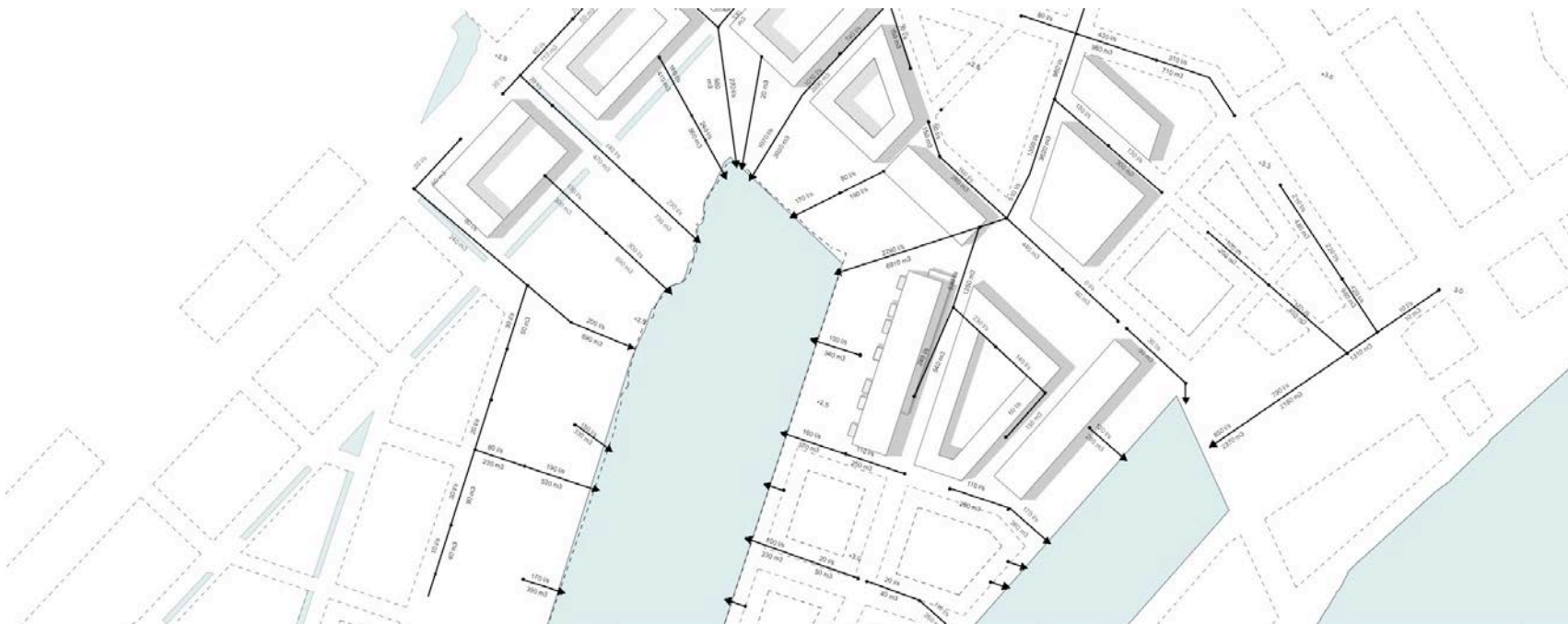
Rapporten "Badkvalitet Göta Älv – modelleringsstudie" 2016 gav nytt hopp om möjligheterna att lokalt kunna påverka badvattenkvaliteten.



Figur 15 Strömmönster och vattenhastigheter i ytan vid en bestämd tidpunkt.

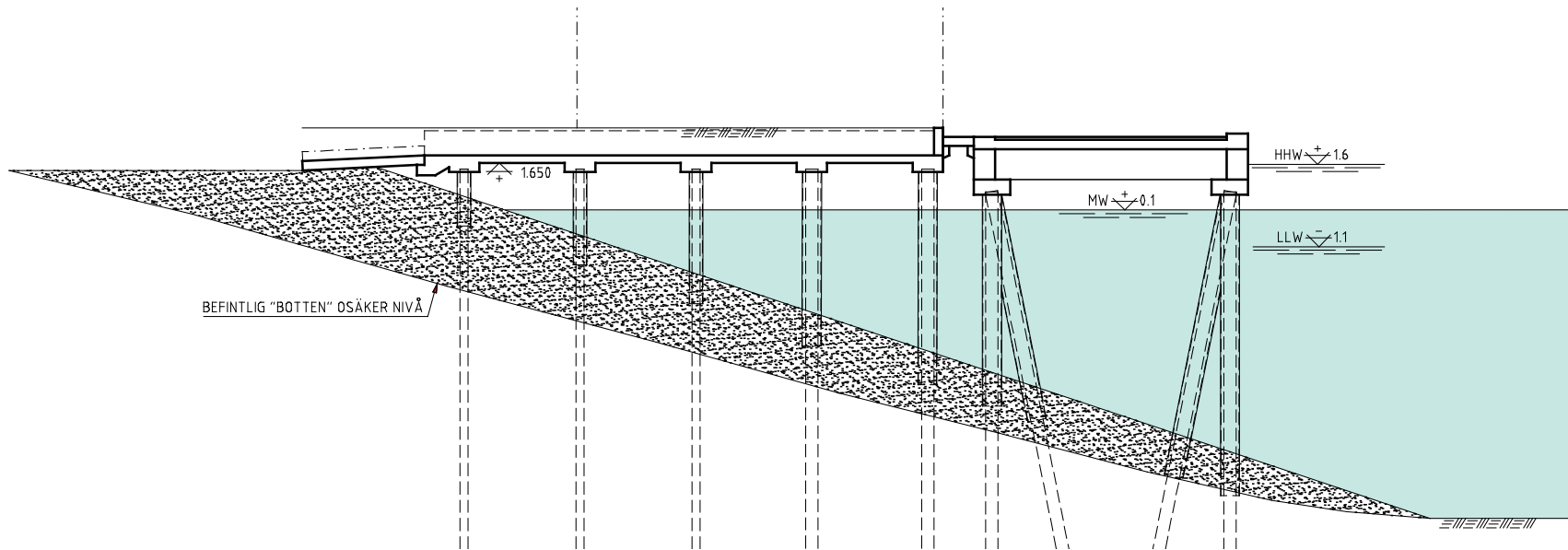
Förutsättningar 1: Vattenkvaliteten säkras

Planeringen av dagvattnet tar hänsyn till badperspektivet och nya mätningar av vattenkvaliteten genomförs.



Förutsättningar 2: Anpassade konstruktioner

Kajkonstruktioner och tryckbankar tar hänsyn till badperspektivet.
Tar hand om dagvattnet och tillåter olika möten med vattenytan.



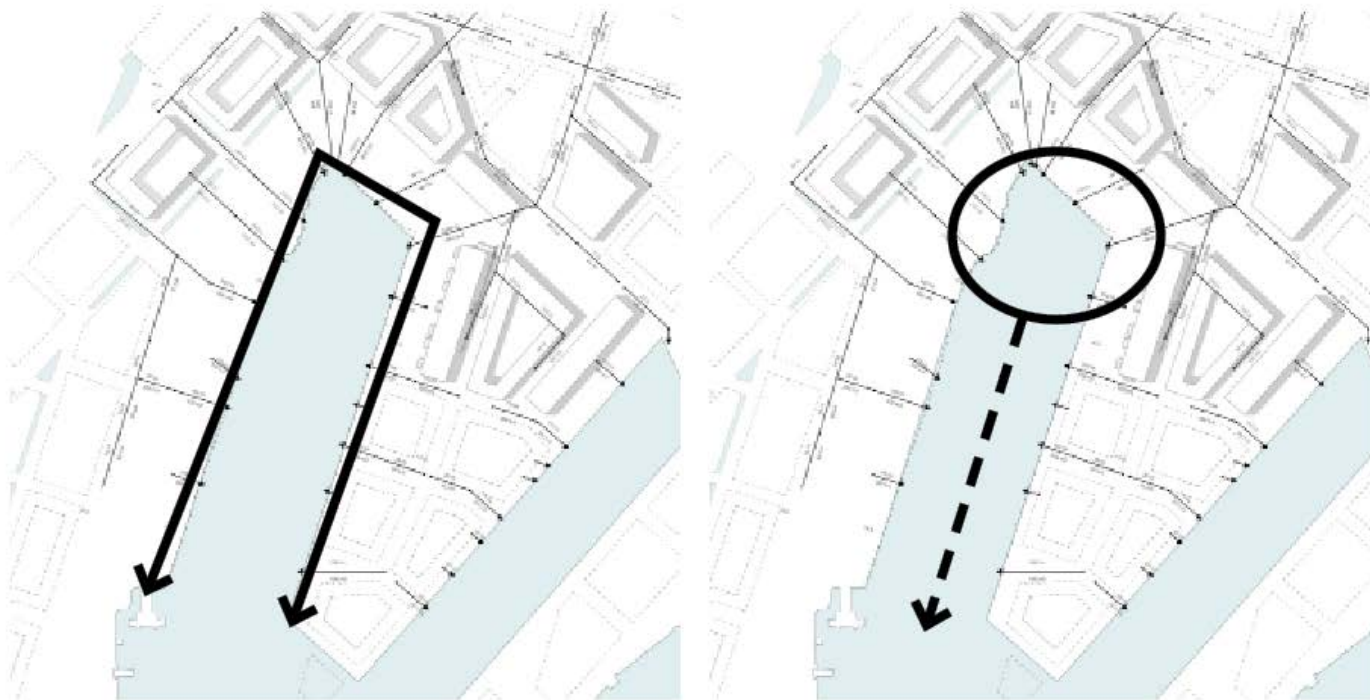
Resonemang

Älven i sin helhet betraktas idag som "hamn" och inte som "badplats". I en hamn får dagvatten mynna. Att ändra dessa begrepp är en förutsättning för att uppnå bad i älven i framtiden.



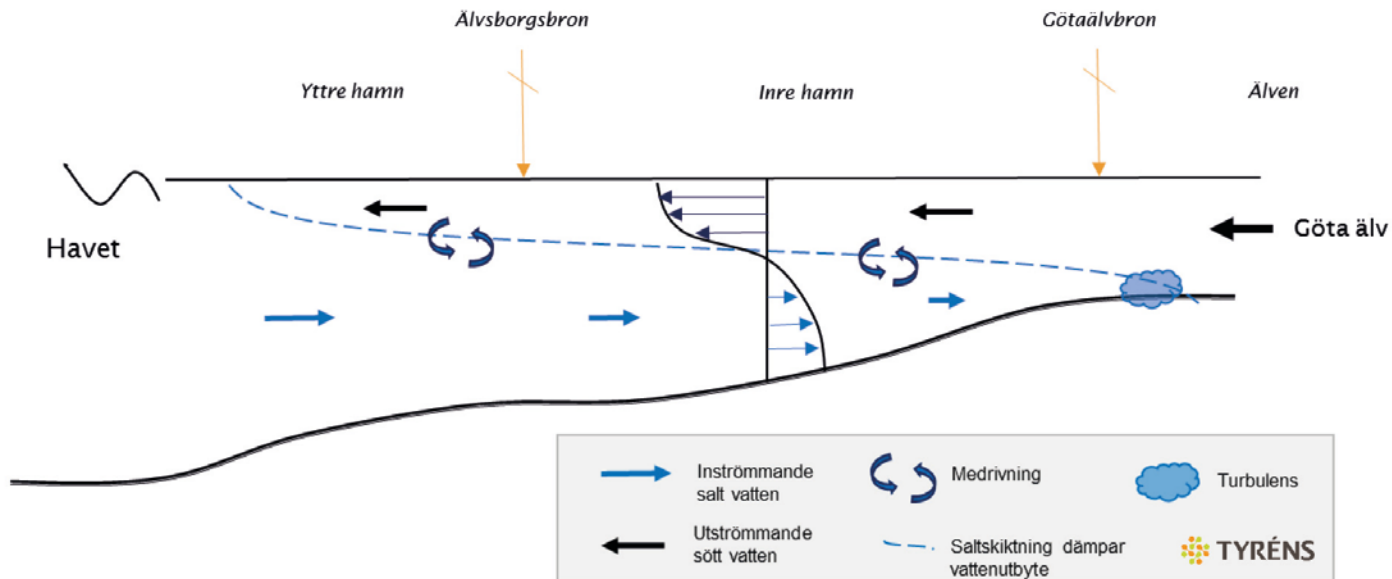
Resonemang

I Frihamnen planeras lågstråken mynna i älven. För bad krävs därför lokala åtgärder för att rena eller avleda och avskärma dagvattnet.



Resonemang

Även om älvens ytvatten inte alltid håller den kvalitet som krävs för bad, så finns det en dold resurs under ytan – Saltvattenkilen.



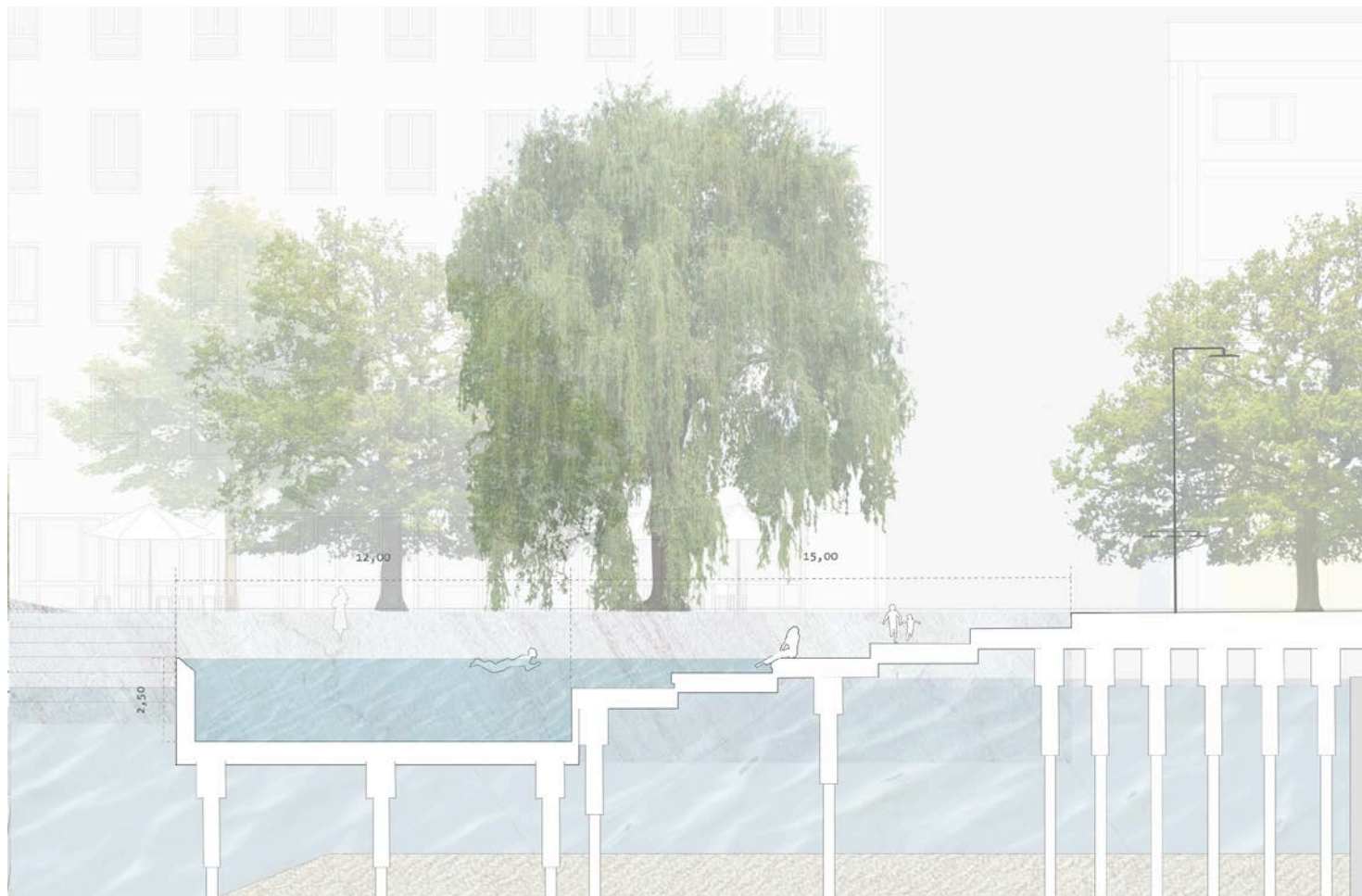
Figur 1 Schematisk beskrivning av den estuarina cirkulationen i Göta älv.

Teamets förslag

Infinity Pool – ett från älven upphöjt och avskilt bad integrerat i kajkanten längs Norra Frihamnspiren.

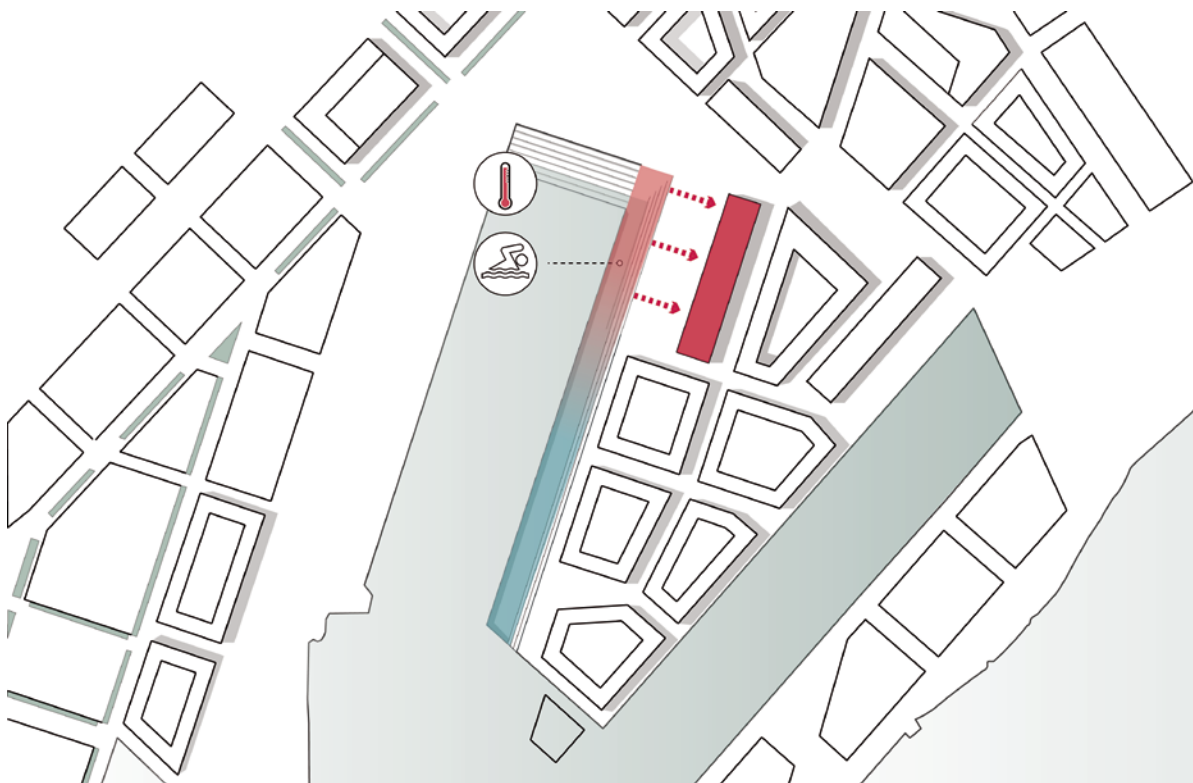


Teamets förslag



Teamets förslag

Utnyttja saltvattnet, uppvärmt vid Park 113 och ouppvärm i södra spetsen med koppling till en offentlig bastu.

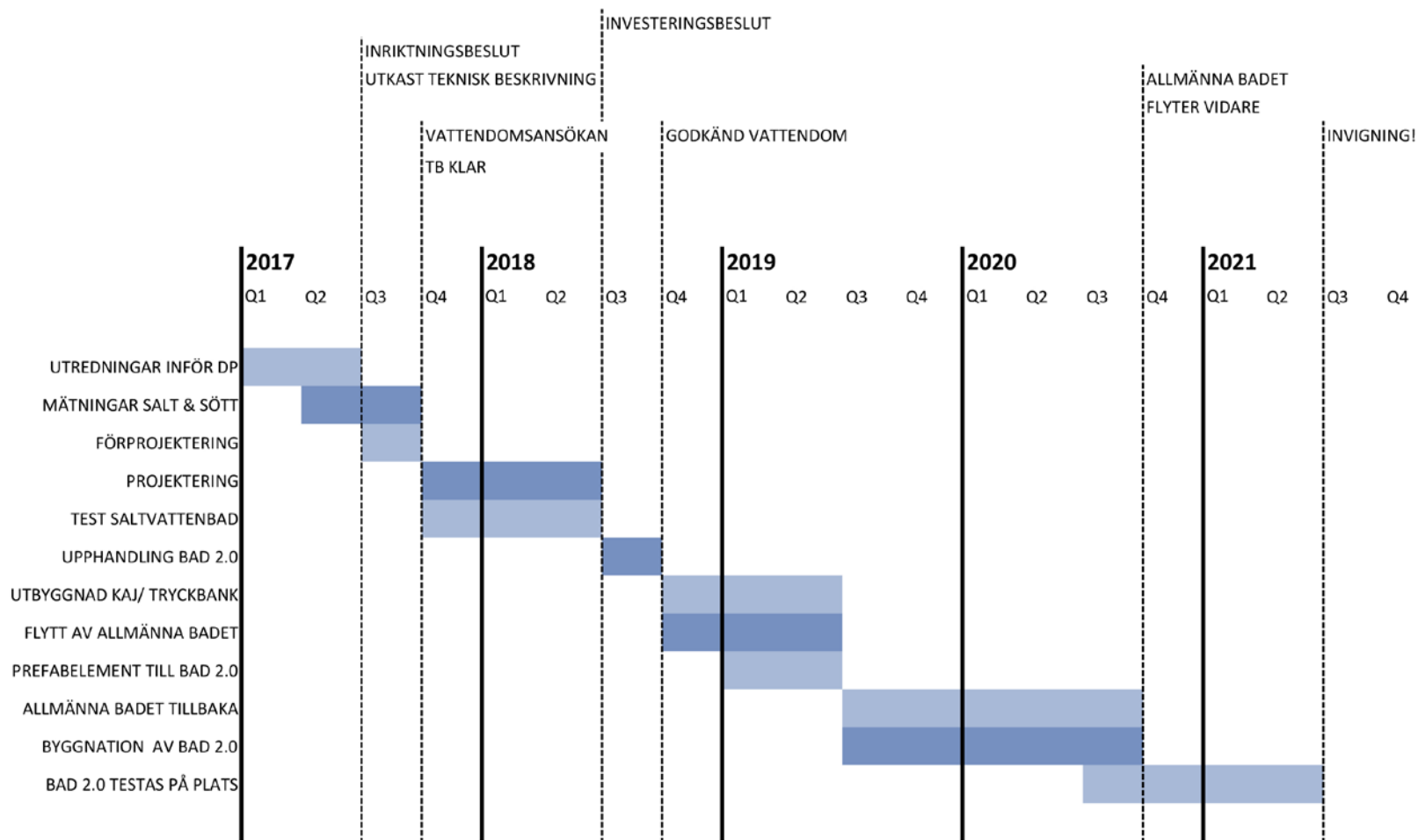


Teamets förslag

En öppen yta mellan bad och Park 113 – fungerar som ett utomhusmuseum och en experimentyta.



Tidplan



Vem gör vad?

- **Projektägare**

Älvstranden Utveckling.

- **Samarbete**

Stadsbyggnadskontoret, Park- och naturförvaltningen, Förvaltningen kretslopp och vatten, Idrotts- och föreningsförvaltningen och berörda stadsdelsförvaltningar.

- **Förvaltning och drift**

Det blå certifikatet.

Park- och naturförvaltningen.

Idrotts- och föreningsförvaltningen.

- **Beslutsfattande organisation**

2021 genom Älvstranden Utveckling.

- KF

Risker?

- **Samordning**

Behov av en övergripande projektorganisation för genomförande och samordning.

- **Osäkerhet kring tidplan massor**

Önskemål finns att fylla Norra Frihamnsbassängen med massor från infrastrukturprojekt.

- **Kaj 113**

Ett krav på 100 års livslängd kräver fler provtagningar och bedömningar.

- **Vattendom och tillståndsansökan**

Undersökning pågår att frikoppla bad från eventuellt fördröjd detaljplan.

- **Kvaliteten på saltvattnet i kilen eller närmare punkt**

Provtagningar utförs just nu för att se att vattnet inte drar med sig sediment eller föroreningar.

- **Drift och säkerhet**

Gestaltningens grundidé bevakas samtidigt som driftekonomi och säkerhet beaktas.

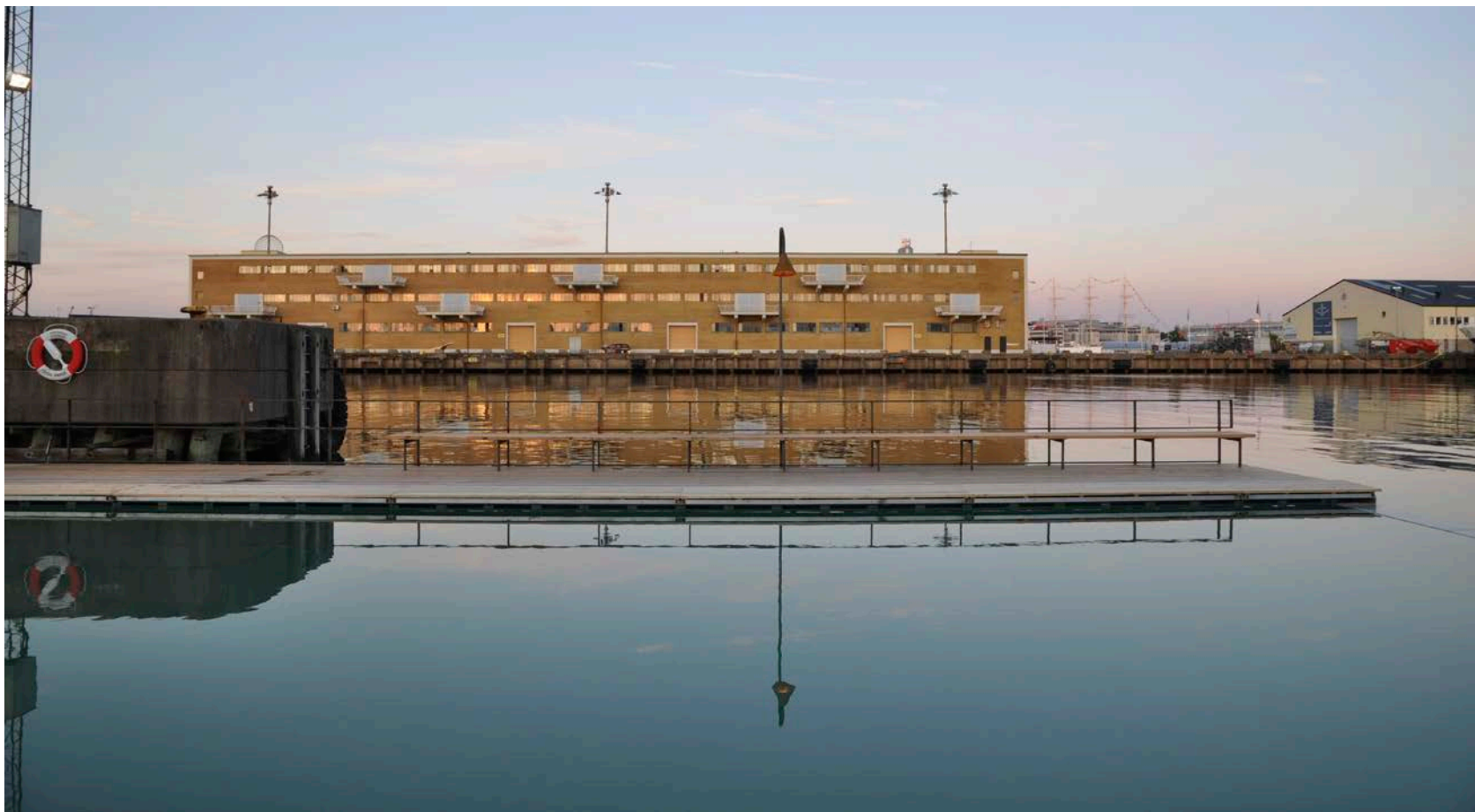
- 1.” Bada mitt i stan” älvbad ges vidare till – KoV 2018.
2. Jubileumssbadet/bada mitt i stan ligger inom Jubileumsparken.

Finansiering

- Jubileumsparken där Jubileumssbadet ingår finansieras 50/50.

Beslut om

- Driftorganisation (Bad eller Friluftsbad) – sker i samrådet.
- Driftsfinansiering sker via KF.
- Byggnation – sker hos ÄUAB.





13. Informationsärende: Strategidagen den 9 juni 2017.

Ordförande Mattias Jonsson.

Preliminär agenda den 9 juni, Chalmersska huset

Kaffe och fralla från 08:00 – mötet börjar 08:30.

08:30 Start- och dialogmöte revisorer.

09:30 Fika.

09:45 Vanligt **styrelsemöte.**

10:45 Älvstaden exploatering kopplat till färdplan (Sven-Arne).

11:00 **Ekonomi** (scenarios, kalkyler samt) (Sven-Arne).

12:00 Lunch.

12:45 Nulägesanalys (önskade positioner 2018) (Sara).

13:15 Utforma **inriktningsdokument KF-mål** för bolaget (Sara).

14:30 Fika.

14:45 **SWOT**-analys.

16:15 - 16:30 Mattias avslutar.

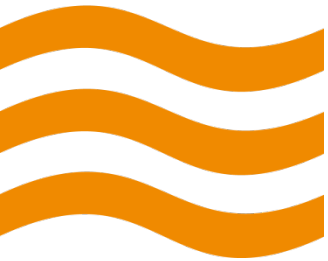
Hur går det med hemläxan?

- **Vad** känner du att Älvstranden behöver förändra/förbättra eller sluta med för att lyckas med vårt uppdrag?
- Ser du några **förändringar** i SWOT:en från gjordes förra året, se bifogad fil inför planeringen inför verksamheten 2017, som ledningen behöver ta hänsyn till inför kommande år, 2018?



14. Informationsärende: Talarstatistik styrelse- sammanträden hösten 2017.

Styrelsesekreterare Ulf Johansson.



15. Informationsärende: Vd-rapport.

Vd Lena Andersson.



16. Övriga frågor.

Ordförande Mattias Jonsson.



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

**Tack för ett bra möte.
Trevlig helg!**