

## VD-rapport

### VD och VD-stab

#### Justering av organisationen

Då många chefer är förhållandevis nyanställda och organisationen är inne i kraftig förändring har ledningsgruppen under snart ett års tid bestått av samtliga bolagets chefer. Det har bidragit till stor delaktighet i bolagets strategiska och operativa beslut men också inneburit långa möten, många diskussioner och en kultur där ”allt” beslutas av ledningsgruppen. Vi har behov av att effektivisera ledningsarbetet och införa en mer delegerad styrning av bolaget.

Mot ovanstående bakgrund inför vi en förändring i tre delar:

- Ny modell för ledning och styrning
- Ny fördelning personalansvar ledningsgruppen
- Förändringar kommunikationsavdelningen

Den nya modellen ska utvärderas efter ett år.

#### Ny modell för ledning och styrning

Ledningen formas om till fem grupper:

- En liten strategisk ledningsgrupp som bereder styrelsemöten och styrelsebeslut, följer upp styrkort och verksamhetsplan, hanterar organisationsfrågor och andra strategiska insatser i bolaget.
- Fyra ledningsutskott som hanterar taktiska och operativa frågor och beslut där inte mandat finns på avdelningsnivå. Dessa är:  
Bolagsstyrning, Stadsutveckling Älvstaden, Projektkontor och Affärsledning.

På detta vis kan vi skapa ett större ansvarstagande, utökad delaktighet och få ett mer delegerat beslutsfattande närmare medarbetarna. I utskotten ingår även medarbetare med specialistkunskap, som inte har personalansvar. Vi uppmanar till att adjungera in medarbetare med speciell kompetens i separata frågor.

Modellen är också en bas för att matcha en föränderlig omvärld och kommer att utvärderas regelbundet avseende deltagare, effektivitet och funktion.

## Ny fördelning personalansvar ledningsgruppen

För att sätta fokus på att stabilisera den interna arbetsorganisationen kommer Marika OGRELIUS att arbeta heltid med detta arbetsområde under minst ett år. Det innebär att rollen som Vice VD utökas till 100 %. Som en följd tar hon över personalansvar från VD för flertalet chefer i ledningen.

## Förändringar kommunikationsavdelningen

Malin Janson som idag är strategisk kommunikatör får rollen som t f Kommunikationschef och personalansvar för kommunikationsavdelningens medarbetare. Johan Ekman byter avdelning och placeras direkt under VD för att få mer kvalificerade arbetsuppgifter.

## Information till styrelsen

Det har från styrelsen inkommit önskemål om att få mer löpande information om viktiga händelser i bolaget. För att få information om vad styrelsen saknar har vi valt att påbörja den analysen med att göra en sammanställning av hur styrelsen får information idag. Informationskanalerna omfattar:

1. Alla pressmeddelanden som går ut från Älvstranden och Älvstaden (som gäller våra områden) skickas till styrelsen samtidigt som de går ut till pressen.
2. Lägesrapporter för varje enskilt projekt vid varje styrelsemöte.
3. Styrelsehandlingar.
4. Hemsidorna [alvstranden.com](http://alvstranden.com), [alvstaden.se](http://alvstaden.se), [lindholmshamnen.se](http://lindholmshamnen.se) och [masthuggskajen.se](http://masthuggskajen.se).
5. Löpande information via mail/telefon från vd till presidiet alternativt hela styrelsen.

## Samarbetsavtal Chalmers

Ett första möte har hållits.

## ”Jämlikt Göteborg” – Hela staden socialt hållbar

Social resursförvaltning är processägare för 2016 års beslutade budgetmål ”Göteborg ska vara en jämlik stad”. En samordningsgrupp har bildats och fyra fokusområden har identifierats. VD ingår i fokusgrupp 4 ”Skapa hälsofrämjande och hållbara miljöer” där Agneta Hammer är Fokusledare. Arbetet i gruppen organiseras och genomförs förvaltningsövergripande.

## Almedalsveckan

Bolaget har för avsikt att delta i Göteborgs Stads satsning i Västsvenska Arenan under Almedalsveckan i sommar. VD och vice VD deltar samt eventuellt någon mer.

## Studieresor

Älvstranden Utveckling medverkar via Älvstadsprojektet Gullbergsvass i programmet ”Edge- of-center transformation network exchange program” inom ramen för Eurocities. Syftet med programmet är att skapa en plattform för kunskapsutbyte för frågor rörande stadsutveckling av heterogena områden. Deltagande städer är Oslo, Wien, Göteborg, Brno, Amsterdam och Stockholm/Nacka.

Älvstrandens personella resurser i projektet, som har pågått sedan 2015, är projektchefen för Gullbergsvass, Carl-Anton Holmgren.

Kommande möten i programmet är en konferens i Brno i april och en i Amsterdam i juni. Kostnaden för Carl-Anton Holmgrens deltagande uppgår vid varje tillfälle till ca 10 000–15 000 kr.

## HR

### Nyrekryteringar

Under november och december 2015 samt januari 2016 har följande tjänster tillsatts på bolaget:

Marie Löwkrantz	Projektledare	Stadsutveckling
David Åderman Lehtonen	Projektledare	Stadsutveckling
Mats Ransgård	Chef Projektstyrning	Stadsutveckling
Elisabeth Johansson	Hysesadministratör	Fastighet
Kristina Andersson	Kvalificerad bolagsekonom	Ekonomi
Mikael Waller	Fastighets- och redovisningscontroller	Ekonomi
Niclas Johansson	Marknadsassistent	Kommunikation
Carin Malmberg	Bolagskommunikatör	Kommunikation

## **NMI och värderingsarbetet**

Bolaget kommer under 2016 att påbörja ett arbete med att sätta bolagets värdegrund. Den 11 mars ska alla medarbetare avsätta en heldag för att spela det s.k. HUR-spelet. Detta är ett spel där alla medarbetare före speldagen involveras för att ta fram själva underlaget till spelet som bygger på olika situationer och frågeställningar vi möter i vår vardag. Utifrån detta underlag ska vi via workshops koppla värdeord och skapa bolagets värdegrund. Jonas Elfort Ek, som hjälper oss med coaching av cheferna, är övergripande projektledare.

Just nu genomförs med hjälp av extern organisationspsykolog, Susanne Bergh Thorén, arbetsplatsintervjuer. Detta är en insats som baserar sig på nya riktlinjer från Arbetsmiljöverket som ställer högre krav på bolag kring arbetsbelastning, arbetstid och kränkande särbehandling.

Medarbetarundersökningen från våren 2015 uppvisade tydliga värden på dessa parametrar varför bolaget beslutade att i handlingsplan för NMI koppla till denna föreskrift från Arbetsmiljöverket. När Susanne genomfört samtliga intervjuer sammanställs en slutrapport som presenteras för hela bolaget.

## **Fackliga frågor**

I december klev de fackliga representanterna för Unionen, Annica Tisell, Glenn Johannesson och Jan Jönsson, respektive SACO, Thomas Hagman och Thomas Nygren, av sina uppdrag på bolaget. Avsteget skedde mitt under pågående MBL-förhandlingar om nya modellen för ledning och styrning vilket har medfört att fortsatta förhandlingar har skett med centrala parter för Unionen och SACO. Den 12 januari hade Unionen medlemsmöte där Camilla Skarp Lind valdes som ny facklig representant. Det kommande halvåret sker förhandlingar mellan Unionen och bolaget direkt med Camilla Skarp Lind med stöd från central ombudsman. Unionen kommer att hålla en gemensam utbildning om vad fackligt arbete innebär för både arbetsgivare och facklig part.

## **Strategisk verksamhetsstyrning**

### **Styrkort och verksamhetsplan 2015**

Se separat informationsärende – styrelsehandling 13.

### **Risk- och internkontrollarbetet**

Se separat informationsärende – styrelsehandling 12.



## **Modell för projektstyrning och -ledning**

I syfte att säkra en bra och effektiv styrning och ledning av Älvstadens projekt har vi tidigare rapporterat att bolaget tillsammans med trafikkontoret, fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret och park och natur handlat upp en gemensam projektmodell, Semcons XLPM. Samma aktörer har i ett fortsatt samarbete för samma syfte under Q4 2015 handlat upp ett gemensamt projektverktyg, Antura Projects. Antura och XLPM erbjuder tillsammans tilläggsprodukten Antura Projects for XLPM, där Antura Projects och projektmetodiken XLPM är helintegrerade.

Älvstranden Utveckling har under januari månad startat upp arbetet kring införande av både modell och verktyg. Ett antal personer från bolaget som kommer att vara involverade i införandet har gått en första utbildning i metodiken. Pilot för projektstyrningen under 2016 kommer Södra Älvstranden att vara och leds av Lina Lundgren, Mari Kilén och Mats Ransgård.

## **IT**

Drift och support av Älvstrandens IT-miljö övertogs planenligt i februari 2015 av Framtidens IT/GöteborgsLokaler som en del i samverkan mellan bolagen i lokalklustret. Projektet är nu i princip avslutat, endast ett fåtal restpunkter återstår som kommer att avslutas under Q1 och Q2. Eftersom driftnätet kräver en helt ny miljö anpassad till Framtiden IT:s befintliga infrastruktur och supportorganisation sker arbetet med att bygga om driftnätet successivt fram till våren 2016.

Sedan slutet av 2015 har ett stort arbete lagts på att skapa en välfungerande IT-miljö i bolagets nya lokaler samt att teckna avtal rörande drift och support med Framtidens IT.

Under våren 2016 påbörjas arbetet med att ta fram en IT-strategi som stödjer bolagets nuvarande uppdrag. Två viktiga principer är att möjliggöra samverkan i Älvstaden och inom hela staden samt att säkra rätt information och kvalitet. Projektverktyget Antura är ett gott exempel på detta. Ett annat exempel är IT-plattformen Sharepoint för samarbete, informationsdelning (intranät) och dokumenthantering. Arbetet med att införa Antura och Sharepoint kommer att pågå under 2016. Därefter är planen för Sharepoint att koppla ihop diarium, avtalsdatabas och e-arkiv i samma system.

## **Dokumenthantering**

Bolagets dokumenthanteringsplan och arkivbeskrivning antogs av styrelsen på förra styrelsemötet. Nu återstår arkivförteckningen som planeras bli klar under 2016.

Arbete med att ta fram klassificeringsstruktur enligt en processororienterad informationsredovisning har påbörjats. Klassificeringsstrukturen måste vara på plats under 2016 för att följa riktlinjer från Regionarkivet.

Fr.o.m. november 2015 har bolaget en ny arkivorganisation. Chef Strategisk Verksamhetsstyrning, som är huvudarkivansvarig (budgetansvar), samt arkivansvarig Arkivarie kvarstår sedan tidigare, men nu har även arkivredogörare per funktion/avdelning utsetts.

I samband med övergång till det nya projektverktyget Antura och plattformen Sharepoint som dokumenthanteringssystem har ett arbete med att städa och strukturera upp mappar och filer på G och L påbörjats.

## **Inköp och upphandling**

### Social hänsyn i upphandling

Älvstranden arbetar löpande med att utvärdera respektive upphandling för att kunna ställa krav på social hänsyn. Samtidigt inväntas stadens nya upphandlingspolicy där pilotprojektet för social hänsyn och dess resultat ska inbegripas (ärendet ska behandlas i kommunstyrelsen den 27 januari).

### Pågående och planerade upphandlingar

<b>Avtalsområde</b>	<b>Status</b>
Ramavtal Fastighetsvärdering	Planeras Q1 2016
Kartillustratör	Arbete med förfrågningsunderlag pågår
Åtgärder Kajkonstruktioner Eriksberg	Avtal skrivs
Städupphandling	Januari/februari 2016
Gestaltning av gemensamma rum för temporära bostäder Frihamnen	Februari 2016

## **Fastighetsutveckling**

### **Rekrytering**

Rekrytering av ytterligare en tjänst på transaktion/exploatering är inledd. Behovet har ökat kraftigt på grund av fastighetsuppdragen samt att stadsutvecklingsprojekten blivit fler.

## **Förhandlingsuppdrag Spårfunktioner Gullbergsvass**

Två värdeförhandlingsomgångar har hållits, en i november och en i december. Vid mötet i december ombads Jernhusen att lämna förhandlingen, eftersom de enbart ansåg sig drabbade. Nu utreds plan B för kombiterminalen, dvs. ett läge i hamnen som ersätter nuvarande kombifunktion samt ett framtida läge i öster. Staden och Trafikverket fortsätter förhandlingen mellan två parter och nästa förhandling är 25 februari. En information om förhandlingen och det uppkomna läget hölls i kommunstyrelsens arbetsutskott den 13 januari. Uppdraget kommer att rapporteras löpande där.

## **Ärenden som skickats till fastighetsnämnden för hörande**

Följande ärenden har skickats till fastighetsnämnden för hörande.

- Direktanvisning för sjukhus i Frihamnen
- Direktanvisning för Smyrna i Frihamnen
- Försäljning av lotten S i Kvillebäcken

## **Fastighet**

### **Långsiktigt hållbar hyressättning**

Ett av de uppdrag som kommunfullmäktige gav till Higab AB den 5 juni 2015 handlade om att bolaget skulle belysa hur man på ett långsiktigt hållbart sätt kan arbeta med hyressättning för samtliga sina fastigheter. Uppdraget är nu sammanställt för att omfatta alla bolagen i klustret. I lokalklustret har frågan vid ett flertal tillfällen diskuterats och arbetats igenom. Higab ansvarar för rapportering till Göteborgs Stad. Se Bilaga 1.

### **Uthyrning av Bananpiren i Frihamnen**

Vi söker en aktör som vill utveckla Bananpiren och göra den levande och tillgänglig för alla som evenemangsarena i hjärtat av Göteborg. Tre anbud har inkommit och vår referensgrupp, som består av Älvstranden och Göteborg & Co, utvärderar anbudena.

### **Samarbetsavtal Lindholmen Science Park**

Förhandlingar pågår med Lindholmen Science Park för att komma fram till ett nytt samarbetsavtal. Vår målsättning är att komma fram till ett tydligare avtal som enklare reglerar formerna för parternas samarbete.

## **NKI-undersökning**

En kundundersökning, Nöjd Hyresgäst lokal, är beställd.

NKI är en temperaturmätare av hur våra hyresgäster upplever oss som hyresvärd och ger oss möjligheter till förbättringsarbete. Resultatet av årets undersökning beräknas komma oss tillhanda under senare delen av Q2.

## **Varvsområdet**

Under januari träffades parterna på Älvstranden Utvecklings initiativ. Miljöförvaltningen medverkade genom att ge information om deras process framåt.

## **Uthyrning av Älvstrandens f.d. kontor**

CEVT har flyttat in i Älvstrandens f.d. kontor på Götaverksgatan. Företagets ledning sitter i lokalerna som förhyrs med ett femårigt avtal till rådande marknadshyra och i befintligt skick. Hyresintäkten under perioden uppgår till 12 mnkr.

Uthyrningen innebär att Älvstranden inte får någon vakanshyra på lokalen och att vi inte heller behöver investera i lokalen, något som är unikt och mycket bra för bolaget.

## **Stadsutveckling**

### **Chef Stadsutveckling**

Chef Stadsutveckling Martin Blixt slutar på Älvstranden den 5 februari. Från och med den 1 februari går med delat ledarskap Mats Ransgård, Chef Projektstyrning, och Åsa Swan, Chef Urban Planering, in som chefer för avdelning stadsutveckling. Martin Blixts arbete med Älvstaden tas över av Henrik Persson, som får uppdraget på konsultbasis. Arbetet med att överföra kunskap pågår och även arbetet med Henrik Persson har startats upp. En rekryteringsprocess startar med sikte på att vara klar till sommaren.

### **Aktivitetsbaserat kontor**

Arbete med att få till vårt aktivitetsbaserade kontor påbörjas under januari där en grupp har bildats som tillsammans med arkitekt Karl Johan Lindfors kommer att ta fram förslag på struktur och åtgärder på kort och lite längre sikt.

## Projektstyrning

### **Ny chef Projektstyrning**

Den nya chefen för Projektstyrning håller på att sätta sig in i verksamheten och har träffat alla medarbetare på tu man hand för att stämma av läget och förväntningar.

### **Rekryteringar av vakanta projektledartjänster**

Rekryteringsarbetet fortskrider. Det har fallit på mållinjen för de två senaste kandidaterna. Det är mycket stor efterfrågan på arbetsmarknaden på projektledare så vi måste se över hur vi bättre sprider information om tjänsterna och behöver ta ett större grepp kring detta.

### **Resursbehov framöver**

Vi har på agendan under första kvartalet 2016 att med basen i projektplaner, exploateringskalkyler och Färdplanen ta fram ett långsiktigt resursbehov. Vi strävar efter en bra balans mellan att anställa och använda konsulter

### **Skeppsbron**

Trafikkontoret har väckt frågan rörande en fordran på Älvstranden Utveckling på 18,8 mnkr avseende projekteringskostnader på Skeppsbron under åren 2012(ev. 2010)–2015. Enligt vår tolkning ska överföringar till staden ske först efter det att nettoexploateringsintäkterna efter försäljning av byggrätter i etapp 2 är säkrade. Diskussioner pågår.

### **Underfinansiering i Projekt Skeppsbron**

Projekt Skeppsbron är delat i två etapper: Etapp 1 Spårväg och etapp 2 Kvarter. Projektet har haft en sammansatt finansiering bestående av KF-beslut, Göken, Återställning Götatunneln och exploateringsintäkter.

Försäljning av byggrätter kommer enligt vår uppfattning inte kunna finansiera hela utbyggnaden av Skeppsbron. I dagsläget bedömer vi att projektet är underfinansierat med ungefär 200 mnkr.

Under 2016 kommer vi genom uppdaterade kostnadskalkyler och genomförande av första markanvisningen få större säkerhet kring beloppet.

## **Masthuggskajen**

Elof Hansson Fastighet, som är en av konsortiemedlemmarna i Masthuggskajen, har efterfrågat svar på vilket engagemang staden, genom Älvstranden Utveckling och andra, kan och vill ta för att driva projekt Global Business Gate. De har en stark önskan om att projektet ska förverkligas och ser att det i hög grad skulle gynna staden.

Älvstranden Utveckling kommer att skriva en avsiktsförklaring med Elof Hansson för att säkerställa genomförande av Global Business Gate.

## **Urban Planering**

### **Rekrytering Urban Planering**

Rekrytering pågår gällande tjänsterna arkitekt med fokus stadsplanering samt miljöstrateg. Cordovan har tagit fram fem slutkandidater till arkitekttjänsten för vidare intervju samt fyra slutkandidater till tjänsten miljöstrateg. Intresset har varit relativt stort (ca 20 för arkitekttjänsten och 50 för miljöstrateg) och vi har ett bra och kompetent urval att gå vidare med. Förhoppningen är att de båda tjänsterna ska vara tillsatta inom tre veckor.

### **Konsultteam Urban Planering**

Tre konsultkontor; White, Ramböll och Prolog, har upphandlats för att stödja arbetet med hållbarhet i projekten. Rapportering från teamen kommer att ske i otakt med projektrapporteringen, dvs. jämna veckor.

### **Remisser 2016**

Älvstranden Utveckling har hittills under 2016 arbetat med fyra remissvar:

- Motion: Axel Josefson (M) och Hampus Magnusson (M) om att ändra parkeringstalen för centrala Älvstaden och Masthuggskajen.
- Motion: Tom Heyman (VägV) m fl om att uppdra åt kommunstyrelsen att utreda förutsättningarna för ett maritimt centrum i anslutning till Frihamnen.
- Trafikverket: Samråd Ombyggnad av E6.21 Lundbyleden delen Brantingmotet – Ringömotet samt Bohusbanan. Stadsledningskontoret samordnar stadens svar till Trafikverket.
- Kulturdepartementet: Gestaltad livsmiljö (SOU 2015:88), har inkommit till Göteborgs Stad för yttrande senast den 14 mars 2016.

Stadsledningskontoret kommer att samordna stadens svar till Kulturdepartementet.

## Kommunikation

### Älvstaden-dagen

Den 3 december fylldes Eriksbergshallen med ca 200 personer. De inbjudna utgjordes av politiker, samarbetspartners, näringslivet och deltagare i projekt Älvstaden. Temat för årets externa upplaga av Älvstaden-dagen var "Älvstadens kvaliteter".

Nästa Älvstaden-dagen hålls 19 maj. Då bjuder vi in stadens politiker till samtal och diskussioner om exploateringskalkyler och resursplanering för Älvstaden.

### Ny hemsida och byte grafisk profil

I samband med flytt till nytt kontor lanserades en ny hemsida och byte till ny logotyp och Göteborgs Stads grafiska profil påbörjades. Som första kommunala bolag går vi helt in och börjar använda stadens nya formspråk.

### Kranarna är räddade

En presskonferens utlystes tillsammans med Stena, Serneke och Volvo den 4 december i samband med att det blev klart att tre av Götaverkens kranar räddas. Den mediala uppmärksamheten blev god, även om händelsen konkurrerade med höstens värsta storm. Se Bilaga 2 för medieanalys för december och Bilaga 3 för januari.

### Älvrummet 2015

Älvrummet har haft sitt mest intensiva år hittills. Antalet besökare uppskattas till **100 000** (2014: 90 500), antalet bokade grupper uppgick till 604 st. (2014: 545), vi genomförde 10 soppluncher (2014: 8) och 3 måndagssnack i stadens regi. Därtill har en rad andra dialogaktiviteter arrangerats av bl.a. Trafikverket.

## Bilagor

Bilaga 1. Återrapportering av uppdrag 4 och 4b från kommunfullmäktige

Bilaga 2. Medieanalys för december

Bilaga 3. Medieanalys för januari

## Återrapportering av uppdrag 4 och 4 b från kommunfullmäktige

### Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 5 juni 2014 att ge lokalklustret tio utredningsuppdrag där Higab i egenskap av moderbolag har ett samordningsansvar för alla uppdragen varav ett antal är egna utredningsuppdrag. Uppdrag 4 och 4b belyses i den här utredningen/rapporten.

### Investering i kulturhistoriskt värdefulla byggnader - uppdrag 4 från KF

- *"Vid investeringar i kulturhistoriskt värdefulla byggnader som inte kan finansieras inom ramen för marknadsmässiga hyror bör kommunfullmäktige värdera hur eventuella nedskrivningsbehov kan komma att påverka bolagets finansiella ställning negativt"*

Higab har ett särskilt uppdrag att äga, vårda och utveckla de fastigheter i staden som bedöms ha ett kulturhistoriskt värde. Higab äger idag 111 fastigheter som är skyddade i detaljplanen eller utpekade i Göteborgs bevarandeprogram, "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg". Av dessa är 26 byggnader idag klassade som byggnadsminnen och inom kort beräknas ytterligare fyra tillkomma. Dessa utgör ett historiskt kapital viktigt att bevara.

Bolaget ska även tillgodose stadens behov av fastigheter med speciell karaktär som anses värdefulla för Göteborgs Stad. För att säkerställa fastigheternas värde och brukbarhet krävs över tid att underhålls- och ombyggnadsprojekt genomförs. I de fall då dessa är stora och omfattande kan finansiering inte alltid ske genom att marknadsmässiga hyror tas ut efter det att ombyggnaden/upprustningen är klar. Insatserna blir då resultatbelastande och påverkar därmed soliditeten negativt.

Ett önskemål om en ombyggnation/upprustning kan komma från ett flertal håll. Den hyresgäst som hyr hos Higab kan själva ha önskemål om en till- eller ombyggnad. Higab kan i sin egenskap av hyresvärd se att omfattande upprustning behöver genomföras för att säkerställa ett långsiktigt bevarande av byggnaden. Slutligen kan ett ärende om en ombyggnad/upprustning komma från politiskt håll.

#### **A1 Förslag på process för ärendehantering vid omfattande investeringar**

Enligt kommunallagen får Higab inte ge stöd till enskilda företag eller organisationer genom subventionerade hyror. När ett ärende av den här typen väcks är det viktigt att ett nära samarbete etableras mellan de parter som är berörda. Det är av största vikt att en professionell utredning genomförs för att beslutande part (KS/KF) ska få en klar bild över vilka konsekvenserna blir av den föreslagna åtgärden. En nära samverkan krävs även för att finna ekonomiska lösningar som ger så gynnsamma förutsättningar som möjligt för den verksamhet som hyr eller är på förslag att hyra lokalerna. När en utredning har genomförts och säkerställt att konsekvensen av att genomföra ombyggnaden kommer att vara resultatbelastande och kraftigt försämra bolagets finansiella ställning, ska Higab lämna ärendet vidare för ställningstagande hos KS/KF om huruvida ett kapitaltillskott ska lämnas för den del av ombyggnaden som ej kan finansieras med hyresintäkter.



## Långsiktigt hållbar hyressättning - uppdrag 4b del 1 från KF

- *"Higab AB ges i uppdrag att belysa hur Higab på ett långsiktigt hållbart sätt kan arbeta med hyressättning för samtliga sina fastigheter"*

Uppdrag 4b del 1 omfattar alla bolagen i lokalklustret och belyser hur bolagen i lokalklustret arbetar med hyressättning för samtliga fastigheter. Utredningen belyser även önskvärda förutsättningar för att uppnå en långsiktigt hållbar hyressättning och föreslår principer för de olika segmenten.

### **Bolagens uppdrag**

Lokalklustrets uppdrag är att aktivt medverka i utvecklingen av Göteborgs Stad genom att vara ett av stadens strategiska verktyg inom fastighetsområdet och parkeringsverksamheten. Uppdragen ska bedrivas med långsiktighet och uthållighet på såväl kommersiella grunder som med beaktande av den samhällsnytta bolagen ska generera till staden. De tre perspektiven ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet ska sätta sin prägel på verksamheten. Affärsmässiga och politiska mål ska gå hand i hand och leda till tydliga och konkreta resultat för göteborgarna.

### **Higab**

Higab har idag ett fastighetsbestånd på ca 650 000 kvm i egen förvaltning och tillhandahåller lokaler för stadens egna verksamheter samt tillse att kommunen kan täcka sina behov av lokaler med speciell karaktär till exempel arenor för idrott och evenemang som anses värdefulla för Göteborgs Stad. Higab ska även aktivt främja och tillgodose intressen för i huvudsak mindre och medelstora företag och organisationer genom att tillhandahålla lämpliga lokaler. Higab har även ett särskilt uppdrag att äga, vårda och utveckla stadens kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

### **GöteborgsLokaler**

GöteborgsLokaler erbjuder ett varierat utbud av lokaler för butik, kontor och lager. Förutom 169 000 kvm i egna lokaler förvaltar bolaget drygt 300 000 kvm lokalyta för de allmännyttiga bostadsföretagen (lokaler i bostadshus), fastighetskontoret och Parkeringsbolaget. Bolaget utvecklar, förvaltar och samverkar brett för att skapa goda förutsättningar för sina lokalhyresgäster och en trevlig och trygg närmiljö för deras kunder. Bolaget ska bidra genom att skapa lokala och levande handels- och mötesplatser i bostadsområdenas närhet i syfte att åstadkomma en positiv inverkan på de närboendes livskvalitet. Handelsplatserna ska kännas trygga och ha ett utbud och servicenivå som matchar kundernas behov.

### **Parkeringsbolaget**

Parkeringsbolaget ska skapa tillgänglighet till Göteborg genom att erbjuda olika parkerings- och mobilitetslösningar för bilar och cyklar som främjar nya resvanor. Bolaget ska tillsammans med stadens förvaltningar och bolag samordna all kommunal parkering i det som kallas Parkering Göteborg, för att ge kunden en likabehandling. Bolaget ska vara en aktiv del i stadsutvecklingen och inom de ekonomiska ramar som bolaget skapar investera i framtida parkeringslösningar för att bidra till en långsiktigt hållbar stad. I de fastigheter Parkeringsbolaget äger finns även lokaler för vård-, kontors- och butiksverksamhet. Förvaltningen av dessa lokaler har i de flesta fall lämnats till annan aktör.

### **Älvstranden Utveckling**

Bolaget ska förvalta, uppföra, förvärva och avyttra fastigheter i syfte att uppfylla vision Älvstaden. I förverkligandet av visionen är bolaget en viktig aktör och bolaget ska verka för att stadsmiljön fungerar tillfredsställande också ur ett socialt och kulturellt perspektiv. Bolaget ska kunna ta risker och verka dels som ett utvecklingsbolag och dels som byggherre. Utöver ekonomiska värden och en ekonomisk bärkraft ska bolaget arbeta med att skapa och bevara sociala och ekologiska värden samt utveckla bolagets kompetens och metoder kring detta. Vision Älvstaden är tydlig med vikten av temporära åtgärder då utvecklingen av centrala Älvstaden påbörjas. Älvstranden Utveckling AB ska som bolag aktivt arbeta med tillfälliga och temporära lösningar i de områden där man verkar. Bolaget ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter. Älvstranden förvaltar 350 000 kvm lokalyta.

### **Långsiktig hållbar hyressättning**

Ett av lokalklustrets uppdrag är att vara ett strategiskt verktyg för Göteborgs Stad inom fastighetsområdet. Genom att ha en helhetssyn ser bolagen alltid kunder, byggnader och miljö i ett större sammanhang. Bolagen arbetar alltid i nära samverkan med kunderna och deras verksamheter för att försöka skapa de bästa lösningarna. På så sätt skapas förutsättningar för många företagare och organisationer i Göteborg som annars inte skulle ha möjlighet att hyra den typ av lokal de har idag. I bolagens uppdrag ligger också att tillgängliggöra lokaler till verksamheter som är viktiga för en stads mångfald och utveckling. Genom en balanserad kundmix kan bolagen till viss del balansera svängningar i ekonomin.

### **Övergripande principer för hyressättning som lokalklustret tillämpar**

Lokalklustret har idag ett fastighetsbestånd på ca 1 500 000 kvadratmeter i egen förvaltning och i externförvaltning. Bolagen agerar på den ordinarie lokalhyresmarknaden där bolagen följer den rådande marknadshyran vid varje given tidpunkt. Efterfrågan på lokaler påverkas starkt av konjunkturläget där hyresnivå och vakansgrad är tydliga indikatorer. Med hyresgäster från såväl den privata som offentliga sektorn och en spridning mellan branscher med olika placering i konjunkturcykeln, skapas förutsättningar för en jämn och låg vakansgrad.

Varje år omförhandlas en stor andel av hyresavtalen vilka i genomsnitt löper över tre till fem år. Hyresnivån i området kategoriseras alltid utifrån den lokaltyp som ska hyras ut. För att säkerställa rätt hyresnivå bedriver bolagen en kontinuerlig omvärldsbevakning gällande uthyrningsgrad och vakanser. En värdering av aktuella hyresnivåer för respektive område och lokaltyp görs av auktoriserad värderare löpande så att rätt marknadsvärde säkerställs.

I normalfallet hyrs lokaler ut med kallhyra. Utöver kallhyra tillkommer kostnad för media, fastighetsskatt, moms och i enstaka fall kostnad för lokalanpassning. Innan kontrakt skrivs görs en kreditbedömning av hyresgästen. Kreditbedömningen är utformad på ett sätt som minimerar framtida kreditrisker. I de fall hyresgästen inte bedöms vara kreditvärdig tas säkerhet in i form av förskottsinsbetalning, borgensman eller bankgaranti. Med detta som underlag har bolagen idag långsiktigt hållbara modeller för uthyrning gentemot de flesta kundsegment vilka beskrivs i den här utredningen. I de fall där en långsiktigt hållbar hyressättning inte går att tillämpa helt eller delvis lämnas i denna rapport förslag på hur detta på sikt kan uppnås.

### **Kommersiella kunder**

#### **Företag och organisationer**

Bolagen upplåter ändamålsenliga lokaler för att bidra till säkerställande av en hållbar utveckling för företag och organisationer runt om i staden. Flera äldre industribyggnader i Göteborg har under åren

byggts om och anpassats av Higab till småskalig hantverks- och industriverksamhet. Göteborgslokaler äger och externförvaltar lokaler för handel, kontor och vård till största delen i stadsdelarna. Älvstrandens uppdrag är att utveckla Vision Älvstaden men upplåter även lokaler i nya byggnader eller exploateringsfastigheter som på sikt ska avvecklas. Lokalklustrets bolag verkar för och ser ett stort värde i hyresgästsamverkan vid planering och utformning av lokalerna, i syfte att skapa verksamhetsanpassade lokaler.

#### **B1 Principer för hyressättning av kommersiella kunder**

Principen som bolagen i lokalklustret använder vid hyressättning är en hyresnivå som följer marknadshyran vid varje given tidpunkt för aktuellt område och lokaltyp. Hyresnivån i området kategoriseras alltid utifrån den lokaltyp som ska hyras ut men stora variationer kan förekomma vid hyra av lokal beroende på exakt läge, placering, standard och närhet till kommunikationer, handel etc. En värdering av aktuella hyresnivåer för respektive område och lokaltyp görs av auktoriserad värderare löpande så att rätt marknadsvärde säkerställs.

#### **Stadsdelstorgen**

Göteborgslokaler agerar främst vid stadsdelstorg, exempelvis Tuve torg, Axel Dahlströms torg och Hjällbo centrum. Förutom 169 000 kvm egna lokaler förvaltar bolaget drygt 300 000 kvm lokalyta för de allmännyttiga bostadsföretagen (lokaler i bostadshus), fastighetskontoret och Parkeringsbolaget. Göteborgslokaler uppdrag är att skapa levande lokala handels- och mötesplatser som bidrar till de närboendes livskvalitet. Varje torg måste ha en mix av butiker och verksamheter som ger en sådan service att helheten upplevs som attraktiv. Hyresgästerna kan delas in i 3 kategorier.

- Staden och VGR. Kontor för SDF, bibliotek, tandläkare, vårdcentral och liknande.
- Torgbärare, större dagligvarukedjor, ICA, Hemköp med flera.
- Mindre butiker och verksamheter vid torgen, frisörer, spelbutik, mindre restaurang, café, skomakeri och liknande.

#### **B2 Principer för hyressättning av lokalerna runt Stadsdelstorgen**

För att skapa en attraktiv handelsplats skapas en mix av handel och verksamheter. Marknadshyra tillämpas och avgörs utifrån läget i staden och upptagningsområdets storlek. Köpkraft och konkurrens från andra handelsplatser spelar stor roll för hyresgästernas lönsamhet. Marknadshyran kan även variera beroende på vilken bransch hyresgästen tillhör.

#### **Exploateringsfastigheter**

Bolagen och framförallt Älvstranden Utveckling har ett antal fastigheter där exploatering av området kommer att ske på kort eller lite längre sikt. Älvstranden bedriver sitt uppdrag utifrån "Vision Älvstaden" som föreskriver en blandning av arkitektur, bostäder och verksamheter. Utifrån visionen agerar Älvstranden Utveckling på affärsmässig grund för att säkerställa framtida exploateringsmöjligheter. Det betyder att bolaget vid uthyrning agerar med hänsyn till vilken verksamhet delområdena vid olika tider har behov av. Här sker en differentierad hyressättning utifrån bransch och tidpunkt för att sätta området i fokus på ett sådant sätt som gynnar en framtida utveckling och stärker de olika delområdena inom området *Älvstaden*.

#### **B3 Principer för hyressättning i Exploateringsfastigheter**

Hyressättningen utgår från affärsmässiga grunder på ett sådant sätt att den utveckling som är planerad för det aktuella utvecklingsområdet säkerställs.

**Koncepthus**

Idag hyrs ett antal av fastigheterna så kallade *koncepthus* ut till verksamheter där det ibland finns en politisk inriktning om att dessa verksamheter ska prioriteras. Syftet är då att säkerställa regionens konkurrenskraft inom ett specifikt område samt inspirera till gränsöverskridande samarbeten. Uthyrningsperioden kan vara för en begränsad tid eller utan en bestämd bortre tidsgräns. De flesta av de verksamheter som idag hyr den här typen av lokaler är samlade inom specifika geografiska platser och verksamhetsområden. Ett exempel på ett *koncepthus* är Sockerbruket där lokaler bland annat hyrs ut till enmansföretag verksamma inom konstnärliga områden. Ett annat är Bwarehouse som är ett kreativt centrum för musik-, film- och medieproduktion och ett tredje exempel är Lindholmen Science Park som är en central och viktig fastighet inom klustret på Lindholmen.

Älvstranden har ett samarbetsavtal med bolaget "Lindholmen Science Park" som styr vilka bolag som ges möjlighet att etablera sig i fastigheten. För närvarande är det företag inom transport, Informations- och kommunikationsteknologi (ICT) samt Media & Design. Marknadshyra tillämpas men verksamhetens art styr över marknadshyran.

Det är viktigt att skilja på fastighetens resultat och den hyra som sätts då resultatet också påverkas av fastighetens kostnader. Likväl måste målsättningen vara att den totala intäkten för fastigheten ska täcka fastighetens kostnader. En mix av verksamheter eftersträvas i *koncepthusen* för att ha möjlighet att balansera hyresintäkterna till en nivå som gör att fastigheten i sin helhet som lägst kan leverera ett positivt resultat.

Ett beslut om att bilda ett så kallat *koncepthus* kommer oftast utifrån en politisk önskan där orsakerna kan vara flera. Det kan handla om att ge förutsättningar för en viss bransch eller unga företag och entreprenörer. Syftet kan även vara att behålla en byggnad i ett exploateringsområde för att huset ska bidra till en blandad bebyggelse och på så sätt skapa en specifik och levande miljö och karaktär. I båda fallen är det många gånger inte möjligt att ut den rådande marknadshyran för lokalerna. En långsiktigt hållbar hyresmodell för dessa hyresgrupper är en särskilt anpassad marknadshyra för just den aktuella verksamheten/branschen.

Genom att arbeta utifrån denna modell ges de aktuella hyrestagarna en möjlighet att bygga upp sin verksamhet, för att i möjligaste mån längre fram utvecklas och vid expansion kunna hyra lokaler på den öppna hyresmarknaden. Det innebär också att den beslutade inriktningen som en gång beslutats för *koncepthuset* kan bibehållas. Det ska klargöras att det är fastigheten (*koncepthuset*) som avses för den beskrivande modellen. Det innebär att om en ny hyresgäst flyttar in år tre är det den hyresnivå som uppnåtts vid det tillfället som också erbjuds den nya hyresgästen. Vid varje tillfälle som ett beslut fattas om att tillgängliggöra en fastighet som ett *koncepthus*, med ett hyresuttag enligt den modell som beskrivs ovan, ska även en redovisning göras av de ekonomiska konsekvenser detta innebär för Higab.

**B4 Principer för hyressättning i Koncepthus**

En långsiktigt hållbar hyresmodell för hyresgäster i *koncepthus* är en särskilt anpassad marknadshyra för just den aktuella verksamheten/branschen och företagets/organisationens storlek. Vid varje tillfälle som ett beslut fattas om att tillgängliggöra en fastighet som ett *koncepthus*, med ett hyresuttag enligt den modell som beskrivs, ska även en redovisning göras av vilka ekonomiska konsekvenser detta innebär. Principen ska tillämpas så att fastigheten över tid ger ett positivt resultat

### **Kommunala kunder**

Bolagen inom lokalklustret har även ett ansvar att försörja kommunal verksamhet med lokaler. En modell för en långsiktig hyressättning gällande stadsdels- och fackförvaltningar har tagits fram tillsammans med Göteborgs Stads lokalsekretariat och Göteborgs Stads lokalförvaltning. Grundinställningen är att hyressättningen ska vara så transparent som möjligt för att kunden ska känna trygghet i att de betalar en hyra som ligger på rätt nivå. Förhandling om villkor sker med lokalförvaltningen och avtalstecknande med lokalsekretariatet. Lokaler som hyrs ut till kommunal verksamhet fördelar sig huvudsakligen enligt fyra modeller som beskrivs nedan.

#### ***B5 Principer för lokaler som hyrs av kommunen***

Modellen bygger på att hyresavtal som tecknas med part inom Göteborgs Stad har en hyresnivå som fastställs med vägledning av jämförbara lokaler i aktuella områden. Bolagen inom lokalklustret ska inte vara marknadsledande och inte driva hyresnivåerna men en relevant och förståelig hyressättning ska göras. Detta innebär att den aktuella hyran ligger i det undre intervallet av den hyresnivå som marknaden vid det aktuella tillfället är villig att betala.

Som underlag för relevanta jämförelsehyror gäller att

- a) Hyran ska fastställas med vägledning av jämförbara lokaler i aktuella områden
- b) I de fall sådana saknas eller är för få sker en utvidgning till närliggande områden med liknande typ av lokal och storlek

#### ***Lokaler med unik användning***

För ett antal fastigheter som idag hyrs ut till offentliga verksamheter med ett specifikt ändamål t ex Göteborgs konstmuseum och Stora Teatern sker hyressättningen med vägledning av andra hyror för liknande verksamhetslokaler. Jämförelsen sker med jämförbara byggnader i Göteborg eller om sådana saknas med liknande fastigheter i andra delar av landet.

#### ***B6 Principer för lokaler med unik användning***

Hyressättningen sker med vägledning av andra hyror för liknande verksamhetslokaler. Jämförelsen sker med jämförbara byggnader i Göteborg eller om sådana saknas med liknande fastigheter i andra delar av landet.

#### ***Hyressättning vid omfattande ny- eller ombyggnad av fastigheter för kommunal verksamhet***

Under kommande år väntar flera större projekt av strategisk betydelse för Göteborgs Stad. I flera av dem kommer Higab ha en viktig roll. Det gäller t ex eventuell ny- och ombyggnad av Göteborgs konstmuseum och upprustning av Stadsteatern och Konserthuset. Nya anläggningar planeras också, exempelvis nytt kulturhus i Bergsjön och nya byggnader för kretslopp och vatten i Alelyckan.

Omfattande ombyggnad kan också behöva genomföras för att tillgänglighetsanpassa offentliga lokaler enligt rådande lagstiftning. En önskan om att tillhandahålla lokaler i en specifik byggnad för att bereda och uppmontra en viss typ av verksamhet kan också väckas från politiskt håll.

När idéer finns om ny- eller ombyggnad i en befintlig byggnad behöver en noggrann förstudie genomföras för att skapa goda möjligheter till genomtänkta och långsiktiga beslut. Det är viktigt att klargöra vilka åtgärder som måste genomföras för att garantera byggnadens långsiktiga bevarande. De ekonomiska konsekvenserna måste sedan beaktas ur ett flertal aspekter. Dels hur en ombyggnad av fastigheten påverkar den framtida hyran dels hur den föreslagna verksamheten kan/ska finansiera sin verksamhet. Om resultatet av förstudien ger ekonomiska konsekvenser som betydligt påverkar bolagets ekonomiska resultat och på lång sikt medför en kraftigt försämrad finansiell ställning för bolaget måste detta beläggas. Den hyresnivå som sätts efter en omfattande ny- eller ombyggnad

bygger på den totala produktionskostnaden och innefattar därmed samtliga kostnader som uppstått i projektet. De kapitalkostnader (avskrivningar + ränta) som uppstår på grund av den totala produktionskostnaden utgör en del av hyran (kapitalkostnaden), den andra delen utgörs av driftkostnad, fastighetsskatt, eventuellt arrende. Hyran indexuppräknas årligen enligt gängse praxis exkluderat de delar som hänförs till projektets kapitalkostnader. Om hyran endast är preliminärt beräknad justeras hyresnivån utifrån slutlig produktionskostnad inklusive indexuppräkning när hyresgästen tillträder.

I de fall hyran inte kan fastställas innan hyresgästen har tagit lokalen i anspråk sker betalning enligt den från början preliminärt fastställda nivån, varvid eventuellt

överskjutande/underskjutande belopp justeras när slutlig hyresnivå kan fastställas.

Om hyresgästen flyttar i förtid och skillnaden mellan bokfört restvärde är högre än fastighetens marknadsvärde ska hyresgästen erlægga mellanskillnaden.

***B7 Principer för hyressättning vid omfattande ny- eller ombyggnad av fastigheter för kommunal verksamhet***

Den hyresnivå som sätts efter en omfattande ny- eller ombyggnad bygger på den totala produktionskostnaden och innefattar därmed samtliga kostnader som uppstått i projektet; kapitalkostnader (avskrivningar + ränta), driftkostnad, fastighetsskatt, eventuellt arrende. Hyran indexuppräknas årligen enligt gängse praxis exkluderat de delar som hänförs till projektets kapitalkostnader. Om hyresgästen flyttar i förtid och skillnaden mellan bokfört restvärde är högre än fastighetens marknadsvärde ska hyresgästen erlægga mellanskillnaden.

***Självkostnadsavtal***

En av Higabs uppgifter är att svara för kommunens lokalförsörjning för speciella behov.

Självkostnadsavtalen avser byggnader med ett unikt användande där det föreligger stora omställningskostnader för ett alternativt användande, exempel på detta är Valhallabadet, huvudbrandstationen och spårvagnsdepån vid Rantorget. Dessa avtal hanteras utifrån varje enskilt avtals förutsättningar. I många fall finns en restvärdesklausul inskriven i avtalet vilket innebär att verksamheten kan lämna fastigheten vid hyrestidens slut men måste då stå för skillnaden av värdet om bokfört restvärde är högre än fastighetens marknadsvärde.

Ett arbete pågår för närvarande med att omarbete den här typen av avtal på motsvarande sätt som lokaler med unik användning. För GöteborgsLokalers del har självkostnadsavtal tidigare varit vanligt vid uthyrning av lokaler till staden. Dessa har successivt avvecklats men några enstaka avtal finns kvar. För närvarande pågår dock diskussioner mellan GöteborgsLokaler och lokalsekretariatet om hyran för ett kommande nybygge av bland annat bibliotek och lokaler för SDF Norra Hisingen på Selma Lagerlöfs torg. Diskussionen kan komma att utmynna i ett nytt självkostnadsavtal med en restvärdesklausul inskriven på motsvarande sätt som för exempelvis spårvagnsdepån vid Rantorget. Avtalstypen håller successivt på att omvandlas till den typ av avtal som gäller för lokaler med unik användning.



## **Föreningar**

I Higabs och GöteborgsLokalers fastigheter finns idag ett antal lokaler som hyrs av föreningar inom ett stort antal verksamhetsområden. En svårighet vid uthyrning av lokaler till föreningar är att betalningsförmågan kraftigt skiljer sig mellan olika föreningar. En förening har oftast inte möjlighet att uppfylla kraven enligt den kreditbedömning som genomförs för övriga kunder. Detta medför en risk då bolagen för att kunna hyra ut till föreningar måste göra avsteg från gängse rutiner gällande kreditbedömning. En utredning genomfördes 2011 och visade då på att Higab varje år har en minskad hyresintäkt om ca 4 mnkr kr på grund av att inte marknadshyra fullt ut kan tas ut av alla föreningar. GöteborgsLokaler försöker främst tilldela föreningar lokaler i lämpliga lägen med ett lågt hyresvärde.

### ***Förutsättningar för en långsiktigt hållbar hyressättning gällande föreningar***

Kommunstyrelsen gav hösten 2014 stadsledningskontoret i uppdrag att utreda stadens stöd till föreningars lokalkostnader. Uppdraget handlar bland annat om föreningarnas förutsättningar att bedriva en bra verksamhet samt ha tillgång till ändamålsenliga lokaler. Syftet med utredningen var att kommunstyrelsen befarade att föreningarnas lokalsituation behandlas godtyckligt och ryckigt av stadens berörda parter. Förslaget i stadsledningskontorets utredning som skickats ut på remiss till berörda förvaltningar och bolag var att inrätta en verksamhet där alla föreningslokaler finns registrerade och som denna verksamhet ansvarar för att hyra ut.

### ***Nytta som uppnås med förmedlingsenhet av lokaler för föreningar***

För Higab och GöteborgsLokaler innebär inrättande av en förmedlingsenhet en tydlig förbättring i stadens samlade engagemang till föreningslivet. En förmedlingsenhet som arbetar med att skapa möjligheter för föreningar att ha tillgång till lämpliga lokaler och att lyfta fram möjligheten att samutnyttja lokaler kommer troligen att såväl gynna föreningslivet som effektivisera användningen av stadens lokaler. Dock kommer många föreningar fortfarande vara hänvisade till privata fastighetsägare vars lokaler inte handläggs av förmedlingsenheten.

### ***Rätt part beviljar föreningsbidrag***

Higab och GöteborgsLokaler anser sig inte vara rätt part att göra bedömningar om bidrag i form av subventioner till föreningarnas lokalkostnader. Föreningsbidrag ska beslutas av dem som har i uppdrag att stödja föreningar och inte utifrån godtyckliga regler. Idag är det stadsdelsnämnderna, kulturnämnden, sociala resursnämnden och idrott och föreningsnämnden som har rätt att bevilja föreningsbidrag. I stadens budget 2016 anges att antalet föreningsbidragsgivare ska minska och begränsas till kulturnämnden, idrott och föreningsnämnden och social resursnämnd. Det är viktigt att betona att de också måste få rätt att bevilja bidrag för lokalkostnader om Higab och GöteborgsLokaler i framtiden ska kunna ta ut rätt hyra för den här typen av lokaler. Det kan innebära att nämndernas kostnad för föreningsbidrag kan öka vilket i sin tur kan komma att påverka nämndernas budgetförutsättningar. Uthyrningen av lokaler bör dock kunna villkoras så att ett effektivare samutnyttjande av lokaler kan gälla för både idrottslokaler och andra samlingslokaler vilket kan medföra att även om en marknadshyra tas ut för föreningslokaler innebär ett effektivare utnyttjande att kostnaderna hålls nere.

Inom fastighetsbeståndet finns många kulturhistoriskt värdefulla hus och miljöer. I vissa av dem finns kultur- och hembygdsföreningar som bedriver verksamhet. De visar upp huset och berättar om lokal historia och i vissa fall även om de unika samlingar och arkiv som finns. Idag är det ingen självklarhet att den här typen av föreningar har rätt till bidrag och då saknas ofta förmåga att betala hyra för de lokaler de hyr. Den här typen av föreningar är mycket viktiga för att levandegöra en fastighet och även för att hålla lokalerna tillgängliga för göteborgarna till exempel Smålandsstugan, Gathenhielmska Reservatet eller Remfabriken. Det är av största vikt att staden tar ett helhetsgrepp

om och kartlägger vilka kultur- och hembygdsföreningar som bedriver denna typ av verksamhet och vad de har för betydelse för vårt gemensamma kulturarv och om detta ska vara kriterier för föreningsbidrag.

#### ***Professionell part vid förhandlingar***

Genom att samla alla lokaler och dessas förutsättningar på ett ställe underlättas och effektiviseras stadens arbete. Higab och GöteborgsLokaler får med inrättandet av en förmedlingsenhet en professionell part att förhandla hyresnivåer och avtal med då det är en av uppgifterna som förmedlingsenheten ska stötta föreningarna med. Med en kunnig motpart uppnås också en större förståelse för vikten av långsiktighet gällande underhåll och investeringar som kan vara svår att få till stånd idag. I den remiss som skickats ut anges att förmedlingsenheten ska vara delaktig och ha ett ansvar i själva hyres- och kontraktsförhandlingen. Då förmedlingsenheten inte juridiskt ansvarar för kontraktet bör förmedlingsenheten inte ha något ansvar i hyresförhandlingarna. Ansvar för bedömningen kring om lokalen är lämplig för föreningsverksamhet och vilken hyra som är den rimliga utifrån lokalens förutsättningar föreslås därför ske hos den som äger eller förvaltar fastigheten och den föreslagna lokalen.

#### ***B8 Principer för hyressättning till föreningar***

De principer för lokaluthyrning som gäller för övriga hyrestagare bör också gälla för föreningar. Hyressättningen för föreningslokaler ska bygga på att rätt hyresnivå tas ut utifrån lokalens skick och läge. Föreningsbidrag ska beslutas av dem som har i uppdrag att stödja föreningar och inte utifrån godtyckliga regler. Uthyrningen av lokaler bör kunna villkoras så att ett effektivare samutnyttjande av lokaler kan gälla för både idrottslokaler och andra samlingslokaler vilket medför att även om en marknadshyra tas ut för föreningslokaler innebär ett effektivare utnyttjande av dem att kostnaderna hålls nere. Det gör även att fler föreningar ges möjlighet att hyra stadens lokaler.



## Försäljning av fastigheter som bidrar positivt till bolagets resultat

### uppdrag 4b del 2 från KF

- *”Om bolaget säljer fastigheter som idag bidrar positivt till bolagets resultat och därmed också bidrar till att utjämna kostnader för fastigheter som bolaget av olika skäl inte har full kostnadstäckning för, så måste denna skillnad belysas”.*

### Påverkan av försäljning av fastigheter

Kommunfullmäktige har gett Higab i uppdrag att belysa vad som händer om Higab säljer fastigheter som idag bidrar positivt till bolagets resultat och därmed också bidrar till att utjämna kostnader för fastigheter som bolaget av olika skäl inte har full kostnadstäckning för. Fastigheterna som Higab valt ut att belysa i den här utredningen utgör ett representativt urval ur bolagets fastighetsbestånd. Utgångsläget i exemplen är ett justerat driftnetto som innebär fastighetens hyresintäkter minus driftkostnader. I driftkostnaden ingår även fastighetsunderhållet som är ett medelvärde beräknat på ett flertal år för att få en så rättvis bild som möjligt. Nedan angivna marknadsvärderingar är gjorda under 2014 av extern part. Vid försäljning förutsätts att hela försäljningslikviden minus eventuella skatteeffekter används till att amortera lån i samma storlek”

		Marknadsvärde, extern värdering (tkr)	Justerat driftnetto 2011 – 2015 inkl. normalunderhåll (tkr)	Förbättrat räntenetto vid ev. försäljning pga. amortering av lån (tkr)	Årlig påverkan på kassaflöde (tkr) vid ev. försäljning
Fastighet	Yta kvm		Medelvärde		
St Eriksgatan	2 365	44 000	1 623	1 100	<b>-523</b>
Valands konsthögskola	12 485	169 000	4 792	4 225	<b>- 567</b>
Stora Tullhuset	8 164	133 000	8 178	3 325	<b>- 4 853</b>
Grimmereds Industriby	19 824	156 000	10 460	3 900	<b>-6 560</b>

# welcom

Medieanalys  
Älvstranden Utveckling

December 2015

## Teman

- Volvo till Lundby
- Kranarna
- Varvet
- Bananpiren
- Sjukhus i Frihamnen
- Bilarna och Frihamnen
- Temporära bostäder
- Fastighetsnytt
- Martin Blixt och Mattias Jonsson

## Volvo till Lundby

Volvokoncernens koncentration av verksamheten till Lundby innebär ett steg mot Göteborgs kärna. Kommersiellt Byggande.se citerar både Lena Andersson och Mattias Jonsson, som båda välkomnar den successiva flytten av huvudkontoret från Torslanda. Samma dag (8/12) har GT en artikel med rubriken "Volvo drömmer om att bygga en Volvo-stad" – och där Älvstranden Utvecklings styrelseordförande gläds åt att "ett av de viktigaste företagen vi har i Sverige väljer att satsa på Göteborg".



## Kranarna

Vid en presskonferens den 3 december avslöjades att Stena Line, Serneke, Volvokoncernen och initiativtagaren Ingvar Oldsberg köpt tre kranar vid Cityvarvet – och att de nu skänkts till markägaren Älvstranden Utveckling för att centrala Göteborg ska få behålla sin klassiska hamn- och varvsprofil. SvD, Dagens Nyheter, TT, GP, GT, Västnytt och P4 Göteborg rapporterade om nyheten den 4 december. Eldsjälen och kändisprofilen Oldsberg fick inte överraskande mycket av strålkastarljuset på sig, men GP var generös när det gällde att låta Älvstranden Utvecklings VD förklara varför kranarna är värda att förvalta och bevara.

Den lilla nyhetssajten Pyttentytt ("Nyheter inom gångavstånd") drivs av Lars Kajes och koncentrerar sig på Norra Älvstranden. Även den rapporterade om kranarnas räddning, men fortsatte med "Hamnkranarna fortfarande inte säkra" den 9/12 – vilket var en uppföljning på Lena Anderssons uttalande i GP, där hon poängterade att kranarnas existens nu är tryggad under de närmaste åren, men att underhåll är dyrt och att hon inte uteslöt att en framtida utvärdering kunde resultera i att en annan syn på bevarandevärdet.

Den 9 december publicerade GP en debattartikel signerad Ingrid Lindblad (c). "Varför låta goa gubbar runda demokratin?" var rubriken och Lindblad ifrågasatte om initiativet verkligen var "den lilla människans seger mot byråkratin". Hon oroade sig för kostnaderna för det framtida underhållet och såg räddningsaktionen som "goa gubbar som tar egna initiativ och driver frågor (...) ett sätt att gå förbi våra folkvalda demokratiska organ."

**Kommentar:** Att storföretag och en kändis som Oldsberg agerar för att rädda kranarna retar naturligtvis vissa. På det stora hela gav dock nyheten om gåvan, det initiala bidraget till underhåll och kranarnas fortsatta existens betydligt mer positiv uppmärksamhet och reaktioner än vad en dödsdom skulle ha gett. Lena Anderssons uttalanden var också balanserade i ett avseende: Kranarna är viktiga – men inte till vilket framtida pris som helst.

**Göteborgs-Posten**

Uppdaterat 9 december 2015

**Varför låta goa gubbar runda demokratin?**

Göteborgs kommun fick förra veckan tre hamnkranar i gåva. Att goa gubbar tar egna initiativ och driver frågor är inte ett utslag av demokrati utan ett sätt att gå förbi våra folkvalda organ. Notan för det framtida underhållet kommer att minska resurserna för andra viktiga verksamheter, skriver Ingrid Linblad (C).

Noten, Stena och Serneke har under ledning av Ingvar Oldsberg köpt och sålart kranarna och de ska bidra till försvaret av det kommunala bolaget Älvsjöstrand Utveckling AB. Från en del håll appliceras det och pratas om den lilla stämmanden äger mer tytyllyt.

Ingvar Oldsberg, Stena och Serneke köper tre hamnkranar och sålart dem till kommunala bolaget Älvsjöstrand Utveckling AB.

**Varför låta goa gubbar runda demokratin?**

Göteborgs kommun fick förra veckan tre hamnkranar i gåva. Att goa gubbar tar egna initiativ och driver frågor är inte ett utslag av demokrati utan ett sätt att gå förbi våra folkvalda organ. Notan för det framtida underhållet kommer att minska resurserna för andra viktiga verksamheter, skriver Ingrid Linblad (C).

Noten, Stena och Serneke har under ledning av Ingvar Oldsberg köpt och sålart kranarna och de ska bidra till försvaret av det kommunala bolaget Älvsjöstrand Utveckling AB. Från en del håll appliceras det och pratas om den lilla stämmanden äger mer tytyllyt.

Ingvar Oldsberg, Stena och Serneke köper tre hamnkranar och sålart dem till kommunala bolaget Älvsjöstrand Utveckling AB.

**SvD NÄRINGSBLIV**

71 +0.88% -2.32% 9.2

09.37 OMXS-14 -5.04% 22.23 DOW J -5.23% EUR-14

Start > Näringsliv > Börs > Digitalt > Motor > Debatt > Sök företag > Kultur > Ledare

**Har du jämfört villaförsäkringen?**

Jämför villaförsäkring

**Compricer**

JÄMFÖRETTJÄNSTEN FÖR FÖRETAGEN

0.95% Volvo B: 76.85 +2.26% Aucto Group: 0.91 +0.55% Precise Biometrics: 5.75 +1.77% Sandvik: 69.00 +0.15% SEB A: 84.00 +1.39% Nordica Bank:

**Näringsliv**

**Klassiska Göteborgskranar räddas**

Tre av kranarna i Göteborgs hamn blir garanterat kvar, sedan en grupp företag gått ihop för att rädda deras existens.

Arb TT  
4 dec 2015  
15 Spara artikel

Gratis!

Missat länk  
Läs här mycket du vill med SvD digital

Privat

Göteborgs hamn. Foto: Björn Larsson Rosvall/TT

**Stena Line, Volvokoncernen** och byggbolaget Serneke har finansierat köpet, efter ett initiativ av tv-profilen Ingvar Oldsberg. Det kommunala bolaget Älvsjöstrand Utveckling har åtagit sig att sköta förvaltningen av kranarna, vilket enligt ett pressmeddelande var den sista pusselbiten för att ro projektet i hamn.

Kranarna är vackra och historiska landmärken med ett stort symbolvärde för Göteborg, motiverar bolagen sitt deltagande i finansieringen.

**SVT.se**

Program Nyheter Sport Barn

svt Nyheter Väst

**Tre kranar räddas**

4 december 2015

Frågan om framtiden för de rivningshotade kranarna i Göteborgs hamn fick på fredagen sin lösning.

Jag är euforisk idag, det är mycket glädje över att vi äntligen är i hamn vad gäller kranarna som är ett så påtagligt kulturlert arv för Göteborg, säger tv-profilen Ingvar Oldsberg.

Efter att Ingvar Oldsberg engagerade sig i framtiden för de gamla kranarna intresserade sig en rad stora företag. Stena Line lade bud tillsammans med Volvo och Serneke i februari, men sedan drog det ut på tiden. Under fredagsförmiddagen kom beskedet, de tre bolagen och Ingvar Oldsberg bidrar ekonomiskt till att rädda kvar tre kranar.

När det gäller företagets kostnad för kranarna, är Stena Lines vd idag välg.

Någonstans mellan någon och några miljoner kronor. Vi är tre parter och det har varit betydligt längre förhandlingar än vid år va vid, då väljer vi att vara så våga, säger Stena Lines vd Carl-Johan Hagman.

De är alla överens om att skänka kranarna till göteborgarna.

Genom att kranarna blir kvar räddas Göteborgs skyline som är en klassisk del av stadsbilden, kommenterar Lena Andersson, vd för Älvsjöstrand Utveckling, i ett pressmeddelande.

## Varvet

"Cityvarvet kan återuppstå" meddelade SVT Väst den 15/12. Uppgiften byggde på "flera källor" och skulle enligt reportern vara ett företag som idag inte bedriver varvsverksamhet – men som tillhör branschen. Lena Andersson intervjuades och bekräftade att en avsiktsförklaring tecknats med en svensk intressent, men att mycket återstod – inte minst förhandlingarna kring vem som ska stå för miljösaneringen i varvsområdet.

Sjöfartstidningen följde upp med en "Hallå Där" med Lena Andersson dagen därpå. Där utvecklade hon lite kring miljöförvaltningens process och poängterade att aktören som eventuellt etablerar sig tänker sig service- och reparationsverksamhet – inte ren varvsnäring.

**SVT.se** Program Nyheter Sport Barn SVT Play

FREDDAG 8 JANUARI svT Nyheter Väst

Nyheter Regionalt Sport Kultur Opinion Väder

### Cityvarvet kan återuppstå

15 december 2015

Foto: SVT

**Nedlagda Cityvarvet i Göteborg kan vara på väg att återuppstå med nya ägare. Kommunala Älvstranden som äger marken som varvet ligger på har tecknat en avsiktsförklaring med ett hemligt, svenskt företag.**

Det är mycket hysch-hysch kring de nya tilltänkta ägarna till Cityvarvet. Det kommunala bolaget Älvstranden Utveckling vägrar att lämna ut vilka intressenterna är, men enligt flera källor som SVT Nyheter Väst har varit i kontakt med handlar det inte om något företag som idag bedriver varvsverksamhet, men däremot ett företag i branschen. Det enda Älvstranden vill säga är att det handlar om ett svenskt företag.

– De vet vad det handlar om och har varit väldigt tydliga med vad de ser framför sig. Jag har inget besked om vilka de är och vill inte beskriva dem närmare, säger Lena Andersson, VD för Älvstranden utveckling.

**Avtalet är inte i hamn än**

Att Älvstranden nu tecknat en avsiktsförklaring med de hemliga intressenterna innebär inte att affären är i hamn. Avsiktsförklaringen innebär enbart en moralisk förpliktelse mellan parterna. Och i avtalet betonas också att de nya ägarna inte tänker stå för den dyra miljösanering som måste genomföras innan marken återigen får användas för att bedriva varv. Den hoppas kommunen att de företaget som smutsat ned, ska stå för. Och det är alltså först när de förhandlingarna är i hamn, som varvet kan komma att öppnas igen.

*Hur stor chans är det att det här företaget kommer bedriva verksamhet här tror du?*

– Jag tror att det finns en reell chans, säger Lena Andersson.

*I procent?*

– Ja. Vad ska man säga, 50-50 kanske?

421 Dela E-post Skriv ut

**SJÖFARTS TIDNINGEN**

"Viktiga för oss är när saker fungerar och går framåt, såväl för konservativt hållande som..."  
Läs Innovationsbloggen

Aktuellt Bloggar Jobb & Karriär Annonsera Prenumerera Om oss

Allt Debatt Hallå där Nybyggen Nyheter

Lena Andersson, vd för Älvstranden Utveckling AB.

### Hallå där, Lena Andersson!

Hallå där, Lena Andersson – vd för Älvstranden Utveckling AB, Göteborgs kommunala utvecklingsbolag som äger marken där Damen Götaverken hade sin verksamhet.

**Hur är det egentligen – blir det någon ny varvsverksamhet i området där Damen Götaverken höll till?**

– Det vet vi inte i nuläget. Viljetrynningen från vår sida är att det ska vara fortsatt varvsverksamhet där, men frågan är frusen så länge som miljösaneringsprocessen för området pågår. Det är en jättesida man har framför sig innan man kommer så långt att någon verksamhet kan etableras.

**I oktober skrev ni en avsiktsförklaring med ett svenskt, ej namngivet företag som vill bedriva varvsverksamhet i området – något som ledde till en del spekulationer i media. Vad kan du berätta om det?**

– Egentligen inte så mycket mer än att det rör sig om ett företag i sjöfartsbranschen som inte bedriver någon varvsverksamhet i nuläget, och som inte har för avsikt att etablera något nybyggnadsvarv. Senare har man för avsikt att bedriva service- och reparationsverksamhet för sjöfarten i Göteborg – helt enkelt serva den sjöfart som finns här i stan.

**Då behöver man väl en docka?**

– Ja, det är man medvetna om och det finns tankar på det. Målet för det här företaget är att Göteborg ska ha en service för sjöfarten och de har till och med sagt att om något annat företag vill starta själva den här servicen, så får de gärna ta över den. Men som sagt: frågan är fryst så länge miljösaneringsfrågan är ölosl, så därför är det här mer en symbolhandling över vad vi vill ska hända framöver.

**Det är tre företag som tidigare bedrivit verksamhet i området och som är inblandade i miljösaneringsprocessen – hur lång tid kan det ta innan frågan är löst?**

– Det är jättevårt att säga, det kan ta allt från ett halvår till tio år. Vi på Älvstranden Utveckling är ju egentligen inte inblandade i saneringsprocessen, den sköter miljöförvaltningen i Göteborgs kommun. Däremot är vi redo att komma med konstruktiva lösningar om vi får förslagningar och förslag från de inblandade parterna.

**Ni vill ha en så snabb lösning som möjligt, förstås?**

– Ja, vi vill absolut inte ha någon lång och tung process där det blir juridiska lösningar. Därför är vi som sagt behjälpliga med förslag och med att ligga på för att det ska hända något.

**Det aktuella området ligger mellan det expanderande Lindeholmen och Frimhamnen som är på väg att bebbyggas. Hur lång tid framåt kommer det egentligen att bedrivas industriverksamhet på Götaverksområdet?**

– Detaljplanen sträcker sig 15-20 år framåt. Vad som händer därefter är en öppen fråga och något som politikerna i staden får avgöra. Dets växer ju staden så mycket, dels får man ju se vad händer med behovet från sjöfartens sida om 15-20 år.

Fotnot: De företag som bedrivit verksamhet på området och är inblandade i miljösaneringsprocessen är Damen Shiprepair Göteborgen, statliga Celsius-koncernen (tidigare Svenska Värny) och Volvo Group Real Estate AB. Enligt miljöinspektör Eva Mathsson på Göteborgs miljöförvaltning för man en dialog med parterna, som "är beredda att prata med oss, vilket är positivt, samtidigt som ansvarsfrågan är komplicerad och inte löses över en kaffesedel". Miljöförvaltningen kommer att ha ett möte med parterna i januari och därefter kommer förvaltningen att fatta beslut i ansvarsfrågan. Eva Mathsson vill inte spekulera i hur lång tid processen kommer att ta eller vad saneringen kommer att kosta, men är ändå "det minst kommer att kosta hundratals miljoner".

Lars Andersson  
16 december 2015, kl. 14:37

Relaterade artiklar

- Hallå där, Lena Andersson
- Hallå där, Tonny Heitberg
- Hallå där, Jesper Iversen
- Hallå där, Anders Carlberg!

Rätta artikeln

- Delia med e-post

Delia på Facebook



# Bananpiren

Kommunikationen kring uthyrningen av Bananpiren fick bra medial draghjälp. Den 7/12 publicerade Fastighetstidningen, Fastighetsnytt, Byggkontakt, Direktpress samt Vårt Göteborg varianter på pressreleasen.



## Sjukhus i Frihamnen

"Här tar Göteborgs nya sjukhus form" är rubriken på en artikel i GP den 22/12. Det handlar om planera på att ersätta Capio Lundby närsjukhus och Frölunda specialist-sjukhus med två nya med specialinriktning – ett i frihamnen och ett vid Högbo sjukhus. Jan Carlström, medicinsk rådgivare på Koncernkontoret, ser inte Frihamnen som något högriskprojekt när det gäller överklaganden och är övertygad om att en byggnation kommer att klara kraven när det gäller hotet från stigande havsnivåer.

**Här tar Göteborgs nya sjukhus form**  
Publicerat 22 december 2015 | Uppdaterad 23 december 2015

**2021 hoppas regionen ha två nya specialistjukhus i stan. - Då kan vi avlasta de stora akutsjukhusen - och klara befolkningsökningen, säger Jan Carlström på regionkansliet.**

Göteborgs befolkning växer och behovet av vård ökar stadigt. Samtidigt ökar den del av värdens som kan ges utanför de stora sjukhusen. Men behövs längre väntetider?

"Många finns ett stort utbud av hälso- och sjukvård i Göteborgsregionen men det kan vara svårt för invånarna att hitta rätt," skriver tjänstemännen i ett uttalande till regionstyrelsen.

En av dem som tagit fram utredningen är Jan Carlström, medicinsk rådgivare på koncernkontoret. Han beskriver hur många patienter, för att vara säkra på att få träffa en specialist, åtgäp konventionell primärvården och läser direkt till de stora akutsjukhusen.

- Det finns en logik. Men gör inte det som är rätt enligt reglerna utan det som fungerar bäst.

Många inom regionen hoppas att utredningen på specialiserad närsjukvård ska kunna styra om patientströmmen. Och ta hand om ökande behov hos en växande befolkning.

Sådan är tänkt på 2021. Då ska Capio Lundby närsjukhus och Frölunda Specialistsjukhus ha ersatts av två nya specialistjukhus, ett i Frihamnen och ett vid Högbo sjukhus.

Jan Carlström arbetade tidigare inom NU-sjukvården. Där upplevde han en närhet som varit svårt att få till i Göteborg, men som han hoppas kan skapas nu.

- Det ska finnas en större närhet mellan primärvården och specialisterna och det ska vara lättare att komma vidare. Men ska ha "sitt sjukhus" utan att behöva springa till Sahlgrenska eller Östra, som redan har ett tätt akutoppdrag, högspecialiserade vård och forskning att fokusera på.

För att skapa höjd i kapaciteten planeras även för dagvårdskliniker i anslutning till de nya sjukhusen. För Frihamnen är beslutet redan taget och Jan Carlström tror det kan bli ett ämne i Högbo. Det blir viktigt som inte kräver värdvård, för sådana ska inte finans på de nya sjukhusen.

Eftersom regionen tror på att ökad volym ger ökad kvalitet kommer varje sjukhus få fokusera på vissa specialiseringsområden. Vad som kommer var är inte klart ännu.

Att man sätter på 2021 har flera grunder. Dela är det även för Göteborgs jobbsamfundande. Det är det då hög tid att ersätta Lundby närsjukhus och Frölunda specialistjukhus.

- De byggheten i en annan tid och lokalen är inte särskilt lämpliga längre, vare sig ut tillgänglighet eller arbetsmiljöspänning.

Det handlar inte om säkerheten, men säkerhetsarbetet som skulle krävas för att driva verksamheten vidare blir så dyrt att det inte är värt det.

Några problem med överklaganden i processen väntar sig inte Jan Carlström.

- Jag tror inte det. Vi har ett gott samarbete med överklaganden. Högbo är ju en sjukhusen redan i dag.

Han säger att det hade varit något helt annat att bygga på Frölunda Torget - närliggande sjukhusen.

- Och ta Frihamnen, vem ska protestera mot det?

En invändning som skulle kunna finnas är övervakningsperioden till följd av hotande höjningar av havsnivåerna.

- Men då skulle man i så fall protestera mot att bygga i Frihamnen över huvud taget. Vi måste tro att Göteborg Stad, som ska bygga en del av det som omfattas, har gjort rätt utredningar, säger han.

Lägsta påhåll i bygghuset inom Frihamnsområdet ligger på 3,8 meter över medelvattennivån - för att vara säkra på att bygga på 3,8 meter, vilket har varit regeringen för planeringen av det nya sjukhuset.

**HANNA BJÖRNHEDEN**  
031 42 40 83  
hanna.bjornheden@gp.se

PLATS OCH REGI



# Bilarna och Frihamnen

GP publicerade exklusivt de första skisserna på nya Frihamnen den 14/12. Mobiliteten fick stor uppmärksamhet och Jonas Uvdal på stadsbyggnadskontoret berättade om ambitionen att göra området så lite bilberoende som möjligt. Ett parkeringshus vid entrén till området blir enligt planerna det som erbjuds i p-väg och som längst kan det bli 600 meter att gå till och från bostaden.

Detta har retat upp delar av alliansen – det vill säga moderaterna och kristdemokraterna. GP har en artikel med rubriken "Moderaterna vill se fler bilar i Frihamnen" den 15/12. Arne Sundberg (m) och Hampus Hagman (kd) ventilerar sig oro för tankarna på ett minimum av bilism. Johannes Hulter (s), Ulf Kamne (mp) och Mia Edström på stadsbyggnadskontoret försvarar ambitionen att hålla nere bilåkandet i en så central stadsdel.

Den 16/12 sänder P4 Göteborg ett inslag där Arne Sundberg menar att det begränsade utbudet av parkeringsplatser exkluderar samhällsgrupper. Johannes Hulter tonade ner farhågorna och menade att tillgängligheten visserligen inte kommer att vara bilanpassad men att det naturligtvis ska gå att åka ända fram till porten för exempelvis funktionshindrade.

Och den 21/12 publicerar GP en debattartikel undertecknad av Hagman, Magnusson och Axel Josefsson (m) med rubriken "Inga politiska experiment i Frihamnen, tack!". Förslaget till detaljplan får beröm, men har enligt författarna sina brister. Man kritiserar "de subventionerade hyrorna" och vill ha mer utrymme för restauranger, kommersiella ytor, småbåtar – och bilar.

**Kommentar:** Frihamnens planerade profil har tydliga politiska stötestenar och kommer garanterat att diskuteras flitigt under kommande år och i takt med att projektet växer fram. Men än så länge tycks invändningarna huvudsakligen vara partipolitiska enligt höger-vänsterskalan och med folkpartiet som majoritetens silent partner.



## Temporära bostäder

Hyresgästföreningens tidning Hem&Hyra intervjuar Lena Andersson om de 650 tillfälliga bostäder för studenter, nyanlända och företag som planeras i Frihamnen. Hon berättar att ÄU satsat 70 miljoner i projektet och ansvarar för att arrendera ut marken. Och att intresset från byggföretagen är stort. "Vi räknar med att få tillbaka de pengar vi lagt genom arrendeavtalen som sträcker sig över 15 år."

## Fastighetsnytt

- Camilla Andersson, uthyrare på Älvstranden Utveckling, intervjuas av Lokalguiden den 1/12. Hon berättar rakt och personligt "om flexibilitet, missuppfattningar och att se kunden som en framtida samarbetspartner".
- Byggindustrin uppmärksammar brf Klätterträdet i Kvillebäcken (9/12) i samband med att projektet nomineras till Årets Bygge 2016.
- Fastighetsförvaltaren uppmärksammar att AF sålt Glasiären i Nya Kvillebäcken till Aberdeen för 500 miljoner den 11/12.

Säljer Glasiären för 500 miljoner kronor  
Fastighetsförvaltaren

FASTIGHETS FÖRVALTAREN

HEM ANNEKATEGORIER FASTIGHETSMARKNAD KONFERENSER & UTBILDNINGAR

SENASTE JOBB

HEM > FASTIGHETSSVERIGE.SE > STENAFASTIGHETER.SE > SÄLJER GLASIÄREN FÖR 500 MILJONER KRONOR

FASTIGHETSSVERIGE.SE

### Säljer Glasiären för 500 miljoner kronor

AV FASTIGHETSSVERIGE • DECEMBER 11, 2015

Kontorshuset Glasiären i Göteborg, som har ägts av en norsk konstellation, är nu sålt för 500 miljoner kronor.

RECOMMEND

Twitter

LinkedIn

Google

Libri

Ordi

Tweet

Print

KOMMENTARER INAKTIVERADE

DELA DENNA ARTIKEL

## Byggindustrin

Nyheter Debatt & Opinion Karriär Blogg Lediga jobb Dina Leverantörer Fördjupning & porträtt

Klätterträdet är en del av nybyggnadsområdet Kvillebäcken i Göteborg. Foto: Elin Bennewitz

### Klätterträdet involverar byggare och boende

En takterrass på 400 kvadratmeter gör att bostadsrättsföreningen Klätterträdet sticker ut bland de andra nya bostadshusen i Kvillebäcken i Göteborg. Samarbete och involvering både inom projektet och med de andra byggherrarna har varit ledord i både projekterings- och byggskedet. Nu nomineras Klätterträdet till Årets Bygge 2016.

FÖRDJUPNING / 9 DECEMBER 2015 / Av: ELIN BENNEWITZ

Veidekke har totalt tre projekt i Kvillebäcken. Bostadsrättsföreningen Klätterträdet är det andra projektet i ordningen och ingår i Kvillebäckens andra etapp av totalt fyra. När Kvillebäcken är fullt utbyggt 2019 ska det rymma 2 000 bostäder och 24 000 kvadratmeter lokaler. Utbyggnaden görs av ett konsortium som utöver Veidekke består av Bostadsbolaget, Derome, HSB, Ivar Kjellberg, NCC, Wallenstam och Älvstranden Utveckling.

– Jag var lite orolig för att det skulle vara mycket kontroverser med de andra byggherrarna. Men det har fungerat förvånansvärt bra, säger Kent Haglund, projektledare hos beställaren Veidekke Bostad.

Ett moment som satte byggherrarnas samarbete på prov var grundläggningen. Den ökända Göteborgska leran gjorde att det bara för Klätterträdet grundläggning krävdes totalt cirka 500 kubikmeter pålar.

– Påläma trycker undan leran och har du en så stor volym pålar så måste du hålla koll på vart jordmassorna tar vägen. Det måste ske på ett kontrollerat sätt och du kan inte påla samtidigt på två tomter bredvid varandra, säger Kent Haglund.

Byggherrarna skapade en turordning där varje projekt fick en lucka på ett par månader för att utföra grundläggningen. De hade dessutom en gemensam geotekniker.

– Det hade inte funkade om vi haft var sin. Vi bygger så tätt inpå varandra, säger Kent Haglund.

”Aldrig sett något så fint”

# welcom

## Martin Blixt och Mattias Jonsson

- Nyheten att Martin Blixt går från Älvstranden Utveckling till tjänsten som VD för ett nytt dotterbolag till Framtidenkoncernen, med fokus på bostadsbyggande, uppmärksammades av Dagens Samhälle, Building-Supply.se och Fastighetsnytt.
- Älvstranden Utvecklings styrelseordförande Mattias Jonsson intervjuades av GP den 12/12 med anledning av att han ställt upp som kandidat när Anneli Hulthéns ersättare ska utses. Han framhåller blandat boende i Frihamnen som ett viktigt sätt att bryta segregationen.

**FastighetsNYTT**

Nyheter Börs Norr Podcast Studenter Branschnytt Jobb Bus  
Förstasidan Bostadsfrågan 2015 Fastighetsmarknad Uthyrning Transaktioner

Nyheter Fastighetsmarknad Framtiden bildar eget byggbolag

### Framtiden bildar eget byggbolag

PUBLICERAD: 2015-12-02 AV MARIA NORDLÄNDER UPPGÅTARID: 2015-12-02 10:26

Framtidenkoncernen bildar ett eget bolag som ska hantera koncernens nyproduktion av bostäder. VD blir Martin Blixt som närmast kommer från rollen som chef för stadsutveckling på Älvstranden Utveckling – ett bolag inom Göteborgs stad.

– Vi har tuffa uppdrag framför oss som handlar om att uthålligt producera fler bostäder per år men också att hitta sätt att i snabbt takt få fram tillfälliga bostäder. Jag ser fram emot att tillsammans med Martin och övriga kollegor i koncernen få förverkliga de mål som nyheten och vår ägare ställer på oss, säger Martine Hällneroson, VD Förvaltnings AB Framtiden.

Koncernens mål är att bygga 1400 bostäder varje år. Det nya dotterbolaget ska hantera all nyproduktion för koncernens förvaltande bolag. Det nya bolaget kommer tillsammans med moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden att flytta in på Johanneberg Science Park på Chalmersområdet i Göteborg.

I koncernen ingår Göteborgs allmännyttiga bostadsbolag Posidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gärdensbostäder.

Martin Blixt tillträder under första kvartalet 2016.

**Redaktionen**  
Källa: AB Framtiden

Textstorlek  
DEL MED ANDRA  
f Like Share  
t Tweet  
in Share  
MAILA | PRINTA | PDF

TAGGAR  
#NYTT #FASTIGHETSMARKNAD #BOSTÄDER #GÖTEBORGSSTAD



Martin Blixt. Foto: Älvstranden utveckling.

Drömmer du om en ny bostad? Till de Bostads-sajter

**Göteborgs-Posten**

Nyheter Sport Kultur & Nytt Ekonomi Samfundet Bostad Mat & Dryck Fråg & Svar  
GÖTEBORGS VÄSTERBYGGE SVENSKT SÄRLIGEN LEDARE DEBATT BLOGGAR TRAFIK VÄRDE REPO  
GÖTEBORGS NU OCH DA

### Mattias Jonsson kandiderar till att ta över efter Anneli Hulthén

Publicerad 12 december 2015



**GÖTEBORGS**

**Mattias Jonsson vill att folk ska känna framtidstro och hellre agera än att utreda. – Jag vill gärna, oavsett roll, få saker och ting gjorda.**

När Anneli Hulthén meddelat sin avgång började telefonen ringa. Mattias Jonsson, 41, svarade att det gick bra att nominera honom, men alla tyckte inte att det var nog. De ville veta om han verkligen var intresserad av att bli kommunstyrelsens ordförande, så att de inte kastade bort nomineringen.

– Då tänkte jag: om det finns ett firmande är jag beredd. Vi står inför många utmaningar och det är triggande, säger han.

När han väl deklarerat sin hållning skrev han ett inlägg på Facebook. Kanake blev det förläsnings, säger han. – Så så gott som direkt trädde fler fram och meddelade att de kandiderade. En närmast sensationell öppenhet för ett parti som Socialdemokraterna.

– Om vi hanterar det rätt, så att det inte blir en kamp mellan kandidaterna, kan det bli lyckande.

Framför honom ligger en röd ros. Mattias Jonsson, som är suppleant i riksdagens justitieutskott, har precis tagit inför 5-kvinnor i Göteborg om värd i nära relationer.

Läs mer: [Ann-Sofie Hermansson vill bli S nästa ledare i Göteborg](#)

Han säger att han redan har ett fantastiskt uppdrag men uppger: om stödet finns, så är han beredd.

– Jag är både feminist och demokratisk socialist och vad man nu använder för ord. Men i konkret politisk handling en kommun så handlar det mycket om att se staden och flestika hitta lösningar som är till gagn för invånarna.

Han är orolig för segregationen och bristen på bostäder och skulle gärna vilja få ytterligare fart på näringslivet. Han pratar om trygghet och framtidstro, något som behövs i stället för att blika "tillbaka till 50-talet som Sverige-demokraterna gör".

– Det är två begrepp jag känner väldigt starkt för, trygghet och framtidstro. Känner man trygghet så vågar man, tror man på framtiden när man vågar mycket bättre och vågar sätta på sina egna årtimmar. Mycket av till exempel utbildningsområdena ligger där.

TORS DAG 14 JAN KL 10.30

WINTERKONSERT MED LAHIV SHANI

**BUILDING SUPPLY** Login | Bill medlem

Nyheter Svenska pressmeddelanden Köp och sälj Maskiner, Produkter, Kompetenser Hitta Råvarupriser, Artiklar, Nyheter, Mottag nyhetsbrev Jobb, Kursor, Föreläsningar

Nyheter » Artiklar » Ny VD för nystartat bostadsbolag

### Ny VD för nystartat bostadsbolag

den 2 december 2015 10:02 - Av Karin Fjærholt

Martin Blixt ska hantera koncernens nyproduktion av bostäder.

Martin Blixt har utsetts till vd för Framtidenkoncernens nya dotterbolag som ska hantera koncernens nyproduktion av bostäder. Martin Blixt kommer närmast från en tjänst som chef för avdelningen Stadsutveckling på Älvstranden Utveckling AB, ett bolag inom Göteborgs Stad, och har däröver varit verksam i olika roller inom fastighetsbranschen sedan 1988.

– Jag ser med spänning fram emot att leda en verksamhet som ska möta stora förväntningar på att bygga smart, prisvärt och mycket. Att få fokusera på att bidra till att bygga bort bostadsbristen på ett sätt som också främjar integration är en stor utmaning, säger han i ett pressmeddelande.

För att öka byggfaktorn och nå målet att bygga 1400 bostäder årligen har det nya bolaget – där Blixt blir vd – skapats som Framtidenkoncernen som ska förverkliga alla beslut om nyproduktion och där all kompetens kopplad till nyproduktion samlas.

Byggsamheten kommer att tillsammans med moderbolaget, Förvaltnings AB Framtiden, att flytta in på Johanneberg Science Park på Chalmersområdet i Göteborg.

Martin Blixt tillträder under första kvartalet 2016.

**Fakta: Framtiden**

Framtidenkoncernen är en av landets största fastighetsägare. Förvaltnings AB Framtiden är moderbolag och generellt bostadsföretaget. Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gärdensbostäder förvaltar koncernen ca 72 000 lägenheter i Göteborg. Egnahemsbolaget och Störningsjouren ingår också.

Framtidenkoncernen ägs av Göteborgs Stadshus AB som ingår i Göteborgs Stad.

**Dagens Samhälle** ALL DEBATT JOBB & LÖN

JOBB & LÖN

Lediga jobb Lönesstatistik På nytt jobb Bytt jobb? Jobbevaktning Platsannonsera

### Chef för avdelningen Stadsutveckling på Älvstranden Utveckling AB

**Martin Blixt.** Martin Blixt, chef för avdelningen Stadsutveckling på Älvstranden Utveckling AB, ett bolag inom Göteborgs Stad, byter under vintern till att bli vd för Framtidenkoncernens nya dotterbolag för nyproduktion av bostäder.

Publicerad: 10 december 2015 kl 12:29

## Länklista

### Volvo Lundby

<http://kommersielltbyggande.se/alvstranden-utveckling-valkomnar-volvokoncernen-till-lundby/>

<http://www.expressen.se/gt/volvo-drommer-om-att-bygga-en-volvo-stad/>

### Bananpiren

<http://fastighetstidningen.se/bananpiren-i-goteborg-blir-evenemangsarena/>

<http://fastighetsnytt.se/2015/12/bananpiren-hyrs-ut-for-evenemang/>

[http://www.vartgoteborg.se/prod/sk/vargotnu.nsf/1/tema\\_stadsutveckling\\_bananpiren\\_ska\\_hyras\\_ut](http://www.vartgoteborg.se/prod/sk/vargotnu.nsf/1/tema_stadsutveckling_bananpiren_ska_hyras_ut)

### Kranarna

<http://www.gp.se/nyheter/debatt/1.2921573-varfor-lata-goa-gubbar-runda-demokratin->

<http://www.gp.se/nyheter/goteborg/1.2917639-tre-hamnkrantar-har-raddats-kvar>

<http://www.svd.se/klassiska-goteborgskrantar-raddas>

<http://www.dn.se/ekonomi/oldsberg-initiativ-raddade-klassiska-goteborgskrantar/>

<http://www.expressen.se/gt/kranarna-i-goteborgs-hamn-raddas-kvar/>

<http://www.svt.se/nyheter/regionalt/vast/besked-om-kranarna-idag>

<http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=104&artikel=6318702>

<https://pyttenytt.se/hamnkrantarna-fortfarande-inte-sakra-vi-har-kopt-oss-tid/>

### Varvet

<http://www.svt.se/nyheter/regionalt/vast/cityvarvet-kan-ateruppsta>

<http://www.sjofartstidningen.se/halla-dar-lena-andersson/>

### **Frihamnen och bilarna**

<https://www.gp.se/nyheter/goteborg/1.2928259-har-ar-de-forsta-skisserna-pa-nya-frihamnen?m=print>

<http://www.gp.se/nyheter/debatt/1.2932363-inga-politiska-experiment-i-frihamnen-tack->

<http://www.gp.se/nyheter/goteborg/1.2929221-moderaterna-vill-se-fler-bilar-i-frihamnen>

<http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=104&artikel=6327362>

### **Temporära bostäder**

<http://www.hemhyra.se/vastra-gotaland/inflyttning-i-temporara-bostader-i-frihamnen-redan-till-hosten>

<http://nyabostadsprojekt.se/%E2%80%8Btemporara-bostader-i-frihamnen-i-goteborg-i-startgropen/>

### **Frihamnen och sjukhuset**

<http://www.gp.se/nyheter/goteborg/1.2936360-har-tar-goteborgs-nya-sjukhus-form>

### **Fastighetsnytt**

<https://www.lokalguiden.se/fastighets%C3%A4gare/%C3%A4lvstranden-utveckling>

<http://fastighetsforvaltaren.se/2015/12/11/saljer-glasiaren-for-500-miljoner-kronor/>

<http://byggindustrin.se/artikel/f%C3%B6rdjupning/kl%C3%A4ttertr%C3%A4det-involverar-byggare-och-boende-22397#>

### **Martin Blixt**

<http://www.dagenssamhalle.se/jobb/pa-nytt-jobb/chef-foer-avdelningen-stadsutveckling-pa-aelvstranden-utveckling-ab-20998>

<http://fastighetsnytt.se/2015/12/framtiden-bildar-eget-byggbolag/>

[http://www.building-supply.se/article/view/231038/ny\\_vd\\_for\\_nystartat\\_bostadsbolag](http://www.building-supply.se/article/view/231038/ny_vd_for_nystartat_bostadsbolag)

### **Mattias Jonsson**

<http://www.gp.se/nyheter/goteborg/1.2925677-mattias-jonsson-kandiderar-till-att-ta-over-efter-anneli-hulthen>

**welcom**

# welcom

Medieanalys  
Älvstranden Utveckling

Januari 2016

## Teman

- Bolaget
- Stadsutveckling
- Frihamnen
- Temporära bostäder

## Bolaget

– I början av januari (7/1) korades Lena Andersson av GP till Göteborgs sextonde mest mäktiga person, med motiveringen:


*"Ansvarig för stora delar av stadens mest centrala tomtmark. I väntan på att en helt ny stadsdel med sjukhus och skolor och massor av bostäder ska stå klar planeras det också för tillfälliga bostäder i Frihamnen"*

Huruvida listan avspeglar verkligheten låter vi vara osagt – men vi vet att denna lista är omtyckt av GP:s läsare. Så till den grad att "makt-listan" flera gånger placerat sig i toppen av GP:s egen mätning över årets mest lästa artiklar.

– Mattias Jonsson meddelade att han inte längre kandiderade till posten som grupp- ledare och därmed kommunstyrelsens ordförande. I GP:s artikel (11/1) säger Jonsson att han har "fantastiska uppdrag som ordförande i Älvstranden Utveckling AB och som riksdagsledamot".



**16. (15) Lena Andersson, vd Älvstranden utveckling AB.**  
Ansvarig för stora delar av stadens mest centrala tomtmark. I väntan på att en helt ny stadsdel med sjukhus och skolor och massor av bostäder ska stå klar planeras det också för tillfälliga bostäder i Frihamnen.



The screenshot shows the Göteborgs-Posten website. The main article is titled "Ytterligare en kandidat hoppar av" and features a portrait of Mattias Jonsson. The sidebar on the right lists "MEST LÄST IDAG" and "MEST LÄST GÖTEBORG" with various news items and their respective view counts.



## Stadsutveckling

När det pratas stadsutveckling i Göteborg har journalisterna tidigare vänt sig främst till Björn Siesjö. Denna månad har medieutrymmet däremot dominerats av byggnadsnämndens ordförande Ulf Kamne (MP). Om han är på väg att gå om Siesjö (som i sin tur stal ramppluset från Gerth Wingård) i rollen som Göteborgs fixstjärna inom stadsutveckling låter vi vara osagt. Men nog är han på god väg...

20/1 intervjuas Kamne av P4 Göteborg om Karlatornet. Detta pga. av att byggnadsnämnden gått vidare med planerna och låter allmänheten komma med synpunkter på kvarteret. Dagen efter, den 21/1, skriver GP om tornet och att tjänstemän och politiker alla är positiva till planerna. Ulf Kamne intervjuas här igen och han menar att den goda stämningen och positiva attityden beror på samsynen från alla inblandade.

*"Stadsbyggnadskontoret jobbar hårt för blandstaden, ibland med kamp mot exploatörer som bara vill bygga en grej. Här vill exploatören samma sak som vi"*

Samma dag (21/1) rapporterar P4 Göteborg om klimatanpassningen av Frihamnen. I ett tre minuter långt inslag intervjuas Ulf Kamne inuti "Svettekörka". I intervjun berättar Kamne om utmaningarna med projektet.

För SVT Nyheter Väst (22/1) berättar Ulf Kamne vidare om problemen med att bygga en stadsdel på lera någon meter över havet, och han är noga med att påpeka att för de som har särskilda behov kommer bilar att kunna ta sig ända fram till husen.

### Utöver detta noterar vi att:

– GP den 20/1 rapporterar från informationsmötet om linbanor på Älvrummet. Allmänheten är positiv, så till den milda grad att trafikkontoret aktivt söker efter kritiska röster.

– Peter Hjärne ilsknar till (24/1) och går till motattack på Björn Werner, kolumnist på GP:s ledarsida. Hjärne förargas över Werners aversioner gentemot Ingvar Oldsbergs "inflytande" och att Göteborgs Stads alltid tvingas backa på grund av "något så banalt som nostalgi". Werner nämner Älvrummet som ett konkret exempel på medborgardialog kring stadsbyggnad, men säger sedan att protester från göteborgarna snarare är regel än undantag.

Hjärne, som kanske känner sig träffad, undrar vad Oldsberg har gjort för ont och menar att det "inte är nostalgi och utvecklingsfientlighet att vilja bevara viss bebyggelse, karaktär och öppenhet".

– "Gentrifiering är en brutal process", i alla fall när Catharina Thörn och Katarina Despotovic får tala om Kvillebäcken. Denna gång i ETC Göteborg (26/1) och anledningen till att författarparet återigen intervjuas är det seminarium på Göteborgs Stadsmuseum, som äger rum dagen efter artikeln publiceras, med boken "Den urbana fronten" som grund. I artikeln riktas också från kritik mot Älvstranden som enligt författarna gjort deras granskning svår och utdragen.

*"Det visade sig vara jättesvårt. Det tog sex, sju månaders heltidsarbete att få ut de olika handlingar vi ville ha, trots att de ska vara offentliga. Vissa saker fick vi inte ut alls, säger Katarina Despotovic"*

*"Det var tydligt att de aldrig någonsin hade trott att de skulle kunna bli granskade eller insåg att det är deras skyldighet att lämna ut offentliga handlingar, säger Catharina Thörn."*

**Kolla våra krogrecensioner**  
Så här lys och budget

**Göteborgs-Posten**

Nyheter Sport Kultur nöje Ekonomi Konsument Bostad Mat & Dryck Krög Gulden GP TV Jobb TIPSA GP

GÖTEBORG VÄSTBYRGE SVERIGE VÄRLDEN LEDARE DEBATT BLOGGAR TRAFIK VÄDER REPORTAGE TV-TABLA

**Peter Hjärne: Vad har Ingvar Oldsberg gjort för ont?**

Publicerat 24 januari 2016 | Uppdaterad 30 januari 2016

Det är inte nostalgiskt och utredningsfientligt att ställa några vassa bevisfrågor, berättar och öppnar, skriver Peter Hjärne om Ingvar Oldsberg.

**I en krönika i förra lördagens GP** resonerade statsvetaren och forskaren Björn Werner om stadsbyggnad i Göteborg och menade att göteborgarnas nostalgiska hinder utvecklingen. Björn Werner tar sin utgångspunkt i GT:s måklistan. Den toppades av Ingvar Oldsberg, "en nostalgisk TV-farbror", som Werner kallar honom. Den Oldsbergiska placeringen är, tycker Werner mena, besväret för den göteborgska utvecklingsfientligheten: "Oldsberg har 2015 som ingen annan förkroppsligat vad som är en urgöteborgsk sanning: i Göteborg skall tiden stå still", skrev Björn Werner.

Han fortsätter: "Men Oldsberg är inte nöjd, och inte heller göteborgarna. Både nostalgins färger har denne riddare redan nästa mål för sin lara: Heden. Sveriges mest stadnära gästgäst nästan räddas åt framtida flannier".

Ingvar Oldsberg är en utmärkt programledare och en fin Göteborgsprofil. Men att han skulle vara etta på en måklistan förvånar mig och säkert också Ingvar Oldsberg. Och som bevis för göteborgarnas föredringsvilja saknar det värde. (För övrigt: Hade Björn Werner i stället utgått från måklistan i den tidning han själv är gästkrönikör i, nämligen GP, hade han funnit Ingvar Oldsberg på

**ETC GÖTEBORG**

**Landets beredskap är bristfällig**  
LEDARE. SANNA SCHILLER. De frivilliga krafterna räcker inte hur länge som helst. Det är många som håller på att ta slut.

NYHETER LEDARE DEBATT KRÖNIKA KULTUR & NÖJE KONTAKT

**REPORTAGE**

2016-01-28 08:42

Catharina Thörn och Katarina Despotovic har ägnat fem år åt att granska kommunens och de privata byggherrarnas agerande i Kvillebäcken.  
Bild: Christian Egefor

**"Gentrifiering är en brutal process"**

I boken "Den urbana fronten" har urbansociologen Catharina Thörn och fotografen Katarina Despotovic djupgranskat förändringen av området Kvillebäcken. Det smutsiga spelet de drar fram visar hur tätt kommunen och kapitalet har suttit i samma båt.

Rekommendera Dela 21

Tweets

svt.se Program Nyheter Sport Barn SVT Play Öppet arkiv Väder TV-tidning SVT på tvn

3 januari

svt Nyheter Väst

Nyheter Lokalt Sport Kultur Opinion Väder

**Första klimatanpassade stadsdelen byggs i Göteborg**

27 januari 1 video - 1 bild

Ulf Kamme (MP) ordf. byggnadsnämnden

Stadsdelen ska byggas för att tåla kraftiga skyfall och översvämning. Foto: Illustration: White Arkitektur

När nya stadsdelen i Frihamnen i Göteborg tar form blir det den första i Sverige som är klimatanpassad. Den ska tåla ett kraftigt regnoväder och översvämningar.

Idag är de flesta av de gamla magasinen i Frihamnen rivna och hamnen ligger öde i väntan på det nya som ska komma, en ny stadsdel som i första etappen ska bestå av 3750 bostäder och 2000 arbetsplatser, tre skolor och ett sjukhus. Här ska också finnas en stadspark och ett allmänt bad intill den redan byggda bastun.

**Märkylan höjs en meter**  
Men problemen med att bygga en stadsdel på lera bara någon meter över havet är många.  
- Egentligen kan man ifrågasätta om det är lämpligt att alls bygga här.

Senaste nytt

- Explosion i Källered
- Färdledare tror att alla vinne skolbussar
- Professor säger bussning elever

Meest list

- Trängselskatten - regering behåller intäkterna
- Hårda vindar - tåg ställs in
- Tyak 16-åring inläst i över

Mest delat

- Trängselskatten - regering behåller intäkterna
- Kriminella gånghäring stort problem även i Göteborg: eskaleras fullständigt
- "Stäng Nordstan"

Titta på

P4 GÖTEBORG  
Karlatornet blir högst i Sverige

Göteborg

Start P4 program A-Ö Tabla Lästistor Arkiv Om... Tipsa!

**Karlatornet blir högst i Sverige**

Publicerat onsdag 20 januari kl 10:14

"Det blir unikt högt för Sverige" (0:50 min)

Karlatornet blir med sina 266 meter högsta huset i Sverige. Bild: Zynka

**Slår allt annat. Karlatornet på Lindholmen - 266 meter upp i luften. - Unikt högt för Sverige, säger Ulf Kamme, (MP) ordförande i Byggnadsnämnden.**

DELA (131)

Mer än 70 våningar och 266 meter högt. Karlatornet blir högsta byggnaden i Sverige - när den enligt planerna är klar 2021, lagom till att Göteborg fyller 400 år.

Det är rejält mycket högre än den nuvarande högsta skyskrapan i Sverige Turning Torso som har 57 våningar och är 190 meter högt.

Karlatornet är en del av ett helt nytt område på Lindholmen med plats för 1600

## Frihamnen

Det är mycket som kretsar kring Frihamnen denna månad. Förutom pressen som kom i och med klimatanpassningen av den blivande stadsdelen så har också Design World (24/1) gjort ett stort reportage om bastun. Med många och vackra bilder skriver de om bastuns utformning och arkitektoniska kvalitéer. Även om Raumblabor står i centrum nämns Bastuprojektet som del i den större 2021-planen, med visionen om en grönare stad närmare vattnet.

Liberalernas Ann Catrine Fogelgren, Jens Adamik och Birgitta Ling Fransson varnar på GP:s ledarsida (25/1) för att Frihamnen riskerar att bli en isolerad ö. Debattörernas kritik handlar främst om att de vill se andra och fler kollektivtrafiklösningar än de som redan är föreslagna. De vill också se en högre exploatering av bostäder. I en replik (1/2) poängterar David Hammarsten (MP), Ulf Kamne (MP), Johannes Hulter (S) och Johan Zandin (V) att det behövs grönytor, och att exploateringsgraden är tillräcklig.

En eventuell flytt av Göteborgs konsthall till Frihamnen, skriver GP om den 26/1. Mikael Nanfeldt, chef för konsthallen, säger att Kajskjul 113 är en lämplig byggnad som har allt som Konsthallen behöver.



Drömmer du om en ny bostad? Till vår Bostads-sajt

eGP Nyhetsbrev Nytt & Nöje Kundenservice Annonsera Prenumerera

**Göteborgs-Posten**

Nyheter Sport Kultur nöje Ekonomi Konsument Bostad Mat & Dryck Krog Guider GP 11

RECESSIONER TV TABLA

### Konsthallen kan flytta till Frihamnen

Publicerad 26 januari 2016

Bild: Bengt Kjellin

**KULTUR NÖJE**

**Frågan om flytt av Göteborgs konsthall rullar vidare. En ny utredning föreslår en placering i Frihamnen eller järnvägen/ Masthuggskajen.**

TILL GP:SE STARTSIDA TIPSA GP

34 0 0 0

Dessa alternativ fanns med även i den förra utredningen, som presenterades för fyra år sedan, men nu har stadsutvecklingsprocessen kommit längre och flera visioner för en framtida stad har antagits. I Vision Ålvstaden tas till exempel om en testarena för nya boendeformer och hur man genom olika pilotprojekt vill se hur staden kan göras tillgänglig för alla.

Ett sådant pilotprojekt skulle Konsthallen kunna vara delaktig i. Det är intressant att vara med i ett tidigt skede när en stadsdel utvecklas, konst kan vara med och påverka. Mycket i dagens konst intresserar sig för stadernas utveckling och demokratifrågor, säger Mikael Nanfeldt, chef för Konsthallen.

Arbetet på Konsthallen har delvis ändrats under de senaste åren, deltagardrivna processer har blivit vanligare. Senaste exemplet är Tryckverkstaden som pågick i december och januari.

Bild: Konsthallen för bostadsprojektet i Frihamnen. Bild: Mikael Nanfeldt

# welcom

## Temporära bostäder

Nyheten om att Älvstranden Utveckling söker aktörer som vill bygga temporära bostäder i Frihamnen fick mycket god spridning. Så gott som alla branschmedier skrev och Ulrika Palmblad Gröön intervjuades bland annat av P4 Göteborg. I intervjun berättar hon att det handlar om piren närmast Hisingen som kommer att bebyggas och att de första bostäderna kommer att vara på plats i år.

Innehållet i artiklarna är genomgående faktaredovisande och överlag skrivna rakt efter pressmeddelandet. Noterbart är att GP inte skrivit något överhuvudtaget om just detta. Kanske fyllde nyheterna om Konsthallen och klimatanpassningen GP:s frihamnskvot denna månad.

The screenshot shows a news article on the P4 Göteborg website. The main headline is "Första lägenheterna i Frihamnen på gång" (First apartments in Frihamnen on the way). Below the headline, it says "Publicerat fredag 29 januari kl 10.19". There is a video player with the title "För nyanlända, studenter, företagsbostäder" (0:59 min). The article features a large architectural drawing of a waterfront development. Below the drawing, it reads: "Visionsskiss frihamnen med bostäder på land och i vattnet. Bild: Älvstranden Utveckling." The main text starts with "Ett stort steg togs i går att bygga 650 tillfälliga bostäder i Frihamnen. Bostäder som". There is a "DELA" button with a count of 0. The article continues with "Så här sa Ulrika Palmblad Gröön fastighetschef det kommunala bolaget Älvstranden Utveckling igår: - Nu har vi gått ut med en så kallad hyresanvisning, där vi bjuder in aktörer att bygga".

On the right side of the page, there is a "Lyssna direkt" (Listen live) section with a P4 Göteborg logo and a "Senaste Nyheter P4 Göteborg" (Latest News P4 Göteborg) section with a "Sänt i P4" (Sent on P4) section. The "Sänt i P4" section lists several programs: "KULTURNYTT I P4" (Kulturnytt i P4 kl 09:03), "MORGON I P4 GÖTEBORG" (Med Ylva Nilsson och Peo Wenander kl 05:59), "VAKEN MED P3 & P4" (Med Isabelle och Peter kl 00:02), "KARLAVAGNEN" (Ordnation motion Igår kl 21:40), "KLARTEXT" (Nyheter på lätt svenska Igår kl 20:55), and "KLARTEXT" (- nyheter på lätt svenska Igår kl 18:55).



## Länklista

**7/1**

<http://www.gp.se/nyheter/reportage/1.2950898-har-ar-goteborgs-100-maktigaste>

**11/1**

<http://www.gp.se/nyheter/goteborg/1.2952865-ytterligare-en-kandidat-hoppar-av>

[http://gbg.yimby.se/2016/01/vad-ville-man-bygga-2015\\_3757.html](http://gbg.yimby.se/2016/01/vad-ville-man-bygga-2015_3757.html)

**15/1**

<http://www.gp.se/nyheter/goteborg/1.2957294-nu-ska-alvstranden-fa-ett-nattliv>

**21/1**

<http://www.gp.se/nyheter/goteborg/1.2963997-alla-ratt-for-karlavagnstornet>

**21/1**

<http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=104&artikel=6350952>

**20/1**

<http://www.gp.se/nyheter/goteborg/1.2963954-linbaneprojektet-narmar-sig-beslut>

**20/1**

<http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=104&artikel=6349364>

**22/1**

<http://www.svt.se/nyheter/regionalt/vast/forstad-klimatanpassade-stadsdelen-byggs-i-goteborg>

**24/1**

<https://www.designworld.se/2016/01/24/raumlabor-bastu-frihamnen-industriell-stil/>

**24/1**

<http://www.gp.se/nyheter/ledare/kronika/1.2966370-peter-hjerne-vad-har-ingvar-oldsberg-gjort-for-ont->

**25/1**

<http://www.gp.se/nyheter/debatt/1.2965959-frihamnen-riskerar-att-bli-en-isolerad-o>

**26/1**

<http://goteborg.etc.se/kultur-noje/gentrifisering-ar-en-brutal-process>

**26/1**

<http://www.gp.se/kulturnoje/1.2969478-konsthallen-kan-flytta-till-frihamnen>

**27/1**

<http://www.gp.se/kulturnoje/1.2970792-bygg-ett-hyreshus-med-dina-vanner>

**28/1**

<http://fastighetstidningen.se/vi-hoppas-pa-innovativa-losningar/>

**28/1**

<http://fastighetsnytt.se/2016/01/temporara-och-flytande-bostader-i-frihamnen/>

**28/1**

[http://www.vartgoteborg.se/prod/sk/vargotnu.nsf/1/bostad,goteborg\\_bygger\\_temporara\\_bostader\\_for\\_flyktingar](http://www.vartgoteborg.se/prod/sk/vargotnu.nsf/1/bostad,goteborg_bygger_temporara_bostader_for_flyktingar)

**28/1**

<http://www.byggkontakt.nu/artikel/%E2%80%8Btemporara-bostader-i-frihamnen-nu-inleds-ansokningsfasen-for-arrendeanvisningen/>

**28/1**

<http://www.mynewsdesk.com/se/aelvstranden-utveckling-ab/pressreleases/temporaera-bostaeder-i-frihamnen-nu-inleds-ansokningsfasen-foer-arrendeanvisningen-1301890>

**29/1**

<http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=104&artikel=6356450>

**29/1**

<http://www.conpot.se/temporara-bostader-ska-byggas-i-goteborg/>

**29/1**

<http://www.fastighetssverige.se/artikel/temporara-bostader-i-frihamnen-19846>

**29/1**

<http://www.byggnyheter.se/2016/01/temporara-bostader-ska-byggas-i-goteborg>

**29/1**

<http://www.fastighetssverige.se/artikel/tolv-svenska-stadsdelar-borjar-anvanda-certifieringsguiden-citylab-action-19822>

**29/1**

<http://fastighetsnytt.se/2016/01/goteborg-klimatanpassar-hel-stadsdel/>

**1/2**

<http://www.etc.se/debatt/bostader-alla-istallet-social-housing>