

Styrelsehandling 6
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer ALV-2025-0024
2025-11-12
Handläggare: Mikael Dolietis, Vd

Vd-rapport styrelsesammanträde 2025-11-12

Omvärldsbevakning oktober 2025

Även oktober har för bolaget varit en lugn period utan större händelser som påverkar oss eller våra projekt. Den globala oron och osäkerheten fortsätter med hårda utspel ifrån stormakterna och effekterna av pågående konflikter. Vi ser även att våra grannländer höjer beredskapen och hur en större osäkerhet breder ut sig bland annat gällande drönerattacker och att detta påverkar både säkerhets- och ekonomiska beslut. Vi vet inte idag hur detta påverkar oss, bara att det kommer att göra det.

Vakanserna fortsätter att öka i storstäderna och vi kämpar hårt för att hålla emot i våra områden.

Antalet konkurser fortsätter att ökat och fler personer blir varslade.

Organisation och personal

Under hösten kommer bolaget påbörja en organisationsöversyn. Vi har arbetat ett år med nuvarande organisation och ser att vi behöver göra anpassningar och förändringar i förhållande till vårt uppdrag samt förändringar i omvärlden. Pågående kompetenskartläggning samt vårt nya förhållningssätt kommer vara ett stöd i detta arbete.

En Stadenövergripande medarbetarundersökning har genomförts för alla förvaltningar och bolag i Staden.

HME -index , Hållbart Medarbetar Index, var för bolaget vid denna mätning 69 jämfört med 2024 då resultatet var 64. Vår målsättning på 75 har vi inte lyckats nå i år, men det är ändå ett tydligt steg i rätt riktning. Vi kommer att arbeta vidare med handlingsplaner och åtgärder för respektive avdelning och enhet. Målet på 75 kvarstår under 2026.

Kommunikation och Strategi

Kommunikation

Ingen ny information.

Strategi

Ingen ny information.

Övrigt

Pågående diskussioner med Stadens förvaltningar

Skeppsbron

Bolaget har fört diskussioner kring fastigheten Skeppsbron en tid, vid senaste mötet den 29/8 beslutades att ta fram olika alternativ för fortsatt arbete och hantering av fastigheten. De olika alternativen ska kompletteras med konsekvensbeskrivningar för respektive part.

Vid möte med Stadens förvaltningar den 27/10 sammanfattades Bolagets och Förvaltningens ståndpunkter samt en översiktlig konsekvensbeskrivning för de 5 alternativ som vi gemensamt ser som möjliga. Ytterligare information och diskussion på mötet.

Frihamnen – utfyllnad av Lundbybassängen

Bolaget har tillsammans med Exploateringsförvaltningen, Stadsbyggnadsförvaltningen och Göteborgs Hamn samverkat för att möjliggöra utfyllnad av Lundbybassängen med muddermassor från projekt Skandiaporten som Göteborgs Hamn tillsammans med Sjöfartsverket ska genomföra. Älvstranden har genomfört en ansökan om miljötillstånd/vattendom för att möjliggöra detta. Avsikten har varit att Exploateringsförvaltningen ska vara den part som driver själva projektet tillsammans med Göteborgs Hamn. Direktörmöte med GBG hamn, Stadsbyggnadsförvaltningen, exploateringsförvaltningen och Älvstranden hållet den 7/10.

Efter besked på mötet om att vi inte kan tillgodoräkna oss muddermassor från Skandiaporten pga tidsskäl samt besked från Exploateringsförvaltningen och Stadsbyggnadsförvaltningen om att man inte har för avsikt att påbörja någon planering av de yttre delarna av Frihamnen inom överskådlig tid, har föranlett att Älvstranden avbryter miljötillståndsansökan. Både Stadens förvaltningar och Göteborgs Hamn är informerade.

Samverkansavtal med Lindholmen Science Park

Bolaget har aviserat att befintligt samverkansavtal mellan Älvstranden och Lindholmen Science Park kommer att sägas upp för omförhandling till kommande årsskifte. Nuvarande avtal är ett tvåårigt avtal som löper till 2026-05-26.

Befintligt avtal samt tilläggsavtal är från 2020/2021 och är till delar inaktuellt i sin utformning. Avsikten är att upprätta ett nytt 1-årigt avtal med rådande förutsättningar och ett tydligare innehåll. Utkast till avtal framtaget och ska behandlas ytterligare.

Lägesrapport Avdelning Markutveckling

Denna rapport redogör för status och väsentliga händelser. Rapporten innehåller de mest prioriterade aktiviteterna och rapporteras per delområde i bilaga 1.

Lägesrapport Avdelning Fastighet

Denna rapport redogör för status och väsentliga händelser. Rapporten innehåller aktuella och prioriterade uppgifter inom avdelning Fastighet. Informationen är uppdelad i Lägesrapport: Fastighet, Förvaltning, Uthyrning samt Projekt i bilaga 2.

Säkerhetsrapport

Enligt bolaget säkerhetspolicy och interna anvisning för säkerhetsarbete, återrapporterar vi i denna rapport de väsentligaste aktiviteterna i vårt säkerhetsarbete. Återfinns i bilaga 3.

Inköp och upphandling

Direktupphandlingar över 50 000 kr

Leverantör	Nettobelopp	Beställningsnamn	Kommentar
Nowa Kommunikation AB	100 000,00 kr	Kampanjer + Google Ads The Yard	Konkurrensutsatt tre leverantörer.
Sandinge Bogsering & Sjötransport AB	250 000,00 kr	sandingepråmar	Ej konkurrensutsatt.

Remisser

Aktuella remisser

- Kungörelse ansökan om tillstånd till vattenverksamhet Kvillebäcken inkommen 25 oktober. Ansökan avser avveckling av 2 st samfälligheter. Vi avstår från att yttra oss då det inte påverkar oss.

Besvarade remisser

- Inga besvarade remisser sedan senaste rapporten.

Bilagor

Bilaga 1. Lägesrapport Avdelning Markutveckling

Bilaga 2. Lägesrapport Avdelning Fastighet

Bilaga 3. Säkerhetsrapport - Inget nytt att rapportera

Bilaga 1. Lägesrapport Avdelning Markutveckling – Oktober 2025

Rapportens omfattning och struktur

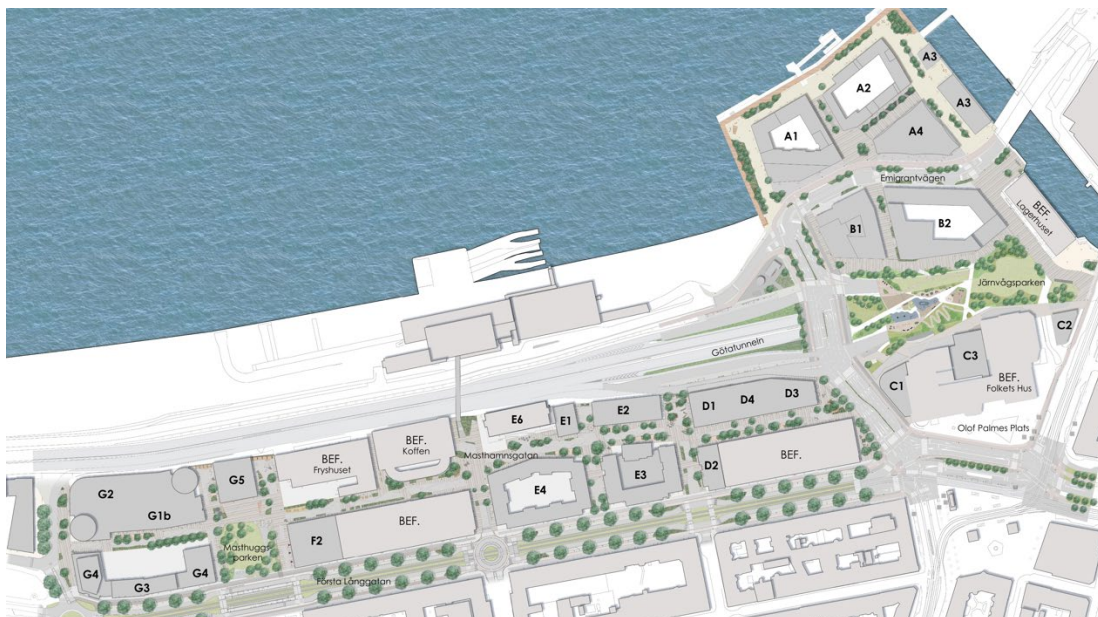
Denna rapport innehåller aktuella och prioriterade frågor i projektverksamheten för markutveckling månadsvis. Informationen är uppdelad i geografiska områden.

Masthuggskajen

Utbyggnad kvarter

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

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



Illustrationsplan Masthuggskajen 2023-11-24.

Kommande viktig händelse: Arbete pågår med marköverlåtelse av byggrätt G3 och G4 till Förvaltnings AB Framtiden. Överlåtelseavtal planeras färdigställas Q2 2026.

Viktig händelse: Framtiden byggtutveckling och Poseidon har sedan tidigare en överenskommelse med Älvstranden Utveckling om förvärv av byggrätt G6. Processen har startats upp igen då överlåtelseavtal och byggnationen planeras att ske parallellt med G3 och G4.

Viktig händelse: Konsortiets styrgrupp beslutade i oktober om justerad konsortieorganisation som kommer att fasas in när underbyggnaden av Halvön färdigställs. Detta

innebär att arbetsgruppen för Halvön avvecklas och ärenden kommer i stället att lyftas i konsortiets arbetsgrupp och styrgrupp. Styrgruppen för halvön finns kvar så länge entreprenad för underbyggnaden pågår och om behov finns.

Halvön

Projektet för underbyggnad av Halvön är i sitt slutskede och slutbesiktningar är planerade innan årets slut. Tömningen av vattnet i den avslutande delen har slutförts utan väsentliga avvikelser.

Avvikelse: Enligt senaste produktionstidplan kommer stora delar av entreprenaden att färdigställas 2025-12-18 jämfört med gällande kontraktsdatum 2025-10-16.

Viktig händelse: Exploateringsförvaltningens entreprenör PEAB har meddelat att de avbrutit arbetet med ledningsförläggning och vägarbete då de inte får kontinuerlig framdrift på grund av Aarsleffs försening. Detta får i sin tur konsekvenser för kommande utbyggnad på och kring Halvön.

Kommande viktig händelse: Först efter godkänd slutbesiktning kan projektet säkerställa tider för exploateringsförvaltningen/PEABs arbeten och efterföljande byggstartar för kvarteren på Halvön. Produktionsstart för B2 garaget är i nuläget förskjuten till Q3 2026.

Avvikelse: Älvstranden Utveckling har upptäckt kvalitetsbrister i betong-fyllningen i stålrörspålarna för kvarter Global business Gate. Omfattningen är inte helt klarlagd, men detta kommer att påverka sluttiden för entreprenaden för denna del.

Åtgärd: Vid särskild förbesiktning 2025-06-26 konstaterades att detta är ett fel som Aarsleff är ansvarig för. Aarsleff delar inte uppfattningen och har därför begärt överprövning av besiktningen. Överprövningsprocessen pågår och kan i sin tur påverka färdigställande och slutbesiktning ytterligare liksom efterföljande arbeten på Halvön.

Viktig händelse: Slutbesiktningen 2025-10-16 avseende allmän plats avbröts av besiktningsman, då kontraktsarbetet bedömts som ej färdigställt.

Avvikelse: Slutbesiktning av huvuddelarna har flyttats fram då utsedd besiktningsman blivit sjukskriven, vilket påverkar tidplanen.

Åtgärd: Ett intensivt arbete pågår med att finna en ersättare för besiktningsmannen.

Viktig händelse: Aarsleff har beslutat att riva den felgjutna skalväggen för kvarter Global Business Gate vilket får tidsmässig påverkan. Aarsleff har meddelat att arbetet skall vara klart 2026-02-18.

Viktig händelse: Journalist på Göteborgs Posten har granskat Halvön vilket resulterade i en artikel 2025-10-13. Artikeln upplevdes som saklig och korrekt.

Underjordiskt parkeringsgarage B2

Detaljplanen för Masthuggskajen förutsätter ett underjordiskt garage (B2). Älvstranden Utveckling upphandlar totalentreprenör för byggnation av garage och grundläggning av hela B2 kvarteret. Halvöns färdigställande är en förutsättning för genomförandet av garaget.

Viktig händelse: Samtliga inkomna anbud har utvärderats. Tilldelningsbeslut fattades 2025-10-24 och har kommunicerats. Utsedd entreprenör är Skanska Sverige AB.

Viktig händelse: Ett tilläggsavtal till Samverkansavtal med Stena fastigheter och Riksbyggen ekonomisk förening undertecknades 2025-10-23.

Kommande viktig händelse: Startmöte med entreprenör avseende projektering och framtagande av kostnadskalkyl planeras i november.

Skeppsbron

Skeppsbron

Staden arbetar med ett reviderat stadsutvecklingsförslag med syfte att påbörja arbetet med ny detaljplan. Älvstranden Utveckling bistår i arbetet som markägare och för att klargöra Älvstrandens roll förs diskussioner med exploateringsförvaltningen om överlåtelse av bolagets mark på Skeppsbron.

Packhusplatsen

Staden arbetar med ett reviderat stadsutvecklingsförslag med syfte att påbörja arbetet med ny detaljplan. Älvstranden Utveckling för diskussioner med exploateringsförvaltningen om överlåtelse av bolagets mark alternativt om bolaget ska delta i detaljplanearbetet.

Eriksberg

Inre Dockan

Kommande viktig händelse: Detaljplanearbetet förväntas starta Q1 2026. Staden ser nu över om en ny, angränsande planbeskedsansökan från Svenska hus kan ingå i samma detaljplan.

Avvikelse: Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ytterligare en alternativ struktur för Inre Dockan som kraftigt avviker från bolagets ursprungliga planansökan. Den nya strukturen innebär att en stor del av Älvstranden Utvecklings mark föreslås användas för spårväg och hållplatsläge och bolagets andel av byggrätterna har kraftigt minskat.

Åtgärd: Älvstranden Utveckling har meddelat stadsbyggnadsförvaltningen att bolaget inte ser något projekt om strukturen utformas enligt det senaste alternativet.

Säterigatan

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

Viktig händelse: I september påbörjade Nordr byggnation av 96 lägenheter.

Celsiusgatan

Projektering och utbyggnad av allmän plats pågår. Bolaget bevakar sina intressen kopplat till åtagandet att finansiera utbyggnaden av allmän plats. Diskussioner förs om planändring i östra delen.

Viktig händelse: AF/Aspelin & Ramm har överklagat Egnahemsbolagets bygglov till Mark- och Miljödomstolen. Detta innebär ytterligare försening av Egnahemsbolagets byggnation med 6-12 månader vilket påverkar bolagets planerade försäljning av kvarvarande byggrätt som idag arrenderas, samt färdigställande av utbyggnaden av detaljplanen.

Lindholmen

Planprogram Lindholmen

Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar med ett planprogram för Lindholmen där bolaget deltar som markägare. Staden har skjutit fram samrådet från juni 2024 till Q1 2026. Att planprogrammet kommer ut på samråd är betydelsefullt för det fortsatta arbetet med detaljplaner och genomförande i området.

Viktig händelse: Stadsbyggnadsförvaltningen har inom planprogrammet initierat ett gemensamt skissarbete tillsammans med fastighetsägare på Södra Lindholmen där bolaget deltagit. Skissarbetet är nu färdigt och inarbetat i pågående planprogramsarbete för Lindholmen. Slutrapporten är färdigställd.

Propellern

Ett projekt har startats för Propellern-området på norra Lindholmen där ett fördjupat arbete med kalkyl och skisser pågår inför en eventuell planansökan.

Viktig händelse: Stadsbyggnadsförvaltningen har meddelat att staden planerar att hantera projektet som ett så kallat "mixed-mark projekt", vilket innebär att staden tar fram ett stadsutvecklingsförslag. Staden önskar ingen planansökan från Älvstranden Utveckling. Dialog om bolagets framtida planansökningar lyfts till direktörsnivå.

Kommande viktig händelse: Ett avtal ska tecknas mellan fastighetsägarna i området angående fördelningsprinciper av BTA i området och arbetet är initierat. Utredning pågår kring bolagets deltagande i kommande planarbete alternativt en försäljning av fastighetsinnehavet.

Lindholmsplatsen

Viktig händelse: Detaljplanen var ute på samråd under augusti/september och projektet lämnade in samrådssvaret 2025-09-22.

Viktig händelse: Stadsbyggnadsförvaltningen har tidigare meddelat att detaljplanen går ut på granskning när planprogrammet för Lindholmen är antaget, vilket planeras till augusti 2026. Stadsbyggnadsförvaltningen har i oktober meddelat att de nu planerar för granskning av detaljplanen först i Q1 2027.

Viktig händelse: En arkitekt har i september handlats upp för omarbetning av det framtagna gestaltningsprogrammet enligt önskemål från staden. Möten för skissarbete tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen har bokats.

Lindholmshamnen

Restaurangbyggnaden på torget har dragit ut på tiden. I övrigt är byggnationen klar och arbete pågår med relationsritningar, åtgärder från besiktningar samt överlämning av färdigställda etapper och konstverk till staden.

Kommande viktig händelse: Aktören för restaurangen som ska uppföras på bryggdäcket har ansökt om bygglov med förhoppning om byggstart under 2025. Aktören har inte löst parkeringar för sitt bygglov och bolaget ser över möjligheten att erbjuda en lösning inom varvsområdet.

Viktig händelse: 2025-10-03 hölls ett lunchseminarium där resultat och erfarenheter från Lindholmshamnen delades med bolagets anställda.

Detaljplan Regnbågsgatan

Viktig händelse: Detaljplanen var ute på samråd under augusti/september och projektet lämnade in samrådssvaret 2025-09-26. I svaret inkluderades bolagets beslut att Pannverkstaden, som var tänkt som idrottshall, inte längre ska ingå i detaljplanen.

Kritisk aktivitet: Stadsbyggnadsförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen planerar för en dialog med idrott- och föreningsförvaltningen, för att undersöka möjligheten att lösa skolans idrottsfunktion i Lundbystrandshallen.

Detaljplan Plejadgatan

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

Viktig händelse: Ett utkast till Letter of intent, LOI, mellan bolaget, exploateringsförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen är framtaget inför ett förvärv.

Kommande viktig händelse: Stadsbyggnadsförvaltningen planerar samråd för detaljplanen i Q4 2025. Samrådsbeslutet bordlades i Stadsbyggnadsnämnden i oktober på grund av bristande friyta. Ärendet lyfts åter i nämnden 2025-11-18.

Detaljplan Gång- och cykelbro

Viktig händelse: Stadsbyggnadsnämnden beslutade om granskning av detaljplanen i oktober i nämnden.

Kommande viktig händelse: Granskning av detaljplan planeras under november-december med senaste svarsdatum 2026-01-07.

Frihamnen

Planprogram Frihamnen

Viktig händelse: Utfyllnaden av Lundbyhamnen genomförs ej i närtid. En konsekvensanalys kommer att göras inom projektet både vad gäller de byggrätter som påverkas samt eventuell brist på friyta.

Viktig händelse: Stadsbyggnadsförvaltningen kom i april 2025 med ett första utkast på volymer inom ramen för strukturplanen, där andel bostäder, kontor med mera framgår. Älvstrandens bedömning är att andelen bostäder av total BTA behöver öka, för att säkerställa exploateringsekonomi i balans för Frihamnen som helhet. En styrande parameter för ökad exploatering är friyta. Älvstranden för en dialog med stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen och är delaktigt i arbetet med planprogrammet.

Kommande viktig händelse: I slutet av november förväntas staden presentera en utveckling av strukturplan med tillhörande ekonomisk förstudie. Utkastet kommer sedan att stämmas av med involverade parter.

Utfyllnad Lundbyhamnen

Bolaget lämnade i oktober 2024 in tillståndsansökan för vattenverksamhet och miljöfarlig verksamhet i samband med utfyllnad av Lundbyhamnen och omledning av Kvillekanalen till Mark- och Miljödomstolen.

Viktig händelse: Älvstranden Utveckling återkallade tillståndsansökan från Mark och Miljödomstolen 2025-10-17. På grund av olika yttre omständigheter har bolaget låtit avbryta tillståndsansökan om utfyllnad av Lundbyhamnen. Staden menar att de har för avsikt att fullfölja inriktningen om en utfyllnad, men att detta kommer ske i ett betydligt senare skede, bortom 2050 och först efter att större delen av inre Frihamnen är utbyggt.

Bilaga 2. Lägesrapport Avdelning Fastighet

Rapportens omfattning och struktur

Denna rapport innehåller aktuella och prioriterade uppgifter inom avdelning Fastighet. Informationen är uppdelad i Lägesrapport:

Fastighet, Förvaltning, Uthyrning samt Projekt

Lägesrapport Avdelning Fastighet

Ingen ny information.

Viktiga händelser

Ingen ny information.

Kommande viktiga händelser

Ingen ny information.

Uthyrning/Förvaltning

Vår enhet Förvaltning/Uthyrning är nu äntligen på plats.

Vår nya enhetschef Magnus Andersson har landat och blivit väl omhändertagen i organisationen.

Ny områdesfördelning inom förvaltning är sjösatt och kommer vara aktiv från 1 november.

Stort fokus läggs nu på sälj och framtida uthyrningar.

Fortsatt fokus på ny uthyrning och omförhandlingar.

Vi har idag stora leads gällande förhyrning av Pannverkstaden samt plåtverkstaden.

OM detta blir verklighet innebär det stor påverkan på bolagets ekonomi samt uthyrningsgrad.

Vi håller tummarna...

Viktiga händelser

Vassen projektet

Idag den 27/10 fick vi reda på att kunden erhållit bygglov.

Nu kan vi äntligen säkerställa att detta spännande projekt blir verklighet.

Projekt

Vår nya enhetschef Tania Jadaan är på plats i november.

Arbetet med att leverera mer kraft till Götaverken pågår intensivt.

Arbetet med att byta ut golv i Idrottshallen etapp ett är nu avslutat. Slutbesiktning inom kort.

Nästa år hanterar vi etapp två, bytet av nästa golvyta.

Vi är nu i slutskedet gällande hantering av 2025 års underhållsplaner.

För att säkerställa trygghet och trivsel inom våra områden fokuserar vi nu på olika belysningsprojekt.

Övrigt

Ingen ny information.

Bilaga 3. Säkerhetsrapport

Efter noggrann uppföljning av den senast publicerade säkerhetsrapporten så finner säkerhetsansvarige att inget i sig har förändrats avseende bolagets säkerhetsläge.