

Styrelsehandling 11
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer ALV-2025-00855
Datum för styrelsesammanträde 2025-12-15
Handläggare Ted Lärnhem, Avdelningschef Fastighet

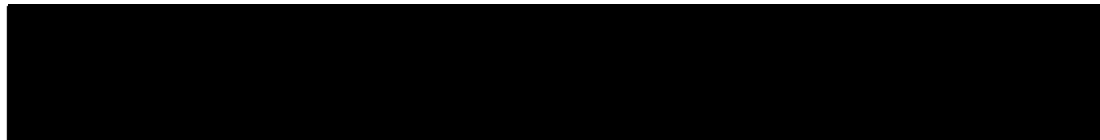
Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling.
Bolaget bedömer att det i styrelsehandlingen finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@alvstranden.goteborg.se

Informationsärende – eventuellt kommande projekt i del av Pannverkstaden

Sammanfattning

Pannverkstaden är en av byggnaderna som ligger på den stora varvsfastigheten Lundbyvassen 4:6. Pannverkstaden består bland annat av flera stora verkstadshallar, där den största hallen varit vakant sedan juni 2020 alltsedan Valmet lämnade lokalerna.

Olika försök har gjorts med att hitta intressenter för lokalerna, men dessa försök har fallit, antingen på grund av oförenlighet med detaljplanens ändamål eller andra orsaker.



Den tecknade avsiktsförklaringen innehåller tre etappindelningar. Förstudien i Etapp 1 är i dagsläget i stort sett färdigställd.

Projektet består av att bygga en modulbyggnad i två våningar inne i delar av den stora hallen. Modulbyggnaden beräknas få en LOA på 3 650 kvm och förutom den önskas en yta om 2 000 kvm förhyras inne i byggnaden. I modulbyggnadens första våning kommer lokaler för laboratorier, teknik, omklädningsrum etc att förläggas och på plan 2 där det är möjligt att skapa dagsljus, planeras kontor.



Den övergripande tidplan som tagits fram i förstudien pekar på en inflyttning 2028.

Lokalerna har stått tomma och utan intäkter i över fem år och varit mycket svåra att hyra ut. Denna inhyrning skulle både ge intäkter samt skapa liv och rörelse i området. Intressentens verksamhet bedöms vara mycket intressant och bidrar till utvecklingen av Lindholmen Innovation District.

Den bedömda marknadshyran är hög för Lindholmen och om vi inte kommer överens med intressenten, finns risk för att lokalerna fortsatt blir vakanta. Kostnadsuppskattningen är gjord i tidigt skede i en gammal och sliten byggnad. Det finns risk att oförutsedda kostnader kan dyka upp under kommande projektering och utförande.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet. Det är en måttlig investering som ligger inom bolagets ordinarie verksamhet.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Lokalerna i Pannverkstaden har varit vakanta under lång tid och inte inbringat några intäkter. Om projektet blir av kommer uthyrningen ge intäkter under lång tid.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Att nyttja redan byggda strukturer som görs i detta projekt är ett bra sätt att minska klimatavtrycket och hushålla med resurser.

Bedömning ur en social dimension

Att fylla dessa lokaler med verksamhet kommer bidra till att öka tryggheten i området och skapa mer liv och rörelse i den östra delen av Lindholmen.

Samverkan

Partssamverkan eller information har inte skett med de fackliga organisationerna.

Samverkan med andra aktörer beskrivs under rubriken "Sammanhang".

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Bilagor

-

Ärendet

Detta är en information till styrelsen om ett eventuellt kommande projekt i del av Pannverkstaden på fastigheten Lundbyvassen 4:6.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Pannverkstaden är en av byggnaderna som ligger på den stora varvsfastigheten Lundbyvassen 4:6. Pannverkstaden består bland annat av flera stora verkstadshallar, där den största hallen varit vakant sedan juni 2020 alltsedan Valmet lämnade lokalerna.

Olika försök har gjorts med att hitta intressenter för lokalerna, både olika sportanläggningar och andra mer industriella verksamheter som utveckling av batterier, men dessa försök har fallit antingen på grund av oförenlighet med detaljplanens ändamål eller andra orsaker.

En grundlig förstudie har gjorts för att pröva en lokalanpassning till så kallade kombilokaler och en enklare restaurang under år 2022-2023. Bolaget valde då att inte gå vidare med åtgärder efter förstudien.



I oktober 2025 tecknades en avsiktsförklaring gällande hyresavtal mellan parterna.

Ärendets historik

- 2022-06-21 beviljades 2 mnkr av ledningsgruppen för en förstudie av den stora vakanta hallen i Pannverkstaden. 1,24 mnkr upparbetades under förstudien.
- 2025-10-08 beviljade Avdelningschef Fastighet 250 tkr till förstudie för intressentens etablering.

Sammanhang

Pannverkstaden ligger i ett sammanhang som utvecklats med etableringen för Geelys verksamhet samt ett hotell, pågående detaljplan för Regnbågsgatan, ny färjehållplats Lundbystrand samt ny spårväg som öppnar i december med spårvagnshållplatsen Pumpgatan på gångavstånd.

Dialog har hållits med bygglovsavdelningen på Stadsbyggnadsförvaltningen kring möjligheter att skapa ljusinsläpp i Pannverkstadens fasader.

Projektet

Avsiktsförklaring

Den tecknade avsiktsförklaringen innehåller tre etappindelningar. Etapp 1 berör en förstudie för att utreda förutsättningarna för projektets genomförande. Etapp 2 är beroende av resultatet av förstudien, men avsikten är att besluta om och genomföra en fördjupad projektering. Etapp 3 genomförs om parterna kan enas om förutsättningarna för Projektets genomförande och ska utmynna i att parterna ingår ett bindande hyresavtal.

Förstudien i Etapp 1 är i dagsläget i stort sett färdigställd.

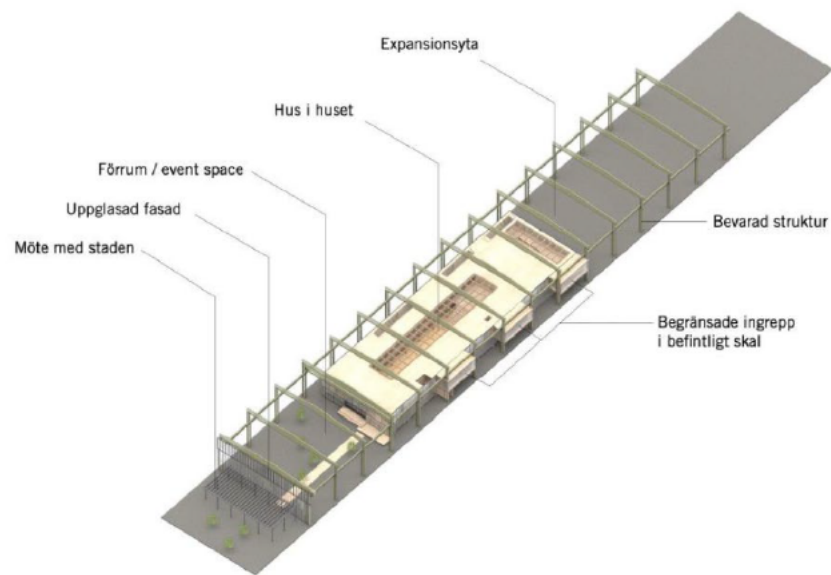
Omfattning

Projektet består av att bygga en modulbyggnad i två våningar inne i delar av den stora hallen. Modulbyggnaden beräknas få en LOA på 3 650 kvm och förutom den önskas en yta om 2 000 kvm förhyras inne i byggnaden mot öster. I ett senare skede kan eventuellt ytor expanderas och förhyras mot väster, men kostnader för åtgärder och lönsamhetsbedömning baseras på nämnda ytor.

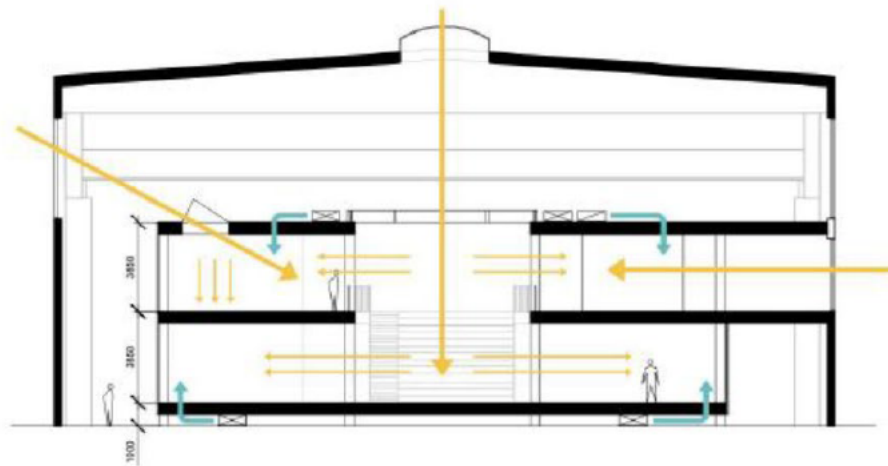
I modulbyggnadens första våning kommer lokaler för laboratorier, teknik, omklädningsrum etc att förläggas och på plan 2 där det är möjligt att skapa dagsljus, planeras kontor.



Figur 1 Planritning över aktuell lokal i Pannverkstad med modulhus inritat. Gaveln till vänster vetter mot öster och Frihamnen. Röd markering visar plangränsen i samrådsskedet för DP Regnbågsgatan.



Figur 2 Illustration av "hus i hus" i vakant yta i Pannverkstaden



Figur 3 Sektion av modulbyggnad som visar planerade ljusinsläpp i den befintliga byggnaden

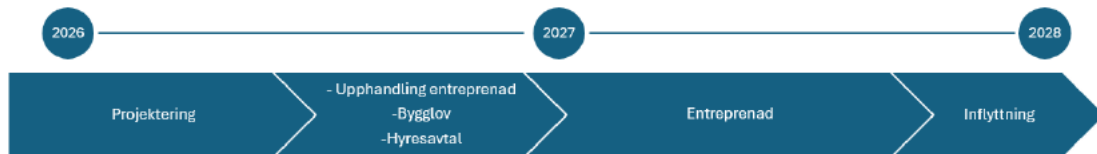
Ekonomi





Tidplan

En övergripande tidplan har tagits fram i förstudien, som pekar på en inflyttning 2028.



Möjligheter

- Lokalerna har stått tomma och utan intäkter i över fem år och varit mycket svår att hyra ut. Denna inhyrning skulle både ge intäkter samt skapa liv och rörelse i området.
- Intressentens verksamhet bedöms vara mycket intressant och bidrar till utvecklingen av Lindholmen Innovation District.
- Intressentens verksamhet bedöms vara förenligt med det Ramverk som gäller för industriplanen på Götaverksområdet.
- Dialog har hållits med Stadsbyggnadsförvaltningen om de fasadförändringar som behöver göras och de bedömer det som fullt möjligt att öppna upp Pannverkstadens fasader för ljusinsläpp.

Risker

- Den bedömda marknadshyran är hög för Lindholmen och om vi inte kommer överens med intressenten, finns risk för att lokalerna fortsatt blir vakanta. Nedlagda kostnader för Etapp 1 blir då en förgäveskostnad.
- Kostnadsuppskattningen är gjord i tidigt skede i en gammal och sliten byggnad. Det finns risk att oförutsedda kostnader kan dyka upp under kommande projektering och utförande.
- Delar av berörd lokal finns med inom plangränsen för samrådshandlingen för DP Regnbågsgatan, men bolaget har inkommit med synpunkter på förslaget och tydligt motsatt sig det.
- Etableringen förhindrar en eventuell möjlighet till att skapa nya byggrätter på den del av Pannverkstaden som nu berörs, tidigare än den avskrivningstid på 30 år som är bedömd.

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Lokalerna i Pannverkstaden har varit vakanta under lång tid och inte inbringat några intäkter. Om projektet blir av kommer uthyrningen ge intäkter under lång tid.

Ekologisk dimension

Att nyttja redan byggda strukturer som görs i detta projekt är ett bra sätt att minska klimatavtrycket och hushålla med resurser.

Social dimension

Att fylla dessa lokaler med verksamhet kommer bidra till att öka tryggheten i området och skapa mer liv och rörelse i den östra delen av Lindholmen.