

Styrelsehandling 8
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer ALV-2025-0855
Datum för styrelsesammanträde 2026-02-06
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

Beslutsärende – projektering av projekt i del av Pannverkstaden

Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden AB godkänner en investering om ■■■■■ mnkr exklusive moms för projektering för att uppföra en invändig byggnad samt övriga nödvändiga åtgärder i del av Pannverkstaden, Lundbyvassen 4:6.

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.

Nu har bolaget en intressent som är ett innovativt svenskt bolag grundat 2015 som specialiserar sig på sportnäringsprodukter. Intressenten önskar förlägga sitt nya huvudkontor med lab- och tekniklokaler till Pannverkstaden. I oktober 2025 tecknades en avsiktsförklaring gällande hyresavtal mellan parterna.

Den tecknade avsiktsförklaringen innehåller tre etappindelningar. Förstudien i Etapp 1 är färdigställd och ärendets framställan gäller ett äskande om ■■■■■ mnkr för projektering för att kunna genomföra Etapp 2.

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.



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 skett 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

Ärendet gäller ett beslut om investeringsmedel för projektering av en ombyggnad av del av Pannverkstaden för ett innovativt svenskt bolag.

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.

Nu har bolaget en intressent som är ett innovativt svenskt bolag grundat 2015 som specialiserar sig på sportnärlingsprodukter och är främst kända för sitt hydrogelteknologi som möjliggör ett högt kolhydratintag utan magproblem. Företagets produkter används av elitidrottare men även motionärer över hela världen. De är också sponsor och leverantör av sportdryck till Göteborgsvarvet. Intressenten önskar förlägga sitt nya huvudkontor med lab- och tekniklokaler till Pannverkstaden.

I oktober 2025 tecknades en avsiktsförklaring gällande hyresavtal mellan parterna och i januari 2026 avslutades förstudien för projektet.

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. Dessa kostnader är avskrivna.
- 2025-10-08 beviljade Avdelningschef Fastighet 250 tkr till förstudie för intressentens etablering. Utfall är till dags datum 320 tkr, varav 75 tkr är intern projektledartid.
- 2025-12-15 Informationsärende till styrelsen om eventuellt kommande projekt i Pannverkstaden.

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 öppnade i december med spårvagnshållplatsen Pumpgatan på gångavstånd.

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

Bolagets bedömning

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 nu färdigställd och visar att den planerade byggnationen i Pannverkstaden är tekniskt genomförbar utifrån dagens kunskap. Byggnaden bedöms därför kunna anpassas för intressentens verksamhet.

Etapp 2 berör fördjupad projektering och framtagande av förfrågningsunderlag för entreprenadupphandling. För etapp 2 skall ett tilläggsavtal tecknas med intressenten. Avsikten är att tilläggsavtalet skall tecknas inom kort, målet är innan januari månads utgång.

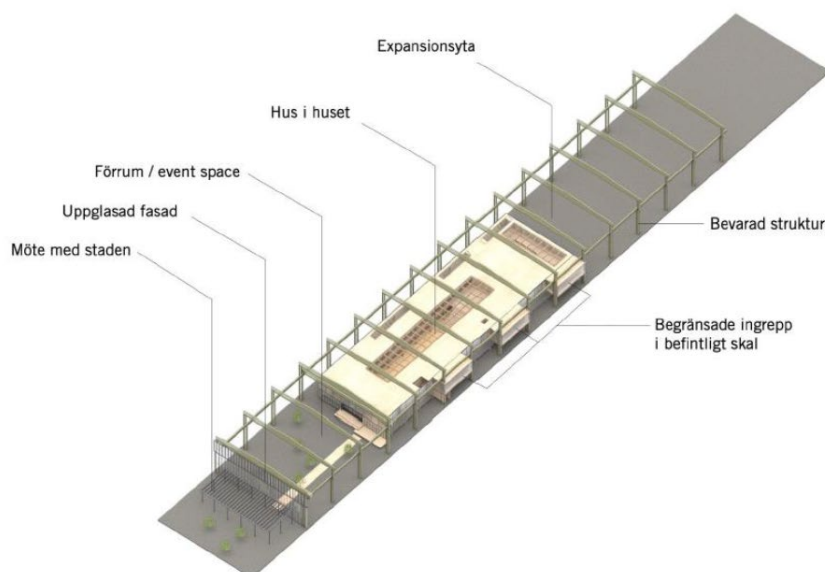
Omfattning

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.

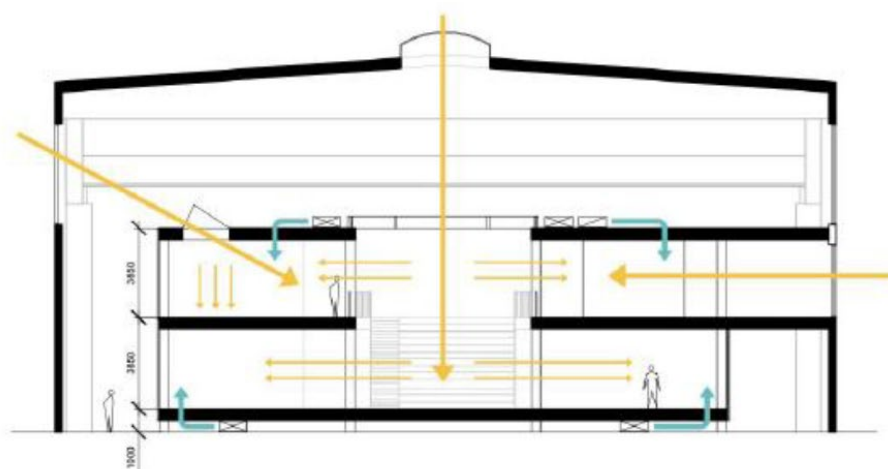
I modulbyggnadens första våning kommer lokaler för laboratorier, teknik, omklädningsrum etc att förläggas och på plan 2 där det är möjligt att skapa dagsljus, planeras kontor.



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

Byggteknisk genomförbarhet

Förstudien visar att projektet är tekniskt genomförbart. Den invändiga paviljongen kan uppföras utan markingrepp och byggnaden klarar de planerade installationerna. Det finns ett antal viktiga frågor som behöver hanteras i den kommande projekteringen och dessa berör;

- Brand – Utrymningslösningar, brandkrav mm. Användningen av intressentens önskade "Event Space".
- Konstruktion – Geotekniska undersökningar och kontroller av befintlig platta, fundament och lastvägar.
- VVS – Status och verifierad kapacitet på befintliga ledningar.

Ekonomi



Moms

Intressenten är momspliktig, varför projektets åtgärder bör kunna göras med fullt momsavdrag.



Indexreglering

Kommande hyresförslag kommer att indexregleras till 100%.

Tidplan

Nedanstående översiktliga tidplan avser hela projektet. Etapp 2 som denna framställan avser berör Q1-Q3 2026 fram tills parterna ingår hyresavtal.

- **Q1 – Q2 2026** – Framtagande av FFU.
- **Q2 2026** – Bygglov för att genomföra Projektet söks.
- **Q2 2026** – Upphandling entreprenad, som villkoras av ingånget hyresavtal.
- **Q3 2026** – Älvstranden presenterar en hyresoffert för Lokalen.
- **Q3 2026** – Parterna ingår hyresavtalet.
- **Q3 2026** – Entreprenadavtal för genomförande av Projektet ingås
- **Q3 2026 – Q2 2027** – Entreprenaden genomförs.
- **Q2 2027** - Preliminärt tillträde till lokalen.

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

- [REDACTED]
- Tidplanen är mycket snäv för att försöka tillmötesgå intressentens önskemål, det finns risk för tidsförskjutningar om något oförutsett inträffar.
- I projekteringen behöver fortsatt frågor avseende brand, konstruktion och VVS utredas. Dessa utredningar kan få påverkan på valda lösningar i projektet.
- 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.

[REDACTED]

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.