

Styrelsehandling 9
Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer ALV-2026-00053
2026-02-06
Handläggare: Anders Ydreskog, Projektchef

Informationsärendet – Status Halvön

Sammanfattning

Projektet för underbyggnad av Halvön är i slutskedet och slutbesiktningar pågår.

Överlämning av allmän plats (huvuddel 1–2) samt kvarteren A1 och A2 (huvuddel 3–4) planeras till Q1 2026. Prognosen för överlämning av kvarteren A3–A4 (huvuddel 5) är osäker till följd av konstaterade fel vid förbesiktning i juni 2025. Entreprenören Aarsleff bestrider ansvar och har begärt överbesiktning. Huvuddel 5 kan inte godkännas innan överbesiktningsnämndens utlåtande föreligger och eventuella väsentliga fel avhjälpes.

Den pågående överbesiktningen påverkar tidplanen för färdigställande av huvuddel 5 och medför risk för påverkan på efterföljande arbeten inom området. Samtidigt planerar Exploateringsförvaltningen att påbörja uppbyggnaden av allmän platsmark under vecka 8, med etappvis ianspråktagande av underbyggnaden. Byggnation av kvarteren A1 planeras att starta under Q2 2026, A2 under Q4 2026.

Älvstrandens projektorganisation fokuserar under Q1–Q2 2026 på överlämning av möjliga delar samt förberedelser inför en kommande tvist. Krav på vite och skadestånd har riktats mot Aarsleff. Genom gällande kvartersentreprenadavtal och tillämpning av back-to-back-principen föreligger i nuläget inga anspråk mot Älvstranden från kvartersägarna.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Projektets prognos håller sig inom av styrelsen beslutat intervall. Per årsbokslutet 2025 har projektets riskreserv ökat för att ta höjd för potentiella krav som kan komma att riktas mot bolaget

Expedieras

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

Ärendet

Beskrivning av ärendet

Projektet för underbyggnad av Halvön är i sitt slutskede och slutbesiktningar pågår.

Processen för överlämning av allmän plats (huvuddel 1-2) till Stadsmiljöförvaltningen pågår parallellt likväl som process för överlämning av kvarteren A1 och A2 (huvuddel 3-4).

Överlämning planeras till Q1 2026. Prognos för överlämning av kvarteren A3-A4 (huvuddel 5) är i dagsläget osäker och svårbedömd.

Vid särskild förbesiktning 2025-06-26 konstaterades fel i huvuddel 5 som bedöms vara Aarsleffs ansvar. Aarsleff delar inte denna bedömning och har därför begärt överprövning av besiktningen. Överprövningsprocessen pågår påverkar tiden för färdigställande och slutbesiktning, liksom efterföljande arbeten på Halvön, då området är föremål för överprövning. En överprövningsnämnd har tillsatts och vecka 23-24 är reserverat för överprövningsnämndens avslutande sammanträde. Huvuddel 5 kommer inte att godkännas innan överprövningsnämndens utlåtande erhållits eventuella väsentliga fel avhjälpes.

Tabell 1 – Översikt huvuddelar, kvartersbenämning, mottagare och status

Huvuddel	Kvarter/APM	Mottagare	Status
1	APM	Stadsmiljöförvaltningen	Slutbesiktning 260129 Överlämning pågår
2	APM	Stadsmiljöförvaltningen	Godkänd Överlämning pågår
3	A1	Stena fastigheter	Godkänd Överlämning förbereds
4	A2	Stena fastigheter / Riskbyggen	Godkänd Överlämning förbereds
5	A3-A4	Global business Gate	Slutbesiktning v8 2026

För den fortsatta byggnationen på halvön planerar Exploateringsförvaltningen att påbörja uppbyggnaden av den allmänna platsmarken under vecka 8. Halvöns underbyggnad kommer etappvis att tas i anspråk av exploateringsförvaltningens entreprenör, PEAB. Nya emigrantvägens sträckning samt möjliggörande för fortsatta kvarterbyggnation av A1 och A2 kommer att prioriteras då dessa arbeten är en förutsättning för att kvartersmarken ska ses som överlämnad (i enlighet med kvartersentreprenadavtalet mellan kvartersinnehavarna och Älvstranden). Byggnation av kvarter A1 planeras att påbörjas under Q2 2026, A2 under Q4 2026. Kvartersägarna av A1 (Stena fastigheter) och A2 (Riksbyggen/Stena fastigheter) har upphandlat Skanska för byggnationen.

På arbetsplatsen pågår för närvarande arbeten med att dra spont runt huvuddel 5 och placera länkplattor mot kvartersmarken, att utföra åtgärder av avvikelser noterade i slutbesiktningsprotokoll samt genomförande av generella avslutande aktiviteter. Under Q1-Q2 2026 kommer Älvstrandens projektorganisation att ha fullt fokus på överlämning av de delar som är möjliga att lämna över samt parallellt förbereda för en kommande tvist. Älvstranden har riktat krav på vite och skadestånd mot Aarsleff.

Gentemot konsortieparterna, det vill säga kvartersägarna till kvarteren A1–A4, finns kvartersentreprenadavtal som reglerar de delar som ingår i Aarsleffs entreprenad. Genom dessa avtal, samt enligt den så kallade back-to-back-principen, har kvartersägarnas uttalade

anspråk överförts till Aarsleff. Några anspråk riktade mot Älvstranden föreligger således inte för närvarande.

Ärendets historik

Ärendet har varit uppe flertalet gånger utifrån flera perspektiv. Ärendet har löpande avrapporterats i samband med VD-rapporten.

Bolagets bedömning

Ekonomi

Projektets prognos håller sig inom av styrelsen beslutat intervall. Per årsbokslutet 2025 har projektets riskreserv ökat för att ta höjd för potentiella krav som kan komma att riktas mot bolaget.

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Projektets prognos håller sig inom av styrelsen beslutat intervall. Per årsbokslutet 2025 har projektets riskreserv ökat för att ta höjd för potentiella krav som kan komma att riktas mot bolaget.

Ekologisk dimension

Bolaget gick som första aktör inom Göteborgs Stad ut och ställde krav på att Trafikverkets klimatkalkyl skulle nyttjas (2022). Ett tak för CO2 infördes i förfrågningsunderlaget. Även om de sista beräkningarna inte till 100% verifierats ännu kan det ändå konstateras att projektet genom detta arbetssätt lyckats reducera CO2-påverkan med 25%, dvs långt bättre än vad som krävts.

Social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.