

Styrelsehandling 7
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer ALV-2026-00141
Datum för styrelsesammanträde 2026-04-21
Handläggare Magnus Andersson, Enhetschef förvaltning & uthyrning

Informationsärende – Överdäckning Navet

Sammanfattning

Redogörelse för genomförd förstudie för överdäckning Navet.
Informationsärendet beskriver även uppskattade kostnader för fördjupad förstudie samt uppskattad kostnad för utförandet av överdäckningen, inklusive en fördjupad förstudie avseende plan 0 samt yttre miljö.

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

Vakanta ytor på Plan 1 är svåra att hyra ut och har stått tomma länge. Restaurangverksamheten samt lokalen för Älvrummet är nedlagda. Restaurangoperatören betalar hyra till årsskiftet 2026/2027 och därefter saknas kassaflöde även på dessa ytor. Att genomföra projektet så snart som möjligt skapar en god lönsamhet för föreslagna åtgärder.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Fastigheten har mycket god kollektivinfrastruktur. En nyanlagd spårvagnssträcka i första etappen av spårvägsprojektet Brunnsbo-Linné har precis öppnat på sikt kommer även Lindholmsförbindelsen skapa en mycket snabb spårvägsresa på ca 5 minuter till Linnéplatsen. I byggnadens absoluta närhet finns också färjehållplatsen Lindholmspiran. Även cykelinfrastrukturen är god.

Den föreslagna förgröningen av uteytorna skapar också ekologiska fördelar.

Bedömning ur en social dimension

De föreslagna åtgärderna kommer bidra till att skapa trygghet i området.

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 att fastighetsutveckla byggnaden Navets västra del genom att tillskapa ny kontorsyta på plan 1 samt att utveckla entrévåningen och yttre miljö för att bibehålla byggnadens attraktivitet.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

På 90-talet hade nytt liv och nya verksamheter börjat växa fram på de gamla varvsområdena på Göteborgs norra älvstrand. På Lindholmen skulle man enligt den nya översiktsplanen fokusera på utbildning, forskning och verksamheter.

År 1998 föddes idén om att samla hela Ericssons verksamhet i Göteborg i ett nytt huvudkontor på Lindholmospiren. I samband med det restes kravet om ett kluster, där företag nischade mot IT och teknikutveckling skulle kunna samarbeta. Som en följd av det beslutade Göteborgs Stad att bilda en teknikpark på Lindholmen, och även Chalmers involverades. Idén med en "triple helix" var bärande, det vill säga att samverkan mellan näringsliv, akademi och samhälle bidrar till en större innovationsförmåga.

Navets första etapp på Lindholmospiren 5 byggdes av Älvstranden 2003 för att bli huvudbyggnad för Lindholmen Science Park och ett centralt nav för klustret. Syftet var att skapa en mötesplats och en plattform för de företag som ingick i klustret. Byggnadens gatuplan fylldes med verksamheter och service som tidigare saknats i området, det blev både en stor restaurang samt butiker, bank, resebyrå med mera. I byggnaden fanns också ett center vikt för forsknings- och utvecklingsprojekt samt kontor för drygt 20 bolag.

Det fanns hela tiden en plan för att Navet skulle byggas på med en andra etapp, Lindholmospiren 3, och den verkställdes knappt tio år senare, 2011. På Lindholmospiren löper ett centralt stråk som en ryggrad genom Navet och söderut mot älven, rakt igenom Ericssons byggnad. Navets andra etapp lades öster om stråket, och mellan byggnadskropparna skapades en central inglasad inomhusgata med sex våningars takhöjd.

Den andra etappen följde samma mönster som den första, med mer publika verksamheter på de två första planen och kontor på plan 3-6. I gatuplan tillkom en stor konferensanläggning, något som var efterfrågat av klustret och som än mer stärkte Navets roll som central mötesplats på Lindholmen.

Nu har åren gått och vakanser har uppstått både på bottenvåningen och en trappa upp. På plan 0 är Älvrummet och restaurangverksamheten nedlagda och på plan 1 finns ytor som saknar tillräckliga dagsljusförhållanden och därför är svåra att hyra ut som kontor, vilket betyder att dessa också är vakanta.

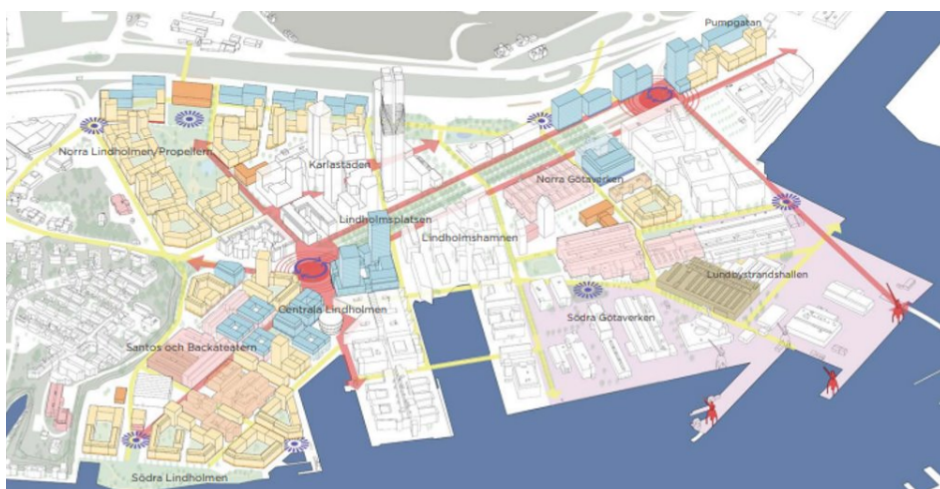
På fastighetens norra sida mellan byggnaden och Lindholmsallén pågår en detaljplan för Lindholmsplatsen, vilken kommer att påverka angöring, gångstråk och entréer till fastigheten. Västerut finns en kommande detaljplan som snart ska starta, kallad Inre Lindholmen med bland andra Chalmersfastigheters fastigheter, däribland byggnaden Kuggen. Det finns också ett programplaneförslag för Lindholmen som strax ska gå ut på samråd. I programförslaget är stråket mellan spårvagnshållplatsen i Lindholmsallén och färjeläget Lindholmospiren utpekade som ett viktigt gångstråk som ska förstärkas.

Ärendets historik

- 2026-01-14 VD beviljade 200 000 kr för en förstudie för plan 0 och 1 i Navet, Lindholmspiran 5.
- 2026-03-23 beslut i Styrgrupp att göra en fördjupad projektering.

Sammanhang

Navet ligger i ett sammanhang som är centralt på Lindholmen, här har Lindholmen Science Park utvecklats och byggnaden är nu också en del av Lindholmen Innovation District. Centraliteten befästs i kommande planprogram för Lindholmen där centrala platser och stråk har betydelse för fastigheten.



Figur 1 Arbetsmaterial från arbete med Planprogram för Lindholmen

Bolagets bedömning

Projektet

Förstudieuppdrag

En förstudie har utförts angående plan 0 och plan 1 på Lindholmsplatsen 5 i den östra delen av fastigheten Navet. Syftet var att ta fram möjligheter att fatta strategiska beslut för utveckling av fastigheten.

Bakgrunden till förstudien är att Navet är lokaliserat centralt på Lindholmen. Fastigheten har varit en strategisk byggnad för Tech industrin på Lindholmen under många år, bland annat har Lindholmen Science park varit en stor hyresgäst och vi har idag flera stora aktörer som Volvo och Saab som hyresgäster blandat med små och mellanstora företag inom branschen. Fastigheten inrymmer även konferensdel och en restaurangdel i bottenvåningen som har förhyrts av Chalmers restauranger. I bottenytan har Älvrummet huserat under många år, men avslutade sitt uppdrag i november 2025.

I dagsläget har Lindholmen Science Park har lämnat sina kontorsytor på plan 1, i övrigt finns också outhyrda ytor på både plan 0 och 1. Chalmers restauranger har sagt upp hyresavtalet gällande konferensdelen, caféet och restaurangen på bottenvåningen. Restaurangen är stängd från årsskiftet 2025/2026.

Lindholmsplatsen är en detaljplan i direkt anslutning till Navet, vars genomförande och produktion på sikt kommer att påverka angöring, gångstråk och entréer till fastigheten Navet.

Förstudien innefattar alternativ för att åstadkomma mer kontorsytor på plan 1 ovan restaurangdelen genom att bygga ett nytt bjälklag ut till fasad samt kompletterande åtgärder i dessa ytor för att kunna färdigställa till moderna kontorsytor. I förslaget ska även nuvarande entré ut mot Kuggen förändras till att bli en huvudentré.

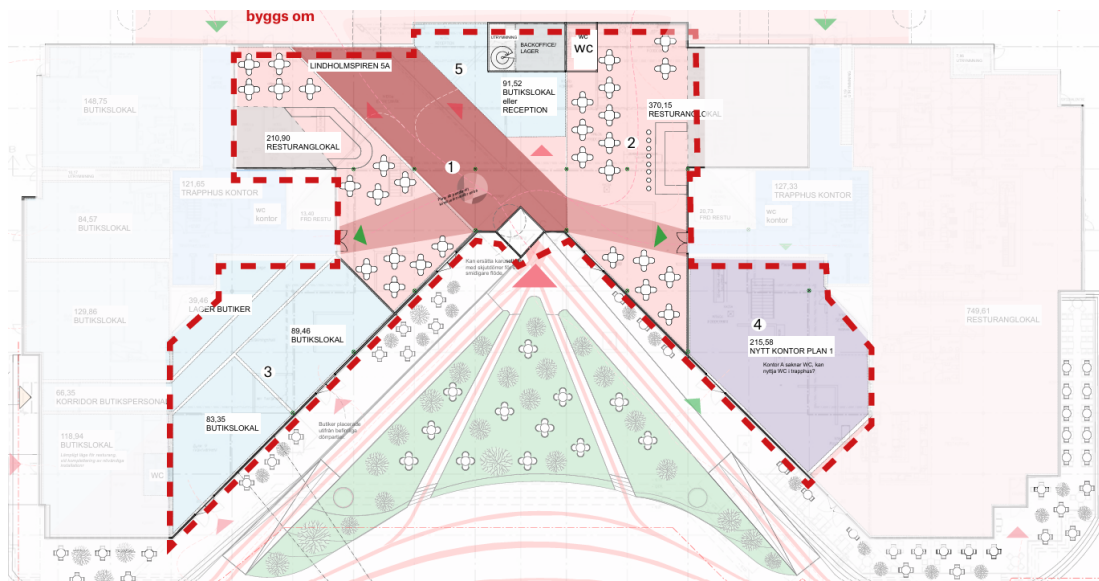
Omfattning av förstudie

Förstudien och dess kostnadskalkyl omfattar en yta av ca 1200 kvm på plan 0 och ca 1400 kvm på plan 1.

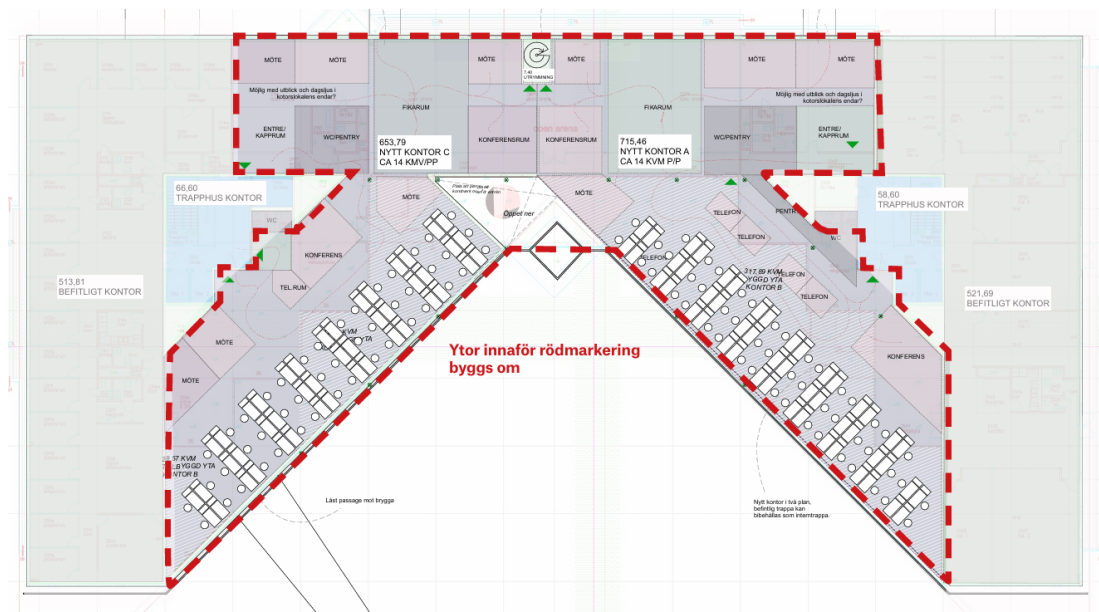
Entréplan behöver hyras ut till hyresgäster som gör byggnaden mer attraktiv och intressant för kontorshyresgästerna.

Delar av ytorna på plan 1 saknar tillräckliga dagsljusförhållanden varför dessa kan användas för konferensrum och andra gemensamma ytor samtidigt som de nya bjälklagen som byggs ovan nuvarande restaurang och fd Älvrummet mot nuvarande glasfasad kan användas för kvalitativa kontorsplatser.

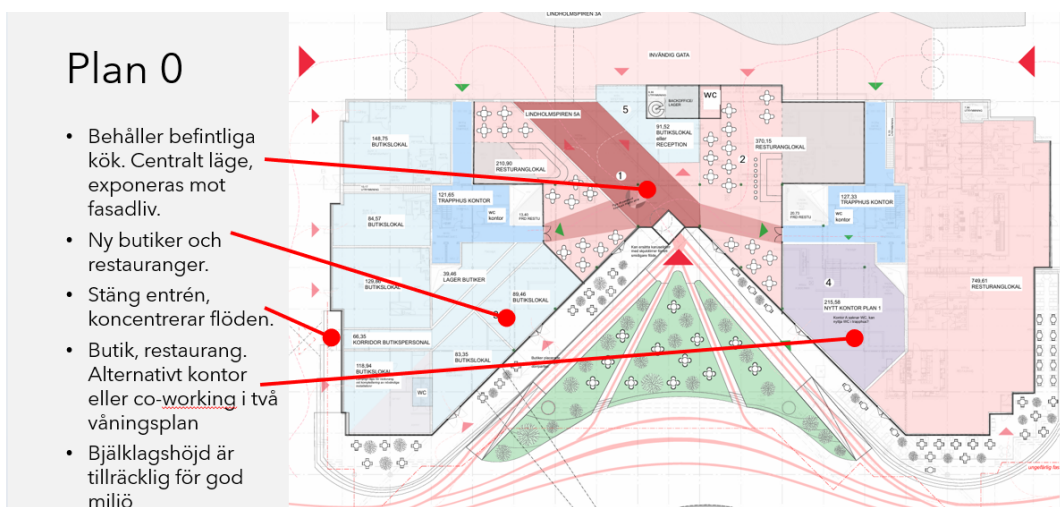
Utvecklingen av kontorsytorna på Plan 1 innebär också att entrén till förbindelsegången mot Kuggen kan demonteras.



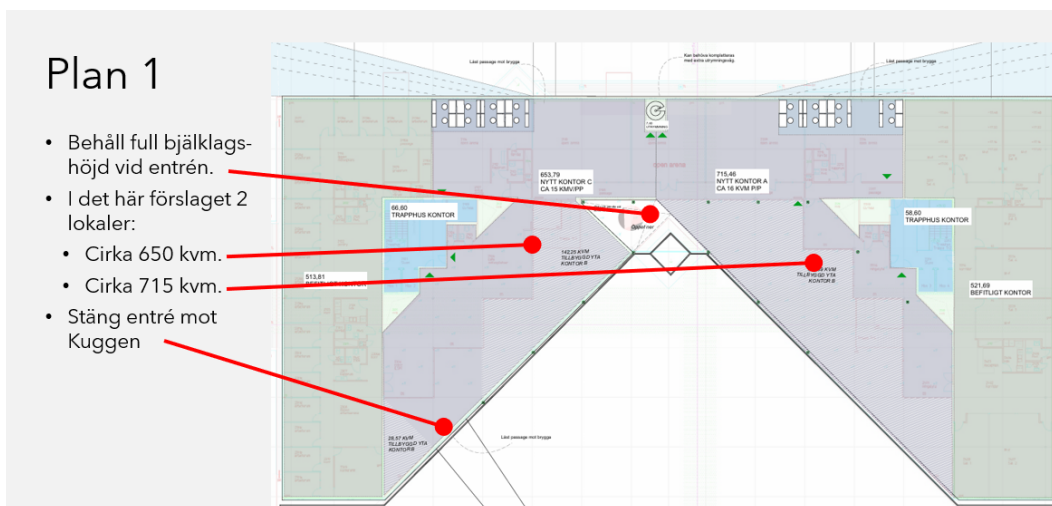
Figur 2 Plan 0, område med röd streckad linje ingår i förstudiekalkylen. Befintliga butiker samt restaurangen Akva bedöms vara uthyrningsbara i nuvarande skick.



Figur 3 Plan 1, område med röd streckad linje ingår i förstudiekalkylen. Övriga lokaler är för närvarande uthyrda.



Figur 4 Plan 0 Förslag till lokaler och utformning



Figur 5 Plan 1 förslag till bjälklagsutformning



Figur 6 Plan 1 förslag till rumsindelning

Hyresmarknaden

En intern bedömning av hyresmarknaden för aktuella ombyggnadsförslag har gjorts som visar på följande;

Plan 0

- Hyresnivå 2 000 – 2 500 kr/kvm
- Framtida butiker och restauranger behöver stärka utbud och kundupplevelse.
- Behöver samordnas med byggnadens inriktning och uthyrningsstrategi.

Plan 1

- Hyresnivå 3 000 – 3 500 kr/kvm
- Stor möjlighet för kommande hyresgäster att påverka utformning av ytor.
- Generellt god efterfrågan på nya, flexibla ytor.

Ekonomi

En kostnadsuppskattning har tagits fram visar på en kostnad för projektering samt överdäckning (kompletterande av nytt bjälklag) på uppskattningsvis 25 miljoner kronor. Inklusive nödvändiga anpassningar för kommande uthyrningar plan 1.

Exkluderat från kalkylen är;

- Eventuell grundläggningsförstärkning
- Brandtätning mellan nytt bjälklag och fasad
- Nya entrélösningar (plan 0)
- Hyresgästpassningar plan 0.
- Utvändiga markåtgärder
- Eventuell rivning av förbindelsegång mot Kuggen.

Moms

Förstudien förutsätter uthyrningar till momspliktiga verksamheter, varför projektets åtgärder bör kunna göras med fullt momsavdrag.

Indexreglering

Förstudiekalkylen är inte indexerad.

Affärsanalys

Affärsanalysen utgår från en Yeild på 5,5%, Drift- och underhållskostnader på 350 kr/kvm samt en stadigvarande vakans på 10%.

Analysen visar på en god lönsamhet för de föreslagna åtgärderna.

Fördjupad förstudie/projektering

På Styrgruppsmötet den 23 mars 2026 togs beslut om en fördjupad förstudie/projektering då det ansågs viktigt för fastigheten att fortsatt ha en attraktiv bottenvåning för att behålla befintliga och attrahera nya hyresgäster. Därför ska kostnader för de åtgärder som inte ingår i förstudiekalkylen tas fram.

Initialt kommer projektering och entreprenad handla om att utföra själva överdäckningen samt installationsarbeten på plan 1.

Bedömt projektering samt produktionskostnad för överdäckning samt åtgärder plan 1 uppskattas till 25 miljoner kronor

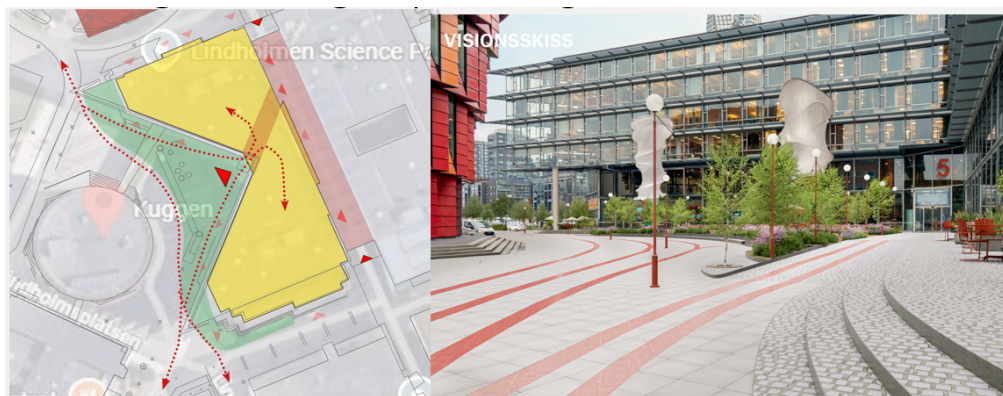
Beslut fattas vid nästkommande styrelsemöte.

Den fördjupande förstudien skall syfta till att ytterligare utreda de föreslagna åtgärderna på plan 0, ny huvudentré mot Kuggen, utvändiga åtgärder samt borttagande av förbindelsegång. Fördjupad kunskap om eventuella kostnader för grundläggningsförstärkning, brandtätning, eventuella åtgärder på centralapparater mm.

Den fördjupade förstudien ska också utreda i vilken mån sittande hyresgäster påverkas av projektets byggnation.



Figur 7 Förslag till ny huvudentré



Figur 8 Förslag till utvändiga åtgärder



Figur 9 Förslag att ta bort förbindelsegången till Kuggen

Tidplan

Nedanstående översiktliga preliminära tidplan avser hela projektet.

- **Q2 2026** – Framtagande av fördjupad förstudie och FFU. Upphandling av entreprenad
- **Q3 -Q4 2026** – Entreprenaden genomförs.

Möjligheter

- Nyskapande av uthyrningsbar yta är en stor möjlighet till goda intäkter.
- Ytan på plan 0 är tillgänglig under 2026, om senare hantering sker medför detta evakueringskostnader och stor negativ kundpåverkan.
- En levande och attraktiv bottenvåning skapar värde både för fastighetens attraktivitet liksom för hyresgästerna samt besökande och boende i Lindholmen.
- Projektets åtgärder möjliggör en vändning av en negativ utvecklingstrend för byggnaden.

Risker

- Entreprenadrisker
- Uthyrningsrisker
- Eventuella evakueringar och ersättningar till hyresgäster
- Förstudiekalkylen är inte indexerad.

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Vakanta ytor på Plan 1 är svåra att hyra ut och har stått tomma länge. Restaurangverksamheten samt lokalen för Älvrummet är nedlagda. Restaurangoperatören

betalar hyra till årsskiftet 2026/2027 och därefter saknas kassaflöde även på dessa ytor. Att genomföra projektet så snart som möjligt skapar en god lönsamhet för föreslagna åtgärder.

Ekologisk dimension

Fastigheten har mycket god kollektivinfrastruktur. En nyanlagd spårvagnssträcka i första etappen av spårvägsprojektet Brunnsbo-Linné har precis öppnat på sikt kommer även Lindholmsförbindelsen skapa en mycket snabb spårvägsresa på ca 5 minuter till Linnéplatsen. I byggnadens absoluta närhet finns också färjehållplatsen Lindholmospiren. Även cykelinfrastrukturen är god.

Den föreslagna förgröningen av uteytorna skapar också ekologiska fördelar.

Social dimension

De föreslagna åtgärderna kommer bidra till att skapa trygghet i området.