

Styrelsehandling 9
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer ALV-2026-00175
Datum för styrelsesammanträde 2026-04-21
Handläggare: Louise Larsson, Fastighetsutvecklare

Beslutsärende – budgetäskande för Detaljplan bostäder med mera vid Västra Eriksbergsgatan (Inre Dockan)

Förslag till beslut

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner ett budgetäskande om 24 mnkr inklusive moms för arbete med Detaljplan för bostäder, förskola och handel i stadsdelen Eriksberg, Sannegården 25:1, 5:3 och 5:10 m. fl. (Inre Dockan). Beslutet villkoras av att planavtal tecknas mellan Norra Älvstranden Utveckling AB och Göteborgs Stads Stadsbyggnadsförvaltning.
- Styrelsen ger Vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.

Sammanfattning

Inre Dockan är ett av de sista oexploaterade områdena på Eriksberg och utgör den sista stora pusselbiten i Älvstranden Utvecklings 40-åriga stadsutveckling av Eriksbergsområdet. 2021 lämnade bolaget in en ansökan om planbesked tillsammans med dåvarande Fastighetskontoret utifrån ett gemensamt framtaget utvecklingsförslag. Älvstranden avser att tillsammans med staden och övriga fastighetsägare inom planområdet arbeta för en ny detaljplan.

Detta beslut omfattar kostnader för bolagets del i arbetet för framtagande av detaljplanen. Planarbetet bedöms pågå åren 2026–2029 och bolagets del av kostnaderna för detaljplanarbetet har uppskattats till 24 mnkr inklusive moms.

Riskerna för projektet handlar om att det är en splittrad markägarstruktur vilket kräver nära samarbete med framför allt Exploateringsförvaltningen. Bebyggelsestrukturen och lokaliseringen av Västra Eriksbergsgatan får stor påverkan på genomförbarheten och bolagets exploateringsekonomi. Marknadsläget bedöms också utgöra en risk då det i relation till tidpunkten för byggrättsförsäljningar kan påverka försäljningspriset för byggrätterna. Planområdets läge bedöms å andra sidan utgöra en möjlighet för höga byggrättsvärden, och ett etablerat samarbete med Exploateringsförvaltningen borgar för en effektiv process.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Framtagande av detaljplanen förväntas öka värdet på bolagets fastigheter inom planområdet och bedöms därmed ha positiv effekt på bolagets ekonomi. För bolagets arbete med

detaljplanen bedöms 24 mnkr behövas vilket inkluderar plankostnad, utredningar och egen nedlagd tid, samt projektreserv om 4 mnkr. Användande av projektreserv beslutas av VD. Tidigare upparbetade kostnader uppgår till 2,4 mnkr och ingår i de 24 mnkr. En sammantagen bedömning är att framtida exploatering efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan komma att resultera i ett positivt exploateringsnetto som överstiger bolagets marginal om 20 procent för projektstart.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Utvecklingen av tät kvartersstad inom planområdet har påverkan på befintlig vegetation på platsen. Förtätning med tillskott av bostäder och handel i kombination med spårväg kan bidra till minskat transportbehov och mer hållbara resor.

Bedömning ur en social dimension

Detaljplanen kommer att möjliggöra för tillskott av bostäder, där en andel kan komma att bli hyresrätter, studentbostäder och BmSS. Funktioner som handel och förskola bidrar till ökad tillgänglighet till service. Befintliga sociala värden såsom lekplats kommer att behöva avvecklas för exploateringen.

Samverkan

Ingen partssamverkan eller facklig samverkan har varit aktuellt för ärendet.

Expedieras

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

Ärendet

Budget för Älvstranden Utvecklings del av arbetet för framtagande av *Detaljplan för bostäder, förskola och handel i stadsdelen Eriksberg, Sannegården 25:1, 5:3 och 5:10 m. fl.* (Inre Dockan).

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Inre Dockan är ett av de sista oexploaterade områdena på Eriksberg och utgör den sista stora pusselbiten i Älvstranden Utvecklings 40-åriga stadsutveckling av Eriksbergsområdet. Fastigheterna i området utgör tillsammans med Bockkranen de sista resterna av det bolag som tidigare var Eriksbergs Förvaltningsaktiebolag.



Figur 1: preliminärt planområde inom streckad linje. Älvstranden Utvecklings fastigheter markerade med orange.

Inom preliminärt planområde, se figur 1, äger Älvstranden fem fastigheter. 2013 tecknades ett planavtal mellan Eriksbergs Förvaltningsaktiebolag och dåvarande Stadsbyggnadskontoret som omfattande ca 250 bostäder, ett arbete som sedermera pausades. I och med projektet att förlägga Hamnbanan i nytt läge i tunnel under Krokängsparken ökade områdets potential för bebyggelse och blev åter aktuellt att utveckla. 2019 återupptogs arbetet internt på bolaget vilket resulterade i en gemensam planansökan med dåvarande Fastighetskontoret, omfattande 800 bostäder, varav 110 studentbostäder och 36 stadsradhus. Älvstrandens andel av dessa var cirka 650 bostäder och viss handel. Stadsbyggnadsnämnden

beslutade 21 februari 2023 om positivt planbesked¹ och i samband med det upphävdes tidigare tecknat planavtal². Samtidigt beslutades även om positivt planbesked för planansökan från Balder³ i områdets norra del, och av planbeskeden framgår att dessa ska samordnas alternativt planläggas i samma detaljplan. I maj 2025 ansökte ytterligare en part om planbesked; Svenska Hus för utveckling av Sannegården 31:1. 24 mars 2026 beviljade Stadsbyggnadsnämnden positivt planbesked⁴, och fastigheten kommer således också att ingå i detaljplanen.

Struktur- och utformningsförslaget från Älvstranden och Fastighetskontorets ansökan bedöms, enligt erhållet planbesked, inte kunna ligga till grund för ett planförslag och ska omarbetas i inledningen av detaljplanearbetet. Inriktningen för planarbetet ska, enligt beslut i Stadsbyggnadsnämnden⁵ vara *”sammanhållen kvarterstad med hög täthet, hög funktionsblandning, sammanbyggda kvarter som möter gatan, gent gatunät av stadsgator och lokaler i bottenplan och tillgängliga och attraktiva offentliga rum”*.

Älvstranden avser att tillsammans med staden och övriga fastighetsägare inom planområdet arbeta för en ny detaljplan. Detta beslut omfattar kostnader för bolagets del i arbetet för framtagande av detaljplanen.

Nuläge

Planarbetet är har påbörjats våren 2026 och har av Stadsbyggnadsförvaltningen bedömts pågå 2026–2029. Bolaget har tagit del av, och lämnat synpunkter på, ett utkast till planavtal och inväntar ett uppdaterat utkast.

Ärendets historik

Tidigare upparbetade kostnader för projektet under aktuell planansökan uppgår sammantaget till 2 432 000 kr, fördelat enligt nedan.

Inre Dockan – Affärsanalys

2021-02-11 beviljade bolagets ledningsgrupp ett tilläggsäskande om 850 000 kr utöver 350 000 kr som upparbetats inom ett tidigare projekt, vilket innebar en total budget om 1,2 mnkr för arbete i tidigt skede. De första 350 000 kr ingår i bokförda värden för fastigheterna.

2021-04-06 beslutade bolagets ledningsgrupp att teckna en avsiktsförklaring med dåvarande Fastighetskontoret med syfte att sätta ramar och inriktning för en gemensam utveckling av området inför ansökan av planbesked för detaljplan.

2021-11-08 beviljade bolagets ledningsgrupp ett tilläggsäskande om 950 000 kr för fortsatt arbete med framtagande av planansökan. Med tilläggsäskandet uppgick den totala budgeten för projektet till 2 200 000 mnkr.

¹ § 83 SBF-2023-00417

² § 84 SBF-2023-00414

³ § 81 SBF-2023-00073

⁴ § 180 SBF-2025-00765

⁵ § 217 SBF-2023-00875

2021-11-25 beslutade bolagets ledningsgrupp om framtaget koncept för fortsatt arbete med utveckling av området samt att ansöka om planbesked för detaljplan utifrån framtaget koncept.

Av total budget om 2 200 000 mnkr upparbetades 1 463 000 kr.

Inre Dockan – från positivt planbesked till planstart

2023-04-27 beviljade bolagets ledningsgrupp en budget om 2 300 000 kr för arbete i skedet från positivt planbesked till start av detaljplan i syfte att vara förberedda inför detaljplaneskedet och därmed uppnå en mer effektiv process och bra samverkan med alla parter.

Av total budget om 2 300 000 kr upparbetades 969 000 kr.

Tidigare planarbete på del av området

Arbetet med detaljplan har skett i olika sammanhang och omfattning. På bolagets fastigheter finns en äldre detaljplan som antogs 1995 och som ursprungligen innefattade hela Västra Eriksberg. Planens innehåll var blandad användning med en typologi som liknar Sannegårdshamnens, men betydligt glesare. Planen genomfördes aldrig och har numera ätits upp av nya planer. Den täcker därför enbart tre små rester av mark i den inre delen av Eriksbergsdockan.

2013 tecknades ett nytt planavtal som pausades, och som senare upphävdes i samband med förestående planbesked. Upparbetade kostnader från detta planarbete, 2,5 mnkr, ingår nu i fastigheternas bokförda värden, och är således en del av kostnaderna i detta projekts exploateringsekonomi.

Sammanhang

Planområdet är lokaliserat i en i övrigt etablerad stadsdel, och här därför ett befintligt sammanhang att förhålla sig till, och många intressenter. Utöver Stadsbyggnadsförvaltningen, som ansvarar för framtagande av detaljplanen, kommer samarbete med ett flertal andra aktörer att bli aktuellt under detaljplanarbetet. Nedan redovisas några av de parter som i dagsläget är särskilt relevanta att samverka med.

Andra fastighetsägare

Inom tänkt planområde finns ytterligare tre fastighetsägare; Göteborgs kommun genom Exploateringsförvaltningen, Balder samt Svenska Hus (för Sannegården 31:1). Det utbyggnadsförslag som planansökan 2021 baseras på togs fram i ett nära samarbete mellan dåvarande Fastighetskontoret och Älvstranden Utveckling. Även fortsatt planarbete kommer att kräva nära samarbete med övriga fastighetsägare, men framför allt med Exploateringsförvaltningen eftersom kommunens fastigheter är lokaliserade tätt ihop med Älvstrandens.

Spårväg Eriksberg – Lindholmen

Planområdet genomskärs av projektet *Spårväg Lindholmen – Eriksberg*, vilket är ett samarbete mellan Göteborgs Stad, Västra Götalandsregionen och staten. Projektet är en vidareutveckling av det tidigare kollektivtrafikprojektet *Citybuss Norra Älvstranden* och ingår i Sverigeförhandlingen, som medfinansierar större kollektivtrafiksatsningar. Projektet leds av Exploateringsförvaltningen.

Bolagets bedömning

Ekonomi

Tidigare nedlagda kostnader uppgår till 2 432 000 kr för uppdragen *Inre Dockan – Affärsanalys* samt *Inre Dockan – från positivt planbesked till planstart*.

Projektets mål är en lagakraftvunnen detaljplan som möjliggör byggrätter för bostäder, vilket förväntas skapa ett ökat värde för bolagets fastigheter. Budgetäskandet innefattar tidigare upparbetade kostnader, budget för projektet fördelat enligt nedan, samt projektreserv vars användande beslutas av VD.

Tidigare upparbetade kostnader (inkl moms)	
Genomförda projekt	2,4 mnkr
Budget för projektet (inkl moms)	
Plankostnad Älvstrandens del	10,0 mnkr
Egna utredningar	0,6 mnkr
Egen nedlagd tid	7,0 mnkr
Projektbudget	17,6 mnkr
Projektreserv (inkl moms)	
Tillgängligt efter VD-beslut	4,0 mnkr

Totalt	24 mnkr
---------------	----------------

Kostnaderna i tabellen är uppskattningar baserade på tidigare erfarenheter då nivå för plankostnad samt hur den fördelas mellan ingående fastighetsägare ännu ej är fastställt. Vilka utredningar som kan komma att krävas är ännu osäkert och kommer att behöva specificeras ytterligare i kommande arbete. I egna utredningar finns i kalkylen geoteknisk undersökning samt arkitekt. Eftersom projektet befinner sig i ett tidigt skede innehåller kalkylerna marginaler för risk och oförutsett.

Beslutet innebär en investering om 24 mnkr inklusive moms för erforderligt arbete för framtagande av detaljplan. En sammantagen bedömning är att framtida exploatering efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan komma att resultera i ett positivt exploateringsnetto som överstiger bolagets marginal om 20 procent för projektstart. Budgeten för detta projekt ingår i exploateringskalkylen som del av byggherrekostnaderna.

Projektets bidrag i relation till bolagets mål

Projektet har bäring på målen i bolagets verksamhetsplan 2026 enligt nedan:

- Starta plan för Inre Dockan.
- Vinstmarginalen ska uppgå till minst 20 procent för projektstart.
- Genom att verka för att byggrätterna för bostäder ska innehålla en andel hyresrätter och andra upplåtelseformer än bostadsrätter bidrar projektet till bolagets uppdrag att

tillsammans med Exploateringsnämnden säkerställa socialt blandat boende och social infrastruktur på norra älvstranden.

- Utveckling av planområdet bidrar till målet att bygga ihop Göteborg till en grön och levande stad utan bostadsbrist genom tillskott av bostäder, ny stadsmässig bebyggelse och stråk.

Hyresgäst- och avtalsförhållanden

Bolaget har en byggnad inom planområdet, *Krokäng* på Säterigatan 21–29, med i dagsläget 12 hyreskontrakt för kontor, lager och verkstad. Samtliga avtal inkluderar besittningsrätt och löpande dialog med hyresgäster kommer att vara viktig då byggnaden kommer att behöva rivas för exploateringen. Bolaget har även mark som används för parkering, vilken Parkeringsbolaget sköter.

Risker

En splittrad markägarstruktur

Planområdet består av ett lapptäcke av markägarförhållanden. Projektets framdrift kräver att bolaget kommer överens med Exploateringsförvaltningen utifrån ett staden-perspektiv.

Bebyggelsestrukturen och lokaliseringen av Västra Eriksbergsgatan

Bebyggelsestrukturen blir avgörande för bolagets byggrätter och möjligheten att tillskapa önskad mängd BTA. Bolaget har även argumenterat för att en struktur som innebär en flytt av Västra Eriksbergsgatan medför omfattande och kostnadsdrivande flytt av ledningar och sopsug, och att projektet därmed skulle riskera att inte vara genomförbart ur ekonomiskt perspektiv. Bolagets utgångspunkt är vidare att spårvägens dragning i Västra Eriksbergsgatan bekostas av Sverigeförhandlingen/spårvägens budget.

Marknadsläge

Med en hög andel bostadsrätter är projektet mer känsligt för marknadsläget och konjunktursvängningar. En kondenserad tidplan gör att handlingsutrymmet för att tidsanpassa försäljning av byggrätter är begränsat, och aktuell tidpunkt för lagakraftvunnen detaljplan riskerar att inte sammanfalla med bästa marknadsläge för bostadsrätter.

Möjligheter

Höga byggrättsvärden

Ett attraktivt och redan etablerat område där mycket infrastruktur och grönytor redan finns på plats. Kommande utbyggnad av spårväg till Eriksberg förväntas öka attraktiviteten ytterligare. Detta tillsammans med hög andel bostadsinnehåll ger goda förutsättningar för att projektet ska kunna generera ett exploateringsnetto som blir en tillgång för bolagets investeringsportfölj.

Etablerat samarbete

Upparbetat nära samarbete med Exploateringsförvaltningen, som också är markägare och tillika medsökande i planansökan, borgar för en effektiv planprocess. Att även Balder och

Svenska Hus ingår i planarbetet är gynnsamt utifrån ett affärs- och byggbarhetsperspektiv, och möjliggör för ytterligare driv i processen.

Konsekvenser av uteblivet beslut

Om beslut om budget för arbete med detaljplan inte fattas innebär det att bolaget inte kan delta i uppstartad detaljplan. Bolaget går miste om en värdeutveckling för fastigheterna. Det blir en försvårande omständighet för Exploateringsförvaltningens utveckling av kommunens fastighet, och gemensamt nedlagt arbete riskerar att bli förgäveskostnad.

Olika dimensioner

Ekonomisk dimension

Syftet med detaljplanearbetet är att bidra till att skapa en attraktiv och hållbar stadsutveckling i Eriksberg. Detaljplanearbetet är ett förberedande steg för att förädla befintlig mark till säljbara byggrätter på såväl bolagets som kommunens och andra fastighetsägares fastigheter. Ur ekonomisk synvinkel är det därför av stor vikt att bolaget deltar i detaljplanearbetet för att tillskapa byggrätterna samt att bevaka att detaljplanens innehåll bidrar till en god genomförandekonomi på bolagets mark.

Ekologisk dimension

Området består idag av hårdgjorda ytor samt vegetationstäckta slänter och gräsbeklädda vallar kring en temporär lekplats. Exploatering av fastigheterna kommer att medföra att dessa omvandlas till tät kvartersstad. Bostadsgårdar kommer ha möjlighet att återskapa viss grönska i området. Inom planområdet planeras inte någon park eftersom både Krokängsparken och Färjenäsparken ligger inom mycket nära avstånd. Genom förtätning, tillskott av lokaler för handel och utökad kollektivtrafik i form av spårväg till Eriksberg förväntas boende och verksamma kunna utföra ärenden i närområdet utan att behöva bil, vilket bidrar till minskat resande och en mer attraktiv stadsmiljö.

Vid kommande markanvisningar kommer bolagets Miljö- och klimatrådgivning att tillämpas.

Social dimension

Detaljplanen för området förväntas kunna bidra med ett stort tillskott av bostäder i ett centralt läge i staden. Eventuellt kan delar av bostäderna komma att bli hyresrätter, studentbostäder eller bostäder med särskild service (BmSS) där det är lämpligt. Upplåtelseformer påverkar den ekonomiska dimensionen varför en bra balans däremellan behöver uppnås. Ett tillskott av lokaler i bottenvåningarna förväntas kunna öka tillgängligheten till service, bidra till mer liv i stadsmiljön och öka tryggheten i området. En förskola i området ökar förutsättningarna för en blandad befolkning.

Idag finns en volleybollplan och lekplats på bolagets fastighet precis vid dockan (Sannegården 5:10) vilka kommer att behöva tas bort vid tilltänkt exploatering. Det blir viktigt att i detaljplanearbetet arbeta med barnperspektivet samt frågor så som nya mötesplatser, stråk och kopplingar.