

Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2026-06-01
Ärendenummer ALV-2026-00233

Handläggare
Åsa Svensson
Telefon: 0728-554125
E-post: asa.svensson@alvstranden.goteborg.se

Beslutsärende – tilläggsäskande Detaljplan för kontor med mera vid Lindholmsplatsen

Förslag till beslut

Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner ett tilläggsäskande om 4 mnkr inklusive moms för att slutföra detaljplan för kontor med mera vid Lindholmsplatsen.

Äskandet medför en totalbudget för tidiga skeden och detaljplan om 25 mnkr.

Sammanfattning

Älvstranden Utveckling AB arbetar sedan 2015 att utveckla Lindholmsplatsen. År 2019 tecknades planavtal för aktuellt projekt som benämns Detaljplan för kontor med mera på Lindholmsplatsen.

Styrelsen har sedan tidigare beslutat om 20,9 mnkr för arbete med tidiga skeden samt detaljplan.

Då arbetet dragit ut på tiden, stadsbyggnadsnämnden ställt krav på ett omarbetat gestaltungsförslag och flertalet yttranden vid samråd medfört kompletterande utredningar behövs en utökad budget om 3,3 mnkr för att slutföra arbetet. Efter avrundning är tilläggsäskandet om 4 mnkr och en totalbudget om 25 mnkr.



Bedömning ur ekonomisk dimension

Att slutföra arbetet med detaljplanen för Lindholmsplatsen förväntas öka värdet på bolagets fastigheter inom planområdet och bedöms därmed ha positiv effekt på bolagets ekonomi. Hittills har nära 20 mnkr investerats i arbetet och en mindre del av arbetet återstår.

Bedömning ur ekologisk dimension

Vid markanvisning är ambitionen att följa bolagets klimatramverk utan att göra avkall på bolagets ekonomiska krav.

Då exploateringen planeras i anslutning till goda gång- och cykelstråk samt i ett kollektivtrafiknära läge väntas andelen resor med hållbara färd sätt på Lindholmen öka.

I dagsläget består stor del av planområdet av hårdgjorda ytor såsom bebyggelse, parkering och gata. Ambitionen är att nå stadens mål avseende grönytefaktor. Då i princip hela kvartersmarken kommer att bebyggas kommer takytor att användas för grönska, dag- och skyfallshantering.

Bedömning ur social dimension

Detaljplanen kommer att möjliggöra för ett kontor men även stadsdelstorg, ett hotell och centrumverksamheter. Utvecklingen av platsen kommer att bidra med mötesplatser och verksamheter som bidrar till aktivitet på kvällar och helger vilket ökar trivseln och tryggheten i området.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. **Beslutsunderlag styrelsen 2018**, SH Centrala Lindholmen Äskande 181123 Dnr 0561/18
2. **Beslutsunderlag styrelsen 2023**, SH 13 Tilläggsäskande detaljplan Lindholmsplatsen 2023-10-23 Dnr 0329-22
3. Projektbeställning Lindholmsplatsen ver 2.2, 2026

Ärendet

Tilläggsäskande om 4 mnkr inklusive moms för att slutföra arbetet med Detaljplan för kontor med mera vid Lindholmsplatsen. Äskandet medför en totalbudget för tidiga skeden och detaljplan om 25 mnkr.

Bakgrund

Älvstranden Utveckling AB arbetar med Detaljplan för kontor med mera på Lindholmsplatsen. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny verksamhetsbebyggelse om ca 73 000 BTA och ett nytt allmänt torg som stärker Lindholmsplatsen som nod och stärker området som kunskapscentrum.

Arbetet för att utveckla Lindholmsplatsen har pågått sedan 2015. År 2019 tecknades planavtal. Under hösten 2025 var detaljplanen på samråd och granskning är planerad till Q1 2027. Antagande av detaljplanen väntas Q1 2028.

Styrelsen har sedan tidigare beslutat om 20,9 mnkr för arbete med tidiga skeden samt detaljplan. För att kunna slutföra detaljplanearbetet beräknas behov av en utökad budget om 3,3 mnkr, vilket ger en totalbudget om 24,2 mkr. Efter avrundning ger det ett tilläggsäskande om 4 mnkr och en totalbudget om 25 mnkr.

Bakgrunden till att budgeten behöver utökas är följande:

- Tiden för planarbetet har dragit ut på tiden, vilket medför ökade personalkostnader.
- Inför samrådet meddelade Stadsbyggnadsnämnden att framtaget gestaltungsprogram behövde arbetas om. En mer klassisk arkitektur efterfrågades. Det omtag som krävs medför ökade arkitektkostnader.
- Under hösten 2026 var detaljplanen på samråd. Samrådsyttranden har inkommit som medför kompletteringar av flera utredningar såsom geoteknik, riskanalys för skyfall, luftmiljö och markmiljö. En utredning avseende konstruktion för att möjliggöra etappvis utbyggnad har också tillkommit.

Ärendets historik

2016-04-28 Beslutad budget av ledningsgruppen om 4,1 mnkr inklusive moms för Affärsanalys (arbete i tidigt skede).

2018-11-23 Beslutad budget av styrelsen om ytterligare 11,3 mnkr inklusive moms för arbetet med detaljplan för Centrala Lindholmen.

2023-11-27 Beslutad budget av styrelsen om ytterligare 5,5 mnkr inklusive moms för arbetet med detaljplan för Lindholmsplatsen.

Beslut av styrelsen att inkludera tidigare, av ledningsgruppen, beslutade medel om 4,1 mnkr inklusive moms från 2016-04-28 i beslutet.

Totalt beslutad budget om 20,9 mnkr

2026- 04- 21 VD beslutade i samråd med styrgruppen om att ett tilläggsäskande på 3,3 mnkr och en totalbudget för projektet om 24,2 lyfts till styrelsen.

Bolagets bedömning

Ekonomi

Tidigare nedlagda kostnader uppgår till 19,6 mnkr varav 3,8 mnkr för arbete med affärsanalys/tidiga skeden och 15,8 för arbete med detaljplanen såsom plankostnader, personalkostnader, utredningskostnader och arkitektkostnader.

Återstående kostnader består av kompletterande utredningar, arkitektkostnader och ökade kostnader för projektledning.

Moment	Beslutad budget (2023-11-27)	Utfall (2026-04-14)	Förslag ny budget (2026-06-01)
Tidiga skeden, parallella uppdrag	4,1 mnkr	3,8 mnkr	3,8 mnkr
Plankostnader	4,0 mnkr	2,8 mnkr	4,0 mnkr
Utrednings- och arkitektkostnader	6,5 mnkr	6,8 mnkr	8,6 mnkr
Projekt/byggledning	5,6 mnkr	6,2 mnkr	7,1 mnkr
Risk	0,7 mnkr		0,7 mnkr
Summa:	20,9 mnkr	19,6 mnkr	24,2 mnkr

Äskandet är avrundat vilket ger ett tilläggsäskande om 4 mnkr och en totalbudget om 25 mnkr.

Projektets bidrag i relation till bolagets mål, verksamhetsplan 2026:

- Öka värdet på bolagets mark och fastigheter genom utveckling och förvaltning.
- Genomför markanvisningar/försäljning Lindholmsplatsen och Regnbågsgatan.
- Nöjda samarbetspartners som hjälper oss framåt i våra processer.

Konsekvenser av uteblivet beslut

Om beslut om tilläggsäskande inte fattas innebär det att bolaget inte kan slutföra detaljplanen som är i sent skede. Nedlagt arbete med detaljplanen blir till stor del förgäves och bolaget går miste om en värdeutveckling för fastigheterna. Ett avsluta arbetet med detaljplanen i detta sena skede kan, om det inte finns tydliga motiv, även påverka stadens tillit till bolaget.

Handläggarens namn:

Åsa Svensson

Chefens namn:

Christer Abrahamsson

Befattning:

Fastighetsutvecklare

Befattning:

Chef Fastighetsutveckling

Beslutsärende – Investeringsbeslut Centrala Lindholmen fr.o.m. 2019 t.o.m. 2021

Förslag till beslut

- Styrelsen beslutar att projektplaneringsfasen (TG1-TG2) får en total budget om **11,2 mnkr** inkl moms fr.o.m. 2019 t.o.m. 2021. Detta för att tillsammans med Chalmersfastigheter (CFAB) och i samverkan med SBK ta fram ny detaljplan för Centrala Lindholmen vilket möjliggör för utveckling av Lindholmen Science Park (LSP) och Chalmers verksamhet på Campus Lindholmen i enlighet med målbilden för området. Obs, budgeten avser endast Älvstrandens andel av detaljplanekostnaderna.

Sammanfattning

För att möjliggöra utvecklingen av LSP behöver en ny detaljplan för Lindholmens centrala delar tas fram. Älvstranden har för avsikt att tillsammans med CFAB, och i samverkan med SBK, arbeta med detta för att kunna tillgodose näringslivets och akademins lokalbehov och därmed trygga områdets attraktionskraft som internationellt kluster för fordons- och IT-branschen.

I och med detaljplanearbetet går projektet in i projektplaneringsfasen, vilket kräver en investering på ca 11,2 mnkr inkl. moms för perioden 2019–2021. En viktig faktor som dock kan påverka såväl innehåll som framdrift av projektet är oenigheten inom staden avseende Lindholmens inriktning och hur området ska fortsätta utvecklas.

Bakgrund

Inom och kring Lindholmen pågår för närvarande en kraftig utveckling av bostäder, kontor, service och mötesplatser. Lindholmen Science Park (LSP) har sin kärna i centrala Lindholmen och Älvstranden vill nu förstärka centret med utbyggnad av s.k. ”hästskotomten” och kringliggande fastigheter. Vidare har Chalmers för avsikt att utöka sin verksamhet på campus Lindholmen i ett led att tillgodose lokalbehoven på sikt samt öka närvaron i ett område där framgångsrika kluster inom fordons- och IT-området snabbt växer. Älvstranden och Chalmersfastigheter (CFAB) har tillsammans genomfört förstudier, där parallella arkitektuppdrag resulterat i en

struktur för hela området. Älvstranden och CFAB har beslutat om att fortsätta samarbetet kring utvecklingen av centrala Lindholmen och i samverkan med stadsbyggnadskontoret (SBK) ta fram en ny detaljplan för del av området.

Projektet omfattar följande av Älvstrandens fastigheter:

- Lindholmen 735:496 (Hästkotomten)
- Lindholmen 735:502 (P-huset)
- Lindholmen 30:3 (Navet)

Vidare omfattar projektet del av fastigheterna Lindholmen 6:5 (Chalmersfastigheters) samt Lindholmen 735:484 (Fastighetskontoret).

Projektets ungefärliga geografiska avgränsning framgår av bild enligt nedan.



Beskrivning av innehåll

Syftet är att, tillsammans med CFAB och i samverkan med SBK, ta fram ny detaljplan för Centrala Lindholmen vilket möjliggör för utveckling av LSP och Chalmers verksamhet på Campus Lindholmen i enlighet med målbilden för området.

Förväntningar på projektplaneringsfasen är att i samverkan med CFAB säkerställa att för Älvstranden önskvärda hållbarhetsmässiga, affärsmässiga och byggbarhetsmässiga aspekter uppfylls i, av SBK framtagna, ny detaljplan. Inför igångsättning av planarbetet kommer Älvstranden och CFAB att teckna ett samarbetsavtal avseende detaljplanearbetet där följande kostnader delas 50/50:

- Henning Larsen, skissande planarkitekt från parallella uppdragen
- Extern plankonsult.
- Geoteknisk undersökning
- Miljöteknisk markundersökning
- Ev. extern hållbarhetskonsult

Projektets förväntade slutresultat är:

- Business Case – Byggnation i egen regi
- Ny detaljplan för Centrala Lindholmen

Övergripande Effektmål

Projektets effektmål är att bidra till Centrala Lindholmens fortsatta utveckling som ledande internationell kunskapsnod med mötesplatser som ytterligare stärker samverkan mellan näringsliv och akademi samt som uppmuntrar till fortsatt utveckling och innovation. Vidare utvecklas området till en levande stadsdel med verksamheter utanför kontorstid och detta med en täthet som svarar mot områdets strategiska läge i anslutning till den starka knutpunkten för kollektivtrafik.

Avgränsning

Arbetet kommer drivas som ett projekt inom portföljen Utveckla hållbar stad. Äskandet avser arbetet i *Projektplaneringsfasen*, dvs. fr.o.m. TG1 t.o.m. TG2, vilket motsvarar detaljplanearbetet.



Personella resurser

Följande interna resurser som innefattas av projektbudgeten:

- Projektägare (Projektstyrning)
- Projektledare (Projektstyrning)
- Projektkoordinator (Projektstyrning)
- Processledare hållbarhet (Urban Planering)

Övriga interna resurser, som omfattas av annan budget

- Fastighetsutvecklare
- Fastighetschef
- Transaktionscontroller/projektcontroller
- Bolagsjurist
- Lantmätare
- Kommunikationsstrateg

Beroenden

Älvstrandens ägardirektiv samt Vision Älvstaden utgör grunden för formulering av effektmålet. Projektet ska drivas i enlighet med Älvstrandens styrande dokument vilka är tillämpliga för projektverksamhet. Projektet utgör del av Program Lindholmen, vilket Älvstranden driver internt.

Viktiga intressenter som har påverkan på, eller påverkas av, projektet är följande:

- CFAB
- LSP
- Göteborgs Stad (SBK, FK, TK, KoV, PoNF)

- Projekt stadslinbana
- Projekt spårväg Lindholmsallén
- Boende och verksamma på Lindholmen, inkl. studenter.

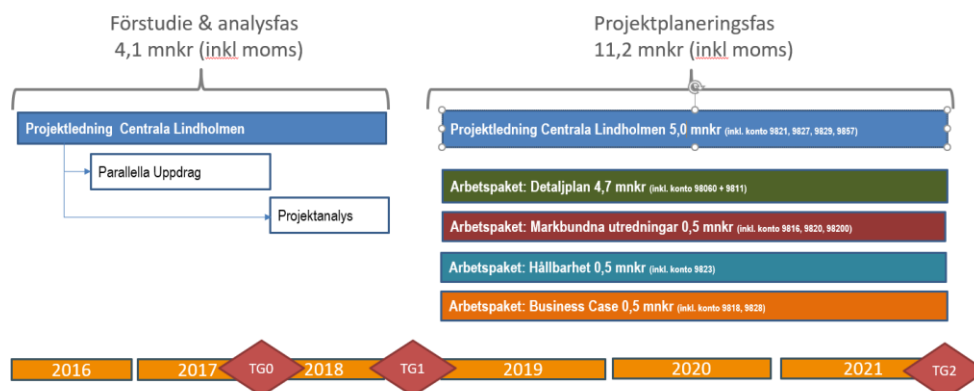
Styrdokument som kan påverka projektet avser t.ex strategiska utredningar som FÖP, PBL-Program, Älvstaden konkret samt övriga externa projekt eller uppdrag där resultaten kan påverka Lindholmen eller vice versa t.ex projekt stadslinbana, projekt spårväg och Lindholmsallén.

Ekonomi

Tidigare godkänd budget (2016-04-28) för Centrala Lindholmen (Eko-ID 64371) är 4 078 500 kr inkl. moms och avser förstudier i form av parallella uppdrag samt analysfas (TG0-TG1). Upparbetat från 2016 och per 2018-10-19 uppgår till 2,9 mnkr inkl. moms. Slutkostnadsprognosen för 64371 uppgår till ca 3 900 000 kr inkl. moms och projektet beräknas pågå t.o.m. december 2018.

Bedömningen är att tillkommande investeringar för perioden 2019-2021 uppgår till ca **11,2 mnkr** inkl. moms, se bilaga *Projektbudget dat 181019*. Obs, kostnader för ev. framtagning av sk. genomförandestudie (GFS) är ej inkluderat i budgeten då kostnaden är ovisst i dagsläget.

Beslutad budget 2016-2018 och tilläggsäskande 2019-2021



Risker

Arbete har påbörjats där övergripande risker identifierats. Exempel på risker med att genomföra projektet är följande:

- Oenighet inom staden avseende Lindholmen och inriktningen för fortsatta utvecklingen av området.
- Exploateringen tar tid och färdigställandet hinner inte möta näringslivets behov av verksamhetslokaler i tid och potentiella hyresgäster väljer att etablera sig någon annanstans.
- Exploateringen kommer ske samtidigt som många andra stora projekt på Lindholmen, vilket innebär högre komplexitet och beroenden i samordningen med staden.
- Projekt stadslinbana uteblir eller läggs på is pga. politisk oenighet.
- Projekt spårväg Lindholmsallén.

Vidare har följande risker identifierats om vi inte genomför projektet:

- Möjligheter för kunskapsklustret att växa i takt med näringslivets behov uteblir och verksamheter flyttar till alternativa kluster på andra ställen.
- Riskerar Volvos och akademins fortsatta koppling till LSP.
- Underlag (brukare) för planerade utbyggnaden av kollektivtrafiken uteblir.

Tidplan

Efter godkänd budget passerar projektet TG1 och projektet kliver in i nästa fas; *Projektplaneringsfasen*. Leveranserna inom denna fas sträcker sig t.o.m. år 2021, då nästa strategiska grind (TG2) passeras. Detta bygger på antagandet att positivt planbesked samt igångsättning av detaljplanearbetet äger rum under Q1 2019. Detaljplanearbetet bedöms pågå minst t.o.m. 2021, förhoppningsvis inkl. lagakraftvunnen detaljplan.

Beslutsordning

- Projektägare (Programledare Lindholmen) 2018-10-16, granskning
- Programägare (Portföljägare) 2018-10-18, granskning
- Ledningsgruppen 2018-10-30, beslut
- Älvstranden Utvecklings Styrelse 2018-11-23, slutligt beslut

Bilagor

Projektdirektiv TG1-TG2 v.2.0 dat. 2018-10-19

Projektbudget Centrala Lindholmen dat. 2018-10-19

Värdeanalys Centrala Lindholmen v.2.0 dat. 2018-10-19

Styrelsehandling 8
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0379/22
2023-11-27
Handläggare:
Lena Baeza Programledare, Annika Wilén Projektchef

Beslutsärende – tilläggsäskande detaljplan för Lindholmsplatsen

Förslag till beslut

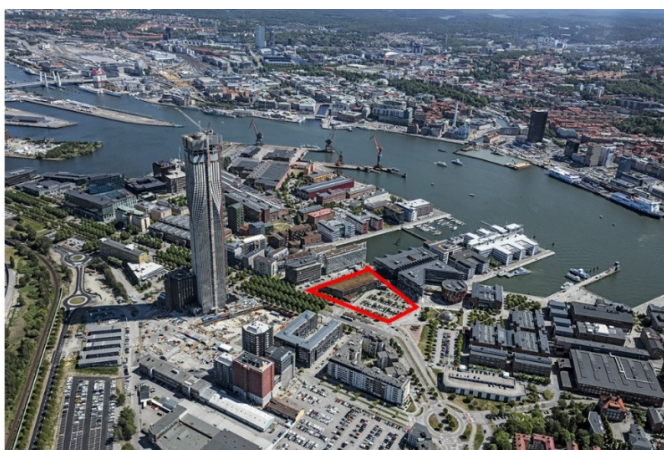
- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB, för Lindholmsspiren Beta AB:s räkning, beviljar ett tilläggsäskande om 5,5 mnkr inklusive moms för arbetet med en detaljplan för Lindholmsplatsen.
- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB, för Lindholmsspirens Beta AB:s räkning, inkluderar tidigare av ledningsgruppen beslutade medel på 4,1 mnkr inklusive moms från 2016-04-28 i beslutet.

Sammanfattning

Arbetet med en detaljplan för Lindholmsplatsen startade redan 2015 och har pågått sedan dess med paus 2020–2022.

Att hela projektet har dragit ut på tiden har också medfört att ursprungligt budgeterade kostnader behöver justeras till nuvarande kostnadsläge.

Detaljplanearbetet omfattar 79 000 kvm BTA.



Under 2023 har det varit god framdrift i planarbetet. Samråd planeras till Q1, 2024 och nu sammanställs en mängd utredningar. Detaljplanen för Lindholmsplatsen förväntas antas Q1, 2026 (villkorat att planprogrammet blir godkänt).

Bolaget har också tecknat en avsiktsförklaring om markanvisning till en strategisk aktör på 30 000 kvm BTA kontor för förvärv vid lagakraftvunnen plan.

Samverkan

Samverkan är inte aktuellt för det här ärendet.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Expedieras

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

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Tillkommande äskande om 5,5 mnkr redovisas som pågående arbete i balansräkning och kommer sedan att belasta resultaträkningen det år som köparen tillträder byggrätten.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet ur detta perspektiv.

Bedömning ur en social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet ur detta perspektiv.

Ärendet

Tilläggsäskande om 5,5 mnkr för arbetet med en detaljplan för Lindholmsplatsen.

Bakgrund

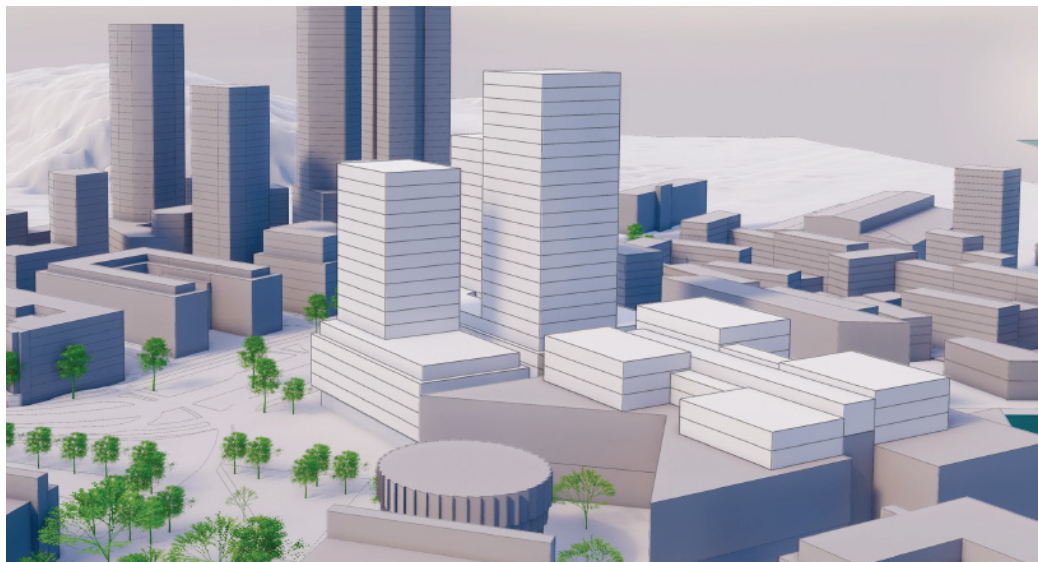
2015 fick Älvstranden Utveckling AB avslag på en planansökan på Lindholmsplatsen med rekommendationen att ta fram ett helhetsförslag tillsammans med Chalmersfastigheter. Detta gjordes genom parallella uppdrag där arkitektkontoret Henning Larsen fick uppdraget att bistå i det fortsatta planarbetet.

2017 sökte bolaget, tillsammans med Chalmersfastigheter, planbesked för kontor, verksamheter, forskarbostäder på Centrala Lindholmen.

Under 2018 skedde ett antal bearbetningar i samverkan med Stadsbyggnadskontoret och i november 2018 beviljade styrelsen medel för detaljplanearbetet.

2019 kompletterade Älvstranden sin planansökan, men Chalmersfastigheter hade då dragit sig ur planansökan. I juni 2019 erhöll bolaget positivt planbesked och planavtal tecknades i december samma år.

Detaljplanearbetet startade dock inte som planerat. Staden hade i planprogramarbetet samt i arbetet med ekonomisk förstudie (EFS) för Lindholmen identifierat ett ekonomiskt underskott beträffande utbyggnad av allmän plats för kommande utveckling av Lindholmen som helhet. En ekonomisk åtgärdsplan togs fram av Staden för såväl Lindholmen som för stadens övriga utvecklingsområden och 2022 återupptogs programarbetet för Lindholmen. I slutet av samma år kom detaljplaneprocessen i gång. Detaljplanen för Lindholmsplatsen förväntas antas Q1, 2026 (villkorat att planprogrammet blir godkänt).



Volymstudie som gav positivt planbesked i juni 2019 (110 000 kvm BTA).

Under åren då detaljplanen var pausad (2020–2022) har Älvstranden Utveckling arbetat vidare med projektet. Bland annat har en affärs- och marknadsanalys tagits fram och exploateringsgrad/ekonomi och genomförbarheten har studerats. Bolaget har också tecknat avsiktsförklaring om markanvisning till en strategisk aktör på 30 000 kvm BTA kontor för förvärv vid lagakraftvunnen plan.

Under 2023 har det varit god framdrift i planarbetet. Samråd planeras till Q1, 2024 och nu sammanställs en mängd utredningar.



Volymstudie juni 2023 (75 000 kvm BTA) utan påbyggnad av Navet (vilket inte är tekniskt möjligt).

Ärendehistorik

- 2016-04-28. Beslutad budget av av ledningsgruppen 4,1 mnkr inklusive moms för Affärsanalys (arbete i tidigt skede).
- 2018-11-23. Beslutad budget av styrelsen om ytterligare 11,3 mnkr inklusive moms i styrelsen 2018-11-23 för Detaljplanearbete Centrala Lindholmen.
- 2023-10-23. Informationsärende tilläggsäskande för styrelsen.

Ekonomi

Det innehåll som beskrevs i styrelsebeslutet var kostnader för Henning Larsen (skissande arkitekt), extern plankonsult, geoteknisk undersökning, miljöteknisk undersökning samt eventuell extern hållbarhetskonsult. Dessa kostnader var tänkta att delas med Chalmers-fastigheter 50/50 genom ett samarbetsavtal.

Projektets förväntade slutresultat var en ny detaljplan samt ett Business Case för byggnation i egen regi (vilket också ingick i detaljplanebudgeten).

Det kan konstateras att innehållet i projektet har förändrats till följd av att Chalmers-fastighet inte fullföljde sina planer om en gemensam detaljplan och att inget samarbetsavtal eller delande av kostnader genomförts. Men också genom den ofrivilliga paus 2020–2022 som gjorde att detaljplanen inte kom igång. Tiden nyttjades då till att göra olika undersökningar och arbeten för att bygga upp kunskap och testa olika konceptidéer inför kommande planstart. Dessa arbeten har bland annat inneburit undersökningar kring bärighet för det befintliga huset Navet samt parkeringsdäcket, affärs- och marknadsanalyser, studier av exploateringsgrad och ekonomi, genomförbarhetsstudier, projektledartid med mera.

Att hela projektet har dragit ut på tiden har också medfört att ursprungligt budgeterade kostnader behöver justeras till nuvarande kostnadsläge.

Behov av ytterligare medel för att kunna slutföra detaljplaneprojektet

För att slutföra detaljplaneskedet behövs ytterligare 5,5 mnkr utöver återstående medel. Detta omfattar kostnader för planavgifter, intern projektledning, konsulter (arkitekt, visualiserare, geotekniker, konstruktör, hållbarhetspecialist) och kvarstående/pågående utredningar (markmiljöundersökning, trafikanalys, luftutredning med mera).

	Nuvarande budget	Utfall tom 2023 (okt)	Återstående medel	Behov av ytterligare medel	Prognos totalkostnad
Detaljplanebudget (fram till antagen plan)	11,3	8,1	3,2	5,5	16,8

Sammanställningen redovisar projektets kostnader i mnkr inklusive moms.

Byggherrekostnader fram till antagen detaljplan

Budget (mnkr) för totala byggherrekostnader fram till antagen detaljplan för Lindholmsplatsen:

Aktivitet	Beslut	Utfall	Prognos	Tilläggsäskande
Affärsanalys (arbete i tidigt skede)	4,1 (Ledningsgrupp)	4	4	–
Detaljplanearbete Centrala Lindholmen	11,3 (Styrelsen)	8,1	16,8	5,5
Summa byggherrekostnader (till antagen detaljplan)	15,4	12,1	20,8	5,5

Sammanställning redovisar projektets kostnader i mnkr inklusive moms.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Tillkommande äskande om 5,5 mnkr redovisas som pågående arbete i balansräkning och kommer sedan att belasta resultaträkningen det år som köparen tillträder byggrätten.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet ur detta perspektiv.

Bedömning ur en social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet ur detta perspektiv.

Projektbeställning DP Lindholmsplatsen

Godkänd av: VD, ordförande för Älvstrandens styrgrupp för projekt

Datum: 2025-06-03

Reviderad: 2026-04-21

Version: 2.2

Projektledare: Åsa Svensson

Projektägare: Christer Abrahamsson

Avdelning: Fastighetsutveckling

Bolag: Lindholmspiren Beta AB, Fastighets AB Navet (Lindholmen 30:3)

Geografiskt område: Lindholmen

Fastighetsbeteckning: LINDHOLMEN 30:3, 735:496, 735:502

Objektsnummer /Byggnad:

Momsgrad: 0

Tidredovisning i projektet: ja

1. Bakgrund

Denna beställning ersätter tidigare beslutade direktiv (2019 och 2022) samt projektbeställning (2025) för detaljplaneskedet på Lindholmsplatsen.

Detaljplanen är en omstart från 2019 då fastighetskontoret genomförde en så kallad EFS (ekonomisk förstudie) vilket medförde att planarbetet avstannade. Planarbetet startade på nytt 2023.

Planavtal tecknades i maj 2019 och omfattar totalt 110 000 kvm BTA varav 75 000 kvm BTA tillkommande yta. Navet är inkluderat i avtalet.

Den avsiktsförklaring som Älvstranden Utveckling tecknat om att markanvisa 30 000 kvm BTA till strategisk part (sekretessbelagt namn) har utgått då intressenten valt att inte gå vidare i processen.

Den tidigare målsättningen att resterande bygggrätt uppförs i egen regi har utretts i en förstudie som resulterat i att bolaget inte kommer att agera byggherre.

I skrivande stund förbereder stadsbyggnadsförvaltningen för granskning våren 2027. Tidplanen för granskning är beroende av att Planprogrammet för Lindholmen är antaget.

Ärendehistorik:

2016-04-28. Beslutad budget av ledningsgruppen 4,1 mnkr inklusive moms för Affärsanalys (arbete i tidigt skede).

2018-11-23. Beslutad budget av styrelsen om ytterligare 11,3 mnkr inklusive moms i styrelsen 2018-11-23 för Detaljplanearbete Centrala Lindholmen.

2023-11-27 Beslutad budget av styrelsen om ytterligare 5,5 mnkr inklusive moms för arbetet med en detaljplan för Lindholmsplatsen.

Beslut av styrelsen om att inkludera tidigare av ledningsgruppen beslutade medel på 4,1 mnkr inklusive moms från 2016-04-28 i beslutet.

2. Syfte

Bolagets syfte är dels att göra en god markaffär, dels bidra till ökad attraktivitet och betalningsvilja för bolagets befintliga lokaler på Lindholmen, och att tillsammans med staden bidra till stadsutvecklingen av området. Ambitionen är att förstärka platsen som nav i områdets innovationskluster och bidra med lokaler till utveckling av stadens näringsliv.

3. Mål, leveranser och omfattning

Målet med den nya detaljplanen är att förtäta Lindholmsplatsen genom att tillföra kommersiella ytor om cirka 73 000 kvm BTA.

Leveransen består av en lagakraftvunnen detaljplan med byggrätt(er) redo för markanvisning. Avdelningen Fastighetsutveckling arbetar parallellt med att förbereda för markanvisning.

Projektet står inför granskningsskede av detaljplanen. Det finns med andra ord begränsat manöverutrymme att åstadkomma stora ändringar av det som redan arbetats fram, i stället bör fokus ligga på att bevaka förutsättningarna för en attraktiv byggrätt i god stadsutveckling och bolagets intressen.

Klimatambition: att följa bolagets klimatramverk utan att göra avkall på bolagets ekonomiska krav. (I kommande markanvisning är tanken att erbjuda attraktiva byggrätter och ställa utmanande krav.)

Ingår ej

Att markvisa byggrätten/rätterna.

4. Tidplan

Stadsbyggnadsförvaltningen senaste preliminära tidplan är

Q3 2025 samråd

Q1 2027 granskning

Q3 2027 tillstyrkande i SBN

Q1 2028 antagande KF

SBF utgår från antagandet att byggstart är möjlig 2028.

5. Budget

Uppdragets budget består av Älvstrandens egen tid för interna resurser, externa resurser för konsultstöd och av stadsbyggnadsförvaltningens tid samt kostnader för de utredningar som bedöms behövas för att färdigställa detaljplanen.

Nedanstående budget godkändes av styrelsen 2023-11-27

Budget till och med planskede: 16,8 mnkr

Nedlagda kostnader för affärsanalys tidigt skede: 4,1 mnkr

Totalt: 20,9 mnkr

Nytt budgetförslag 2026-04-21

Budgetförslag till och med planskede (inklusive kostnader för affärsanalys): 24,2 mnkr

Moment	Beslutad budget (2023-11-27)	Utfall (2026-04-14)	Återstående insatser	Ny budget
Detaljplan - plankostnader	4 000 000 kr	2 760 877 kr	1 200 000 kr	4 000 000 kr
Arkitektkostnader	4 092 133 kr	5 195 318 kr	500 000 kr	5 700 000 kr
Utredningskostnader	2 327 148 kr	1 634 200 kr	1 300 000 kr	2 900 000 kr
Projekt/byggledning	5 647 920 kr	6 167 627 kr	890 000 kr	7 100 000 kr
Tidiga skeden, parallella uppdrag	4 100 000 kr	3 825 175 kr	- kr	3 800 000 kr
Risk 20%	732 800 kr		700 000 kr	700 000 kr
	20 900 001 kr	19 583 197 kr	4 590 000 kr	24 200 000 kr

6. Organisation, arbetssätt samt rapportering

Älvstranden kommer att delta i arbetet med detaljplanen. Älvstranden bemanning i uppdraget utgörs av nedanstående kompetenser:

Intern projektgrupp	Namn	Stödresurser	Namn
Projektägare	Christer Abrahamsson	Mark/expl.ingenjör	...
Projektledare	Åsa Svensson	Jurist	...
Arkitektkompetens	...	Strateg ekonomi/proj	Peter Björk
Förvaltare	Carl-Johan Jarlevid	Hållbarhetschef	...
Uthyrare	Martin Nilbo	Kommunikationsstrateg	...
Projektcontroller	Jonas Hedwall	Senior advisor-stöd, projektcoach	Ulf Östermark

Drifttekniker			
Affärsutvecklare	Tomas Thorin		

Projektledare

- Ansvarar för att projektets syfte och mål avseende tid, ekonomi, kvalitet och hållbarhet uppfylls enligt projektbeställningen.
- Har löpande avstämningar med projektägaren inom beställningens ramar, eskalerar till styrgrupp om risker eller komplexa frågor identifieras som bedöms hota ramarna.
- Tar fram en projektplan, inklusive en översiktlig resursplan i dialog med deltagarna.
- Leder den interna projektgruppen, håller startmöte och projektmöten och engagerar utsedda projektresurser och stödresurser i rätt tid och omfattning.
- Ansvarar för att nödvändiga dokument för upphandlingar tas fram. I fastighetsprojekt t ex byggbeskrivning, förfrågningshandlingar, AF del, rivningsunderlag. I markutvecklingsprojekt t ex förfrågningsunderlag med kravspecifikation, geotekniska utredningar, arkeologi och marksanering.
- Rapporterar och följer upp projekten enligt bolagets rutiner. I dagsläget budget, prognos, månadsrapportering av framdrift och dokumentation av projektet i Antura, samt halvårsvis exploateringsprognoser.

Arkitektkompetens

- Är projektledarens expertstöd i processen att koppla den blivande plankartans innehåll till projektets syfte och mål för markutvecklingsprojekt, och den blivande byggnaden i fastighetsprojekt.
- Grundkompetensen är att väga samman olika krav och önskemål till en genomförbar helhet. Deltar i bolagets samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen om detta, granskar deras förslag och medverkar till att tillsammans med projektledaren formulera återkoppling och motförslag.
- Har beställarkompetens för upphandling av externa skisser, volymstudier etc. För dialog och samverkar med den inköpta arkitektresursen.

Förvaltare

- Ska bidra med ett aktuellt nuläge för berörda fastigheter och byggnader. Framst avseende åtgärder som ligger i linjen såsom aktuell PU-plan, status gällande ledningar (VA/FV) och lämna information om samfälligheter, felanmälan generellt och pågående tvister.
- Deltar i arbetet att utforma det önskade läget för berörda fastigheter och byggnader för projektet. Värderar under processens gång förslag ur förvaltnings-, underhålls- och driftkostnadsperspektiv, och föreslår aktivt förbättrade förslag.

Uthyrare

- Ska bidra med ett aktuellt nuläge för berörda fastigheter och byggnader. Framst info om vakansgrad, kontraktstid samt ansvara för kund/hyresgästinfo och lämna information om hyresnivåer och marknadshyror.

- Deltar i arbetet att utforma det önskade läget för berörda fastigheter och byggnader för projektet. Värderar under processens gång förslag ur kund- och uthyrningsperspektiv, och föreslår aktivt förbättrade förslag.

Driftekniker

- Bidrar genom kontakter/avtal Göteborg Energi och Kretslopp och Vatten, samt bidrar med info om gällande energideklarationer. Status gällande ”lokal” felanmälan.
- Deltar i arbetet att utforma det önskade läget för berörda fastigheter och byggnader för projektet. Värderar under processens gång förslag ur energiperspektiv, och föreslår aktivt förbättrade förslag.

Projektcontroller

- Läger upp projekt i Agresso (projektledaren lägger upp i Antura) – tillser att relevanta beslut finns framme och att rätt momsgrad blir framtagen.
- Kontrollerar att budget/prognos är korrekt inlagda i Antura utifrån aktuella kalkyler/beslut.
- Hjälper/är stöd till projektledaren vid rapportering/uppföljning av ekonomin.
- Kvalitetssäkrar att projektet håller ekonomiska ramar.

7. Risker och möjligheter

Följande risker är ett arv från tidigare arbete och behöver genomlysas samt uppdateras och hanteras. Om nya betydande risker identifieras lyfts dessa till styrgruppen.

Projektets betydelse i förhållande till övriga projekts betydelse inom bolaget:

- Stora konferenshallen rivs med risk att Chalmers Konferens inte kan driva sin verksamhet vidare (mindre LOA/mindre fastighetsvärde). Det kan påverka Navet negativt som innovationsdistriktets mötesplats. Det är sannolikt att Navets bottenvåning belastas med ombyggnads kostnader (kanske inte ökade hyresintäkter, eller så är det möjligt genom ett vasst erbjudande i det nya byggnaderna)
- Om parkeringshuset rivs (avskrivningar, sämre tillgänglighet med bil).

Genomförande:

- Konsekvens grundläggning i en eller flera etapper (prispåverkan byggrätt?),
- Utbyggnadsordning i förhållande till byggnation av allmän plats/torg (identitet) och parkeringshus/konferens (om vi vill ha kvar dem ytterligare år).
- Rampens läge och att den måste vara tillgänglig under hela byggtiden.
- Vakanser i Navet under byggtiden (minskade hyresintäkter).

Försäljning:

- Pris/kvalitet/innehåll i förhållande till vision för Lindholmen (?) och bolagets/stadens ambition med Lindholmsplatsen (?) och samverkan kring detta med

bland annat BRG och LSP (?) med försäljning och marknadsföring samt tidplan för detta (ansv?)

- Konsekvensen av bolagets hållbarhetskrav (material/prispåverkan byggrätt /genomförbarhet/försäkring av höga trähus mm) oklar. Kan också vara en möjlighet.

Planprocess:

- Ingen flexibel plan utan strikt reglerad kring volymer samt gestaltning vilket ev kan ge negativa konsekvenser vid försäljning och bygglovsprövning
- Tidplan skjuts fram (ev kostnadspåverkan)
- Exploateringsbidraget kan belastas av ”tröskelinvesteringar” som t ex högvattenskydd och park.
- Påverkan riksintresse (LST ställer sig negativa till höjden)
- Krav på avtal för p-köp i Navet på 25 år