



**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2026-06-01

Ärendenummer ALV-2026-00251

**Handläggare**

Anna Tidefelt

Telefon: 0761-053890

E-post: [anna.elina.tidefelt@alvstranden.goteborg.se](mailto:anna.elina.tidefelt@alvstranden.goteborg.se)

## Beslutsärende – budgetäskande för Detaljplan Forskningsgången

### Förslag till beslut

1. Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner ett budgetäskande om 17 mnkr inklusive moms för arbete med Detaljplan Forskningsgången. Beslutet villkoras av att planavtal tecknas mellan Norra Älvstranden Utveckling AB och Göteborgs Stads Stadsbyggnadsförvaltning.
2. Styrelsen ger Vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.

### Sammanfattning

Norra Älvstranden Utveckling AB avser ingå i ett planarbete för att utveckla delar av fastigheten Lindholmen 6:9. Chalmersfastigheter ingår i planarbetet med fastigheter norr om Lindholmen 6:9.

Området har idag en gammal stadsplan för industriändamål, samtidigt som innehållet har sin tyngdpunkt inom användningen utbildning. Syftet med detaljplanen är att permanenta funktionen skola, vilket också stärks av inriktningen enligt Göteborgs översiktsplan. Förutom skola ska detaljplanen tillåta en flexibel användning i kompletterande byggnader, samt möjliggöra för ett par mindre byggrätter för bostadsändamål. En ny detaljplan innebär också utbyggnad av allmän plats samt anslutning till kommunal infrastruktur.

Planområdet är ca 31 000 kvm stort. Befintliga byggnader motsvarar ca 55 000 m<sup>2</sup> BTA och tillkommande bostäder ca 11 000 m<sup>2</sup> BTA (ca 110 bostäder).

De risker och möjligheter som identifierats bedöms kunna hanteras och utredas under kommande detaljplanearbete.

Kostnaden för att driva *Detaljplan Forskningsgången* uppgår till 17 mnkr varför ärendet lyfts till styrelsen för beslut.

Bolagets bedömning är att en ny detaljplan, trots begränsade direkta intäkter, skapar värden för bolaget utifrån alla tre hållbarhetsdimensionerna.

## Bedömning ur ekonomisk dimension

Den sammanlagda bedömningen är att projektet skapar värden utifrån en ekonomisk dimension.

Värdet handlar i första hand inte om vinstmarginalen i exploateringskalkylen utan om att utbyggnaden av allmän plats innebär att bolaget minskar kostnader för drift och underhåll kopplat till gator och ledningar. Sammantaget förväntas dessutom en mer flexibel detaljplan, i kombination med att byggnaderna blir anslutna till kommunal infrastruktur, leda till ökade marknadsvärden i ett bestånd som idag står för ca 32% av bolagets sammanlagda marknadsvärde.

Utvecklingen av planområdet stärker Lindholmen som helhet i och med att nya byggrätter tillkommer och området förtätas. Detta förväntas stärka näringslivet på Lindholmen, vilket i förlängningen även har bärighet på bolagets ekonomi utifrån vår roll som fastighetsägare i området.

## Bedömning ur ekologisk dimension

Den sammanlagda bedömningen är att projektet skapar värden utifrån en ekologisk dimension.

Området består idag till största delen av befintliga byggnader och gator. Projektet innebär att de befintliga byggnaderna bevaras och befästs i stadsmiljön. I jämförelse med att bygga nytt innebär detta stora besparingar av CO<sub>2</sub>.

Genom förtätning i närhet till en väl utbyggd kollektivtrafik förväntas boende och verksamma kunna utföra ärenden i närområdet utan att behöva bil, vilket bidrar till minskat resande och en mer attraktiv stadsmiljö.

Hårdgjorda ytor kommer att omvandlas till grönytor och skapa förutsättningar för biologisk mångfald.

Detaljplanen innebär utbyggnad av ett högvattenskydd (helt eller delvis permanent) samt lösningar för att hantera skyfall. Marksanering kommer att ske utifrån kommande markanvändning. Utbyggnad av allmän plats möjliggör för respektive byggnad att anslutas till kommunal infrastruktur, och säkerställer att avlopp och dagvatten uppfyller gällande krav.

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

## Bedömning ur social dimension

Bedömningen är att projektet skapar värden utifrån en social dimension.

Skolområdet har idag en dagbefolkning, men blir nästintill öde på kvällar och helger. Projektet innebär att området omvandlas till blandstad där människor rör sig i området över fler timmar på dygnet, vilket förväntas bidra till ökad trygghet.

Norra Älvstranden är ett resursstarkt område utifrån ett socioekonomiskt perspektiv. Skolorna inom planområdet möjliggör för unga från hela Göteborg att vistas på Lindholmen och ta del av de attraktiva rekreationsytorna längs älven, vilket bidrar till ökad social integration. Att befästa användningen skola inom planområdet säkrar den integrerande funktionen inför framtiden.

På grund av att projektet har låga intäkter i förhållande till kostnader, är det nödvändigt att de byggrätterna säljs för bostadsrättsändamål. Bostäderna kan därmed inte förväntas bidra till minskad segregation i området.

### **Expedieras**

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på [goteborg.se](http://goteborg.se).

## Beskrivning av ärendet

Norra Älvstranden Utveckling AB avser att utveckla det så kallade skolområdet, del av fastigheten Lindholmen 6:9 genom att, tillsammans med Chalmersfastigheter, ta fram en ny detaljplan: *Detaljplan Forskningsgången*.



Figur 1 Det så kallade "skolområdet" på Lindholmen där Norra Älvstranden Utveckling AB avser ta fram en ny detaljplan tillsammans med Chalmersfastigheter.

## Syfte

Syftet med projektet är att utveckla bolagets fastighet Lindholmen 6:9 och bidra till stadsutvecklingen på Lindholmen genom att:

- Permanenta användningen skola i befintliga byggnader där så är lämpligt, samt i övriga befintliga byggnader planlägga för en så flexibel användning som möjligt. Sammanlagt ca 55 000 m<sup>2</sup> BTA.
- Ersätta de temporära bostäderna med nya byggrätter för bostäder, samt tillskapa ytterligare en byggrätt för bostäder mellan befintliga byggnader. Sammanlagt ca 11 200 m<sup>2</sup> BTA motsvarande ca 110 bostäder.
- Möjliggöra avstyckning av byggnader i nya fastigheter
- Skapa allmän plats mellan byggnaderna och bygga ut kommunal infrastruktur för byggnader inom planområdet samt till Lindholmens Tekniska Gymnasium på fastigheten Lindholmen 6:13.

## Mål

Målet för projektet är en lagakraftvunnen detaljplan och ett tecknat exploateringsavtal för utbyggnad av allmän plats. Projektet innefattar inte genomförandeskedet.

## Bakgrund

Lindholmen 6:9 är en av bolagets gamla stamfastigheter. Fastigheten ägs av Norra Älvstranden AB, dotterbolag till Älvstranden Utvecklings AB.

Sedan varvets nedläggning har hela Lindholmen genomgått en omfattande transformation från varv till kunskapskluster. Samtliga byggnader inom planområdet uppfördes under varvstiden, med undantag för fyra mindre modulbyggnader för temporära studentbostäder. Efterhand har byggnaderna renoverats och byggts om för att fungera för nya ändamål.

Trots att gällande stadsplan från 1946 avser industriändamål ligger tyngpunkten bland verksamheterna idag inom utbildning. Området kallas därför i dagligt tal för *skolorrådet*. Enligt Göteborgs Översiktsplan är inriktningen för området blandstad med tyngdpunkt på utbildning inom högskola och universitet. Detta bekrästs också i det förslag till planprogram för Lindholmen, som i skrivande stund ligger hos Stadsbyggnadsnämnden för beslut om samråd.

Merparten av verksamheterna inom området har permanenta bygglov. Idag har riktlinjerna för bygglovsprövningar där användningen avviker från detaljplanen skärpts och många av verksamheterna betraktas idag som planstridiga. Detta kan skapa begränsningar för vidare utveckling och uthyrning av de berörda byggnaderna, vilket i förlängningen kan leda till vakanser och intäktsbortfall.

De södra delarna av Lindholmen 6:9 är inte lämpliga att exploatera förrän planerna för Lindholmsförbindelsen har kommit längre.

Mot bakgrund av detta önskar bolaget ta fram en ny detaljplan för den norra delen av fastigheten, inom ett område om ca 31 000 kvm.



Figur 2: Preliminärt planområde för Detaljplan Forskningsgången inom streckad linje. Älvstranden Utvecklings fastigheter markerade med orange.

## Ärendets historik

Frågan om att detaljpanelägga Lindholmen 6:9 har utretts internt bland annat genom en övergripande affärsanalys (2025) samt en genomlysning av Affärs- och investeringsrådet. (2025).

Utvalda milstolpar i ärendets historik:

- 240212 En första planansökan för skolområdet skickas in.
- 250313 Ansökan avslås. SBF vill ta ett större grepp om området och förespråkar en gemensam plan med Chalmersfastigheter, som också ansökt om planbesked.
- 250611 Beslut i Styrgrupp att ingå i en ny plan tillsammans med Chalmersfastigheter.
- 251218 Ny planansökan skickas in för skolområdet.
- 250518 Formell projektbeställning godkänns av bolagets styrgrupp för projekt.

## Nuläge

Dialog med Stadsbyggnadsförvaltningen och Chalmersfastigheter har inletts. Planstart för *Detaljplan Forskningsgången* beräknas till Q2 2026.

## Tidplan

Projektets tidplan motsvarar Stadsbyggnadsförvaltningens tidplan för detaljplanearbetet, med start under Q2 2026 och en antagen detaljplan i Q1 2030.

	2026				2027				2028				2029				2030			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Samrådsskede																				
Granskningskede																				
Antagandeskede																				

## Ekonomi

Projektet bedöms kosta 15 mnkr. Utöver detta adderas 2 mnkr i projektreserv vilket ger ett totalt budgetäskande på 17 mnkr.

Projektets budget består av poster i nedanstående tabell.

Budgetpost	Kostnad
Plankostnad, Älvstrandens del	9 000 000 kr
Egna utredningar och konsultstöd	2 400 000 kr
Intern tid	3 600 000 kr
<b>Projektbudget</b>	<b>15 000 000 kr</b>
Projektreserv, tillgängligt efter VD-beslut	2 000 000 kr
<b>Totalt budgetäskande</b>	<b>17 000 000 kr</b>

Budgetposterna innehåller 20% påslag för risk och oförutsedda kostnader. Alla kostnader exklusive plankostnader inkluderar 25% moms.

Inga tidigare upparbetade kostnader belastar projektet.

Kalkylen är inte indexerad då bedömningen är att den löpande ökningen både på kostnader och intäkter balanserar sig över tid kring inflationsmålet om 2%.

Detta äskande innefattar endast detaljplaneskedet, men en tidig exploateringskalkyl har redovisats i samband med att bolagets styrgrupp för projekt godkände projektbeställningen. Andelen ny intäktsbringande BTA i förhållande till planens storlek är begränsad eftersom marken till största delen redan är bebyggd. Detta innebär att exploateringskalkylen inte uppfyller bolagets krav på 20% vinstmarginal. Samtidigt är bedömningen att en ny detaljplan, som stödjer den faktiska användningen inom skolområdet samt adderar en flexibilitet gällande kompletterande användning, genererar en betydande värdeökning i bolagets befintliga bestånd. En betydande uppsida för bolaget utifrån ett ekonomiskt perspektiv är också utbyggnaden av allmän plats mellan byggnaderna, eftersom den innebär att kostnader för drift och förvaltning av gator och ledningar övergår till staden.

## Interna och externa beroenden

Utöver samarbetet med Stadsbyggnadsförvaltningen, som ansvarar för planarbetet, och Exploateringsförvaltningen, som ansvarar för utbyggnad av allmän plats, har ytterligare ett antal beroenden identifierats som särskilt viktiga:

- Chalmersfastigheter äger ca 50% av ytan inom *Detaljplan Forskningsgången* och ingår i planen på samma villkor som bolaget. Överenskommelse gällande fördelning av exploateringskostnader krävs inför kommande exploateringsbidrag.
- Bolagets del av *Detaljplan Forskningsgången* består till största del av befintliga förvaltningsbyggnader som hanteras av bolagets förvaltningsorganisation. Förvaltningsorganisationen behöver ingå i projektgruppen så att detaljplanarbetet kan synkroniseras med förvaltning och uthyrning.
- Detaljplanarbetet behöver klargöra Fastighetsförvaltningens framtida behov av lokaler för skoländamål för att landa i lämplig fördelning av planbeteckningar.

- I genomförandeskedet kommer samtliga hyresgäster inom planområdet att beröras i olika grader och etapper. Projektet behöver redan i detaljplaneskedet verka för att förebygga oro hos våra hyresgäster.
- I dagsläget finns inget färdigt förslag på hur kraven på grönyta ska tillgodoses kopplade till de bostäder som *Detaljplan Forskningsgången* möjliggör. Stadsbyggnadsförvaltningen förordar att skapa park i Lindholmsallén, enligt utkast till planprogram för Lindholmen. Detta sker troligtvis genom en separat detaljplan. Det finns således ett direkt beroende till en annan planprocess (för park i allén).
- Direkt väster om planområdet, nedanför Plejadgatan, landar Lindholmsförbindelsen enligt pågående detaljplanearbete. Utbyggnaden av Lindholmsförbindelsen leds av Exploateringsförvaltningen och sker troligtvis parallellt med utbyggnaden av *Detaljplan Forskningsgången*. Samordning gällande etableringsytor och utbyggnadsordning hanteras inom projektet.

## Risker

Eftersom detaljplanen endast möjliggör en begränsad andel ny BTA är det avgörande att exploateringskostnaderna håller sig inom de nivåer som bolaget räknat med en tidig exploateringskalkyl. Om det under detaljplanearbetets gång uppkommer information som tyder på att kostnaderna ökar utan att intäktsidan ökar (genom utökad BTA) behöver bolaget på nytt ta ställning till att fortsätta projektet eller inte.

Den enskilt största risken för projektet bedöms ligga i behovet av att bolagets byggrätter för bostäder uteslutande behöver säljas för bostadsrättsändamål. Ett externt tryck gällande andra upplåtelseformer skulle kunna uppstå, men projektet saknar förutsättningar för att hantera ett sådant intäktsbortfall.

## Möjligheter

Möjligheten att addera 1-2 våningsplan på något eller några av byggnaderna, och därmed tillskapa ljus BTA, bör studeras under planarbetet.

## Ärendets bidrag i relation till bolagets mål

Ärendet/projektet/förslaget har bäring på målen i bolagets verksamhetsplan 2026 enligt nedan:

- Skolorrådet står idag för 32% av bolagets sammanlagda marknadsvärde. Genom att säkerställa att vi får rätt användning på våra byggnader bedöms marknadsvärdet öka vid en försäljning på öppen marknad. Detta innebär att projektet bidrar till bolagets huvudmål att öka värdet på bolagets mark och fastigheter genom utveckling och förvaltning.
- En ny detaljplan säkerställer att vi långsiktigt kan erbjuda attraktiva och anpassade lokaler till våra befintliga hyresgäster och därmed bidrar projektet också till delmålet att öka lönsamheten genom effektiv fastighetsförvaltning och prioriterade investeringar.
- Projektet bidrar till målet att bygga ihop Göteborg till en grön och levande stad utan bostadsbrist genom tillskott av bostäder, ny stadsmässig bebyggelse och stråk.

## **Bolagets bedömning**

Bolaget har analyserat förutsättningar för och konsekvenser av att ta fram en ny detaljplan för skolområdet. Bolagets mål gällande vinstmarginal för investeringsprojekt kan vara svårt att uppnå inom det kommande exploateringsprojektet, på grund av att planområdet till största delen är bebyggt. Samtidigt minskar en ny detaljplan risken för framtida vakanser samt förväntas bidra till ökade marknadsvärden i det befintliga beståndet. Detta ökade marknadsvärde bedöms kompensera för en något lägre vinstmarginal än önskat.

Projektet kan komma att påverka avtal med befintliga hyresgäster, men bedömningen är att det långsiktiga värdet av detaljplanen överstiger risken kopplat till detta. Dessutom kan frågan beredas internt för att minimera risken för ekonomiska konsekvenser.

Den sammanlagda bedömningen är att *Detaljplan Forskningsgången* skapar värden utifrån alla tre hållbarhetsdimensioner, både för bolaget och för staden i stort. Detta ligger till grund för att äska medel för att ingå i detaljplanearbetet.

## **Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet**

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Handläggarens namn

Anna Tidefelt

Befattning:

Fastighetsutvecklare

Chefens namn:

Christer Abrahamsson

Befattning:

Chef Fastighetsutveckling