

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-05-12

Ärendenummer SMF-2023-07730

Handläggare

Lovisa Berg

Telefon: 031-368 24 08

E-post: lovisa.berg@stadsmiljo.goteborg.se

Inriktningsbeslut gällande åtgärd Lilla Bommens hamn – ombyggnation av kaj

Förslag till beslut

Stadsmiljönämnden antar inriktningsbeslut för Lilla Bommens hamn – ombyggnation av kaj inför start av fördjupad utredning.

Sammanfattning



Inriktningsbeslut handlar om att påbörja en fördjupad utredning, vilken ligger till grund för eventuellt genomförandebeslut (vilket innefattar projektering och produktion). Stadsmiljöförvaltningen föreslår att ett inriktningsbeslut antas för att påbörja en fördjupad utredning för Lilla Bommens hamn. Åtgärden föreslås omfatta ombyggnad av kajkonstruktioner, anläggning av kajstråk i enlighet med Packhuskajens kajstråk samt anläggning av högvattenskydd på södra och östra sidan av hamnen. Kajmurarna längs med Lilla Bommens hamn är i varierande skick men bedöms samtliga vara uttjänta inom en tioårsperiod. Stadsmiljöförvaltningen har sett en möjlighet i att ta ett helhetsgrepp på Lilla Bommens hamn och renovera samtliga kajsidor inom ett och samma projekt. Stadsmiljöförvaltningen ser positivt på att få en helhet för området med en sammanhållen gestaltning och en fortsättning på arbetet som nu utförs vid Packhuskajen. Styrgruppen för högvattenskyddsprogrammet har rekommenderat stadsmiljöförvaltningen att inkludera högvattenskyddsåtgärder på den södra och östra sidan av hamnen vid ombyggnationen av kajerna. Att genomföra åtgärden beräknas till 345 miljoner kronor (prisnivå 2024) och ta cirka åtta år från planering till genomförande, varav byggtiden bedöms till cirka tre år.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Åtgärden bedöms ha en totalkostnad om cirka 345 miljoner kronor (prisnivå 2024), varav den fördjupade utredningen beräknas till cirka 22 miljoner kronor (prisnivå 2024). Kostnader föranledda av högvattenskyddet bedöms till cirka 5 miljoner kronor. Med hänsyn till utrymmesskal samt den stabilitetsproblematik som råder inom området kan det bli aktuellt att använda en pråm vid ombyggnationen av kajkonstruktionen. I kostnadsbedömningen har pråmlösningen inkluderats och värderats till 25 miljoner kronor. Den fördjupade utredningen kommer att tydliggöra genomförbarhetsförutsättningarna, vilka i sin tur ska ligga till grund för en revidering av kostnadsbedömningen. Kostnadsbedömningen är gjord med förutsättningen att dagens kajlinje bibehålls. Kostnadsbedömningen baseras på nyckeltal från projekten Kanalmurar

utmed Ävägen från Ullevibron till Valhallabron och Packhuskajen varför bedömd totalkostnad troligen kommer att justeras då den fördjupade utredningen färdigställts.

Åtgärden finansieras inom ramen för Stadsmiljönämndens budget för 2025. Eventuella kostnader för hantering av förorenade massor finansieras genom kommunbidraget. Åtgärden är delvis upptagen i stadsmiljönämndens investeringsnominering inför budget 2026.

Med en ränta på 2,5 % beräknas kapitalkostnaden totalt bli 740 miljoner kronor. Genomsnittlig kapitalkostnad per år för åtgärden beräknas till cirka 10,5 miljoner kronor på 70 år. Kapitalkostnaden finansieras genom kommunbidraget.

Stadsmiljöförvaltningen avser undersöka möjligheten att ansöka om statsbidrag till kommuner för förebyggande åtgärder mot naturolyckor hos Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. En beviljad medfinansiering skulle innebära minskade kapitalkostnader.

Det primära syftet med åtgärden är att upprätthålla kajkonstruktionens funktion de kommande 100 åren. Kommande dykinspektioner kommer att visa på hur kajkonstruktionernas status förändras. Det kan därefter bli aktuellt med angöringsbegränsningar innan kajen är ombyggd, vilket kan påverka de verksamheter som nyttjar kajen. Inom en femårsperiod kan kajen behöva stängas av om åtgärder inte hinner utföras innan dess.

Åtgärden innebär även en reduktion av översvämningsrisken till följd av högvattenhändelser i Göta älv och medför att potentiella kostnader i form av skador för både staden och fastighetsägare minskar.

Åtgärden bedöms öka vistelsevärdena vid Lilla Bommens hamn, vilket skapar bättre kundunderlag för intilliggande verksamheter och långsiktiga ekonomiska värden såsom turism och ökat välbefinnande.

Med nya kajmurar bedöms kostnaderna för drift- och underhåll i ett inledande skede bli lägre än i dag, för att i slutet av anläggningens livslängd ligga i nivå med dagens drift- och underhållskostnader. Anläggandet av högvattenskydd innebär ökade drift- och underhållskostnader för förvaltningen. I den fördjupade utredningen ingår att ta fram en uppskattad årlig driftkostnad.

Under genomförandet kommer intilliggande verksamheter såsom Operan och Gästhamnen att påverkas. Omfattningen av detta kommer att studeras i den fördjupade utredningen.

Bedömning ur ekologisk dimension

I den fördjupade utredningen ska det undersökas hur möjligheterna ser ut att förbättra ekologin längs med älven inom ramen för projektet. Även möjligheten att öka krontäckningsgraden ska studeras.

För att genomföra åtgärden kommer stadsmiljöförvaltningen behöva ansöka om tillstånd för vattenverksamhet hos mark- och miljödomstolen.

Genomförandet av åtgärden kommer medföra en klimatpåverkan. Stadsmiljöförvaltningen kommer att ta fram en klimatkalkyl i syfte att minska klimatpåverkan.

Bedömning ur social dimension

Åtgärden förväntas bidra till en jämlik och tillgänglig stad för alla då underlaget efter renoveringen kommer att vara jämnt, vilket ökar framkomligheten.

Åtgärden förväntas även bidra till en trygg och säker stad. För att skapa en trygg och säker offentlig miljö föreslås en genomtänkt gestaltning och strategisk belysning. Kajområdet ska utformas med öppna siktlinjer och tydliga orienteringspunkter för att minska upplevd otrygghet och skapa en välkomnande stadsmiljö.

Tillgängliggörandet och den ökade tryggheten på platsen kommer att göra Lilla Bommens hamn till en viktig del av Göteborgs stads offentliga ytor och mötesplatser. Projektet bidrar därmed till målet om ökad tillgänglighet till vattnet för göteborgarna.

Lilla Bommen ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, vilket ska beaktas i den fördjupade utredningen.

Ärendet

Stadsmiljöförvaltningen har identifierat flera investeringsbehov vid Lilla Bommens hamn, vilka redovisas i detta tjänsteutlåtande. Nämnden har att ta ställning till om förvaltningen ska göra en fördjupad utredning för föreslagna åtgärder vid Lilla Bommens hamn.

Beskrivning av ärendet

Stadsmiljöförvaltningen har identifierat flera investeringsbehov vid Lilla Bommens hamn.

- Behov av kajrenovering

Kajmurarna längs med Lilla Bommens hamn är i varierande skick. Den östra kajsidan bedöms efter inspektioner 2023 och 2024 ha passerat sin livslängd och kajkonstruktionen behöver bytas ut inom några år för att begränsningsåtgärder inte ska behöva vidtas på platsen. Hur långt bort det ligger att behöva stänga av kajen på grund av brister är svårt att bedöma då det inte finns något tidigare underlag som kan ligga till grund för en trendanalys. De västra och södra kajsidornas behov troligen bytas ut inom en tioårsperiod. Stadsmiljöförvaltningen har sett en möjlighet i att ta ett helhetsgrepp på Lilla Bommens hamn och renovera samtliga kajsidor inom ett och samma projekt. Den långa planeringstid som krävs inför ett genomförande, med bland annat ansökan om tillstånd för vattenverksamhet, medför att genomförandet av den västra och södra kajsidan tidsmässigt hamnar väl med den tidpunkt som kajerna bedöms bli uttjänta.

- Behov av högvattenskydd

Göteborg är beroende av att högvattenskydd byggs längs Göta älv. På lång sikt med målår 2070 kommer det att vara aktuellt med stora slussportar i mynningen av Göta älv, strax utanför Älvsborgsbron, och i Nordre älv sydväst om Kungälv, men på medellång sikt med målår 2040 är staden i behov av ett högvattenskydd för att skyddas mot höga vattennivåer och höga flöden vid extremväder. Utbyggnaden av högvattenskydd är en av flera uttalade strategier inom Göteborgs Stad för att skydda staden mot översvämningar. Utbyggnad av högvattenskydd vid Lilla Bommen är utpekad i översiktsplanen och återfinns i åtgärds kategorin ”före 2030” i ”Utbyggnadsplan Högvattenskydd för sträckan Älvsborgsbron – Marieholmsbron” (2020). Stadsmiljöförvaltningen har haft dialog med Högvattenskyddsprogrammet på exploateringsförvaltningen och klimatanpassningsspecialist på stadsbyggnadsförvaltningen och ställt frågan om det är lämpligt att inkludera högvattenskydd vid kajrenoveringen. Styrgruppen för högvattenskydd har därefter rekommenderat stadsmiljöförvaltningen att inkludera högvattenskyddsåtgärder på den södra och östra sidan i åtgärden Lilla Bommens hamn. Styrgruppen rekommenderade stadsmiljöförvaltningen att inte ta med högvattenskyddsåtgärder på den västra sidan då Operan är skyddad genom sin egen höjdsättning. Förslaget innebär att Jussi Björlings plats tillåts att översvämmas vid extremt högvatten (200-årshändelse år 2070).

- Framtida älvstråk

Lilla Bommens hamn utgör även en del av det i översiktsplanens utpekade "Framtida älvstråk" mellan Älvsborgsbron och Tingstadstunneln. Rekommendationen för stråket är att "gång- och cykelförbindelser ska stärkas och vistelsevärden tillföras genom återkommande platsbildningar. Dessa stråk bör ha en karaktär av hårdgjord kaj med inslag av grönt. Ekologin längs med älven bör stärkas där så är möjligt, exempelvis i hamnbassänger." Stadsmiljöförvaltningen har haft dialog med exploateringsförvaltningen vad gäller Stadsutvecklingsprogram för Centralen och Stadsutvecklingsförslag för bostäder och verksamheter vid Packhusplatsen inom stadsdelen Nordstaden. Rekommendationen från exploateringsförvaltningen är att stadsmiljöförvaltningen vid kajreoveringen inkluderar ett cirka 6,5–7 meter brett kajstråk för att fortsätta utformningen som nu byggs längs Packhuskajen.

Stadsmiljöförvaltningen föreslår att en fördjupad utredning görs för Lilla Bommens hamn som omfattar ombyggnad av kajkonstruktioner, anläggning av kajstråk i enlighet med Packhuskajens kajstråk samt anläggning av högvattenskydd på södra och östra sidan av hamnen.



Översikt av projektområdet.

Åtgärden syftar till att upprätthålla kajkonstruktionernas funktion, bidra till rekommendationen för "Älvstråket" som finns utpekad i översiktsplanen samt att bidra till att framtidssäkra Göteborg från dagens och framtida översvämningar till följd av stigande havsvattennivåer och extrema högvatten.

Att genomföra åtgärden beräknas till 345 miljoner kronor (prisnivå 2024) och ta cirka åtta år från planering till genomförande, varav byggtiden bedöms till cirka tre år.

Förvaltningens bedömning

Kanaltorget och Lilla Bommens hamn har en roll som Götaplatsens pendang mot vattnet och fungerar därigenom som avslut för paradaxeln genom staden.

Stadsmiljöförvaltningen har sett en möjlighet i att ta ett helhetsgrepp på Lilla Bommens hamn och renovera samtliga kajsidor inom ett och samma projekt.

Stadsmiljöförvaltningen ser positivt på att få en helhet för området med en sammanhållen gestaltning och en fortsättning på arbetet som nu utförs vid Packhuskajen.

Ett genomförande av kajstråk vid Lilla Bommen bidrar till arbetet med ett tillgängligt stråk längs vattnet på södra sidan av älven, från Gullbergsvass till Amerikahuset och vidare västerut. Åtgärden ligger i linje med översiktsplanen och Vision Älvstaden.

Den befintliga kajanläggningen uppvisar allvarliga stabilitetsbrister vilket troligen medför att markarbeten inte kan göras från land utan att säkerhetsfaktorn för stabilitet underskrids, i strid med arbetsmiljölagstiftning och tekniska krav. Geotekniska och miljötekniska undersökningar kommer att vara en viktig del av den fördjupade utredningen och det kan komma att bli aktuellt med en teknisk planering för arbete från vatten.

Projektområdet ansluter direkt till Trafikverkets pågående arbeten med Västlänken. Den befintliga trafikomledningen i området är redan begränsad och saknar tillräcklig kapacitet för ytterligare omledning eller byggetablering från landsidan vilket kan försvåra genomförandet av byggnationen av den södra delen av Lilla Bommen hamn. Samordning kommer att krävas med Trafikverket och med stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen gällande kommande stadsutveckling. Troligen behöver arbetssättet anpassas för att möjliggöra byggproduktion från vattensidan, vilket kan påverka både metodval och teknisk lösning i projektet.

Det finns en komplexitet kopplat till omflytt av kajplatser som påverkas av projekt vid kajerna, såsom Gång- och cykelbro Packhuskajen - Hugo Hammars kaj och Packhuskajen. Hur kajplatserna vid Lilla Bommen hamn påverkas och hanteras under produktionsfasen är frågor som förvaltningen kommer att titta på i den fördjupade utredningen. Samtal har inletts med stadsbyggnadsförvaltningen och dialogen och samordningen behöver fortsätta i utredningsskedet.

I det framtagna förslaget *Göteborgs Stads riktlinje för hantering av ägarstyrda investeringar* klassificeras de investeringar inom nämnder som bedöms vara av principiell beskaffenhet samt de investeringar med en monetär omslutning som överstiger 5 200 prisbasbelopp (vilket 2025 innebär cirka 300 miljoner kronor) som ägarstyrda investeringar. Kommunfullmäktige ska fatta beslut om ägarstyrda investeringar. Övriga investeringar klassas som verksamhetsstyrda investeringar och beslutas på nämndnivå. Riktlinjen är ännu inte godkänd av kommunfullmäktige men stadsmiljöförvaltningen har till dess beslut är taget i frågan lutat sig mot det framtagna förslaget. Ärendet har återremitterats och stadsledningskontoret har fått i uppdrag att ta fram ett nytt förslag på riktlinje där bland annat den ekonomiska nivån för ägarstyrda investeringar ska justeras till 7 800 prisbasbelopp (ks 2025-03-12, § 221). Förvaltningen bedömer inte att investeringen "Lilla Bommen – ombyggnation av kaj" är av principiell beskaffenhet. Investeringen handlar till största del om att bibehålla värdet i anläggningen genom att reinvestera i kajerna. Tillkommande funktion med högvattenskydd ligger inom ramen för befintligt uppdrag om klimatanpassning. Mot bakgrund av förvaltningen inte bedömer att

investeringen är av principiell beskaffenhet samt att totalkostnadsbedömningen ligger under den föreslagna nivån i återremissen föreslår förvaltningen att projektet klassas som en verksamhetsstyrd investering och att inriktningsbeslutet därmed kan antas av stadsmiljönämnden.

För att klargöra förutsättningarna för projektet och arbeta vidare med planeringen av renoveringen av kajstråket vid Lilla Bommens hamn föreslår stadsmiljöförvaltningen stadsmiljönämnden att anta inriktningsbeslut för åtgärden Lilla Bommens hamn – ombyggnation av kaj inför framtagande av en fördjupad utredning. Nämnden kommer att få ta ställning till projektet igen när genomförandebesluts lyfts av förvaltningen inför start av projektering och produktion.

Stadsmiljöförvaltningen har planerat för ytterligare dykinspektioner av kajkonstruktionerna som kommer att visa på hur kajkonstruktionernas status förändras. Beroende på vad inspektionerna visar kan det komma att bli aktuellt med angöringsbegränsningar innan kajen är ombyggd. Risken för angöringsbegränsningar är störst på den östra kajsidan.

Josefine Johansson

avdelningschef
planering och investering

Anders Ramsby

direktör
stadsmiljöförvaltningen