



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-01-18

SBN 2024-03-26

Diarienummer SBF-2023-01488

Handläggare

Martin Storm

Telefon: 818 35

E-post: martin.storm@stadsbyggnad.goteborg.se

Uppdrag om tillfällig lokalisering av Fiskhamnen

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Stadsbyggnadsnämnden förklarar uppdraget att föreslå en tillfällig lokalisering av Fiskhamnen för fullgjort.
2. Stadsbyggnadsnämnden godkänner att arbetet med den fördjupade översiktsplanen för södra älvstranden får närmare visa på möjligheter och konsekvenserna av om Fiskhamnens verksamhet permanent finns inom södra älvstranden.

Sammanfattning

Fiskhamnen ligger lågt i förhållande till älven och kajerna är dåliga. Översvämningar drabbar ofta området. Stadsbyggnadsnämnden gav stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att utreda och föreslå en tillfällig älvnära ersättningsplats för fiskhamnens verksamhet. Fiskhamnen består av Göteborgs Fiskauktion, ett 25-tal grossister samt andra aktörer och organisationer knutna till fiskerinäringen, bland annat ett 100-tal fiskhandlare, nedan kallade detaljister, som köper fisk och skaldjur på auktionen och av grossister. Fiskhamnens aktörer och företag har presenterat en vision för sin gemensamma utveckling på platsen.

En tillfällig flytt av fiskhamnens verksamhet är en ekonomisk riskfylld åtgärd. Med hänsyn till de kostnader det medför att anordna kylanläggningar och lokaler för livsmedelshantering bedömer stadsbyggnadsförvaltningen och Fiskhamnens aktörer att det inte är möjligt att flytta verksamheten tillfälligt. Om verksamheten ska flytta är det till en permanent plats där verksamheten kan utvecklas över tid.

Fiskhamnens verksamhet bedöms som omöjlig att ingå en blandstadsbebyggelse. Skyddsavstånd minskar möjligheterna att bygga bostäder. Stadsbyggnadsförvaltningen har översiktligt undersökt ett antal alternativa lokaliseringar och föreslår fortsatt utredning inom ramen för den fördjupade översiktsplanen för södra älvstranden.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Fiskhamnens nuvarande läge begränsar utbyggnaden med bostäder längs södra älvstranden. Oavsett var längs södra älvstranden en ny lokalisering föreslås kommer den att innebära större begränsningar i stadens utbyggnad med framför allt bostäder. Fiskhamnens önskade område motsvarar cirka tre bostadskvarter. Detta innebär troligen att det blir svårt att få en exploateringsekonomi i balans för berörda områden i samband med stadsutveckling.

Inom södra älvstranden kan kostnaderna för kajer, högvattenskydd med mera fördelas mellan Fiskhamnens aktörer och stadens exploateringsintressen. En lokalisering till ett område längs älven där stadsutvecklingen med bostäder inte är aktuellt inom överskådlig tid innebär att investeringar i kajer, högvattenskydd, muddring, eventuell marksanering med mera får bekostas av Fiskhamnens aktörer.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilaga

Bilaga 1. Fiskhamnens verksamhet och undersökta alternativ

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har gett (2023-09-26 § 486) stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att utreda och återkomma med förslag på tillfällig älvnära ersättningsplats för Fiskhamnens verksamhet. Uppdraget ska utföras i nära dialog med berörda förvaltningar, bolag och verksamheter.

Beskrivning av ärendet

Yrkandet

Fiskhamnen är en historiskt viktig del av Göteborg och ingår i den fördjupade översiktsplanering som stadsbyggnadsnämnden beslutat om för södra älvstranden. Sommarens extremväder har ännu en gång tydliggjort hur akut upprustningen av Fiskhamnen är.

För att säkerställa att verksamheten kan fortsätta under arbetet med en långsiktig lösning ska förvaltningen utreda och återkomma med förslag på tillfällig älvnära ersättningsplats för Fiskhamnens verksamheter. Förvaltningen ska också ha en nära dialog med berörda verksamheter för att kunna ta fram förslag som överensstämmer med verksamheternas behov, exempelvis vad gäller logistik, tillgänglighet och klimatanpassning.

Bakgrund

Under ett par decennier har framtiden för Göteborgs fiskhamn utretts. Alla rapporter pekar på samma styrkor och problem med den nuvarande lokaliseringen. Fiskhamnens verksamhet är symboliskt viktigt för Göteborg och det finns ett funktionellt och starkt samband mellan detaljister¹, grossister och auktionslokalerna. De gynnas av att ligga nära varandra i ett kluster. Lokalerna är slitna och marken ligger för lågt (0,4 – 1,7 möh) i förhållande till älven med återkommande översvämningar som följd. Det är svårt att för grossisterna att expandera och utöka verksamheten inom nuvarande lokaler. Investeringar i mark och lokaler är nödvändiga för att verksamheten ska kunna upprätthållas.

Fiskauktionsföreningen har vid ett par tillfällen lagt fram sin vision för områdets utveckling. Sammanfattningsvis är visionen att utveckla och stärka platsens ställning som Sveriges fiskecentrum, både genom forskning och utbildning men även genom den pågående verksamheten kombinerat med nya verksamheter som restaurang och försäljning av fisk direkt till hushåll. Handeln och restaurangnäringen kan utvecklas tillsammans med verksamheten och bli en attraktion som stärker Göteborg som turist- och evenemangsstad.

Fiskhamnsområdet utgör del av ett större stadsomvandlingsområde där staden möter älven i Majorna – Linné. En stadsutveckling med bostäder och verksamheter i området möjliggörs av en framtida flytt av Stenaterminalerna på Masthuggskajen och Majnabbe. Erfarenheterna från andra stadsutvecklingsprojekt i älvnära lägen pekar på mycket höga kostnader för kajer, högvattenskydd, markstabilisering, marksanering och dagvattenhantering utöver exploateringskostnader för parker, gator, torg och annan infrastruktur. Detta innebär att en hög exploateringsgrad med mycket bostäder eftersträvas för att exploateringsekonomin ska kunna balanseras.

¹ Detaljister är begreppet som Fiskhamnen använder för de aktörer som i princip dagligen köper sina produkter på fiskauktionen och av grossisterna, och därefter säljer fisk och skaldjur till hushåll i fiskaffärer och från fiskbilar.

Om Fiskhamnen och Stadens utveckling sker i samma område kan investeringskostnaderna fördelas mellan parterna. Om Fiskhamnen lokaliseras till ett område utan anspråk på stadsutveckling kan motsvarande fördelning av kostnader inte göras.

Göteborgs fiskhamn

Göteborgs Fiskhamn är idag Sveriges största landningshamn och marknadsplats för handel med och distribution av färsk fisk och skaldjur för hushåll, storkök och restauranger.

Fiskhamnen består av Göteborgs Fiskauktion, lokaler för ett 25-tal grossister samt Fiskets Hus som innehåller lokaler för Sveriges Fiskares Riksförbund, Svensk Fisk ek förening, samt organisationer knutna till fisket. Inom området finns också några företag som specialiserat sig på transporter. Sammanlagt är ett 40-tal aktörer och företag engagerade i Fiskhamnen.

Det finns anledning att vara tydlig i uppdelningen av de olika verksamheterna då det annars lätt kan bli förväxlingar mellan helheten och dess delar.

Fiskauktionen har främst två kundgrupper; ett 25-tal grossister och ett 100-tal detaljister som i princip dagligen köper sina varor på auktionen. Det finns även restauranger som köper direkt på auktionen.

Grossisterna, de flesta finns i fishamnsområdet, köper en mindre del av sitt behov av fisk och skaldjur på fiskauktionen. Större delen kommer med lastbilar från övriga landet, Norge, Danmark och kontinenten.

Detaljisterna gör sina inköp på auktionen och transporterar med hjälp av mindre skåpbilar fisken till butiker och fiskvagnar i göteborgsområdet.

Fiskhamnen är också utpekad som en landningshamn av riksintresse för yrkesfisket. Riksintressevärderingen baserar sig på värdet av den landade fisken.

Undersökta alternativ

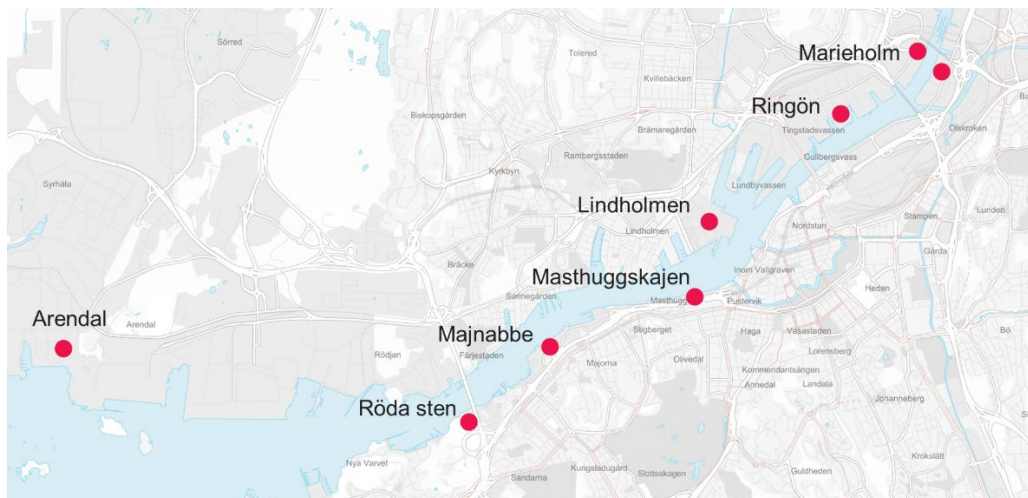
Förvaltningen har tolkat uppdraget som att klustret med auktionen, grossister och detaljister ska bibehållas. Uppdraget om att föreslå en "tillfällig älvnära ersättningsplats" tolkar förvaltningen inte som den nuvarande lokaliseringen. Utgående från de behov som Fiskhamnens verksamhet redovisat har arbetet utgått följande kriterier;

- Älvnära för att möjliggöra landning till kaj i anslutning till fiskauktionen.
- Möjlighet till att ordna en kajlängd på sammanlagt cirka 90 meter med ett djup på minst sex meter för att de största fiskebåtarna ska kunna lägga till.
- Möjligheter att bygga cirka 20 000 m² i ett plan då produktion och lager är känsliga för nivåskillnader.
- Möjligheter att disponera en markyta på sammanlagt cirka 30 000 m² (byggnader inkl. kör- och uppställningsytor).

Älvnära lägen kräver nästan alltid åtgärder för att stabilisera grunden, anordnande av högvattenskydd, ibland även sanering av marken samt muddring i älven för att större båtar ska kunna lägga till.

Följande alternativa placeringar, se karta nedan, har översiktligt studerats med avseende på översiktsplanens inriktning, transporttålighet, kajernas status samt möjligheten att

utveckla verksamheten enligt Fiskhamnens vision. Alternativen beskrivs utförligt i bilaga 1 samt sammanfattas i matrisen nedan.



Sammanfattande matris

Undersökta lägen	Översiktsplan	Transporter	Kaj	Fiskhamnens aktörers bedömning
Majnabbe				
Masthuggskajen				
Arendal				
Röda Sten				
Lindholmen				
Västra Ringön				
Östra Ringön				
Marieholm				

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning

Förvaltningen bedömer inte att det finns ekonomiska förutsättningar att tillfälligt flytta fiskhamnens verksamhet till ett område för att i ett senare skede flytta till en permanent plats. De lägen som kan komma i fråga är bedömda från en situation där Fiskhamnens hela verksamhet flyttas till en ny permanent plats.

De områden som fyller de flesta kriterier som efterfrågas i fiskhamnens visioner är Majnabbe och Masthuggskajen. Här är kajerna av god kvalitet och djupet tillräckligt. Bägge områdena ligger centralt och relativt transporttåligt.

Utvecklingen av nya bostadsområden i anslutning till fiskhamnen kommer att begränsas på grund av fisklukten och transporterna. Att samordna bostäder och fiskhamnens verksamhet i en blandstad bedöms inte möjligt med hänsyn till störningarna. Fiskhamnens verksamhet bedöms motsvara cirka tre bostadskvarter inom södra älvstranden. Fiskhamnens verksamhet kommer att kräva ett skyddsavstånd till bostäder i form av andra verksamheter som företagsområden eller grönområden. Det betyder att betydligt mer än fiskhamnens verksamhet kommer att behöva undantas från bostadsbebyggelse.

Med hänsyn till erfarenheterna från andra älvnära områden som Skeppsbron, Masthugskajen, Lindholmen och Frihamnen innebär en begränsning av bostadsbyggandet svårigheter att få ekonomisk balans i exploateringsverksamheten.

Förvaltningen bedömer det lämpligt att arbetet med den fördjupade översiktsplanen får visa var inom området som Fiskhamnens verksamhet kan utvecklas i samklang med stadens utveckling och ekonomi.

Ringön kan vara en alternativ lokalisering som i lägre grad kommer i konflikt med stadens utveckling och bostadsbyggande. Fiskhamnens visioner om en mer publik verksamhet ligger i linje med den utveckling som nu sker på Ringön. Fiskhamnens aktörer gör inte samma bedömning. Höga kostnader för sanering av mark, byggande av kajer och högvattenskydd med mera belastar dessa förslag. Hur fler broöppningar påverkar stadens trafiksystem har inte undersökts närmare inom ramen för denna utredning. Det finns en risk att intresset för att landa fisk längre uppströms minskar med hänsyn till transporterna.

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Jenny Adler

Avdelningschef Strategi och taktik