



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-02-20

Ärendenummer EXF-2025-00049

EXN 2025-03-24

Handläggare

Eric Hall och Paulina Allde

Telefon: 031-368 11 47 och 031-368 11 94

E-post: for.efternamn@exploatering.goteborg.se

Inriktningsbeslut gällande tomträttsupplåtna fastigheter i Fiskhamnen

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden uppdrar åt förvaltningen att verka för att befintliga tomträttsupplåtelser i Fiskhamnen (Majorna 223:1, Majorna 223:2, Majorna 721:88, Majorna 223:3, Majorna 223:4, Majorna 223:5, Majorna 721:78, Majorna 721:81, Majorna 721:75 samt Majorna 721:80), som upplåts för fiskhamnsanknuten verksamhet, ska upphöra i samband med upplåtelse av ny tomträtt för samma verksamhet.
2. Exploateringsnämnden uppdrar åt förvaltningen att verka för att upphörande av tomträttsavtal, enligt punkten 1, i första hand ska ske genom överenskommelse och i andra hand genom uppsägning.
3. Exploateringsnämnden beslutar att inga förfrågningar om friköp av tomträttsupplåtna fastigheter, inom område som omfattas av fördjupning av översiktsplan för södra älvstranden, ska medges innan respektive område har detaljplanelagts i enlighet med den fördjupade översiktsplanens intentioner.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har i uppdrag att ta fram en ändring genom fördjupning av översiktsplan för södra älvstranden mellan Järnvågen och Klippan. Uppdraget är tilldelat med ett antal direktiv, där bland annat verksamheterna i Fiskhamnen ska ges förutsättningar att kunna bedrivas långsiktigt. Stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen har gemensamt utrett på vilket sätt uppdraget kan fullföljas. I samråd med Fiskhamnens verksamhetsutövare har en ny lokalisering för Fiskhamnens verksamhetsutövare identifierats. Målsättningen är att där uppföra en anläggning, i vilken samtliga befintliga verksamheter ska inrymmas och kunna bedriva respektive verksamhet. Utpekad lokalisering ligger något väster om befintliga Fiskhamnen.

För att klargöra förutsättningar för Fiskhamnens verksamhetsutövare att åstadkomma en ny anläggning för Fiskhamnens verksamheter, samt för att tydliggöra kommunens möjlighet att bedöma kommande stadsutvecklings genomförbarhet, bedömer förvaltningen att hantering av de fastigheter i Fiskhamnen som är upplåtna med tomträtt behöver klarläggas. Förvaltningen föreslår nämnden att uppdra åt förvaltningen att verka för att befintliga tomträtter i Fiskhamnen ska upphöra. Förvaltningens utgångspunkt, i föreslagen hantering, är att kommunen idag upplåter ett flertal fastigheter med tomträtt för befintliga Fiskhamnens verksamheter. När kommunen och verksamhetsutövarna nu

gemensamt verkar för att finna en ny lokalisering, där Fiskhamnens verksamhetsutövare ska bedriva sin verksamhet framgent, är förvaltningens ståndpunkt att den mark som idag upplåts för samma ändamål ska återlämnas.

Förvaltningen ser även ekonomiska och strukturella motiv till föreslagen hantering. Den fördjupade översiktsplanen, för aktuell del, syftar till att omvandla södra älvstranden från ett industri- och hamnområde till en tät blandstad med kopplingar till den bebyggda staden. En sådan stadsutveckling bedöms generera omfattande utgifter för Staden. Föreslagen hantering bedöms öka framtida exploateringsintäkter för Staden då befintliga Fiskhamnen kan omvandlas till blandstad och därigenom generera intäkter i kommande exploateringsprojekt. I arbetet med fördjupad översiktsplan har en strukturidé tagits fram som bedöms innebära att nuvarande fastighetsindelning i Fiskhamnen behöver förändras. Om nuvarande upplåtelser kan upphöra ges Staden möjlighet att förändra fastighetsindelningen utan behov av hänsyn till gällande upplåtelser.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår nämnden ge förvaltningen i uppdrag att verka för att berörda tomträtter upphör. Upphörande föreslås ske i första hand genom överenskommelse, och i andra hand genom uppsägning för det fall överenskommelse inte kan ingås med en eller flera tomträttshavare.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Då föreslagna beslut avser en inriktning som klargör kommande hantering av tomträttsupplåtelser, har besluten i närtid ingen påverkan på kommunens ekonomi. Långsiktigt bedöms föreslagna beslut inverka positivt på kommande exploateringsekonomi. Detta då föreslagen hantering av tomträttsupplåtna fastigheter, ger förutsättningar till ökade intäkter vid försäljning av byggrätter samt minskade kostnader för exempelvis inlösen och andra kostnader för hantering av markupplåtelser.

Bedömning ur ekologisk dimension

I arbetet med ändring genom fördjupning av översiktsplan har behov av bland annat gröna stråk och skyfallsleder identifierats. Gröna stråk har i de samrådshandlingar som tagits fram beskrivits som bilfria stråk och långsträckta offentliga rum med mer eller mindre sammanhängande vegetation. Stråken är främst avsedda för fotgängare men kan även vara en funktion för cyklister. Gröna stråk bedöms innebära en möjlighet att etablera ekosystemtjänster för exempelvis rekreation, biologisk mångfald och lokalklimat. Skyfallsleder är en utpekad stäcka för avledning av ytvatten i samband med skyfall, exempelvis gata eller dike.

Både gröna stråk och skyfallsleder är funktioner som sannolikt behöver anläggas från den bebyggda staden och ut mot älven genom det område som idag utgör Fiskhamnen. Förvaltningen bedömer att etablering av dessa funktioner underlättas om kommunen ensam förfogar över den mark som idag används för Fiskhamnsverksamheten.

Bedömning ur social dimension

Föreslagna beslut bedöms utgöra ett första steg i att ge förutsättningar för verksamheterna i Fiskhamnen att kunna bedrivas långsiktigt. I uppdraget avseende fördjupning av översiktsplan för södra älvstranden ingår att tillvarata verksamheterna i Fiskhamnen, som är i stort behov av en tydlig plan för hur den befintliga fiskeriverksamheten ska kunna drivas vidare på ett funktionellt sätt. I uppdragsbeskrivningen konstateras att

verksamheterna i sig utgör ett kulturhistoriskt värde, samt att verksamheterna genererar arbetstillfällen i staden. Föreslagna beslut innebär ett klargörande i fråga om marktillgång vilket bedöms utgöra en förutsättning för fortsatt planering, både för kommunen och för berörda verksamhetsutövare.

Samverkan

Förvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Ärendet

Exploateringsnämnden föreslås fatta inriktningsbeslut avseende hantering av befintliga tomträttsupplåtelser i Fiskhamnen. Förvaltningens förslag till inriktning är att dessa upplåtelser ska upphöra i samband med att ny plats för Fiskhamnens verksamheter erbjuds. Upphörande föreslås ske genom i första hand överenskommelse och i andra hand uppsägning. I tillägg föreslås beslut om att inga förfrågningar om friköp av tomträtt ska medges före detaljplaneläggning inom aktuellt område.

Beskrivning av ärendet

Fördjupad översiktsplan

Stadsbyggnadsförvaltningen har i uppdrag att ta fram en ändring genom fördjupning av översiktsplanen för Södra Älvstranden. Ändringen syftar till att möjliggöra stadsutveckling längs södra älvstranden mellan Järnvågen och Klippan, när färjeterminalerna flyttar från området. Det innebär i stora drag en omvandling från dagens industri- och hamnverksamhet till blandstad och företagsområde. Ett samrådsförslag är framtaget och samråd pågår mellan den 8 januari och 25 mars 2025.

Utgångspunkten för planeringen i geografin är Göteborgs Utvidgade Innerstad och inriktningen ska vara att skapa förutsättningar för en utvidgning av innerstadens traditionella kvartersstad med gena och sammanhängande stråk, levande bottenvåningar och gestaltning av hög kvalitet. I uppdraget ingår även att studera Oscarsledens framtida utveckling, säkerställa social service, kulturmiljö och verksamheterna i Fiskhamnen.

Verksamheterna i Fiskhamnen har idag inte ändamålsenliga lokaler och området översvämmas allt oftare, det finns ett påtalat behov av nya lokaler för att effektivisera, utveckla och kunna bedriva verksamheten vidare på plats. En lokaliseringsutredning, redovisad och godkänd i stadsbyggnadsnämnden den 2024-01-18, se ärende SBF-2023-01488, studerade olika möjliga tillfälliga platser längs Göta älv och konstaterade att det inte finns tillfälliga platser, utan att en ny lokalisering är att betrakta som permanent och långsiktig. Vidare är rekommendationen från samma utredning att av alla möjliga platser för en ny lokalisering av Fiskhamnen utgör Södra Älvstranden det område som fortsatt är aktuellt och som bör visa på konsekvenser och möjligheter av en lokalisering av verksamheterna som är kopplade till Fiskhamnen.

Vidare hänvisningar till ”Uppdraget” i detta tjänsteutlåtande avser det politiska uppdraget att starta en fördjupad översiktsplan, med dess inriktningar beskrivna ovan, samt att vidare hänvisningar till ”Uppdragsområdet” avser området södra älvstranden mellan Järnvågen och Klippan.

Fiskhamnen

Verksamheterna i Fiskhamnen bedriver fiskauktion, grossistverksamhet och fiskförädling. Verksamheterna utgör en viktig del i detaljhandel av fisk, både genom partiförsäljning och som servicefunktion för flertalet företag i fiskeribranschen. Verksamheterna i Fiskhamnen beskrivs vidare i detta tjänsteutlåtande samlat med benämningen ”Fiskhamnsverksamhet”, och avser de verksamheter som bedrivs inom det område som på *figur 1* nedan är markerat med blå kantlinje.



Figur 1

Fiskhamnsområdet har i tidigare planeringsunderlag, bland annat i dokumentet "Fiskhamnens framtida användning" som togs fram under 2020 i samarbete mellan Higab och dåvarande stadsutvecklande förvaltningar, bedömts ha stort behov av underhållsåtgärder. Befintlig hamnplan, kajer och pir har sättningsproblematik, och flertalet lokaler där Fiskhamnsverksamhet bedrivs anses uttjänta. Sammantaget bedöms Fiskhamnens verksamheter vara i stort behov av en tydlig plan för hur de befintliga verksamheterna ska kunna bedrivas funktionellt och långsiktigt.

Inom ramen för det politiska Uppdrag som stadsbyggnadsförvaltningen fått avseende fördjupning av översiktsplan, där Fiskhamnen är en del, har stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med exploateringsförvaltningen arbetat med att utreda Fiskhamnens långsiktiga placering inom Uppdragsområdet. Under arbetet har förvaltningarna löpande diskuterat frågan med företrädare för Fiskhamnens verksamhetsutövare. Den gemensamma målsättningen i diskussionerna har varit att finna en lokalisering inom Uppdragsområdet, där en ny samlad anläggning för Fiskhamnsverksamhet kan uppföras. Syftet är att ett samutnyttjande av ytor, funktioner och andra synergier ska uppnås, samt att verksamheterna med ny lokal ges bättre förutsättningar. Primärt har två lägen utretts, och båda har bedömts acceptabla av Fiskhamnens verksamhetsutövare. Det ena läget innebär en placering inom del av nuvarande verksamhetsområde, och det andra läget innebär en placering som i huvudsak ligger inom Majnabbe/Tysklandsterminalområdet. Båda lägena har värderats utifrån olika parametrar, och båda bedöms ha både för- och nackdelar. Placeringen inom i huvudsak Majnabbe bedöms mest fördelaktig, och avgörande parameter har varit verksamheternas omgivningspåverkan samt möjligheten att integrera verksamheten i den struktur och stadsmässighet som ingår i ovan beskrivet Uppdrag. Utredningen har visat att Fiskhamnsverksamhet inte lämpar sig i en blandstad, härav har arbetet med fördjupad översiktsplan i samrådsskedet därför föreslagit ett företagsområde i markanvändningskartan. Inom ett företagsområde ska inga bostäder, eller annan känsligare markanvändning förekomma utan istället olika typer av verksamheter som kan vara störande och tillståndspliktiga med krav på visst skyddsavstånd. Inom ett företagsområde bedöms Fiskhamnsverksamhet kunna bedrivas. Företagsområdets utbredning längs södra älvstranden behöver utredas i kommande

planering, då verksamheternas omgivningspåverkan kan påverka förutsättningarna för att planera för anslutande bostadsbebyggelse. Den identifierade nya placeringen, inom vilken Fiskhamnsverksamhet bedöms kunna inrymmas, framgår av rödmarkerat område på *figur 2*. Platsen ligger i anslutning till västra delen av Fiskhamnsgatan. Ovan omnämnt företagsområde kommer att omfatta Fiskhamnsverksamheten samt intilliggande område med befintlig kontors- och industribebyggelse. Detta företagsområde föreslås förbindas med övriga Uppdragsområdet med en gatustruktur.



Figur 2

Förvaltningen bedömer att mark för Fiskhamnsverksamhet på ny plats kan och bör upplåtas med tomträtt. Huvudsakligt motiv till upplåtelseformen är att staden genom tomträttsupplåtelsen kan säkerställa att markområdet används för just Fiskhamnsverksamhet. En tomträtt upplåts alltid för visst ändamål, och tomträttshavaren kan inte utan markägarens medgivande förändra verksamhetsform inom tomträtten. Genom tomträttsupplåtelsen kan Staden, för det fall verksamheten inom tomträtten upphör, återfå marken och utifrån framtida målsättning i stadsplaneringen generera annan markanvändning.

Den föreslagna platsen för framtida Fiskhamnsverksamhet bedöms även mycket attraktivt för blandad stadsbebyggelse där primärt byggrätter för bostadsändamål bedöms särskilt värdefulla, främst med hänsyn till utsiktsläge och vattennära miljö. I tillägg ligger området med visst avstånd från Oscarsleden vilket även, relativt sett övriga ytor inom utvecklingsområdet, bedöms värdehöjande. Härav föreslår förvaltningen att en tomträttsupplåtelse utan lösenskyldighet vid uppsägning kan säkra och ge potential till framtida intäkter för Staden, för det fall Fiskhamnsverksamheten vid någon tidpunkt flyttas eller upphör. Sammanfattningsvis är förvaltningens bedömning att staden, genom att upplåta ett område för Fiskhamnsverksamhet, avstår en betydande intäktsmöjlighet. Om samma område istället planlagts för blandstadsbebyggelse hade en intäkt genererats som bedöms i storleksordningen 10 gånger högre. Markvärdet inom det företagsområde, som blir nödvändigt när Fiskhamnsverksamheten ska inrymmas i Uppdragsområdet, bedöms jämförbart med värdet av industri- eller verksamhetsmark i bra läge inom kommunen.

Fiskhamnsverksamhet bedrivs idag inom sammanlagt 16 fastigheter. Kommunen äger 14 av dessa fastigheter varav 10 upplåts med tomträtt och resterande fyra är upplåtna genom lokalhyresavtal och andra nyttjanderätter. Resterande två fastigheter ägs av ett bolag i vilket flertalet av Fiskhamns verksamhetsutövare är direkt eller indirekt delägare. Företrädare för Fiskhamnsverksamheten har meddelat att en majoritet av verksamhetsutövarna är i behov av, samt villiga, att ingå i en ny anläggning för Fiskhamnsverksamhet.

Nedan listas de fastigheter som kommunen upplåter med tomträtt vari det bedrivs Fiskhamnsverksamhet, samt information om tomträttshavare, verksamhetsutövare och gällande tomträttsavtal. Fastigheternas placering framgår av markering och numrering på *figur 1*.

1. Majorna 223:1

Tomträttshavare är Fastighets-AB Sjötingan. Byggnad inom fastigheten upplåts till Göteborgs Fiskauktionsförening och JO Food AB. Inom fastigheten bedrivs tvätt-, lager och fryslagerverksamhet. Innevarande tomträttsperiod löper ut den 2035-12-31 vilket gör tomträttsavtalet uppsägningsbart från och med år 2030. Kommunen är inte skyldig att utge ersättning för tomträttens upphörande på grund av uppsägning.

2. Majorna 223:2

Tomträttshavare är Thermoterminalen AB. Byggnad inom fastigheten upplåts till Gamvik Seafood som bedriver grossistverksamhet. Innevarande tomträttsperiod löper ut den 2035-12-31 vilket gör tomträttsavtalet uppsägningsbart från och med år 2030. Kommunen är inte skyldig att utge ersättning för tomträttens upphörande på grund av uppsägning.

3. Majorna 721:88

Tomträttshavare är Fiskängen AB. Byggnad inom fastigheten upplåts till Gamlestadens rör som nyttjar lokalerna för lagerverksamhet. Innevarande tomträttsperiod löper ut den 2035-12-31 vilket gör tomträttsavtalet uppsägningsbart från och med år 2030. Kommunen är inte skyldig att utge ersättning för tomträttens upphörande på grund av uppsägning.

4. Majorna 223:3

Tomträttshavare är Machri Fastighet AB. Byggnad inom fastigheten är upplåten till Råkeexport AB som nyttjar lokalerna för fryslager. Innevarande tomträttsperiod löper ut den 2035-12-31 vilket gör tomträttsavtalet uppsägningsbart från och med år 2030. Kommunen är inte skyldig att utge ersättning för tomträttens upphörande på grund av uppsägning.

5. Majorna 223:4

Tomträttshavare är Wallenstam Fiskhamnen 2 AB. Byggnad inom fastigheten är upplåten till Swea Deli AB, Tasty Food, Elofsson och Winberg AB samt Johan i Hallen Bergfalk AB. I lokalerna finns kontor, produktion, lager och försäljning. Innevarande tomträttsperiod löper ut den 2036-04-30 vilket gör tomträttsavtalet uppsägningsbart från och med 2031-04-30. Kommunen är inte skyldig att utge ersättning för tomträttens upphörande på grund av uppsägning.

6. Majorna 223:5

Tomträttshavare är Corem Belone Kommanditbolag. Byggnad inom fastigheten är upplåten till Johan i Hallen Bergfalk AB som bedriver produktion, lagerverksamhet och försäljning i lokalerna. Innevarande tomtrattsperiod löper ut den 2035-12-31 vilket gör tomtrattsavtalet uppsägningsbart från och med år 2030. Kommunen är inte skyldig att utge ersättning för tomträttens upphörande på grund av uppsägning.

7. Majorna 721:78

Tomträttshavare är Wallenstam Fiskhamnen AB. Byggnad inom fastigheten är upplåten till Bröderna Hanssons i Göteborg Export AB samt Nature Seafood. I lokalerna bedrivs grossistverksamhet med produktion. Innevarande tomtrattsperiod löper ut den 2033-11-30 vilket gör tomtrattsavtalet uppsägningsbart från och med 2028-11-30. Kommunen är inte skyldig att utge ersättning för tomträttens upphörande på grund av uppsägning.

8. Majorna 721:81

Tomträttshavare är Wallenstam Fiskhamnen AB. Byggnad inom fastigheten är upplåten till Bröderna Hanssons i Göteborg Export AB som bedriver grossistverksamhet med produktion. Innevarande tomtrattsperiod löper ut den 2028-11-07 vilket gör tomtrattsavtalet uppsägningsbart från och med 2023-11-07 samt att uppsägningsmöjligheten upphör den 2026-11-07. Kommunen är inte skyldig att utge ersättning för tomträttens upphörande på grund av uppsägning.

9. Majorna 721:75

Tomträttshavare är Kommanditbolaget Wallenstam Fiskhamnen. Byggnad inom tomträtten är upplåten till Bröderna Hanssons i Göteborg Export AB som bedriver grossistverksamhet med produktion. Tomtrattsavtalets upplåtelseider är inte entydiga varför förutsättningar för uppsägningsmöjligheten behöver utredas.

10. Majorna 721:80

Tomträttshavare är Västkustfisk SVC AB. Byggnad inom tomträtten är upplåten till Sveriges Fiskares Producentorganisation, Sweden Seafood AB, Sandstens Fiskhandel AB, Fiskbranschens Riksförbund, Magnussons Fisk AB, Fiskhandlarföreningen, Sveriges Fiskgrossister, SVC Yrkesfiske samt Finnvacum Sverige AB. I lokalerna bedrivs produktion, grossistverksamhet, kontor och försäljning. Innevarande tomtrattsperiod löper ut den 2032-12-31 vilket gör tomtrattsavtalet uppsägningsbart från och med 2027-12-31. Kommunen är inte skyldig att utge ersättning för tomträttens upphörande på grund av uppsägning.

Beskrivning av inriktningsbeslut

En grundläggande del i förvaltningens föreslagna hantering av tomträttsupplåtna fastigheter inom befintliga Fiskhamnen, är knutet till Uppdraget att tillse att verksamheterna i Fiskhamnen ges förutsättningar att bedrivas långsiktigt. Utöver bevarandet av Fiskhamnens verksamheter anger Uppdraget att Uppdragsområdet, där befintliga Fiskhamnen är en del, ska utvecklas från ett industri- och hamnområde till en tät blandstad. Att ny lokalisering för Fiskhamnsverksamhet föreslås beror bland annat på att befintliga verksamhetslokaler anses uttjänta, samt att intilliggande anläggningar såsom kajer och hamnplan har investeringsbehov. Planerad flytt av färjetrafiksverksamheten

möjliggör ny lokalisering för Fiskhamnsverksamheten inom Uppdragsområdet. Därmed möjliggörs också en utveckling av befintliga Fiskhamnen, från industri- och hamnområde till blandstad.

Som ovan beskrivet upplåter kommunen 10 fastigheter med tomträtt för Fiskhamnsverksamhet. När Fiskhamnsverksamheten nu föreslås erbjudas en ny plats, är förvaltningens utgångspunkt att den mark kommunen idag upplåter för samma verksamhet återlämnas till kommunen. Som ovan nämnt bedömer förvaltningen att ny plats för Fiskhamnsverksamhet bör upplåtas med tomträtt, bland annat för att säkerställa syftet med markanvändningen. I korthet föreslås en ny större tomträttsupplåtelse för Fiskhamnsverksamhet, ersätta ett flertal mindre tomträttsupplåtelser med samma markanvändning. Förvaltningens utgångspunkt och förstahandsalternativ är att ingå en överenskommelse med respektive tomträttshavare, med innebörden att befintlig tomträttsupplåtelse upphör i samband med upplåtelse av ny tomträtt för Fiskhamnsverksamhet på ny plats. Markägare och tomträttshavare kan i enighet överenskomma att en tomträtt ska upphöra, utan hänsyn till avtalstider och villkor i tomträttsavtalet.

Vidare konstateras att flertalet av tomträttsupplåtelseerna idag innehas av bolag som inte har intresse i att bedriva Fiskhamnsverksamhet på ny plats. Dessa tomträttshavare agerar således hyresvärd till den verksamhet som bedrivs i befintliga lokaler, vilket innebär att dessa tomträttshavare inte bedöms omfattas av Uppdraget. Förvaltningen bedömer det därför sannolikt att den föreslagna överenskommelsen, om byte från flertalet mindre tomträttsupplåtelser till en större, inte är av intresse för de tomträttshavare som innehar tomträtten av andra skäl än Fiskhamnsverksamheten. Förvaltningen föreslår därför nämnden att som inriktning fatta beslut om att ge förvaltningen i uppdrag att i första hand åstadkomma ovan beskriven överenskommelse, och i andra hand säga upp tomträttsavtal där tomträttsinnehavare inte medverkar till sådan överenskommelse.

Utöver ovan beskrivet motiv till föreslagen hantering av tomträttsupplåtelser i befintliga Fiskhamnen, ser förvaltningen ekonomiska och strukturmässiga motiv till föreslagen hantering.

Det strukturmässiga motivet består i att förvaltningen ser en fördel i att frigöra marken i befintliga Fiskhamnen. I arbetet med fördjupad översiktsplan har en strukturidé tagits fram, som visar på behov av stråk och kopplingar både inom utvecklingsområdet och mellan utvecklingsområdet och den bebyggda staden. Strukturidén visar att befintlig fastighetsindelning i befintliga Fiskhamnen sannolikt behöver förändras. I tillägg pekar den förändrade översiktsplanens markanvändningskarta, i samrådsskedet, ut en stor del av befintliga Fiskhamnen som utredningsområde för kommunikation. För att möjliggöra en utvidgning av innerstaden samt för att göra Oscarsleden till en mer integrerad gata, behöver Oscarsledens sträckning i denna del skjutas norr ut, det vill säga in i befintliga Fiskhamnen. Detta för att kunna ersätta Fiskhamnsmotet med korsningar och passager i plan. Målsättningen beskrivs vara att hitta ett läge som bidrar till lämpliga kvartersstorlekar och eftersträvad gatustruktur. Ovan beskriven förändring av fastighetsindelning och intrång i fastigheter, på grund av ändrad trafikled, underlättas om kommunen har full rådighet över området. Med föreslagen hantering undviks behov av att hantera och eventuellt lösa in upplåtelser som hindrar ovanstående förändringar.

Det ekonomiska motivet grundar sig i bedömda kostnader för utbyggnad av allmänna ytor och anläggningar. För att förverkliga den stadsutveckling som Uppdraget anger krävs omfattande investeringar från Stadens sida, i form av utbyggnad av allmän plats och allmänna anläggningar. Kajkonstruktion, högvattenskydd, omarbetad Oscarsled och geotekniska förutsättningar i utvecklingsområdet är särskilt kostnadsdrivande. Sedvanlig utbyggnad av gator, parker och social service utgör också en betydande kostnad för Staden. För att stadsutveckling ska vara möjligt med medel som helt eller till stor del genereras av kommande exploatering behöver kommunens intäkter optimeras. Förvaltningen bedömer därför att kommande exploateringsekonomi gynnas, om kommunen kan planera mark inom befintliga Fiskhamnen på det sätt som kommande detaljplanering bedömer lämpligast utan behov av hänsyn till dagens upplåtelser för verksamheter som vi avser erbjuda på annan plats. Av samma ekonomiska skäl föreslår också förvaltningen, ett generellt beslut om att inga eventuella friköpsförfrågningar av tomträtt ska medges innan detaljplanering har genomförts. Detta på grund av att den värdestegring som sker i takt med att områdets stadsutvecklingspotential klargörs, bör tillfalla kommunen och därigenom bidra till ökad exploateringsfinansieringsgrad i kommande stadsutvecklingsprocess.

Fortsatt process

Föreslagna beslut bedöms utgöra ett första steg i processen att fullfölja Uppdraget, att skapa en tydlig plan för verksamheterna i Fiskhamnen. Förvaltningen avser därmed i första hand återkomma till nämnden med förslag till beslut om ovan beskriven överenskommelse med tomträtthavare.

Den nya plats för Fiskhamnsverksamhet som är identifierad, kommer sannolikt kräva detaljplaneläggning för att ny anläggning ska kunna uppföras. Förvaltningen kommer därmed att återkomma till nämnden med förslag till beslut om godkännande av stadsutvecklingsförslag samt om direktanvisning med efterföljande tomträttsupplåtelse.

För det fall den överenskommelse, som förvaltningen i första hand föreslår som inriktning för hantering av tomträttsupplåtelser i Fiskhamnen, inte kan ingås med samtliga tomträtthavare, föreslås i andra hand att aktuella tomträttsavtal sägs upp. För att en uppsägning ska uppfylla lagkrav behöver markägaren tydligt visa att marken behövs för annat ändamål. Rättspraxis visar att det förändrade behovet behöver påvisas genom exempelvis planbesked alternativt ett stadsbyggnadsförslag för ny detaljplan. Förvaltningen avser således också återkomma till nämnden med förslag till godkännande av stadsutvecklingsförslag som berör befintliga Fiskhamnens placering.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att nämnden genom föreslagna beslut, tydliggör förutsättningar för Fiskhamnsverksamhetens långsiktiga placering. Med uttalade förutsättningar i fråga om befintlig och kommande marktillgång, kan Fiskhamnsverksamhetens företrädare påbörja arbete med att utreda genomförbarheten av en ny anläggning för Fiskhamnsverksamhet på ny plats. Föreslagna beslut bedöms också klargöra och underlätta kommunens kommande planeringsförutsättningar. I tillägg ser förvaltningen positivt på att frågan om hantering av tomträtter tydliggörs, och att tomträttsinnehavare i tidigt skede vet vilka förutsättningar som gäller under fortsatt process.

Att tomträtter föreslås upphöra bedöms skäligt med hänsyn till ovan beskrivna motiv. Utgångspunkten i förvaltningens resonemang är att staden i dag upplåter mark, genom ett

flertal tomträttsupplåtelser, för Fiskhamnens verksamheter. När staden nu, i samarbete med verksamhetsutövarna, arbetar för en ny plats är förvaltningens bedömning att det är en förutsättning att dagens upplåtelser upphör i samband med att verksamheterna erbjuds en ny. I tillägg ser förvaltningen, som ovan nämnt, även ekonomiska och strukturella motiv till föreslagen hantering. Sammantaget bedöms föreslagna beslut, vid framtida exploatering, minska kommunens kostnader samt ge möjlighet till ökade intäkter och därigenom öka förutsättningarna att nå en exploateringsfinansierad stadsutveckling längs södra älvstranden.

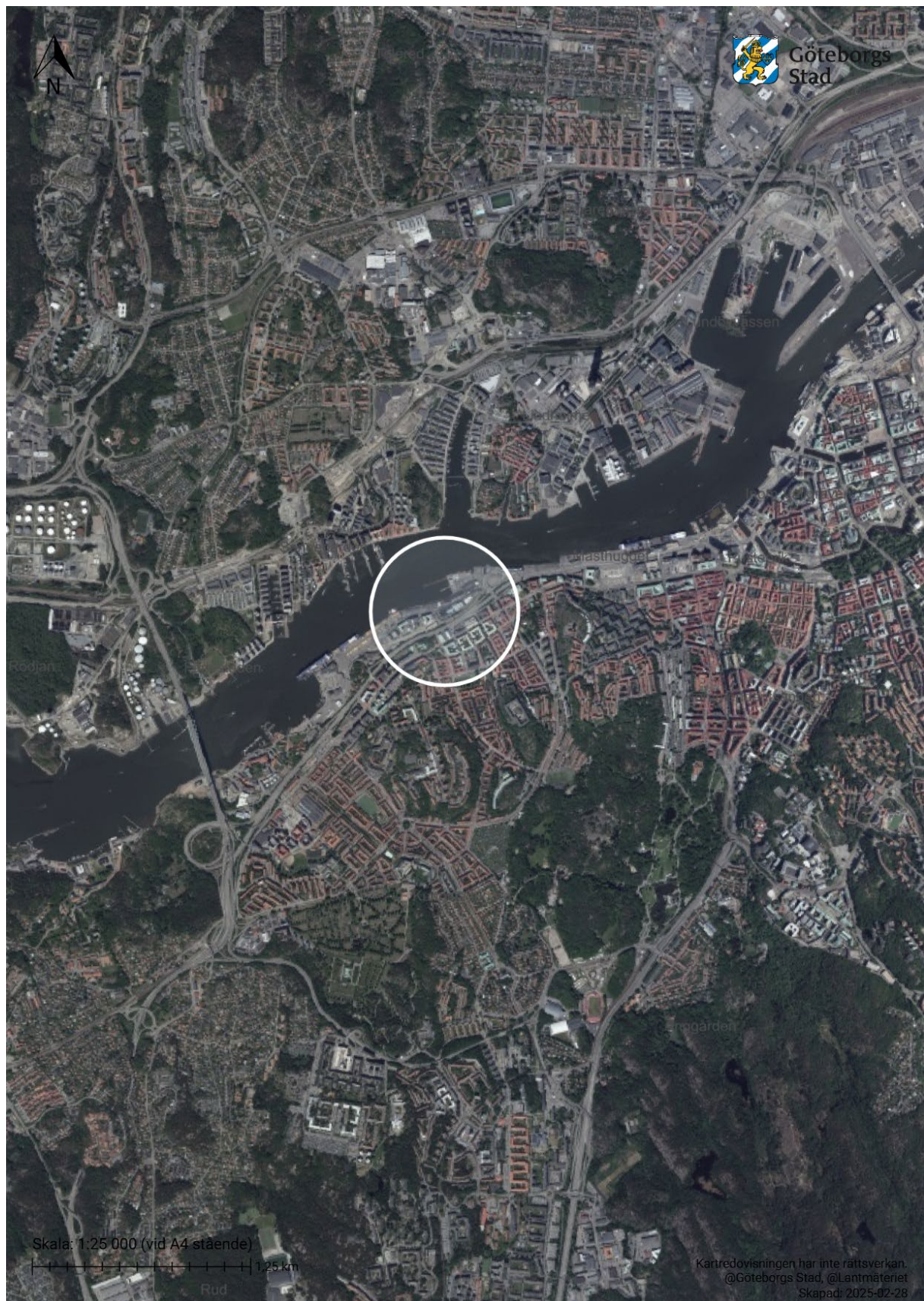
Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson

Avdelningschef mark och boende

Bilaga 1 - Översiktskarta



Bilaga 2 - Detaljkarta

