

Detaljplan för verksamheter vid Sörredsvägen inom stadsdelen Björlanda i Göteborg

Utökat planförfarande

PLANBESKRIVNING

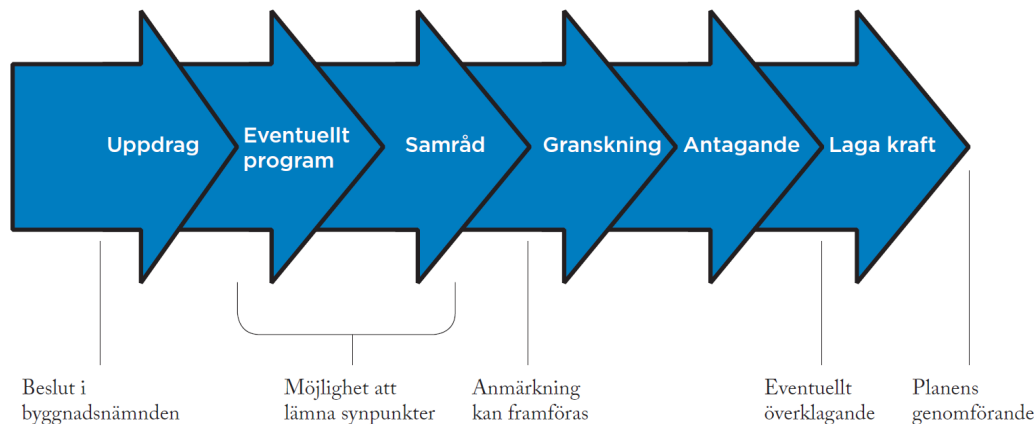


Beslutshandling inför samråd maj 2023

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Planinformation

Planarbetet startade 2021-09-24 genom beslut om uppdrag i Byggnadsnämnden.

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande.

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Samrådstid:

Samrådstiden är 2023-06-07 – 2023-08-15.

Information om planförslaget lämnas av:

Linus Sandberg, Stadsbyggnadsförvaltningen, linus.sandberg@stadsbyggnad.goteborg.se
tfn 031-368 18 03

Elin Kajander, Stadsbyggnadsförvaltningen, elin.kajander@stadsbyggnad.goteborg.se
tfn 031-368 19 03

Ida Lundskog, Exploateringsförvaltningen, ida.lundskog@exploatering.goteborg.se
tfn 031-368 12 92

Sara Johansson, Exploateringsförvaltningen, sara.johansson@exploatering.goteborg.se
tfn 031-368 25 61

Beslutshandling inför samråd

Datum: 2023-04-28

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBF

(stadsbyggnadsförvaltningen): SBF-
2023-00441 (tidigare 1003/21)

Handläggare SBF

Linus Sandberg

Tel: 031-368 18 03

linus.sandberg@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer EXF

(exploateringsförvaltningen): EXF-
2023-00081 (tidigare 6340/20)

Handläggare EXF

Ida Lundskog

Tel: 031-368 12 92

ida.lundskog@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för verksamheter vid Sörredsvägen inom stadsdelen Björlanda i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar

- 01 Undersökning om betydande miljöpåverkan, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2022-08-29. Framtagen av stadsbyggnadsförvaltningen.
- 02 Arkeologisk utredning steg 1, Göta arkeologi (559330-1426), 2022-03. Beställd av exploateringsförvaltningen. Beställd av exploateringsförvaltningen.
- 03 Arkeologisk utredning steg 2, Göta arkeologi (559330-1426), 2022-08. Beställd av exploateringsförvaltningen. Beställd av exploateringsförvaltningen.
- 04 Arkeologisk förundersökning, meddelande från Länsstyrelsen angående avslutad arkeologisk förundersökning samt Göta arkeologi

(559330-1426) sammanställning av resultat. 2023-02-20. Beställd av exploateringsförvaltningen.

- 05 Miljökonsekvensbeskrivning, EnviroPlanning (556589-2105), 2023-04-18, beställd av stadsbyggnadsförvaltningen.
- 06 Naturvärdesinventering och fördjupade artinventeringar, COWI (556204-9501), 2022-05-09. Beställd av Skanska (exploatör).
- 07 Kompletterande natur- och groddjursinventering, Tyréns (556194-7986), 2022-10-04. Beställd av exploateringsförvaltningen.
- 08 Geoteknisk undersökning, Skanska (556043-9415), 2022-06-13. Beställd av Skanska (exploatör).
- 09 Geotekniskt utlåtande inklusive bergteknik, Fastighetskontoret, 2023-03-09. Beställd av exploateringsförvaltningen.
- 10 PM Bergteknik, Afry (556120-6474), 2023-03-17. Beställd av Skanska (exploatör)
- 11 Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2024-04-27, beställd av stadsbyggnadsförvaltningen.
- 12 Markmiljö, Fastighetskontoret 2022-08-25. Beställd av exploateringsförvaltningen
- 13 Markmiljöinventering, Relement Miljö Väst AB (556747-0181), 2020-04-07, beställd av Skanska (exploatör).
- 14 Jordbruksmarksutredning, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2023-01-20. Framtagen stadsbyggnadsförvaltningen.
- 15 Platsbedömning Luft, Stadsbyggnadsförvaltningen och miljöförvaltningen, 2023-03-22. Framtagen av stadsbyggnadsförvaltningen och miljöförvaltningen.
- 16 Riskbedömning, WSP (556057-4880), 2023-02-28. Beställd av stadsbyggnadsförvaltningen.
- 17 Trafikanalys som underlag för miljöbedömning, stadsbyggnadsförvaltningen, 2023-02-08. Framtagen av stadsbyggnadsförvaltningen.
- 18 Bullerutredning, WSP (556057-4880), 2023-05. Beställd av stadsbyggnadsförvaltningen.

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR VERKSAMHETER VID SÖRREDSVÄGEN INOM STADSDELEN

BJÖRLANDA I GÖTEBORG	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samrådstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	8
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	10
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	11
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	18
<i>Sociala förutsättningar</i>	21
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	23
<i>Service</i>	24
<i>Teknisk försörjning</i>	24
<i>Risk och störningar</i>	26
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	29
<i>Bebyggelse</i>	29
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	30
<i>Service</i>	32
<i>Naturmiljö</i>	32
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	33
<i>Teknisk försörjning</i>	34
<i>Övriga åtgärder</i>	37
<i>Fastighetsindelning</i>	42
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	42
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	43
<i>Avtal</i>	45
<i>Dispenser och tillstånd</i>	46
<i>Tidplan</i>	47
<i>Upplysningar</i>	47
<i>Genomförandetid</i>	47
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	48
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	48
<i>Nollalternativet</i>	51
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	52
<i>Miljökonsekvenser</i>	54
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	59
ÖVERENSSTÄMMELSE MED OCH AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN	60

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att tillskapa ett nytt verksamhetsområde, för bland annat logistik, industri och lager, i anslutning till de industrier och verksamheter som finns etablerade i närområdet. Huvudintressenter bakom planläggningen är Göteborg Stad och Skanska Fastigheter Göteborg AB som avser utveckla området med inriktning på lager och logistik.

Planområdet är beläget vid Sörredsvägen i höjd med Kålsreds Industriområde på Hisingen cirka 8 kilometer nordväst om Göteborgs centrum och cirka 5 kilometer norr om Arendals hamn. Närmaste bebyggelse utgörs av ett mindre antal bostadshus nordväst och nordöst om planområdet samt verksamheter med inriktning lager och logistik öster om planområdet.

Planområdet är, med undantag av en bostadsfastighet i den östra delen av planområdet, obebyggt och består av öppna ytor i form av betesmark, skog med varierande förhållanden (som är yngre i de flackare delarna och äldre där marken är mer kuperad) samt ett antal uppstickande kullar/berg som i varierande grad är beväxna.



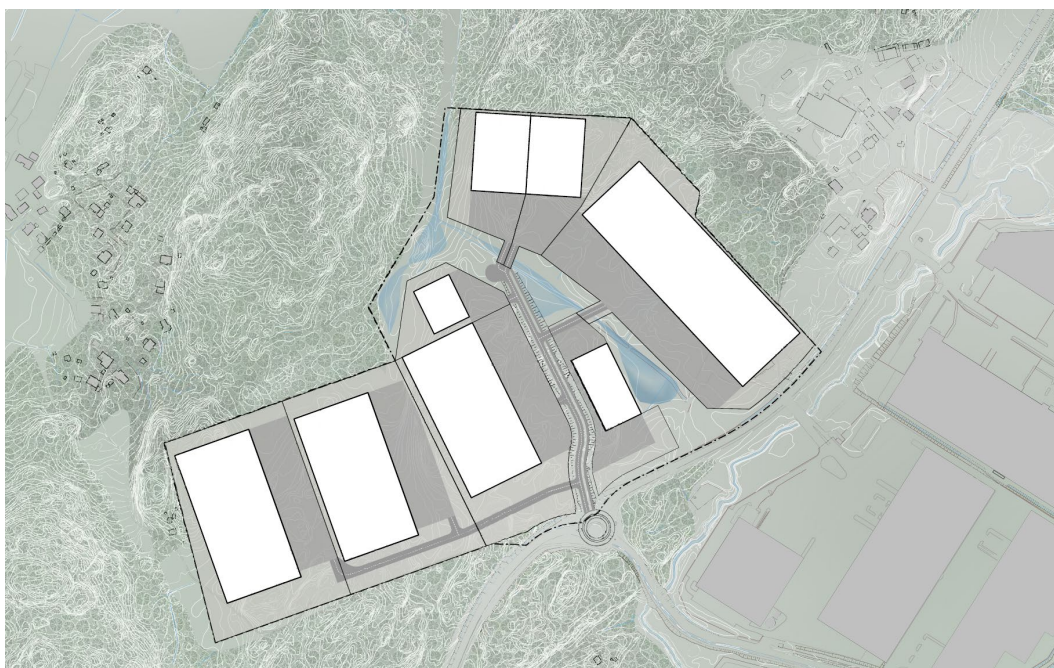
Figur 1: Planområdets lokalisering i Göteborg (Bild hämtad från MKB, EnviroPlanning, 2023).

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen ger möjlighet för byggande av logistik-, lager- och industribyggnader samt tillfartsvägar och utrymmen för dagvatten- och skyfallshantering på kvartermark. Planen medger 100 000 – 120 000 m² verksamheter/industri. Detaljplanen ger även möjlighet för utbyggnad av en ny väg med gång- och cykelväg samt naturområden på allmän plats.

Bebyggelseförslaget bygger på en struktur där ändamålsenliga byggnader för industri, logistik och lager med tillhörande lastgårdar kan uppföras. Transporter lokaliseras centralt i området med en gemensam in- och utfart till Sörredsvägen. Utrymmen för omhändertagande av både dagvatten samt skyfall hanteras längs befintliga diken och stråk som utgör naturliga flödesvägar och lågpunkter. Dessa ytor sammanfaller även med delar av den öppna betesmarken som innehåller natur- och kulturvärden vilka därigenom kan bibehållas och ur vissa hänseenden även stärkas.

För att minska negativ påverkan på omgivningen har planområdet anpassats till befintliga strukturer i området där bland annat en gång- och ridväg har lämnats utanför planområdet och därmed har undvikits. Ett bevarande av vägen bedöms bibehålla barn- och ungdomars möjlighet att ur trafiksäkerhetssynpunkt kunna röra sig tryggt mellan bostadsområden väster och norr om planområdet.



Figur 2: Illustrationsskiss som visar möjlig utformning av bebyggelse inom planområdet. (Kaminsky arkitekter, 2023)

Överväganden och konsekvenser

Inom kommunen finns en mycket hög efterfrågan på ny verksamhetsmark och staden har i nuläget svårt att tillhandahålla sådan mark. I översiktsplanen anges en bedömning om att åtminstone 2 miljoner kvadratmeter verksamhetsmark behöver tillkomma under kommande 10 årsperiod.

Avvägningar har gjorts mellan enskilda och allmänna intressen. Bedömningen är att föreslagen detaljplan är belägen på en strategisk fördelaktig plats. Detaljplanen ligger i direkt anslutning till utbyggd infrastruktur och primärled för farligt gods samt i nära anslutning till större industri- och verksamhetsområden på Hisingen. Detaljplanen överensstämmer i huvudsak med gällande översiktsplan som anger framtida utvecklingsområde för verksamheter såsom industri och andra anläggningar för en stor del av planområdet. I några områden avviker detaljplanen från översiktsplanen. Den övervägande bedömningen är att stadens intresse av ett nytt verksamhetsområde – i ett

strategiskt fördelaktigt läge samt i närhet till befintliga verksamhetsområden och till redan utbyggd infrastruktur – väger tyngre än andra intressen i området då detaljplanen skapar möjlighet för ett utökat näringsliv och en rad nya arbetstillfällen i staden. Vidare handlar det om att minska omgivningspåverkan genom att koncentrera störande verksamheter i stället för att sprida ut dem och dess omgivningspåverkan.

Kommunen och länsstyrelsen har bedömt att detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kapitlet 11 § i miljöbalken har därför tagits fram och bilagts handlingarna (MKB, EnviroPlanning, 2023). Den samlade bedömningen ur miljökonsekvensbeskrivningen är att planförslaget inte medför några stora miljökonsekvenser i förhållande till nollalternativet. Kultur- och naturmiljö påverkas mest av planerad exploatering och för dessa miljöaspekter bedöms planförslaget medföra måttligt negativa konsekvenser.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer i huvudsak med Göteborgs Stads översiktsplan som anger framtida utvecklingsområde för verksamheter såsom industri och andra anläggningar för en stor del av planområdet. För mindre delar av planområdet anger översiktsplanen användningen kust- och landsbygd där ny bebyggelse endast bör tillkomma genom enstaka lokaliseringsprövningar. Inom planområdet finns även områden där översiktsplanen anger jordbruksmark.

För de områden där detaljplanen inte överensstämmer med översiktsplanen motiveras detta med att behovet av verksamhetsmark är av stort intresse för Göteborg Stad och i detta fall väger tyngre än den jordbruksmark/betesmark som finns i området. Områden där översiktsplanen anger kust- och landsbygd utgörs i detaljplanen av en mindre markremsa mellan större ytor där översiktsplanen anger användningen verksamheter i någon form. En avvikelse mot översiktsplanen motiveras här med att det nya verksamhetsområdet ska kunna kopplas ihop med det befintliga verksamhetsområdet öster om Sörredsvägen, men också för att kunna dra nytta av redan utbyggd infrastruktur. Ytan är heller inte lämplig att utveckla med annat ändamål då området är utsatt för trafikbuller och risker med anledning av att farligt gods transporteras på Sörredsvägen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

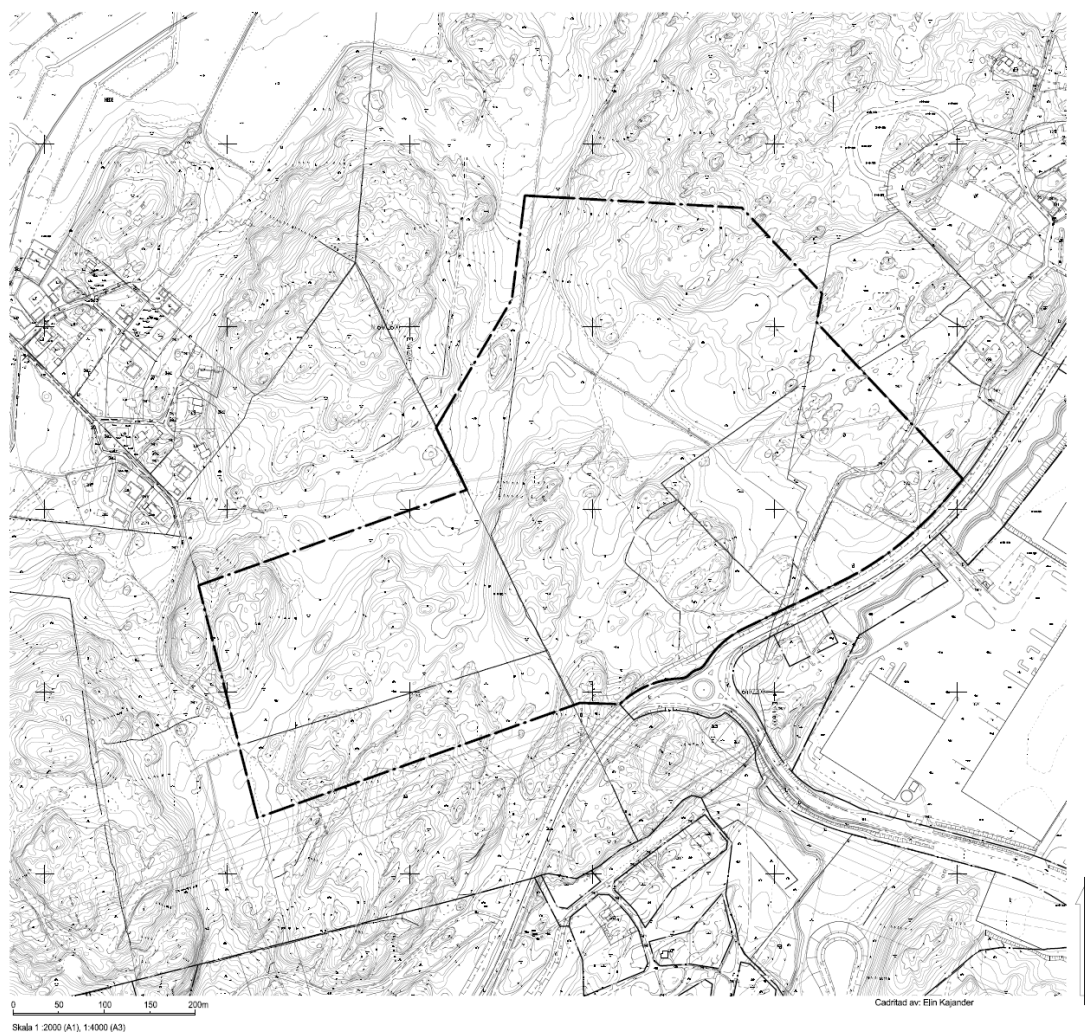
Syftet med detaljplanen är att tillskapa ett nytt verksamhetsområde, för bland annat logistik, industri och lager, i anslutning till de industrier och verksamheter som finns etablerade i närområdet.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget vid Sörredsvägen i höjd med Kålsareds Industriområde på Hisingen cirka 8 kilometer nordväst om Göteborgs centrum och cirka 5 kilometer norr om Arendals hamn.



Figur 3: Planområdets placering i staden.



Figur 4: Grundkarta med planområdesgräns.

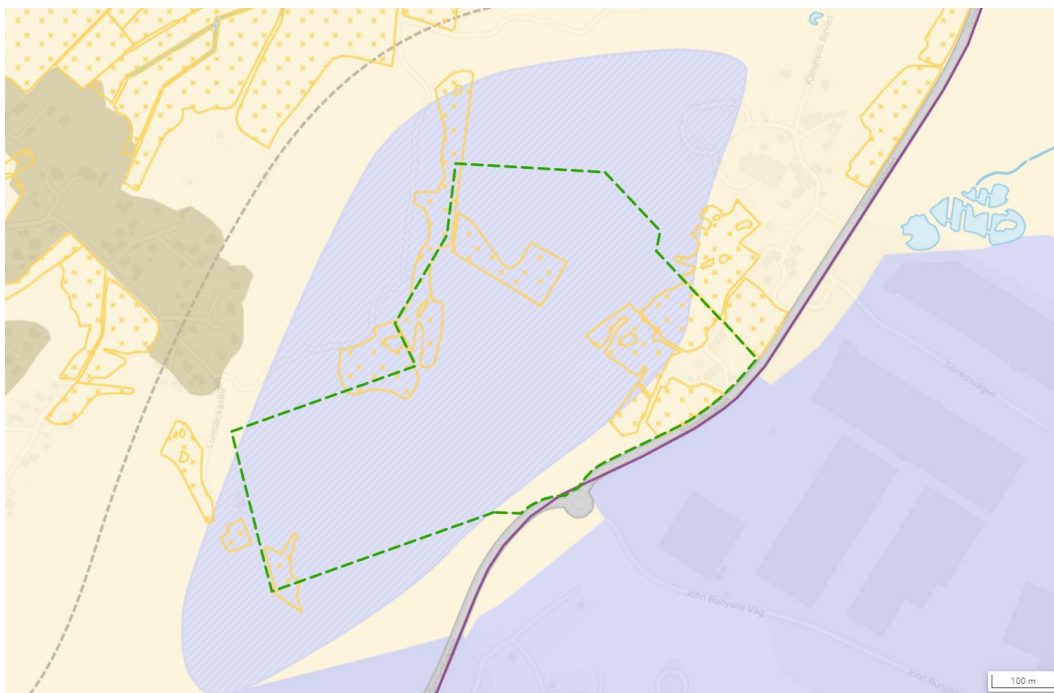
Planområdet omfattar cirka 29 hektar och ägs av Göteborgs Stad och Allriksberg AB (c/o Skanska Mark Och Exploatering Nya H). Övriga mindre delar är privatägda. Kommunen äger merparten av marken. Del av kommunens mark ska markanvisas och ny part beräknas kunna delta i planarbetet efter samrådet. Resterande del kommer att säljas efter att planen vunnit laga kraft. Cirka 100 000 – 120 000 kvadratmeter verksamheter prövas i detaljplanen.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har med arrende upplåtit delar av planområdet som beteshagar för hästar till två privatpersoner.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun, antagen 2022-05-19, anger framtida utvecklingsområde för verksamheter såsom industri och andra anläggningar för en stor del av planområdet. Det innefattar verksamheter med omgivningspåverkan där skyddsavstånd kan krävas. För mindre delar av planområdet anger översiktsplanen användningen kust- och landsbygd där ny bebyggelse endast bör tillkomma genom enstaka lokaliseringsprövningar. Inom planområdet finns även områden där översiktsplanen anger jordbruksmark.



Figur 5: Karta som visar översiktsplanen med planområdet markerat i grönt. Ljusblå skrafferade ytor visar framtida utvecklingsområde för verksamheter såsom industri och andra anläggningar. Ljusblå ytor visar industriområde där lokalisering av verksamheter som på olika sätt har omgivningspåverkan ska prioriteras. Beige ytor visar kust- och landsbygd där ny bebyggelse endast bör tillkomma genom enstaka lokaliseringsprövningar. Gula ytor visar jordbruksmark enligt Jordbruksverkets blockdatabas.

Området omfattas inte av någon detaljplan. Området gränsar till detaljplan för logistikcentrum vis Hisingsleden inom stadsdelarna Björlanda och Sörred i Göteborg; II-4947, som vann laga kraft år 2012. Planens genomförandetid går ut den 30 november 2027. Detaljplanen anger industri, natur, genomfart, huvudgata (delar av Sörredsvägen).

Planområdet omfattas inte av något riksintresse för kulturmiljövård eller något kulturmiljöprogram, men det finns kända fornlämningar i området. Planområdet berör inga riksintressen för naturvård och inte heller några skogliga biotopskydd. Inom planområdet finns det totalt 12 avgränsade biotoper som omfattas av det generella biotopskyddet. Biotoperna utgörs av åtta stenmurar, tre diken och en damm.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet utgörs huvudsakligen av skogs- och jordbruksmark och gränsar till Sörredsvägen i öster. På andra sidan Sörredsvägen finns även ett större logistikområde. Planområdets terräng karakteriseras av huvudsakligen skogsklädda fastmarkspartier med förekomst av berg i dagen. Mellan dessa partier förekommer flacka sedimentfyllda dalgångar som i huvudsak används som ängs- och betesmark kopplat till hästverksamhet.

Geoteknik

Under 2022 och 2023 har geotekniska och bergtekniska utredningar utförts inom planområdet där utredningarna uppdelats i ett mindre delområde i väst (Geoteknisk undersökning, Skanska, 2022; PM Bergteknik, Afry, 2023) och ett större delområde i öst (Geotekniskt utlåtande Fastighetskontoret, 2023) (Figur 6). Utredningarna utfördes med avseende på jordlagerförhållanden, grundläggningsförutsättningar, bergstabilitet samt risk för blocknedfall, sprickförhållanden, radonrisk, förutsättningar för byggnation och risk för omgivningspåverkan.



Figur 6: Utredningsområdet i två delområden. Den östra streckade delen ägs av Göteborgs Stad medan den västra helstreckade delen ägs av Skanska Fastigheter (Bild hämtad från Skanska, 2022).

Inom det västra delområdet förekommer begränsade områden med torv/dy som är extremt sättningskänsligt. Dessa lösa jordar ska schaktas bort inför byggnation. Efter det bedöms stabilitetsförhållandena vara goda i och med att området därmed kommer bestå av plansprängt berg samt friktionsjord på berg (Skanska, 2022). Risken för ras och utglidning av block i området bedöms generellt som låg.

Det västra delområdet klassas efter mätningar som lågriskområde avseende radon, vilket innebär att losstagna bergmassor kan användas som fyllning/lager under byggnad med förutsättning att byggnaden uppförs radonskyddat (Afry, 2022). I det östra delområdet bedöms det sammantaget inte förekomma några geotekniska eller bergtekniska hinder för exploatering av planområdet. Inga observationer av större blocknedfall eller ras noterades i området och det föreligger inte någon risk för erosion, bergras och blocknedfall. I området finns spricksystem som tyder på en hög sannolikhet för kilbrott såväl som

planbrott vid schaktning. Byggnader kommer troligen att behöva pågrundläggas på grund av varierande lerdjup (Göteborgs Stad, 2022d).

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är det östra delområdet klassificerat som låg till normalriskområde. På normalradonmark ska nya byggnader uppföras radonskyddande (Fastighetskontoret, 2023).

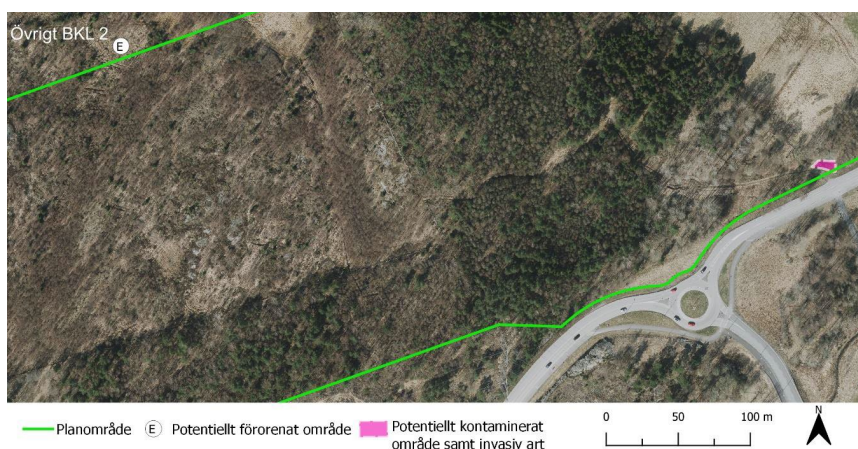
Inga grundvattenmätningar eller observationer av den fria vattenytan har gjorts inom planområdet. I anslutande industriområde, sydost om Sörredsvägen, har den fria vattenytan observerats mellan 1–2 m under befintlig markyta (Fastighetskontoret, 2023).

Markmiljö

Under 2020 upprättades en inledande markmiljöinventering av Relement Miljö Väst AB, med fokus på förekomst av eventuella markföroreningar av en del av planområdet. Syftet var att ta fram underlag för att uppskatta behovet av åtgärder och vilka merkostnader som eventuella markföroreningar kan innebära vid en framtida exploatering för verksamheter (Relement, 2020). Under en inledande undersökning tolkades flygbilder för att se om det finns tecken på verksamheter i området. Senare utfördes ett platsbesök för visuella observationer för att bekräfta de antaganden som gjordes i förundersökningen.

Inga tecken på verksamheter finns i större delen av området utöver spår från skogsmaskiner som använts för skogsbruk samt en liten grad av jordbruk. I det sydöstra hörnet av undersökningsområdet noterades asfalt och utfyllnader på fastigheten Lexby 4:54. I den delen av området består marken av tunna lager naturliga jordar på berg med ringa föroreningsgrad. Lokalt är marken asfalterad och sannolikt utfylld för att tidigare ha använts som timmerupplag eller liknande. Arean av den yta som kan vara utfylld inom aktuella fastigheter uppskattas till 500 m². I denna del av området kan marken vara kontaminerad (Relement, 2020).

Baserat på den tidigare markmiljöinventeringen tog Fastighetskontoret under 2022 fram en utredning för resterande delarna av planområdet. I utredningen bedöms det förekomma markföroreningar i form av ytlig diffus kontaminering av yttjord i och kring det utpekade potentiellt kontaminerade området (Figur 7). Förekomst bedöms vara tungmetaller och PAH:er strax överstigande Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning, KM, men understigande mindre känslig markanvändning, MKM (Markmiljö, Fastighetskontoret, 2022). Inom området har det också den invasiva växtarten parkslide påträffats.



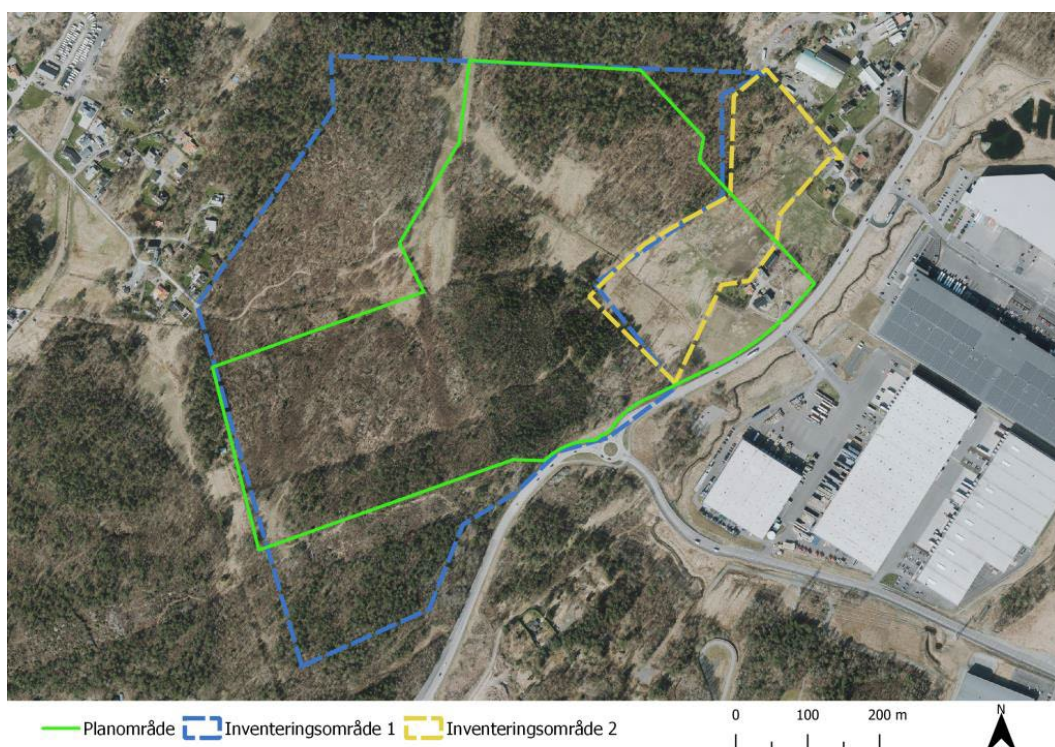
Figur 7: Karta över identifierad invasiv art på samma yta som potentiellt kontaminerat område samt potentiell förorenad mark utanför planområdet.

Den samlade bedömningen är att det inte förekommer markmiljöföroreningar som skulle utgöra ett hinder eller större kostnader för genomförande av byggnation i området. Det finns dock behov av kompletterande miljötekniska undersökningar inför genomförande av detaljplanen då behovet av masshantering är mera klarlagt.

Naturvärden

Två naturvärdesinventeringar har utförts i och i anslutning till planområdet enligt SIS standard för naturvärdesinventering (SS 199000:2014).

Den ena utfördes i maj 2021 i den västra delen av planområdet, i denna text kallad inventeringsområde 1 (Cowi, 2022) och omfattade naturvärdesinventering samt fördjupade artinventeringar av fåglar och groddjur. Den andra inventeringen utfördes i april och maj 2022 i den östra delen av planområdet (inventeringsområde 2) (Tyréns, 2022) och omfattade naturvärdesinventering och groddjursinventering. I Figur 8 redovisas avgränsningen av inventeringsområdena i förhållande till planområdet.



Figur 8: Karta som visar planområdet samt de två inventeringsområdena för de två naturvärdesinventeringar som gjorts inom och i anslutning till planområdet (Bild hämtad från MKB, EnviroPlanning, 2023).

Sammantaget har fem naturvärdesobjekt avgränsats inom planområdet. Av dessa hyser tre objekt påtagligt naturvärde (klass 3) och två objekt visst naturvärde (klass 4) (Figur 9).

Identifierade naturvärden är knutna till öppna betesmarker med intilliggande lövskogsbryn och småbiotoper i form av stenmurar och småvatten. Nedan beskrivs kortfattat de avgränsade biotoperna. För mer utförlig beskrivning av samtliga objekt, se (COWI 2022; Tyréns 2022).

Naturvärdesobjekt 1 har delvis karaktär av näringsfattig naturbetesmark, och är därtill utpekad som värdekärna för gräsmark i det regionala underlaget för grön infrastruktur (Länsstyrelsen i Västra Götaland, 2019). Marken är småkuperad med inslag av hållmarker, träd och buskar. Här förekommer flertalet småbiotoper som stenmurar, diken

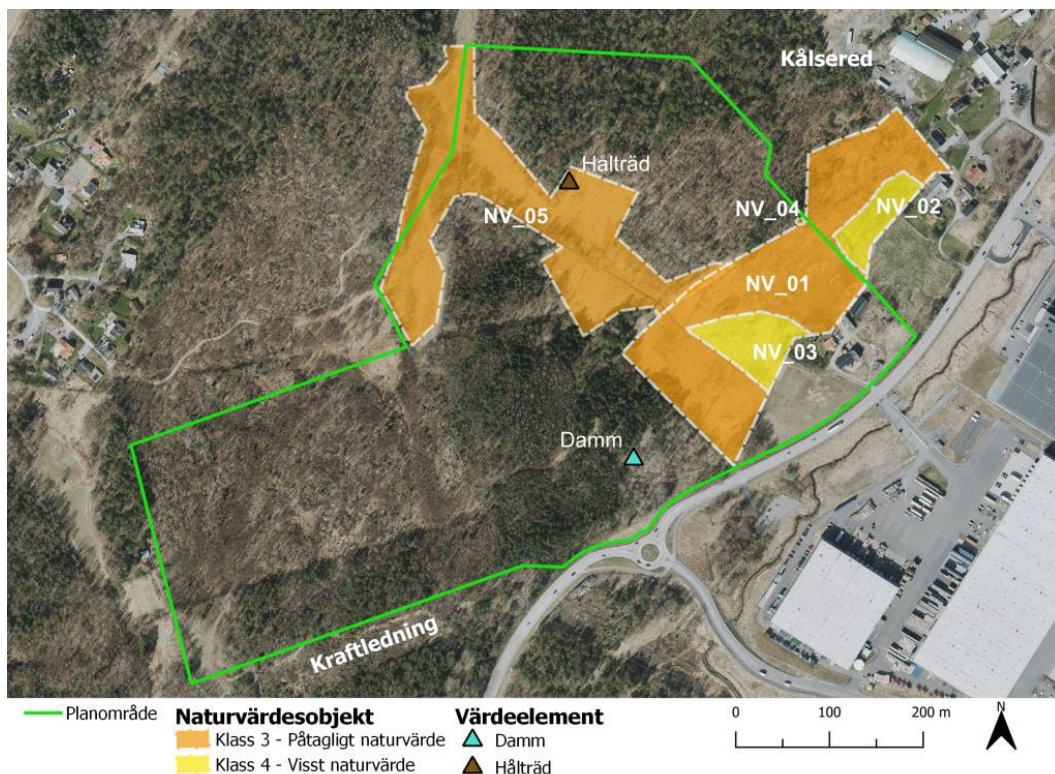
och en damm. Objektet har vissa artvärden med enstaka naturvårdsarter som stagg, blodrot, kärrbräsmå, gul fetknopp och gulsparr (NT).

Naturvärdesobjekt 4 utgörs av en damm med förekomst av fridlysta groddjur (mindre vattensalamander och vanlig groda) samt rikligt med trollsländelarver. Dammen omfattas även av skydd enligt det generella biotopskyddet.

Naturvärdesobjekten 2 och 3 utgörs av näringspåverkade betesmarker med värden huvudsakligen knutna till betesmarken som biototyp.

Naturvärdesobjekt 5 är en betesmark på tidigare åkermark. Området hyser flertalet brynmiljöer mot intilliggande lövskog med värde för fågelliv och insekter. I brynen förekommer relativt rikligt med medelgrov säl, asp och ek samt död ved i form av enstaka högstubbar. I området finns flera biotopskyddade objekt som vattendrag/diken och stenmurar. Det är framför allt de skyddade brynmiljöerna och småbiotoper som ger betesmarken visst biotopvärde, medan artvärdet framför allt är knutet till fågelfaunan med häckande gulsparr (NT) och svartvit flugsnappare (NT). Stare (VU) återfinns häckande direkt utanför biotopen.

Inom planområdet återfanns även två värdeelement; en asp med hålbildning samt en damm som bedömdes ha potential som leklokal för groddjur. Aspen skulle kunna vara ett möjligt boträd för hålhäckande fåglar.

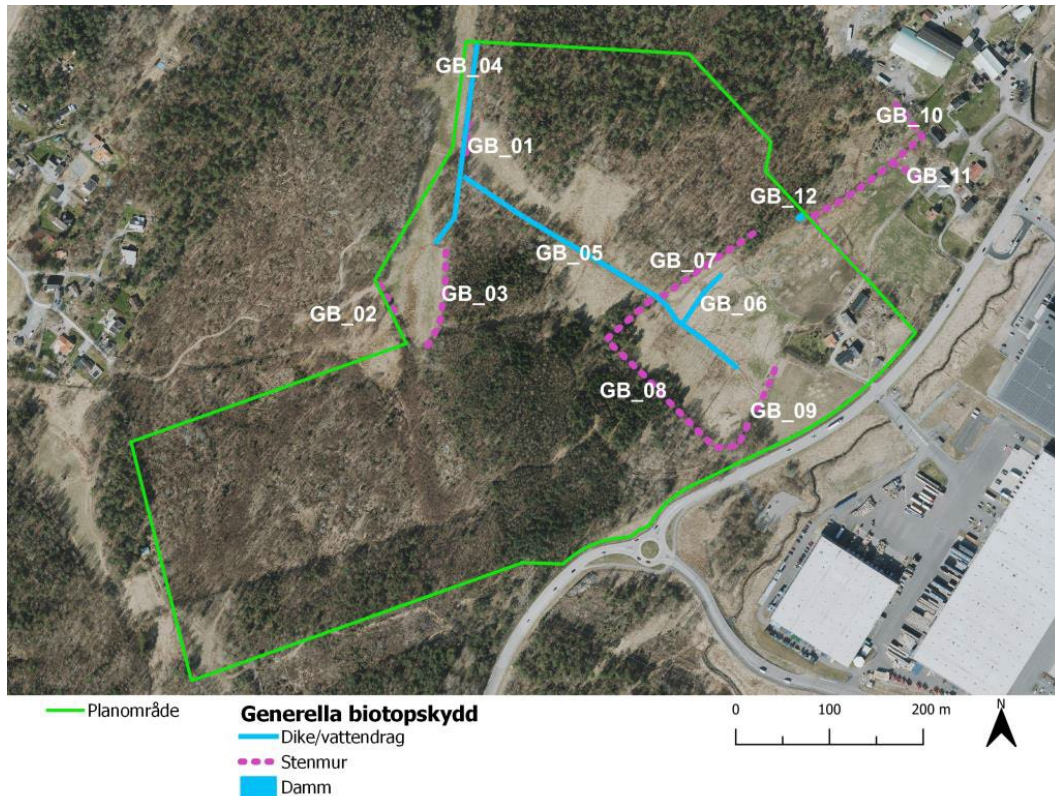


Figur 9: Karta som visar avgränsade naturvärdesobjekt samt värdeelement inom planområdet (Bild hämtad från MKB, EnviroPlanning, 2023).

Generella biotopskydd

Sammantaget finns det inom planområdet totalt 12 avgränsade biotoper som omfattas av det generella biotopskyddet. Dessa utgörs av åtta stenmurar, tre diken och en damm. Mer

utförliga beskrivningar av biotoperna kan läsas i naturvärdesinventeringarna (COWI 2021 och Tyréns 2022).



Figur 10: Karta med avgränsade biotoper som omfattas av det generella biotopskyddet (Bild hämtad från MKB, EnviroPlanning, 2023).

Fördjupade artinventeringar

Inom planområdet finns mycket få arter registrerade i Artportalen, enligt utförd naturvärdesinventering (COWI, 2022; Tyréns 2022). I fågelinventeringen som gjordes inom och i anslutning till större delen av planområdet (inventeringsområde 1) noterade 35 arter, varav 30 bedömdes som häckande. Artsammansättningen präglades av de naturtyper som förekommer inom planområdet med exempelvis gulspurv och törnskata i de öppna markerna och taltrast, lövsångare, talgoxe samt lite mer krävande arter som hålhäckande entita och stare i skogsområdena (se COWI 2022) för lista över förekommande arter).

Bland de häckande arterna klassas fem som rödlistade: svartvit flugsnappare (NT), gulspurv (NT) och stare (VU). Direkt utanför planområdet men inom inventeringsområde 1 bedömdes även de rödlistade arterna grönsångare (NT), entita (NT) och gulspurv (NT) kunna häcka (Figur 20). Kråka (NT) sågs flygande över området (COWI, 2022).

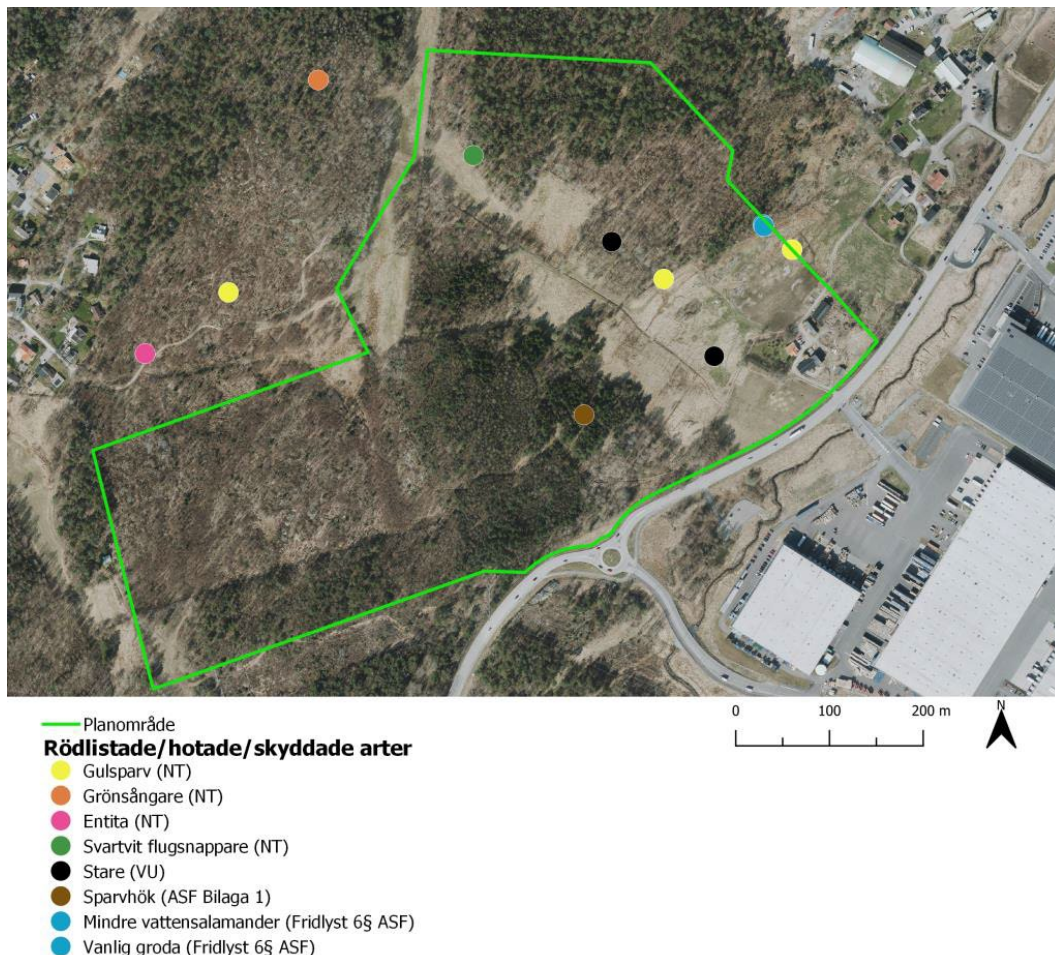
Sång av gulspurv samt födosökande stare noterades även inom den östra delen av planområdet. Gulsparven häckar troligen inom området, men troligen inte stare eftersom lämpliga boträd saknas (Tyréns, 2022).

Samtliga fågelarter är fridlysta enligt 4 § artskyddsförordningen.

Vanlig groda och mindre vattensalamander förekommer i den östra delen av planområdet i en damm som innehar påtagligt naturvärde och omfattas av det generella biotopskyddet.

I tidigare kända lokaler för åkergroda återfanns inga groddjur och dammarna hade mycket låga vattennivåer. Det värdeelement (damm) som pekats ut som möjligt lekvattnen för groddjur hyste vid groddjursinventeringen inga groddjur (se Figur 9).

Mindre vattensalamander och vanlig groda är fridlysta enligt 6§ artskyddsförordningen (2007:845).



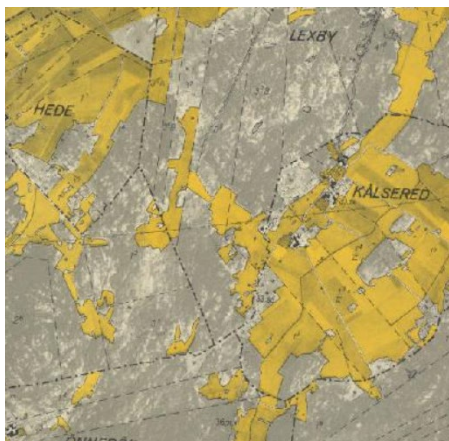
Figur 11: Karta över arter som är rödlistade, hotade och/eller skyddade och som återfunnits inom planområdet samt vilket inventeringsområde arterna tillhör. För fåglar redovisas ungefärlig plats för häckning. Med förkortningen ASF avses Artskyddsförordningen (2007:845) (Bild hämtad från MKB, EnviroPlanning, 2023).

Jordbruksmark

En jordbruksmarksutredning har tagits fram (Jordbruksmarksutredning, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2023), som bedömer att den öppna marken, betesmarken, inom planområdet är att betrakta som brukningsvärd jordbruksmark. Stadsbyggnadsförvaltningen kan inte bedöma hur högt brukningsvärdet är, men det kan konstateras att området inte kan inrymma någon större jordbruksproduktion både på grund av jordbruksmarkens storlek på cirka 8 ha och då området inte är en del av ett större sammanhängande jordbrukslandskap. I planområdets närhet finns främst fastigheter som är taxerade som småhusenheter eller olika typer av industrienheter. Fastigheter inom planområdet samt angränsande fastigheter består i några fall av rena jordbruksfastigheter, men vanligast är fastigheter som ingår i en sammanföring och har flera olika typkoder med flera olika taxeringsenheter, vissa dock kopplat till lantbruksändamål.

Betesmarken inom planområdet har likväl brukats under lång tid och brukas även i nutid samt har betydelse utifrån ett landskapsperspektiv. Dessutom inrymmer betesmarken vissa naturvärden och biotopskyddsobjekt.

Landskapsbilden har dock förändrats kraftigt de senare årtiondena – från ett jordbrukslandskap till ett landskap som domineras av transportleder och industri- och verksamhetsområden.



Figur 12: Ekonomisk karta från 1930-talet



Figur 13: Ekonomisk karta från 1970-talet



Figur 14: 1930-tal



Figur 15: 1970-tal



Figur 16: 2000-tal



Figur 17: 2020-tal

Den samlade bedömningen av vilka ytor som är att betrakta som brukningsvärd jordbruksmark redovisas i Figur 18. Storleksmässigt handlar det om totalt cirka 8 ha fragmenterad jordbruksmark.



Figur 18: Blå ytor bedöms vara brukningsvärd jordbruksmark i utredningsområdet.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar och kulturhistoria

Under 2022 har två arkeologiska utredningar genomförts i planområdet: arkeologisk utredning – steg 1 (Göta Arkeologi, 2022a) och arkeologisk utredning – steg 2 (Göta Arkeologi, 2022b).

Arkeologisk utredning – steg 1 syftade till att besiktiga kända fornlämningar i området, att identifiera eventuellt okända fornlämningar samt troliga lägen för idag okända fornlämningar som inte är synliga ovan mark. Inför och i samband med fältarbetet genomfördes en kart- och arkivstudie som omfattade lantmäteriets historiska kartor, ortnamnsförteckningar och husförhörlängder. Vid fältarbetet utfördes en okulär besiktning/inventering. Utredningen kunde konstatera att det fanns spår efter historisk bebyggelse inom området men även ytor som kan innehålla fornlämningar under matjordstäcket.

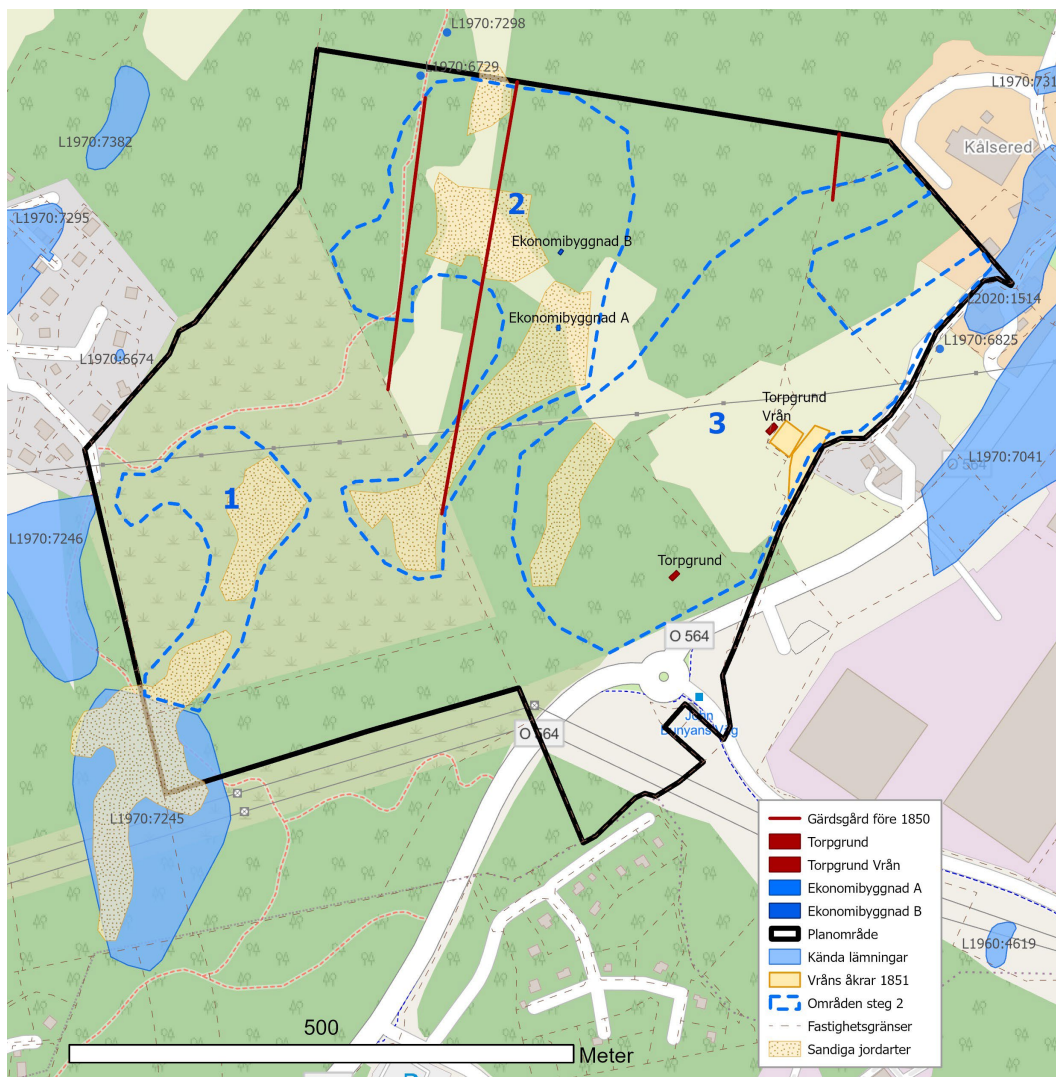
Arkeologisk utredning – steg 2 utfördes för lokaler med potential för eventuella fornlämningar under mark. Syftet med utredningen var att ta reda på om fornlämningar kommer att beröras av framtida exploatering. I utredningen gjordes även en preliminär avgränsning av nyupptäckta fornlämningar.

Fornlämningsbilden i utredningsområdet domineras av boplatser och fyndplatser från stenåldern. Under tidigmesolitisk tid, för omkring 11 500 år sedan, stod havet så högt att dalgången mellan bergen var vattenfylld. Boplatserna och boplatsoområdet låg då på de forna stränderna av en liten havsvik (Göta Arkeologi, 2022a).

I den arkeologiska utredningen - steg 2 påträffades sju nya fornlämningar. Dessa utgörs av fem boplatser, ett boplatsoområde samt enstensättning. Den redan kända

fornlämningen, en välbevarad stenåldersboplats, avgränsades geografiskt (Göta Arkeologi, 2022b).

Under historisk tid har ytorna inom utredningsområdet främst nyttjats som utmark för de närliggande byarna, men under andra halvan av 1800-talet tog man upp en del åkrar (Göta Arkeologi, 2022b). Den arkeologiska utredningen - steg 1 visade på flera kulturhistoriska lämningar från 1800- och tidigt 1900-tal i området. Dessa utgörs av gårdsgårdar, torpgrunder och övriga husgrunder. Tre av gårdsgårdarna bedömdes vara äldre än år 1830 och markerar gränser som inte längre är aktiva. De bör därför enligt utredningen betraktas som fornlämningar. De övriga sju gårdsgårdarna som identifierats i området bedömdes vara från senare delen av 1800-talet eller från tidigt 1900-tal (Göta Arkeologi, 2022a) och omfattas därmed inte av något strikt skydd enligt kulturmiljölagen. De har dock ett kulturmiljövärde, vilket innebär att de ska skyddas mot åtgärder som medför påtaglig skada så långt som möjligt (1 kap. 1 § kulturmiljölagen; 3 kap. 6 § miljöbalken). I området konstaterades också fem historiska husgrunder. Tre av dessa är registrerade som övrig kulturhistorisk lämning. De övriga två husgrunderna bedömdes vara sentida och fick därför inte denna registrering.



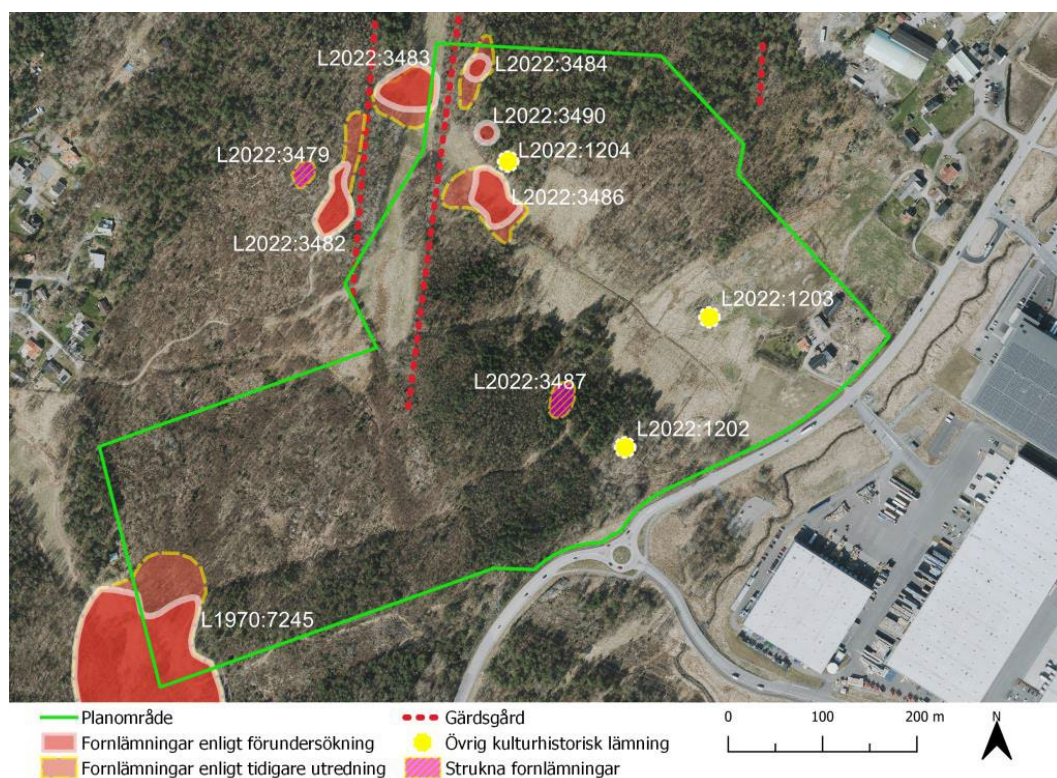
Figur 19: Karta över utredningsområdet för kulturmiljö, hämtad från arkeologisk utredning – steg 1 (Bild hämtad från Göta Arkeologi, 2022a)

Utifrån resultat från de arkeologiska utredningarna har det under 2023 genomförts en arkeologisk förundersökning (Göta Arkeologi, 2023; Länsstyrelsen i Västra Götalands län, 2023). Syftet var att bedöma fornlämningarnas utsträckning, karaktär, ålder och vetenskapliga potential samt att konstatera status för en möjlig stensättning och förekomst av brända ben inom en boplat.

Den arkeologiska förundersökningen berörde åtta fornlämningar. Figur 20 visar samtliga utredda fornlämningar i förhållande tillföreslagen plangräns.

Två av dessa fornlämningar har bedömts sakna vetenskaplig potential för ytterligare arkeologiska undersökningar och kan betraktas som undersökta och borttagna. De övriga bedöms ha vetenskaplig potential för ytterligare arkeologiska undersökning. Fem av fornlämningarna kunde geografiskt avgränsas.

Två av fornlämningarna, varav en gårdsgård, ligger utanför planområdet. En fornlämning ligger delvis utanför planområdet och delvis inom planområdet på planbestämmelse för naturmark. En fornlämning i form av en gårdsgård ligger delvis utanför planområdet och delvis inom planområdet. Sex av fornlämningarna, varav en gårdsgård, ligger helt eller delvis inom planområdet. I förundersökningen bedöms det också att en tidigare förmodad stensättning är en grav.



Figur 20: Karta som redovisar resultat från utredningar samt förundersökning. Resultaten visar hur fornlämningsavgränsningen reviderats från utredning till förundersökning (Bild hämtad från MKB, EnviroPlanning, 2023).

Befintlig bebyggelse

Planområdet är med undantag för en bostadsfastighet obebyggt. I nära anslutning till planområdet ligger Kålseder by som består av ett mindre antal bostäder samt ekonomibyggnader. Ett av dessa bostadshus ligger inom planområdet. Väster om planområdet ligger en bostadsfastighet i direkt anslutning till planområdesgränsen.

Nordväst och söder om planområdet finns ytterligare bostadsfastigheter. Dessa avgränsas av naturmark och ligger på ett avstånd mellan cirka 100 och 250 meter till planområdet.

Strax öster om planområdet, på andra sidan Sörredsvägen, ligger Kålsereds Industriområde som i huvudsak inrymmer logistik och lager. Vidare söderut längs Sörredsvägen och Hisingsleden ligger Volvo Torslandas område.

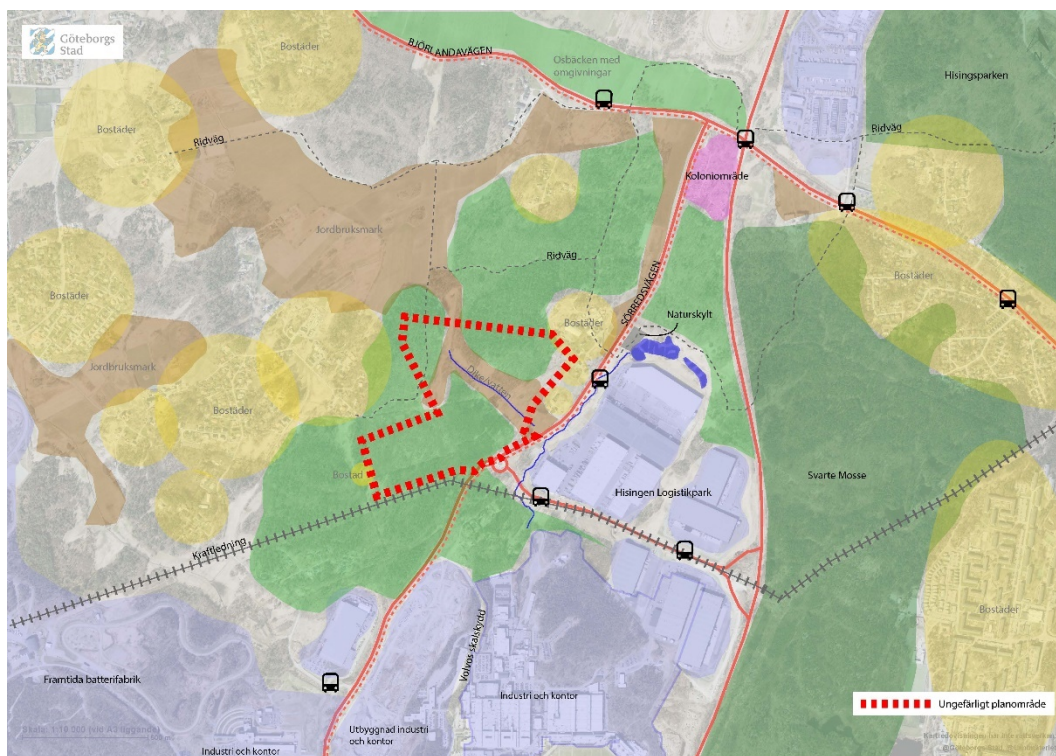
Sociala förutsättningar

Bakgrund

Detaljplanen har, enligt stadens bedömningskriterier för sociala komplexitetsnivåer, bedömts ha social komplexitetsnivå 2. En social konsekvensanalys och en barnkonsekvensanalys har genomförts med representanter från olika förvaltningar inom staden. Resultatet från analyserna har sammanställts i kartbilder och i text och har lyfts in i detta dokument. Under detta kapitel presenteras nulägesbeskrivningen och målformulering, sociala konsekvenser presenteras under Övervägande och konsekvenser.

Sociala förutsättningar

I den första delen av social- och barnkonsekvensanalysen har en inventering av områdets nuläge gjorts med syfte att visa områdets befintliga kvaliteter och utmaningar utifrån ett socialt perspektiv. En karta har tagits fram för att illustrera resultatet från inventeringen.



Figur 21: Kartbild som visar sociala förutsättningar inom området. Röd gräns avser ungefärligt planområde. (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2023)

Planområdet är ett natur- och jordbruksmarksområde. I direkt anslutning i öster finns ett mindre antal bostäder, en av fastigheterna ligger mycket nära aktuellt planområde. Direkt väster om planområdet ligger ett enskilt bostadshus och strax nordväst om planområdet finns ett större bostadsområde. Sörredsvägen avskiljer området från industriområdet Hisingen Logistikpark på östra sidan om vägen. I områdets närhet finns

jordbruksmark/landsbygd, industriområde och parkområdena Hisingsparken och Svarte mosse.

Historiskt sett har hela området varit landsbygd. I samband med Volvo Torslandas utbyggnad under 60-talet byggdes Sörredsvägen ut vilket kan ses som starten på områdets förändring från landsbygd till industriområde. Områdets identitet rent visuellt och för närboende bedöms ha haft en stor förändring över tid. Industriområdet Hisingen Logistikpark började byggas ut 2015 och har haft stor inverkan på områdets karaktär. Idag kan Sörredsvägen uppfattas som en barriär mellan industriområdet och jordbruksmarksområdet och särskiljer de två olika typerna av områden.

Planområdet bedöms idag nyttjas som betesmark, skogsmark med ridstigar och mest troligt även för rekreation. Det sydvästra området är relativt otillgängligt på grund av höjdskillnader. Det finns ett antal entréer in till området men de är inte utmärkta. Naturskötaren som arbetar i området dagtid menar att området används i låg utsträckning under de timmar som personen vanligtvis befinner sig på platsen (dagtid, vardagar). En person som tidigare arbetat i verksamhetsområdet meddelar att de anställda inom Hisingen logistikpark inte nyttjade området för rekreation när personen jobbade inom området. Det finns däremot möjlighet att boende i närområdet nyttjar skogsområdet på kvällar och helger. Ridstigarna är upptrampade och bedöms användas. I den västar delen av planområdet går en gång- rid- och cykelväg som verkar användas i stor utsträckning, stigen har rekreativa värden.

Lexby odlarförening ligger strax nordöst om planområdet. I anslutning till dammarna norr om Hisingens logistikpark finns en naturskylt med information om fågellivet i dammarna. Tillsammans med ridvägarna är dessa funktioner som kan locka personer i olika åldrar till området.

Hisingen logistikpark öster om Sörredsvägen omfattar cirka 500 arbetstillfällen. I direkt anslutning finns inga övriga arbetstillfällen. Närmsta matbutik och annan form av service ligger i Björlanda, cirka fyra kilometer nordväst om området samt i Biskopsgården cirka fyra kilometer öster om området, cirka tre kilometer på cykel genom Svarte mosse. I närområdet till detaljplaneområdet finns en rad busshållplatser och gång- och cykelvägar (se Figur 21). En stor andel av de personer som arbetar i närområdet idag upplevs ta sig dit per bil. Det kan ha att göra med turtätheten och närheten till kollektivtrafik. Längs med Sörredsvägen finns en gång- och cykelväg som sträcker sig söderut mot Volvo Torslanda och vidare mot centrum antingen längs med 155 eller via Svarte mosse och Biskopsgården, samt norrut mot Björlandavägen och vidare väster ut mot Björlanda eller österut mot Biskopsgården. Avståndet till Biskopsgården är fågelvägen cirka två kilometer, men koppling för gång- och cykel eller bil är cirka fyra kilometer. Inom och i anslutning till planområdet finns ett antal ridstigar som kopplar ihop området både västerut mot Torslanda och norrut mot Tuve och Säve.

Volvo cars ligger cirka två kilometer söder om aktuellt område, här arbetar runt 15 000 personer och här finns ett antal lunchrestauranger. Sörredsgården, också cirka två kilometer söder ut, omfattar en badanläggning och träningslokaler. Sörredsgården är den plats i området som kan locka barn och unga. Det är därför av stor vikt att området är lättillgängligt med kollektivtrafik och till fots och med cykel. I närhet till Sörredsgården

fanns tidigare en förskola, men på grund av lågt underlag är förskolan inte längre i drift. Därutöver finns det inga ytterligare servicefunktioner i närområdet.

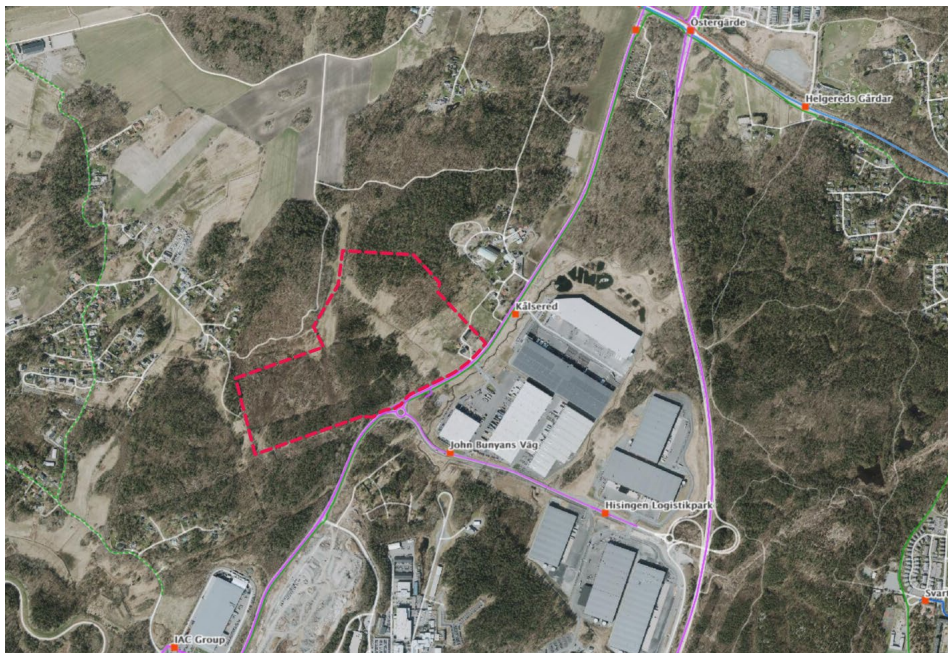
Målformulering

Utefter nulägesinventeringen i den sociala- och barnkonsekvensanalysen har målformuleringar sammanställts. Dessa har tagits hänsyn till vid framtagande av detaljplanen.

- Om ridväg/gångväg i den västra delen av planområdet bryts, ska en ny sträckning ges möjlighet för.
- Studera en möjlig sammankoppling av planområdet med bostadsområdet i väster. Förlängning av allmän plats gata till gång- och cykelväg till området. Detta skulle ge de boende i bostadsområdet en närmre koppling till busshållplatser vid Sörredsvägen.
- Sammankoppling med gång- och cykelvägar längs Sörredsvägen.
- Önskvärt om dagvatten- och skyfallshanteringslösningen även kan bidra med sociala funktioner och ett trevligare industriområde. Platser för de arbetande att ta pauser på.
- Studera detaljplanens påverkan på den mycket närbelägna bostadsfastigheten.
- Skapa respektavstånd mellan tänkt industriutveckling och bostäderna i nordväst genom exempelvis bibehållande av natur/skog.

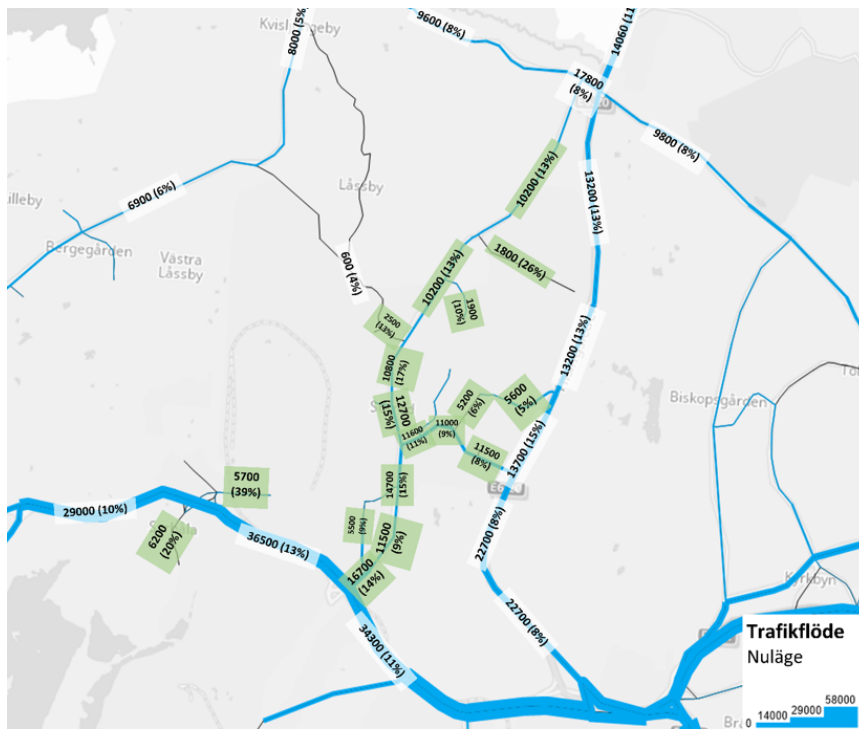
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Sörredsvägen. Gång- och cykelväg finns längs Sörredsvägen samt John Bunyans Väg. Parkering inom planområdet finns ej idag. Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Sörredsvägen och John Bunyans väg. Ungefär 200 respektive 250 m från planområdet. Här trafikerar linje 179 och 159 (båda högrafiklinjer). Tillgängligheten till kollektivtrafik anses vara god.



Figur 22: Kartbild över planområdet (markerat i rött), gång- och cykelbanor (markerat i grönt) och kollektivtrafikhållplatser i närområdet.

En trafikanalys har tagits fram och bilagts planhandlingarna (Stadsbyggnadsförvaltningen 2023). Nedanstående bild redovisar trafikmängder enligt trafikmätningar genomförda i området.



Figur 7: Sammanställning av trafikmätningar för Torslanda, trafikmätningarna redovisas som ÅMVD. Trafikmätning markerade med grön box är gjorda i november 2021, mätningarna markerat med grått är från 2017-2019. (Trafikanalys, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2023).

Service

Tillgången på lunchrestauranger är relativt stort cirka 2 km söderut inom Volvo Torslandas område. Inom detta område finns gymnasieskolan Göteborgsregionens tekniska gymnasium. Samhällsservice i området är i övrigt låg. Närmaste centrumanläggning finns i Biskopsgården, vid Torslanda torg samt i Amhult.

Teknisk försörjning

VA

Det finns ledningar för dricksvatten och spillvatten utmed Sörredsvägen. Planområdet kan anslutas till befintligt ledningsnät, men dricksvatten behöver trycksättas till området antingen genom John Bunyans väg eller med byggandet av en ny tryckstegringsstation i närheten av planområdet. Ny pumpstation för spillvatten behöver anläggas inom planområdet.

Fjärrvärme, gas, el och tele

Fjärrvärme finns söder om befintlig cirkulation vid Sörredsvägen. Om ny bebyggelse ska anslutas till fjärrvärmenätet kan förstärkningsåtgärder behövas.

Det finns gasledning längs Sörredsvägen med möjlighet för ny bebyggelse att ansluta sig till.

Det finns möjlighet att ansluta sig till elnätet, men det finns behov av nytt elnät inom planområdet samt anläggandet av två nätstationer. Det går även en 10 kV luftledning genom planområdet idag. Det utreds parallellt med planarbetet om luftledningen kan kopplas bort och tas ur drift. Ett stråk med elledningar behöver läggas om vid ombyggnation av cirkulationen.

Vattenfall har en luftburen kraftledning som ligger i direkt anslutning till planområdet i söder. Anläggningen planeras förstärkas inom delar av planområdet.

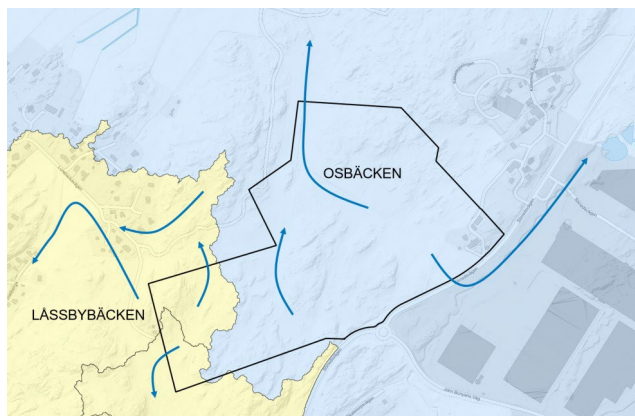
Det finns inga fiber/optoledningar som ligger i konflikt med tänkt exploatering. Det finns möjlighet för ny bebyggelse att ansluta sig till befintligt ledningsnät söder om planområdet.

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram och bilagts planhandlingarna (Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2023). Planområdet ingår inte i verksamhetsområdet för dagvatten och det finns inget utbyggt kommunalt ledningssystem fram till planområdet idag. VA-huvudmannen, Kretslopp och vatten, planerar inte för en utbyggnad av ledningsnätet i dagsläget.

Idag består planområdet av naturmark, jordbruksmark samt ängs- och betesmark med låg avrinning och området erbjuder många platser där vatten kan samlas och fördröjas och/eller infiltrera i marken.

Dagvattnet avleds idag företrädesvis till Osbäcken. Det totala avrinningsområdet för Osbäcken är ca 14,4 km². Den huvudsakliga riktningen är norrut via mindre bäckar. En liten del av området närmast cirkulationsplatsen rinner via diken och kuverterade diken söderut och därefter nordöst mot ett system med dagvattendammar. Dagvattnet från detta område avleds därefter också norrut mot Osbäcken. Det finns även en mindre del inom det västra avrinningsområdet som avleds till Låssbybäcken. Det totala avrinningsområdet för Låssbybäcken är ca 9,5 km².



Figur 24: Karta med delavrinningsområde enligt Scalgo. Idag avleds vatten inom det blå området till Osbäcken och till Låssbybäcken inom det gula. Planområdets utbredning är ungefärligt markerat. Flödespilar visar ungefärlig avrinning (bild hämtad från Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2023).

Detaljplanens påverkan och förslag på lösningar presenteras under avsnittet Detaljplanens innebörd och genomförande – Teknisk försörjning.

Risk och störningar

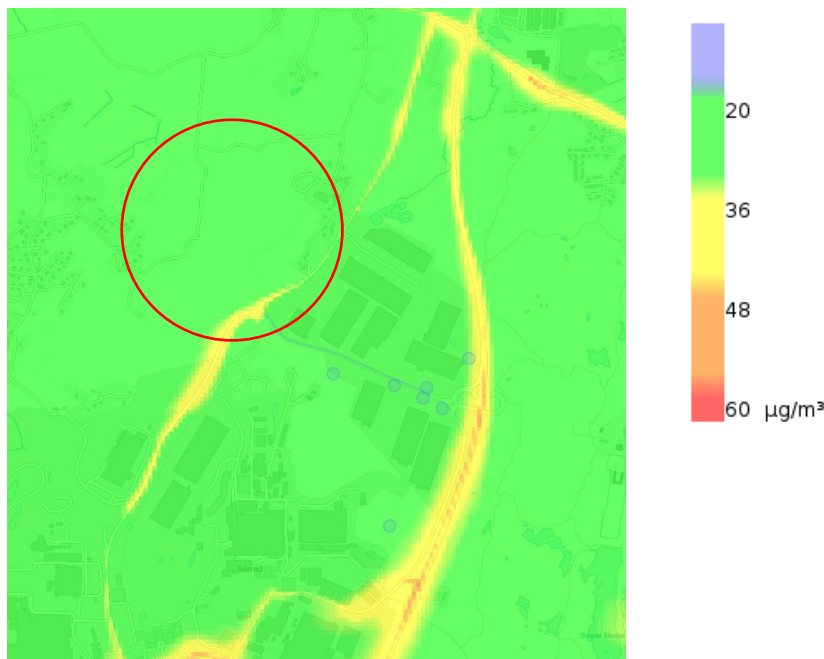
Buller

En bullerutredning har upprättats och bilagts planhandlingarna (Bullerutredning, WSP, 2023). En färdig utredning har levererats först efter att planbeskrivningen har färdigställts, vilket innebär att resultatet av utredningen inte har analyserats i detta underlag. Analys av resultatet kommer ske mellan samråd och granskning.

Luftkvalitet

En platsspecifik bedömning av luftkvaliteten har tagits fram och bilagts planhandlingarna (Platsbedömning luft, SBF och MF, 2023). En bedömning för en utbyggnad av detaljplanen presenteras under avsnittet Detaljplanens innebörd och genomförande – Risk och störningar.

Miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna i Göteborg visar att halterna av kvävedioxid klart underskrider miljökvalitetsnormernas gränsvärden i planområdet. För 98-percentilen av dygnsmedelvärden är gränsvärdet $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$. I anslutning till vägen och på körbanan förekommer halter upp till ca $42\text{--}45 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Nedan visas beräknade halter för år 2018.

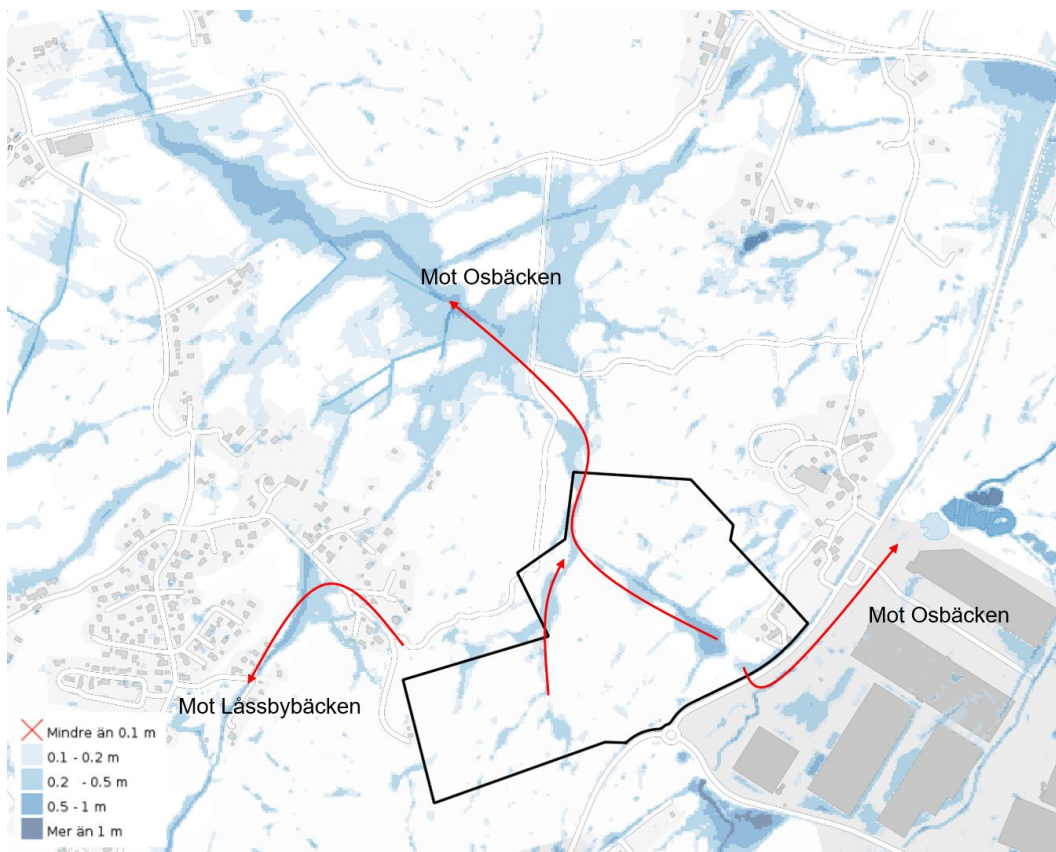


Figur 25: Kvävedioxidhalter (98-percentil dygn) för år 2018 enligt miljöförvaltningens översiktliga beräkningar. Cirkeln visar ungefärligt planområde.

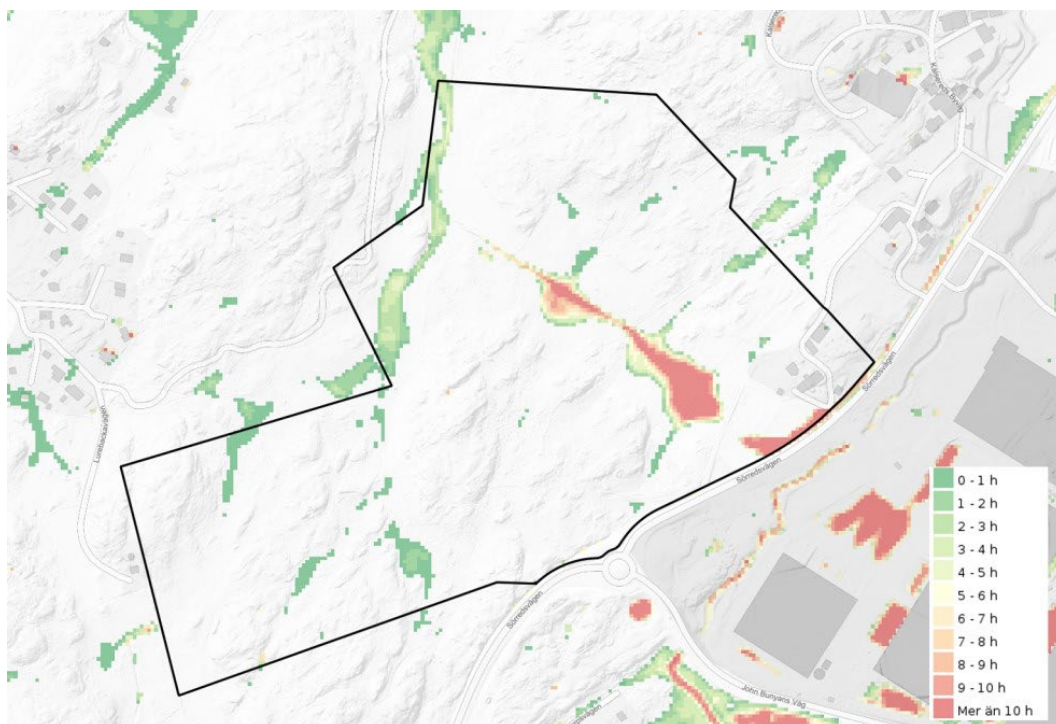
Översvämningsrisk

Planområdet påverkas inte av höga vattennivåer i havet eller av höga flöden i vattendrag.

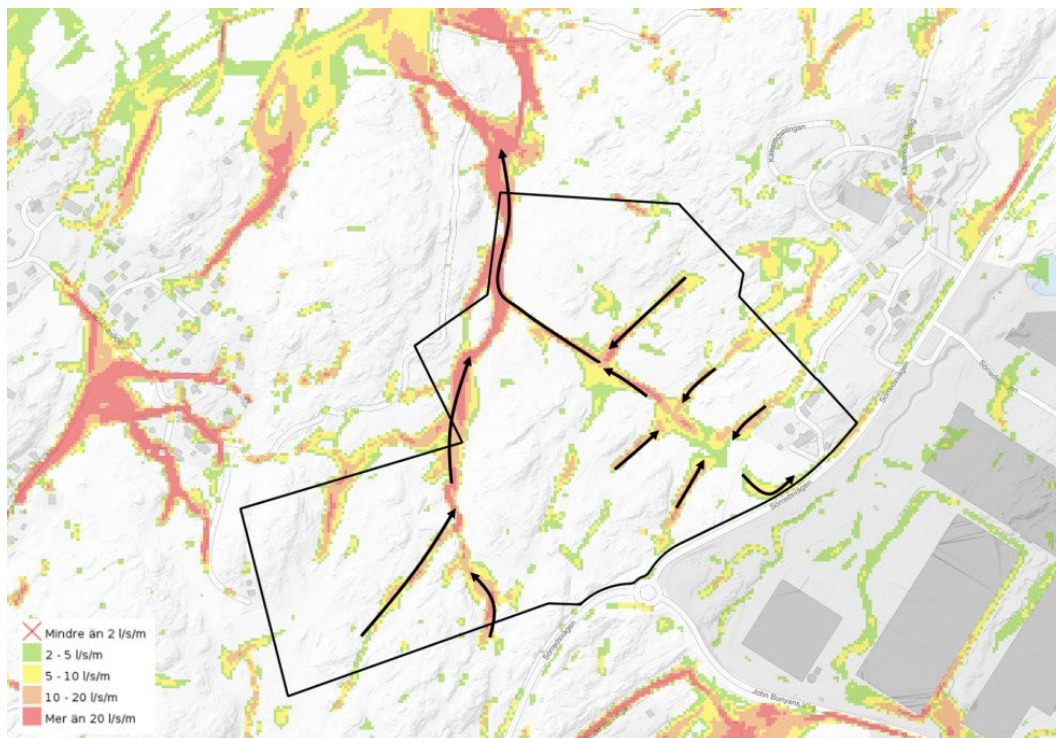
Det sker endast en begränsad tillrinning till planområdet (från naturmarksområden i öster) vilket innebär att i stort sett är det regn som faller inom området också är det regn som kan ge upphov till översvämningsrisk inom området. Största delen av området är relativt flackt och innehåller flera platser där vatten kan magasineras (se Figur 26). Modellering av varaktigheten visar att det finns områden inom planområdet där vattnets uppehållstid är lång (se Figur 27). Vatten avrinner företrädesvis nordost mot Osbäcken via öppna diken och en mindre andel avrinner nordväst mot Låssbybäcken (se Figur 28).



Figur 26: Dagens skyfallssituation. Planområdet är ungefärligt markerat. Max vattendjup vid ett klimatanpassat 100-årsregn är markerat i blå avrinning (bild hämtad från Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2023).



Figur 27: Varaktighet vid ett klimatanpassat 100-årsregn (bild hämtad från Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2023).



Figur 28: Beräknade ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn (bild hämtad från Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2023).

Transportled för farligt gods

En riskbedömning har tagits fram och bilagts planhandlingarna (Riskbedömning, WSP, 2023). Sörredsvägen löper i sydvästlig-nordöstlig riktning förbi planområdet och är primär transportled för farligt gods. Enligt länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meter från farligt gods-led.

Primära transportleder utgör stommen i det rekommenderade vägnätet för farligt gods-transporter och får användas för genomfartstrafik. På en primär transportled kan därmed förväntas att betydande mängder farligt gods ska transporteras, samt att samtliga klasser ska förekomma.

Resultatet av riskbedömningen visar att planområdet kan utformas på valfritt sätt, förutsatt att ett bebyggelsefritt avstånd om minst 30 meter hålls till vägkanten på Sörredsvägen. Även kontor eller dylik personalintensiv verksamhet anses kunna placeras minst 30 meter från vägkanten. Bebyggelsefri yta kan nyttjas som exempelvis parkering eller intern transportväg. För att byggnader ska kunna placeras på närmare håll bör riskreducerande åtgärder vidtas i form av brandklassade fasader mot vägen.

Kraftledning

Vattenfall har en luftburen kraftledning som ligger i direkt anslutning till planområdet i söder. Anläggningen planeras förstärkas inom delar av planområdet. Minsta avstånd från ytterfas lina till byggrätt för stadigvarande vistelse är 50 meter, men för verksamheter, industri och logistik bedöms ett kortare avstånd på 20 m vara tillräckligt.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen ger möjlighet för byggande av logistik-, lager- och industribyggnader samt tillfartsvägar och utrymmen för dagvatten- och skyfallshantering på kvartersmark.

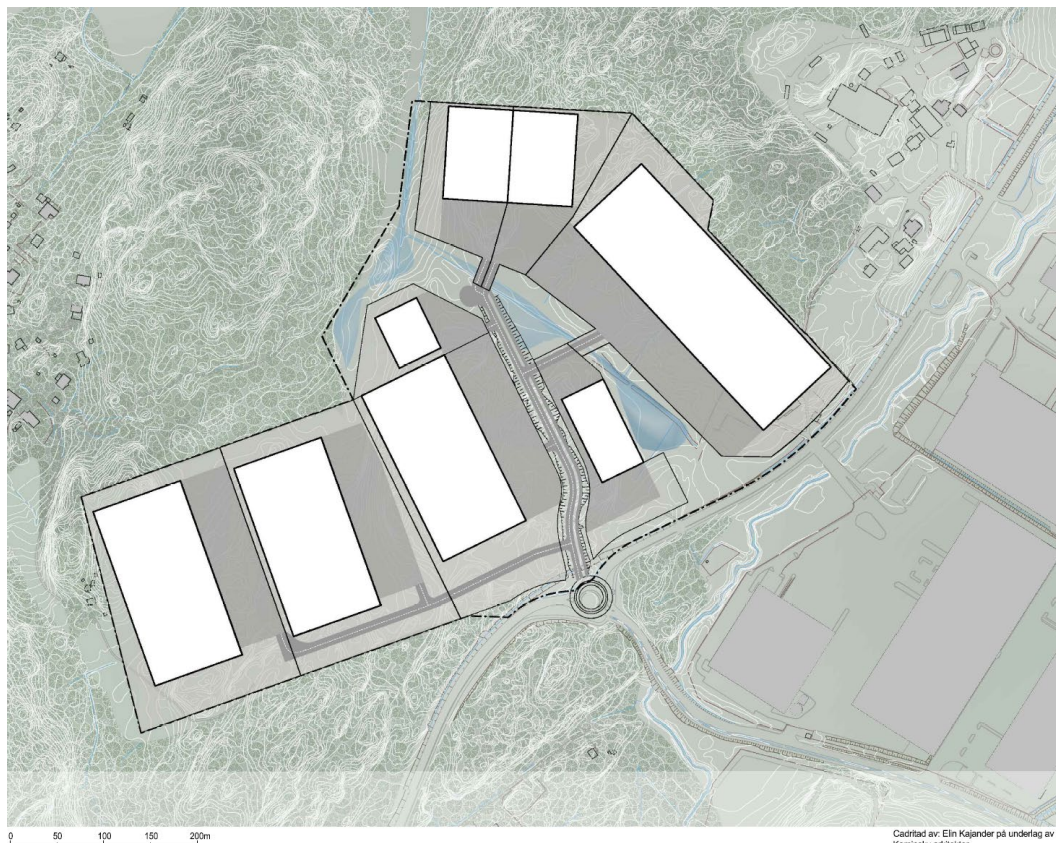
Detaljplanen ger även möjlighet för utbyggnad av en ny väg med gång- och cykelvägar samt mindre naturområden på allmän plats för i huvudsak skyfallshantering.

Del av kvartersmarken är markanvisad av exploateringsnämnden. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med den markanvisade parten.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Detaljplanen ger möjlighet för byggande av logistik-, lager- och industribyggnader samt tillfartsvägar och utrymmen för dagvatten- och skyfallshantering på kvartersmark. Planen medger 100 000 – 120 000 kvm verksamheter/industri.



Figur 29: Illustrationsskiss som visar möjlig utformning av bebyggelse inom planområdet. (Kaminsky arkitekter, 2023)

Bebyggelseförslaget bygger på en struktur där ändamålsenliga byggnader för industri, logistik och lager med tillhörande lastgårdar kan uppföras. Transporter lokaliseras centralt i området med en gemensam in- och utfart till Sörredsvägen. Utrymmen för omhändertagande av både dagvatten samt skyfall hanteras längs befintliga diken och stråk som utgör naturliga flödesvägar och lågpunkter. Dessa ytor sammanfaller även med delar

av den öppna betesmarken som innehåller natur- och kulturvärden vilka därigenom kan bibehållas och ur vissa hänseenden även stärkas.

För att minska negativ påverkan på omgivningen har planområdet anpassats till befintliga strukturer i området där bland annat en gång- och ridväg har lämnats utanför planområdet och därmed har undvikits.



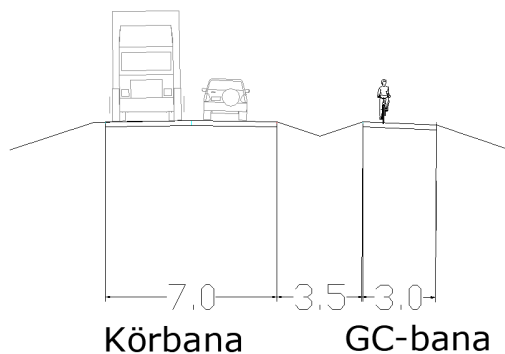
Figur 30: Vybild som visar en möjlig utformning av planområdet. Vita byggnader avser möjlig tillkommen exploatering, grå ytor avser hårdgjorda ytor som parkeringsplatser och lastgårdar.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, GC-vägar, tillgänglighet

Detaljplanen ger möjlighet för utbyggnad av en ny väg med gång- och cykelväg på allmän plats. Transporter lokaliseras centralt i området med en gemensam in- och utfart till Sörredsvägen från den nya vägen. Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra en ombyggnad av befintlig cirkulationsplats vid Sörredsvägen/John Bunyans Väg. Inför granskning ska vägens utformning studeras närmare i ett trafikförslag.

Gatornas utformning ska följa ALM (Boverkets Tillgänglighet på allmänna platser BFS 2011:5 – ALM 2) och förses med gång- och cykelbana och tillgänglighetsanpassade passager.



Figur 31: Förslag på sektion för vägen.

En trafikanalys har tagits fram och bilagts planhandlingarna (Trafikanalys, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2023). Den totala alstringen från området beräknas till ca 1500, varav 500 är lastbilar. Nedan har denna trafik grovt fördelats ut på ett antaget lokalt vägnät. Exploateringsens alstring har i kommande scenarier fördelats ut på det övergripande vägnätet så att 15% av trafiken kör söderut på Sörredsvägen, 15% kör norrut på Sörredsvägen och resterande 70% nyttjar John Bunyans väg österut. Nedanstående bilder redovisar bedömda trafikflöden för olika scenarier. Trafikflödet avser årsmedelvardagsdygn (ÅMVD). För att översätta dessa till ÅDT, vilket brukar användas vid olika typer av miljöbedömningar, är det brukligt att multiplicera dessa med faktorn 0,9.



Figur 32: Scenario 2028 (Trafikanalys, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2023).



Figur 33: Scenario 2040 (Trafikanalys, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2023).

Parkering / cykelparkering

Två särskilda mobilitet- och parkeringsutredningar, en för kommunal respektive en för privat mark, har påbörjats och kommer färdigställas till granskning av detaljplanen.

De preliminära resultaten visar att det finns tillräckligt med yta för parkering både för cykel- och bilar inom planområdet. Det totala parkeringsbehovet för området uppskattas preliminärt till cirka 600 parkeringsplatser för bil och cirka 80 parkeringsplatser för cykel. Siffrorna kan komma att ändras i och med färdigställande av utredningarna.

Service

Planen bedöms ej generera ett behov av skolplatser eller förskoleplatser.

Naturmiljö

Naturmiljö

Detaljplanen kommer att påverka naturmiljön genom att större delen av planområdet tas i anspråk för byggnader, vägar och hårdgjord mark. En mindre del av detaljplanen planläggs som allmän plats natur.

Effekten av påverkan utgörs av flera faktorer såsom minskat livsutrymme för arter, förlust och fragmentering av livsmiljöer, barriäreffekter, beskuggning och ökad störning i form av buller och ljuspåverkan på den lokala djurfaunan. Utrymmen för omhändertagande av både dagvatten samt skyfall hanteras längs befintliga diken och stråk som utgör naturliga flödesvägar och lågpunkter. Dessa ytor sammanfaller även med delar av den öppna betesmarken som innehåller naturvärden vilka därigenom kan bibehållas och ur vissa hänseenden även stärkas. Läs mer under avsnittet Detaljplanens innebörd och genomförande – Teknisk försörjning.

Vid 2021 års inventeringar i det närliggande området (COWI, 2022) påträffades rödlistade fågelarter i form av svartvit flugsnappare (NT), gulspurv (NT), grönsångare (NT), stare (VU) och entita (NT). I rapporten, framtagen av Tyréns 2022, framgår det att samtliga dessa arter har stora nationella och regionala populationer, och deras bevarandestatus bedöms inte påverkas vid en eventuell exploatering av området. Fågelarterna bedöms kunna hitta alternativa habitat i närområdet, särskilt norr om det aktuella området där det finns gott om lämpliga miljöer i det halvöppna landskapet (Tyréns 2022).

Planområdets gränser har anpassats i nordöst för att minska ingreppet i det dike som sträcker sig i nord-sydlig riktning. Plangränsen har även anpassats i nordväst gentemot ridvägen vilket medför att brynmiljöer sparas längs med planområdets nordvästra gräns. Planområdet har också anpassats i öster vilket innebär att cirka 300 meter stenmur samt 1,4 hektar betesmark sparas åt sydöst.

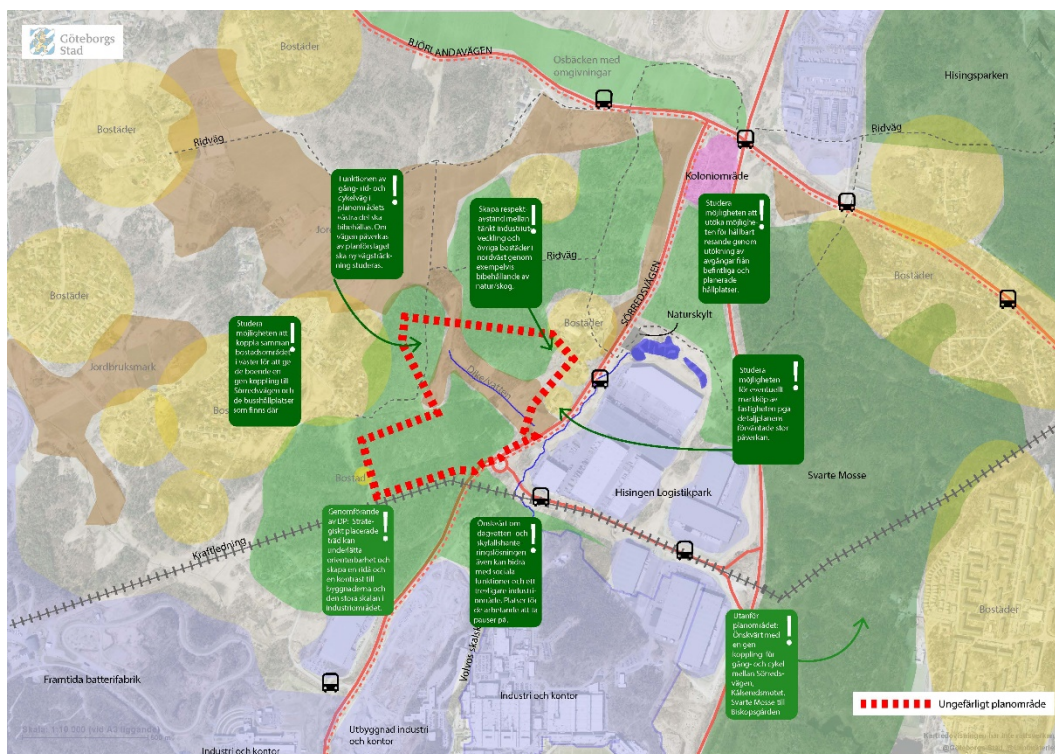
Rekreation

Detaljplanen kommer få påverkan på möjlighet till rekreation i området när naturmiljö tas i anspråk för byggnader, vägar och hårdgjord mark. För att minska negativ påverkan har planområdet anpassats till befintlig struktur i området där en gång- och ridväg har lämnats utanför planområdet och därmed har undvikits. Ett bevarande av vägen bedöms bibehålla barn- och ungdomars möjlighet att ur trafiksäkerhetssynpunkt kunna röra sig tryggt mellan bostadsområden väster och norr om planområdet.

Sociala aspekter och åtgärder

Detaljplanen förväntas ge möjlighet för kvartersmark för industri samt allmän plats för gata. Området är huvudsakligen utpekad som industriområde i stadens översiktsplan. Detaljplanen bedöms kunna ha en påverkan på målen: *en mer sammanhållen stad, en stad som möjliggör samspel, en stad som utifrån sin fysiska struktur skapar förutsättningar för ett praktiskt vardagsliv, en stad där både platsen och dess invånare tillåts ha en egen identitet samt en stad som har en planering som har haft barns hälsa och säkerhet i åtanke*. Hur detaljplanen bedöms påverka målen beskrivs under kapitlet konsekvenser; sociala konsekvensanalys.

I arbetet med den sociala- och barnkonsekvensanalysen har ett antal åtgärder tagit fram. Dessa har använts som inspel till framtagandet av planhandlingarna samt skickats vidare till förvaltningar för vidare arbete efter detaljplanens antagande. Åtgärder visas i figuren och beskrivs nedan i text. Det som föreslås är:



Figur 34: Kartbild som visar förslag på sociala åtgärder. Röd streckad linje visar ungefärligt planområde. (SBF, 2023)

- *Åtgärder för sammankopplad stad och samspel.* Det är positivt om bostadsområdet i väster kan kopplas samman med aktuellt planområde för att ge de boende en gen koppling till Sörredsvägen och de busshållplatser som finns där.
- *Åtgärder i relation till vardagsliv.* Det är positivt om möjligheten att resa till området på ett hållbart sätt utökas genom att antalet avgångar från befintliga, och planerat tillkommande, hållplatser utökas.
- *Åtgärder i relation till vardagsliv, hälsa och säkerhet.* Befintliga gång- och cykelvägar vid Sörredsvägen bör kopplas ihop med tillkommande cykelvägar inom planområdet.

- *Åtgärder i relation till vardagsliv, identitet samt hälsa och säkerhet.* Funktionen av gång- rid- och cykelväg i planområdets västra del ska bibehållas. Om vägen påverkas av planförslaget ska ny vägsträckning studeras.
- *Åtgärder i relation till vardagsliv.* Önskvärt om dagvatten- och skyfallshanteringslösningen även kan bidra med sociala funktioner och ett trevligare industriområde. Platser för de arbetande att ta pauser på.
- Planförslaget bedöms påverka på den mycket närbelägna bostadsfastigheten direkt öster om planen. Möjligheten för eventuellt markköp av fastigheten bör studeras.
- Planförslaget bedöms påverka den mycket närbelägna bostadsfastigheten direkt öster om planområdet. Dialog med fastighetsägare för fortsatt hantering bör fortgå.
- Skapa respektavstånd mellan tänkt industriutveckling och övriga bostäder i nordväst genom exempelvis bibehållande av natur/skog.
- *Åtgärder i relation till samspel, vid genomförande av detaljplanen.* Det är viktigt med trivsamma entréer från vägen. Strategiskt placerade träd kan underlätta orienterbarhet och skapa en ridå och en kontrast till byggnaderna och den stora skalan i industriområdet.
- *Åtgärder i relation till sammankopplad stad, utanför planområdet.* Det skulle vara positivt med en komplettering av en tvärgående gen cykelväg från Sörredsvägen via Kålsredsmotet (eller närliggande) och vidare genom Svarte mosse till Biskopsgården.

Teknisk försörjning

Dagvatten och skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram och bilagts planhandlingarna (Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2023). Exploateringen innebär att både flöden och föroreningsbelastning ökar samtidigt som infiltration och naturliga områden för fördröjning reduceras kraftigt. För att uppnå de krav som finns med avseende på dagvatten och skyfall krävs omfattande åtgärder.

Dagvattnet avleds till Osbäcken och Låssbybäcken. Efter exploatering förändras avrinningsområdet så att flödet minskar till Låssbybäcken men ökar till Osbäcken utan åtgärder. Markavvattningsföretaget Lexby m.fl TF 1911 (O-E1b-0034) berörs av exploateringen och höga krav ställs på fördröjning för att inte öka flödena. Läs mer under avsnittet Detaljplanens innebörd och genomförande – Fastighetsrättsliga frågor. På grund av det förändrade avrinningsområdet samt ändring av mark från naturmark till verksamhets- och industrimark ställs även höga krav på rening för att inte försämra möjligheterna att uppnå MKN (miljökvalitetsnormer). Med avseende på skyfallshanteringen kommer åtgärder fokusera kring att inte försämma nedströms samtidigt som en robust höjdsättning av tillfartsvägar och byggnader krävs för att detaljplanen ska uppfylla riktlinjerna i det tematiska tillägget till ÖP för översvämningsrisker, TTÖP.

För att detaljplanen ska vara lämplig för bebyggelse behöver regnvatten tas om hand om på olika sätt. Dagvattenanläggningarnas huvudfunktion är att fördröja och rena dagvatten. Alla anläggningar för rening av dagvatten ska anmälas till miljöförvaltningen. Nya

dagvattenledningar krävs för att avleda dagvatten på ett säkert sätt, men behandlas endast översiktligt i föreliggande rapport. Både dagvatten och skyfall måste kunna magasineras tillfälligt inom planområdet innan det kan avledas.

Placering, utformning och gestaltning av anläggningarna kan ske på flera olika sätt så länge funktionen är tillgodosedd. Utifrån bebyggelseförslaget har ungefärliga lägen och ytanspråk för dagvatten- och skyfallsanläggningarna uppskattats. Förslagen redovisas i Figur 35.



Figur 35: Principskiss över hur dagvatten och skyfallsanläggningar kan placeras för att möjliggöra erforderlig rening och fördröjning (Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2023).

Dagvatten föreslås renas i en serie av anläggningar för att uppnå så mycket rening som möjligt. Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. Eftersom dagvattnet avleds till ett markavvattningsföretag dit flödet inte får öka krävs även magasineringsåtgärder. Exploateringen innebär också att planen behöver kompensera för de lågpunkter och infiltrationsmöjligheter som försvinner. Genom att utnyttja naturliga lågpunkter för utformning av dagvatten- och skyfallsanläggningar bör det finnas goda möjligheter att utforma dessa på ett sådant sätt att de kan tillgodose ovan nämnda krav. Anläggningarna behöver alltså utformas så att de kan ta emot ett stort flöde utan att dessa förstörs, samtidigt som de måste vara funktionella vid mindre regn.

I dagvatten- och skyfallsutredningen antas att allt dagvatten renas och fördröjs och skyfall magasineras i en serie av dammar. Dammarna ska placeras nedströms de hårdgjorda ytorna och kunna måste kunna magasinera ca 7600 m³ dagvatten och 5500 m³ vatten vid

ett skyfall. För att god reningseffekt ska kunna uppnås i dammarna behöver dessa vara cirka 200–250 m²/ha_{red} per damm. Avtappningen av dammarna behöver utformas på ett sådant sätt att det efterliknar befintliga förhållanden både med hänsyn till markavvattningsföretaget och skyfallssituationen.

Dammarna förväntas kunna täcka fördröjningsbehovet för dagvatten men troligen inte hela skyfallsvolymen, bland annat på grund av intensiteten i ett skyfall, varför skyfall även behöver kunna magasineras ytligt på exempelvis parkeringsplatser. Utformning och optimering av anläggningarna måste göras i kommande skede.

Med de åtgärder som föreslås i rapporten är det möjligt att genomföra planen enligt Göteborgs riktlinjer för skyfallshantering. Kretslopp och vatten rekommenderar dock att en skyfallsmodellering görs efter samråd då mer är känt om områdets exploatering och höjdsättning för att säkerställa att kraven med avseende på skyfall uppfylls.

Med avseende på MKN görs bedömningen att med reningsåtgärder kommer inte planen öka föroreningsmängderna och halterna på ett otillåtet sätt och därmed inte kommer försämra möjligheterna att uppnå MKN.

Vatten och avlopp

Det finns ledningar för dricksvatten och spillvatten utmed Sörredsvägen. Planområdet kan anslutas till befintligt ledningsnät, men dricksvatten behöver trycksättas till området antingen genom John Bunyans väg eller med byggandet av en ny tryckstegringsstation i närheten av planområdet. Ny pumpstation för spillvatten behöver anläggas inom planområdet.

Om fastigheter inom planområdet bibehålls som separata fastigheter kommer det krävas separata förbindelsepunkter. Detta gäller för vatten och avlopp.

Värme

Fjärrvärme finns söder om befintlig cirkulation vid Sörredsvägen. Om ny bebyggelse ska anslutas till fjärrvärmenätet kan förstärkningsåtgärder behövas.

El och tele

Det finns möjlighet att ansluta sig till elnätet, men det finns behov av nytt elnät inom planområdet samt anläggandet av två nätstationer. Två lägen för nätstationer (E-tekniska anläggningar) föreslås i detaljplanen. Lägen för nätstationer behöver stämmas av i fortsatt planläggning med Göteborg Energi och med Vattenfall som planerar att förstärka en av sina anläggningar inom planområdet.

Det går även en 10 kV luftledning genom planområdet idag. Det utreds parallellt med planarbetet om luftledningen kan kopplas bort och tas ur drift. Ett stråk med elledningar behöver läggas om vid ombyggnation av cirkulationen.

Vattenfall har en luftburen kraftledning som ligger i direkt anslutning till planområdet i söder. Anläggningen planeras förstärkas inom delar av planområdet.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Övriga ledningar

Det finns gasledningar längs Sörredsvägen med möjlighet för ny bebyggelse att ansluta sig till. Ledningar längs Sörredsvägen bedöms kunna ligga kvar om ett visst markdjup bibehålls vid en ombyggnation cirkulationsplatsen.

Avfall

Vid tillkommande bebyggelse ska Kretslopp och vatten hämta rest- och matavfall. Angöring ska ordnas via tillkommande vägar och vändplats ska finnas om inte genomfart är möjlig. Övrig avfallsinsamling ordnas av verksamheterna själva och bevakas inte av Kretslopp och vatten.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Under 2022 och 2023 har geotekniska och bergtekniska utredningar utförts inom planområdet där utredningarna uppdelats i ett mindre delområde i väst (Geoteknisk undersökning, Skanska, 2022; PM Bergteknik, Afry, 2023) och ett större delområde i öst (Geotekniskt utlåtande Fastighetskontoret, 2023) (Figur 35).



Figur 36: Utredningsområdet i två delområden. Den östra streckade delen ägs av Göteborgs Stad medan den västra helstreckade delen ägs av Skanska Fastigheter (Bild hämtad från Skanska, 2022).

En platsspecifik geoteknisk undersökning/utredning kommer att krävas i projekteringsskede för att fastställa geotekniska förutsättningar för grundläggningsmetod, schaktningsarbeten mm.

Östra området:

Med givet underlag bedöms det inte förekomma några geotekniska eller bergtekniska hinder för exploatering av området. Det föreligger inte någon risk för bergras och blocknedfall som kan påverka området för detaljplanen, inga åtgärder krävs under rådande förhållanden (Geotekniskt utlåtande Fastighetskontoret, 2023).

Bergsakkunnig bör se över behovet av eventuell förförstärkning och bergförstärkning innan och under arbetets gång. Det rekommenderas att besiktning av nya slänter görs efter färdigställt bergschakt. Besiktningen skall utföras av bergsakkunnig med avseende skrotning samt eventuell bergförstärkning av berörda slänter, lämpligen innan bergentreprenören avetablerar utrustning och manskap. Slutliga slänter ska utföras så de är långsiktigt stabila. Vid förändrade förutsättningar såsom högre slänter bör en

bergsakkunnig undersöka om det finns behov för ytterligare åtgärder (Geotekniskt utlåtande Fastighetskontoret, 2023).

Västra området:

Grundläggningsförutsättningarna inom området är mycket bra efter att organisk och lös jord, såsom mulljord och förekommande torv/dy har schaktats bort. Beroende på framtida nivåställning inom området så kommer grundläggning ske på packad och tätad sprängbotten, fyllning på berg alternativt på packad fyllning på friktionsjord ovan berg. Grundläggningsförutsättningarna innebär att planerad byggnation inte kommer medföra någon problematik med avseende på sättningar och stabilitet (Geoteknisk undersökning, Skanska, 2022).

Då bergmassan är storblockig och ytstabil bedöms risken för ras innan bergarbeten påbörjats som låg. Inga flacka strukturer har observerats varför risken för utglidning av block i området i nuläget generellt bedöms som låg. Det finns en hög risk att flacka strukturer är underrepresenterade i resultatet från fältundersökningen då berg i dagen i området i hög utsträckning utgörs av flathäll. Det rekommenderas att en ny bedömning görs av bergsakkunnig efter avtäckning av berg (PM Bergteknik, Afry, 2023).

De brantstående strukturerna indikerar goda stabilitetsförutsättningar varför man i projekteringsskede rekommenderas planera för bergslänter med en släntlutning på 5:1 och vid behov eventuellt även brantare. Framschaktade bergslänter ska bergrensas och kompletterande bergförstärkning bedöms generellt kunna utföras genom selektiv bultning med ingjuten bergbult utan bricka. Då bergskärningarna bitvis kommer bli upp mot 15 meter höga bör rensning och bultning av ytorna planeras i höjdetapper som tillåter full åtkomst för riggar och maskiner av standardlängd. Under byggskedet bör det ske löpande inspektion av bergsakkunnig av framtagna bergskärningar (PM Bergteknik, Afry, 2023).

Området klassas som lågriskområde med avseende på radon. Losstagna bergmassor kan användas som fyllning/lager/motfyllnad vid byggnad med förutsättning att byggnaden uppförs radonskyddat. Klassningen gäller enbart bergmaterial från undersökningsområdet (PM Bergteknik, Afry, 2023).

Markmiljö

Under 2020 upprättades en inledande markmiljöinventering av Relement Miljö Väst AB, med fokus på förekomst av eventuella markföroreningar av en del av planområdet. Baserat på den tidigare markmiljöinventeringen tog Göteborgs Stad under 2022 fram en utredning för resterande delarna av planområdet. Se mer under avsnittet Planens syfte och förutsättningar - Mark, vegetation och fauna.

Den samlade bedömningen är att det inte förekommer markmiljöföroreningar som skulle utgöra ett hinder eller större kostnader för genomförande av byggnation i området. Det finns dock behov av kompletterande miljötekniska undersökningar inför genomförande av detaljplanen då behovet av masshantering är mera klarlagt (MKB, EnviroPlanning, 2023).

Arkeologi

Fornlämningar skyddas genom kulturmiljölagen. Enligt kulturmiljölagens andra kapitel definieras dessa som: lämningar efter människors verksamhet under forna tider, som ska ha tillkommit genom äldre tiders bruk, vara varaktigt övergivna och ha tillkommit före år 1850. Genom kulturmiljölagen har fornlämningar ett automatiskt skydd. Det innebär att

fornlämningar har ett skydd, även om de inte är upptäckta eller registrerade sedan tidigare.

Skyddet innebär enligt 2 kap. 6 § kulturmiljölagen att det är förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. Ingrepp i en fornlämning får inte ske utan länsstyrelsens tillstånd enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen.

Planens utformning har i viss mån anpassats efter fornlämningarna genom att plangränsen justerats så att fornlämningar dels ligger utanför planområdet, dels ligger inom planbestämmelser för naturmark där det kan finnas potential att bevara lämningen. Andra fornlämningar ligger nu, helt eller till större del, utanför planområdet. En gårdsgård utgör till stor del gräns mellan planbestämmelse för industri och naturmark med potential att bevara fornlämningar.

En identifierad stensättning ligger inom område planlagt för verksamheter. I samband med genomförande av planen kan det finnas möjlighet att bevara stensättningen genom att integrera den i eller intill byggnader.



Figur 37: Bild utifrån den identifierade stensättningen i området (Göta Arkeologi, 2023; Länsstyrelsen i Västra Götalands län, 2023).

Se mer under avsnittet arkeologi under avsnittet Detaljplanens innebörd och genomförande – Dispenser och tillstånd.

Buller

En bullerutredning har upprättats och bilagts planhandlingarna (Bullerutredning, WSP, 2023). En färdig utredning har levererats först efter att planbeskrivningen har färdigställts, vilket innebär att resultatet av utredningen inte har analyserats i detta underlag. Analys av resultatet kommer ske mellan samråd och granskning.

Luft

Miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna i Göteborg (Platsbedömning luft, SBF och MF, 2023) visar att halterna av kvävedioxid klart underskrider miljö kvalitetsnormernas gränsvärden i planområdet i dagsläget.

Med en utbyggnad av detaljplanen kommer trafiken i och runt området visserligen öka, och därmed även halterna, men marginalen upp till gränsvärdena är – bortsett från i nära anslutning till vägen - ändå så pass stora att risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna inte finns.

För den framtida utvecklingen av luftsituationen är det av stor vikt att prioritera andra färdssätt till området än personbil. En framtida utökning av verksamhetsområdet kan försvåras vid en försämrad luftsituation orsakad av ökad trafik.

Inga ytterligare utredningar av luftkvaliteten bedöms behövas.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

Följande undvikande/skyddsåtgärder föreslås på de ekosystemtjänster som bedöms påverkas:

- Plangränsen i väster har i arbetet med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster, samt i social konsekvensanalys bedömt som viktig att hantera utifrån närheten till befintlig gång- och cykelväg. Undvikandeåtgärd är att plangränsen har placerats öster om gc-vägen och påverkan på gc-vägen har därför undvikits.
- Brynmiljöer avser brytpunkter mellan olika markanvändningar och är gynnsamma för fågelliv och för insekter. Undvikandeåtgärd är att plangränsen har justerats från tidigare utkast för att undvika ianspråktagande av brynzoner i nordväst och i öst.

Följande kompensationsåtgärder föreslås på de ekosystemtjänster som bedöms påverkas:

- Kulturmiljö. Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen, potentiellt ingrepp i fornlämningsområden hanteras genom ansökan om ingrepp i fornlämning, denna ansökan görs till Länsstyrelsen. En möjlig kompensationsåtgärd för eventuellt intrång i fornlämningsområde kan vara att andra fornlämningar i närområdet belyses genom exempelvis uppsättning av skyltar.
- Naturupplevelse. Natur- och jordbruksmarksområde kommer genom planläggningen tas i anspråk av industrimark. Det kommer ha påverkan på naturupplevelsen i närområdet. En kompensationsåtgärd är att allmän plats uppförs inom området som skapar access för allmänheten till naturmark nordväst om planen.
- *Vistelseplatser för djur och växter.* Enligt naturvärdesinventeringen finns det vissa värden inom planområdet. Inom detaljplanen har områden planlagt som allmän plats för natur. Förslag från miljöförvaltningen är att

naturområden ska förvaltas varsamt så att de kan bibehållas vildbevuxna då det kan vara gynnsamt för vissa arter och djur.

- *Artrikedom*. Inom planområdet finns skyddade småbiotoper och två arter av fridlysta groddjur. Inom området finns även parkslide. Förslag på kompensationsåtgärd är att parkslide omhändertas och borttas, åtgärden kan vara gynnsam för annan artrikedom. Åtgärden ovan angående med vildbexna områden är också en gynnsam åtgärd.
- *Fridlyst art*. Det finns ett flertal arter som är fridlysta inom området. Förslag på kompensationsåtgärd är att dammarna för dagvatten- och skyfall inom området utformas så att de är gynnsamma och attraktiva för amfibier.
- *Spridningskorridor*. Sörredsvägen bedöms inte som ett brott i spridningskorridorer, däremot bedöms större logistikbyggnader som brott. Kompensationer kan vara viss plantering inom planområdet samt att områden där dammar planeras möjliggör spridningskorridorer. Åtgärderna om mer vildvuxna områden är en gynnsam åtgärd även för spridningskorridorer.
- *Pollinering*. Kompensationsåtgärd för påverkan på möjlighet för växter att pollineras kan exempelvis vara att det uppförs gröna tak på viss del av verksamhetsbyggnaderna. Gröna tak är även en fördröjningseffekt vad gäller skyfall/dagvattenhantering. Åtgärden om mer vildvuxna områden är en gynnsam åtgärd även under aspekten pollinering.
- *Lufirening*. Inom området finns träd och buskar som kommer tas i anspråk. En skyddsåtgärd är att bibehålla träd som finns inom området. Kompensation är nyplantering av träd i närområdet, helst inom området. Antal nyplanteringar och plantering av dessa träd diskuteras mellan samråd och granskning.
- *Ianspråktagande av jordbruksmark*. Området med jordbruksmark som tas i anspråk ligger på stadens mark, det är oklart vilken typ av åtgärder som kan göras mer än att undvika att jordbruksmarken tas i anspråk vilket har prövats i lokaliseringsutredningen och inte bedömts som möjligt.

Även miljökonsekvensbeskrivningen föreslår en rad kompensation- och skyddsåtgärder för respektive ämnesområde (MKB, EnviroPlanning, 2023). Dessa kommer analyseras och inarbetas i stadens fortsatta arbete med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster. Mellan samråd och granskning av detaljplanen kommer en ansvar- och kostnadsbedömning av kompensationsåtgärderna upprättas. Planhandlingen uppdateras med mer information inför granskning.

Grönytefaktor

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster.

Grönytefaktorerna är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar.

Utifrån satta målnivåer och att utgå från platsens behov och förutsättningar styr metoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs. Kommunen tillsammans med exploatören tar fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras. I detta projekt har staden internt tagit fram beskrivningar på hur ytorna ska hanteras. Mellan samråd och granskning kommer markanvisad exploatör tas med i diskussionen kring hantering inom den mark som ägs av staden.

Olika delområden kan få olika målnivåer för grönytefaktor. De ytor som har beräknats är den mark som ägs av staden vilket omfattar alla områden exklusive den privatägda marken som Skanska Fastigheter Göteborg AB företräder vid planläggningen (område A, se Figur 40). Denna del av detaljplanen omfattar följande markanvändningar:

- *Kvartersmark för industri* har målnivå 0,15. Uträkningen som har gjorts i samband med framtagande av planhandlingarna har landat på att ett genomförande enligt planförslaget skulle resultera i en grönytefaktor om 0,08 vilket innebär att målnivån inte uppnås. Det finns olika lösningar som gör att målnivån kan komma upp till 0,15. Exempelvis kan cirka hälften av byggrätten inom aktuell kvartersmark förses med växtbeksäddade tak (2–7 cm), 20 stycken små träd <10 m samt 20 stycken stora träd >10 m. Grönytefaktorerna uppgår då till cirka 0,16.
- *Allmän plats för gata* har målnivå 0,15. Uträkningen som har gjorts har landat på att ett genomförande enligt planförslaget skulle resultera i en grönytefaktor om 0,21.
- *Allmän plats för natur och skydd* uppskattas ha målnivå 0,55 (bedömt på nivå som är satt för allmän plats för park). Uträkningen som har gjorts har landat på att genomförande enligt planförslaget skulle resultera i en grönytefaktor om 0,67 för dessa områden.

Det har inte gjorts någon viktning i aktuellt planförslag. Miljöutmaningar som legat till grund för beräkningen är därmed samtliga enligt stadens beräkningsmodell; Biologisk mångfald, buller, dagvatten, lokalklimat, luftkvalité – utan trafik, luftkvalité – med trafik och rekreation.

Sammanfattningsvis är bedömningen att målnivå för allmän plats för gata samt allmän plats för natur och skydd går att uppnå enligt nuvarande planförslag. För att uppnå målnivån för kvartersmark för industri behöver åtgärder utföras. Det finns olika lösningar för att nå målnivån där en möjlig lösning presenteras ovan. Vidare arbete för diskussion om möjlig lösning diskuteras med aktuell exploatör och regleras i framtida markanvisningsavtal.

Fastighetsindelning

Detaljplanen innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Inom planområdet finns allmän plats i form av GATA, NATUR och SKYDD.

Anläggningar inom kvartersmark

Kvartersmarken inom detaljplanen utgörs av ändamålen Industri (J) och Verksamheter (Z). Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningarna inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Befintlig cirkulationsplats i Sörredsvägen kommer behöva byggas om när den nya gatan genom planområdet ska anläggas.

Ny naturstig planeras för att koppla ihop den nya gång- och cykelvägen med den befintliga ridstigen nordväst om planområdet.

Drift och förvaltning

Kommunen, genom stadsmiljöförvaltningen, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats GATA, NATUR och SKYDD. Kretslopp och vatten ansvarar för drift och förvaltning av dammarna inom allmän plats NATUR.

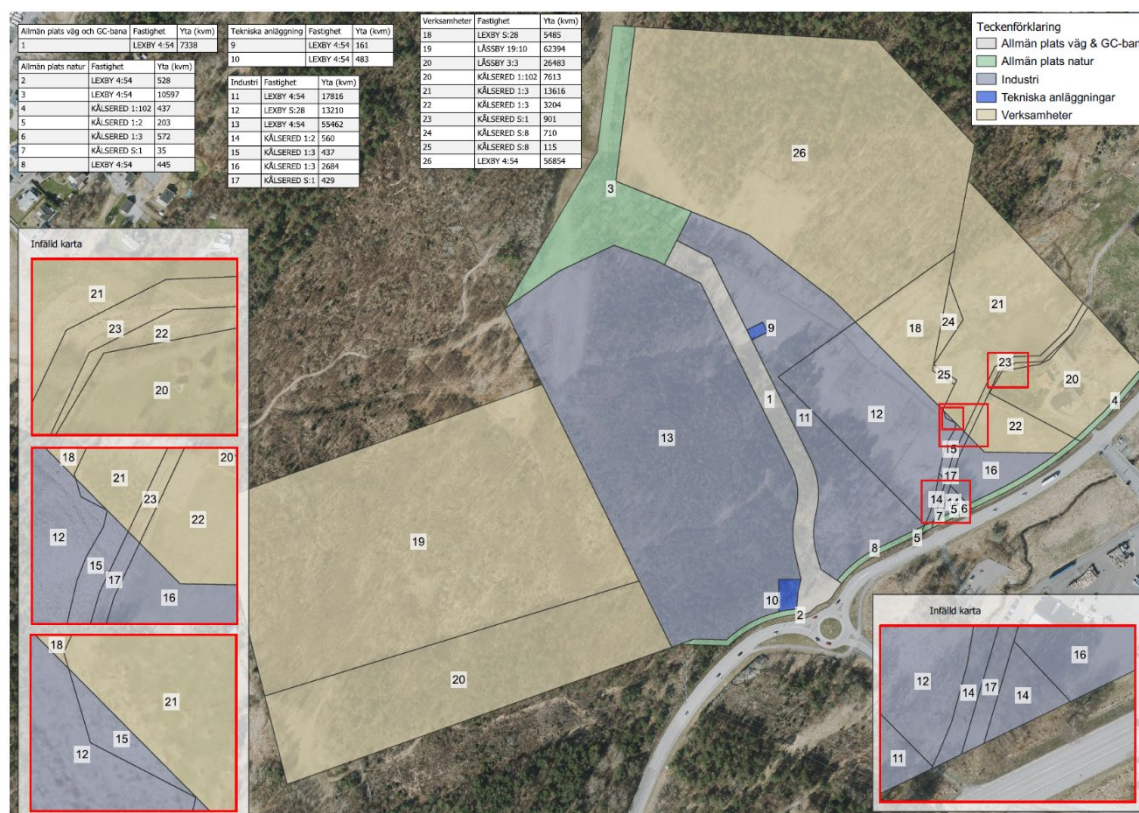
Fastighetsägarna står för all drift och förvaltning inom kvartersmark för industri (J) och verksamheter (Z). Göteborgs Energi står för drift och förvaltning av transformatorstationer inom kvartersmark för teknisk anläggning (E).

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan beskrivs de fastighetsrättsliga konsekvenserna av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Bilden nedan redovisar konsekvenserna av planläggningen för berörda fastigheter.



Figur 38: Konsekvenser av detaljplanen för berörda fastigheter.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriatgärder såsom fastighetsreglering, avstyckning, anläggningsåtgärder och bildande av ledningsrätt.

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas antingen direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen (delägarförvaltning) eller av en särskild bildad samfällighetsförening (föreningsförvaltning).

Inom kvartersmarken kommer sannolikt gemensamhetsanläggningar bildas för förvaltningen av dammarna som kommer anordnas inom denna. Möjligtvis behöver ytterligare gemensamhetsanläggningar bildas för vägar på kvartersmark om inte servitut bedöms vara tillräckligt.

Servitut

Servitut för vägar på kvartersmark kan komma att behöva bildas i de fall det är mer lämpligt än bildande av gemensamhetsanläggning eller andra fastighetsbildningsåtgärder.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att exploitören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u (underjordisk ledning) och l (luftledning) på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

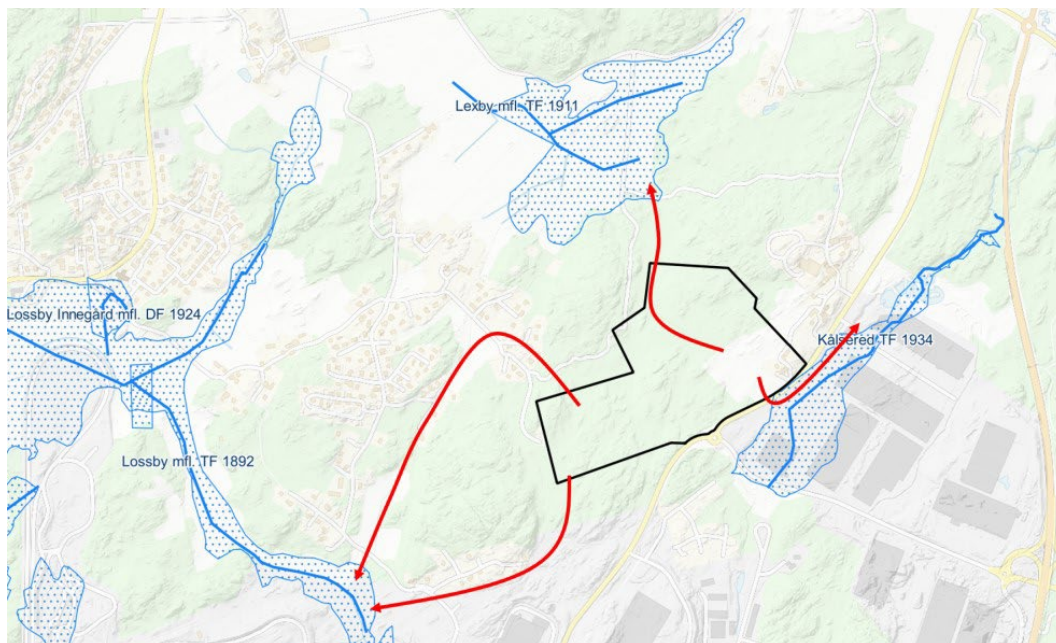
Ledningsrätt 1480K-2003F38.1 (gas) ligger inom område för ny detaljplan dock bedöms det inte finnas något behov av ombildande eller upphävande till följd av planen.

Markavvattningsföretag

Det finns tre markavvattningsföretag utanför planområdet som skulle kunna beröras av dagvatten från planområdet; Lossby mfl. TF 1892, Kålsered TF 1934 och Lexby mfl. TF 1911. Kretslopp och vatten bedömer att markavvattningsföretaget Lexby mfl. TF 1911 berörs av exploateringen, under förutsättning att dagvatten avleds norrut. Även Lossby mfl. TF 1892 och Kålsered TF 1934 kan påverkas beroende på hur exploatering sker

inom en sydvästra respektive sydöstra delen av planområdet (Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2023).

Lexby mfl. TF 1911 och Lossby mfl. TF 1892 bedöms fylla en funktion medan Kålsered TF 1934 bedöms eventuellt fylla en funktion. För de markavvattningsföretag som fyller en funktion är det inte tillåtet att öka dagvattenflödet till markavvattningsföretaget utan anmälan. Alternativt kan berörda markavvattningsföretag omprövas. I dagvatten- och skyfallsutredningen antas att kravet om att inte öka dagvattenflödet gäller för avledning mot alla nämnda markavvattningsföretag. Med åtgärderna föreslagna i utredningen kommer inte flödet öka till någon av dessa markavvattningsföretag (Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2023).



Figur 39: Utdrag från Informationskartan Västra Götaland (Länsstyrelsen Västra Götaland, 2021). Planområdet är ungefärligt markerat med svart linje. Heldragna blå linjer visar markavvattningsföretagens sträckning, prickat område visar båtadsområden. Planrådets utbredning är ungefärligt markerat. (Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2023).

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförande- eller exploateringsavtalet.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Befintligt arrendeavtal för bete för hästar på fastigheten Kålsered 1:3 m.fl., avtalsnummer AJ-2023-0001, mellan kommunen och privatperson kommer att sägas upp i samband med antagandet av detaljplanen.

Befintligt arrendeavtal för bete för hästar på fastigheten Kålsered 1:36 m.fl. nordöst om planområdet, avtalsnummer AJ-2021-0011, mellan kommunen och privatperson kommer inte att påverkas.

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och Skanska angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Genomförandavtal kommer tecknas med framtida markanvisad part. Genom genomförandavtalet regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Genomförandavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs och att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär genomförandavtalet att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera.

Avtal om fastighetsbildning kommer upprättas i samband med exploaterings- samt genomförandavtalet.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Kommunen för en dialog med ägaren till fastigheten Kålsered 1:102 om ett eventuellt köp av tomten. Blir det inget köp så utgår detta område från plankartan.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

Arkeologi

En arkeologisk förundersökning (Göta Arkeologi, 2023) har utförts inom planområdet. Undersökningen resulterade i ett antal fornlämningar av karaktären grav samt boplatser/aktivitetsytor. Den planerade exploateringen innebär ingrepp i fornlämningar vilket kräver Länsstyrelsens tillstånd enligt 2 kap. 12 § KML. Med hänsyn till

fornlämningarnas art och betydelse bedömer Länsstyrelsen att ett sådant tillstånd kommer att förenas med villkor om arkeologisk undersökning. Kommunen ombesörjer ansökan på kommunal mark och exploatör på privat mark. Kontakt kommer tas med Länsstyrelsen gällande bevarande alternativt borttagande.

Generella biotopskydd

Naturvärdesinventeringarna (COWI 2022 och Tyréns 2022) visar på 12 biotoper inom inventeringsområdet som omfattas av det generella biotopskyddet enligt Miljöbalken 7§ 11. Dessa utgörs av åtta stenmurar, tre diken och en damm. Två av stenmurarna ligger dock utanför planområdesgränsen (Figur 10).

Vid påverkan på det generella biotopskyddet behöver exploatören/kommunen inkomma med en ansökan om dispens från biotopskyddet, detta görs till Länsstyrelsen. Arbete med dispensansökan kommer att påbörjas efter samrådet.

Fridlysta arter

I och med naturvärdesinventeringarna (COWI 2022 och Tyréns 2022) har ett antal fåglar noterats inom inventeringsområdet. I rapporten, COWI 2022, föreslås som skyddsåtgärder dels anpassning av avverkningstiden utanför häckningssäsong, dels artanpassad holkuppsättning för att gynna häckningsmöjligheterna för stare och hålhäckande fågelarter. I inventeringarna har även ett antal groddjur noterats. Förslag på kompensationsåtgärd för groddjur är att dammarna för dagvatten- och skyfall inom området utformas så att de är gynnsamma och attraktiva för amfibier. Skyddsåtgärderna kommer att tillämpas vid genomförandet av planen.

Tidplan

Samråd: 7 juni – 15 augusti

Granskning: 4 kvartalet 2023 – 1 kvartalet 2024

Antagande: 2 kvartalet 2024 – 3 kvartalet 2024

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2026-2027

Färdigställande: 2030

Upplysningar

Lägst golvnivå för anslutning med självfall är 0,3 m över gata i förbindelsepunkt.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Tio år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Stadsbyggnadsförvaltningen ser ur flera perspektiv det som viktigt att samlokalisera verksamheter. Att utveckla nya verksamhetsområden är ofta förenat med stora kommunala kostnader. En utbyggnadsprincip som bygger på en mer sammanhållen stad ger exempelvis förutsättningar för ett gemensamt nyttjande av tekniska system som VA-ledningar/dagvattensystem, väginfrastruktur och kollektivtrafiksystm. Vidare handlar det om att minska omgivningspåverkan genom att koncentrera störande verksamheter i stället för att sprida ut dem och dess omgivningspåverkan.

Inom kommunen finns en mycket hög efterfrågan på ny verksamhetsmark och staden har i nuläget svårt att tillhandahålla sådan mark. I översiktsplanen anges en bedömning om att åtminstone 2 miljoner kvadratmeter verksamhetsmark behöver tillkomma under kommande 10 årsperiod.

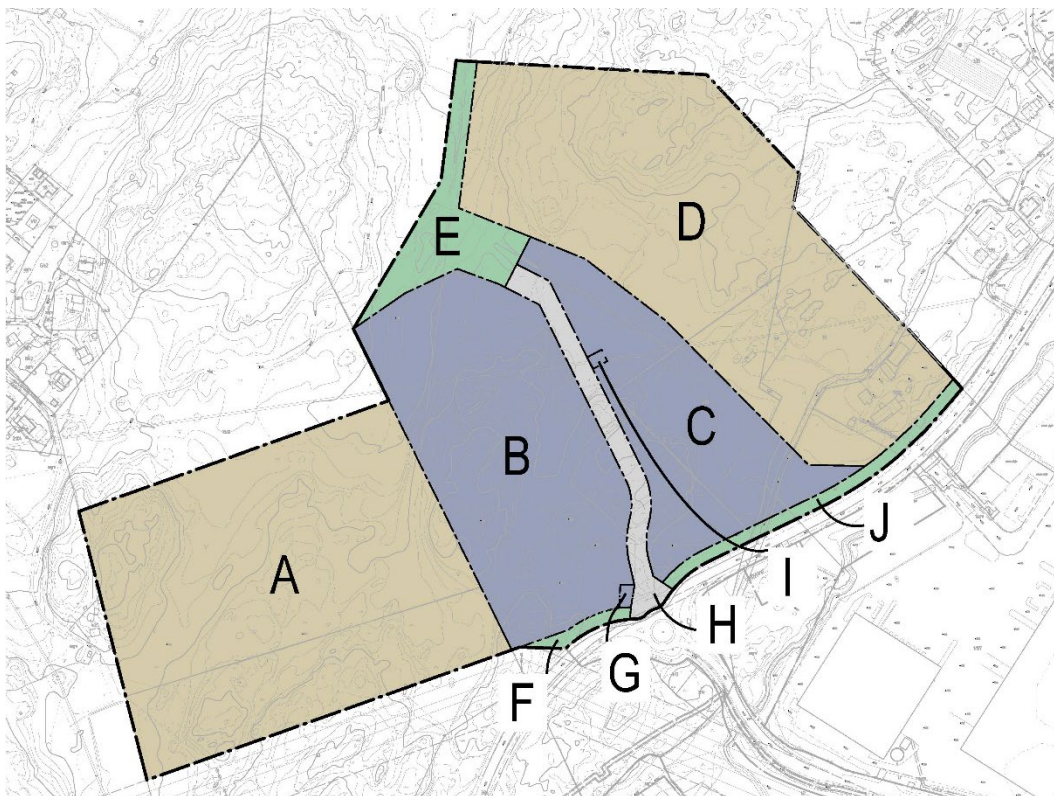
Avvägningar har gjorts mellan enskilda och allmänna intressen. Bedömningen är att föreslagen detaljplan är belägen på en strategisk fördelaktig plats. Detaljplanen ligger i direkt anslutning till utbyggd infrastruktur och primärled för farligt gods samt i nära anslutning till större industri- och verksamhetsområden på Hisingen. Detaljplanen överensstämmer i huvudsak med gällande översiktsplan som anger framtida utvecklingsområde för verksamheter såsom industri och andra anläggningar för en stor del av planområdet. I några områden avviker detaljplanen från översiktsplanen. Den övervägande bedömningen är att stadens intresse av ett nytt verksamhetsområde – i ett strategiskt fördelaktigt läge samt i närhet till befintliga verksamhetsområden och till redan utbyggd infrastruktur – väger tyngre än andra intressen i området då detaljplanen skapar möjlighet för ett utökat näringsliv och en rad nya arbetstillfällen i staden.

Kommunen och länsstyrelsen har bedömt att detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kapitlet 11 § i miljöbalken har därför tagits fram och bilagts handlingarna (MKB, EnviroPlanning, 2023). Den samlade bedömningen ur miljökonsekvensbeskrivningen är att planförslaget inte medför några stora miljökonsekvenser i förhållande till nollalternativet. Kultur- och naturmiljö påverkas mest av planerad exploatering och för dessa miljöaspekter bedöms planförslaget medföra måttligt negativa konsekvenser. En ingående beskrivning av miljökonsekvenserna finns i bilagd miljökonsekvensbeskrivning (EnviroPlanning, 2023).

Den övervägande bedömningen är att stadens intresse för att i ett strategiskt fördelaktigt läge utöka ett befintligt verksamhetsområde väger högt. De potentiella miljökonsekvenserna av detaljplaneförslaget utreds, och lösningar föreslås, i en rad olika utredningar.

Motiv till detaljplanens reglering

Redovisning av motiv till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen men med olika motiv.



Figur 40: Plankarta med markanvändningar markerade som olika delområden.

Användningsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
GATA	Gata	Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet för uppförande av allmän plats för gata.	Område H
NATUR	Natur	Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet för uppförande av allmän plats gör natur.	Område E
SKYDD	Skydd	Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet för hantering av ytor för översvämning.	Område F och J

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
E	Tekniska anläggningar	Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet för uppförande av byggnader för tekniska anläggningar.	Område G och I
J	Industri	Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet för	Område B och C

		uppförande av byggnader för industri.	
Z	Verksamheter	Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet för uppförande av byggnader för industri.	Område A, B, C och D

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
(symbol)	Utfartsförbud	Bestämmelsen syftar till att säkerställa endast en gemensam in- och utfart mot Sörredsvägen.	Mellan område F och B samt mellan J och C/D.
damm ₁	Damm	Bestämmelsen syftar till att tydliggöra att området ämnar förses med dammar för dagvatten- och skyfall.	Område E

Egenskapsbestämmelse för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
(prickmark)	Marken får inte förses med byggnad	Bestämmelsen syftar till att reglera att vissa områden inte får förses med byggnader.	Del av område A, B, C och D. Hela F och J.
h ₁	Högsta nockhöjd är 18 meter	Bestämmelsen syftar till att reglera höjd på byggnationen.	All kvartersmark
n ₁	Maximalt 10% av fastighetsarean inom egenskapsområdet får hårdgöras	Bestämmelsen syftar till att begränsa att endast 10% av fastighetsarean får hårdgöras. Bakgrunden ligger i att området avses förses med dammar för dagvatten- och skyfall.	Del av område C
n ₂	Marken får inte hårdgöras	Bestämmelsen syftar till att begränsa möjligheten att hårdgöra området. Bakgrunden ligger i närheten till en bostad direkt väster om användningsområdet.	Del av område A
n ₃	Dammar för dagvatten och skyfall ska anordnas	Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet för uppförande av	Del av område C och B

		dagvatten- och skyfallsdammar.	
n ₄	Fördröjningsmagasin för dagvatten och skyfall ska anordnas	Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet för uppförande av fördröjningsmagasin för dagvatten och skyfall	Del av område A, B, C och D
l ₁	luftledning	Bestämmelsen syftar till att reservera mark för uppförande av luftledningar.	Del av område A, B och C
u ₁	underjordisk ledning	Bestämmelsen syftar till att reservera mark för uppförande av underjordiska ledningar.	Del av område A, B och C
g ₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning	Bestämmelsen syftar till att reservera området för gemensamhetsanläggning för uppförande av dagvatten- och skyfallsdammar.	Del av område B och C
p ₁	Byggnad ska placeras minst 8 meter från fastighetsgräns	Bestämmelsen syftar till att styra placering av byggnation. Byggnad får placeras minst 8 meter från fastighetsgräns.	All kvartersmark
e ₁	Största byggnadsarea är 65 % av fastighetsarean inom användningsområdet	Bestämmelsen syftar till att reglerar hur stor andel av fastighetsarean inom användningsområdet som får exploateras. Bestämmelsen regleras genom byggnadsarea, BYA.	All kvartersmark.

Genomförandetid

Genomförandetid är 10 år från den dag som planen vinner laga kraft.

Nollalternativet

Nollalternativet i denna plan beskriver förhållandena om detaljplanen inte genomförs utifrån horisontåret 2035. Det innebär att markanvändningen och miljöförhållandena motsvarar dagens situation. Marken brukas genom fortsatt arrende.

Nollalternativ avseende:

Kulturmiljö: innebär ingen påverkan på identifierade fornlämningar. I huvudsak skulle kulturlämningarna inom planområdet bevaras intakta. Konsekvensen är obetydlig.

Naturmiljö: innebär ingen påverkan på identifierade naturvärdesobjekt eller arter. Nollalternativet bedöms medföra obetydliga miljökonsekvenser.

Markmiljö: dagens markanvändning för den identifierade asfaltsytan kan betraktas utgöra känslig markanvändning, vilket medför risker för människors hälsa. Konsekvensen bedöms dock som obetydlig så länge som ytan lämnas opåverkad.

Yt- och grundvatten: innebär att ingen förändrad markanvändning sker. Nuvarande föroreningshalter och -mängder består, liksom risker i samband med skyfall. Inga alarmerande föroreningar har hittills identifierats så nollalternativet bedöms medföra obetydliga konsekvenser, dock med viss osäkerhet på grund av begränsade undersökningar.

Risk och säkerhet: innebär en förväntad ökad trafik på Sörredsvägen och därmed potentiellt en ökad risk för människors hälsa och säkerhet jämfört med nuläget. Med tanke på befintligt bostadshus som ligger endast 60 meter från vägen så bedöms konsekvensen liten negativ. Riskutredningen har inte hanterat risker för miljön, men dessa risker ökar med ökat antal transporter med farligt gods.

Luft: innebär en förväntad ökad trafik på Sörredsvägen och omgivande vägnät och därmed ökad risk för människors hälsa jämfört med nuläget. MKN Luft bedöms inte överskridas men konsekvensen bedöms ändå som liten negativ.

Buller: innebär en förväntad ökad trafik på Sörredsvägen och omgivande vägnät och därmed ökad risk för högre bullernivåer jämfört med nuläget.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

I detta kapitel presenteras en konsekvensanalys som redogör för vilka sociala konsekvenser och konsekvenser för barn och unga, som ett genomförande av detaljplanen bedöms innebära. Analysen presenteras i fem teman; sammanhållen stad, samspel, vardagsliv, identitet samt hälsa och säkerhet.

Sammanhållen stad

I ett övergripande stadsperspektiv bidrar tillkommen exploatering till att skapa mer exploaterbar yta för industri/verksamheter, utvecklingen dockar an till ett befintligt industriområde med ett stort antal anställda, längs med en primärled för farligt gods. Utvecklingen i sig bedöms ur ett stadsperspektiv vara relativt otillgängligt med dåliga kopplingar till staden. Arbetsplatser inom aktuellt område kan leda till att fler lär känna platsen.

I närmiljön utgör Sörredsvägen en barriär mellan befintligt industriområde och kulturmiljö/landsbygd. Detaljplanen ger möjlighet för utbyggnad av industriområde/verksamhetsområde även väster om Sörredsvägen, vilket minskar barriäreffekterna mellan olika typer av områden. Samtidigt flyttas de yttre gränserna för

industriområdet och gör inverkan på kulturmiljö/landskapsbygden. Detaljplanen påverkar allemansrätten att röra sig i området. För att minska negativ påverkan föreslår detaljplanen en allmän koppling genom planområdet för att skapa möjlighet för koppling mellan skogsområdet i väster och Sörredsvägen.

Inom aktuellt område kan detaljplanens genomförande ha negativ påverkan genom att exploateringen genererar i nya barriärer i området. Det finns risk att de boende i närområdet upplever att de blir omslutna av industri/verksamhetsområden. För att undvika allt för stor påverkan föreslås skogsridåer, bibehållande av naturmark och respektavstånd mellan tillkommen exploatering och befintlig bebyggelse.

Samspel

I ett övergripande perspektiv förväntas tänkt utveckling samspela med den primära funktionen i närområdet, industri/och verksamhetsområde. Gränserna mellan industri/verksamhetsområde och kulturmiljö/landsbygd kommer med tänkt utveckling förändras, där industri/verksamhetsområde får ta mer plats i närmiljön. Exploatering förväntas bli en utveckling av det redan utbyggda verksamhetsområdet på östra sidan och Sörredsvägen och förväntas samspela med de befintliga verksamhetsbyggnaderna i höjd och utbredning.

Samspelet mellan villaområdena norr och väster och planområdet förväntas påverkas negativt. Ett bibehållande av den gång-, cykel-, och ridväg som finns väster om planområdet bedöms göra att samspelet inte bryts helt. Ett bibehållande av denna väg gör även att barn- och unga kan röra sig på en trafikfri väg mellan de olika bostadsområdena.

Vardagsliv

Ur ett övergripande perspektiv bedöms tänkt exploatering bidra till fler arbetsplatser vilket gör att fler personer kommer att röra och befinna sig i närområdet. Goda möjligheter för kollektiva färdmedel samt att kunna röra sig till platsen gåendes eller med cykel är viktigt. Detaljplanen föreslår utbyggnad av gång- och cykelväg längs med allmän plats för gata inom området, vilket är positivt ur en vardagslivsaspekt både för de som kommer arbeta i området och för boende i närområdet som vill ta sig igenom området.

I närmiljön och på platsen förväntas tänkt exploatering ha påverkan för närboendes vardagsliv. De personer som nyttjar området för rekreation, motion, svampplockning, lek och liknande kommer inte längre ha den möjligheten, vilket är en negativ aspekt av detaljplanens genomförande. Den allmänna kopplingen genom området förväntas minska den negativa påverkan av exploateringen, då den allmänna kopplingen skapar möjlighet att ta sig genom området för att nå funktioner som rekreation, motion, svampplockning och lek i andra närbelägna områden.

Identitet

I ett övergripande stadsperspektiv bidrar tänkt exploatering till områdets identitet som ett sammanhängande industri- och verksamhetsområde. Området kan ses som en brytpunkt mellan industri och landsbygd där tänkt exploatering nu flyttar gränsen och utökar industriområdets omfattning.

Exploateringen kommer göra en förändring av upplevelsen av närmiljön där industri/verksamhetsområde får ta mer plats. Exploateringen kommer bidra till en förändrad identitet, från kultur- och landskapsmiljö till industri- och verksamhetsområde.

Aktuellt område har i dagsläget koppling till Björlandas småhus och landsbygdsområde men förväntas i och med tänkt exploatering sammankopplas med industriområde i Sörred.

På den aktuella platsen kommer tänkt exploatering ha stor påverkan på befintlig identitet. Platsen kommer i och med tänkt exploatering upplevas på ett annat sätt jämfört med nuläget. Exploateringen på östra sidan om Sörredsvägen var startskottet på den förändrade upplevelsen av platsen, från kultur- och landsbygd till industriområde. Aktuell exploatering utökar denna förändrade upplevelse.

Hälsa och säkerhet

Konsekvenserna för hälsa och säkerhet inom projektet handlar i ett övergripande perspektiv bland annat om framtida verksamhets potentiella inverkan på miljön och förändrade nivåer av buller och luft. Separata utredningar/bedömningar ur dessa aspekter finns framtagna och detaljplanens konsekvenser diskuteras under andra punkter samt i bilagd miljökonsekvensbeskrivning.

För närmiljön kommer aktuell exploatering ha en förändring för hälsa och säkerhet. Exploateringen förväntas bidra till ett ökat trafikflöde vilket ger negativa aspekter för buller, luft och säkerhet i närområdet. Barn- och ungdomars möjlighet till att fritt kunna röra sig i området kommer förändras. Genom att bibehålla gång-, cykel-, och ridvägen väster om planområdet förväntas de negativa konsekvenserna ur ett säkerhetsperspektiv minska. Genom ett bibehållande av vägen förväntas barn- och unga att säkert kunna röra sig mellan närbelägna bostadsområden väster om planområdet. Det är viktigt att framtida byggnationer arbetar för att minska risken för otrygga baksidor som kan skapa otrygga platser för boende och arbetande.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är i huvudsak förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Eftersom detaljplanen innebär att planområdet får tas i anspråk för att anlägga ett verksamhets- och industriområde har bedömningen i fråga om verksamheten även utgått från Miljöbedömningsförordningen 10 § punkt 1-3 samt 11-13 §§.

Detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan då detaljplanen medger ianspråktagande för ett verksamhets- och industriområde på natur- och jordbruksmark som innehåller områden med påtagliga natur- och kulturvärden.

Kommunens ställningstagande grundar sig bland annat på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Innebär ett ianspråktagande för ett industriområde på befintlig natur- och jordbruksmark.
- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Kan bedömas ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Kan bidra till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen inte fullt följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behövs för aktuellt planförslag. Ett särskilt beslut i frågan om betydande miljöpåverkan togs den 31 augusti 2022. Ett avgränsningssamråd har därefter genomförts med länsstyrelsen i augusti 2022. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning i sitt yttrande som inkom i oktober 2022.

Strategisk miljöbedömning

Om en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning av detaljplanen göras. En strategisk miljöbedömning görs i flera steg, vilka har utförts i aktuellt planarbete.

- Kommunen ska samråda om omfattningen av och detaljeringsgraden i miljökonsekvensbeskrivningen. Detta samråd kallas avgränsningssamråd. För planer enligt PBL ska kommunen genomföra avgränsningssamrådet med länsstyrelsen och berörda kommuner. Detta arbete utfördes under augusti – oktober 2022 för aktuell plan.
- Kommunen ska ta fram en miljökonsekvensbeskrivning. En Miljökonsekvensbeskrivning (MKB, EnviroPlanning, 2023) har tagits fram och bilagts planhandlingarna.
- Kommunen ska ge tillfälle för allmänhet och andra att lämna synpunkter på miljökonsekvensbeskrivningen och förslaget till plan. Samråd sker enligt detaljplaneprocessen. Miljökonsekvensbeskrivningen är en bilaga till detaljplanen

och kommentarer på den lämnas därför i samband med detaljplanens samrådstillfällen; samråd och granskning.

- Utifrån inkomna synpunkter vid samråd och eventuellt kompletterande utredningar ska MKB bearbetas och sammanställas till en granskningshandling. Efter granskningsförfarande och hantering av inkomna yttranden överlämnas sedan planen till nämnden för beslut om antagande.
- Miljöaspekter ska integreras fortlöpande i planprocessen och hur detta arbete har bedrivits ska i samband med beslut om antagande av planen finnas redovisat i en så kallad särskild handling. Enligt 6 kap. 16 § miljöbalken ska denna handling redovisa hur miljöaspekterna har integrerats i planen, hur hänsyn har tagits till miljökonsekvensbeskrivningen och inkomna synpunkter, skälen för att planen har antagits i stället för de alternativ som övervägts, och vilka åtgärder som planeras för att övervaka och följa upp den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen medför.

En sammanfattning av miljöbedömning av relevanta miljöaspekter ges i Figur 41. Sammantaget medför inte planförslaget några stora miljökonsekvenser i förhållande till nollalternativet. Kultur- och naturmiljö påverkas mest av planerad exploatering och planförslaget bedöms medföra måttligt negativa konsekvenser för dessa miljöaspekter.

Konsekvensen för yt- och grundvatten som helhet är något osäker med anledning av begränsade utredningar och bedöms som liten negativ. För den primära recipienten Osbäcken bedöms konsekvensen dock som obetydlig. Detta förutsätter att föreslagna nya dagvattendammar utformas för optimal renings- och fördröjningsfunktion så att inte miljö kvalitetsnormer påverkas negativt.

För risk och säkerhet samt luft har konsekvensen bedömts som liten negativ för både nollalternativ och planförslag eftersom den prognosticerade allmänna trafikökningen prognosåret 2035 är stor. Oavsett denna detaljplans genomförande så ökar riskerna med farligt gods på Sörredsvägen och mängden luftföroreningar jämfört med nuläget.

När det gäller buller så har konsekvenserna inte bedömts än eftersom utredningen inte var färdigställd till miljöbedömningen.

Miljöaspekt	Konsekvens	
	Planförslaget	Noll-alternativet
Kulturmiljö	Måttligt negativ	Obetydlig
Naturmiljö	Måttligt negativ	Obetydlig
Förorenad mark	Liten positiv	Obetydlig
Yt- och grundvatten	Liten negativ	Obetydlig
Risk och säkerhet	Liten negativ	Liten negativ
Buller	Ej bedömt än	Ej bedömt än
Luft	Liten negativ	Liten negativ

Figur 41: Samlad bedömning av planens och nollalternativets konsekvenser på analyserade miljöaspekter (MKB, EnviroPlanning, 2023)

Miljömål

Den nationella måluppfyllelsen och trenden för de 16 nationella miljökvalitetsmålen redovisas i tabellen nedan tillsammans med planförslagets påverkan. Planförslaget bedöms, för de flesta målen, inte påverka den nationella måluppfyllelsen. Men för målen 1. Begränsad klimatpåverkan, 13. Ett rikt odlingslandskap samt 16. Ett rikt växt- och djurliv bedöms planförslaget negativt påverka möjligheten att nå de nationella miljökvalitetsmålen.

Göteborgs Stad har i Miljö och klimatprogram 2021-2030 fastställt lokala miljömål (Göteborgs Stad, 2021b). Programmet fokuserar på de största utmaningarna för ett ekologiskt hållbart Göteborg och innehåller tre miljömål som handlar om naturen, klimatet och människan: *Göteborg har en hög biologisk mångfald, Göteborgs klimatavtryck är nära noll, Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*. Göteborgs tre övergripande miljömål relaterar till de nationella miljökvalitetsmålen och för dessa bedöms aktuell detaljplan ha en begränsad påverkan på uppfyllelse av målen.

Planförslagets påverkan på måluppfyllelse av de nationella miljömålen. 😊=positivt, målet nås;

☹️=negativt, målet nås inte; 😐=neutralt eller nära att målet nås; 😄=oklart om målet nås.

Miljömål	Nationell måluppfyllelse	Nationell trend	Planförslagets inverkan på miljömålet	Förklaring
1. Begränsad klimatpåverkan	☹️	↘	☹️	Ökad biltrafik och godstransporter, tillsammans med förbrukning av byggmaterial och ökad energiförbrukning ger risk för negativ klimatpåverkan, vilket motverkar miljömålet.
2. Frisk luft	☹️	↗	😐	Planförslagets bidrag till ökad trafik bedöms vara begränsat.
3. Bara naturlig försurning	☹️	↗	😐	Planförslagets bidrag till försurning bedöms vara begränsat.
4. Giftfri miljö	☹️	↔	😐	Förutsatt att masshantering och omhändertagande av dagvatten utförs enligt förslag så bedöms inte planförslaget inverka på måluppfyllelsen.
5. Skyddande ozonskikt	😊	↔	😐	Miljömålet bedöms inte vara relevant för planförslaget.
6. Säker strålmiljö	😐	↔	😐	Miljömålet bedöms inte vara relevant för planförslaget.
7. Ingen övergödning	☹️	↔	😐	Förutsatt att omhändertagande av dagvatten utförs enligt förslag så bedöms inte planförslaget inverka på måluppfyllelsen.
8. Levande sjöar och vattendrag	☹️	↔	😐	Förutsatt att masshantering och omhändertagande av dagvatten utförs enligt förslag så bedöms inte planförslaget inverka på måluppfyllelsen.
9. Grundvattnen av god kvalitet	☹️	↔	😐	Inga utpekade grundvattenförekomster som omfattas av miljökvalitetsnormer finns i planområdet.

10. Hav i balans samt levande kust och skärgård				Miljömålet bedöms inte vara relevant för planförslaget.
11. Myllrande våtmarker				Miljömålet bedöms inte vara relevant för planförslaget.
12. Levande skogar				Den skog som berörs av planförslaget bedöms ha låga naturvärden.
13. Ett rikt odlingslandskap				Betesmarker med vissa och påtagliga naturvärden försvinner lokalt, vilket medför ytterligare fragmentering av naturtypen sett ur ett landskapsperspektiv.
14. Storslagen fjällmiljö				Miljömålet bedöms inte vara relevant för planförslaget.
15. God bebyggd miljö				Planförslaget ligger i linje med översiktsplanens intentioner om att samla verksamhetsområden för att totalt minska transportbehov och störningar.
16. Ett rikt växt- och djurliv				Naturmark, vissa med påtagliga naturvärden, exploateras och försvinner. Planerade verksamheter medför risk för störningar på djurlivet.

Figur 42: Planförslagets påverkan på måluppfyllelse av de nationella miljömålen (MKB, EnviroPlanning, 2023).

Naturmiljö

Den sammantagna bedömningen är att planförslaget medför måttligt negativ konsekvens för den biologiska mångfalden då stora delar av biotoper med påtagliga naturvärden exploateras, häckningsmiljöer för fåglar försvinner samt då nattaktiva arter kan få minskat livsutrymme lokalt. Om skyddsåtgärder och kompensationsåtgärder vidtas finns potential till minskad negativ effekt på naturmiljön.

Kulturmiljö

Planförslaget påverkar ett område som, utifrån bedömningsgrundernas skala, har litet till måttligt kulturmiljövärde, detta då området omfattar ett antal enstaka objekt utan tydligt sammanhang. De flesta fornlämningarna syns inte ovan mark idag, vilket innebär att läsbarheten för allmänheten är låg. Identifierade fornlämningar bedöms inte ha betydande kulturmiljövärde, men på grund av begränsade undersökningar är bedömningen inte bekräftad.

Planerad exploatering påverkar sju fornlämningar, varav två gårdsgårdar, och tre övriga kulturhistoriska lämningar. Förutsatt att tillstånd ges får genomförande av detaljplanen effekten att fornlämningar undersöks och tas bort. Kunskapen kommer dock att bevaras.

Den anpassning av planens gränser och utformning som gjorts under planprocessens gång mildrar något den negativa påverkan, men planförslaget bedöms sammantaget ändå ha stor negativ effekt på kulturmiljön då flera fornlämningar tas bort. Sammantaget bedöms planförslaget medföra måttligt negativ konsekvens för kulturmiljö. Flera fornlämningar förutsätts tas bort, men då slutundersökningar då görs och resultatet dokumenteras blir ändå kunskapen bevarad.

Påverkan på luft

Miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna i Göteborg (Platsbedömning luft, SBF och MF, 2023) visar att halterna av kvävedioxid klart underskrider miljökvalitetsnormernas gränsvärden i planområdet i dagsläget.

Med utgångspunkt i 2040 års trafikprognos, inklusive detaljplanens tillskott, så kommer trafiken i och runt området visserligen öka, och därmed även halterna, men marginalen upp till gränsvärdena är – bortsett från i nära anslutning till Sörredsvägen - ändå så pass stora att risk för överskridande av miljö-kvalitetsnormerna inte finns. Detaljplanens bidrag till den prognosticerade totala trafikökningen är obetydlig, men då all trafikökning bidrar till ökad förorening av luften så bedöms planförslaget lokalt ha liten negativ effekt på luftkvaliteten och sammantaget bedöms planförslaget medföra en liten negativ konsekvens för hälsa och miljö.

Påverkan på vatten

Med de åtgärder som föreslås i dagvatten- och skyfallsutredningen är det möjligt att genomföra detaljplanen enligt Göteborgs riktlinjer för skyfallshantering (Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2023). Kretslopp och vatten rekommenderar dock att en skyfallsmodellerings görs efter samråd då mer är känt om områdets exploatering och höjdsättning för att säkerställa att kraven med avseende på skyfall uppfylls. Med avseende på MKN görs bedömningen att med reningsåtgärder kommer inte planen öka föroreningsmängderna och halterna på ett otillåtet sätt och därmed inte kommer försämra möjligheterna att uppnå MKN.

Exploateringen innebär att naturmark i planområdet föreslås bli verksamhets- och industrimark. Andelen hårdgjorda ytor kommer därmed att öka betydligt vilket medför risk för att både flöden och föroreningsbelastning ökar samtidigt som infiltration och naturliga områden för fördröjning reduceras kraftigt. Även avrinningen samt magasineringsmöjligheter riskerar att påverkas. Effekten blir dock obetydlig då dagvattenanläggningar kommer att anläggas och ytterligare optimeras för att uppnå uppsatta krav på rening och fördröjning.

Föroreningsberäkningar visar att halterna ökar efter exploatering. Med rening är det möjligt att uppnå Göteborgs stads riktvärden. Kretslopp och vatten bedömer, trots de ökade föroreningsmängderna, att det är låg sannolikhet att detaljplanens genomförande kommer att försämra vattenkvaliteten i recipienten. Detta grundas i att planområdets storlek utgör ca 1–2% av hela Osbäckens avrinningsområde och att halterna ut från planområdet för de utslagsgivande kvalitetsfaktorerna ligger under halterna i bedömningsgrunderna för MKN.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Exploateringen bedöms generera ett överskott till kommunen.

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark för industri/verksamheter och i form av exploateringsbidrag. I samband med detaljplanens genomförande får nämnden utgifter för markförvärv, lantmäteriatgärder, markmiljö,

arkeologi, ledningsomläggningar, utbyggnad av allmän plats (GATA, NATUR och SKYDD), kompensationsåtgärder samt dagvatten- och skyfallsåtgärder.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av allmänna VA-anläggningar.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden får minskade intäkter för arrendet som sägs upp till följd av exploateringen.

Stadsmiljönämnden

Stadsmiljönämnden får ökade kostnader för driften av ny allmän plats GATA, NATUR och SKYDD.

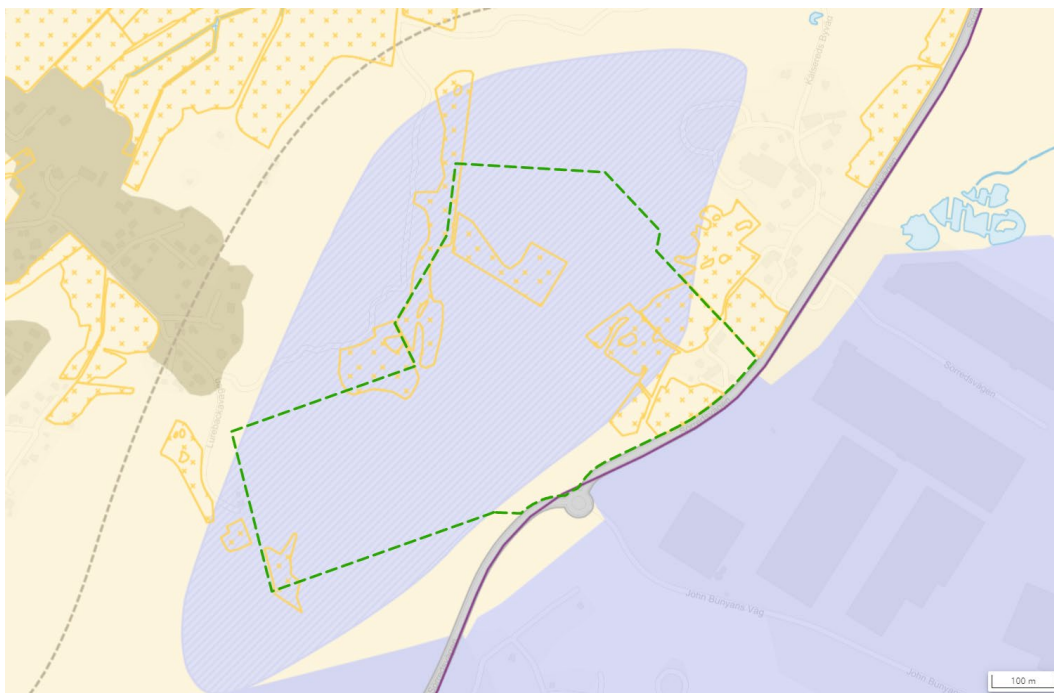
Kretslopp och vattennämnden

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av allmänna VA-anläggningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken och får utgifter för projektering, byggnation, lantmäteriförrättning, eventuella ledningsflyttar, anslutningsavgifter för el-, tele- och VA-ledningar mm. Dessutom får exploatören erlagga exploateringsbidrag för åtgärder inom allmän plats som är direkt kopplade till planens genomförande.

Överensstämmelse med och avvikelser från översiktsplanen



Figur 42: Karta med planområdets läge markerat i grönt i förhållande till översiktsplanens markanvändningskarta (SBF, 2023).

Detaljplanen överensstämmer i huvudsak med Göteborgs Stads översiktsplan som anger framtida utvecklingsområde för verksamheter såsom industri och andra anläggningar för en stor del av planområdet. Det innefattar verksamheter med omgivningspåverkan där skyddsavstånd kan krävas. Inom kommunen finns en mycket hög efterfrågan på ny verksamhetsmark och staden har i nuläget svårt att tillhandahålla sådan mark. I översiktsplanen anges en bedömning om att åtminstone 2 miljoner kvadratmeter verksamhetsmark behöver tillkomma under kommande 10 årsperiod.

För de områden där detaljplanen inte överensstämmer med översiktsplanen motiveras detta med att behovet av verksamhetsmark är av stort intresse för Göteborg Stad och i detta fall väger tyngre än *jordbruksmarken* som finns i området. Inriktningen för den typ av etableringar som planeras i området är beroende av goda transportmöjligheter och en närhet till Göteborgs hamn. Programområdets strategiska läge med sin direkta närhet till Sörredsvägen och Hisingsleden ger en gen och god tillgång till Göteborgs hamn. Nya etableringar i området kan stötta både hamnens utveckling och stärka positionen som Skandinavians ledande godshamn. Verksamhetsmark genererar arbetstillfällen, vilket Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer vara ett väsentligt samhällsviktigt intresse på både lokal och regional nivå. Det blir särskilt viktigt utifrån rollen som regionkärna att tillvarata potentialen för nya arbetstillfällen.

Områden där översiktsplanen anger *kust- och landsbygd* utgörs i detaljplanen av en mindre markremsa mellan större ytor där översiktsplanen anger användningen verksamheter i någon form. En avvikelse mot översiktsplanen motiveras här med att det nya verksamhetsområdet ska kunna kopplas ihop med det befintliga verksamhetsområdet öster om Sörredsvägen, men också för att kunna dra nytta av redan utbyggd infrastruktur. Ytan är heller inte lämplig att utveckla med annat ändamål då området är utsatt för trafikbuller och risker med anledning av att farligt gods transporteras på Sörredsvägen.

För Stadsbyggnadskontoret

Martin Storm

Linus Sandberg

Tf Planchef

Planarkitekt

För Exploateringsförvaltningen

Mattias Hedeberg

Ida Lundskog

Projektägare

Projektledare