

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-04-28

SBN 2023-05-23

Diarienummer SBF-2023-00441

(LIS diarienummer 1003/21)

Handläggare

Linus Sandberg

Telefon: 031-368 18 03

E-post: linus.sandberg@stadsbyggnad.goteborg.se

Samråd om detaljplan för verksamheter vid Sörredsvägen inom stadsdelen Björlanda

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

Genomföra samråd om detaljplan för verksamheter vid Sörredsvägen inom stadsdelen Björlanda.

Sammanfattning

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 Kålserefs 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 samt ett antal uppstickande kullar/berg som i varierande grad är bevuxna.

Inom kommunen finns en mycket hög efterfrågan på ny verksamhetsmark och staden har i nuläget svårt att tillhandahålla sådan mark. Bedömningen är att föreslagen detaljplan är belägen på en strategisk fördelaktig plats då området 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.

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.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planavtal har tecknats med intressenter.

Exploateringsförvaltningen bedömer i detta tidiga skede att projektets ekonomi är god och levererar ett överskott till staden.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ett genomförande av detaljplanen har bedömt riskera att medföra en betydande miljöpåverkan varvid en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram. Följande miljöaspekter har studerats; Kulturmiljö, Naturmiljö, Förorenad mark, Yt- och grundvatten, Risk och säkerhet, Buller samt Luft. Sammanfattningsvis bedöms inte planförslaget medföra några stora miljökonsekvenser i förhållande till nollalternativet. Kultur- och naturmiljö är de miljöaspekter som påverkas mest av ett genomförande av detaljplanen. Ur ekologisk dimension bedöms planförslaget medföra en måttlig negativ konsekvens för den biologiska mångfalden, förutsatt att planerade skydds- och kompensationsåtgärder genomförs.

Bedömning ur social dimension

En socialkonsekvensanalys och en barnkonsekvensanalys har genomförts under arbetet med framtagandet av samrådshandlingarna. Analysen har fokuserat på en sammanställning av de sociala aspekterna. Planen bedömdes ha social komplexitetsnivå 2 och steg ett, inventering, och steg två, målformulering, har genomförts gemensamt av representanter från olika förvaltningar och med inspel från verksamma i närområdet.

Nulägesanalysens resultat har haft inverkan på detaljplanens avgränsning då analysen har belyst behov av anpassning och respektavstånd mellan tänkt exploatering och närbelägna bostäder. Planområdet har avgränsats i nordöst och väst för att hålla sig på ett godtagbart avstånd till befintliga bostäder.

I östra delen av planområdet är en bostadsfastighet belägen. Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen skulle ha en stor negativ inverkan på aktuell bostad. Diskussion pågår mellan fastighetsägare och staden om möjlighet för staden att förvärva marken. Planområdet omfattar i samrådsförslaget därmed bostadsfastigheten och på marken föreslås kvartermark för verksamheter på marken.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Detaljplanen innebär att natur- och jordbruksmark tas i anspråk för industri- och verksamhetsmark. Planförslaget innebär en viss försämring ur ett barnperspektiv. 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.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Grundkarta
4. Illustrationsritning
5. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

6. Miljökonsekvensbeskrivning

Ärendet

Genomföra samråd om detaljplan för verksamheter vid Sörredsvägen inom stadsdelen Björlanda. Föreslagen samrådstid: 7 juni – 15 augusti.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet ligger vid Sörredsvägen inom stadsdelen Björlanda. Syftet med planen är att till skapa ett nytt verksamhetsområde, för bland annat logistik, industri och lager, i anslutning till de industrier och verksamheter som finns etablerade i närområdet. Planförslaget 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. Detaljplanen ger även möjlighet för utbyggnad av en ny väg med gång- och cykelväg samt mindre naturområden på allmän plats.

I ett övergripande stadsperspektiv bidrar tänkt exploatering till ett sammanhängande industri- och verksamhetsområde. Bebyggelseförslaget bygger på en utformning 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 i huvudsak längs befintliga diken och stråk som utgör naturliga flödesvägar och lågpunkter.

Förslaget överensstämmer i huvudsak med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, 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. 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 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.

Planhandlingarna ska kompletteras med resultat från en trafik- och industribullerutredning innan samrådet.

Planområdet är inte tidigare planlagt.

Övrigt material i ärendet går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade 2021-09-24 att uppdra åt Stadsbyggnadskontoret/Stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för verksamheter vid Sörredsvägen. Ett förslag till samrådshandling har tagits fram.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900) / (2010:900) / (1987:10)>.

Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med utökat planförfarande och antas av kommunfullmäktige.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2021-09-24 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen har genomfört en undersökning enligt Miljöbalken 6 kap 6 § och fattat ett särskilt beslut enligt Miljöbalken 6 kap 7 §. Beslutet fattades på delegation 2022-08-31 av Karoline Rosgardt, Planchef. Förvaltningen finner att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen ska miljöbedömas.

Planområdet bedöms på grund av sitt läge inte beröras av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. Detaljplanen innebär att natur- och jordbruksmark tas i anspråk för industri- och verksamhetsmark. Planförslaget innebär en viss försämring ur ett barnperspektiv. För att minska negativ påverkan har planområdet anpassats till befintlig struktur i området där en gång-, cykel-, 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.

Planen bedöms ej generera ett behov av skolplatser eller förskoleplatser.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt

Tf. Avdelningschef Detaljplan