



Förprövningsrapport

**Planbesked för verksamheter vid Amazonvägen
(Sörred 8:3 m.fl.) inom stadsdelen Sörred**

2024-03-01

Innehåll

Ärendet.....	3
Styrande dokument och tidigare beslut	6
Bedömning.....	8
Översiktlig planering och strategiska frågor	8
Stadsmiljö	9
Trafik och parkering.....	10
Teknisk försörjning och mark.....	10
Miljö- och hälsoaspekter	11
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	11
Slutsats.....	11
Sammanfattning och slutsats	11
Detaljplanearbete	12
Inkomna yttranden.....	13
Förskoleförvaltningen	13
Grundskoleförvaltningen	13
Göteborg Energi AB	14
Kretslopp och Vatten	14
Kulturförvaltningen	17
Miljöförvaltningen	18
SBF Geotekniker	19
Socialförvaltningen Hisingen	19
Stadsledningskontoret.....	21
Yttranden från ärendesamråd	21
SFF	21
SBF Geodata- och lantmäteriafdelningen	21
SBF Strategi och taktik	21
EXF	22

Ärendet

Diarienummer:	SBF-2023-01911
Handläggare SBF:	Fredrik Söderberg
Stadsområde:	Hisingen
Fastighet:	Sörred 8:11, Sörred 8:18, Sörred 7:23, Sörred 15:3
Sökande:	Next Step Group tillsammans med Volvo Cars och Vectura Fastigheter.

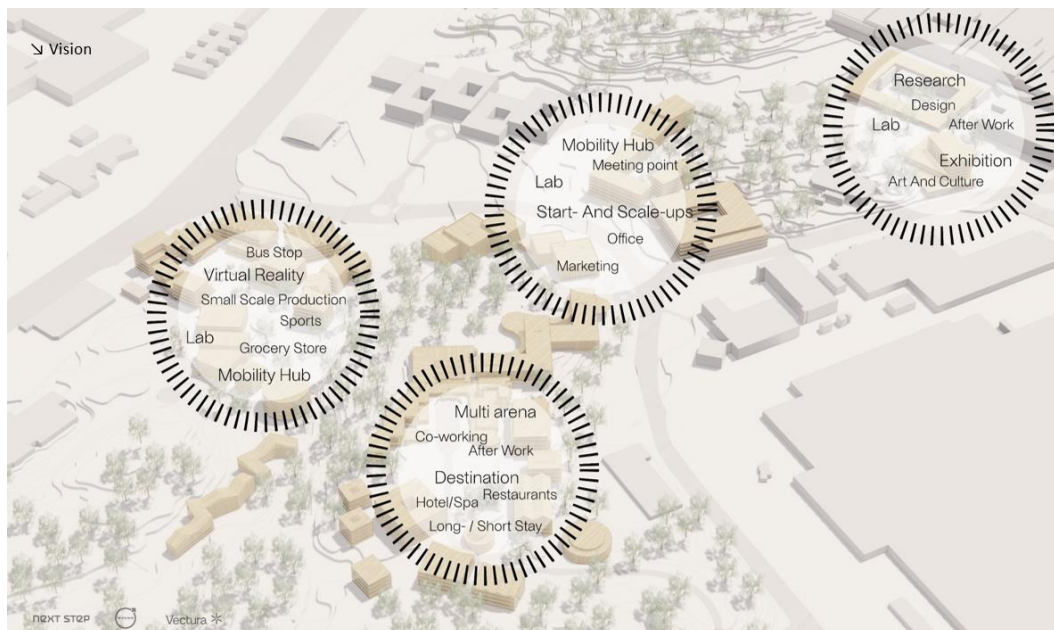
Berörda fastigheter ägs inom gruppen av sökande.

Området ligger mellan Hisingsleden och Volvo Cars Torslanda. Marken utgör till stora delar natur, och används för övrigt idag för verksamheter. Inom området ligger Volvos tidigare huvudkontor (VHK).

Intressentens vision är att skapa världsledande innovationskluster inom hållbar mobilitet. Genom stadsutveckling, nya stråk, platsbildningar och byggnader är ambitionen att skapa en levande destination där människor möts. Stora delar bedöms kunna genomföras med stöd av gällande detaljplaner. Dock kräver delar av visionen ny detaljplan vad gäller exempelvis innehåll och byggnadshöjder.

Då stora delar av visionen bedöms genomföras med stöd av gällande detaljplan är siffror om antal bostäder och BTA verksamhetsyta svåra att ta fram för de delar som kräver ny detaljplan. Tidig beräkning visar på en möjlig byggnation om totalt ca 200 000 kvm BTA.

Bebyggelsen utmed Assar Gabrielssons Väg föreslås i huvuddrag bestå av labb, kontor, mötesplatser och restauranger/kommersiellt för att möjliggöra attraktiva arbetsplatser. För att bidra till en destination öppnas VHK upp och området runtomkring utvecklas med exempelvis co-working, labb/kontor, utbildning samt spa- och konferensdelar. Söder om VHK, samt där det med hänsyn till avstånd till Volvos fabriker tillåts, föreslås bostäder, skola, förskola etc. Inslag av short- och longstay samt experimentbostäder möjliggörs flexibla och innovativa sätt att bo, stärker företagsetableringar i området, underlättar för företag att locka arbetskraft till området samt bidrar till ett levande område under dygnets alla timmar. I norr och i anslutning till Volvo Cars utvecklingsdelar föreslås ny bebyggelse för bl.a. labb-, test-, designmiljöer.



Exempel på innehåll i områdets olika delar



Illustration av föreslagen bebyggelse

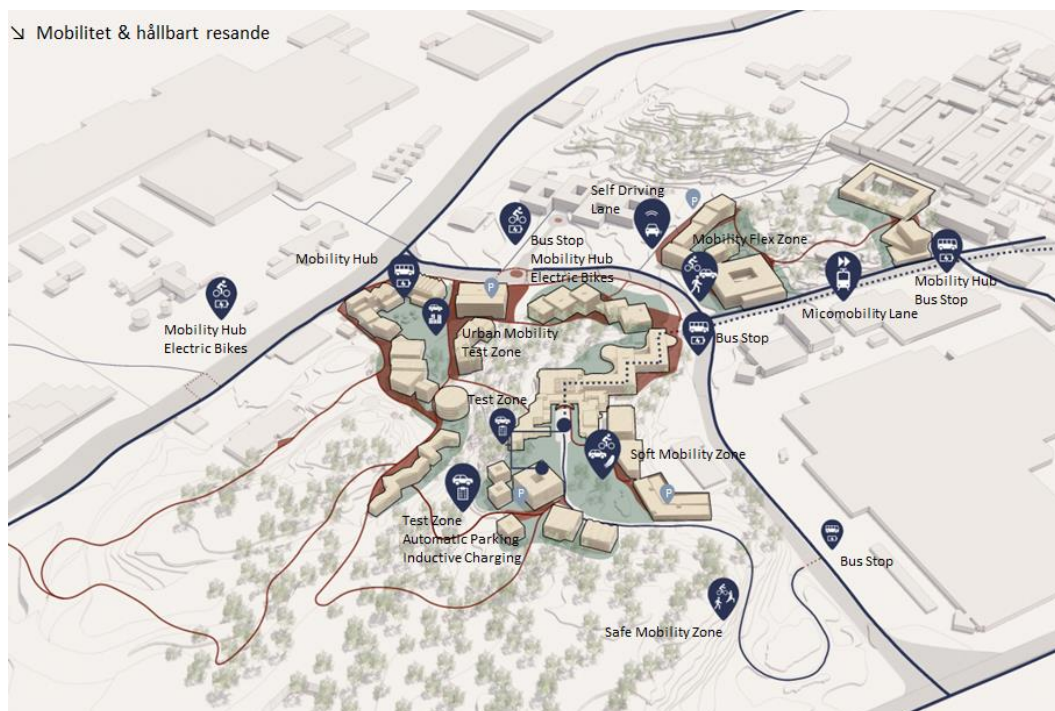
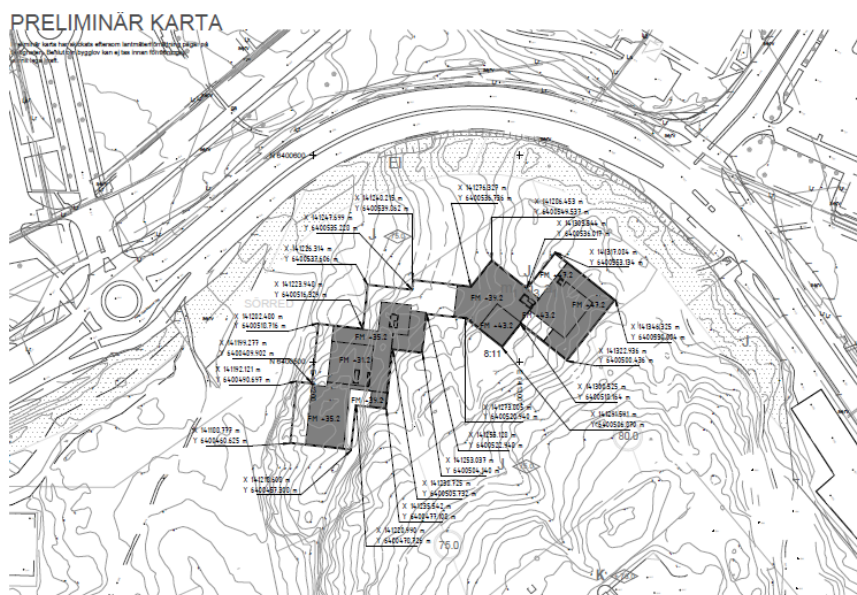
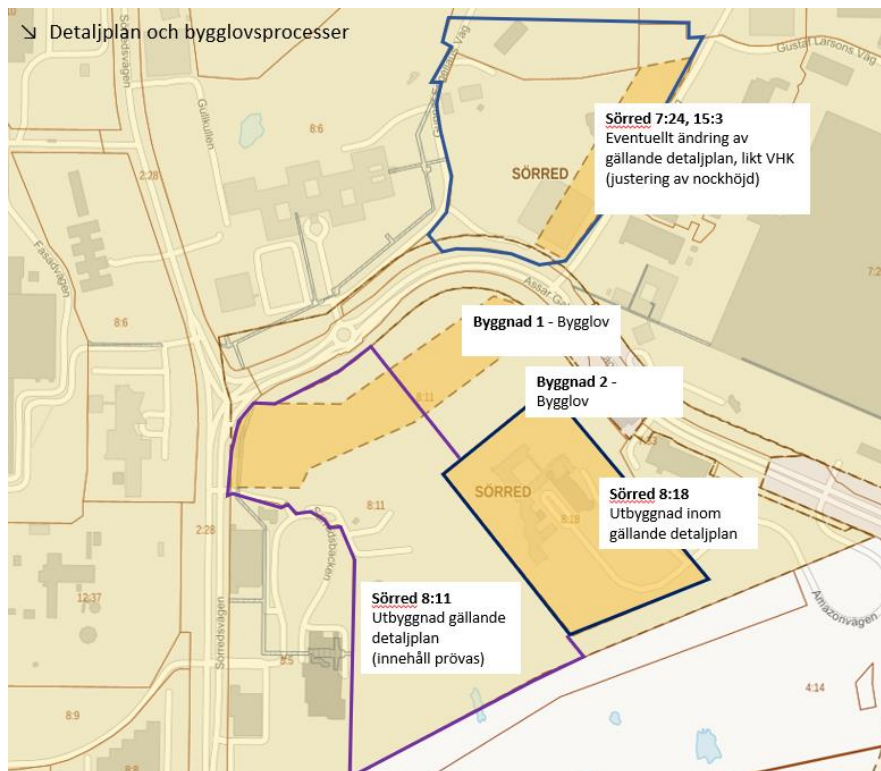


Illustration av föreslagen bebyggelse och mobilitetsfunktioner

I nuläget planeras en byggnad centralt i aktuellt område, nordväst om VHK. Byggnaden omfattar ca 26 000 kvm BTA, och rymmer 1200 arbetsplatser. Byggnaden ska användas av Volvo och avses inrymma kontor, verkstad och restaurang. Byggnaden kan uppföras inom gällande detaljplan, bygglovavdelningen arbetar med ärendet.



Ritning för marklov avseende ny byggnad



Intressentens förslag på planområden, samt vad som kan hanteras direkt i bygglov

Styrande dokument och tidigare beslut

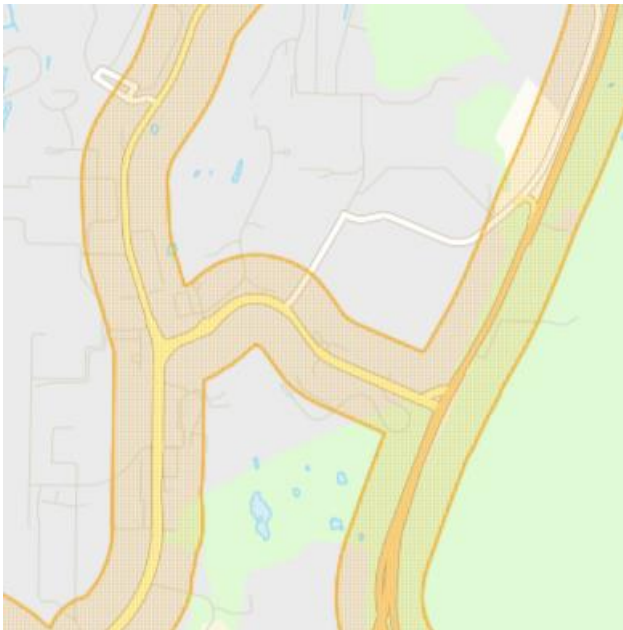
Översiktsplan för Göteborg anger Industri i markanvändningskartan. I dessa områden ska lokalisering av verksamheter som på olika sätt har omgivningspåverkan prioriteras. Detta inkluderar till exempel större och mindre industrianläggningar, lager, hamnverksamhet och liknande. Förtätning och komplettering av befintliga industriområden ska eftersträvas. Gång- och cykelbanor ska finnas i rimlig mån och vara separerade från körbanan. Vid större arbetsplatser ska god kollektivtrafik tillskapas.

Bostäder och andra funktioner som kan bli störda ska inte lokaliseras inom områdena och i vissa fall inte heller i nära anslutning till dessa. Nya etableringar av handel ska också undvikas då de genererar persontrafik som konkurrerar med framkomlighet på vägar och leder för godstrafik.



Aktuellt område inritat på översiktsplanens markanvändningskarta

Hisingsleden och huvudgatorna i området är transportleder för farligt gods, riskfrågor ska beaktas vid all planläggning inom 150 meter från dessa.



Transportleder för farligt gods

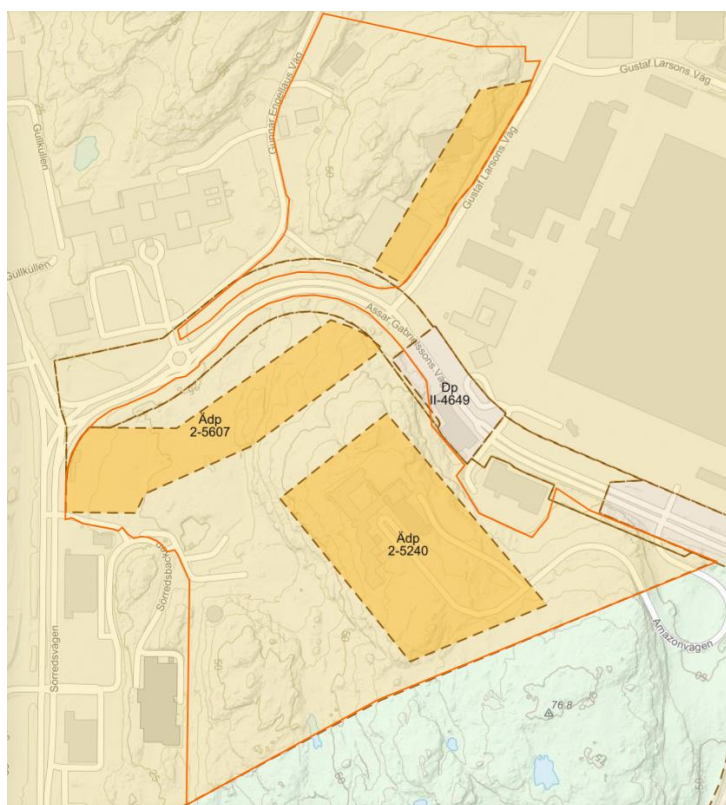
Större delen av området omfattas av stadsplan (gäller som detaljplan) akt 2-3207 som anger industriändamål. Tillåten nockhöjd anges till 75 meter över stadens nollplan, vilket innebär 65 meter över stadens nuvarande nollplan. Eftersom det är stora höjdskillnader i området så varierar tillåten nockhöjd mycket, från ca 5 till 45 meter över nuvarande marknivå. Genomförandetiden har gått ut.

Inom området har två ändringar av denna detaljplan gjorts:

Akt 2-5240 som gäller för Volvos tidigare huvudkontor vid Amazonvägen, där användningen kontor lades till och tillåten nockhöjd ökades för att göra befintlig byggnad planenlig. Genomförandetiden har gått ut.

Akt 2-5607 som släckte ut ett kraftledningsreservat, genomförandetiden går ut 2028-01-10.

En mindre del av detaljplan akt 2-4649 kan påverkas. Användningen av kvartersmarken anges till industri och parkering. Genomförandetiden har gått ut.



Gällande planer i området

Bedömning

Översiktlig planering och strategiska frågor

Förslaget som i huvuddrag består av kontor, labb, mötesplatser och restauranger/kommersiellt bedöms förenligt med översiktsplanen även att markanvändningskartan anger området som industri. De föreslagna verksamheterna bedöms preliminärt inte behöva försvåra, eller försvåras av, industriverksamheten i närområdet. Frågan behöver dock utredas i detaljplanen, och t.ex. byggnaders placering och utformning kan behöva regleras för att säkerställa detta.

Förslaget med bostäder, skola, förskola etc. är inte förenligt med översiktsplanen. En sådan markanvändning är inte lämpligt i ett industriområde, och innebär även begränsningar för närområdets verksamheter och utveckling som industriområde. Nya etableringar av handel ska också undvikas eftersom de genererar persontrafik som konkurrerar med framkomlighet på vägar och leder för godstrafik.

Det övergripande och självklara målet för Göteborg är hållbar utveckling. För att nå målet om en hållbar stad har tre strategier lyfts fram och prioriterats: *att planera för en nära, sammanhållen och robust stad*. Det ska ge närhet till det man behöver i vardagen och att fler kan klara vardagen genom att gå och cykla. En stad som hänger ihop i gatunätet och med offentliga rum som är till för alla gör att människor möts och får bättre förutsättningar för jämlika livschanser. En robust stad har motståndskraft och anpassningsförmåga för att möta utmaningar och kriser samtidigt som invånarna har förtroende för varandra och till samhällets funktioner. Verksamheter kan av naturliga skäl inte alltid omfattas av de här principerna, men en bostadsenkla avskild från andra bostadsområden, och med mycket svag tillgång till all slags service och fungerande offentliga rum, bedöms olämpligt.

Direkt söder om aktuellt område ligger kommunens mark, som efter beslut i dåvarande fastighetsnämnden upplåts med arrende till Skanska Industrial Solution AB fram till 2042-12-31, med avsikt att företaget ska söka utökat täktillstånd. Stadens avsikt är att marken ska användas för fortsatt bergtäkt inom Vikans kross, och efter avslutad täktverksamhet långsiktigt användas som industriområde. Planerad utveckling är inte förenlig med bostäder och skola.

Bostäder reglerat som tillfällig vistelse, kan emellertid provas i begränsad omfattning, eftersom de har andra krav än normala bostäder och t.ex. inte nödvändigtvis leder till ökade trafikmängder. Avsikten ska då vara att den typen av bostäder är tätt kopplat till verksamheten i närområdet.

Struktur och bebyggelseutformning i förslaget ligger inte i linje med övergripande inriktningar om kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö. Eftersom detta handlar om verksamheter i en kuperad miljö, bedöms emellertid föreslagen utformning med i huvudsak friliggande byggnader lämpligt.

Stadsmiljö

Visionen att skapa ett världsledande innovationskluster inom hållbar mobilitet är självklart positivt för Göteborg. Ambitionen uppges vara att genom stadsutveckling, nya stråk, platsbildningar och byggnader skapa en levande destination där människor möts.

Förslaget innebär en mer varierad miljö i det annars ensidiga industriområdet, och visar i stora delar på en ambition att uppnå rumsliga kvaliteter mellan husen. Det är en god utgångspunkt för fortsatt arbete att försöka skapa mänskliga miljöer som inbjuder till vistelse och möten. För att området som helhet ska fungera väl blir det viktigt att studera hur stråk inom och mellan delområden ska fungera, det är troligt att åtgärder bör göras inom allmän plats gata.

Söder om Assar Gabrielssons Väg ligger Volvos tidigare huvudkontor från år 1984, byggnadskomplexet har ett kulturhistoriskt värde, och tillkommande bebyggelse behöver ta hänsyn till detta.

Miljön i övrigt bedöms inte vara särskilt känslig med avseende på stadsbild och landskapsbild, utan här handlar det i huvudsak om att skapa en god gestaltad miljö i det nya.

Enligt stadens budget 2024 ska byggnation av nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Förslaget innehåller inga flerbostadshus men avsikten i ett planarbete är att verka för hög arkitektonisk kvalitet, samt säkerställa att hänsyn tas till t.ex. Volvos tidigare huvudkontor.

Trafik och parkering

Trafikbelastningen är redan idag emellanåt problematisk på Assar Gabrielssons Väg. Det finns planer på att bygga om korsningen Assar Gabrielssons Väg och Gustav Larsons Väg, för ökad kapacitet.

Hur trafikkapacitet och framkomlighet ska hanteras behöver studeras i planarbetet, det är viktigt att framkomligheten för verksamhetsrelaterade transporter inte blir för dålig. Satsningar på hållbara mobilitetslösningar bedöms vara en förutsättning för projektet eftersom många nya arbetsplatser tillkommer.

Möjligheten att förbättra kopplingarna mot Biskopsgården bör studeras vidare.

Antalet tillkommande parkeringsplatser i området bör sannolikt vara begränsat, men det behöver utredas i en mobilitet- och parkeringsutredning.

Teknisk försörjning och mark

Göteborg Energi har ett utbyggt elnät i området med kapacitet för att ansluta tänkt nybyggnation, men ett antal nätstationer kommer behöva byggas för projektet. Det behöver utredas om delar av exploateringen ska anslutas till Volvos interna elnät.

Göteborg Energi har ledningsnät för fjärrvärme i området. Det behöver utredas om kapacitet finns för att ansluta ny bebyggelse.

Göteborg Energi har även vattenledningar och spillvattenledningar i området.

Delar av spillvatten- och dagvattenledningsnätet nedströms planområdet antas ha begränsad kapacitet. Frågan behöver utredas i ett kommande planarbete.

Fastigheter kring planområdet ansluter via Volvos interna ledningsnät till det kommunala VA-nätet. Anslutningsförhållandena behöver utredas i ett kommande planarbete för att komma fram till hur planområdet ska anslutas till VA-nätet.

Planområdet påverkas av stora volymer stående vatten och höga ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Hur detta påverkar planområdet behöver utredas i en dagvatten- och skyfallsutredning i ett tidigt skede.

Marken inom området utgörs av höjdområden med berg i dagen, samt fyllnadsmaterial och postglacial sand inom de lägre belägna, flackare delarna enligt SGU:s jordartskarta. Under fyllnadsmaterialet och sanden kan lera förekomma. Om detaljplanen startas behövs en bergteknisk och geoteknisk handling enligt SBF:s kravspecifikation tas fram. Handlingen ska bland annat innehålla en beskrivning av markförhållandena, en bedömning av risk för blocknedfall, samt lämpliga grundläggningsförslag.

Den tidigare närvaron av fornlämningar och exploateringsområdets storlek gör att kulturförvaltningen föreslår en arkeologisk utredning. Förutom att fler gravar kan

påträffas finns möjlighet att påträffa den äldsta stenålderns boplatser, då området är tämligen högt beläget över havet. Området består mest av berg, men flera mindre dalstråk uppträder, där sådana boplatser kan finnas. Det är länsstyrelsen som fattar beslut avseende en eventuell arkeologisk utredning.

Miljö- och hälsoaspekter

Vad gäller människors hälsa bedöms projektet framför allt beröras av två riskkällor, transporter av farligt gods längs Hisingsleden, Assar Gabrielssons Väg och Sörredsvägen samt bergtäkt i söder som avses utvecklas norrut närmre aktuellt område. Bergtäkten orsakar även olägenheter i form av t.ex. buller och vibrationer. Lämpligheten för t.ex. känslig laboratorieverksamhet och konferensverksamheter bör utredas, och det behöver klargöras att verksamheter som tillkommer inom nuvarande industriområde behöver tåla olägenheter som hör till ett industriområde.

Miljöförvaltningen bedömer att en historisk inventering inklusive översiktlig miljöteknisk undersökning (mark och vatten/grundvatten) behöver utföras. Undersökningen bör utföras i samråd med miljöförvaltningen.

Området är mycket kuperat och utgörs till stora delar av natur, med bl.a. dammar. En naturvärdesinventering behöver göras, som kan påverka hur området lämpligen exploateras.

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Projektet bedöms positivt för stadens utveckling. Projektet får träff på mål om kompetensförsörjning, god näringslivsutveckling och nya jobb enligt ÖP och näringslivsstrategiska programmet, samt arbetsplatser i närhet till utsatt område (program för en jämlik stad).

Detaljplanen bedöms ha hög prioritet.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Intressentens vision är att skapa ett världsledande innovationskluster inom hållbar mobilitet. Genom stadsutveckling, nya stråk, platsbildningar och byggnader är ambitionen att skapa en levande destination där människor möts. Delar av visionen kan genomföras med stöd av gällande detaljplaner, medan andra delar kräver ny detaljplan vad gäller exempelvis innehåll och byggnadshöjd.

Förslaget som i huvuddrag består av kontor, labb, mötesplatser och restauranger etc. bedöms förenligt med översiktsplanen. De föreslagna verksamheterna bedöms preliminärt inte behöva försvåra, eller försvåras av, industriverksamheten i närområdet. Frågan behöver dock utredas och hanteras i planarbetet.

Förslaget med bostäder, skola och förskola är inte förenligt med översiktsplanen och målet om en hållbar stad, och bedöms av flera skäl olämpligt. Denna markanvändning

avses inte prövas vidare i detaljplan. Bostäder reglerat som tillfällig vistelse kan emellertid prövas i begränsad omfattning.

Hur trafikkapacitet och framkomlighet ska hanteras behöver studeras i planarbetet, det är viktigt att framkomligheten för verksamhetsrelaterade transporter inte blir för dålig. Satsningar på hållbara mobilitetslösningar bedöms vara en förutsättning för projektet eftersom många nya arbetsplatser tillkommer.

Förslaget innebär en mer varierad miljö i det annars ensidiga industriområdet och visar i stora delar på en ambition att uppnå rumsliga kvaliteter mellan husen. Det är en god utgångspunkt för fortsatt arbete att försöka skapa mänskliga miljöer som inbjuder till vistelse och möten.

Detaljplanearbete

Förslaget omfattar verksamheter som till stor del kan bedömas rymmas inom gällande detaljplans användningsbestämmelse industriellt ändamål.

Det finns därför tre tänkbara principiella sätt att gå vidare, 1 – ny detaljplan för hela området, 2 – ändring av gällande detaljplan för hela området, 3 – ny detaljplan för en del, och ändring av gällande detaljplan för en del av området.

Förslaget innebär en mycket stor total byggnadsvolym med framför allt många arbetsplatser. Övergripande allmänna system såsom gator, kollektivtrafik, dagvatten/skyfallshantering, VA, energi, fjärrvärme kommer påverkas. Naturvärden behöver undersökas, frågor om risk och hälsa behöver utredas, stadsbilda- och kulturmiljöfrågor behöver studeras. Sammantaget talar detta för att förslaget behöver prövas i en ny detaljplan.

I planarbetets inledande skede får det bedömas om det är möjligt och lämpligt att endast ändra gällande detaljplan för delar av området. I princip bör det vara lämpligt att upprätta en ny detaljplan för hela det aktuella området, inklusive angränsande allmänna gator. Huvudsaken är emellertid att frågorna studeras i en planprocess som ser till helheten, oavsett hur detaljplaner hanteras, avgränsas och utformas.

Delar av området omfattas av en ändring av detaljplan, med genomförandetid till 2028-01-10. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja före genomförandetidens utgång. Det är emellertid möjligt att ändra en detaljplan före genomförandetidens utgång om ingen berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen. Att starta ett planarbete innebär en risk med avseende på detta, men med tanke på områdets karaktär bör det vara hanterbart. Det är lämpligt att intressenten innan start av planarbete kontakter berörda fastighetsägare för att kontrollera att de inte avser motsätta sig ny/ändrad detaljplan.

Inkomna yttranden

Ärendet har sänts till Förskoleförvaltningen, Grundskoleförvaltningen, Göteborg Energi AB, Kretslopp och vatten, Kulturförvaltningen, Miljöförvaltningen, SBF Geotekniker, Socialförvaltningen Hisingen och Stadsledningskontoret för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

Förskoleförvaltningen

- Antal bostäder, samt vilken typ av bostäder, som planeras byggas avgör om det behövs en förskola och hur stor den behöver vara (utifrån stadens nyckeltal). Här ska stadsledningskontoret se på kapacitetsbehovet om det planeras långt fram i tiden.
- Friytan per barn ska vara minst 35 kvm och ligga direkt i anslutning till förskolan. Risker att friytan gränsar till en farlig miljö, om barnen på egenhand kommer ut från gården ska undvikas.
- Enligt stadens riktlinjer ska förskolan vara stadenägd och som minst 4 avdelningar, jämnt antal avdelningar i en sammanhållen byggnad.
- Byggrätten behöver medge en lämplig placering av byggnaden på fastigheten och det måste finnas möjlighet till angöring, tillgänglig parkering, lämplig placering för återvinningshus, möjlighet för barn att nå förskolans entréer från friytan.
- Det måste säkerställas att det inte finns markföroreningar.
- Bullernivåer måste säkerställas så att de inte överstiger 50dBA på gård och lektya.
- Luftkvaliteten behöver utredas.
- Tillgänglig kollektivtrafik måste finnas. Om det ska tas fram en hållplats i närheten behöver det finnas plats för en barngrupp att vänta på bussen på ett säkert sätt.
- Det är en fördel om förskolan kan ligga i direkt anslutning till parkyta.

Grundskoleförvaltningen

Grundskoleförvaltningen vill lyfta att det utifrån den begränsade tillgängliga informationen är svårt att på ett djupare plan värdera ansökan, och bedöma behov av framtida kommunal service. Området saknar i nuläget i stort sett bostäder och det är svårt att avgöra effekterna av en eventuell bostadsexpansion över tid utifrån tillgänglig information.

Parallellt har det i staden funnits planer på en internationell fristående skola för att möta expansionen för Northvolt i Torslanda, där grundskoleförvaltningen i nuläget inte kan bedöma genomförande eller tidplan. Det har tidigare funnits en förskola i området för bl.a. barn till Volvomedarbetare som nu är stängd.

Grundskoleförvaltningen vill lyfta följande:

- Det saknas i nuläget behov av kommunal service avseende grundskolor i området då det saknas bostäder. Grundskoleförvaltningen inriktning är att minsta storleken på en kommunal F–6 skola ska vara för 570 elever. Det är i nuläget mycket svårt att se hur ett tillräckligt behov av skolplatser ska genereras på platsen.

- Ur ett barnperspektiv så är området omgivet av starka barriärer samt betydande trafikflöden. Närmaste grundskolor fågelvägen finns i Västra Biskopsgården, men med Svart Mosse området och väglederna som barriärer. Samma gäller för befintliga grundskolor i Torslanda cirka 5 km bort fågelvägen.
- Blir det trots allt aktuellt att i en eventuell kommande detaljplan tillskapa större antal bostäder så behöver det dock som alltid studeras hur bostadsexpansion behöver mötas av kommunal service.

Göteborg Energi AB

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

Göteborg Energi Nät AB har granskat rubricerad ansökan om planbesked. Det finns ett utbyggt elnät i området med kapacitet för att ansluta tänkt nybyggnation men ett antal nätstationen kommer behöva byggas inom kommande detaljplan. Vidare behöver utredas om delar av exploateringen ska anslutas till Volvos interna elnät.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar. Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB).

Göteborg Energi Fjärrvärme har ledningsnät i området. Det behöver utredas i ett senare skede om kapacitet finns tillgängligt i nätet för att ansluta eventuell ny bebyggelse.

Göteborg Energi Fjärrkyla finns inte i området.

Göteborg Energi Gas har 4-bars ledningsnät i området. Om intresse finns för anslutning behöver det utredas i ett senare skede om en sådan anslutning är möjlig.

Göteborg Energi GothNet AB.

Vi är intresserade av att delta i kommande projektering för att tillgodose behovet av fibertjänster inom planen.

Kompletterande svar från GE

Det har uppdagats att Göteborg Energi har vattenledningar, spillvattenledningar och fjärrvärmeledningar i området både förlagda i mark och i kulvert, Göteborg Energi tog över dessa nät ifrån Sörred Energi för något år sedan. Det ser ut som om vi har ledningsrätt på det mesta. Så om detta går vidare och blir ett planarbete så behöver vi vara med för att säkerställa att de anläggningar vi har beaktas. Det finns även ett vattentorn i området.

Kretslopp och Vatten

Övergripande bedömning

Kretslopp och vatten ser ur ett VA-perspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete men följande frågor bör beaktas i ett kommande planarbete:

- Kretslopp och vatten önskar vara delaktiga i projektgruppen i ett kommande planarbete.
- Planområdet påverkas av stora volymer stående vatten och höga ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Hur detta påverkar planområdet behöver utredas i en dagvatten- och skyfallsutredning i ett tidigt skede.

- Delar av spillvatten- och dagvattenledningsnätet nedströms planområdet antas ha begränsad kapacitet. Frågan behöver utredas i ett kommande planarbete.
- Fastigheter kring planområdet ansluter via Volvos interna ledningsnät till det kommunala VA-nätet. Anslutningsförhållandena behöver utredas i ett kommande planarbete för att komma fram till hur planområdet ska anslutas till VA-nätet.

Kretslopp och vatten ser ur ett avfallsperspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete.

Utredningsbehov och information

VA-ledningar

Allmänt ledningsnät för dricks- och spillvatten finns utbyggt till väster om det föreslagna planområdet i Sörredsvägen. Allmänt ledningsnät för dagvatten finns inte utbyggt i direkt närhet till det föreslagna planområdet. Närmsta allmänna dagvattenledning är belägen i Torslandavägen ca en kilometer från planområdet. Ett flertal fastigheter i området ansluter till det allmänna VA-ledningsnätet genom Volvos interna ledningsnät. Hur anslutningsförhållandena ser ut i området i stort samt var det föreslagna planområdet ska ansluta till det kommunala VA-ledningsnätet behöver utredas i ett kommande planarbete.

Kapaciteten på dricksvattennätet bedöms vara relativt god medan den för spillvattennätet bedöms vara delvis begränsad nedströms planområdet. Även kapaciteten på dagvattenledningsnätet bedöms vara delvis begränsad. Kapaciteten på samtliga ledningar i och kring planområdet behöver utredas mer noggrant i ett senare skede av planarbetet. Särskilt om exploatören inkommer med önskemål om brandvatten i form av exempelvis sprinkler.

Behov av eventuella åtgärder på VA-ledningsnätet som exempelvis ledningsflytt, ledningsutbyggnad samt placering av nya servisanslutningar får utredas i ett senare skede av planarbetet när mer information kring förutsättningarna är känd.

Skyfall

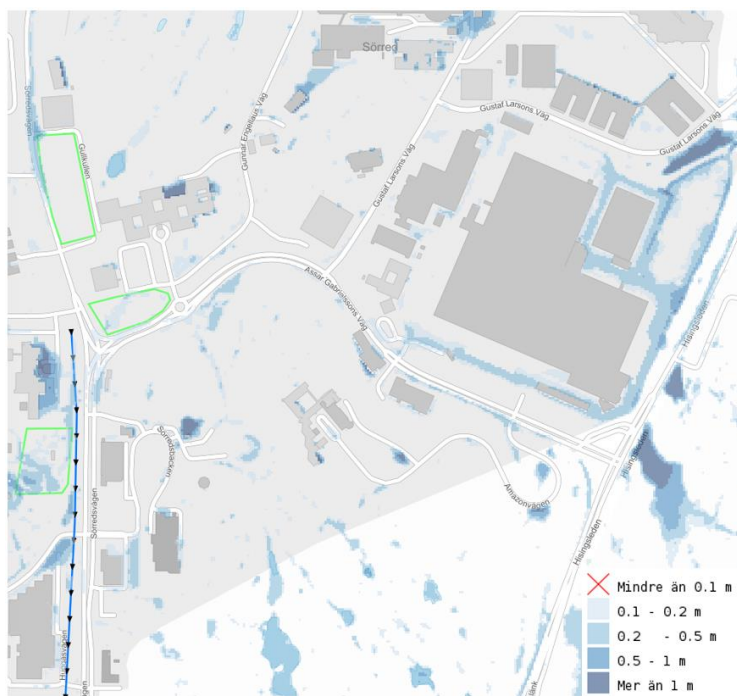
Vid ett klimatanpassat 100-årsregn blir vatten stående inom planområdet med ett djup som i vissa delar av området överstiger 1 m (figur 1). Skyfallsvolymen uppskattas för Sörred 7:24 och del av 15:3 till ca 2500 m³ och inom Sörred 8:11 till ca 8500 m³. Dessa volymer behöver kunna hanteras även efter genomförd exploatering. Vid ett klimatanpassat 100-årsregn drabbas även delar av planområdet av höga ytvattenflöden (figur 2). Det är viktigt att hänsyn tas till detta vid planering av planområdet och placering av byggnader. Om vattnets naturliga flödesvägar blockeras kan vattnet bli stående och orsaka skada på bebyggelsen.

Planarbetet ska se till att framkomligheten till entréer är möjlig även under ett skyfall. För att entréer och utrymningsvägar ska vara framkomliga under ett klimatanpassat 100-årsregn får maximalt 20 cm bli ståendes på vägar och stråk. Det är även viktigt att nybyggnationen inte förvärrar situationen för befintlig bebyggelse i samband med skyfall.

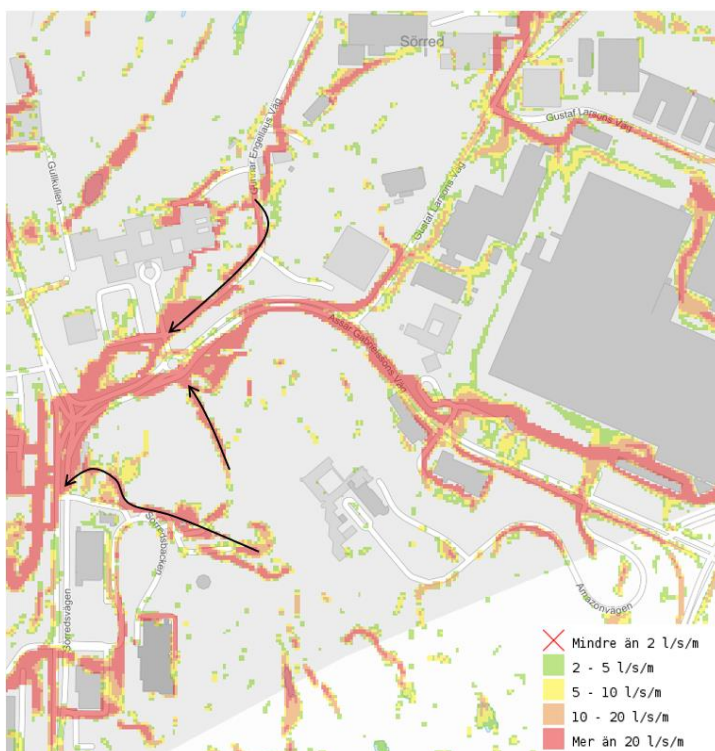
En kommande exploatering av området innebär att mycket naturmark omvandlas till hårdgjorda ytor vilket riskerar att öka både flöden och volymer som behöver hanteras för att inte förvärra skyfallssituationen inom eller utanför planområdet.

Hur planområdet påverkas av stående vatten och ytvattenflöden behöver utredas mer noggrant i en dagvatten- och skyfallsutredning. I samband med utredningen kan även skyfallsmodellering genomföras om det anses vara nödvändigt.

Väster om planområdet finns identifierade strukturplaneåtgärder i form av skyfallsstyror och en skyfallsled. Hur dessa åtgärder kan påverka planförslaget behöver studeras i ett senare skede.



Figur 1, vattendjup vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Grön yta markerar utpekad strukturplansåtgärd i form av skyfallsstyror och blå linje med svarta pilar markerar utpekad skyfallsled.



Figur 2, ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn, de svarta pilarna visar översiktligt riktningen på några utvalda flödesstråk

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds till Rivö fjord nord vilken är klassad som en mycket känslig recipient samt omfattas av miljökvalitetsnormer. Rening av dagvattnet är nödvändig enligt Göteborgs stads reningskrav för dagvatten och ytor inom planområdet kommer att behöva avsättas för detta.

Exploatering av planområdet innebär att andelen hårdgjord ökar vilket kan påverka mängden dagvatten samt behovet av rening.

Yta för dagvattenhantering kommer behöva avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra. En rekommendation är att avsätta åtminstone 5 % av planområdet för dagvattenhantering.

Dagvattnet ska alltid fördröjas inom kvartersmark innan det avleds till allmän dagvattenledning. Den effektiva magasinvolymen skall motsvara minst 10 mm nederbörd på de anslutna hårdgjorda ytorna.

Ekonomisk bedömning

Kostnader för eventuella åtgärder på ledningsnätet i form av ledningsutbyggnad, ledningsflytt samt för nya servisanslutningar beräknas i ett senare skede.

Ytor för skyfallshantering är nödvändiga inom planområdet. Den totala översvämningsvolymen inom planområdet uppskattas i nuläget till ca 11 000 m³. För en ytlig skyfallsanläggning som ska hantera volymen i fråga uppskattas kostnaden till ca 20 miljoner kr. För en nedgrävd skyfallsanläggning som ska hantera motsvarande volym uppskattas kostnaden vara 5–6 gånger större än en ytlig. Kostnadsuppskattningen är en grov bedömning och kan komma att ändras när skyfallsfrågan studeras närmare i ett fortsatt planarbete. Kostnaden för hantering av skyfall bekostas av exploitören.

Avfall

I ett eventuellt kommande planarbete blir det bland annat relevant att titta på gatuutformning och angöringssituationer ur ett avfallsperspektiv.

Kulturförvaltningen

Kulturhistorisk bakgrund

Det planerade exploateringsområdet är cirka 30 hektar stort och utgörs av två bergsområden på var sin sida av Assar Gabrielssons Väg. På vart och ett av bergsområdena har funnits stensättningar, vilka nu är undersökta och borttagna. Det gjordes på 1960- och 1980-talen.

Bebyggelsen utgörs av en blandning av byggnader uppförda vid olika tidpunkter från 1960-talet och framåt, för olika ändamål i den stora industrianläggningen. Av särskilt kulturhistoriskt intresse är Volvo Cars tidigare huvudkontor på höjden söder om Assar Gabrielssons Väg. Kontorskomplexet stod färdigt år 1984 och ritades av den italienska arkitekten Romaldo Giurgola, som bland annat också ritat Australiens parlamentsbyggnad i Canberra och flertalet skyskrapor i Philadelphia. På grund utav kontorskomplexets relativt sentida byggnadsår och dess svårtillgängliga läge har det sedan tidigare inte dokumenterats, beskrivits och bedömts ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

Förvaltningens yttrande

Kulturförvaltningen bedömer utifrån ansökans översiktliga material att en utveckling av det aktuella området är möjlig utifrån ett kulturmiljöperspektiv. Förvaltningen anser dock att ett kulturmiljöunderlag i ett tidigt skede bör tas fram för huvudkontoret från år 1984 och dess omgärdande tomt. Ett underlag behöver kulturhistoriskt beskriva och värdera byggnadskomplexets exteriör samt interiör och peka på de värdebärande egenskaper och uttryck som kan ha bäring på komplexets kulturhistoriska tålighet respektive känslighet. Underlagets slutsatser bör också ligga till grund för en studie av eventuella skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Den tidigare närvaron av fornlämningar och exploateringsområdets storlek gör att kulturförvaltningen föreslår en arkeologisk utredning. Förutom att fler gravar kan påträffas finns möjlighet att påträffa den äldsta stenålderns boplatser, då området är tämligen högt beläget över havet. Området består mest av berg, men flera mindre dalstråk uppträder, där sådana boplatser kan finnas. Det är länsstyrelsen som fattar beslut avseende en eventuell arkeologisk utredning.

Miljöförvaltningen

Allmänt

I översiktsplanen är området utpekad som industriområde. Rekommendationer för detta är bland annat att bostäder och andra funktioner som kan bli störda inte ska lokaliseras inom dessa områden, och i vissa fall inte heller i nära anslutning till dessa. Nya etableringar av handel ska också undvikas då de genererar persontrafik som konkurrerar med framkomlighet på vägar och leder för godstrafik.

Vägarna runt föreslaget planområde är rekommenderade transportleder för farligt gods och även områden för farliga verksamheter (Sevesoverksamheter som hanterar farliga ämnen).

Generellt bedömer miljöförvaltningen att området inte är lämpligt för bostäder och skola på grund av risker från denna typ av leder och att det även är ett industriområde med tung industri.

Buller

Bullermässigt är området utsatt för buller från trafik- och verksamhetsbuller, vilka kommer behöva undersökas för bostäder och skolor om man ändå bestämmer sig för att gå vidare med detaljplanen. Miljöförvaltningen bedömer att buller kan bli en knäckfråga.

Naturvärden

Miljöförvaltningen bedömer att en naturvärdesinventering behöver göras, med minst två tillägg; fågelinventering och groddjur.

Det finns dammar/små sjöar i naturområdet och eventuell förekomst av vattensalamander och grodor behöver undersökas. Det behöver även utredas vilka viktiga stråk och naturelement som groddjuren använder när de inte är i dammarna.

Miljöförvaltningen ser också att det behövs en samordning med övriga exploateringsförslag på Hisingen i dess närhet så att grön infrastruktur med kopplingar i landskapet kan bevaras.

Markmiljö

Miljöförvaltningen bedömer att en historisk inventering inklusive översiktlig miljöteknisk undersökning (mark och vatten/grundvatten) behöver utföras. Undersökningen bör utföras i samråd med miljöförvaltningen.

Dagvatten

Dagvattenutredning behöver göras och senare också dagvattenanmälan när det byggs. Avrinningsområde till havet (Rivö fjord nord).

SBF Geotekniker

Marken inom området utgörs av höjdområden berg i dagen, samt fyllnadsmaterial och postglacial sand inom de lägre belägna, flackare delarna enligt SGU:s jordartskarta. Under fyllnadsmaterialet och sanden kan lera förekomma.

Om detaljplanen startas behövs en bergteknisk och geoteknisk handling enligt SBF:s kravspecifikation. Handlingen ska bland annat innehålla en beskrivning av markförhållandena, en bedömning av risk för blocknedfall, samt lämpliga grundläggningsförslag.

Baserat på den förenklade kartavläsningen ser jag inga geotekniska hinder för att ge ett positivt planbesked för verksamheter och bostäder vid Amazonvägen.

Socialförvaltningen Hisingen

Förvaltningens överväganden

Primärområdet Arendal är ett stort industri- och verksamhetsområde med endast ett 70-tal boende. Här arbetar drygt 30 000 personer på raffinaderier, logistikcenter och industrier som Volvo och i Göteborgs hamn. Arendal saknar social och lokal service, såsom handel, skola och förskola, bortsett från ett antal lunchrestauranger. Industriområdet utgör en barriär mellan Södra Torslanda och flera andra områden såsom Biskopsgården och Eriksberg.

Det finns ett antal hållplatslägen för bussar i området, vilka framför allt nyttjas av personer som arbetar i området. Hållplatslägena trafikeras av flera busslinjer. I området finns ett utbyggt cykelnät, där cykelbanan oftast går på egen väg. Cykelbana kopplar ihop området med flera områden såsom Amhult, Biskopsgården och Eriksberg. Dock är avstånden långa och cykelvägen genom Svarte Mosse är terrängmässigt utmanande.

Då Arendal framför allt är ett industriområde är det få människor som rör sig här, utöver de som arbetar här. Stora delar av området är stängslat och därför inte tillgängligt för allmänheten. Utöver arbetsplatser finns det få, om några, målpunkter i området. Arendal har även en stor brist på och saknar tillgängliga grönområden.

I mellanområdet Södra Torslanda, som Arendal ligger i, löper Väg 155 och Kongahällavägen, bägge vägarna har en kapacitetsproblematik, särskilt i rusningstrafik då köbildning uppstår. Köbildningen påverkar även kollektivtrafiken som bitvis saknar egna körfält. Bilinnehavet i Södra Torslanda och intilliggande Björlanda är mycket högt och en orsak till rådande trafiksituation.

Sammanfattning

I förvaltningsremissen ombeds förvaltningen att svara på frågor angående hinder för utvecklingen av området samt vad som är viktigt att utreda och behandla inför en eventuellt kommande detaljplan. Socialförvaltningen ska även svara på om det finns några särskilda utredningsbehov utifrån ett socialt perspektiv.

1. Om ni ser några hinder för en förändring av området enligt ansökan?
 - Enligt socialförvaltningen finns inga hinder att utveckla de delar av visionen som kan genomföras med stöd av gällande detaljplaner. Däremot finns ett stort antal hinder kring de andra delarna av visionen såsom att bygga bostäder, handel och social service. Framför allt utgörs dessa hinder av översiktsplanens inriktning och planområdets geografiska läge.
2. Vad ser ni som viktigt för en eventuellt kommande detaljplan att utreda och behandla
 - Översiktsplanen, som anger industriområde, avråder från lokalisering av handel, bostäder och andra typer av funktioner som kan bli störda i industriområden. Området är också avknoppat från andra bostadsområden och inkapslat av olika barriärer, både byggda och naturliga. Detta gör att det finns stora risker för att området blir segregerat, men också att området som omgärdar planområdet upplevs som otryggt.
 - Målpunkter i området – hur området används av andra än de som arbetar där. Socialförvaltningens uppfattning är att området sällan, om alls, frekventeras av allmänheten.
 - Behov av förskola och grundskola i området. Då det idag finns ett 70-tal boende har förvaltningen svårt att se att det finns ett tillräckligt antal barn och elever för dessa verksamheter. Planansökan anger inte antalet bostäder som planeras, vilket också gör det svårt att räkna på behovet av kommunal verksamhet. Skola och förskola ställer också stora krav på utemiljöer, både på den egna gården och i närområdet. Möjligheten att kunna röra sig i närområdet, gå på utflykt samt själv kunna ta sig till och från skola och aktiviteter är en viktig del i barns utveckling. Det geografiska läget gör att socialförvaltningen har svårt att se att en placering av förskola och skola i området skulle vara gynnsam. En skola behöver också en idrottshall, då detta är något som saknas i området. Kommer det att finnas föreningar och verksamheter som är intresserade av att använda hallen efter skoltid? Om barn ska röra sig i området ställer detta också krav på trafiksäkerheten och exempelvis möjlig hastighet, detta kan ha en negativ påverkan för godstrafik och trafik till och från logistikcentren och andra industriella verksamheter i området.
 - Finns det intresse att etablera den typ av verksamheter som krävs för att skapa ett fungerande vardagsliv och levande bottenvåningar, både från stadens håll och från privata näringsidkare?
 - Mobilitetslösningar, för att inte ytterligare belasta Väg 155 och Kongahällavägen, samt den kommande tvärförbindelsen.
 - Vilken typ av bostäder som avses med short- respektive longstay, samt antal bostäder som planeras. För att undvika enklaver av bostäder är det av stor vikt att handel och verksamheter kommer till och taktas med

utbyggnaden av bostäder. Detta också för att undvika social isolering. Kopplingar till andra bostads- och serviceområden är också viktig.

- Utemiljöer, både kopplat till eventuella bostäder, arbetsplatser och utbildning, behöver studeras utifrån att Arendal är ett bristområde när det kommer till tillgängliga grönområden.

3. Särskilda utredningsbehov utifrån ett socialt perspektiv

- Se ovan.

Förvaltningen bedömer planens sociala komplexitetsnivå till 4 då planförslaget bland annat innehåller flera viktiga samhällsfunktioner, kan komma att påverka stadens roll i regionen, innehåller flera målkonflikter och innehåller frågor av mer strukturell karaktär.

Stadsledningskontoret

I ansökan framgår inte omfattningen av bostäder men utifrån ett volymnyckeltalsperspektiv bör följande nyckeltal användas för att bedöma behovet av förskola och grundskola. Övriga staden är det som enligt översiktsplanen är definierat som mellanstaden och ytterstaden.

Förskola	Småhus	Flerbostadshus	Grundskola	Småhus	Flerbostadshus
Övriga staden	0,45	0,20	Övriga staden	0,70	0,30

För att bedöma behovet av kommunal service inom åtta år och i befintligt bestånd behöver avstämning ske med berörda verksamhetsnämnder såväl som stadsfastighetsnämnden.

Yttranden från ärendesamråd

SFF

Stadsfastigheter har inget att erinra mot att ett planarbete startas utifrån förslaget.

SBF Geodata- och lantmäteriafdelningen

Berörda fastigheter belastas av många servitut och ledningsrätter.

Vi har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

SBF Strategi och taktik

Ser ni några hinder för en utveckling enligt ansökan?

En utveckling av verksamheter inom det föreslagna området är i linje med översiktsplanens strategier för var i staden vi ska utveckla verksamhetsmark. Positivt därför att hitta förtättningsmöjligheter inom befintliga områden. Initiativet får träff på mål om kompetensförsörjning, god näringslivsutveckling och nya jobb enligt ÖP/NÄSP och arbetsplatser i närhet till utsatt område (jämlig stad). Användningar som bostäder och förskola bedömer vi dock inte lämpligt här. Motiven till det är dels att närheten till framförallt krossen (inklusive utökning) i söder gör platsen olämpligt redan idag, dels att det riskerar att begränsa nyttjandet av området för verksamheter med

omgivningspåverkan på sikt. Vi behöver hushålla med industrimark. Här finns istället en stor potential att hänvisa till den utveckling av mer blandade funktioner, bostäder mm, som är på gång i Biskopsgården.

Har ni några synpunkter/medskick på förslaget?

- Möjligheten att förbättra kopplingarna mot Biskopsgården bör studeras vidare. Mobilitetsåtgärder planeras, bl a kopplingen Volvo - Biskopsgården genom Svarte mosse.
- Trafikbelastningen är redan idag stundom problematisk på Assar Gabrielssons väg – detta behöver studeras vidare i planarbetet. Satsningar på hållbara mobilitetslösningar en förutsättning då många nya arbetsplatser bedöms tillskapas i ett industriområde, dvs eg ej lämpligt för personalintensiv verksamhet.
- Kulturmiljö
 - Landskapsbilden i ett större perspektiv behöver studeras tidigt i en planprocess. Denna fråga är delvis kopplat till fornlämningar i området som också kan påvisa vilka visuella relationer som är viktiga att vidmakthålla, om det finns några dvs.
 - Volvos huvudkontor från år 1984 en kulturhistoriskt intressant byggnad som staden idag har begränsad kunskap om, varför en kulturmiljöutredning med särskilt fokus på byggnadsverket in och utsida är befogad. Utifrån denna får staden tillsammans med exploatör ta ställning till byggnadens framtida användning och den närmaste omgivningens utvecklingspotentialer. Har i korthet stämt av med antikvarierna på kulturförvaltningen i frågan som bekräftar att närmare kunskaper gällande byggnaden saknas.
 - Med anledning av dessa två punkter bör Kulturförvaltningen remitteras i planbeskedsärendet.

EXF

Exploateringsförvaltningen bedömer att inriktningen i intressenternas ansökan på flera sätt är positiv med utgångspunkt från områdets läge invid Volvo Cars befintliga byggnader och anläggningar för fordonsutveckling i Torslanda, samt den potential för förtätning med ny bebyggelse för verksamheter som finns i området. Vi ser det dock som angeläget att tillkommande bebyggelse och verksamheter inte äventyrar att området söder om Sörred 8:11 (och Sörred S:38) dels i ett första skede ska kunna användas för fortsatt bergtäkt inom Vikans kross, dels efter avslutad täktverksamhet och efter detaljplaneläggning långsiktigt ska kunna användas som industriområde. EXF ser det som viktigt att Vikanområdet långsiktigt ska kunna användas för verksamheter som på olika sätt har en omgivningspåverkan, alltså i linje med ÖP:s rekommendationer för vilka typer av verksamheter som ska prioriteras inom industriområden. I kartan nedan redovisas med blå skraffering den ungefärliga avgränsningen av kommunägd mark tillhörande Sörred 4:14 och Biskopsgården 830:822 som efter beslut i dåvarande fastighetsnämnden upplåts med arrende till Skanska Industrial Solution AB fram till 2042-12-31, med avsikt att företaget ska söka utökat täkttillstånd.



Ovanstående förutsättningar är de mest centrala att lyfta fram och bevaka utifrån EXF/EXN:s markägarperspektiv, men vi ser det även utifrån ett mer övergripande markförsörjningsperspektiv för näringslivsändamål som viktigt att det noga övervägs vilka ändamål som en ny detaljplan ska tillåta med hänsyn till risken för långsiktiga begränsningar i vilka typer av verksamheter som kan bedrivas i närområdet.