

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-03-01

SBN 2024-03-26

Diarienummer SBF-2023-01911

Handläggare

Fredrik Söderberg

Telefon: 031-368 15 91

E-post: fredrik.soderberg@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked samt uppdrag för verksamheter vid Amazonvägen (Sörred 8:3) inom stadsdelen Sörred

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplanläggning för verksamheter vid Amazonvägen inom stadsdelen Sörred.
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2025 och bedöms ta 2-3 år.
3. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för verksamheter vid Amazonvägen inom stadsdelen Sörred med standardförfarande.

Sammanfattning

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 etcetera 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.

Den del av förslaget som avser 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.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent.

Projektet kommer medföra utbyggnad av teknisk försörjning och viss ombyggnad av allmän plats. Stadsbyggnadsförvaltningen förutsätter att de huvudsakliga kostnaderna för detta belastar exploatören.

Projektet är positivt med avseende på näringslivsutvecklingen.

I det tidiga skede som förprövningen är har förvaltningen endast översiktligt bedömt ekonomiska aspekter, detta kommer fördjupas i planarbetet.

Bedömning ur ekologisk dimension

En potentiell risk med att en personalintensiv verksamhet placeras i ett område med dålig kollektivtrafik, är ökad personbilstrafik. Avsikten är emellertid att kraftigt förbättra den hållbara mobiliteten kopplat till området.

Området kan innehålla naturvärden som påverkas negativt.

Fler människor kommer vistas i området, och påverkas av risker från transporter av farligt gods och andra risker som omger tung industri.

Bostäder och skola har bedömts olämpligt att pröva vidare, bland annat på grund av risker och olägenheter som skulle påverka människor, samt att det riskerar att leda till ökad personbilstrafik.

I det tidiga skede som förprövningen är har förvaltningen endast översiktligt bedömt ekologiska aspekter, detta kommer fördjupas i planarbetet.

Bedömning ur social dimension

Visionen om ett innovationskluster innefattar ambitionen skapa ett område där människor möts. Att skapa goda förutsättningar för människor att mötas, även om det i huvudsak är i ett professionellt sammanhang, bedöms inverka positivt på människors sociala relation mellan varandra.

Bostäder har bedömts olämpligt att pröva vidare, bland annat på grund av att det finns stora risker för att området blir segregerat och socialt isolerat, och att området som omgärdar planområdet upplevs som otryggt.

Skola och förskola har bedömts olämpligt att pröva vidare, bland annat på grund av bristande möjligheter att kunna röra sig i närområdet, gå på utflykt samt själv kunna ta sig till och från skola och aktiviteter, som är en viktig del i barns utveckling.

I det tidiga skede som förprövningen är har förvaltningen endast översiktligt bedömt sociala aspekter, detta kommer fördjupas i planarbetet.

Bilagor

1. Ansökan om planbesked (Publiceras inte på Internet)
2. Förprövningsrapport

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

Området ligger mellan Hisingsleden och Volvo Cars Torslanda.

Intressentens vision är att skapa världsledande innovationskluster inom hållbar mobilitet, och omfattar en stor exploatering.

Beskrivning av intressentens förslag

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. Intressenten uppskattar en möjlig byggnation om totalt ca 200 000 kvm BTA inom området.

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 Volvos tidigare huvudkontor (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 etcetera. 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 bland annat labb-, test-, designmiljöer.

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.

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

Större delen av området omfattas av stadsplan (gäller som detaljplan) akt 2-3207 som anger industriändamål. Tillåten nockhöjd varierar från ca 5 till 45 meter över nuvarande marknivå. Genomförandetiden har gått ut. Inom området har två ändringar av denna detaljplan gjorts, varav en har kvarstående genomförandetid till 2028-01-10.

Stadsbyggnadsförvaltningens 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.

Den del av förslaget som avser 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 bostadsenklav 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 täkttillstånd. Stadens avsikt är att marken ska användas för fortsatt bergtäkt, och efter avslutad täktverksamhet långsiktigt användas som industriområde. Planerad utveckling är inte förenlig med bostäder och skola.

Bostäder reglerat som tillfällig vistelse, kan emellertid prövas 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.

Förslaget och platsen

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.

Trafikbelastningen är redan idag emellanåt problematisk. Hur trafikkapacitet och framkomlighet ska hanteras behöver studeras, 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.

Området för planbesked 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.

Delar av förslaget kan genomföras med stöd av gällande detaljplan, och bygglovsprocess pågår för en byggnad i nuläget. Dock kräver delar av visionen ny detaljplan vad gäller exempelvis innehåll och byggnadshöjder.

Miljö- och hälsoaspekter

Vad gäller människors hälsa bedöms projektet framför allt beröras av två riskkällor, transporter av farligt gods samt en bergtäkt i söder. Bergtäkten avses utvecklas norrut närmare aktuellt område, och förutom risker orsakar verksamheten 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.

Området är mycket kuperat och utgörs till stora delar av natur. 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.

Slutsats

Beslut om positivt planbesked föreslås. Förslaget med bostäder, skola och förskola bedöms av flera skäl olämpligt och avses dock inte prövas vidare i detaljplan. Bostäder reglerat som tillfällig vistelse kan emellertid prövas i begränsad omfattning.

I planarbetets inledande skede får det bedömas om det är möjligt och lämpligt att endast ändra gällande detaljplan för delar av området, istället för att upprätta ny detaljplan.

Oavsett hur detaljplaner hanteras, avgränsas och utformas, så är den preliminära bedömningen att övergripande frågor behöver studeras i en planprocess som ser till helheten.

Planarbetet bedöms bli stort/medelstort.

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.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan