



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2024-07-01

Ärendenummer: EXF-2023-00081

EXN 2024-08-26

Handläggare

Albertina Henriksson och Ida Lundskog

Telefon: 031-368 11 12

E-post: albertina.henriksson@exploatering.goteborg.se

ida.lundskog@exploatering.goteborg.se

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan – granskning för verksamheter vid Sörredsvägen inom stadsdelen Björlanda

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för verksamheter vid Sörredsvägen inom stadsdelen Björlanda utifrån exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande och översänder tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som exploateringsnämndens eget yttrande.
2. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag i granskningsskedet, till detaljplan för verksamheter vid Sörredsvägen med begäran om exploateringsnämndens yttrande senaste 30 juni 2024. Exploateringsförvaltningen har begärt förlängd svarstid till den 26 augusti. Syftet med detaljplanen är att tillskapa ett nytt verksamhetsområde, för bland annat logistik, industri och lager. Exploateringsförvaltningen ställer sig positiva till genomförande av rubricerat ärende.

Planförslaget innebär ett positivt projektnetto för exploateringsnämnden. Synpunkter från exploateringsförvaltningen i samrådet har beaktats under planarbetet fram till och med granskning. Förslaget har till viss del arbetats om sedan samrådskedet. En av justeringarna som gjorts är att andelen kvartersmark för verksamheter har minskat och allmän plats natur har utökats.

Exploateringsförvaltningens biolog har under en fältundersökning i slutet av april funnit två mindre hackspettar inom planområdet. Troligtvis finns det häckningsrevir i området som behöver utredas i detalj. Detta medför en risk för minskade byggrätter och därmed minskade inkomster.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark för industri/verksamheter och i form av exploateringsbidrag. Nämnden får utgifter för

markförvärv, lantmäteriatgärder, markmiljö, arkeologi, ledningsomläggningar, utbyggnad av allmän plats, kompensationsåtgärder samt dagvatten- och skyfallsåtgärder. Totalt sett är det ett positivt projektnetto för exploateringsnämnden. Stadsmiljöförvaltningen får ökade driftskostnader för tillkommande allmän platsmark.

På grund av observation av mindre hackspett inom planområdet finns en risk att en del av byggrätterna på kvartersmarken behöver reduceras i det kommande planarbetet. Det finns därför en risk att projektets beräknade inkomster kommer att minska.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förslaget bedöms förhålla sig som nedan till de 3 övergripande målen i Miljö- och klimatprogrammet (stadens verktyg för arbetet med den ekologiska dimensionen).

Naturen: Detaljplanen innebär en försämring för livsmiljöer samt biologisk mångfald i och med exploaterade skog- och jordbruksytor. Trots att nuvarande planförslag innebär en stor negativ påverkan så har flera avvägningar gjorts i planarbetet. Bland annat har det ursprungliga planområdet minskats för att undvika påverkan på en befintlig ridstig/skog, delar av betesmarken och brynzoner. Flertalet kompensationsåtgärder kommer att utföras. Ytor planläggs som allmän plats natur, vilket gör att de är mer säkra att förbli natur.

Klimatet: Ett av grundkraven i markanvisningen som hör till detaljplanen består i att intressenten ska visa hur de jobbar med att bli klimatneutrala i sin verksamhet.

Människan: Planförslaget möjliggör att tillgång till grönområden norr om området ökar (passage från Sörredsvägen till befintlig ridstig) men också att mark som planläggs som kvartersmark blir otillgängligt för rekreation eller friluftsliv.

Bedömning ur social dimension

De yttre gränserna för industriområdet gör inverkan på kulturmiljö/landskapsbygden. I närmiljön och på platsen förväntas tänkt exploatering ha påverkan för närboendes vardagsliv. De personer som nyttjar området för rekreation kommer inte längre ha den möjligheten, vilket är en negativ aspekt av detaljplanens genomförande. För att minska negativ påverkan föreslår detaljplanen en allmän koppling genom planområdet för att skapa möjlighet för koppling mellan skogsområdet/bostadsområdet i nordväst och Sörredsvägen.

Ur ett övergripande perspektiv bedöms tänkt exploatering bidra till fler arbetsplatser och därigenom försörjning till fler. Det gör också att fler personer kommer att röra och befinna sig i närområdet. Dammarna för dagvatten- och skyfallshantering kan bidra med sociala funktioner, ett mer trivsamt industriområde och plats för de arbetande att ta pauser på.

Samverkan

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

Bilagor

1. Projektkalkyl
2. Budgetkonsekvenser
3. Översiktskarta
4. Detaljkarta

Komplett planhandling finns tillgänglig på [Plan- och byggprojekt](#), se ”Planer öppna för synpunkter”.

Protokollsutdrag skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

Ärendet

Exploateringsnämnden fattade 2023-08-28 beslut om yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan – samråd för verksamheter vid Sörredsvägen (inom stadsdelen Björlanda) samt beslut om genomförande.

I föreliggande ärende föreslår exploateringsförvaltningen exploateringsnämnden tillstyrka förslaget till detaljplan för verksamheter vid Sörredsvägen inom stadsdelen Björlanda.

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 21 maj 2024 att genomföra granskning för rubricerat ärende. Granskningstid för ärendet är 29 maj 2024 – 30 juni 2024.

Exploateringsförvaltningen har begärt förlängd svarstid till den 26 augusti.

Synpunkter från exploateringsförvaltningen har beaktats under planarbetet fram till och med granskning. Förslaget har till viss del arbetats om sedan samrådskedet. En av justeringarna som gjorts är att andelen kvartersmark för verksamheter har minskat och allmän plats natur har utökats.

Datum	Tidigare beslut i exploateringsnämnden (eller tidigare nämnder)
2020-12-07	Fastighetsnämnden: Ansökan om planbesked och vid positivt planbesked beställa detaljplan.
2022-05-23	Fastighetsnämnden: I syfte att stärka och understryka vikten av livsmedelslager och logistik kopplat till livsmedelsindustrin; Att ge fastighetskontoret i uppdrag att påskynda såväl planerad detaljplaneläggning som planerad markanvisning (genom jämförelseförfarande) inom trakten Låssby så att plansamråd och annonsering för markanvisning genomförs under 2022.
2022-11-21	Fastighetsnämnden: Fastställande av krav och utvärderingskriterier gällande markanvisning för livsmedelslager inom Låssby
2023-05-22	Exploateringsnämnden: Tilldelning av markanvisning för livsmedelslager inom Låssby
2023-08-28	Exploateringsnämnden: Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan – samråd för verksamheter vid Sörredsvägen (inom stadsdelen Björlanda) samt beslut om genomförande, utökat förfarande
2024-06-17	Exploateringsnämnden: Förvärv av fastigheten Kålsered 1:102

Detaljplanen

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

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. Detaljplanen säkerställer också mark för allmän plats gata, natur och skydd.

Både kommun och exploatör äger mark inom planområdet. Del av den kommunala marken har markanvisats med ändamålet livsmedelslager. Resterande kommunal mark kommer att säljas efter laga kraft.

Markanvisningen

Tilldelning av markanvisning för livsmedelslager beslutades av exploateringsnämnden 2023-05-22. NREP AB får under två års tid en avgiftsfri markanvisning för del av Lexby 4:54, Kålsered 1:3, Lexby S:28 samt Kålsered S:8. Process att tecknamarkanvisningsavtal med intressenten pågår.

Resterande kommunal mark som ingår i detaljplanen (kvartersmark) kommer säljas närplanen vunnit laga kraft.

Utformning och funktion

Allmän plats, gata

Området planeras ansluta till Sörredsvägen i höjd med John Bunyans väg via befintlig cirkulationsplats enligt framtaget trafikförslag. Cirkulationsplatsen behöver byggas om för att möjliggöra en ny anslutning. Inga övriga anslutningar till Sörredsvägen planeras.

Mellan cirkulationsplatsen i öst och naturmarken i väst planeras en 7 meter bred allmän gata med en 3 meter bred gång- och cykelkoppling. Gatan avslutas med en vändplats och ansluter till en gångkoppling genom naturmarken.

Allmän plats gata skapar en tillgänglighet genom området och möjliggör för en genkoppling från Låssby till verksamhetsområdet och vidare till Biskopsgården.

Längs gatan planeras ett dike för dagvattenhantering samt utrymme för en allé med blandade träd och buskar.

Allmän plats, natur

I den norra delen av planområdet planläggs allmän plats natur bland annat med syfte att sammankoppla området med befintliga ridstigar nordväst om planen. Den allmänna platsen ska också säkerställa att det finns plats för skyfallslösningar, kompensationsåtgärder och ekosystemtjänster. Dessutom vill kommunen säkerställa möjlighet för en eventuell framtida fortsättning av gatan norrut, vilket hade försvårats om området planlagts som kvartersmark.

Allmän plats, skydd

Längs med Sörredsvägen planläggs en remsa med allmän plats skydd. Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet för hantering av ytor för översvämning och att förhindra att utfarter kan anordnas till Sörredsvägen.

Tillstånd/Avtal/Överenskommelser

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll.

Exploateringsförvaltningen kommer att teckna ett exploateringsavtal med Skanska där Skanska bland annat får lämna exploateringsbidrag för utbyggnad av allmän plats. Detta avtal tecknas innan ett antagande av detaljplanen och dess syfte är bland annat för att säkra genomförandet av exploateringen.

Genomförandeavtal kommer tecknas med NREP AB. Genom genomförandeavtalet regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Genomförandeavtalet medför bland annat att planens genomförande

säkerställs och att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseendeutbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär genomförandeavtalet att exploatören känner till kommunens intentioner avseendeutbyggnad av allmän plats med mera.

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

Beslut om förvärv av fastigheten Kålsered 1:102 inom aktuellt planområde fattades av exploateringsnämnden 2024-06-17.

Exploateringsförvaltningens biolog har under en fältundersökning i slutet av april funnit två mindre hackspettar inom planområdet. Troligtvis finns det häckningsrevir i området som behöver utredas i detalj. Förvaltningen arbetar just nu med att utreda frågan. Resultatet av utredningen kan komma att påverka planens utformning.

Tidplan

Förväntad byggstart: 2026–2027

Färdigställande: 2030

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Projektkalkyl

Exploateringsnämnden får intäkter från försäljning av kvartersmark för industri/verksamheter och i form av exploateringsbidrag. Intäkter beräknas till cirka 290 miljoner kronor.

I samband med detaljplanens genomförande får exploateringsnämnden utgifter för markförvärv, lantmäteriatgärder, markmiljö, arkeologi, ledningsomläggningar, utbyggnad av allmän plats, kompensationsåtgärder samt dagvatten- och skyfallsåtgärder. Utgifterna beräknas till cirka 100 miljoner kronor.

Aktuell detaljplan kommer tillsammans med genomförandet av andra närliggande detaljplaner leda till Kretslopp och Vatten kommer få kostnader för att uppdatera spillvattenledningsnätet, en spillvattenpumpstation och dricksvattenledningsnätet i Sörredsvägen.

Driftskonsekvenser

Stadsmiljönämnden kommer att få utgifter för drift, se vidare nedan.

Typ av anläggning	Drift/underhåll tkr/år	Kapitalkostnader tkr/år	Totalt tkr/år
Gatuanläggning	300	1 000	1 300
Parkanläggning	14	0	14
Övrig anläggning			
Summa	314	1 000	1 314

Ekonomisk förändring

Inga större ekonomiska förändringar har gjorts sedan samrådskedet. Intäkterna bedöms

ligga kvar på samma nivå som i samrådsskedet, trots att kvartersmarken har minskats något.

Osäkerhet och risker

Då exploateringsförvaltningens biolog under en fältundersökning funnit två mindre hackspettar inom planområdet finns risk för att byggrätterna för verksamhetsmarken behöver minskas ner i omfattning vilket kommer påverka projektets inkomster.

På grund av att all kommunens mark inte är markanvisad än finns en viss osäkerhet gällande nivån på inkomsterna då priset kan skifta i och med konjunkturen.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen har medverkat i planarbetet och ställer sig positiva till genomförande av rubricerat ärende.

Förvaltningen poängterar vikten av att fortsätta utreda frågan om häckningsrevir för mindre hackspett. Då resultatet av utredningen kan få en påverkan på detaljplanens utformning med en minskning av kvartersmarken och minskade inkomster för projektet avser förvaltningen återkomma till exploateringsnämnden med beslut om genomförande innan detaljplanens antagande. Planförslaget innebär ett positivt projektnetto för exploateringsnämnden.

Synpunkter från exploateringsförvaltningen i samrådet har beaktats under planarbetet fram till och med granskning.

Kristina Lindfors
Direktör

Elisabet Gondinger
Avdelningschef projekt norr

Bilaga 1

Projektkalkyl <i>Kalkyl upprättad i 2024-års prisnivå</i>	<i>mnkr</i>
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning	275
Tomträtt (nuvärdet 10 första årens avgäld)	
Exploateringsbidrag	14
Extern finansiering (<i>stat, region etc</i>)	
Summa Projektinkomster	289
Ingående bokförda markvärden	
Myndighetsutgifter	4
Markförvärv	12
Markåtgärder	30
Gatuanläggningar	70
<i>Exploateringsfinansierade</i>	60
<i>Skattefinansierade</i>	
Parkanläggningar	0
<i>Exploateringsfinansierade</i>	
<i>Skattefinansierade</i>	
Övriga anläggningar	0
<i>Exploateringsfinansierade</i>	
<i>Skattefinansierade</i>	
Sam/medfinansiering	
Summa Projektutgifter	116
Projektnetto	173

Utbyggnad vatten & avlopp

75

Inkomster VA (*tilläggsuppgift*)

28

Bilaga 2

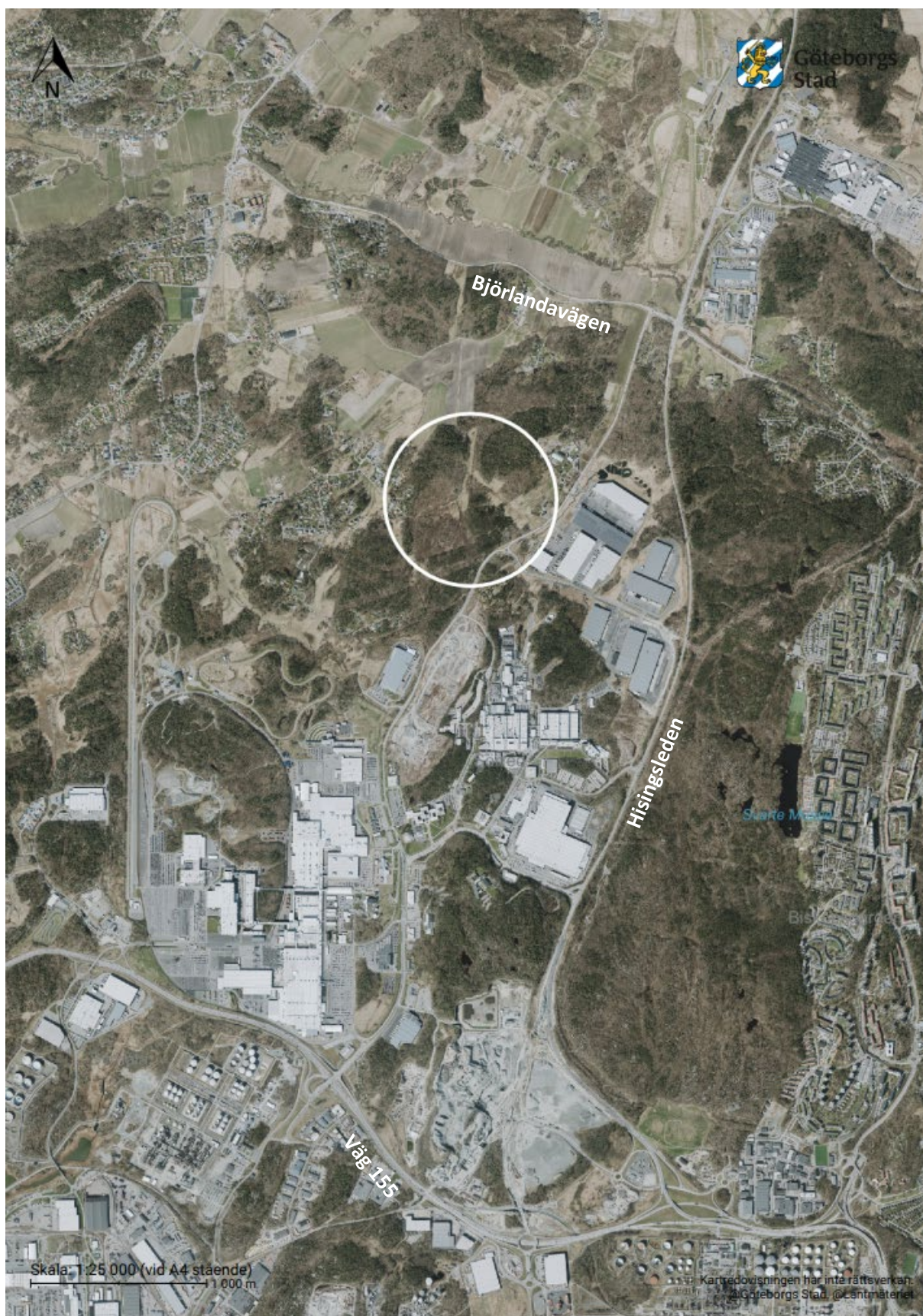
Budgetkonsekvenser/Likviditetsplanering

Budgetkonsekvenserna är upprättade i 20XX-års prisnivå mnkr	-2020	2021-2025	2026-	Totalt
Inbetalningar				
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning			275	275
Exploateringsbidrag			14	14
Extern finansiering				
Summa inbetalningar	0	0	289	289
Utbetalningar				
Mark*	1	24	17	42
Parkanläggning exploateringsfinansierad		0		0
Gatuanläggning exploateringsfinansierad		5	60	65
Övriga anläggningar		0		0
Summa utbetalningar exploateringsfinansierade invest.	1	29	77	107
Gatuanläggning skattefinansierad				0
Parkanläggning skattefinansierad				0
Summa utbetalningar skattefinansierade invest.	0	0	0	0
Totalt	-1	-29	212	182

* Myndighetsutgifter, markförvärv, markåtgärder, sam/medfinansiering

Utbetalning - VA-anläggning
taxefinansierad

Översiktskarta



Detalj-karta

