

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-01-15

Ärendenummer EXF-2023-00081

EXN 2025-02-24

Handläggare

Albertina Henriksson

Telefon: 031- 368 11 12

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

Genomförandebeslut för förslag till detaljplan för verksamheter vid Sörredsvägen inom stadsdelen Björlanda

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden godkänner genomförandebeslut för förslag till detaljplan för verksamheter vid Sörredsvägen inom stadsdelen Björlanda med ett uppskattat projekt netto för exploateringsprojektet om 187 miljoner kronor.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har tidigare översänt förslag till detaljplan för verksamheter vid Sörredsvägen inom stadsdelen Björlanda på samråd och granskning vilket exploateringsförvaltningen har tillstyrkt. Syftet med detaljplanen är att tillskapa ett nytt verksamhetsområde, för bland annat logistik, industri och lager.

Då det vid tidpunkten för granskningsyttrande fanns osäkerheter kring ett häckningsrevir för ett par mindre hackspettar och eventuell påverkan på detaljplanen utifrån hackspettens möjlighet att behålla kontinuerlig ekologisk funktion (KEF) togs inget beslut om genomförande i exploateringsnämnden. Genomförd artskyddsutredning visar att KEF kan bibehållas inom området, varför exploateringsförvaltningen bedömer att det är möjligt att ta ett genomförandebeslut.

Planförslaget innebär ett positivt projekt netto för exploateringsnämnden.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark för industri/verksamheter och i form av exploateringsbidrag. Nämnden får utgifter för markförvärv, lantmäteriatåtgärder, markmiljö, arkeologi, ledningsomläggningar, utbyggnad av allmän plats, kompensationsåtgärder samt dagvatten- och skyfallsåtgärder. Totalt sett är det ett positivt projekt netto för exploateringsnämnden. Stadsmiljöförvaltningen får ökade driftkostnader för tillkommande allmän platsmark.

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, då den

medför en exploatering av skog- och jordbruksytor. Planförslag innebär en stor negativ påverkan, men flera avvägningar i frågan har 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 även som allmän plats natur, vilket gör att de är bättre säkrade att förbli natur i framtiden.

Klimatet

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

Människan

Planförslaget möjliggör att tillgång till grönområden norr om området ökar (passage från Sörredsvägen till befintlig ridstig) men att mark som tidigare varit allmänrättsligt tillgängligt för rekreation och friluftsliv nu blir otillgänglig då den planläggs som kvartersmark.

Planförslaget innebär en negativ påverkan på området ur ekologiskt perspektiv, den negativa påverkan mildras genom kompensationsåtgärder.

Bedömning ur social dimension

De yttre gränserna för industriområdet förflyttas och 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

Ärendet

I föreliggande ärende föreslås exploateringsnämnden att godkänna genomförandebeslut för förslag till detaljplan för verksamheter vid Sörredsvägen inom stadsdelen Björlanda med ett uppskattat projekt netto för exploateringsprojektet om 187 mnkr.

Beskrivning av ärendet

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. 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.

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

Detaljplanen skickades ut på granskning av stadsbyggnadsnämnden mellan den 29 maj 2024 – 30 juni 2024. Då det vid tidpunkten för granskningsyttrande fanns osäkerheter kring ett häckningsrevir för mindre hackspett och eventuell påverkan på detaljplaneförslaget utifrån hackspettens möjlighet att behålla kontinuerlig ekologisk funktion (KEF) togs inget beslut om genomförande i exploateringsnämnden.

Under hösten 2024 har en artskyddsutredning tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen. Utredningen visar att det är möjligt att behålla KEF för mindre hackspett utan ändring av detaljplanens byggrätter.

Tidigare beslut

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 detaljpaneläggning 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

Sammanfattning av inriktningsbeslutet för stadsutvecklingsförslaget

En förenklad stadsutvecklingsidé togs fram i juni 2024. Syftet med stadsutvecklingen 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.

För att minska negativ påverkan på omgivningen har planområdet anpassats till befintliga strukturer där bland annat en gång- och ridväg har undvikts och lämnats utanför planområdet. Befintliga gångstigar som tas bort inom planområdet föreslås kompenseras och ersättas med nya stigar för att möjligheten att passera planområdet i öst-västlig riktning även i framtiden.

Sammanfattning av pågående detaljplanearbete

Övergripande

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.

Planområdet är inte tidigare planlagt.

Utformning och funktion av allmän plats

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 inte

omöjliggöra för en framtida fortsättning av gatan norrut, vilket hade försvårats av om området i stället 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.

Markanvisningen

Fastighetskontoret fick 2022-05-23 i uppdrag av fastighetsnämnden att påskynda såväl planerad detaljplanläggning som planerad markanvisning (genom jämförelseförfarande) inom trakten Låssby så att plansamråd och annonsering för markanvisning skulle kunna genomföras under 2022. Kriterierna fastställdes av fastighetsnämnden 2022-11-21 och tilldelning gjordes 2023-05-22 av exploateringsnämnden.

Den kommunalägda marken är delvis markanvisad för ändamålet livsmedelslager i enlighet med ovanstående uppdrag. Resterande kommunägd mark, planlagd som industrimark avses markanvisas efter laga kraft.

Avtal/Överenskommelser/Tillstånd

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.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och Skanska angående genomförandet av planen där bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar regleras och exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen.

Genomförandavtal kommer att tecknas med NREP AB/framtida markanvisad part. Befintliga arrenden för bete för hästar kommer att sägas upp inför genomförandet av planen. Avtal om fastighetsbildning kommer att upprättas i samband med exploaterings- samt genomförandavtalet.

Tidplan

Planen förväntas antas första kvartalet 2025. Förväntad byggstart av kvartersmark och allmän plats mark 2026-2027.

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, se bilaga 1.

Kretslopp och Vatten får utgifter för ledningsutbyggnad, dagvattendam och eventuell omgrävning av befintliga diken som dagvattnet planeras ledas ut till.

Budgetkonsekvenser

Intäkter för kommande markförsäljning samt utgifter för allmän plats och förberedelse av kvartersmark beräknas falla ut från 2026 och framåt.

Driftkonsekvenser

I tabellen anges antaganden om projektets driftkonsekvenser för stadsmiljöförvaltningen vad det gäller allmän plats:

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

Kommunala följdinvesteringar

Utöver kretslopp och vattens utbyggnad av ledningar och dagvattendammar finns inga kända behov av följdinvesteringar.

Ekonomisk förändring

Endast mindre justeringar i den ekonomiska prognosen har gjorts under planarbetet.

Osäkerhet och risker

Planen kommer sannolikt att bli överklagad av närboende, vilket har hanterats i tidplanen.

Del av kommunalmark är markanvisad till livsmedelsändamål med krav på längre hyreskontrakt som behöver tecknas innan förvärv av fastigheten kan ske, en möjlig risk att markanvisad aktör inte hittar rätt hyresgäst.

Förvaltningens bedömning

Exploateringsförvaltningen föreslår exploateringsnämnden att godkänna genomförandet av detaljplanen med ett projekt netto om 187 miljoner kronor under förutsättning att erforderliga avtal tecknas innan antagandet.

Vid detaljplanens granskning var inte påverkan på mindre hackspett till fullo utredd vilket kunde ge påverkan på detaljplanens innehåll. Frågan är nu utredd och hackspetten kan behålla kontinuerlig ekologisk funktion utan ändring av detaljplanens innehåll.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

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	26
Gatuanläggningar	60
<i>Exploateringsfinansierade</i>	<i>60</i>
<i>Skattefinansierade</i>	
Parkanläggningar	0
<i>Exploateringsfinansierade</i>	
<i>Skattefinansierade</i>	
Övriga anläggningar	0
<i>Exploateringsfinansierade</i>	
<i>Skattefinansierade</i>	
Sam/medfinansiering	
Summa Projektutgifter	102
Projektnetto	187

Bilaga 2

Budgetkonsekvenser/Likviditetsplanering

Budgetkonsekvenserna är upprättade i 20XX-års prinsnivå 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	20	21	42
Parkanläggning exploateringsfinansierad		0		0
Gatuanläggning exploateringsfinansierad			60	60
Övriga anläggningar		0		0
Summa utbetalningar exploateringsfinansierade invest.	1	20	81	102
Gatuanläggning skattefinansierad				0
Parkanläggning skattefinansierad				0
Summa utbetalningar skattefinansierade invest.	0	0	0	0
Totalt	-1	-20	208	187

* Myndighetsutgifter, markförvärv, markåtgärder, sam/medfinansiering

Utbetalning - VA-anläggning
taxefinansierad

Översiktskarta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2025-02-24. Dnr EXF-2023-00081

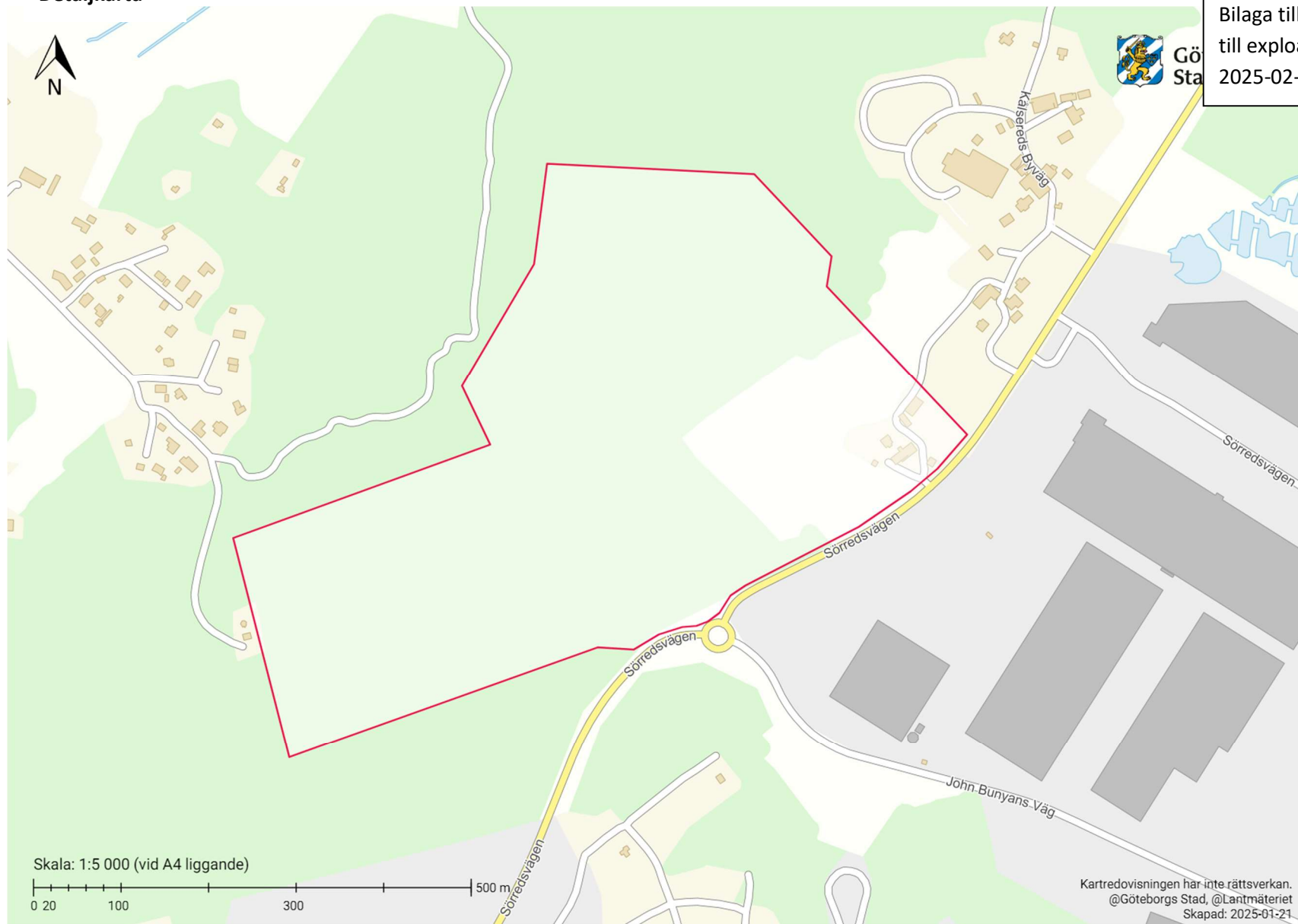


Detalj-karta



Gö
Sta

Bilaga till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2025-02-24. Dnr EXF-2023-00081



Skala: 1:5 000 (vid A4 liggande)

0 20 100 300 500 m

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet
Skapad: 2025-01-21