



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2023-08-28

Diarienummer: EXF-2023-00081

Handläggare

Ida Lundskog

Telefon: 031-368 12 92

E-post: ida.lundskog@exploatering.goteborg.se

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan – samråd för verksamheter vid Sörredsvägen (inom stadsdelen Björlanda) samt beslut om genomförande, utökat förfarande

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för verksamheter vid Sörredsvägen inom stadsdelen Björlanda under förutsättning att exploateringsförvaltningens bedömning i tjänsteutlåtandet beaktas och översänder tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som exploateringsnämndens eget yttrande.
2. Exploateringsnämnden godkänner, under förutsättning att exploateringsförvaltningens bedömning beaktas, genomförandet av exploateringen och ger förvaltningen i uppdrag att genomföra projektet.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag i samrådsskede, till detaljplan för verksamheter vid Sörredsvägen med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 29 augusti 2023.

I samband med en ansökan om planbesked för logistikverksamhet (Skanska) inleddes en dialog med dåvarande fastighetskontoret för att undersöka intresset från kommunen att få ett större område, inkluderande kommunägd mark, prövat i detaljplan. Fastighetskontoret bedömde behovet av planlagd mark för logistik och/eller industriverksamheter som stort.

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.

Del av den kommunala kvartersmarken har markanvisats. Resterande kommunal kvartersmark kommer säljas när planen vunnit laga kraft.

Planförslaget innebär ett positivt projektnetto 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, 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.

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 dragits tillbaka för att undvika påverkan på en befintlig ridstig/skog, delar av betesmarken och brynzoner. Flertalet kompensationsåtgärder kommer att utföras. Dessutom planläggs en yta som allmän plats natur vilket är ett positivt bidrag.

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).

Bedömning ur social dimension

Detaljplanen ger möjlighet för utbyggnad av industriområde/verksamhetsområde även väster om Sörredsvägen, vilket minskar barriäreffekterna mellan olika typer av områden. Samtidigt flyttas de yttre gränserna för industriområdet 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.

Bilagor

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

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

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag i samrådsskede, till detaljplan för verksamheter vid Sörredsvägen med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 29 augusti 2023. Detaljplanen upprättas med utökat planförfarande.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

2020 mottog dåvarande stadsbyggnadskontoret en planbeskedsansökan från Skanska för del av Låssby 19:10 som senare även kompletterades för att innefatta del av Låssby 3:3.

I samband med ansökan initierade Skanska en dialog med dåvarande fastighetskontoret för att undersöka intresset från kommunen att få ett större område, inkluderande kommunägd mark, prövat i detaljplan. Fastighetskontoret bedömde behovet av planlagd mark för logistik och/eller industriverksamheter som stort.

Fastighetsnämnden beslutade 2020-12-07 att ge fastighetskontoret i uppdrag att ansöka om planbesked och vid positivt planbesked beställa detaljplan.

Dåvarande trafikkontoret avstyrkte planbeskedet i förprövningsrapporten med hänvisning till att nödvändiga planeringsförutsättningar inte fanns, och ansåg att det krävdes översiktlig planering innan detaljplan kunde starta.

Datum	Tidigare beslut i EN (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

Beskrivning av området och planförhållanden

Planområdet utgörs huvudsakligen av skogs- och jordbruksmark och gränsar till Sörredsvägen i öster.

Översiktsplanen anger framtida utvecklingsområde för verksamheter såsom industri och andra anläggningar för en stor del av planområdet. Det innefattar verksamheter med omgivningspåverkan där skyddsavstånd kan krävas. För mindre delar av planområdet anger översiktsplanen användningen kust- och landsbygd där ny bebyggelse endast bör tillkomma genom enstaka lokaliseringssprövningar. Inom planområdet finns även områden där översiktsplanen anger jordbruksmark. Området omfattas inte av någon detaljplan.

Detaljplanen

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 Kålserefs

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.

Utformning och funktion

Allmän plats, gata

Området planeras ansluta till Sörredsvägen i höjd med John Bunyans väg via befintlig cirkulationsplats. 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 anpassas till nya markhöjder och möjliggör för anslutning till de nya fastigheterna. 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.

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 planlagts som kvartersmark i stället.

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

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 teckna markanvisningsavtal med intressenten pågår.

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

Avtal

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 avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär genomförandeavtalet att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera.

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

Förvaltningen för en dialog med ägaren till bostadsfastigheten Kålsred 1:102 om ett eventuellt köp av tomten. Blir det inget köp så utgår detta område från plankartan.

Tidplan

Granskning: 4 kvartalet 2023 – 1 kvartalet 2024

Antagande: 2 kvartalet 2024 – 3 kvartalet 2024

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2026-2027

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Projektkalkyl och budgetkonsekvenser

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden får intäkter från försäljning av kvartersmark för industri/verksamheter och i form av exploateringsbidrag. Intäkterna beräknas till cirka 291 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.

Stadsmiljönämnden

Stadsmiljönämnden förvaltar marken som ägs av kommunen inom planområdet (skog- och jordbruksmark). Delar av området planläggs som allmän plats gata och allmän plats natur. Drifts- och underhållskostnaderna kommer öka enligt tabellen under rubriken Driftkonsekvenser.

Kretslopp och vattennämnden

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av allmänna VA-anläggningar.

För att närmare se projektets **Projektkalkyl** och **budgetkonsekvenser**, se **Bilaga 1 och 2**.

Driftkonsekvenser

Drift- och underhållskostnader för tillkommande allmän plats är beskrivet i tabellen nedan.

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

Kommunala följdinvesteringar

Inget behov kommunala följdinvesteringar har uppdagats till följd av projektet.

Osäkerhet och risker

- Vattenfall planerar för en ny luftburen 130 kV-ledning genom planområdet. Risk för att sträckningen måste ändras så att byggrätterna får minskas i omfattning.
- Risk för att bevarandeintressen så som jordbruksmark leder till avslag eller minskad exploatering.
- De juridiska konsekvenserna av Fågeldirektivet är oklara sedan den så kallade Vålendomen. Gäller framför allt möjligheten att kompensera för fåglars förlorade habitat.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att nämndens uppdrag att tillhandahålla mark för näringslivet överväger det ianspråktagande av naturmark som sker genom planförslaget, även i de delar där översiktsplanen inte pekar ut området för verksamheter. Exploateringen kan ses som en del av ett större industri- och verksamhetsområde tillsammans med befintligt verksamhetsområde på andra sidan Sörredsvägen och övriga verksamhetsområden söderut mot hamnen.

Projektet bidrar till exploateringsnämndens uppdrag att tillskapa mark för näringslivets behov.

Projektet bidrar även till exploateringsnämndens mål om att exploateringsprojekt ska eftersträva ett positivt ekonomiskt resultat.

Projektet uppfyller ansvaret för planering och genomförande av kommunens samlade investeringar vid utbyggnad av allmän plats inom ramen för stadens exploateringsverksamhet.

Detaljplanen bidrar till trafikstrategins mål om att vara Nordens logistikcentrum genom att möjliggöra för utveckling av befintlig verksamhet vid befintlig infrastruktur.

Planen bidrar inte till Grönplanens mål men vissa bortfall av ekosystemtjänster kan kompenseras inom planområdet.

Planförslaget möjliggör att tillgång till grönområden norr om området ökar (passage från Sörredsvägen till befintlig ridstig).

Projektet visar på ett positivt nettoresultat.

Slutsats bedömning

Förvaltningen ser över lag positivt på inriktningen av föreslagen exploatering utifrån avvägningar som hittills gjorts. Konsekvenserna av avvägningarna måste dock studeras vidare. Nedan listas de viktigaste synpunkterna inför fortsatta arbeten inför granskning.

Viktigaste synpunkterna på planförslaget

Projektet behöver studera kompensationsåtgärder vidare för att kompensera för de naturvärden som påverkas i samband med exploateringen.

Inför granskning behöver det säkerställas att det finns tillräckliga ytor för dagvatten och skyfall inom allmän plats.

Till granskning av detaljplanen behöver en mikroanalys tas fram för dimensionering av cirkulationsplats. Dessutom behöver ett trafik- och utformningsförslag tas fram för allmän plats gata.

Exploateringsförvaltningen och Skanska har lämnat in en granskningsversion av varsin mobilitet- och parkeringsutredning. Utredningarna behöver färdigställas till granskning av detaljplanen.

Kristina Lindfors
Direktör Exploateringsförvaltningen

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Bilaga 1

Projektkalkyl	
<i>Kalkyl upprättad i 20XX-års prisnivå</i>	<i>mnkr</i>
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning	275
Tomträtt (nuvärdet 10 första årens avgäld)	
Exploateringsbidrag	13
Extern finansiering (stat, region etc)	3
Summa Projektinkomster	291
Ingående bokförda markvärden	
Myndighetsutgifter	4
Markförvärv	10
Markåtgärder	17
Gatuanläggningar	60
<i>Exploateringsfinansierade</i>	<i>60</i>
<i>Skattefinansierade</i>	<i>0</i>
Parkanläggningar	10
<i>Exploateringsfinansierade</i>	<i>10</i>
<i>Skattefinansierade</i>	<i>0</i>
Övriga anläggningar	0
<i>Exploateringsfinansierade</i>	
<i>Skattefinansierade</i>	
Sam/medfinansiering	
Summa Projektutgifter	100
Projektnetto	191

Utbyggnad vatten & avlopp	25
Inkomster VA (tilläggsuppgift)	27

Bilaga 2

Budgetkonsekvenser/Likviditetsplanering

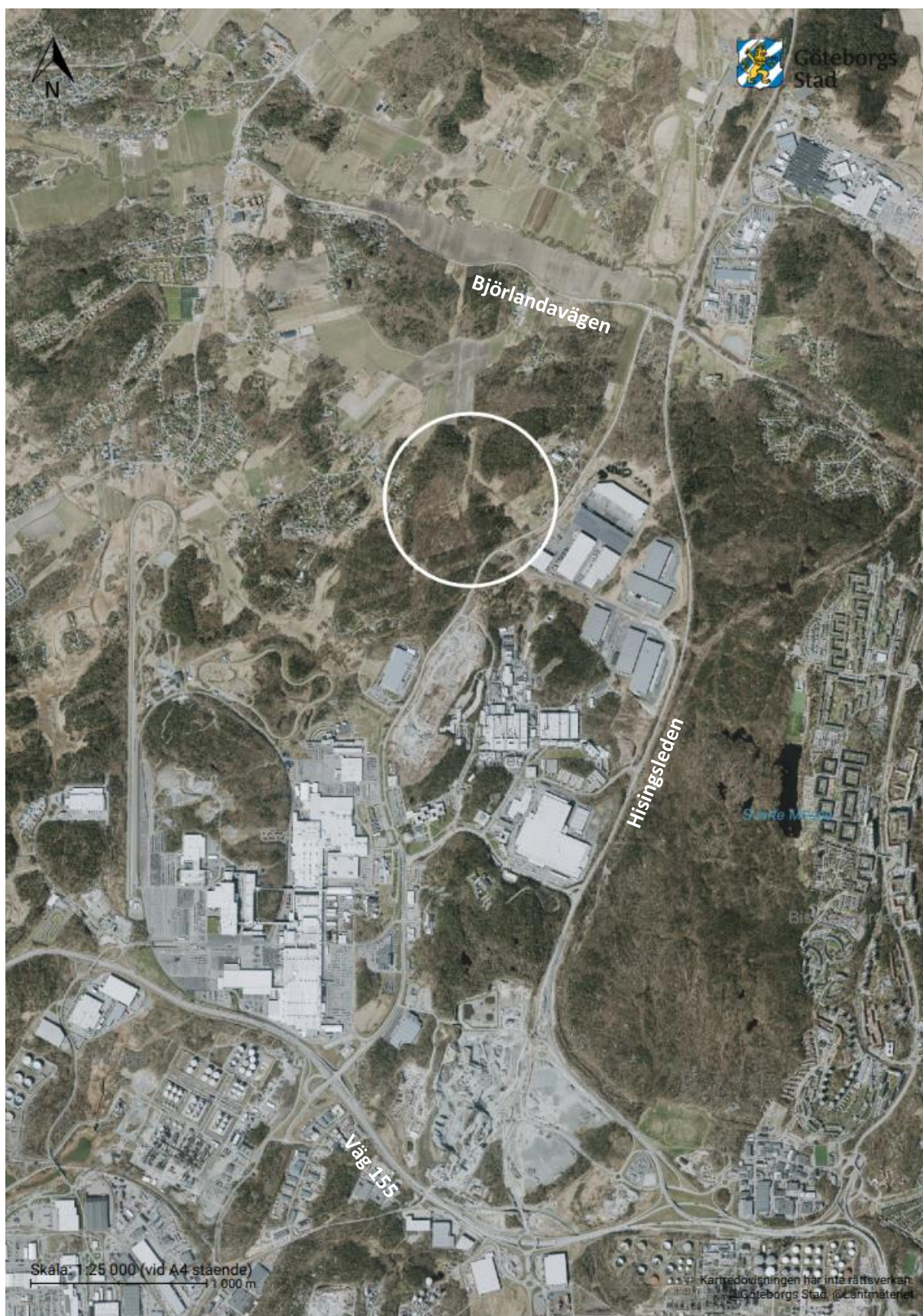
Budgetkonsekvenserna är upprättade i 2023-års prisnivå mnkr	-2022	2023-2027	2028-	Totalt
Inbetalningar				
Markförsäljning inkl gatukostnadsersättning			275	275
Exploateringsbidrag		5		5
Extern finansiering		7	5	12
Summa inbetalningar	0	12	280	292
Utbetalningar				
Mark*	1	24	1	26
Parkanläggning exploateringsfinansierad		5		5
Gatuanläggning exploateringsfinansierad		55	5	60
Övriga anläggningar		10		10
Summa utbetalningar exploateringsfinansierade invest.	1	94	6	101
Gatuanläggning skattefinansierad				0
Parkanläggning skattefinansierad				0
Summa utbetalningar skattefinansierade invest.	0	0	0	0
Totalt	-1	-82	274	191

* Myndighetsutgifter, markförvärv, markåtgärder, sam/medfinansiering

Utbetalning - VA-anläggning
taxefinansierad

0

Översiktskarta



Detalj-karta

