



### Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-02-28

SBN 2025-03-25

Diarienummer SBF-2023-00441

(LIS diarienummer 1003/21)

Handläggare

Linus Sandberg

Telefon: 031-368 18 03

E-post: [linus.sandberg@stadsbyggnad.goteborg.se](mailto:linus.sandberg@stadsbyggnad.goteborg.se)

## Tillstyrkande av detaljplan för verksamheter vid Sörredsvägen inom stadsdelen Björlanda

### Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Tillstyrka förslag till detaljplan för verksamheter vid Sörredsvägen inom stadsdelen Björlanda, upprättad den 28 februari 2025
2. Översända förslag till detaljplan för verksamheter vid Sörredsvägen inom stadsdelen Björlanda, upprättad den 28 februari 2025, till kommunfullmäktige för beslut om antagande

### Sammanfattning

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. Huvudintressenter bakom planläggningen är Göteborg Stad och Skanska Fastigheter Göteborg AB som avser utveckla området med inriktning på lager och logistik.

Planområdet är beläget vid Sörredsvägen i höjd med Kålsederes Industriområde på Hisingen cirka 8 kilometer nordväst om Göteborgs centrum och cirka 5 kilometer norr om Göteborgs hamn. Närmaste bebyggelse utgörs av ett mindre antal bostadshus nordväst och nordöst om planområdet samt verksamheter med inriktning lager och logistik öster om planområdet.

Planområdet är, med undantag av en bostadsfastighet i den östra delen av planområdet, obebyggt och består av öppna ytor i form av betesmark, skog med varierande förhållanden samt ett antal uppstickande kullar/berg som i varierande grad är bevuxna.

Inom kommunen finns en mycket hög efterfrågan på ny verksamhetsmark och staden har i nuläget svårt att tillhandahålla sådan mark. Bedömningen är att föreslagen detaljplan är belägen på en strategiskt fördelaktig plats då området ligger i direkt anslutning till utbyggd infrastruktur och primärled för farligt gods samt i nära anslutning till större industri- och verksamhetsområden på Hisingen. Detaljplanen överensstämmer i huvudsak med gällande översiktsplan som anger framtida utvecklingsområde för verksamheter såsom industri och andra anläggningar för en stor del av planområdet.

Inkomna synpunkter från samrådet och granskningen berör i huvudsak frågor kopplade till påverkan på natur och möjligheter för rekreation, frågor kopplade till störningar och risker som buller, trafik och översvåmningsfrågor samt frågor kopplade till förändrad markanvändning och landskapsbild. Sedan samrådet har ytterligare utredningar tagits fram och markanvändning inom planområdet har delvis ändrats från kvartersmark för industri och verksamheter till allmän plats natur. Även gatans läge har justerats något västerut för att uppnå en mer ändamålsenlig bebyggelsestruktur. I övrigt har mindre korrigeringar av planbestämmelser gjorts. Sedan granskningen har endast redaktionella ändringar samt förtydliganden gjorts i plankartan, planbeskrivningen och den tillhörande miljökonsekvensbeskrivningen. Även fördjupade utredningar gällande geoteknik och artskyddsfrågor har tagits fram för att svara upp till kvarstående synpunkter från granskningen.

Den samlade bedömningen ur miljökonsekvensbeskrivningen är att planförslaget inte medför några stora miljökonsekvenser i förhållande till nollalternativet. Naturmiljö påverkas mest av planerad exploatering och för denna miljöaspekt bedöms planförslaget medföra måttligt negativa konsekvenser.

### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Exploateringsförvaltningen bedömer att detaljplanen kommer att generera ett ekonomiskt finansieringsöverskott som beräknas uppgå till cirka 187 mnr.

Exploateringsnämnden får utgifter bestående av bland annat byggnation av allmän plats gata, allmän plats natur, skyfallsåtgärder, undersökningar, kompensationsåtgärder, lantmäteriatgärder samt fastighetsbildning som bedöms uppgå till cirka 102 mnr.

Exploateringsnämnden får inkomster bestående av markförsäljning och exploateringsbidrag. Projektets inkomster bedöms uppgå till cirka 289 mnr.

Exploateringsnämnden får minskade intäkter för arrendet som sägs upp till följd av exploateringen.

Stadsmiljönämnden får ökade kostnader för driften av ny allmän plats GATA, NATUR och SKYDD.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av allmänna VA-anläggningar.

Kretslopp och vattennämnden får utgifter för utbyggnad av allmänna VA-anläggningar.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

Den sammantagna bedömningen i miljökonsekvensbeskrivningen är att detaljplanen medför en ytterligare fragmentering av den lokala naturmiljön och en måttlig försämring av ekologiska funktioner och samband lokalt vilket bedöms medföra måttligt negativa effekter. Känsligheten av områdets utpekade naturvärdesobjekt bedöms vara liten till måttlig baserat på bedömningsgrunderna. Då stora delar av biotoper med påtagliga naturvärden exploateras, häckningsmiljöer för fåglar försvinner samt att nattaktiva arter kan få minskat livsutrymme lokalt är den sammantagna bedömningen att ett genomförande av detaljplanen medför måttligt negativ konsekvens för den biologiska mångfalden. Om skyddsåtgärder och kompensationsåtgärder vidtas finns potential till minskad negativ effekt på naturmiljön.

Göteborgs tre övergripande miljömål relaterar till de nationella miljökvalitetsmålen och liksom för dessa bedöms aktuell detaljplan ha en begränsad påverkan på uppfyllelse av målen.

Planområdets gränser har anpassats i nordöst för att minska ingreppet i det dike som sträcker sig i nord-sydlig riktning. Plangränsen har även anpassats i nordväst gentemot ridvägen vilket medför att brynmiljöer sparas längs med planområdets nordvästra gräns. Mellan samråd och granskning av detaljplanen har allmän plats i nordvästra delen av planområdet utökats från cirka 11 000 m<sup>2</sup> till cirka 26 000 m<sup>2</sup>, med syfte att bland annat bibehålla brynzonen mellan jordbruksmark och industrimark. Planområdet har också anpassats i öster vilket innebär att cirka 300 meter stenmur samt 1,4 hektar betesmark sparas åt sydöst.

Vid 2021 års inventeringar i det närliggande området (COWI, 2022) påträffades rödlistade fågelarter i form av svartvit flugsnappare (NT), gulsparv (NT), grönsångare (NT), stare (VU) och entita (NT). I rapporten, framtagen av Tyréns 2022, framgår det att samtliga dessa arter har stora nationella och regionala populationer, och deras bevarandestatus bedöms inte påverkas vid en eventuell exploatering av området. Fågelarterna bedöms kunna hitta alternativa habitat i närområdet, särskilt norr om det aktuella området där det finns gott om lämpliga miljöer i det halvöppna landskapet (Tyréns 2022).

Sedan granskningen har en artskyddsutredning för mindre hackspett utförts för att bedöma om förlust av naturmark inom planområdet kan påverka artens bevarandestatus. Den samlade bedömningen för det primära utredningsområdet är att kvarvarande livsmiljöer tillsammans med måttlig fragmentering av dessa gör att områdets kontinuerliga ekologiska funktion bibehålls. Så länge generell hänsyn genom att undvika avverkning under mindre hackspetts häckningsperiod, 1 april – 31 augusti, tas i samband med exploateringen samt att kvarvarande biotoper utanför planområdet som är klassade som mycket lämpliga eller lämpliga för mindre hackspett förblir intakta, riskerar inte detaljplanens genomförande att förbuden i artskyddsförordningen aktualiseras.

Sedan granskningen har även en kompletterande biotopkartering riktad mot hasselsnok utförts och beskrivs i miljökonsekvensbeskrivningen. Kartering av livsmiljöer för hasselsnok visade att det finns några områden inom och runt planområdet som kan utgöra födosöksmiljöer. Det hittades inga tydliga tecken på lämpliga områden för övervintring eller reproduktion, men i födosöksområdena finns viss potential även för övervintring. Delar av dessa områden försvinner vid genomförande av detaljplanen. Området med viss funktion som spridningsstråk försvinner. Stor andel av lämpliga födosöksområden i direkt närhet till planområdet blir kvar och det kommer skapas nya brynmiljöer som skulle kunna utgöra nya spridningsstråk, även om ny bebyggelse riskerar att skugga. Genom att följa tidsrestriktioner för markarbeten runt potentiella övervintringsplatser för hasselsnok aktualiseras inte förbuden i artskyddsförordningen. Vid genomförande av detaljplanen finns potential för att skapa mer gynnsamma förutsättningar för hasselsnoken än idag. Om planerade kompensationsåtgärder för förlust av småvatten och stenmurar utformas med hasselsnokens behov i åtanke skulle dessa åtgärder kunna bidra till lämpliga livsmiljöer för hasselsnok.

Detaljplanen ligger i direkt anslutning till utbyggd infrastruktur och primärled för farligt gods samt i nära anslutning till större industri- och verksamhetsområden på Hisingen.

Genom att dra nytta av redan utbyggd infrastruktur och koncentrera störande verksamheter blir omgivningspåverkan mindre jämfört med att sprida ut dem. Bedömningen är att föreslagen detaljplan är belägen på en strategiskt fördelaktig plats och att den ekologiska negativa påverkan som detaljplanen medför är motiverad.

### **Bedömning ur social dimension**

En socialkonsekvensanalys och en barnkonsekvensanalys har genomförts under arbetet med framtagandet av samrådshandlingarna. Analysen har fokuserat på en sammanställning av de sociala aspekterna. Planen bedömdes ha social komplexitetsnivå 2 och steg ett, inventering, och steg två, målformulering, har genomförts gemensamt av representanter från olika förvaltningar och med inspel från verksamma i närområdet.

Nulägesanalysens resultat har haft inverkan på detaljplanens avgränsning då analysen har belyst behov av anpassning och respektavstånd mellan tänkt exploatering och närbelägna bostäder. Planområdet har avgränsats i nordöst och väst för att hålla sig på ett godtagbart avstånd till befintliga bostäder. I östra delen av planområdet är en bostadsfastighet belägen som sedan granskningen är inköpt av kommunen och föreslås rivas. Beslut om detta har fattats i exploateringsnämnden.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. Detaljplanen innebär att natur- och jordbruksmark tas i anspråk för industri- och verksamhetsmark. Planförslaget innebär en viss försämring ur ett barnperspektiv när lek- och rekreationsmiljöer försvinner. Mellan samråd och granskning utökades naturområdet inom detaljplanen från cirka 11 000 m<sup>2</sup> till cirka 26 000 m<sup>2</sup>. För att minska negativ påverkan har planområdet anpassats till befintlig struktur i området där en gång- och ridväg har lämnats utanför planområdet och därmed har undvikits. Ett bevarande av vägen bedöms bibehålla barn- och ungdomars möjlighet att ur trafiksäkerhetssynpunkt kunna röra sig tryggt mellan bostadsområden väster och norr om planområdet. Gångstigar som tas bort inom planområdet föreslås också kompenseras och ersättas med nya stigar för att möjligheten till att passera planområdet i öst-västlig riktigt längs Sörredsvägen ska vara möjlig även i framtiden. Den föreslagna vägen genom verksamhetsområdet ger även möjlighet att i framtiden kunna ta sig på ett trafiksäkert sätt norrifrån via en ny gång- och cykelväg till stadens övriga gång- och cykelvägnät utmed Sörredsvägen och John Bunyans Väg.

### **Bilagor**

#### **Planhandlingar**

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

#### **Övriga handlingar**

3. Grundkarta
4. Illustrationsritning
5. Samrådsredogörelse
6. Granskningsutlåtande
7. Fastighetsförteckning
8. Byggnadsnämndens och Stadsbyggnadsnämndens tidigare fattade beslut

## Utredningar

### 9. Miljökonsekvensbeskrivning

## Ärendet

Tillstyrka förslag till detaljplan för verksamheter vid Sörredsvägen inom stadsdelen Björlanda samt översända förslaget till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

## Beskrivning av ärendet

### Planförslaget

Planområdet ligger vid Sörredsvägen inom stadsdelen Björlanda. Syftet med planen 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. Planförslaget ger möjlighet för byggande av logistik-, lager- och industribyggnader samt tillfartsvägar och utrymmen för dagvatten- och skyfallshantering på kvartersmark. Planen medger 100 000 – 120 000 kvm verksamheter/industri. Detaljplanen ger även möjlighet för utbyggnad av en ny väg med gång- och cykelväg samt mindre naturområden på allmän plats.

De viktigaste stadsbyggnadsidéerna i förslaget är att tillskapa ett sammanhängande industri- och verksamhetsområde där ändamålsenliga byggnader för industri, logistik och lager med tillhörande lastgårdar kan uppföras. Transporter lokaliseras centralt i området med en gemensam in- och utfart till Sörredsvägen. Utrymmen för omhändertagande av både dagvatten samt skyfall hanteras i huvudsak längs befintliga diken och stråk som utgör naturliga flödesvägar och lågpunkter.

Detaljplanen överensstämmer i huvudsak med Göteborgs Stads översiktsplan 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 där ny bebyggelse endast bör tillkomma genom enstaka lokaliseringsprövningar. 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 väsentligt samhällsintresse för Göteborg Stad och i detta fall väger tyngre än den jordbruksmark/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 för att få till en ändamålsenlig struktur i området, dra nytta av redan utbyggd infrastruktur samt koncentrera verksamheter i stället för att sprida ut dem, vilket skulle ge större omgivningspåverkan. Ytan är heller inte lämplig att utveckla med annat ändamål då området är utsatt för trafikbuller och risker med anledning av att farligt gods transporteras på Sörredsvägen.

Vid stadsbyggnadsnämndens sammanträde 2024-12-17 fattades beslut om att genomföra samråd om ändring av översiktsplan för Göteborg. Förslaget till ändring av översiktsplanen omfattar bland annat Tematiska tillägg för jordbruksmark och

livsmedelsförsörjning som syftar till att visa hur jordbruksmarken ska användas och prioriteras i förhållande till andra samhällsintressen för att långsiktigt stärka livsmedelsförsörjningen i Göteborg. I förslaget slås det fast att det är av väsentligt samhällsintresse att utveckla industri och företag i översiktsplanens utpekade områden för verksamheter samt att jordbruksmark i dessa geografier får ianspråktagas för exploatering givet att det inte finns andra skydd som hindrar exploatering, till exempel natur- eller kulturmiljöskydd. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att samrådsförslaget till ändring om översiktsplan är till stöd för detaljplanen då merparten av jordbruksmarken inom planområdet är utpekad i översiktsplanen för verksamheter. Mindre delar av jordbruksmarken inom planområdet är utpekade i översiktsplanen för kust- och landsbygd - där förslaget till ändring om översiktsplanen föreslås att jordbruksmarken ska värnas. Denna jordbruksmark är dock fragmenterad redan idag och ligger som en markremsa mellan större ytor där översiktsplanen anger användningen verksamheter. En avvikelse från översiktsplanen motiveras här fortsatt med att det nya verksamhetsområdet ska kunna kopplas ihop med det befintliga verksamhetsområdet öster om Sörredsvägen för att få till en ändamålsenlig struktur i området, dra nytta av redan utbyggd infrastruktur samt koncentrera verksamheter i stället för att sprida ut dem, vilket skulle ge större omgivningspåverkan.

Planområdet är inte tidigare planlagt.

Övrigt material i ärendet går att läsa på [www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

### **Bakgrund och förändringar efter granskning**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2024-05-21 att låta granska detaljplan för verksamheter vid Sörredsvägen inom stadsdelen Björlanda. Granskning har hållits under tiden 2024-05-29 – 2024-06-30. Förslaget till detaljplan har under granskningstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20 till och med fredag 31 maj. Därefter flyttade utställningen till Stadsbiblioteket, Götaplatsen 3.

Under granskningen inkom 54 yttranden varav cirka 35 var från privatpersoner. Inkomna synpunkter från granskningen berör i huvudsak frågor kopplade till påverkan på natur och möjligheter för rekreation, frågor kopplade till störningar och risker som buller, trafik och översvämningsfrågor samt frågor kopplade till förändrad markanvändning och landskapsbild. Synpunkter från granskningen och förvaltningens kommentarer har sammanställts i ett granskningsutlåtande upprättat 2025-02-28.

Planförslaget har inte ändrats efter granskningen. Ändringar i planhandlingarna är av redaktionell art och rör framför allt förtydliganden i planbeskrivningen och miljökonsekvensbeskrivningen. I övrigt har fördjupade utredningar gällande geoteknik och artskyddsfrågor har tagits fram för att hantera kvarstående synpunkter från granskningen.

### **Ärendets handläggning**

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med utökat planförfarande och antas av kommunfullmäktige.

Stadsbyggnadsnämnden och Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2021-09-24 att uppdra åt förvaltningen att upprätta detaljplan

SBN 2023-06-20 att genomföra samråd om detaljplanen

SBN 2024-05-21 att låta granska detaljplanen

### **Miljöpåverkan**

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behövs för aktuellt planförslag. Ett särskilt beslut i frågan om betydande miljöpåverkan togs den 31 augusti 2022. Ett avgränsningssamråd har därefter genomförts med länsstyrelsen i augusti 2022. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning i sitt yttrande som inkom i oktober 2022.

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram och bilagts handlingarna. Följande miljöaspekter har studerats i den framtagna miljökonsekvensbeskrivningen; Kulturmiljö, Naturmiljö, Förorenad mark, Yt- och grundvatten, Risk och säkerhet, Buller samt Luft. Den samlade bedömningen ur miljökonsekvensbeskrivningen är att planförslaget inte medför några stora miljökonsekvenser i förhållande till nollalternativet. Naturmiljö påverkas mest av planerad exploatering och för denna miljöaspekt bedöms planförslaget medföra måttligt negativa konsekvenser.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning**

Detaljplanen överensstämmer i huvudsak med gällande översiktsplan som anger framtida utvecklingsområde för verksamheter såsom industri och andra anläggningar för en stor del av planområdet. I några områden avviker detaljplanen från översiktsplanen. Den övervägande bedömningen är att stadens intresse av ett nytt verksamhetsområde – i ett strategiskt fördelaktigt läge samt i närhet till befintliga verksamhetsområden och till redan utbyggd infrastruktur – väger tyngre än andra intressen i området då detaljplanen skapar möjlighet för ett utökat näringsliv och en rad nya arbetstillfällen i staden. Vidare handlar det om att koncentrera verksamheter i stället för att sprida ut dem, vilket skulle ge större omgivningspåverkan.

Planområdet 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.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. Detaljplanen innebär att natur- och jordbruksmark tas i anspråk för industri- och verksamhetsmark. Planförslaget innebär en viss försämring ur ett barnperspektiv när lek- och rekreationsmiljöer försvinner. För att minska negativ påverkan har planområdet anpassats till befintlig struktur i området där en gång- och ridväg har lämnats utanför planområdet och därmed har undvikits. Ett bevarande av vägen bedöms bibehålla barn- och ungdomars möjlighet att ur trafiksäkerhetssynpunkt kunna röra sig tryggt mellan bostadsområden väster och norr om planområdet. Gångstigar som tas bort inom planområdet föreslås också kompenseras och ersättas med nya stigar för att möjligheten

till att passera planområdet i öst-västlig riktigt längs Sörredsvägen ska vara möjlig även i framtiden. Den föreslagna vägen genom verksamhetsområdet ger även möjlighet att i framtiden kunna ta sig på ett trafiksäkert sätt norrifrån via en ny gång- och cykelväg till stadens övriga gång- och cykelvägnät utmed Sörredsvägen och John Bunyans Väg.

De viktigaste synpunkterna, som inkommit under samråds- och granskningstiden är kopplade till påverkan på natur och möjligheter för rekreation, frågor kopplade till störningar och risker som buller, trafik och översvämningsfrågor samt frågor kopplade till förändrad markanvändning och landskapsbild. Miljö- och klimatnämnden avstyrker fortsatt planarbete med hänsyn till att man vill ta jordbruks- och betesmark i anspråk. Nämnden vill att man i stället ser över möjligheter till förtätning inom redan befintliga industriområden. Från samrådet och granskningen finns kvarstående erinringar gällande samtliga frågor enligt ovan då planförslagets innehåll fortsatt syftar till att tillskapa ett nytt verksamhetsområde, för bland annat logistik, industri och lager.

Förvaltningen bedömer att föreslagna ändringar är av redaktionell art och att detaljplanen kan antas. Sedan granskningen har endast redaktionella ändringar samt förtydliganden gjorts i planhandlingarna och den tillhörande miljökonsekvensbeskrivningen. Även fördjupade utredningar gällande geoteknik och artskyddsfrågor har tagits fram för att svara upp till kvarstående synpunkter från granskningen.

## **Stadsbyggnadsförvaltningen**

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan