



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2020-03-04

Diarienummer 0709/17

Handläggare

Trine Lise Andresen

Telefon:031-365 5961

E-post: trine.lise.andresen@ponf.goteborg.se

Yttrande till byggnadsnämnden över förslag till detaljplan för verksamheter vid Östergärde industriväg inom stadsdelen Lundby

Förslag till beslut

Park- och naturnämnden översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till byggnadsnämnden.

Park- och naturnämnden beslutar justera paragrafen omedelbart.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra markanvändning för industri och kontor med utökad bygg rätt. Detaljplanen innebär att nuvarande markanvändning enligt detaljplan ändras från handel och kontor till industri och kontor. Exploatören avser att uppföra byggnader avsedda för exempelvis småindustri, lager och/eller kontor.

Planområdet ligger inom Östergärde industriområde, med befintliga verksamheter i ett större bebyggelseområde precis norr om planområdet. Området ligger centralt i Hisingens gröna kil, och angränsar till mark som förvaltas av park och naturnämnden i norr, väster och söder. Strax söder om planområdet rinner Osbäcken, som har viktiga naturvärden.

Förvaltningen bedömer att planförslaget i mycket liten utsträckning tar hänsyn till omgivande naturvärden. Planförslaget riskerar att påverka Osbäcken och omgivningen negativt.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planförslaget innebär att park och naturnämnden förlorar en mindre areal mark i form av ett dike mellan Östergärde Industriväg och planområdet. Förvaltningskostnaden för marken är obefintlig, och förvaltningen har därför inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Planområdet ligger centralt i Hisingens gröna kil som går i östvästlig riktning från kusten, in till norra Biskopsgården och södra Tuve. Pågående markanvändning enligt gällande översiktsplan är jordbruk samt område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap. Rekommendationen i översiktsplanen är att ändra

eller förnya planer kontinuerligt allteftersom förändrad markanvändning aktualiseras. Särskild hänsyn ska tas till närområdenas värden.

Osbäcken som rinner direkt söder om planområdet omfattas av strandskydd, men planområdet omfattas inte trots att det ligger inom 100 meters avstånd från bäcken.

I Osbäcken finns population av havsvandrande öring samt Källkvicklöpande som Göteborgs Stad har som ansvarsart. Ansvarsarter är arter som Göteborgs Stad har ett extra ansvar för. Detta för att är hotade och värdefulla och har en relativt stor andel av sina populationer och utbredningsområden i Göteborg. Dessa ansvarsarter ska staden prioritera i sitt arbete.

Eftersom planområdet ligger inom område som normalt omfattas av strandskydd, borde extra hänsyn till Osbäcken tas i planen för att säkra att ekologiska värden bevaras.

Planförslaget bidrar i mycket liten utsträckning till att stärka omgivningens gröna värden och att skydda dessa i enlighet med rekommendationen i översiktsplanen.

Enligt förvaltningens databaser finns en stenmur inom planområdet. Stenmurar i kulturlandskap kan omfattas av generellt biotopskydd. Planförslaget saknar bedömning av denna stenmur.

Bedömning ur social dimension

Planförslaget kan bidra till fler arbetsplatser i stadsdelen.

Förvaltningen bedömer att planförslaget inte bidrar till att stödja Grönstrategins sociala mål. Detta trots att planområdet ligger centralt i ett område som utpekats som ett viktigt grönt stråk där översiktsplanen uttrycker att dessa värden ska beaktas.

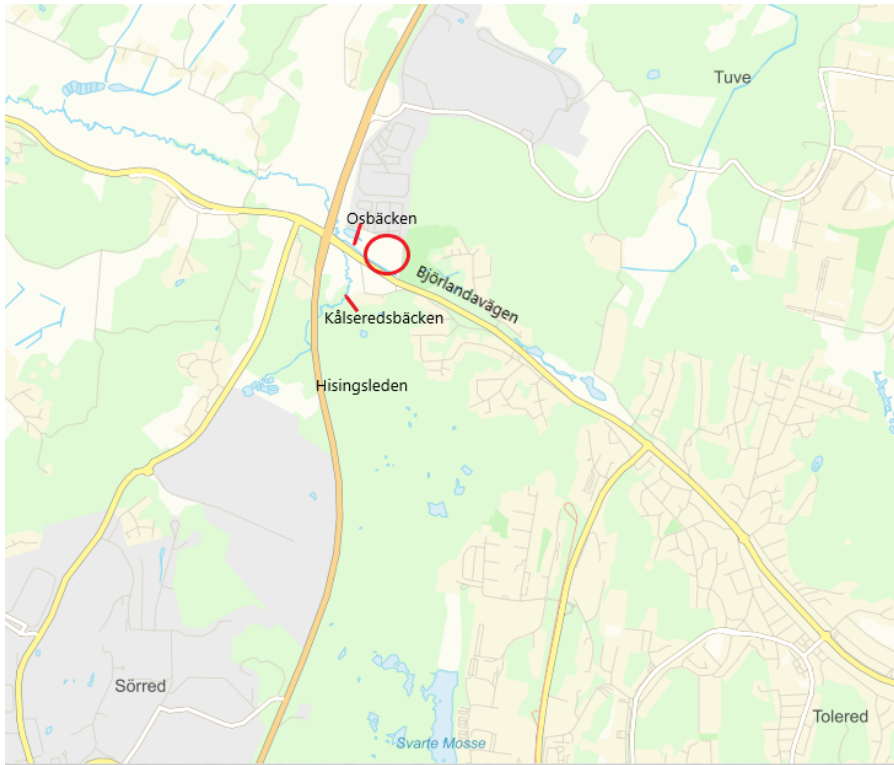
Ärendet

Byggnadsnämnden har gett park- och naturnämnden möjlighet att lämna synpunkter på förslag till detaljplan för verksamheter vid Östergärde Industriväg inom stadsdelen Lundby. Yttrandet ska lämnas senast 2020-03-23.

Klickbar länk till planförslaget: [Detaljplan för verksamheter vid Östergärde Industriväg](#)

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra markanvändning för industri och kontor med utökad byggrätt. Detaljplanen innebär att nuvarande markanvändning enligt detaljplan ändras från handel och kontor till industri och kontor. Exploatören avser att uppföra byggnader avsedda för exempelvis småindustri, lager och/eller kontor.



Karta som visar planområdets läge vid korsningen mellan Björlandavägen och Hisingsleden. Planområdet visas med röd ring.

Planområdet är beläget vid Östergårde Industriväg, strax öster om korsningen mellan Hisingsleden och Björlandavägen cirka 7,2 kilometer nordväst om Göteborgs centrum.

Planområdet är beläget i en grön kil, som går i östvästlig riktning från kusten, in till norra Biskopsgården och södra Tuve. Väster om Hisingsleden och söder om Björlandavägen präglas landskapet av jordbruksmark och beteshagar.

Park och naturnämnden förvaltar mark i anslutning till planområdet i norr, väster och söder samt en liten remsa i öster som kommer att övergå till kvartersmark.

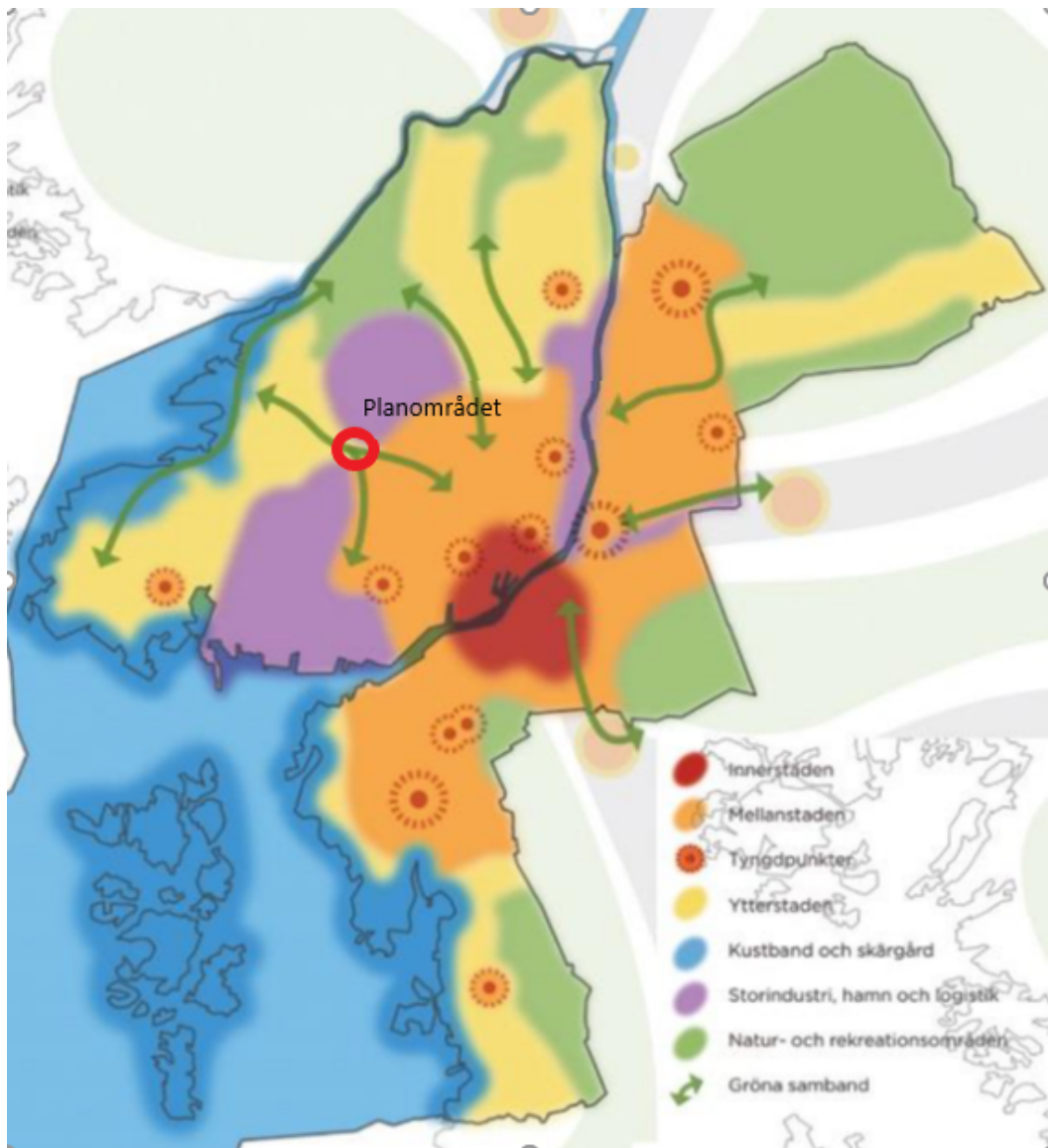
I anslutning till planområdet finns öppen naturmark med gräsytor och våtmarksbiotoper. Området skärmas av mot söder av tät trädrida mot Osbäcken.

Osbäcken gick tidigare norr om planområdet, men har grävts om och den gamla bäckfåran utgör en naturlig lågpunkt i närområdet som står i förbindelse med en reningsdamm nordväst om planområdet.

Osbäcken omfattas av strandskydd, men planområdet omfattas inte av detta trots att det ligger inom 100 meter från bäcken. Pågående markanvändning, enligt gällande översiktsplan, är jordbruk samt område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap.

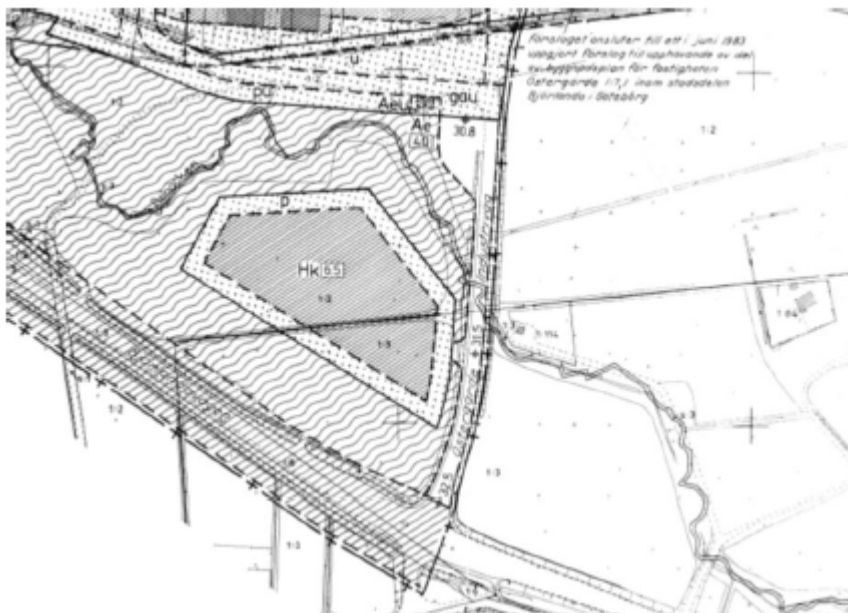
Rekommendationen i översiktsplanen är att ändra eller förnya planer kontinuerligt allteftersom förändrad markanvändning aktualiseras. Särskild hänsyn ska tas till närområdenas värden.

Enligt stadens Grönstrategi ska gröna stråk som knyter samman natur- och rekreationsområden värnas och utvecklas. Ny bebyggelse och infrastruktur som angränsar till naturområden ska utformas med hänsyn till naturvärdena.



Planområdets läge finns inom röd ring. De gröna pilarna visar "gröna samband" i pågående översiktsplanearbetes strategi.

Gällande detaljplan vann laga kraft 1986 och tog hänsyn till övergripande planer genom en bestämmelse där plantering ska ordnas i syfte att ge bebyggelsen en inramning av växtlighet:



Utsnitt från gällande detaljplan som vann laga kraft 1986

Förvaltningens bedömning

Inledning – helhetsbedömning

Förvaltningens helhetsbedömning är att planförslaget inte tar tillräcklig hänsyn till omgivande naturvärden. Förvaltningen bedömer också att den inte bidrar till att uppnå stadens miljömål, målen i stadens översiktsplan eller i Stadens Grönstrategi trots att den ligger i ett viktigt område för stadens övergripande grönstruktur.

Viktigaste synpunkterna på planförslaget utifrån våra styrdokument

Stadens översiktsplan och Grönstrategin

Förvaltningen bedömer att planförslaget inte tar hänsyn till naturvärden i närområdet på ett tillfredsställande vis. Detaljplanen är belägen centralt i Hisingens gröna kil och för att detaljplanen ska kunna bidra till att stärka denna grönkil borde planförslaget innehålla högre krav avseende hänsyn till ekologiska värden.

I planbeskrivningen uppges att grönytefaktor 0,15 ska uppnås, vilket är standardvärdet för industriområden. Med tanke på planområdets lokalitet borde grönytefaktorn i detta fallet vara högre än så.

Stadens miljö kvalitetsmål

Två av stadens tolv miljö kvalitetsmål är *Levande sjöar och vattendrag* samt *Ett rikt växt och djurliv*. Osbacken ligger i direkt anslutning till planområdet och strandskydd skulle normalt sett ha omfattat en stor del av planområdet. Förvaltningen bedömer därför att det är nödvändigt att planförslaget tar större hänsyn till naturmiljön för att bidra till

miljökvalitetsmålen och kompensera för strandskyddet. Osbäckens naturvärden riskerar att försämrans om hänsyn inte tas till detta i planförslaget.

Synpunkter på planförslaget utifrån aspekten genomförbarhet/byggbarhet

Medskick till den fortsatta processen

I ett genomförandeskede är det i detta fall av yttersta vikt att Osbäcken och bäckens omgivning inte påverkas negativt. Detta gäller såväl geologi som vattenkvalitet, vegetation och djurliv.

På illustrationsritningen syns träd inritade som exempel på grönska. Träden i planförslagets södra del är placerade där förvaltningen Kretslopp och vatten föreslår ett makadamdike. Detta är svårt att kombinera med plantering av träd. De föreslagna trädens placering är också allt för nära den nya byggnadens fasad vilket inte kommer att fungera varken för träden eller byggnaden. På den här platsen är träd och annan vegetation extra viktig på grund av närheten till Osbäcken. Förvaltningen bedömer dock att den yta som på plankartan är avsatt som prickmark, och därmed ej får bebyggas, inte är tillräckligt bred för att kunna innehålla träd så som förslaget visar.

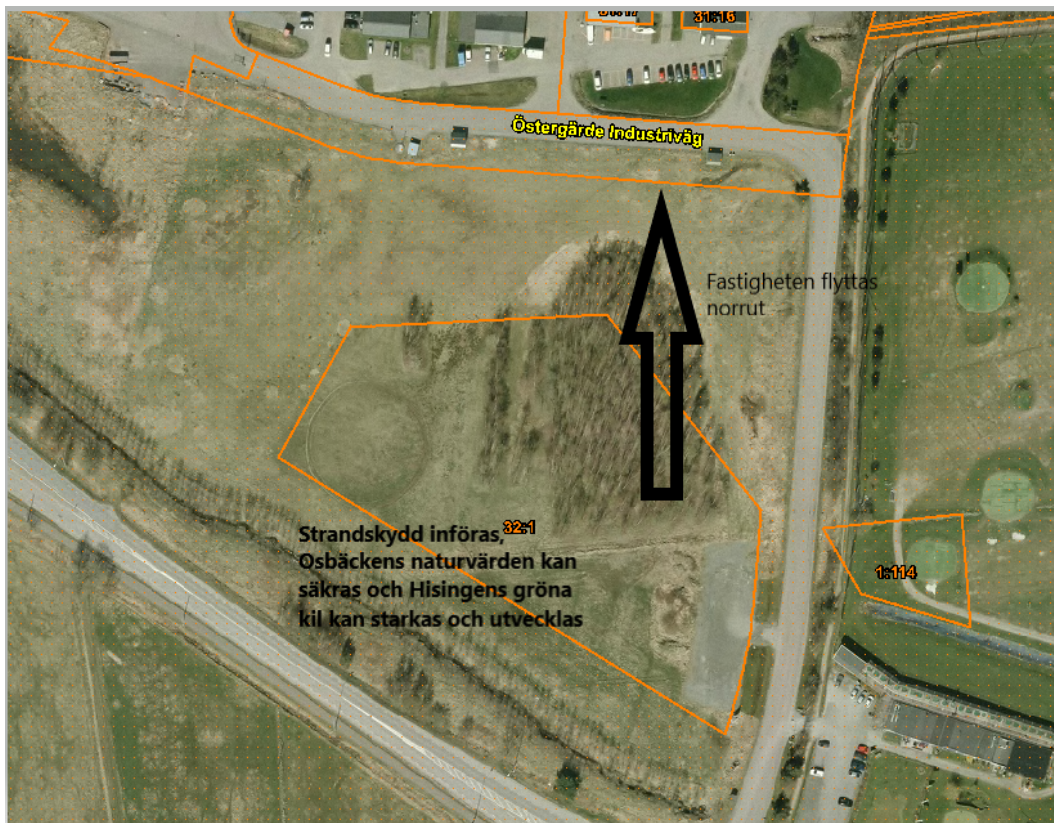
Enligt uppgifter i förvaltningens databaser finns en stenmur inom planområdet som skulle kunna omfattas av generellt biotopskydd. Stenmuren behöver utredas i det fortsatta planarbetet.

Förslag på förändringar i planförslaget

I syfte att minimera påverkan på Osbäcken och stärka bäckens naturvärden föreslår förvaltningen ett markbyte där exploatören erhåller mark norr om befintligt planområde mot att Staden erhåller motsvarande areal mark i planområdets södra del. Den södra fastighetsgränsen skulle i sådant fall flyttas så långt norrut som möjligt, med 10 meter som minsta krav. Ju längre norrut fastighetsgränsen flyttas desto bättre förutsättningar får Osbäcken och naturområdet att utvecklas, och industriområdet får en bättre sammanhållning och helhet.

Den marken som Staden skulle erhålla i ett sådant markbyte behöver återställas till naturmark. Frågan om strandskydd behöver utredas.

Detta skulle också ge bättre förutsättningar att uppnå målen i gällande översiktsplan och i Grönstrategin om att stärka Hisingens gröna kil.



Förvaltningen föreslår att fastigheten som omfattas av planförslaget flyttas norrut. Så långt som möjligt från Osbäcken i söder.

Pernilla Hellström

Linda Nygren

Enhetschef

Direktör