



# Förprövningsrapport

**Planbesked för verksamhetsmark vid Hukevägen  
(Tuve 1:4 och Tuve 3:13) inom stadsdelen Tuve**

2025-07-03

## Innehåll

<b>Ärendet</b> .....	<b>3</b>
<b>Styrande dokument och tidigare beslut</b> .....	<b>5</b>
Jordbruksmark .....	7
Naturvärden .....	9
Kulturvärden .....	9
Tidigare beslut .....	10
<b>Bedömning</b> .....	<b>11</b>
Översiktlig planering .....	11
<b>Slutsats</b> .....	<b>11</b>
Sammanfattning och slutsats .....	11
<b>Inkomna yttranden</b> .....	<b>12</b>

# Ärendet

Diarienummer:	SBF-2025-00568
Handläggare SBF:	Emily Eidevåg
Stadsområde:	Hisingen
Fastighet:	Tuve 1:4 och Tuve 3:13
Sökande:	Tuvebacken förvaltnings AB

Områdena ligger i änden av Hukevägen, mellan befintligt verksamhetsområde söder om Holmvägen och Volvo Tuve samt nära Säve flygplats. Området ligger ca 500 meter öster om Hisingsleden och ca 200 meter från verksamhetsområdet Holmvägen. Delen av Tuve 1:4 och Tuve 3:13 omfattar tillsammans ca 4,2 ha. De är obebyggda och bevuxna med sly och träd såsom björk.

Ansökan avser fyra hektar verksamheter med en bruttoyta på 20 000 m<sup>2</sup>

Fem byggnader föreslås, där respektive byggnad omfattar 25 x 75m och byggnaderna avses att ha en höjd om ca 12m. Mellan respektive byggnad föreslås en rundkörningsyta om 30m, 15 m inom respektive tomt så avses ett samnyttjande av rundkörningsytan att ske mellan fastigheterna för att få ett så ändamålsenligt nyttjande av fastigheterna som möjligt. Vägen till fastigheterna är inlagd med en bredd om 10m och med en vändzon om 30 x 30m.

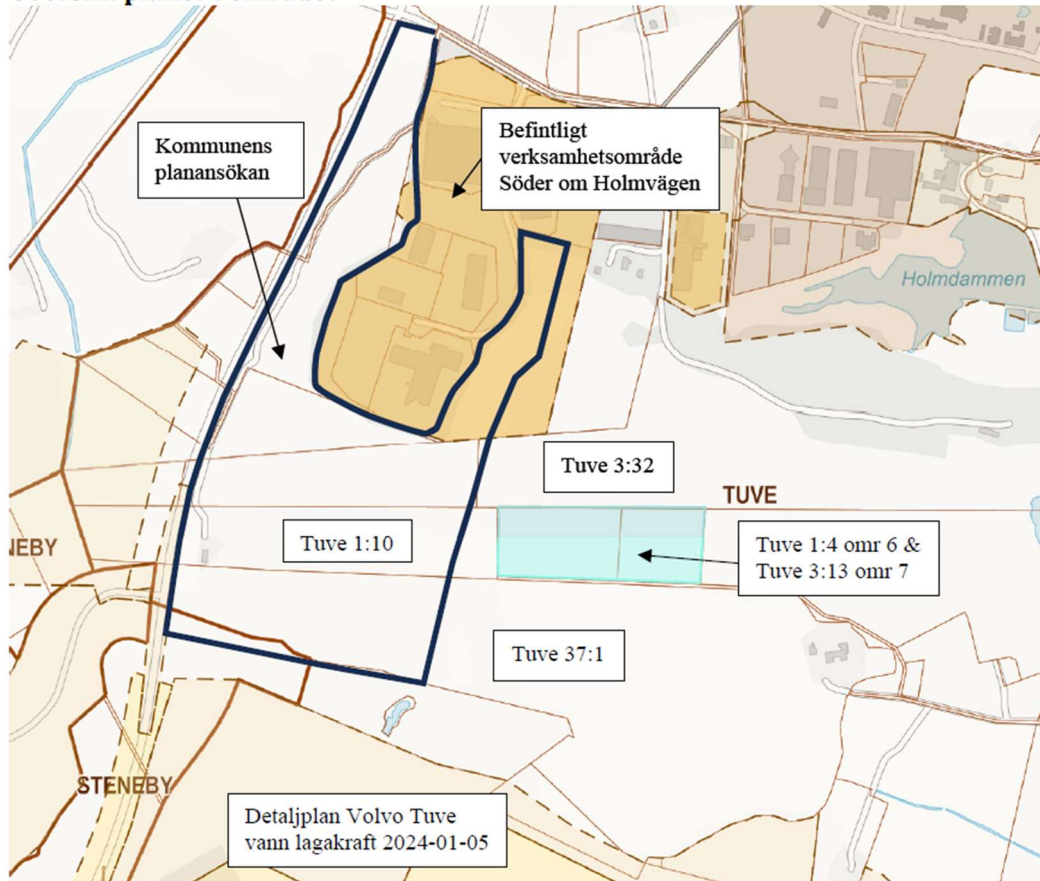
Fastighetsägarna för områdena önskar ansluta sig till kommunens planläggning stadsbyggnadsförslag för verksamheter söder om Holmvägen (Tuve 38:31 m.fl.) som finns med i startplan för år 2025 och möjliggöra för ytterligare 4 ha verksamhetsmark i området.



Figur 1. Skissförslag



## Översikt planer i området



Figur 3. Illustration från ansökan om planbesked som visar befintligt verksamhetsområde vid Holmvägen, det område där det finns positivt stadsbyggnadsförslag för verksamheter söder om Holmvägen (Tuve 38:31, 38:38 m.fl), området som ansökan om planbesked avser samt vart detaljplanen för Volvo Tuve tar vid.

## Styrande dokument och tidigare beslut

### Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger inriktningsområde ytterstaden och markanvändning kust och landsbygd i markanvändningskartan i ÖP. Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Området som omfattas av ansökan av planbesked ligger inom markanvändningen landsbygd och kust. Kust- och landsbygden består till stor del av natur- och jordbruksområden med inslag av spridd bebyggelse. Inom området ska natur-, kultur- och friluftsvärden värnas. Även förutsättningarna för areella näringar ska värnas. Ny bebyggelse bör därför endast tillkomma genom enstaka lokaliseringprövningar och som tillskott till befintliga bebyggelsegrupper och på mark som redan är ianspråktagen. Tillkommande bebyggelse bör ansluta till kust- och landsbygdens bebyggelsemönster.

### ***Geografiska inriktningar – Ytterstaden - Ytterstadens kust- och landsbygd***

Övriga ytterstaden omfattar såväl mindre orter och spridd bebyggelse på landsbygden som bostadsbebyggelse i kustbandet, sammanhängande naturområden och jordbruksmark. Kusten är en viktig resurs. Här finns bad och friluftsområden som lockar människor både från Göteborg och från hela regionen. Höga natur, kultur och friluftsvärden har gjort Göteborgs kust till ett riksintresse.

I ytterstaden finns en levande landsbygd som bidrar till stadens identitet och ger förutsättningar för olika livsstilar och för gröna näringar. Den stadsnära landsbygden möjliggör lokal matproduktion, ger tillgång till strövområden, naturupplevelser, rekreation och bidrar till stadens besöksnäring.

### ***Generella rekommendationer för ytterstaden***

- Komplettera och utveckla ytterstadens större samhällen med nya bostäder, arbetsplatser, service, rekreation och kultur. Ny bebyggelse ska bidra till en blandning av bostadsstorlekar och upplåtelseformer samt skapa nya mötesplatser.
- Förbättra möjligheterna att gå och cykla inom samhällena och till kringliggande stadsdelar.
- Komplettera de mindre orterna med ny bebyggelse för ökad blandning av bostadsformer och fler funktioner.
- Ha en restriktiv hållning till ny bebyggelse som kan hindra framtida planläggning och exploatering i utredningsområden och planeringsreserver.
- Värna ytterstadens stora sammanhängande naturområden och kustbandet. Ta hänsyn till värdefulla natur-, kulturmiljö- och landskapsbildsvärden vid ny bebyggelse och infrastruktur.
- Bevara och utveckla värdefulla rekreationsområden. Eftersträva sammanhängande gångstråk och ökad tillgänglighet till kusten.

### ***Tematiska inriktningar – Handel och näringsliv - Tillgång till verksamhetsmark***

Inriktningar för att möta industristadens behov av mark och lokaler:

- Värna befintliga verksamhetsområden för verksamheter som inte bör blandas med bostäder och för näringslivets behov av billiga lokaler.
- Värna industriområden i strategiska lägen i anslutning till viktiga transportleder och i anslutning till Göteborgs hamn
- Prioritera hamnanknuten verksamhet i anslutning till hamnen.
- Förtäta industriområden och företagsområden med fler verksamheter.
- Stärk kollektivtrafiken och addera goda gång- och cykelmöjligheter till verksamhetsområden med många anställda.
- Utveckla företagsmiljöer som tar särskilt hänsyn till kreativa näringars behov av lokaler och tillåtande miljöer till exempel tillfälliga evenemang och serveringstillstånd.
- Utveckla centrala omvandlingsområden med hjälp av kreativa och kulturella näringars innovationskraft, så att Göteborgs identitet och industriarv synliggörs i stadsmiljön.

Den starka industrin i Västsverige med dess många underleverantörer har medfört att Göteborg utvecklats till ett logistiskt center i Sverige. Göteborgs hamn är Skandinaviens

största hamn och den naturliga platsen för omlastning av fartyg med gods till Sverige och Östersjöområdet. Betydelsen av Göteborg som logistiknav är starkt befäst. I ett europeiskt perspektiv är Göteborg fortfarande en industristad, även om det skett en tydlig förflyttning mot kunskapsintensiv industri med nya krav på markanvändning och läge. Kopplingen mellan tjänstesektorn och tillverkningsindustrin är tydlig. Globala och kunskapsintensiva tillverkningsföretag som Volvo, SKF och Astra Zeneca har stor betydelse för sysselsättningen i regionen. De efterfrågar delvis central lokalisering av sin tjänstepersonal, men har också behov av att staden tillgodoser underleverantörer och samarbetspartners behov av mark för industri och produktion.

I Göteborg är konkurrensen om mark för olika ändamål hög och det råder ett omvandlingstryck på befintlig industrimark. Att tillåta ytterligare omvandling skulle på sikt försvåra möjligheten att kunna erbjuda plats för ett framtida behov av verksamhetsmark i Göteborg. Strategin för att hantera negativa utträngningseffekter och brist på mark är att undvika att omvandla fler verksamhetsområden till blandad bebyggelse samt att förtäta befintliga verksamhetsområden med fler verksamheter.

Göteborgs framtida behov av verksamhetsmark kommer alltid att vara en aktuell fråga för diskussion samtidigt som det är en stor utmaning att prognostisera behovet. Det är dock viktigt att behovet prövas kontinuerligt, för att markutnyttjandet hela tiden ska vägas mot nytta, mot vad den tekniska utvecklingen medger och behovet av bostäder. Göteborgs Stad bör likväl säkerställa att det även framgent finns tillgång till renodlade verksamhetsområden inom stadens gräns. För att möta behovet av mark för industri- och logistikverksamhet behöver både privat och kommunal mark utvecklas. Avvägningar bör kontinuerligt göras utifrån vilka områden och förutsättningar som bäst möter behoven. Ny verksamhetsmark tillkommer dels genom utveckling av större områden, dels genom mindre tillskott av mark. Detta innebär att det kan variera mycket mellan enskilda år hur mycket mark som tillkommer. Vid tiden för denna översiktsplans antagande är bedömningen att åtminstone 2 miljoner kvadratmeter verksamhetsmark behöver tillkomma under en tioårsperiod.

Två typer av verksamhetsområden behövs för företag som helt eller delvis behöver lokaliseras åtskilt från bostäder. Dels industriområden i strategiska lägen i anslutning till viktiga transportleder och i anslutning till Göteborgs hamn. Dels företagsområden närmre lokalmarknaden som utgör plats för företag inom en variation av branscher. Dessa finns framförallt i mellanstaden. Tillgången till mark för ytkrävande hamnverksamhet och industrilogistik är en nyckelfråga för Göteborgs inriktning som industristad. För att kunna erbjuda plats för fler verksamheter kommer befintliga industri- och företagsområden att behöva förädlas och förtätas med fler verksamheter.

## Jordbruksmark

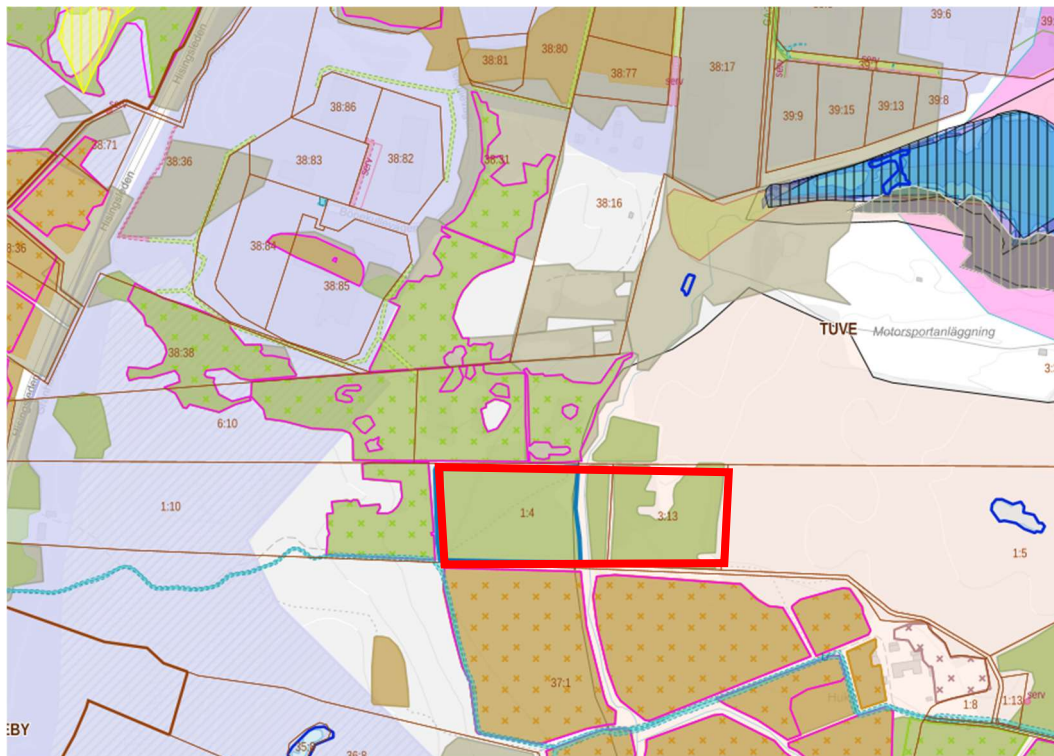
År 2023 gjorde Göteborg stads en inventering av jordbruksmark som har inarbetat i översiktsplanen. Området som ansökan avser ligger inom ett område som är inventerat som jordbruksmark – betesmark år 2023 och är betecknat som jordbruksmark i stadens kartmaterial. Marken har inventerades som jordbruksmark – betesmark vid inventeringarna år 1975, 2003 och 2023.

### *Betesmark*

Jordbruksmark utgörs av åkermark och betesmark. Betesmark är ett jordbruksskifte som

inte är åkermark och sköts med bete, avslagning eller putsning. På marken ska det växa gräs och örter som kan användas som foder. Ljung som sköts genom slåtter eller bete kan också användas till foder.

Enligt uppgifterna och bilderna i ansökan så används inte ytorna som betesmark i dagsläget.



Figur 4. Utsnitt från karta i översiktsplanen som redovisar jordbruksmark. Området som ansökan avser är markerat med rött. De gröna ytorna redovisar jordbruksmark - betesmark i jordbruksinventeringen från år 2023.

Under januari till mars 2025 var för förslag till ändringar i Göteborg stads översiktsplan ute på samråd. I förslaget till ändringar ingår bland annat ett tematiskt tillägg till översiktsplanen med förtydliganden gällande jordbruksmark och livsmedelsförsörjning. I förslaget har det gjorts bedömningar av vilka områden där jordbruksmark kan ianspåkta för annan användning och i vilka områden jordbruksmark ska bevaras.

### **Områden där jordbruksmark ska bevaras**

#### *Kust och landsbygd och övriga grönområden*

I markanvändningskartans lager för Kust och landsbygd och övriga grönområden är jordbruksmark ett väsentligt samhällsintresse och ska värnas.

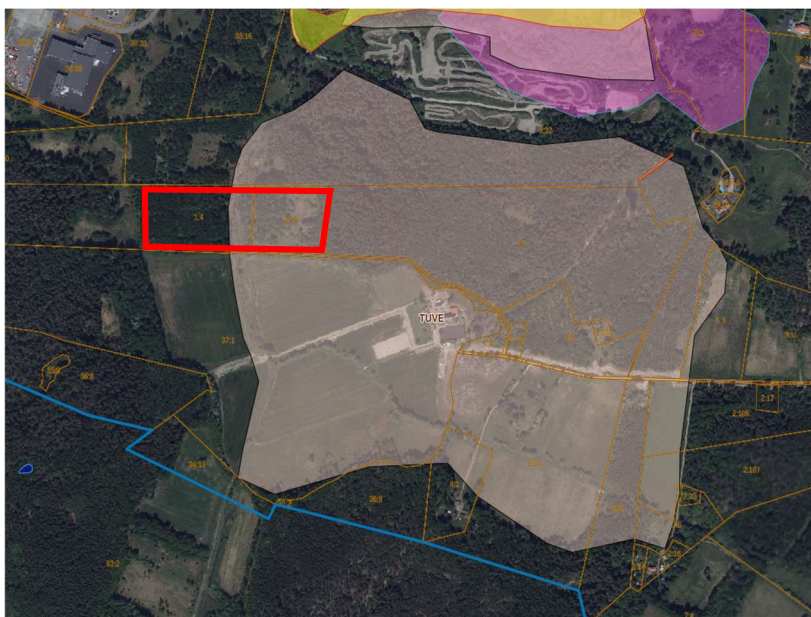
Dessa geografier är inte prioriterade för utbyggnad eftersom de har större värden för livsmedelsförsörjning, rekreation, naturmiljö och kulturmiljö än för dess potential för stadsutveckling. I dessa områden saknas ofta också förutsättningar för hållbart resande eller infrastruktur som gör marken lämplig för utveckling av verksamheter.

Stor restriktivitet ska iakttas mot ny bebyggelse och nya anläggningar på jordbruksmark annat än sådana som har med områdenas funktion som jordbruksområden att göra.

I undantagsfall får jordbruksmark inom kust och landsbygd och övriga grönområden tas i anspråk för skola/förskola om den kan lokaliseras i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. I dessa fall krävs utredning om alternativ lokalisering. Fragmentering ska undvikas vid exploatering eftersom sammanhållna ytor av jordbruksmark har bättre förutsättningar att brukas rationellt.

## Naturvärden

Området ligger inom ett område som är häckningsområde för fåglar. Det finns uppgifter om att fem olika fågelarter häckar i området.



Figur 5. Häckningsområde för fåglar. Området som ansökan avser är markerat med rött.

## Kulturvärden

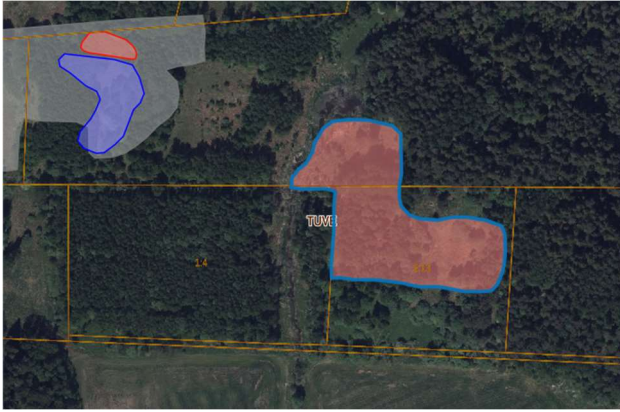
Området ligger inom ett område där det finns en fornlämning i form av en boplats.

Lämningstyp: Boplats

Fyndmaterial: flinta

Beskrivning av lämning

Boplats, ca 180x80 m (NV-SÖ). Ringa flintförekomst men inga spår av konstruktioner eller kulturlager. Pga. senare inkomna fynd har boplatsen omvärderats till fornlämning.



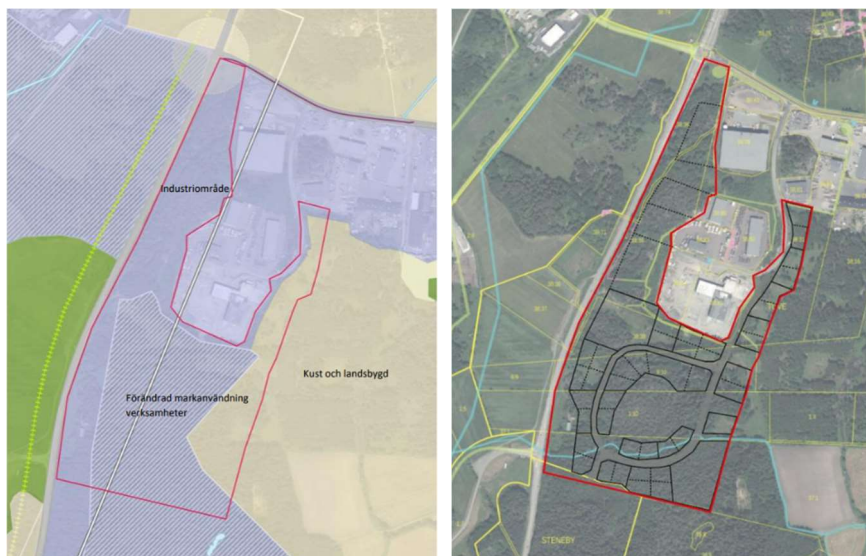
Figur 6. Fornlämningsområde

## Tidigare beslut

Den 19 december 2023 tog stadsbyggnadsnämnden beslut om positivt stadsbyggnadsförslag för verksamheter söder om Holmvägen (Tuve 38:31 m.fl). Stadsbyggnadsförslaget finns med i startplan för år 2025.

Stadsbyggnadsförslaget avser en utökning av befintlig industriverksamhet. Tillkommen byggrätt avser cirka 13 - 18 ha. Området är i översiktsplanen utpekad som dels område för verksamheter dels för kust- och landsbygdsområde. Bedömningen är att området delvis är i linje med översiktsplanen och delvis strider mot översiktsplanen. Enligt den strukturskiss som finns, föreslås exploatering inom det naturområde som i översiktsplanens markanvändningskarta anger industriområde, förändrad markanvändning verksamheter samt kust- och landsbygd.

Den sammanfattade bedömningen är att området ligger i direkt anslutning till ett befintligt industriområde och att området huvudsakligen är utpekad i översiktsplanen som ett område där industrier med fördel ska lokaliseras. Trots eventuella natur- och kulturvärden bör området fortsatt ses som aktuellt för studier om möjlig vidareutveckling för utökad verksamhet. Eventuella natur- och kulturvärden bör belysas och skydd- och kompensationsåtgärder bör utföras. En möjlig anpassning till översiktsplanens gränser för olika markanvändningar behöver studeras.



*Figur 7. Illustrationer från stadsbyggnadsförslaget som visar föreslaget planområde i förhållande till markanvändningskartan i översiktsplanen samt föreslagen strukturskiss.*

## Bedömning

### Översiktlig planering

Förvaltningens bedömning är att förslaget inte är förenligt med gällande översiktsplan. Förslaget bedöms inte heller vara förenligt med det samrådsförslag till ändringar av översiktsplanen som ställts ut på samråd under perioden januari till mars 2025. Förslaget innebär att obebyggd mark som bedöms vara jordbruksmark och som ligger inom markanvändningen kust- och landsbygd skulle tas i anspråk.

Stadsbyggnadsförslag för verksamheter söder om Holmvägen (Tuve 38:31 m.fl) är delvis i linje med över översiktsplanen och i direkt anslutning till ett befintligt industriområde och att området huvudsakligen är utpekade i översiktsplanen som ett område där industrier med fördel ska lokaliseras. Men utbredningen av planområdet och påverkan på jordbruksmark och naturvärden kommer att prövas under planarbetet. Planområdet kan behöva anpassas utifrån detta. Denna ansökan om planbesked ligger inom ett område som i sin helhet har markanvändningen kust- och landsbygd i stadens översiktsplan. Enligt rekommendationerna i översiktsplanen så ska natur-, kultur- och friluftsvärden värnas i dessa områden. Ny bebyggelse bör därför endast tillkomma genom enstaka lokaliseringsprövningar och som tillskott till befintliga bebyggelsegrupper och på mark som redan är ianspråktagen.

Inom det området som ansökan avser finns det både natur- och kulturvärden. Enligt översiktsplanen så ska natur-, kultur- och friluftsvärden inom markanvändningen kust och landsbygd värnas. Förprövningen har visat på området som ansökan avser ingår i ett område för flera fågelarter häckar. Ett ianspråktagande av marken skulle innebära att jordbruksmark behöver tas i anspråk, dels för bebyggelse dels för vägdragning. Lokaliseringen hade inneburit att det tillskapas bebyggelse mitt i ett natur- och odlingsområde.

I samrådsförslaget till ändringar av översiktsplanen har staden föreslagit att de områden som är utpekade som kust- och landsbygd ska bevaras och att de inte ska tas i anspråk för verksamheter. Förvaltningens bedömning är att marken som ansökan avser inte är ianspråktagen. Marken har dessutom värden i form av jordbruksmark – betesmark. Enligt miljöbalken 3 kap 4§ får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Förvaltningens bedömning är negativt besked av ansökan.

## Slutsats

### Sammanfattning och slutsats

Ansökan avser fyra hektar verksamheter med bruttoyta på 20 000 m<sup>2</sup>. Sökande önskar att området tas med i kommande planarbete med stadsbyggnadsförslag för verksamheter

söder om Holmvägen (Tuve 38:31 m.fl) för att kunna utöka området med ytterligare ytor för verksamheter.

Området ligger inom användningen kust- och lands bygd i översiktsplanen. Det finns även natur- och kulturvärden inom området. I stadens inventering av jordbruksmark är området att betrakta som jordbruksmark – betesmark. I förslaget till ändring av översiktsplanen som varit ute på samråd under perioden januari till mars år 2025 så föreslås att områden som är utpekade som kust- och landsbygd inte ska kunna tas i anspråk för verksamheter eller annan bebyggelse. I dessa områden ska jordbruksmark bevaras.

Förvaltningens sammantagna bedömning är negativt besked för ansökan.

## **Inkomna yttranden**

Information har samlats in internt från de stadsutvecklande förvaltningarna (stadsbyggnadsförvaltningen, exploateringsförvaltningen, stadsfastighetsförvaltningen), informationen redovisas inte separat utan har inarbetats i rapporten.