



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-04-26

SBN 2024-05-21

Diarienummer SBF-2023-00441

(LIS diarienummer 1003/21)

Handläggare

Linus Sandberg

Telefon: 031-368 18 03

E-post: linus.sandberg@stadsbyggnad.goteborg.se

Granskning om detaljplan för verksamheter vid Sörredsvägen inom stadsdelen Björlanda

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Låta granska detaljplan för verksamheter vid Sörredsvägen inom stadsdelen Björlanda.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

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 Kålserefs Industriområde på Hisingen cirka 8 kilometer nordväst om Göteborgs centrum och cirka 5 kilometer norr om Arendals 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 beväxna.

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 strategisk 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 berör i huvudsak frågor kopplat till påverkan på natur och möjligheter för rekreation, frågor kopplat till störningar och risker som buller, trafik och översvämningsfrågor samt frågor kopplat 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 för natur. Även gatans läge har justerats något västerut för att uppnå en mer ändamålsenlig bebyggelsestruktur. I övrigt har mindre korrigeringar av planbestämmelser utförts.

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.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Exploateringsförvaltningen bedömer att detaljplanen kommer att generera ett ekonomiskt finansieringsöverskott som beräknas uppgå till cirka 190 mnkr.

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 100 mnkr.

Exploateringsnämnden får inkomster bestående av markförsäljning och exploateringsbidrag. Projektets inkomster bedöms uppgå till cirka 290 mnkr.

Bedömning ur ekologisk dimension

Den sammantagna bedömningen i miljökonsekvensbeskrivningen är att planförslaget medför måttligt negativ konsekvens för den biologiska mångfalden då stora delar av biotoper med påtagliga naturvärden exploateras, häckningsmiljöer för fåglar försvinner samt då nattaktiva arter kan få minskat livsutrymme lokalt. Om skyddsåtgärder och kompensationsåtgärder vidtas finns potential till minskad negativ effekt på naturmiljön.

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 m² till cirka 26 000 m², 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), gulspurv (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).

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 koncentrera störande verksamheter blir omgivningspåverkan mindre jämfört

med att sprida ut dem. Bedömningen är att föreslagen detaljplan är belägen på en strategisk 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. Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen skulle ha en stor negativ inverkan på aktuell bostad. Det finns en överenskommelse mellan exploateringsförvaltningen och ägaren till bostadsfastigheten om ett köp av fastigheten. Innan köpet kan genomföras måste överenskommelsen godkännas av exploateringsnämnden. Ärendet planeras att tas upp i nämnden den 20 maj. Planområdet omfattar i granskningsförslaget därmed bostadsfastigheten och på marken föreslås kvartersmark för verksamheter på marken.

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. 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.

I planarbetet har även möjligheten att koppla på nya stigar till befintliga stigar studerats, detta för att ge möjligt för passage genom området även i framtiden.

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Grundkarta
4. Illustrationsritning
5. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

6. Miljökonsekvensbeskrivning

Ärendet

Genomföra granskning om detaljplan för verksamheter vid Sörredsvägen inom stadsdelen Björlanda. Föreslagen granskningstid: 29 maj – 30 juni.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet ligger vid Sörredsvägen inom stadsdelen Björlanda. Syftet med planen är att till skapa 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.

I ett övergripande stadsperspektiv bidrar tänkt exploatering till ett sammanhängande industri- och verksamhetsområde. Bebyggelseförslaget bygger på en utformning 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.

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.

Övrigt material i ärendet går att läsa på www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade 2023-06-20 att genomföra samråd om detaljplan för verksamheter vid Sörredsvägen. Samrådstiden var 2023-07-05 – 2023-08-29. Förslaget till detaljplan har under samrådstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20. Ett offentligt möte anordnades 2023-08-21 med ca 30 deltagare.

Under samrådet inkom 75 yttranden varav cirka 50 var från privatpersoner. Inkomna synpunkter från samrådet berör i huvudsak frågor kopplat till påverkan på natur och

möjligheter för rekreation, frågor kopplats till störningar och risker som buller, trafik och översvänningsfrågor samt frågor kopplat till förändrad markanvändning och landskapsbild. Synpunkter från samrådet och förvaltningens kommentarer och förslag med anledning av dessa har sammanställts i en samrådsredogörelse upprättad 2024-04-26. Planförslaget har bearbetats utifrån synpunkter som framkom vid samrådet. Ett förslag till granskningshandling har tagits fram.

De största förändringarna i planförslaget efter samråd är:

- Användningsytor i planområdets norra del ändras. Naturområdet utökas från cirka 11 000 m² till cirka 26 000 m². Kvartersmark med markanvändning Z minskas från cirka 89 000 m² till cirka 77 000 m². Förändringen innebär att vissa befintliga fornlämningar kan bibehållas, att brynzonen mellan jordbruksmark och skogsmark kan bibehållas samt att avståndet mellan industri och befintlig friluftsstig utökas jämfört med tidigare förslag.
- Läget för allmän plats för gata förskjuts till ett nytt läge väster om ursprungsläget. Förändringen innebär att det ges möjlighet för mer ändamålsenlig exploatering på bägge sidor om väg.
- Ledningsgata, u-område och prickad mark i områdets södra del utökas. Förändringen grundas i att kraftledningsgatan läge har definierats efter dialog med Vattenfall och Göteborgs energi.
- Planbestämmelser som reglerar dagvatten- och skyfall förtydligas. Ytorna har justerats utefter utredningarnas resultat.
- Planbestämmelser n₄, a₂ läggs till i området sydvästra del. Bestämmelserna reglerar att träd inom egenskapsområdet endas får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk samt att marklov även krävs för fällning av träd. Anledningen är att säkerställa att en grön ridå bibehålls mellan verksamhetsområdet och befintligt bostadshus.
- Planbestämmelser kopplat till närheten till led för farlig gods läggs till.

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

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 minska omgivningspåverkan genom att koncentrera störande verksamheter i stället för att sprida ut dem och dess 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. För att minska negativ påverkan har planområdet anpassats till befintlig struktur i området där en gång-, cykel-, 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. I planarbetet har även möjligheten att koppla på nya stigar till befintliga stigar studerats, detta för att ge möjligt för passage genom området även i framtiden.

Planen bedöms ej generera ett behov av skolplatser eller förskoleplatser.

Synpunkter som inkommit under samrådet berör i huvudsak frågor kopplat till påverkan på natur och möjligheter för rekreation, frågor kopplat till störningar och risker som buller, trafik och översvämningsfrågor samt frågor kopplat till förändrad markanvändning och landskapsbild. Förvaltningen bedömer att detaljplanen kan sändas på granskning med föreslagna ändringar.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Henrik Levin

Stadsbyggnadsdirektör

Avdelningschef Detaljplan