



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-11-17

Ärendenummer EXF-2025-01295

EXN 2025-12-15

Handläggare

Eric Hall och Lena Rundström

Telefon: 031-368 11 47 och 031-368 11 66

E-post: eric.hall@exploatering.goteborg.se

lena.rundstrom@exploatering.goteborg.se

Förändring av arrendeavtal för täktverksamhet inom del av fastigheterna Biskopsgården 830:822 samt Sörred 4:14

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden godkänner förändring av tecknat arrendeavtal för täktverksamhet inom del av fastigheterna Biskopsgården 830:822 samt del av Sörred 4:14.
2. Exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringsförvaltningen att för nämndens räkning upprätta och underteckna erforderliga avtal för upplåtelse för täktverksamhet till år 2042 inom område redovisat i bilaga 2.

Sammanfattning

Exploateringsförvaltningen föreslår att ett tecknat arrendeavtal för täktverksamhet i Vikanområdet ändras. I Vikanområdet har täktverksamhet bedrivits sedan 1960-talet. Inom merparten av befintligt täktområde har berg tagits ut till en marknivåhöjd som bedöms lämplig för annan markanvändning. Härav fattade tidigare fastighetsnämnden beslut om upplåtelse i 20 år av nytt täktområde under 2022.

För att bättre anpassa arrendeområdet till nu gällande förutsättningar föreslås det nyupplåtna området minskas för att tillskapa en buffertzon mot utvecklingsprojektet Näst. I tillägg föreslås del av det område som utgjort täktområde sedan tidigt 1960-tal fortsatt upplåtas med samma upplåtelseid. Detta för att skapa förutsättningar för arrendatorn att erhålla täkttillstånd, för att kunna bedriva en rationell verksamhet samt för att ge tillräckligt med tid att återställa områdets marknivåhöjd i de delar där täktdriften tagit ut berg till lägre marknivåhöjd.

Förvaltningen bedömer att föreslagen förändring ger bättre förutsättningar för närområdets pågående utvecklingsprojekt. Sammanlagt föreslås cirka 28 hektar upplåtas till år 2042. Efter avslutat arrende och avslutad verksamhet bedömer förvaltningen att området kan planläggas för verksamhetsmark, i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Sammanlagt föreslås cirka 18 hektar upplåtas för ny täktverksamhet vilket innebär en minskad areal om cirka 4 hektar jämfört med det arrendeavtal som tecknades och beslutades av tidigare fastighetsnämnden 2022. Samtidigt föreslås arrendatorn fortsatt få

arrendera del av befintligt täktområde, cirka 10 hektar. Båda delarna föreslås upplåtas till år 2042.

Förvaltningen har över tid arbetat fram en praxis för arrendeavgift för de täktområden som kommunen upplåter mark för. Avgiften består av en fast del för markarealen och en rörlig del som är beroende av hur stor mängd berg arrendatorn årligen tar ut.

För det nya täktområdet ska arrendatorn betala en avgift som motsvarar 8,4 kr/ton, i denna summa är såväl fast som rörlig avgift inräknad. Hur stor potentiell årlig intäkt detta väntas generera går inte i förväg att bedöma eftersom årligt uttag av berg styrs dels av kommande täkttillstånd och dels av marknadsläge. Jämfört med övriga täktområden, och den täkt drift som över tid bedrivits inom Vikanområdet, är cirka 700 000 till 1 200 000 ton per år en normal täkt drift. Om dessa volymer appliceras på det nya täktområdet i Vikan innebär det en genomsnittlig årlig intäkt om cirka 5,9-10 miljoner kronor.

Avseende den del av föreslaget arrende som är beläget inom befintligt täktområde ska arrendeavgiften utgöra dels en fast avgift, dels en rörlig avgift för uttaget berg samt dels en rörlig avgift för mottagning av de överskottsmassor som krävs för att tillskapa den marknivåhöjd som parterna tidigare avtalat om ska återlämnas till kommunen. Inom denna del av upplåtelsen ska inte någon omfattande täktverksamhet bedrivas, inom delar av området föreslås dock täktverksamhet få bedrivas med syfte att tillskapa avjämnade ytor och rationellt utformade bergskanter. Sammanlagd årlig avgift bedöms ligga i intervallet 2-2,5 miljoner kronor.

Bedömning ur ekologisk dimension

Föreslaget beslut om förändrad arrendeupplåtelse innebär att del av tidigare upplåtet markområde minskas med syfte att bibehålla en markremsa mellan tilltänkt täktområde och den privatägda kvartersmark som ligger norr om det upplåtna området. I denna del avses träd och natur bevaras med syfte att utgöra barriär/buffertzon mellan två verksamheter.

Den tilltänkta täktverksamheten innebär stor påverkan på den lokala naturmiljön. All påverkan kommer att beaktas i arrendatorns kommande tillståndsprocess. Förvaltningen bedömer att kommunen bör medge ianspråktagande av kommunägd mark för att utföra skydds- och/eller kompensationsåtgärder. Detta för att ge förbättrade förutsättningar för arrendatorn att erhålla täkttillstånd och för att ge förutsättningar, i närområdet, att åstadkomma skydds-/kompensationsåtgärder för minskad skada på den lokala naturmiljön.

Bedömning ur social dimension

Möjligheten till fortsatt täktverksamhet i Vikanområdet bedöms inverka positivt på regionens utveckling. En fortsatt täktverksamhet i området innebär att materialförsörjning till framtida bebyggelse och utbyggnad av infrastruktur med mera kan fortgå. Täkten ligger förhållandevis centralt belägen vilket minskar transportavstånd med mera.

Efter avslutad täktverksamhet kan området planläggas i enlighet med översiktsplanen för verksamheter. Täktverksamheten kan därmed anses utgöra ett första steg i att möjliggöra översiktsplanens intentioner för området.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Översiktskarta

2. Detaljkarta

Beskrivning av ärendet

Bergtäkten Vikan är belägen norr om riksväg 155 mellan Sörredsvägen och Hisingsleden. I området har täktverksamhet bedrivits sedan tidigt 1960-tal. Kommunen äger stora delar av området och upplåter, genom arrende, mark för täktverksamhet till Skanska Industrial Solutions AB, nedan "Skanska". Täktverksamheten har, inom befintligt arrendeområde, i stort tagit ut berg till den marknivåhöjd som nu gällande arrendeavtal medger. Gällande arrendeavtal begränsar brytnivå till höjder som bedöms lämpliga i förhållande till intilliggande infrastruktur. Förvaltningen har därför meddelat arrendatorn att nu gällande arrende, som gäller till och med juni 2027, inte långsiktigt avses förlängas för fortsatt täktverksamhet.

Mot bakgrund av ovan fattade tidigare fastighetsnämnden den 2022-09-26 beslut om upplåtelse av tidigare oanvänt markområde, för täktverksamhet, under 20 år. Det nya arrendeavtalet, nedan kallat "Nya arrendeområdet", omfattar ett område norr om befintligt täktområde och avsikten med avtalet var Skanska skulle ges den rådighet som är nödvändig för att erhålla täkttillstånd samt omfatta en tillräckligt lång tidsperiod för uttag av de bergvolymerna som förvaltningen då bedömde lämpliga. För att kunna söka täkttillstånd behöver sökanden/arrendatorn rådighet över hela området som tillståndet innefattar och rådigheten behövs under hela tillståndsprocessen, som kan ta upp till 2-5 år, och även under hela den tid verksamheten kan pågå enligt beslutet i tillståndet. Täkttillstånd söks, enligt miljöbalken, hos Länsstyrelsen. Avsikten var, vid tiden för beslutet om Nya arrendeområdet, att Skanska ska återlämna befintligt täktområde vid arrendeavtalets upphörande år 2027, för att ge kommunen möjlighet att efter detaljplaneläggning och i enlighet med översiktsplanens intentioner kunna etablera industri- och/eller logistikverksamheter.



Vikanområdet är strategiskt beläget och bedöms utgöra ett av landets mest attraktiva lägen för industri och logistik. Området har direkt närhet till större led, järnväg, ytterhamnen och i tillägg möjlighet att nyttja så kallat Tekniskt Vatten vilket kommunen anlagt längs befintligt täktområdes södra gräns.

Det Nya arrendområdet angränsar i norr en mindre långsmal privatägd fastighet som i sin tur angränsar Volvo Cars Coperationers fastigheter, där bland annat AB Volvos tidigare huvudkontor är beläget. Parallellt med kommunens/fastighetsnämndens beslut om att upplåta det Nya arrendområdet fattade Volvo Cars Coperation beslut om att tillsammans med samarbetspartners påbörja en omfattande utveckling inom sitt markinnehav. Utvecklingsprojektet är benämnt Näst Innovation Destination Torslanda, nedan "Näst". Projektet har en vision om att skapa ett innovationscentrum med kontor, co-working och event med mera. Fokusområde är hållbar teknologi och innovativ kultur. Sammantaget väntas utvecklingsprojektet innebära 50 000 kvadratmeter kontor, labb, restauranger och sociala ytor samt att mellanliggande markytor ska utgöra attraktiva grönområden som står i kontrast till den närliggande industrimiljön.

Tillstånd för täktverksamhet ges bland annat under förutsättning att intilliggande verksamheter och byggnader inte i avsevärd omfattning påverkas negativt. Näst bedömer inte att en utökad täktverksamhet, inom hela det Nya arrendområdet kan bedrivas så pass nära in på planerad ny bebyggelse. Skanska bedömer att skyddsavstånd vid sprängning kan innebära att delar av ny bebyggelse, och delar av utemiljön, inom Näst kan behöva utrymmas vid sprängning.

Exploateringsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen har gemensamt bedömt att en samexistens bör eftersträvas och har i diskussion med Skanska och Näst försökt utreda förutsättningar för det. Förvaltningarna bedömer att planerad utveckling av Näst och tilltänkt nytt täktområde är positiva projekt för staden som helhet. Näst bedöms stärka stadens arbete för innovation och grön utveckling. Skanskas tilltänkta täktverksamhet försörjer marknadens behov av betong, bergmaterial och asfalt med mera under den period arrendeupplåtelsen avses gälla samt att området, efter avslutad täktverksamhet, står redo för detaljplanering och senare verksamhetsetablering.

För att uppnå samexistens och för att tillmötesgå behov och förutsättningar för områdets olika utvecklingsprojekt har parterna gemensamt, och efter samrådan med Business Region Göteborg, landat i att föreslå att det arrendeavtal som tecknats, avseende det Nya arrendområdet, ska justeras för att bättre möta nu gällande förutsättningar. Arrendområdet föreslås minskas i norra delen med cirka 50-60 meter så att en buffertzon tillskapas gentemot Nästs verksamhetsområde. Likväl anpassas arrendet mot Amazonvägen, som angör Näst, med syfte att bevara en trädridå och därmed bibehålla vägens karaktäristiska omgivning. Det innebär att det Nya arrendområdet minskas med cirka 4 hektar.

Skanska föreslås ges möjlighet att fortsatt arrendera del av befintligt täktområde, cirka 10 hektar. I en kommande process för nytt täkttillstånd behöver Skanska påvisa att täktverksamheten kan bedrivas på ett rationellt och fungerande sätt. Skanska bedömer att det Nya arrendområde inte enskilt kan utgöra verksamhetsområde utan att ytterligare markytor behövs för bearbetning och förvaring av utsprängt bergmaterial. Med möjlighet till fortsatt arrende av del av befintligt arrendområde bedömer Skanska att man i tillräcklig grad kan påvisa att kommande täktverksamhet kan bedrivas. Den justerade ytan föreslås upplåtas till samma tidpunkt som nu gällande arrendeavtal för Nya täktområdet, till år 2042.

I tillägg har Skanska, inom begränsad del av befintligt täktområde, sprängt ut berg till en nivå som är avsevärt lägre än intilliggande mark. Detta med avsikten att tillskapa en

mottagningsanläggning för överskottsmassor. Skanska har inte återfyllt denna del med överskottsmassor och för att fullfölja åtagandet önskas fortsatt arrende inom del av befintligt arrendeområde också av detta skäl.

Sedan beslut om upplåtelse av Nya arrendeområdet fattades har Skanska bland annat utfört en naturvärdesinventering. Utredningen kan konstatera att det finns naturvärden som kräver att skydds- och/eller kompensationsåtgärder vidtas. Identifierade åtgärder består dels av att skapa förutsättningar för befintligt fågelliv på annan plats, samt dels i att vissa växter och groddjur behöver beredas annan plats. Då täktverksamheten i förlängningen innebär att ny verksamhetsmark bereds bedömer förvaltningen att det är rimligt att kommunens mark upplåts för att utföra ovan beskrivna skydds- eller kompensationsåtgärder. Skanska har i sin naturvärdesinventering identifierat markområden i närheten som kan vara lämplig för dessa åtgärder.

Kommunen har på senare år förvärvat mark av AB Volvo-koncernen i aktuellt område. Förvärvet bestod dels av markytor som nu ingår i det Nya arrendeområdet och dels av ytor inom bland annat närliggande naturområdet Svarte Mosse. Förvärvet av markytor inom Nya arrendeområdet motiverades med avsikten att bedriva täktverksamhet och i förlängningen skapa ny verksamhetsmark. Förvärvet av markytor inom Svarte Mosse motiverades av att till skapa ett sammanhängande markinnehav, mark för kompensationsåtgärder vid annan exploatering samt för att markområdet utgör reservat för möjlig framtida underjordisk järnväg. Med hänsyn till ovanstående bedöms föreslagen markanvändning följa tidigare fattade beslut, både avseende markförvärv och ny täktverksamhet. Exakt lokalisering för nödvändiga skydds-/kompensationsåtgärder får fortsatt utredas. Skanska, som verksamhetsutövare, får bekosta och utföra nödvändiga åtgärder. Huruvida åtgärder på markytor inom Svarte Mosse visar sig lämpligt kommer att samrådas med pågående arbete för tillskapande av ny stadspark.

Förvaltningens uppfattning är att berörda parter nu har samsyn kring fortsatta verksamheter och utveckling av området. Skanskas befintliga täktområde kommer att i södra delen återlämnas när arrendet upphör och kvarvarande bergknallar är avjämnade. I södra delen av befintligt täktområde kan därmed kommunen påbörja ett arbete för att starta detaljplanering för ny verksamhetsmark. Exploaterings- och stadsbyggnadsförvaltningen har inlett ett arbete för att utreda förutsättningarna för ett kommande stadsutvecklingsförslag.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att föreslagen justering av tidigare fattat beslut om arrendeupplåtelse för täktverksamhet ger förutsättningar för pågående utvecklingsprojekt i området. Berörda parter har under processen givits möjlighet att påverka och beskriva respektive verksamhets förutsättningar. Sammantaget bedöms föreslaget beslut inverka positivt på den fortsatta utvecklingen. Förvaltningen ser i tillägg att förutsättningar nu är klarlagda för när i tid markytor blir tillgängliga för utveckling av verksamhetsmark vilket ökar planerbarheten för framtida verksamhetsområden.

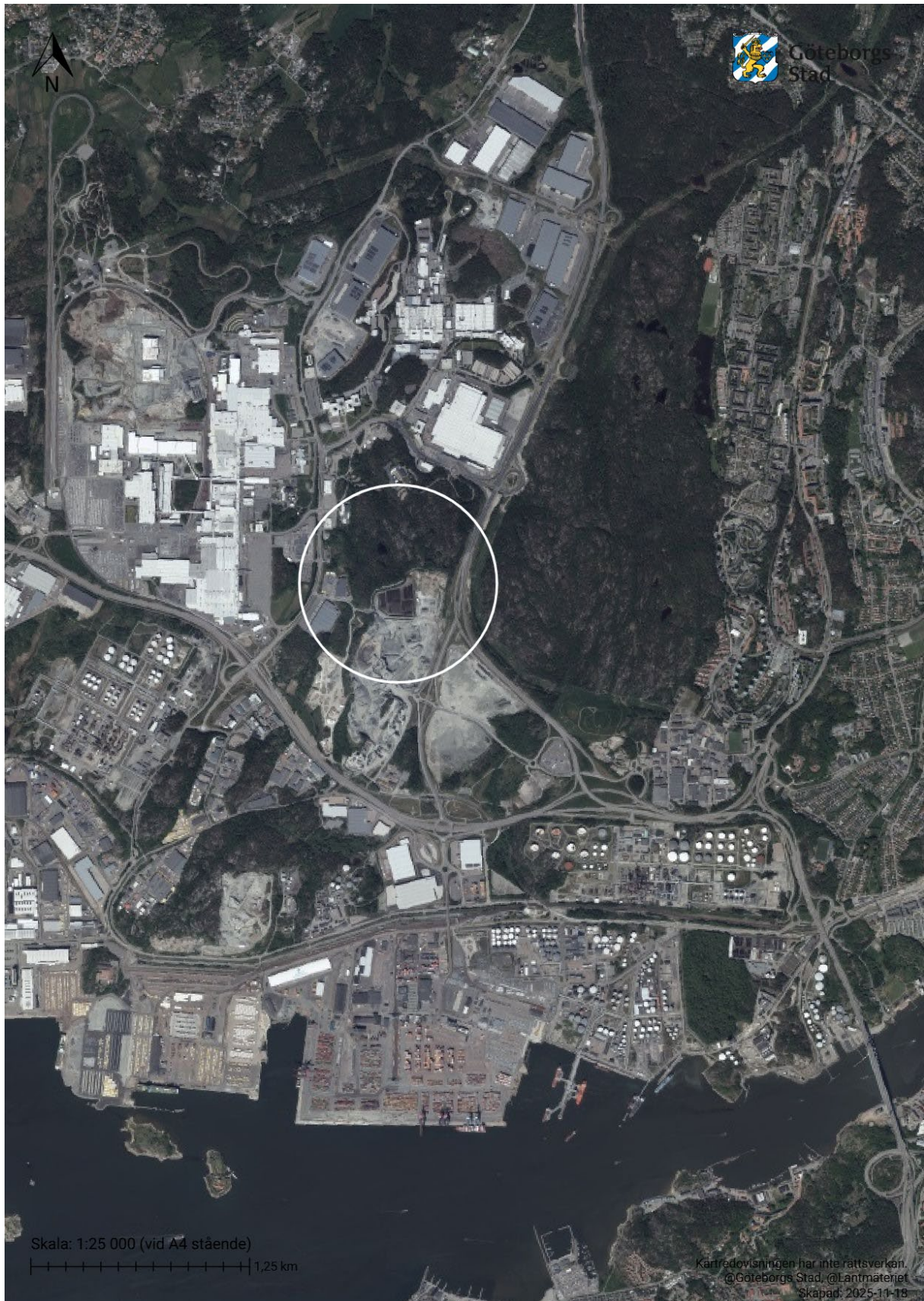
Marie Persson

Kristina Lindfors

Avdelningschef mark och boende

Exploateringsdirektör

Bilaga 1



Bilaga 2

