



Nulägesrapport mark för industri- och logistikverksamhet

Exploateringsnämnden 2023-06-12
Stadsbyggnadsnämnden 2023-06-20

Föredragande: Nina Skoger och Åsa Henninge Exploateringsförvaltningen
Anna Noring Hantin och Jessica Andersson Stadsbyggnadsförvaltningen



Aktuella uppdrag

Ur KF Budget 2023

”Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med Business Region Göteborg säkerställa att det finns lämplig mark tillgänglig för industri- och logistikverksamhet, exempelvis genom förtätning av befintliga industriområden.”

Handlingsplan näringslivsstrategiska programmet

Kartlägga delar av ÖP utpekade industri- och företagsområden som inte är planlagda eller utbyggda idag i syfte att förtäta och/eller planlägga dem ytterligare.

Pågående arbete med genomförande av översiktsplanens utbyggnadsstrategi

Innefattar mark för näringslivet.



Framtida markbehov

Från Översiktsplanen, 2022

- Ca 2 miljoner kvadratmeter verksamhetsmark behöver tillkomma under en tioårsperiod

Från presentation av "Beredskap verksamhetsmark" i KSAU, 2021

- Behovet för nya etableringar inom industri och logistik + mark som ersätter verksamhetsmark som omvandlas till bostadsområden uppskattas till ca 165 000 - 250 000 kvm/år
- En rimlig *målsättning inom staden kan vara att ta fram ca 100 000 – 150 000 kvm mark per år för försäljning*
- Innan vi hamnar i balans gällande utbud och efterfrågan för etablerar mark så bör det initialt handla om att försöka ta fram större volymer.

Inspel om markbehov från näringslivet

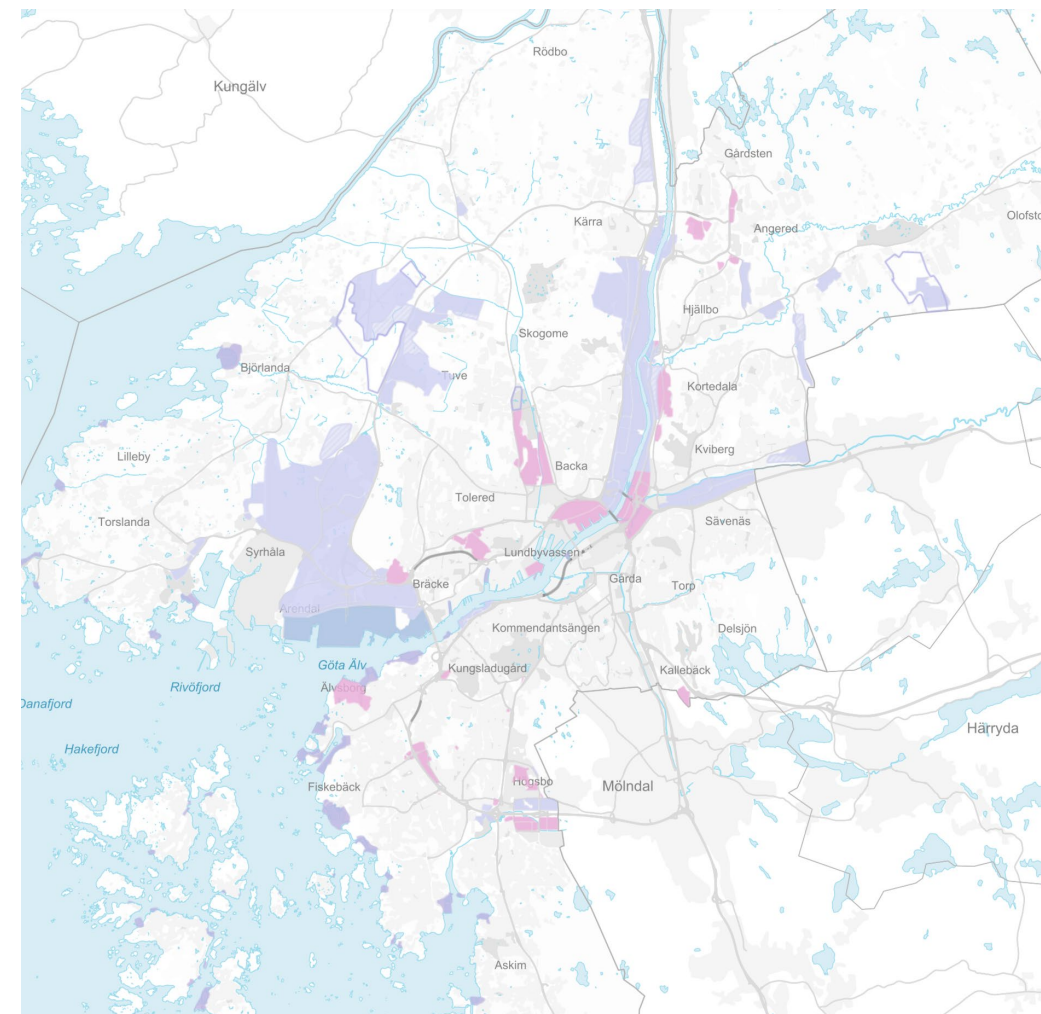
Från rundabordssamtal med BRG och näringslivet om industrimark 19/10 2022

- Ingen tvärnit till följd av konjunkturläget på samma sätt som för bostäder
- Stort behov av färdigplanerad och byggklar mark. Kommunen behöver bygga upp en markportfölj med byggklar industrimark, likt ex. Borås, Kungälv och Mölndal,
- Behovet av industrimark kopplar till möjligheterna till annan stadsutveckling. Utbudsunderskottet och stora utmaningar att hitta ersättningsmark för industri för att kunna flytta befintliga hyresgäster bromsar annan stadsutveckling.
- Flera upplever ett stort fokus på logistik och stora tomter samt att småindustrin lämnas till kranskommunerna
- Flexibilitet för att möta olika behov, framför allt avseende tomtstorlek men också ändamål
- Områdesutveckling – småindustri vill ligga i kluster, upplevelsen och utbud av kommersiell service i området är viktigt
- Flera vittnar om en tröghet i stadens processer och anser att stadens process behöver omfatta hela kedjan så att markanvisade projekt planläggs och färdigställs. Markanvisning och detaljplanestart behöver koppla bättre och närmre till vartannat.

Översiktsplanens strategier

Inriktningar för att möta behov av industrimark:

- Värna befintliga verksamhetsområden
- Värna industriområden i strategiska lägen
- Prioritera hamnanknuten verksamhet i anslutning till hamnen
- Förtäta industriområden och företagsområden med fler verksamheter



Planeringsmässiga förutsättningar



Ca 1 miljon kvm i projekt med lagakraftvunnen detaljplan

Mer än hälften är två enskilda projekt – Volvo Lundby och Batterifabriken.

Övrigt logistikverksamheter på västra Hisingen samt ca 10 000 kvm småindustri i Biskopsgårdens industriområde.



Ca 920 000 kvm i projekt med pågående detaljplan

Största projektet Säve flygfält dp 1 och logistik vid Sörredsvägen. Dessutom två projekt i Arendal. Mindre projekt i Sisjön, Volvo Lundby, Fiskebäck.

Även utvidgning av Ryaverket ingår.



Ca 3,2 miljoner kvm i tidiga skeden

Inkluderar positiva planbesked, planbeskedsansökningar, pågående programarbeten.

2/3 av volymen är utvecklingen av Säve flygfält. Här ingår även en del hamn.

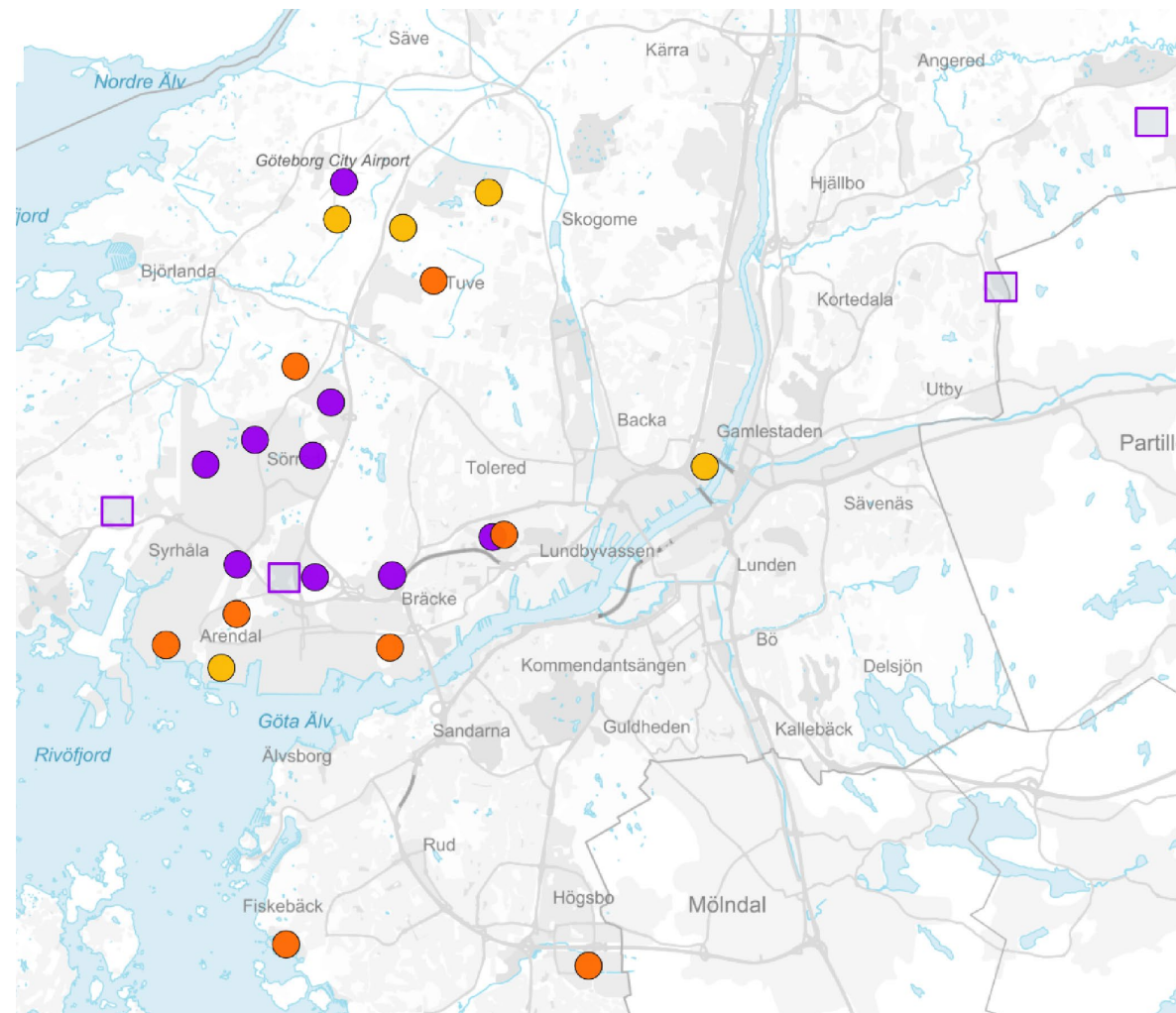
Nya projekt med industrimark finns vid Marieholmstunneln samt norr och söder om Holmvägen.



Ytterligare potentiell mark för industri

Förtätningsmöjligheter i befintliga industriområden.

Möjlig ny industrimark som finns utpekad i översiktsplanen, framförallt i Ingebäck, Bergsjödalen, Angeredskrossen och Vikan.



Pågående arbeten (Exf) kommunal industrimark 2023

- **Projektutvecklingar** (inför ansökning om planbesked för industri)
Marieholmstunnelns mynning, Söder och Norr om Holmvägen
Summa tomtareal: ca 290 000 kvm
- **Markanvisningar** (jämförelseförfarande)
Sörredsvägen(även pågående detaljplan), Låssby.
Summa tomtareal: ca 70 000 kvm
- **Markanvisningar** (direktanvisningar)
Holmvägen (Volvo), Ryahamnen (Göteborgs Energi och Gryab), Vädermotet och Rösered (Västfastigheter/Västtrafik) och von Utfallsgatan Renova
Summa tomtareal ca 435 000 kvm varav Holmvägen ca 330 000 kvm

Totalbild industrimark Regionen



Göteborgs
Stad

Totalbild industrimark Göteborg

Laga kraft: 1 miljon kvm

Pågående dp: 920.000 kvm

Tidiga skeden: 3,2 milj kvm

Ytterligare potential

Kommunal industrimark

2023 505.000 kvm

2024-2025 290.000 kvm

- Utifrån översiktsplanens mål och strategier är pågående planeringsarbetet i fas (ca 1,9 miljoner kvadratmeter i laga kraftvunna och pågående detaljplaner)
- Stora volymer finns i sådant som kan realiseras på medellång sikt
- För att förverkliga potentialen för ytterligare verksamhetsmark krävs omfattande planerings- och investeringsarbete men behov finns att påbörja strategiskt arbete i närtid
- Främst etableringar och planering av mark för verksamheter på Hisingen
- Stora projekt och aktörer tar stora arealer i anspråk med mindre kvar för mindre aktörer och behov finns att ta fram mark som inte "reserveras" på förhand
- Konkurrens om mark från samhällsviktiga funktioner och infrastruktur
- Fortsatt utredningsbehov kopplat till befintliga och nya områden med förtätningspotential

Stadsbyggnadsförvaltningen
Strategi och taktik, Analys

Anna Noring Hantin

Jessica Andersson

Exploateringsförvaltningen
Mark och boende

Åsa Henninge

Nina Skoger