



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-05-22

Diarienummer: EXF-2023-01486

Handläggare

Karin Darj

Telefon: 031-368 11 99

E-post: karin.darj@exploatering.goteborg.se

Ansökan om planbesked för verksamheter söder om Holmvägen inom stadsdelen Tuve

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden ansöker om planbesked för verksamheter i enlighet med vad som framgår av detta tjänsteutlåtande. Vid positivt planbesked utgör ansökan även beställning av detaljplan.

Sammanfattning

I stadens budget har Exploateringsnämnden fått 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. Området söder om Holmvägen är en av få kommunala ytor utpekade för verksamheter i översiktsplanen som är möjlig att planlägga i närtid. Området ligger i anslutning till en större led och har till stor del redan utbyggda kopplingar. Det ligger inom ett större sammanhängande verksamhetsområde som det är möjligt att bygga vidare på. Projektet kommer att bidra med fler arbetstillfällen till kommunen. Att utveckla i enlighet med ansökan bedöms ha negativa konsekvenser för den ekologiska dimensionen. Det finns också flertalet fornlämningar inom området vilket innebär en risk för projektet. Trots riskerna bedömer exploateringsförvaltningen att det är angeläget att gå vidare med projektet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En översiktlig ekonomisk bedömning har tagits fram för förslaget, som visar på ett positivt resultat. Det finns osäkerheter knutna till projektet i form av främst fornlämningar. Osäkerheterna är dock inte så stora att projektet kan väntas ge ett negativt utfall. De största kostnaderna utgörs av sprängning, arkeologi samt utbyggnad av gata.

Projektet ingår i ett område som berörs av medfinansieringsersättning för åtgärder på Hisingsleden som är en statlig väg. Detta innebär att krav om medfinansersättning kan komma att ställas på staden som markägare.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förslaget bedöms påverka den ekologiska dimensionen av hållbarhet negativt. Naturmark tas i anspråk för att möjliggöra verksamhetsetableringar. Inom detaljplanearbetet kommer det att krävas både naturvärdesinventering samt jordbruksmarksutredning.

De ytor som är utpekade som jordbruksmark inom projektet är förhållandevis små. Delar har sedan tidigare planlagts för annat ändamål vilket gör att de inte längre har något skydd som jordbruksmark. Inom det kommande planarbetet är det viktigt att se hur den ekologiska dimensionen kan hanteras på bästa sätt för att minimera de negativa konsekvenserna.

I samverkan i tidigt skede har behovet lyfts av att se alla de projekt som pågår i omlandet som en helhet och bedöma konsekvenserna och kompensation samlad för ett större område. Detta är något som exploateringsförvaltningen ser positivt på.

Bedömning ur social dimension

Den främsta inverkan på den sociala dimensionen är att förslaget bedöms bidra med arbetsplatser till kommunen.

Samverkan

Förvaltningen ser ingen anledning till samverkan inom rubricerat ärende.

Bilagor

1. Översiktskarta samt Detaljkarta
2. Strukturskiss
3. Utdrag från översiktsplanen
4. Ortofoto med översiktsplanens lager ”jordbruksmark”

Ärendet

Exploateringsförvaltningen föreslår att exploateringsnämnden fattar beslut om ansökan om planbesked.

Ansökan om planbesked innebär att exploateringsnämnden lämnar in ett förslag till prövning av ny bebyggelse eller ändrad markanvändning till stadsbyggnadsnämnden. Det åligger stadsbyggnadsnämnden att besluta om positivt eller negativt planbesked. Positivt planbesked innebär att en detaljplan startas för det aktuella området. Vid positivt planbesked anger stadsbyggnadsnämnden även vilket år detaljplanen avses starta.

Beskrivning av ärendet

I stadens budget har Exploateringsnämnden fått 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. Denna planansökan är en del i att svara på det uppdraget. Planansökan syftar till att pröva möjligheten att utveckla ca 13-18 HA verksamhetsmark söder om Holmvägen på Norra Hisingen. Området består idag av naturmark. Delar av området är planlagt som allmän plats natur medan den största delen är icke planlagd. I översiktsplanen är området markerat som ”Förändrad markanvändning verksamheter”, ”Industriområde” samt ”Kust och landsbygd”. Förslaget omfattar delar av fastigheterna Tuve 38:31, 38:38, 38:36, 6:10, 3:32, 1:10 samt 37:1. Samtliga fastigheter ägs av Göteborgs kommun. Marken är planerad att säljas efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Den bilagda strukturskissen visar på en möjlig framtida struktur. Stora delar av det område som är utpekad som ”Förändrad markanvändning verksamheter” i Översiktsplanen utgörs av ett skogbeklätt berg. I dagsläget då det finns ett stort överskott av massor i staden bedöms projektet gå minus om hela berget sprängs bort. Situationen kan dock se annorlunda ut då detaljplanen vinner laga kraft. Denna fråga behöver fortsatt vara med som en del i avvägningarna som görs under planarbetet. Strukturen möjliggör för en ny vägdragnings för att koppla samman Holmvägen med Stenebyvägen och därmed skapa ett parallellt lokalt vägnät öster om Hisingaleden.

Natur och jordbruksmark

Den del som är planlagd som allmän plats natur är det enligt planhandlingarna för att ”bibehålla den värdefulla öppna landskapsbilden”. Då det är stor brist på verksamhetsmark önskar exploateringsförvaltningen att det görs en ny avvägning mellan att behålla området öster om Bönekullevägen som naturmark eller att utveckla det för verksamheter. Den del som är planlagd som natur har i och med planläggningen inte längre något skydd som jordbruksmark. Däremot berör förslaget mindre områden med jordbruksmark i andra delar. Som en följd av detta behöver en jordbruksmarksutredning tas fram inom planarbetet.

Fornlämningar

Området är rikt på fornlämningar. Inom projektutvecklingen har en arkeologisk utredning steg 2 tagits fram. Fortsatta undersökningar krävs inom planarbetet.

Avgränsning

Det pågår mycket runtomkring som får effekter även för detta område. Direkt söder om pågår planläggning för en utveckling av Volvos område (verksamheter vid norra Stenebyvägen). Detaljplanen har varit på samråd och troligtvis kommer den norra gränsen

att justeras till granskning vilket innebär att även denna projektutvecklings södra gräns kommer att behöva anpassas så det inte blir ett ogenomtänkt glapp mellan de två utvecklingarna.

En åtgärdsvalsstudie (ÅVS) håller på att tas fram av Trafikverket för nödvändiga åtgärder på Hisingsleden kopplade till pågående utveckling av norra Hisingen. Denna utredning behöver tas höjd för i kommande detaljplan.

Området mellan befintligt industriområde och Hisingsleden är utpekade som verksamheter inom översiktsplanen – i detta skede är bedömningen att det är svårt att utveckla denna del för nya etableringar då utrymmet är för begränsat. Däremot är det möjligt att planlägga med en ambition att befintliga verksamheter kan utöka åt väster alternativt om det i planarbetet visar sig att det är möjligt att få till en koppling väster ut från Bönekullevägen.

I anslutning till området har staden ett mindre torp som oberoende av det här projektet är planerat att rivas.

Det finns en begränsad kapacitet i vattenförsörjningen för området. Kretslopp och vatten utreder och planerar för utbyggnad av överföringsledningar för att försörja Norra Hisingen med vatten. Innan dessa ledningar är utbyggda är en tidig bedömning att det är möjligt att etablera 12 ha verksamhetsyta (tomtmark) söder om Holmvägen. Efter att överföringsledningarna är utbyggda är kapaciteten inte längre dimensionerande för området. I dagsläget antas överföringsledningarna kunna vara utbyggda först år 2030. Detta innebär att föreslagen exploatering utöver 12 ha inte kommer att kunna komma till förrän efter det att överföringsledningarna är utbyggda.

Även Göteborg energi ska dra nya ledningar för att förstärka kapaciteten till Säve flygplatsområde. Dessa ledningar kommer att passera igenom nu aktuellt område.

Avstämning

Under projektutvecklingen har exploateringsförvaltningen haft kontakt med Kretslopp och vatten, Göteborgsenergi, Stadsbyggnadsförvaltningen, Stadsmiljöförvaltningen, Miljöförvaltningen, Länsstyrelsen (pga fornlämningar), Kulturförvaltningen (pga fornlämningar) samt Stadsmiljöförvaltningen.

Avstämning är även gjord med angränsande pågående detaljplan för utveckling av Volvoområdet och med angränsande planprogram för Säve flygplatsområde.

Genom denna samverkan har det framkommit att de främsta kända frågorna att hantera även fortsatt är fornlämningar, ianspråktagandet av naturmark/jordbruksmark samt framtida utbyggnad av Hisingsleden.

Förvaltningens bedömning

Sammantaget bedöms projektet som angeläget att gå vidare med trots risken med fornlämningar och den negativa inverkan på den ekologiska dimensionen. Efterfrågan på verksamhetsmark är stor och söder om Holmvägen är ett utav få områden utpekade i Översiktsplanen där det är möjligt att planlägga för verksamheter i närtid. Området ligger i anslutning till en trafikled och har till stor del redan utbyggda kopplingar. Det ligger inom ett större sammanhängande verksamhetsområde som det är möjligt att bygga vidare på. Projektet möjliggör även för fler arbetstillfällen i kommunen.

Exploateringsförvaltningen föreslår därför att exploateringsnämnden ansöker om planbesked för verksamheter söder om Holmvägen inom stadsdelen Tuve.

Kristina Lindfors
Exploateringsdirektör

Marie Persson
Avdelningschef

Översiktskarta



Översiktlig lokalisering av projektet

Detaljkartan



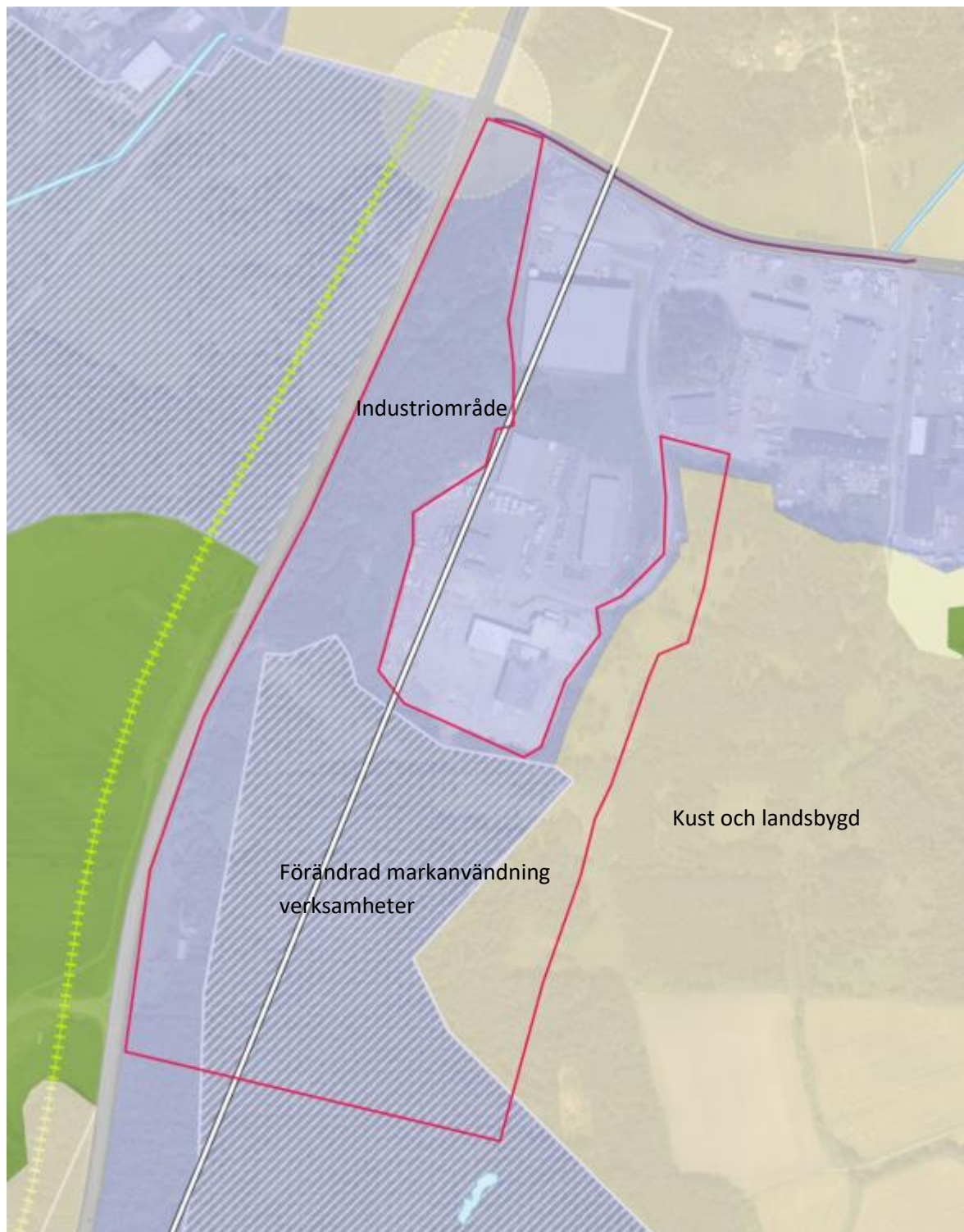
Den röda markeringen avser området som omfattas av ansökan om planbesked. Gränsen ska ses som ett förslag som kan komma att förändras under planarbetet. Den södra gränsen kommer till exempel att justeras utefter avgränsningen för den pågående detaljplanen för Volvos område.

Bilaga till tjänsteutlåtande till
Exploateringsnämnden 2023-05-22
EXEF-2023-01486

Strukturskiss



Utdrag från översiktsplanen



Ortofoto med översiktsplanens lager "jordbruksmark"



Det streckade området är planlagt
och har därmed inte längre något
formellt skydd som jordbruksmark