

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2023-11-24

SBN 2023-12-19

Diarienummer SBF-2023-01259

**Handläggare**

Anna-Karin Nilsson

Telefon: 031-368 16 52

E-post: anna-karin.nilsson@stadsbyggnad.goteborg.se

## Stadsbyggnadsförslag för verksamheter söder om Holmvägen (Tuve 38:31 m.fl.) inom stadsdelen Tuve

### Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för verksamheter söder om Holmvägen inom stadsdelen Tuve.
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2025 och bedöms ta ca 2 år.

### Sammanfattning

Ansökan om Stadsbyggnadsförslag inkom den 1 juni 2023. Ansökan 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.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. En översiktlig ekonomisk bedömning har tagits fram för förslaget av exploateringsförvaltningen, vilken 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 medfinansiering kan komma att ställas på staden som markägare.

Planavtal kommer att tecknas med intressent. I det tidiga skede som förprövningen är har förvaltningen inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

## **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. 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 samlat för ett större område.

## **Bedömning ur social dimension**

Planarbetet kan ha negativ påverkan ur en social dimension då föreslagen exploatering kan komma att ianspråkta befintlig naturmark vilken kan ha rekreativvärden.

En positiv inverkan på den sociala dimensionen är att förslaget bedöms bidra med arbetsplatser till kommunen.

Under planarbetet bör en social konsekvensanalys och en barnkonsekvensanalys tas fram där särskilt detaljplanens påverkan på barn och unga bör belysas. Barnkonventionen blev svensk lag från och med 2020. Barns bästa har inte bedömts i förprövningen men bör bedömas i samband med framtagande av detaljplanen.

## **Bilagor**

1. Förslag - Exploateringsförvaltningen (Publiceras inte på Internet)

## Ärendet

Ärendet gäller en begäran om stadsbyggnadsförslag.

Området ligger i stadsdelen Tuve som är belägen på centrala Hisingen, öster om Hisingsleden i höjd med *Göteborg City Airport* (fd Säve flygplats). Marken är idag huvudsakligen obebyggd och består av öppet landskap och skogspartier. Del av området omfattas av befintlig industrimark. Ansökan inkom den 1 juni 2023. Uppdraget innebär att pröva ändring av markanvändning samt utökad verksamhetsändamål för industri och logistikverksamhet, ca 13-18 ha.

## Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger förändrad markanvändning verksamheter, industriområde samt kust och landsbygd i markanvändningskartan i ÖP. Östra delen av området omfattas av kust- och landsbygd enligt markanvändningskartan inom vilket natur-, kultur- och friluftsvärden ska värnas.

Gällande detaljplan akt 2-5301 anger industri, kontor, hotell och icke störande verksamhet. Genomförandetiden har gått ut.

Del av planområdet är inte tidigare planlagt.

## Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Området 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.

Området som ansökan avser omringar en befintlig industri. Del av området omfattas av befintlig industrimark, i övrigt är marken huvudsakligen obebyggd och består av öppet landskap och skogspartier. Området omfattas av naturvärden och av arkeologiska fyndigheter. Vid ett detaljplanearbete behöver arkeologisk utredning genomföras på de ytor som inte tidigare är utredda. Nyfynd av fornlämningar kan komma att påverka exploaterings utformning. Då området till stor del består av skogspartier och öppet landskap behöver naturvärden och naturvårdsarter inventeras.

Områdets kultur-, natur- och rekreationsvärden är viktiga att inventera och värna eller kompensera i en utveckling av platsen. Anslutningsväg på kort och lång sikt behöver studeras.

Förslaget är delvis förenligt med översiktsplanen och strider delvis mot planen.

Projektet bedöms preliminärt föranleda betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning kan därför komma att krävas. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken.

Bedömningen är att projektet vid eventuell planläggning bör få den sociala komplexitetsnivån två.

Den sammanfattade bedömningen är att området ligger i direkt anslutning till ett befintligt industriområde och att området huvudsakligen är utpekade 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. Strukturen möjliggör för en ny vägdragning för att koppla

samman Holmvägen med Stenebyvägen och därmed skapa ett parallellt lokalt vägnät öster om Hisingsleden.

Eventuella natur- och kulturvärden bör belysas och skydd- och kompensationsåtgärder bör utföras. En möjlig anpassning till översiktsplanens gränser för olika markanvändningar behöver studeras.

Beslut om positivt stadsbyggnadsförslag föreslås med utökat förfarande. Planarbetet bedöms bli stort.

### **Samband, beroenden och prioriteringsgrund**

Som stöd för bedömning av start och tydliggörande av hur planen förhåller sig till andra projekt har planens måluppfyllelse enligt strategier, ÖP och prioriterade mål i budget analyserats.

Väster om förslaget planområde pågår planprogram för Säve flygplats. Söder om förslaget pågår detaljplan för verksamheter inom Volvo lastvagnars område, vilken avses antas i kommunfullmäktige i december 2023. Samordning behöver ske med båda projekten.

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.

## **Stadsbyggnadsförvaltningen**

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan