

LOKALISERINGSUTREDNING FÖR IANSPRÅKTAGANDE AV JORDBRUKSMARK

*Detaljplan för verksamheter vid norra Stenebyvägen
inom stadsdelen Tuve Göteborg*

Datum: 2023-01-12

Uppdrag: Detaljplan för verksamheter vid Norra Stenebyvägen inom stadsdelen Tuve Göteborg –
Lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark

**lilje
wall**

Uppdragsgivare
COWI AB

Uppdragsgivarens kontaktperson
Björn Carlsson
Tel. 10 850 2572
BJCO@COWI.COM

Uppdragstagare
Liljewall Arkitekter AB
Odinsplatsen 1
411 02 Göteborg
Tel. 010-205 10 80
info@liljewall.se

Projektorganisation
Uppdragsansvarig: Hillevi Kittel
Handläggare: Isabella Bergh
Liljewalls projektnummer: 12211905.

Datum: 2023-01-12

Uppdrag: Detaljplan för verksamheter vid Norra Stenebyvägen inom stadsdelen Tuve Göteborg –
Lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark



SAMMANFATTNING

I februari 2022 togs beslut om att Volvo Cars och Northvolts gemensamma battericellfabrik ska placeras i anslutning till Volvos anläggning i Torslanda. En satsning som bedöms innebära minst 3000 nya arbetstillfällen till staden samt bidra till att uppnå Volvo Cars målsättning om att år 2030 bara sälja elbilar. Området som tas i anspråk för denna battericellfabrik används sedan 1980-talet delvis av Volvo lastvagnars besökscentrum, Volvo Trucks Experience Center, kallat VTEX. Verksamheten bedöms i samband med anläggandet av den nya battericellfabriken inte kunna ligga kvar där den ligger idag och detaljplan har därför påbörjats som innebär en flytt av verksamheten intill befintlig fabriksanläggning för Volvo Lastvagnar i Tuve. Detaljplanen syftar till att möjliggöra nyetablering av ett besökscentrum (Volvo Trucks Experience Center - VTEX) med tillhörande demobanor samt en utökning av industriverksamhet. Ett genomförande av detaljplanen innebär att jordbruksmark tas i anspråk, vilket också är bakgrunden till att denna lokaliseringsutredning tagits fram.

Den planerade verksamheten ställer vissa grundläggande krav för sin funktion och genomförbarhet. Följande grundläggande krav/urvalskriterier har därför legat till grund för urvalet av alternativa lokaliseringar:

- Mark i anslutning till befintlig huvudanläggning i Tuve, alternativt i anslutning till större transportled som underlättar en gen kommunikation mellan anläggningarna och funktioner för besökare i centrum.
- Mark som ej redan är utpekad som verksamhetsområde eller utredningsområde för blandad stadsbebyggelse, planeringsreserv eller som av olika anledningar ska skyddas enligt kommunens översiktsplan eller mark som redan är föremål för planering genom detaljplaner eller planprogram.
- Mark på ca 80 hektar och som utgörs av både flack och kuperad terräng.

Av de alternativa lokaliseringar som identifierats har tre alternativ studerats djupare och värderats utifrån ett antal bedömningskriterier:

- A – Tuve, Göteborg (huvudalternativet)
- B – Öster om Kongahällavägen, Göteborg
- C – Norr om Ryamotet, Härryda

Bedömningskriterier	A - Tuve (huvudalternativet)	B - Öster om Kongahällavägen, Göteborg	C - Norr om Ryamotet, Härryda
Stöd i ÖP	Delvis	Nej	Delvis
Befintlig DP	Delvis	Nej	Områdesbestämmelser
Storlek	80 hektar	80 hektar	80 hektar
Markägare	Flera (staden, Volvo)	Flera (staden, privata)	Flera (privata)
Koppling till led	Ja	Nej (4 km)	Ja (RV 40)
Gen kommunikation	Ja	Ja	Delvis (ej till fabriken)
Avstånd till fabrik	0 m	Ca 5 km	Ca 40 km
Topografi	Flackt och kuperat	Flackt och kuperat	Flackt och något kuperat
Kultur/naturvärden (ÖP)	Fornlämningar	Fornlämningar Naturvärden	Övriga lämningar Sumpskog
Jordbruksmark	Ca 70 000 kvm	Ca 120 000 kvm	0 kvm
Påverkan på närliggande bebyggelse	Nej	Delvis	Nej
Samnyttjande infrastruktur/tekniska anläggningar	Ja	Nej	Okänt

Sammanfattningsvis bedöms huvudalternativet intill befintlig anläggning i Tuve som det mest lämpade alternativet.

Datum: 2023-01-12

Uppdrag: Detaljplan för verksamheter vid Norra Stenebyvägen inom stadsdelen Tuve Göteborg – Lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	3
1. BAKGRUND	5
2. NOLLALTERNATIV	6
3. JORDBRUKSMARK SOM NATIONELLT INTRESSE.....	6
4. UPPLÄGG/METOD	6
5. BEFINTLIGA PLANERINGSUNDERLAG	7
6. FÖRÄNDRAD MARKANVÄNDNING	10
7. VÄSENTLIGT SAMHÄLLSINTRESSE	12
8. LOKALISERINGSUTREDNING	13
4. SLUTLIG BEDÖMNING.....	27

Datum: 2023-01-12

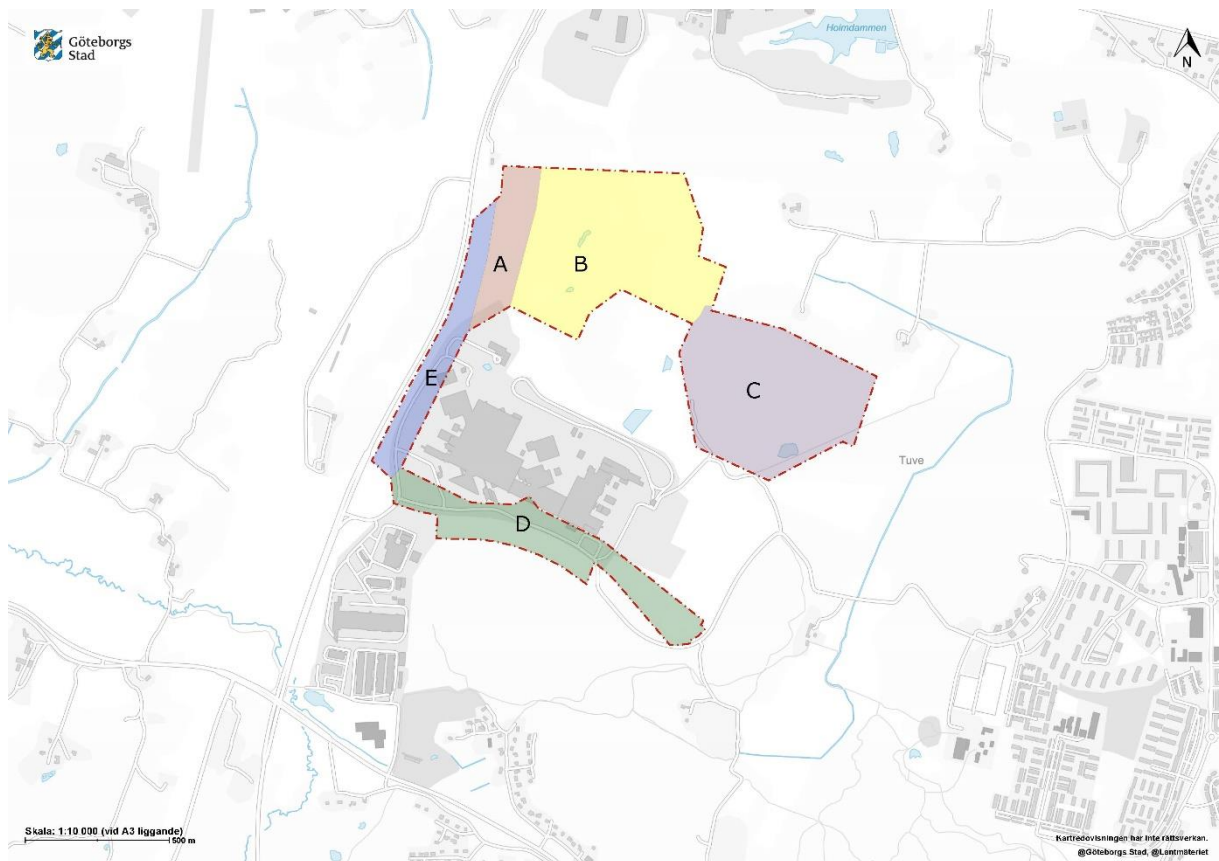
Uppdrag: Detaljplan för verksamheter vid Norra Stenebyvägen inom stadsdelen Tuve Göteborg – Lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark

1. BAKGRUND

Volvo Lastvagnar AB planerar för en etablering intill befintliga verksamheter vid Volvo Lastvagnar Tuve på Hisingen i Göteborg. Planområdet omfattar cirka 80 hektar och ligger öster om Hisingsleden, norr om Björlandamotet och väster om Tuve samhälle. Detaljplanens syfte är att göra möjligt för nyetablering av ett kundcenter och tillhörande demobanor samt en utökning av industriverksamhet.

Området ligger cirka åtta kilometer nordväst om Göteborg centrum och cirka två kilometer sydöst om Säve flygplats. Närmaste bebyggelse utgörs av industrier. Närmaste bostadsbebyggelse ligger cirka 1500 meter öster om området (Tuve samhälle) och cirka 800 meter söder om området (Skogsvägen).

Planområdet utgörs idag huvudsakligen av natur- och öppet landskap. Området är obebyggt och omfattas av kuperad skogsmark, en öppen dalgång, vägområden med mera. Planerad bebyggelse omfattar cirka 70 000 m² och utgörs av ett kundcenter och en industrietablering. Ny exploatering planeras i planområdets nordvästra del och södra del.



Benämningar olika delområden inom detaljplanen.

- A: Område för nyexploatering i nordväst.
- B: Område för demobanor i nordväst, västra höjden.
- C: Område för demobanor i nordöst, östra höjden.
- D: Område för park, väg och nyexploatering i söder, Stenebyvägen.
- E: Område för väg i väst, Norra Stenebyvägen.

Datum: 2023-01-12

Uppdrag: Detaljplan för verksamheter vid Norra Stenebyvägen inom stadsdelen Tuve Göteborg – Lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark

2. NOLLALTERNATIV

I februari 2022 togs beslut om att Volvo Cars och Northvolts gemensamma battericellfabrik ska placeras i anslutning till Volvos anläggning i Torslanda. En satsning som bedöms innebära minst 3000 nya arbetstillfällen till staden samt bidra till att uppnå Volvo Cars målsättning att år 2030 bara sälja elbilar.

Området som tas i anspråk för denna battericellfabrik används sedan 1990-talet delvis av Volvo lastvagnars besökscentrum, Volvo Trucks Experience Center – kallat VTEX. Besökscentrumet består av en huvudbyggnad på cirka 5000 m² och demobanor som är totalt cirka 6,5 km långa där besökare och potentiella köpare kan testköra lastbilar på asfalt och i terräng i skogen. Idag tar VTEX emot cirka 20 000 besökare årligen. I ett besök på VTEX ingår även en visning av fabriken i Tuve vilket idag ligger cirka 6 km norr om VTEX. Besökare åker i huvudsak chartrad buss mellan anläggningarna och hotell i centrala Göteborg.

Nollalternativet innebär att VTEX ligger kvar där det ligger idag vilket av verksamheten inte bedöms vara en långsiktig lösning och som inte ligger i linje med Volvo Cars utveckling i Torslanda.

3. JORDBRUKSMARK SOM NATIONELLT INTRESSE

Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Enligt 3 kap 4 § Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Det är 2 kap 2 § Plan- och bygglagen som anger att bestämmelserna om hushållning med mark och vattenområden i Miljöbalken ska tillämpas vid planläggning. Om en kommun ser behov av att ianspråkta jordbruksmark ska kommunen föra ett resonemang kring den brukningsvärda jordbruksmarkens kvalitet, om det exploaterande intresset är ett väsentligt samhällsintresse, samt redogöra för varför förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte är tillfredsställande.

Då kommunen föreslår att jordbruksmark inom planområdet ska tas i anspråk för exploatering har denna rapport upprättats med anledning av lagkravet ovan.

4. UPPLÄGG/METOD

Rapporten är uppdelad i två delar:

1. Den första delen utgör en sammanställning av befintliga planeringsunderlag som är avgörande för Göteborg Stads ställningstagande kring planerad mark- och vattenanvändning för det aktuella planområdet.

2. Den andra delen redovisar enligt vad som anges enligt 3 kap 4 § miljöbalken Göteborg Stads ställningstagande kring de tre områden som ska utredas innan en förändrad markanvändning av jordbruksmark föreslås:

1. Är jordbruksmarken brukningsvärd?
2. Är den aktuella förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?
3. Varför är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte tillfredsställande?

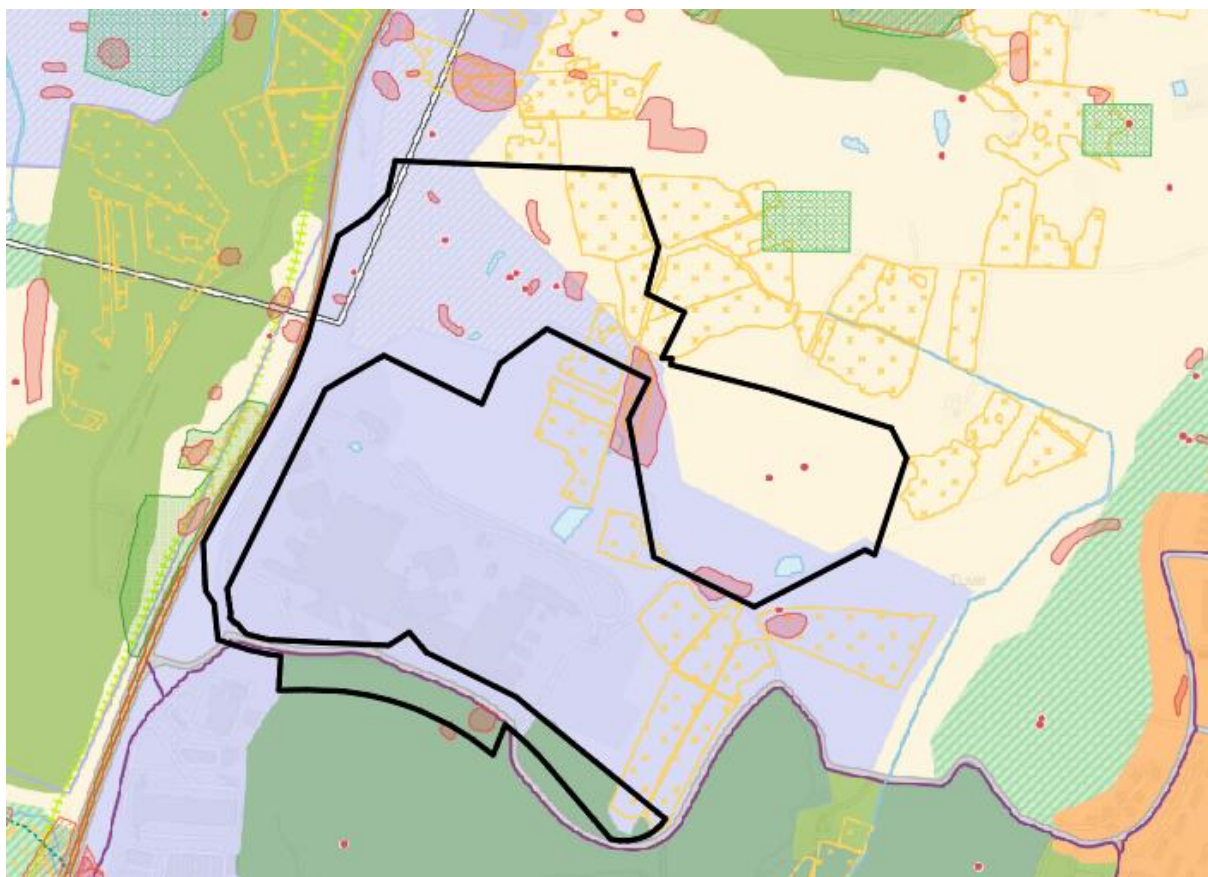
Datum: 2023-01-12

Uppdrag: Detaljplan för verksamheter vid Norra Stenebyvägen inom stadsdelen Tuve Göteborg – Lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark

5. BEFINTLIGA PLANERINGSUNDERLAG

5.1 Översiktsplan

Den föreslagna utvecklingen av det ianspråktaga området har i huvudsak stöd i gällande översiktsplan. Huvuddelen av planområdet pekats ut som *industriområde* och övriga delar pekats ut som *förändrad markanvändning verksamheter* samt *kust och landsbygd*. Nedan beskrivs vad som gäller enligt översiktsplanen för de olika delarna.



Planområdet i förhållande till översiktsplanen.

Industriområde (lila på kartan)

I dessa områden ska lokalisering av verksamheter som på olika sätt har omgivningspåverkan prioriteras. Detta inkluderar till exempel större och mindre industrianläggningar, lager, hamnverksamhet och liknande. Viktiga samhällsfunktioner för tex hantering av avfall och avlopp ska kunna lokaliseras i dessa områden. Även områden för mellanlager av förorenade massor kan behöva lokaliseras till dessa områden. Förtätning och komplettering av befintliga industriområden ska eftersträvas. Gång- och cykelbanor ska finnas i rimlig mån och vara separerade från körbanan. Vid större arbetsplatser ska god kollektivtrafik tillskapas.

Förändrad markanvändning för verksamheter (skrafferat lila på kartan)

Framtida utvecklingsområden för verksamheter såsom industri och andra anläggningar, främst sådana med omgivningspåverkan där skyddsavstånd kan krävas. Förändrad markanvändning ska föregås av prövning i detaljplan och vid behov även av program för detaljplan.

Datum: 2023-01-12

Uppdrag: Detaljplan för verksamheter vid Norra Stenebyvägen inom stadsdelen Tuve Göteborg – Lokaliseringstudering för ianspråktagande av jordbruksmark

Kust och landsbygd (ljusgult på kartan)

Kust- och landsbygden består till stor del av natur- och jordbruksområden med inslag av spridd bebyggelse. Inom området ska natur-, kultur- och friluftsvärden värnas. Även förutsättningarna för areella näringar ska värnas. Ny bebyggelse bör därför endast tillkomma genom enstaka lokaliseringssprövningar och som tillskott till befintliga bebyggelsegrupper och på mark som redan är ianspråktagen. Tillkommande bebyggelse bör ansluta till kust- och landsbygdens bebyggelsemönster.

Näringsliv och handel

Den starka industrin i Västsverige med dess många underleverantörer har medfört att Göteborg utvecklats till ett logistiskt center i Sverige. Betydelsen av Göteborg som logistiknav är starkt befäst. Globala och kunskapsintensiva tillverkningsföretag som Volvo, SKF och Astra Zeneca har stor betydelse för sysselsättningen i regionen. De efterfrågar delvis central lokalisering av sin tjänstepersonal, men har också behov av att staden tillgodoser underleverantörer och samarbetspartners behov av mark för industri och produktion.

I Göteborg är konkurrensen om mark för olika ändamål hög och det råder ett omvandlingstryck på befintlig industrimark. Strategin för att hantera negativa utträngningseffekter och brist på mark är att undvika att omvandla fler verksamhetsområden till blandad bebyggelse samt att förtäta befintliga verksamhetsområden med fler verksamheter.

För att möta behovet av mark för industri- och logistikverksamhet behöver både privat och kommunal mark utvecklas. Avvägningar bör kontinuerligt göras utifrån vilka områden och förutsättningar som bäst möter behoven.

I översiktsplanen (2022) anges att åtminstone 2 miljoner kvadratmeter verksamhetsmark behöver tillkomma under en tioårsperiod. För att kunna erbjuda plats för fler verksamheter kommer befintliga industri- och företagsområden att behöva förädlas och förtätas med fler verksamheter.

Inriktningar för att möta industristadens behov av mark och lokaler:

- Värna befintliga verksamhetsområden för verksamheter som inte bör blandas med bostäder och för näringslivets behov av billiga lokaler.
- Värna industriområden i strategiska lägen i anslutning till viktiga transportleder och i anslutning till Göteborgs hamn.
- Prioritera hamnanknuten verksamhet i anslutning till hamnen.
- Förtäta industriområden och företagsområden med fler verksamheter.
- Stärk kollektivtrafiken och addera goda gång- och cykelmöjligheter till verksamhetsområden med många anställda.
- Utveckla företagsmiljöer som tar särskilt hänsyn till kreativa näringars behov av lokaler och tillåtande miljöer till exempel tillfälliga evenemang och serveringstillstånd.
- Utveckla centrala omvandlingsområden med hjälp av kreativa och kulturella näringars innovationskraft, så att Göteborgs identitet och industriarv synliggörs i stadsmiljön.

5.2 Näringslivsstrategiskt program 2035

Ett starkt näringsliv med framgångsrika företag är en förutsättning för både stadens och regionens utveckling. Företagen skapar arbetstillfällen och tillväxt, staden skapar flera av de förutsättningar som näringslivet behöver för att utvecklas och växa.

Datum: 2023-01-12

Uppdrag: Detaljplan för verksamheter vid Norra Stenebyvägen inom stadsdelen Tuve Göteborg – Lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark

Göteborgs Stads näringslivsstrategiska program (beslutat i KF 2018) beskriver hur staden ska arbeta med strategiska näringslivsfrågor på ett konkret, långsiktigt och målinriktat sätt. Syftet med programmet är att tydliggöra och stärka Göteborgs Stads samlade arbete gentemot näringslivet för att skapa goda förutsättningar för företagande.

Utifrån de utmaningar som Göteborg och regionen står inför, samt de prioriteringar som framkommit i dialogen med näringsliv och akademi, har ett antal strategiska områden identifierats. I programmet framkommer bland annat vikten av att bedriva en mark- och lokalförsörjning med insikt om näringslivets etablerings- och expansionsbehov, att stärka och utveckla strategiska lägen som möter näringslivets behov av tillväxt samt att utarbeta ändamålsenliga detaljplaner som fungerar för ett föränderligt näringsliv, möjliggör snabbare etableringar och skapar förutsättningar för att arbeta nytänkande med stadens rum.

I programmet framkommer även vikten av att initiera, utveckla och samordna klusterinitiativ och strategiska samverkansprojekt där kompetenser korsbefruktas, att positionera staden som internationellt ledande test- och demomiljö för hållbara lösningar på samhällsutmaningar, att stärka Göteborgs position som den innovativa motorn i svensk industri samt att satsa aktivt på kreativa näringar som katalysator för innovation.

5.3 Kommunal budget

I den för kommunen beslutade budgeten för 2022 (KF 2021-11-11) framkommer att mark för nya verksamheter behöver planeras och erbjudas företag så arbetsmarknaden stimuleras. Byggnadsnämnden har fått i uppdrag att, tillsammans med berörda nämnder och styrelser, ge högre prioritet på att ta fram och detaljplanelägga byggbar industrimark och verksamhetsområden för företag med vägledning av det näringslivspolitiska programmet.

I budgeten poängteras också Göteborgsregionen som Sveriges ledande exportregion och att fastighetsnämnden i sitt arbete ska uppmuntra nyetablering och expansion av företag i hela staden. Fokus ska vara på näringslivet och rikta in sig på att skapa fler arbetstillfällen. I det arbetet ska en av åtgärderna vara att säkerställa markberedskap för dessa behov, vilket ska ske i samarbete med byggnadsnämnden för att identifiera nya områden för industrimark och verksamhetslokaler.

Staden behöver också arbeta aktivt med att stärka sin internationella position. Hållbar mobilitet, tillgång till boende och skolor samt en positiv inställning till utvecklingen av stadens näringsliv är ett måste i detta arbete. Göteborg behöver fortsätta att skapa goda förutsättningar och bidra till att stärka forskning och utveckling. Detta är strategiskt viktigt för hela näringslivet i regionen samt för att skapa arbetstillfällen för fler. En del i detta arbete är att tillvarata möjligheten och inneha god beredskap för en etablering av batterifabrik i Göteborg. För denna beredskap avsätts medel.

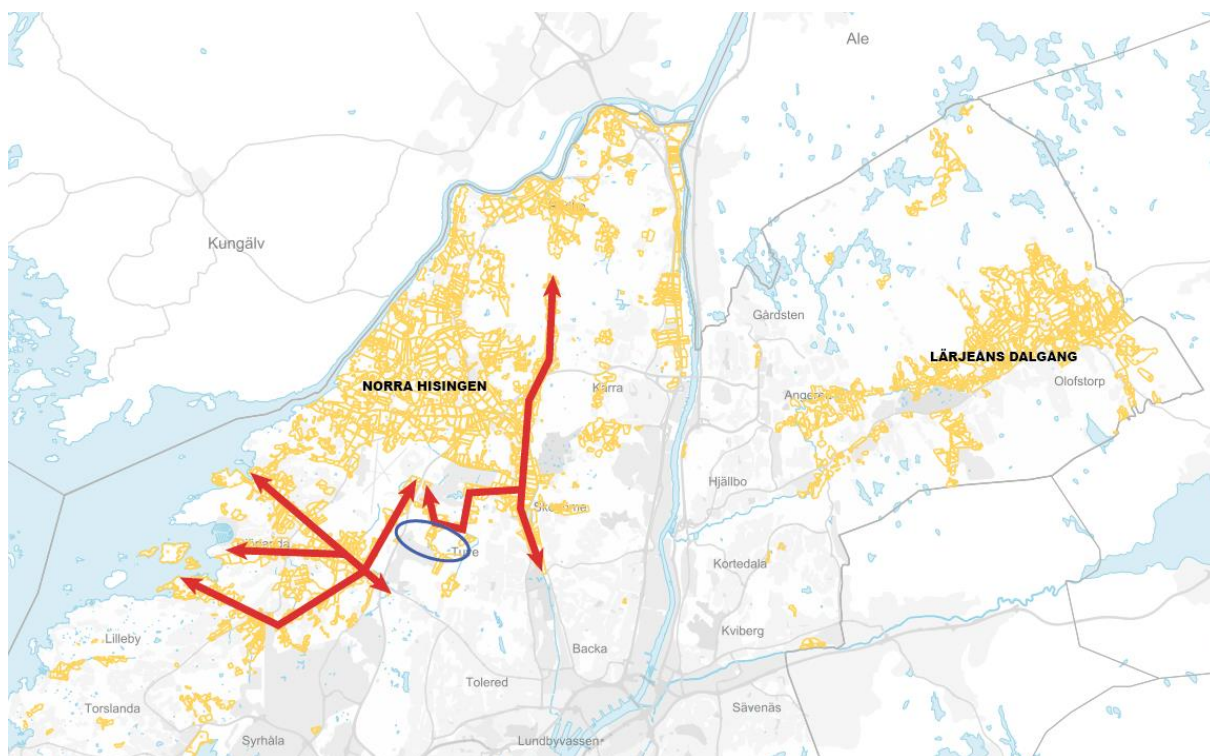
6. FÖRÄNDRAD MARKANVÄNDNING

Är jordbruksmarken brukningsvärd?

MB 3 kap. 4 §: Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Cirka 10 % av Göteborgs landareal utgörs av jordbruksmark (det vill säga åkermark och betesmark). De största arealerna återfinns på norra Hisingen och utmed Lärjeåns dalgång men det finns också mindre arealer i tex södra skärgården och i södra Askim.

Utöver eventuellt produktionsvärde utgör jordbruksmarken även betydelse för natur- och kulturmiljön såsom landskapsbild samt sociala värden. Jordbruksmark är dessutom en resurs för kretslopp och robusthet genom att vatten och våtmarker kan rena och fördröja dagvatten. Jordbruksmarkens möjligheter till odling, rekreation, utbildning och rehabilitering har stor betydelse för att stärka stadens attraktionskraft.



Pilarna visar sammanhängande stråk av jordbruksmark. Blå cirkel visar ungefärligt planområde.

Denna utredning syftar inte till att undersöka huruvida jordbruksmarken inom planområdet är brukningsvärd utan utgår ifrån att om marken brukats, eller fortfarande brukas, i närtid så har marken en tillräcklig kvalitet ur ett produktionshänseende för att det ska vara värt för en lantbrukare att bruka marken. Ur detta hänseende går inte utredningen in djupare i de stödfrågor som annars finns som hjälpmedel vid ett faktiskt ifrågasättande av jordbruksmarken (se stödfrågor nedan).

- Är marken taxerad som jordbruksfastighet?
- Har marken erhållit jordbruksstöd?
- Har marken brukats i närtid?
- Är marken lämplig avseende kvalitet?

Datum: 2023-01-12

Uppdrag: Detaljplan för verksamheter vid Norra Stenebyvägen inom stadsdelen Tuve Göteborg – Lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark

- Är marken lämplig avseende läge och är markförhållandena rimliga?
- Sammanhängande åkermark?
- Är marken juridiskt sett ianspråktagen för annat ändamål?

Ställningstagande

Utpekad jordbruksmark inom planområdet bedöms som brukningsvärd. Området nyttjas idag i huvudsak för vall och är i delar tidvis blött.



Bilder från jordbruksmarken inom planområdet.

Datum: 2023-01-12

Uppdrag: Detaljplan för verksamheter vid Norra Stenebyvägen inom stadsdelen Tuve Göteborg – Lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark

7. VÄSENTLIGT SAMHÄLLSINTRESSE

Är den aktuella förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?

7.1 Begreppet väsentligt samhällsintresse

Det finns ingen tydlig definition av begreppet "väsentligt samhällsintresse" vilket öppnar upp för många olika tolkningar. Enligt Jordbruksverkets vägledande skrift "*Kommunens arbete med jordbruksmarkens värden – ett stödverktyg*" anges att man för att underlätta en värdering av samhällsintresset bör beskriva den tänkta förändringen i förhållande till intressets omfattning rent geografiskt och/eller politiskt. Det vill säga att det bör specificeras på vilken nivå man har nytta av den planerade förändringen.

7.2 Bedömning

Det är tydligt att det inom näringslivet finns en stor efterfrågan på ny verksamhetsmark inom kommunen. Det finns en politisk vilja om att skapa planlagd mark för att möta denna efterfrågan då ett starkt näringsliv med framgångsrika företag är en förutsättning för både stadens och regionens utveckling och tillväxt. I den nyligen antagna översiktsplanen anges en bedömning om att åtminstone 2 miljoner kvadratmeter verksamhetsmark behöver tillkomma under den kommande 10 års perioden. Samtidigt har staden i nuläget svårt att tillhandahålla sådan mark.

En förtätning av befintligt verksamhetsområde med fler verksamheter har i huvudsak stöd i kommunens översiktsplan som anger *befintligt industriområde, förändrad markanvändning för verksamheter samt kust och landsbygd*. I översiktsplanen har exploatering för verksamheter bedömts möjlig inom delar av planområdet trots förekomst av jordbruksmark. Delar av den jordbruksmark som är lokaliserad inom planområdet är genom gällande detaljplan redan juridiskt ianspråktagen för verksamheter och den jordbruksmark som beräknas tas i anspråk i och med förslaget är ca 70 000 kvm.

Göteborgs Stads näringslivsstrategiska program tydliggör och stärker stadens samlade arbete gentemot näringslivet för att skapa goda förutsättningar för företagande med sikte på 2035. Programmets ambition är att minst 120 000 nya jobb ska skapas inom regionen. Här betonas bland annat vikten av att bedriva en mark- och lokalförsörjning med insikt om näringslivets etablerings- och expansionsbehov samt att stärka och utveckla strategiska lägen som möter näringslivets behov av tillväxt. Även i kommunens budget (2022) betonas vikten av att ge högre prioritet på att ta fram och detaljplanelägga byggbar industrimark och verksamhetsområden för företag med vägledning av det näringslivspolitiska programmet.

Utvecklingen av projektet bedöms generera goda förutsättningar för att verksamheten, som utgör en av kommunens och regionens största arbetsgivare, i stort ska kunna utvecklas och generera tillväxt vilket gynnar kommunen och regionen som helhet. Det nya besökscentret förväntas locka besökare och potentiella köpare från hela världen vilket på så sätt stärker verksamheten och stadens position på den globala marknaden. En förutsättning är att besökscentret inte kan ligga kvar där det ligger idag för att möjliggöra etablering av battericellfabrik som ska generera många arbetstillfällen. Att möjliggöra etablering i nära anslutning till den befintliga fabriken i Tuve bidrar till Volvokoncernens mål om en koncentrerad verksamhet till färre platser i staden.

Med ovanstående som bakgrund görs bedömningen att den förändrade markanvändningen utgör ett väsentligt samhällsintresse.

Datum: 2023-01-12

Uppdrag: Detaljplan för verksamheter vid Norra Stenebyvägen inom stadsdelen Tuve Göteborg – Lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark

8. LOKALISERINGSUTREDNING

Varför är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte tillfredsställande?

8.1 Urvalskriterier

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nyetablering av VTEX besökscenter och tillhörande demobanor samt en utökning av den befintliga industriverksamheten. Kriterierna utgår från att möta verksamhetens behov, urvalet fokuserar dock enbart på de delar som är kopplade till besökscentret och demobanor i planområdets norra delar. Att finna ett motsvarande område på annan plats ställer vissa grundläggande krav för sin funktion och genomförbarhet. Vidare har utgångspunkten varit gällande översiktsplan och annan pågående planering.

Följande grundläggande krav/urvalskriterier har därför legat till grund för urvalet av alternativa lokaliseringar:

- Mark i nära anslutning till befintlig huvudanläggning i Tuve, alternativt i anslutning till större transportled som underlättar en gen kommunikation mellan anläggningarna och funktioner för besökare i centrum.
- Mark som ej redan är utpekad som verksamhetsområde eller utredningsområde för blandad stadsbebyggelse, planeringsreserv eller som av olika anledningar ska skyddas enligt kommunens översiktsplan eller mark som redan är föremål för planering genom detaljplaner eller planprogram.
- Mark på ca 80 hektar och som utgörs av både flack och kuperad terräng.

Trafikförbindelse

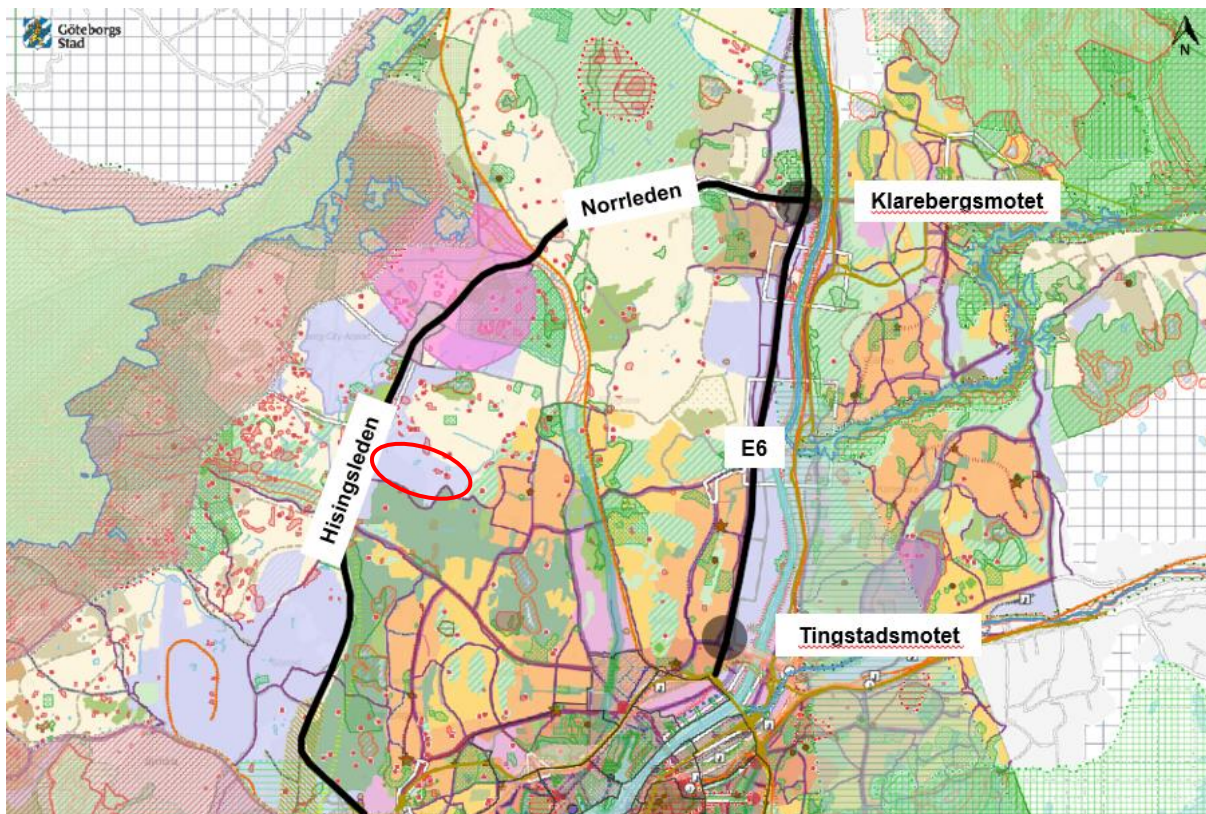
Den tilltänkta markanvändningen, med kundcenter och demobanor, är till viss del beroende av goda trafikförbindelser som underlättar gen kommunikation mellan verksamhetens olika anläggningar och stadens centrala funktioner såsom hotell, restauranger m.m. Resenärerna till/från anläggningen kommer från hela världen, i huvudsak med flyg från Landvetter, och förväntas övernatta i centrala Göteborg för att sedan besöka anläggningen under dagtid. En lokalisering som inte uppfyller dessa krav kan komma att skapa onödiga och oönskade trafikrörelser liksom ökad miljöpåverkan inom staden. Viktiga målpunkter utgörs av Landvetter (flygplansområdet), Volvo Tuve (guidad tur och potentiell affär i befintlig fabrik) och centrala Göteborg (hotell, restauranger m.m.).

Att möjliggöra etablering i nära anslutning till den befintliga fabriken i Tuve bidrar också till Volvokoncernens mål om en koncentrerad verksamhet till färre platser i staden. Att koncentrera verksamheten innebär att flera funktioner kan samlokaliseras vilket gynnar både staden och verksamheten då en mer sammanhållen stad ger förutsättningar för ett gemensamt nyttjande av tekniska system såsom VA-/dagvattensystem, väginfrastruktur m.m.

Utifrån kriteriet om att lokalisering bör ske i anslutning till verksamhetens befintliga anläggningar, och i huvudsak i anslutning till fabriken i Tuve, görs bedömningen att lokalisering i första hand bör ske någonstans på Hisingen. Där ligger även merparten av Volvos andra anläggningar. Hisingsleden, Norrleden och E6 utgör större transportleder och ger möjlighet till gen koppling mellan Volvos olika anläggningar och centrum. Vad gäller E6 så är huvuddelen av marken från Tingstadsmotet och Klarebergsmotet redan ianspråktagen vilket leder till att den möjliga lokaliseringen bör begränsas till Hisingsleden, Norrleden eller den norra delen av E6, från Klarebergsmotet och norrut.

Datum: 2023-01-12

Uppdrag: Detaljplan för verksamheter vid Norra Stenebyvägen inom stadsdelen Tuve Göteborg – Lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark



Större trafikleder på Hisingen. Röd cirkel markerar Volvos befintliga huvudanläggning i Tuve.

Översiktsplan

Områden som i översiktsplanen pekas ut som *verksamhetsområde* undantas i urvalet. Detta för att marken till stora delar redan är ianspråktagen av befintliga verksamheter men också för att verksamheterna redan idag efterfrågar ytterligare markområden i anslutning till sin befintliga verksamhet.

Översiktsplanen pekar även ut *utredningsområde för blandad stadsbebyggelse* och *planeringsreserv för blandad stadsbebyggelse*, som också undantas urvalet. *Utredningsområden för blandad stadsbebyggelse* kan bli aktuella för planering och utbyggnad på lång, medellång eller kort sikt beroende av vad staden bedömer som lämpligt eller av hur behovet ser ut. *Planeringsreserv för blandad stadsbebyggelse* är tänkt på lång sikt.

För samtliga utredningsområden gäller också att det krävs fördjupat planeringsunderlag (fördjupning av översiktsplanen eller program) innan planering och utbyggnad kan aktualiseras i områdena. Områdena behöver alltså studeras i sin helhet och inte fragmenteras genom delplanering. Fram till dess att planering för dessa områden påbörjas i ett sammanhang ska stor återhållsamhet iakttas mot enstaka ny bebyggelse. Ingen ny bebyggelse som kan antas förhindra en lämplig framtida planläggning ska tillåtas.

Vidare undantas områden i översiktsplanen som av olika anledningar ska skyddas eller kräver stor hänsyn. Exploatering av ny verksamhetsmark bör i huvudsak inte ske inom områden som omfattas av riksintresse för friluftsliv, naturvård och/eller kulturmiljö samt Natura 2000-områden. Exploatering kan inte ske inom naturreservat, varför även dessa områden undantas. Vidare undviks större områden med utpekade värdefulla kulturlandskap och kulturmiljöer, ekologiskt särskilt känsliga områden, områden med strandskydd samt stadsparker och stadsdelsparker.

Datum: 2023-01-12

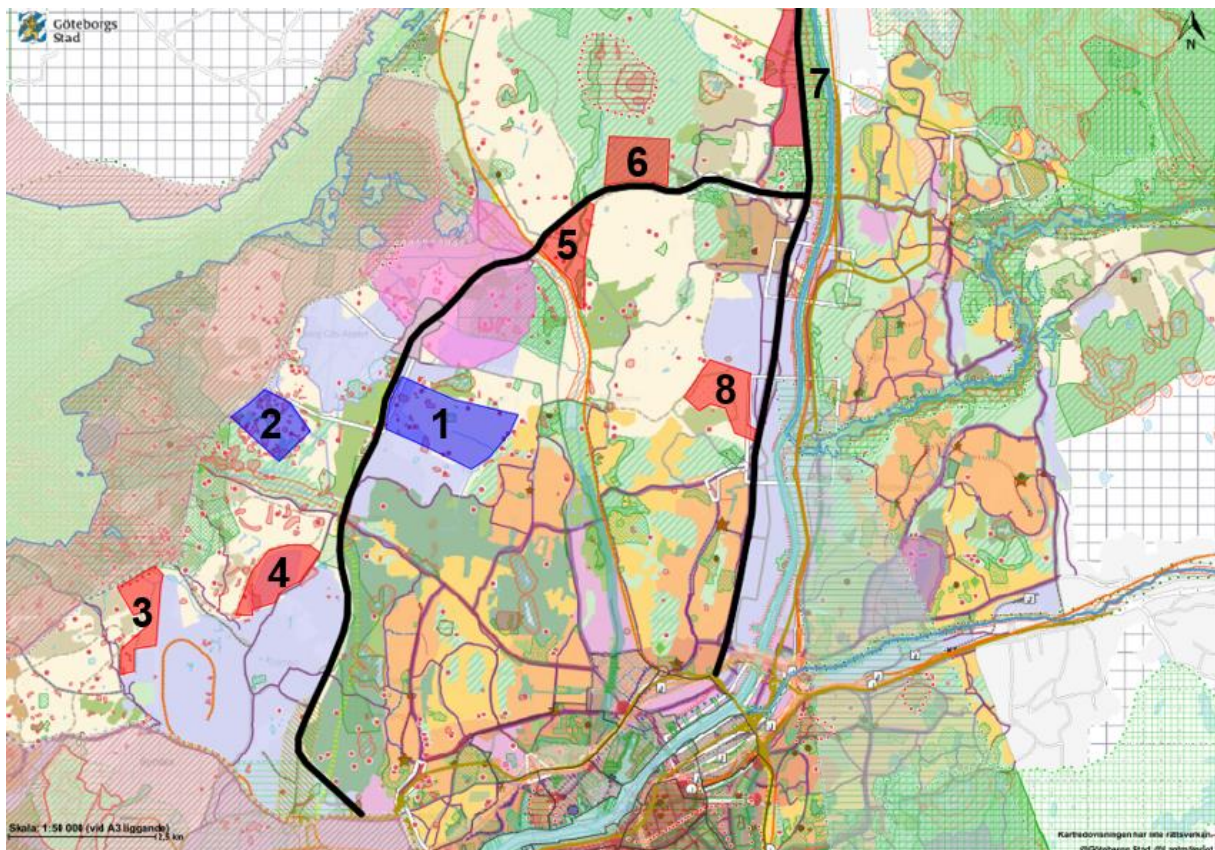
Uppdrag: Detaljplan för verksamheter vid Norra Stenebyvägen inom stadsdelen Tuve Göteborg – Lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark

Storlek och topografi

Ytterligare urvalskriterie har varit att identifiera områden med en tillfredsställande storlek. För att etablering av verksamheten ska anses rimlig bedöms exploateringsmöjligheterna uppgå till ca 80 sammanhängande hektar krävas. Ytan avser då inrymma kundcenter och demobanor. Demobanorna ska anläggas på mark som både utgörs av flack och kuperad terräng. Där det är fokus på körupplevelsen och att besökare och potentiella köpare både får testa lastbilarnas kapacitet (testa svängradier, lasta, köra i skarp lutning etc.) och att köra genom ett vackert landskap.

8.2 Lokaliseringsalternativ

Alternativa lokaliseringar har studerats utifrån ovan nämnda urvalskriterier. Det har varit en utmaning att hitta möjliga lokaliseringar för en etablering av den aktuella verksamheten och dess utpekade funktionskrav. Flertalet av de identifierade alternativen har i ett relativt tidigt skede förkastats på grund av att de inte lever upp till ett eller flera av de identifierade urvalskriterierna. Utmaningen med att hitta alternativa lokaliseringar har därför lett till att utredningen även studerat möjlig mark utanför kommunen, i Borås kommun och Härryda kommun. Nedan följer en kortare beskrivning av möjliga alternativ som av olika skäl förkastats samt en djupare analys av de områden som bedöms relevanta att gå vidare med (se sammanfattande tabell på nästa sida).



Alternativa lokaliseringar inom kommunen.

Datum: 2023-01-12

Uppdrag: Detaljplan för verksamheter vid Norra Stenebyvägen inom stadsdelen Tuve Göteborg – Lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark



Alternativa lokaliseringar inom kommunen. Lokaliseringsalternativ inom Härryda och Borås markerade med röd cirkel.

Område	Beskrivning	Bedömning
1. Tuve (huvudalternativet)		
2. Öster om Kongahällavägen	<ul style="list-style-type: none"> Till viss del värdefullt natur- och friluftsområde. Flertalet fornlämningar. Mindre del utpekad som ekologiskt känsligt område. Ej i direkt anslutning till led men relativt god koppling. Varierad terräng Mindre del utgörs av jordbruksmark. 	Lokaliseringen bedöms kunna utgöra ett trovärdigt alternativ.
3. Söder om Kongahällavägen	<ul style="list-style-type: none"> Fragmenterad mark med närliggande bostäder. I huvudsak jordbruksmark. Lokalisering långt från led. 	Lokaliseringen bedöms inte kunna utgöra ett trovärdigt alternativ.
4. Sörredsvägen	<ul style="list-style-type: none"> Pågående planering för utökad industriverksamhet. 	Lokaliseringen bedöms inte kunna utgöra ett trovärdigt alternativ.
5. Öster om Tuvevägen	<ul style="list-style-type: none"> Fragmenterad mark med närliggande bostäder. Området delas upp av väg och öppet dike/bäckravin som i översiktsplanen pekas ut som ekologiskt känsligt område. Lever inte upp till efterfrågad storlek (ca hälften av den yta som efterfrågas). 	Lokaliseringen bedöms inte kunna utgöra ett trovärdigt alternativ.
6. Norr om Tolsered	<ul style="list-style-type: none"> Större värdefullt natur- och friluftsområde. 	Lokaliseringen bedöms inte kunna utgöra ett trovärdigt alternativ.

Datum: 2023-01-12

Uppdrag: Detaljplan för verksamheter vid Norra Stenebyvägen inom stadsdelen Tuve Göteborg – Lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark

**lilje
wall**

7. Norr om Ingebäck	<ul style="list-style-type: none"> · Är i översiktsplanen utpekad som förändrad markanvändning verksamheter. · Lever upp till efterfrågat ytkrav med marginal. · Del av området utgör riksintresse för naturvård (Göta- och Nordre Älvs dalgångar). · Omfattande del utgör jordbruksmark. · Helt flackt och uppnår därför inte kravet för planerade demobanor. 	Lokaliseringen bedöms inte kunna utgöra ett trovärdigt alternativ.
8. Väster om Bäckebo	<ul style="list-style-type: none"> · I översiktsplanen utpekad område för befintlig och framtida begravningsplats. 	Lokaliseringen bedöms inte kunna utgöra ett trovärdigt alternativ.
9. Norr om Ryamotet, Härryda	<ul style="list-style-type: none"> · I översiktsplanen utpekad som övrig mark (huvudsakligen skogsbruk). · Omfattas av generalplansbestämmelser kopplat till Landvetter flygplats som kommunen avser att upphäva. · Nära anslutning till RV 40 och Landvetter flygplats. · Delar av området är utpekad som sumpskog/nyckelbiotoper enligt Länsstyrelsens informationskarta. · Lever upp till efterfrågad storlek och terräng. 	Lokaliseringen bedöms kunna utgöra ett trovärdigt alternativ.
10. Hällared, Borås	<ul style="list-style-type: none"> · I anslutning till alternativ anläggning. · Uppnår ej funktionskrav på god trafikförbindelse. 	Lokaliseringen bedöms inte kunna utgöra ett trovärdigt alternativ.

Tidig bedömning av möjliga lokaliseringar.

8.3 Bedömningskriterier

När möjliga lokaliseringalternativ identifierats utifrån tidigare beskrivna urvalskriterier jämförs och bedöms områdena utifrån ytterligare uppsatta bedömningskriterier och ställningstagande görs avseende den mest lämpliga lokaliseringen.

Möjlighet till exploatering

En utveckling av nya verksamhetsområden är ofta förenat med stora investeringskostnader och en viktig aspekt utgörs därför av områdets möjlighet att erbjuda exploatering utifrån tillräcklig storlek. Utpekad markanvändning i översiktsplanen är viktig att titta på då det säger något om kommunens strategiska viljeinriktning för respektive områdesanvändning. Det samma gäller förekomst av eventuella detaljplaner. Markägoförhållanden, huruvida marken är kommunal eller privat, är också en viktig faktor att titta på. Är marken privatägd och har ägare som inte är intresserade av att utveckla marken mot det ändamål som efterfrågas är planeringen förgäves och genomförandet av planeringen inte möjlig.

Tillgänglighet

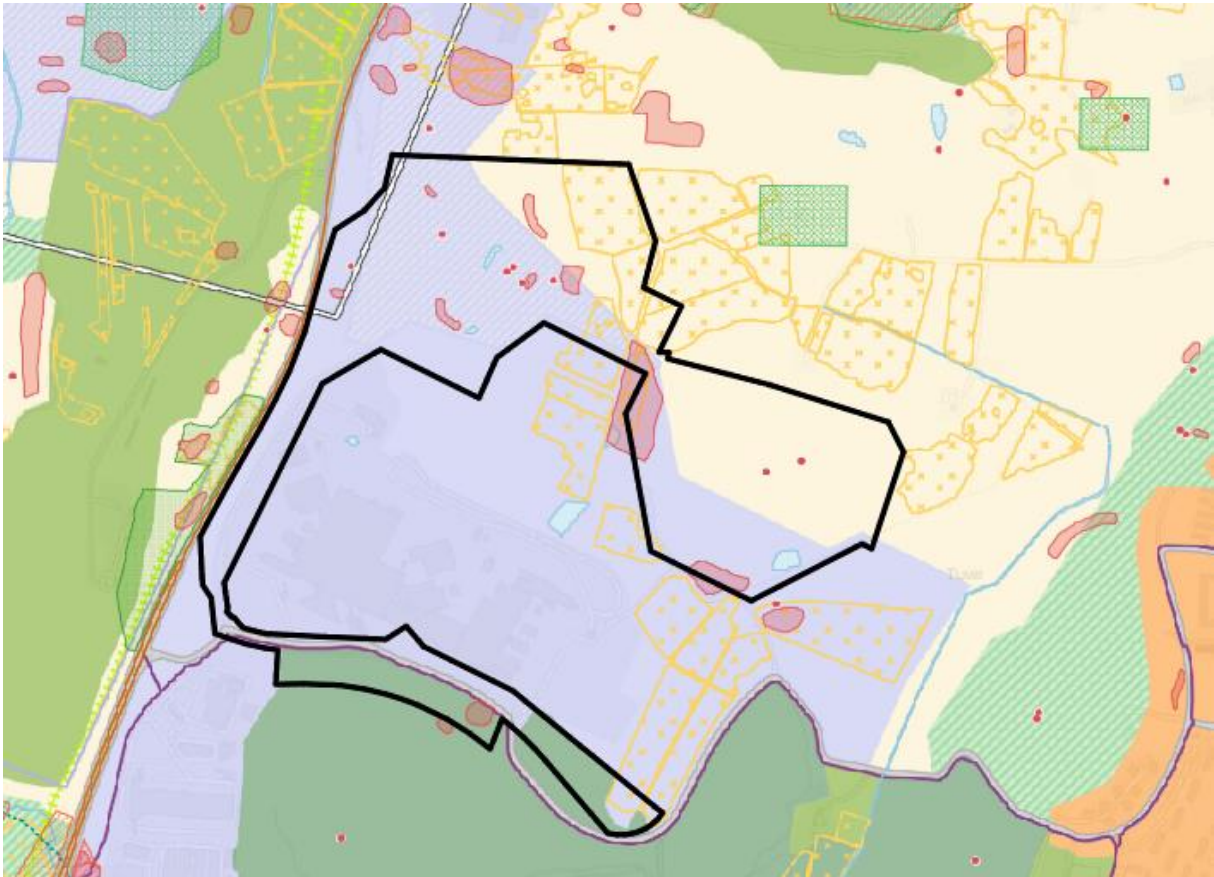
Redan i valet av de olika lägesalternativen har närheten till större trafikled pekats ut som en viktig aspekt. Att kunna ta sig gent mellan verksamhetens befintliga anläggningar och stadens centrala funktioner såsom hotell, restauranger m.m. anses viktigt för att gynna verksamheten och att inte skapa onödiga och oönskade trafikerörelser liksom ökad miljöpåverkan inom staden. Viktiga målpunkter utgörs av Landvetter (flygplansområdet), Volvo Tuve (guidad tur och potentiell affär i befintlig fabrik) och Göteborgs centrum (hotell, restauranger m.m.).

Övriga planeringsförutsättningar

Kriteriet om att området behöver inrymma både flack och kuperad mark pekades redan i valet av de olika lägesalternativen ut som en viktig aspekt då områdets topografiska förutsättningar är en utgångspunkt för demobanornas funktion. Vidare studeras även möjligheter utifrån i översiktsplanen utpekade kultur- och naturvärden, förekomsten av jordbruksmark, eventuell påverkan på närliggande bostadsområden m.m.

Att centrera och samlokalisera verksamheten bidrar inte enbart till resurseffektiva och hållbara transporter utan kan i många fall även innebära gemensamt nyttjande av tekniska system såsom VA-system. En ny och/eller utbyggnad av dessa system är ofta förenat med stora investeringskostnader och en viktig aspekt utgörs därför av områdets möjlighet att kunna anslutas till redan befintliga system.

8.3.1 Lokaliseringsalternativ A (huvudalternativ) - Tuve



Lokaliseringsalternativ i förhållande till översiktsplanen.

Möjlighet till exploatering

Området är ca 80 hektar och avgränsas söderut av Volvos befintliga verksamhetsområde utmed Stenebyvägen. Direkt väster om området sträcker sig Hisingsleden och i övrigt består angränsande mark av natur/jordbruksmark. Storleksmässigt har området goda förutsättningar för att möta efterfrågad verksamhetsmark. Området består av flera fastigheter som ägs av Volvo och staden, vilka också är initiativtagare till projektet.

Den föreslagna utvecklingen av området har till stor del stöd i gällande översiktsplan. Huvuddelen av planområdet är utpekad som *industriområde* och övriga delar inom planområdet pekas ut som *förändrad markanvändning verksamheter* samt *kust och landsbygd*. Utifrån uppsatta urvalskriterier framkommer att lokaliseringalternativen inte bör utgöra vad som i översiktsplanen pekas ut som befintligt eller framtida verksamhetsområde. I detta fall bedöms undantag kunna göras då den befintliga verksamhetsutövaren inom alternativet också är den som efterfrågar mark och initierar projektet.

Området inrymmer utifrån översiktsplanen inga större utpekade natur- och/eller kulturvärden. Inom området finns dock ett antal fornlämningar. Delar av området omfattas av detaljplan för det befintliga industri- och verksamhetsområdet. Strax norr om området angränsar ytterligare industriområde.

Datum: 2023-01-12

Uppdrag: Detaljplan för verksamheter vid Norra Stenebyvägen inom stadsdelen Tuve Göteborg – Lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark

Tillgänglighet

Området ligger i direkt anslutning till befintlig fabrik och den planerade besöksanläggningen. Lokaliseringen i direkt anslutning till Hisingsleden, via korsning vid Stenebyvägen, underlättar gen kommunikation mellan verksamhetens anläggningar och stadens centrala funktioner. Utöver Hisingsleden går det även att ta sig via Björlandavägen, via Backaplan/Brunnsbo, vidare mot centrum.

Övriga planeringsförutsättningar

Området ligger något separerat från den i övrigt täta staden och närmsta större sammanhängande bostadsområde utgörs av Tuve samhälle. Inga bostäder finns inom området. Norr om delområde C, vid Huketorpsvägen, ligger en separat bostadsfastighet. Fastigheten bedöms inte påverkas av eventuella störningar från planerad verksamhet.

Inom och i anslutning till området finns befintliga system för VA. Kapaciteten bedöms i dagsläget som något begränsad men i samband med en utveckling enligt förslaget planeras en utökning av kapaciteten. Lokaliseringen, i anslutning till den befintliga fabriksanläggningen, innebär en samlokalisering av befintliga system vilket ses som en fördel.

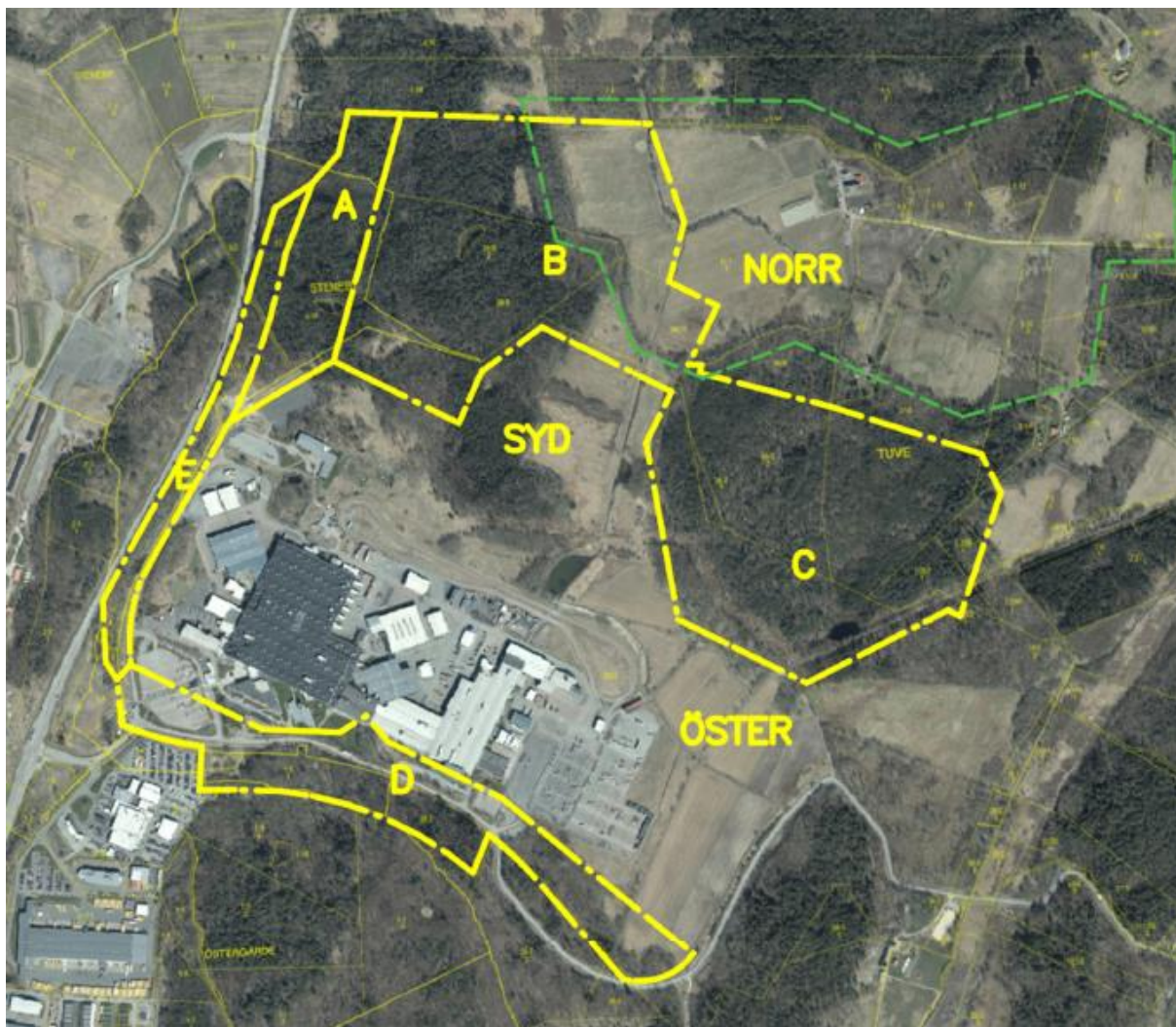
Området utgörs av ett något böljande landskap med varierad topografi. Det karaktäriseras av öppna, flacka ytor i anslutning till den etablerade industriverksamheten och två större blandskogsklädda höjdryggar. Centralt i området sträcker sig en dikesfåra med anslutande låglänt mark som idag är övervuxen med säv och andra våtmarksväxter. Marken norr om den etablerade industriverksamheten utgörs även den av flack mark. I det avseendet anses området lättillgängligt för exploatering utifrån demobanornas krav på varierad terräng. Uppstickande höjdryggar lämpar sig väl för verksamhetens terrängbanor och den flackare delen, närmast den befintliga anläggningen, skulle kunna lämpa sig för exploatering av höghastighetsbanan.

Området omfattas inte av riksintresse eller Natura 2000. Hisingsleden, som ligger direkt väster om området, utgör riksintresse för kommunikation. Ca 1,5 km norr om området, i höjd med korsningen mellan Hisingsleden/Holmavägen, finns riksintresse för totalförsvaret.

För samtlig mark inom området har, till skillnad från övriga lokaliseringalternativ, en arkeologisk utredning samt en kulturmiljö- och landskapsanalys tagits fram. Utredningarna visar på att delområde A och B har en påtaglig mängd agrarhistoriska spår som odlingsrösen och mindre stenmurar, men även fornminnen som boplatser, offerplatser och hållristningar samt att delområde C i stort sett saknar fornminnen (se vidare Arkeologisk undersökning). Den identifierade kulturmiljön bedöms koncentrerad till delområdets norra del, primärt i yttre delen av delområde B och C. Landskapet i direkt anslutning till delområdena benämns här Landskapsrum Norr. Bedömningen är att den föreslagna exploateringen kommer att få en betydande miljöpåverkan på landskapsbildningen och kulturmiljön i dessa delar. Exploateringen bedöms inom delområdena i sig och i övriga delområden ha mindre påverkan.

Datum: 2023-01-12

Uppdrag: Detaljplan för verksamheter vid Norra Stenebyvägen inom stadsdelen Tuve Göteborg – Lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark



Planområdets delområden, utdrag ur kultur- och landskapsanalys (Liljewall Arkitekter, 2022-12-07).

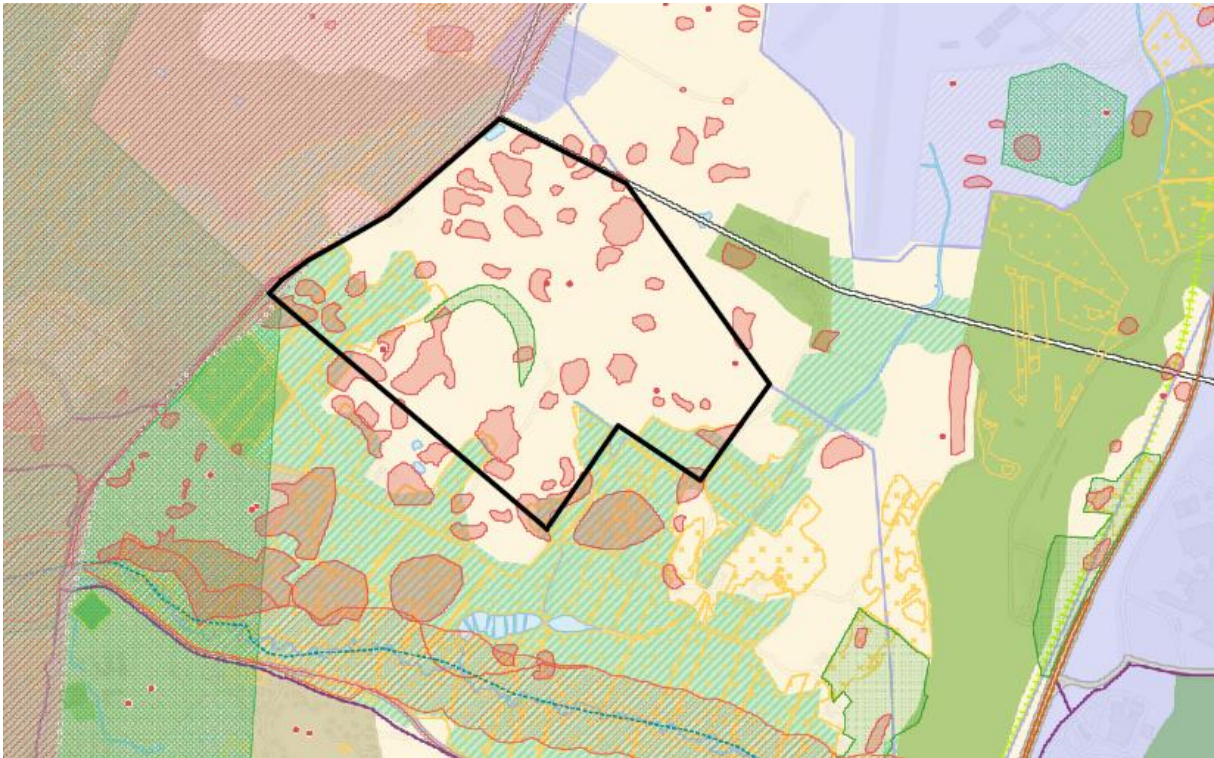
Likaså har, till skillnad från övriga lokaliseringalternativ, en naturvärdesinventering tagits fram för marken inom området. Sammanfattningsvis kan konstateras att naturen i området mestadels är av vardagskaraktär, och att den befinner sig i ett övergående tillstånd mellan odlingslandskap och naturskog, där höga naturvärden sällan är dominerande. På sina håll finns större partier med löv- och barrskogar på som växt upp på gammal kulturmark. Dessa miljöer kan på längre sikt utveckla högre naturvärden.

Andelen jordbruksmark som tas i anspråk i samband med exploateringen bedöms uppgå till ca 7,5 hektar. Inom området finns ytterligare utpekad jordbruksmark men som juridiskt sett redan är ianspråktagen genom befintlig detaljplan.

Datum: 2023-01-12

Uppdrag: Detaljplan för verksamheter vid Norra Stenebyvägen inom stadsdelen Tuve Göteborg – Lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark

8.3.2 Lokaliseringsalternativ B – Öster om Kongahällavägen



Lokaliseringsalternativ i förhållande till översiktsplanen.

Möjlighet till exploatering

Området är ca 80 hektar och avgränsas av Kongahällavägen åt väster. I övrigt angränsar området till natur- och jordbruksmark. Storleksmässigt har området goda förutsättningar för att möta efterfrågan och stadens behov av verksamhetsmark. Området består av flera fastigheter som ägs av staden och privatpersoner. Det finns i dagsläget ingen kännedom om fastighetsägarnas inställning till en förändrad markanvändning här.

Översiktsplanen anger *kust och landsbygd* för området och stödjer således inte en utveckling av verksamheter här. Delar av området utgör också utpekade värdefulla natur- och friluftsområden med objektsbeskrivning vandrande öring. Centralt inom området finns ett mindre område utpekade som ekologiskt särskilt känsligt område och det finns ett större antal utpekade fornlämningar. Området saknar detaljplan. Nordost om området angränsar området till vad som i översiktsplanen pekas ut som utredningsområde för Säve flygplats (södra).

Tillgänglighet

Området ligger i anslutning till Kongahällavägen. Närmaste större led utgörs av Hisingsleden, som via Björlandavägen, nås inom ca 4 km. Befintlig anläggning (Tuve) ligger inom samma sträckning och ca 5 km från lokaliseringalternativet.

Övriga planeringsförutsättningar

Inom området finns ett fåtal bostäder vilka eventuellt skulle kunna komma att utsättas för viss störning av verksamheten. Närmsta större sammanhängande bostadsområde är Nolvik som ligger vid andra sidan av Kongahällavägen.

Datum: 2023-01-12

Uppdrag: Detaljplan för verksamheter vid Norra Stenebyvägen inom stadsdelen Tuve Göteborg – Lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark

Det finns i dagsläget inget utbyggt VA-system inom området. Närmsta system finns utmed Kongahällavägen och fram till Spänstvägen. Kapaciteten är i dagsläget okänd och vid en eventuell exploatering inom området skulle det krävas en utbyggnad av systemen. Utbyggnadsplan för VA finns norr om området som är kopplad till planprogrammet för Säve. Programmet inkluderar dock inte det studerade området varför området inte bedöms dra någon större nytta av ett gemensamt nyttjande av tekniska system.

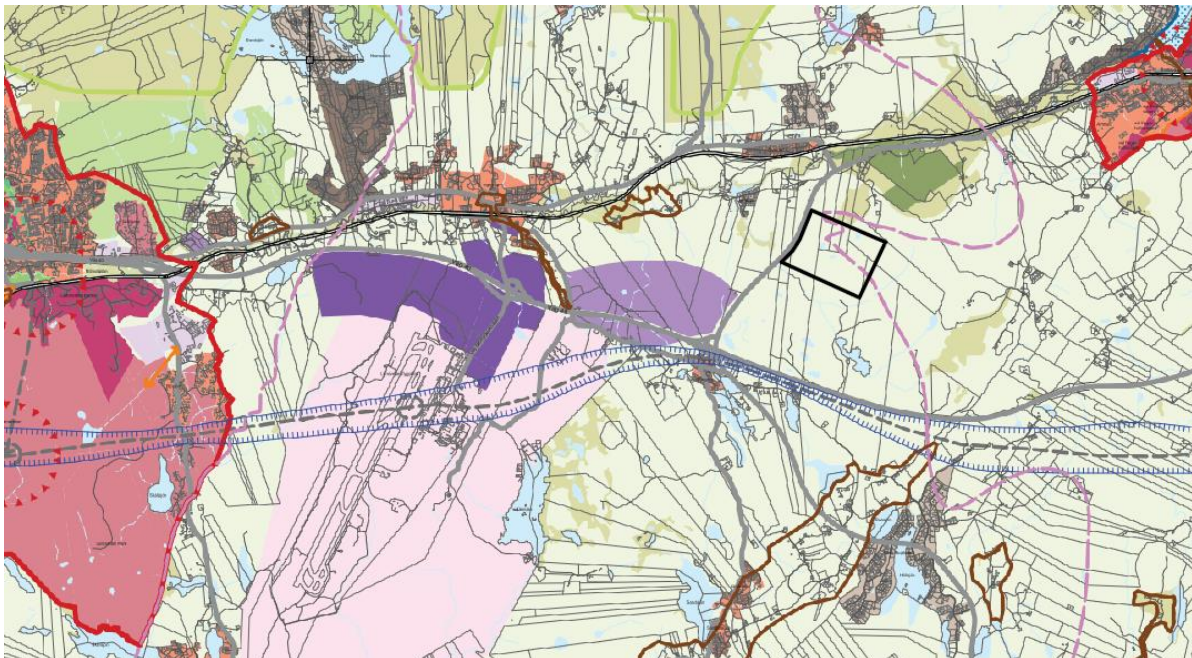
Området karaktäriseras av en varierad topografi. Områdets nordvästra del utgörs av ett flackare jordbrukslandskap och övrig mark utgörs av kuperad skogsmark med en del uppstickande bergknallar och höjdparter. Lokaliseringsalternativet bedöms utifrån krav på varierad terräng relativt lättillgängligt för exploatering.

Området omfattas inte av riksintresse eller Natura 2000. Delar av området pekas i översiktsplanen dock ut som värdefullt natur- och friluftsområde. Värdefulla natur- och friluftsområden utgörs av öppna kulturlandskap, skogsområden samt sjöar, kust-, havs- och skärgårdsområden. Genom sin storlek och/eller sitt innehåll har de särskild betydelse för att framför allt främja stadens biologiska mångfald, friluftsliv samt förutsättningar att utveckla ekosystemtjänster.

Som huvudregel ska inga åtgärder som negativt påverkar områdenas värden för natur och friluftsliv genomföras. Ekosystemtjänster, särskilt ekologiska, ska utvecklas. Stor restriktivitet mot ny bebyggelse ska iakttas och områdena ska så långt möjligt hållas fria från trafik- och industribuller och ljuspåverkan.

Andelen jordbruksmark som tas i anspråk i samband med exploateringen bedöms uppgå till ca 120 000 kvm.

8.3.3 Lokaliseringsalternativ C – Norr om Ryamotet, Härryda kommun



Lokaliseringsalternativ i förhållande till översiktsplanen.

Möjlighet till exploatering

Området är ca 85 hektar och avgränsas av väg 554 åt väster. I övrigt angränsar området till natur- och skogsmark. Området har goda förutsättningar för att möta det storleksmässiga funktionskravet.

Datum: 2023-01-12

Uppdrag: Detaljplan för verksamheter vid Norra Stenebyvägen inom stadsdelen Tuve Göteborg – Lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark

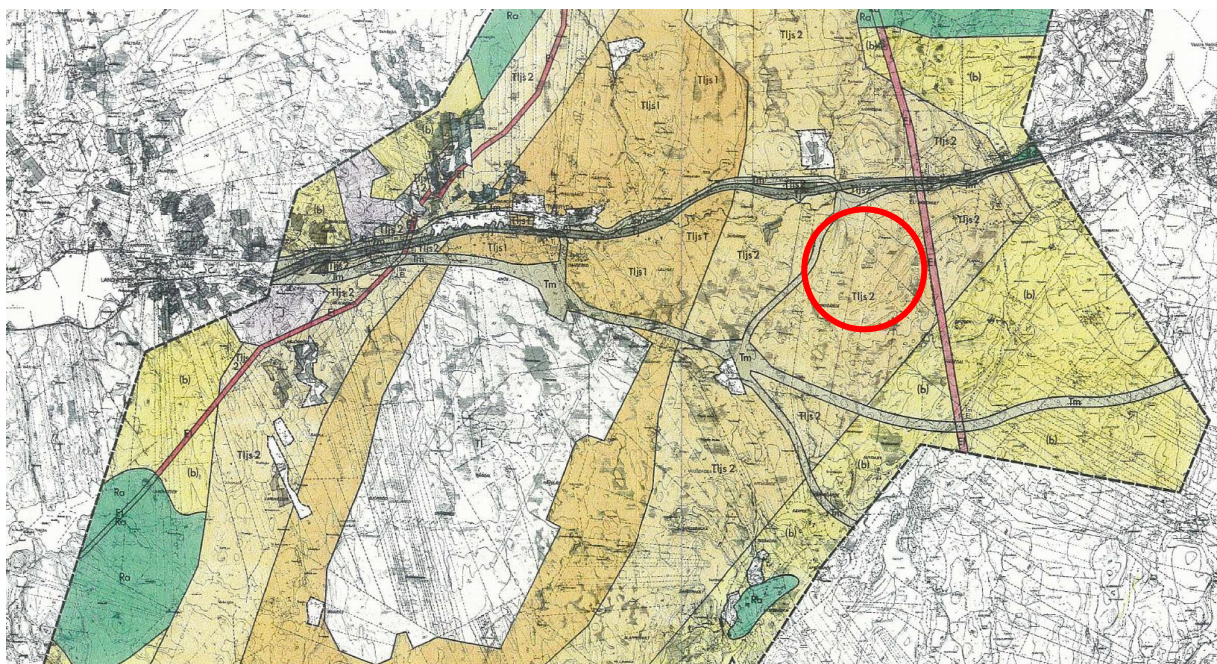
Området är helt i privat ägo av flera fastighetsägare. Det finns i dagsläget ingen kännedom om de privata fastighetsägarnas inställning till en förändrad markanvändning här.

Översiktsplanen anger *övrig mark, huvudsakligen skogsbruk* för området. Delar av området ligger inom precisering av riksintresse för Landvetter flygplats (Trafikverkets beslut 2011-05-05 - Influensområde med hänsyn till flygbuller).

Området inrymmer utifrån översiktsplanen inga större utpekade natur- och/eller kulturvärden. Enligt Länsstyrelsens informationskarta finns registrerade sumpskogar i anslutning till Brattåstjärnen, Råvetjärnen och Hultatjärnen som ligger inom området. Inom området finns även två övriga kulturhistoriska lämningar (RAÄ, Fornsök).

Delar av området omfattas idag av områdesbestämmelser som framgår av generalplan för del av Härryda kommun (omfattande Landvetter flygplats m.m.). Planen reglerar markanvändning och utbyggnadsområden runt flygplatsen utifrån bland annat riksintresse, bullernivåer från flyget och andra risker. För de delar av området som omfattas av områdesbestämmelserna anges:

- Med Tljs betecknat område omfattar flygbullerzon och får användas endast för jord- och skogsbruk.
- Inom med Tljs2 betecknat område får nybyggnad ske endast för att tillgodose antingen jord- och skogsbrukets behov av bostads- och ekonomibyggnader, eller annat behov om byggnadsnämnden med hänsyn till beräknat flygbuller finner så kunna ske.



Utdrag ur generalplanen, lokaliseringsalternativ markerat med röd cirkel.

Enligt översiktsplanen ÖP 2012 behöver områdesbestämmelserna förnyas eller upphävas i olika delar. Trafikverket har bland annat gjort bullerutredningar som i sin tur gör det möjligt för områden som tidigare definierats som "reservområden för flygbuller" och som haft restriktiva regler för markanvändning och utbyggnad att få lättade restriktioner. Kommunstyrelsen beslutade hösten 2021 att ta fram underlag för att upphäva områdesbestämmelserna runt flygplatsen som idag täcker över en tredjedel av Härryda kommuns markytor.

Datum: 2023-01-12

Uppdrag: Detaljplan för verksamheter vid Norra Stenebyvägen inom stadsdelen Tuve Göteborg – Lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark

För den planerade verksamheten (VTEX) finns idag inga styrande krav/riktvärden vad gäller buller och områdesbestämmelserna bedöms därför inte utgöra ett direkt hinder för den planerade verksamheten inom området. En styrande faktor är dock kommunens inställning till att påbörja ny detaljplanering innan ett eventuellt upphävande av områdesbestämmelserna klarlagts vilket kan komma att påverka projektets framdrift.

Tillgänglighet

Området ligger i anslutning till väg 554 som, via Ryamotet, ansluter till riksväg 40 mot Göteborg och Borås. En lokalisering inom detta område innebär en begränsad kommunikation mellan verksamhetens anläggningar och stadens centrala funktioner och skulle kunna komma att skapa onödiga och oönskade trafikrörelser. Lokaliseringen bidrar inte heller till en koncentrerad verksamhet utan snarare utspridning. Samtidigt pekats Landvetter ut som en viktig målpunkt där merparten av anläggningens besökare förväntas anlända från.

Övriga planeringsförutsättningar

Området ligger separerat från kommunens tätare bebyggelse och närmsta större sammanhängande bostadsområde ligger norr om järnvägen, söder om Härrydavägen. Inga bostäder finns inom området. Närmsta bostadsfastighet ligger ca 100 meter norr om lokaliseringalternativet och bedöms inte påverkas av eventuella störningar från planerad verksamhet.

Det finns i dagsläget ingen kännedom om befintliga och planerade VA-system inom och i anslutning till området men med utgångspunkt i att området är obebyggt och idag ligger avskärmat från sammanhängande bebyggelse görs antagandet att en eventuell exploatering inom området skulle kräva en utbyggnad av systemen. Med andra ord bedöms en lokalisering inom området inte dra nytta av ett gemensamt nyttjande av tekniska system.

Området karaktäriseras av en relativt varierad topografi med vissa lägre partier i anslutning till Brattåstjärnen, Råvetjärnen och Hultatjärnen samt en del uppstickande skogbeklädda höjdparter och bergknallar. Vad gäller områdets höjdparter är de av en något begränsad storlek vilket skulle kunna begränsa terrängbanornas utformning och utbredning. Lokaliseringalternativet bedöms utifrån krav på varierad terräng något mer begränsad för exploatering.

Området omfattas inte av riksintresse för friluftsliv, naturvård och/eller kulturmiljö eller Natura 2000. Det omfattas heller inte av jordbruksmark. Söder om området sträcker sig Fäsjöbäcken som omfattas av det generella strandskyddet.

8.4 Sammanfattning

Bedömningskriterier	A - Tuve (huvudalternativet)	B - Öster om Kongahällavägen, Göteborg	C - Norr om Ryamotet, Härryda
Stöd i ÖP	Delvis	Nej	Delvis
Befintlig DP	Delvis	Nej	Områdesbestämmelser
Storlek	80 hektar	80 hektar	80 hektar
Markägare	Flera (staden, Volvo)	Flera (staden, privata)	Flera (privata)
Koppling till led	Ja	Nej (4 km)	Ja (RV 40)
God kommunikation	Ja	Ja	Delvis (ej till fabriken)
Avstånd till fabrik	0 m	Ca 5 km	Ca 40 km
Topografi	Flackt och kuperat	Flackt och kuperat	Flackt och något kuperat
Kultur/naturvärden (ÖP)	Fornlämningar	Fornlämningar Naturvärden	Övriga lämningar Sumpskog

Datum: 2023-01-12

Uppdrag: Detaljplan för verksamheter vid Norra Stenebyvägen inom stadsdelen Tuve Göteborg – Lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark

Jordbruksmark	Ca 70 000 kvm	Ca 120 000 kvm	0 kvm
Påverkan på närliggande bebyggelse	Nej	Delvis	Nej
Samnyttjande infrastruktur/tekniska anläggningar	Ja	Nej	Okänt

Betygsättning; grön (hög), gul (måttlig), röd (låg).

Datum: 2023-01-12

Uppdrag: Detaljplan för verksamheter vid Norra Stenebyvägen inom stadsdelen Tuve Göteborg – Lokaliseringsutredning för ianspråktagande av jordbruksmark

4. SLUTLIG BEDÖMNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nyetablering av ett besökscentrum (Volvo Trucks Experience Center - VTEX) med tillhörande demobanor samt en utökning av industriverksamhet. Detaljplanen grundar sig i att VTEX, som tidigare låg i anslutning till Volvo Cars (personvagnar) fabrik i Torslanda, tvingats flytta på grund av anläggandet av Volvo Cars och Northvolts gemensamma battericellfabrik. Nollalternativet innebär att VTEX ligger kvar där det ligger idag vilket av verksamheten inte bedöms vara en långsiktig lösning och som inte ligger i linje med Volvo Cars utveckling i Torslanda.

I Göteborg är konkurrensen om mark för olika ändamål hög och det råder ett omvandlingstryck på befintlig industrimark. I översiktsplanen anges att åtminstone 2 miljoner kvadratmeter verksamhetsmark behöver tillkomma under en tioårsperiod. För att kunna erbjuda plats för fler verksamheter kommer befintliga industri- och företagsområden att behöva förädlas och förtätas med fler verksamheter.

Det har varit en utmaning att hitta möjliga lokaliseringar för en etablering av den aktuella verksamheten och dess utpekade funktionskrav. Flertalet av de identifierade alternativen har i ett relativt tidigt skede förkastats på grund av att de inte lever upp till ett eller flera av de identifierade urvalskriterierna. Utmaningen med att hitta alternativa lokaliseringar har därför lett till att utredningen även studerat möjlig mark utanför kommunen, i Borås Stad och Härryda kommun.

Det har även varit en utmaning att hitta möjliga lokaliseringar som inte inrymmer jordbruksmark, vilket för denna typ av exploatering är oundviklig utifrån uppsatta funktionskrav och utifrån tillgänglig mark i kommunen. En jämförande studie av lokaliseringalternativen är likväl nödvändig att genomföra för att påvisa vilken av dessa platser som är den mest lämpliga.

Huvudalternativet överensstämmer i huvudsak med kommunens översiktsplan bortsett från de delar som omfattas av *kust och landsbygd*. Både Volvo och Staden har för avsikt att utveckla marken i enlighet med förslaget. Alternativ B strider mot översiktsplanen och intresset av att utveckla marken är okänd. Alternativ C strider inte direkt mot översiktsplanen men det finns heller inte något uttryckt intresse av att utveckling ska ske inom det utpekade området. Marken inom alternativ C är helt i privat ägo av flera fastighetsägare och intresset av att utveckla marken är även här okänd. Utifrån gällande områdesbestämmelser finns också begränsning huruvida tomter får styckas av till försäljning m.m.

Huvudalternativet ligger i direkt anslutning till den befintliga fabriksanläggningen men också i direkt anslutning till Hisingsleden som utgör större transportled med goda kommunikationer mellan verksamhetens andra anläggningar och centrum. Alternativ B ligger inte långt ifrån den befintliga anläggningen men anses något mer begränsande i sin geografiska lokalisering då man behöver ta sig via Kongahällavägen/Björlandavägen för att nå leden. Alternativ C är beläget långt ifrån både den befintliga anläggningen och stadens centrala funktioner men har samtidigt en nära koppling till flyplatsen. En lokalisering enligt alternativ C bedöms generera en avskärmande effekt för kommunikationen mellan anläggningarna och anses därför utgöra det alternativ som sämst lever upp till funktionskravet om gen kommunikation/trafikförbindelse.

Samtliga alternativ har en tillfredsställande storlek. Vad gäller funktionskravet kopplat till områdenas topografiska karaktär bedöms alternativ A och B lämpa sig bäst med både flacka och kuperade partier. Alternativ C har också en varierad terräng men med något begränsade höjdparter vilket kan komma att påverka demobanornas utformning och funktion.

Vad gäller samnyttjande av befintliga tekniska system bedöms huvudalternativet utgöra det område som lämpar sig bäst för exploatering då detta redan finns utbyggt inom och i anslutning till området.

Datum: 2023-01-12

Uppdrag: Detaljplan för verksamheter vid Norra Stenebyvägen inom stadsdelen Tuve Göteborg – Lokaliseringstudie för ianspråktagande av jordbruksmark

Kapaciteten planeras även utökas i samband med ett eventuellt genomförande av planen. För alternativ B finns i dagsläget inget utbyggt VA-system inom området. Närmsta system finns utmed Kongahällavägen och fram till Spänstvägen och kapaciteten är i dagsläget okänd varför området inte bedöms dra någon större nytta av ett gemensamt nyttjande av tekniska system. För alternativ C finns i dagsläget ingen kännedom kring befintliga och planerade VA-system inom och i anslutning till området men med utgångspunkt i att området är obebyggt och idag ligger avskärmat från sammanhängande bebyggelse görs antagandet att en eventuell exploatering inom området skulle kräva en utbyggnad av systemen. Det finns också en osäkerhet kring hur kommunen ser på en eventuell utbyggnad här i framtiden vilket påverkar projektets framdrift och genomförbarhet.

Inget av alternativen omfattas av riksintressen och/eller Natura 2000. Delar av alternativ B inrymmer dock i översiktsplanen utpekade värdefulla natur- och friluftsområden samt ett till ytan mindre ekologiskt särskilt känsligt område. Alternativ B har, till skillnad från de andra alternativen, även ett större antal utpekade fornlämningar.

En lokalisering av verksamheten inom alternativ A och B innebär ianspråktagande av jordbruksmark. Alternativ B innebär dock att avsevärt mer jordbruksmark tas i anspråk än huvudalternativet. Alternativ C inrymmer inte någon jordbruksmark överhuvudtaget.

Sammanfattningsvis bedöms huvudalternativet intill befintlig anläggning i Tuve som det mest lämpade alternativet.