

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-03-10

Diarienummer 2016-1521

Handläggare

Emelie Leesment

Telefon: 031-368 39 35

E-post: emelie.leesment@miljo.goteborg.se

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan för bostäder vid Långedragas båtvarv, Älvsborg, SBF-2023- 00105

Förslag till beslut

Miljö- och klimatnämnden tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att omvandla området från verksamhetsområde till bostadsområde med 36 nya bostäder. De flesta bostäderna är radhus. Även parhus samt friliggande bostäder i två våningar planeras. Planen innebär också att komplementbyggnader, lektytor, underjordiskt garage, lokalgator med vändzoner och parkeringsplatser uppförs. Längs med vattnet planeras en kajpromenad. Inom vattenområdet möjliggörs bryggor och ramp för att lägga i båtar. Syftet med planen är även att skapa en allmän tillgänglighet till vattnet via ett gångstråk.

Miljöförvaltningens synpunkter

Ljudmiljö: Miljöförvaltningen bedömer att det behöver framgå i bullerutredningen hur hamnverksamheten bedrivs. Det saknas information om när det förekommer iläggningar och upptagningar av båtar.

Naturmiljö: Miljöförvaltningen bedömer att ingen ytterligare exploatering med fysiska strukturer kan tillåtas i vatten eller strandområdet, till exempel utbyggnad av bryggor och kajpromenad. Det är inte tillåtet enligt miljöbalken att ytterligare försämra en vattenkvalitetsfaktor som är klassad som dålig status. Miljöförvaltningen bedömer att det är särskilt viktigt att strandområdet betecknat NT 2 bevaras.

Markmiljö: Miljöförvaltningen bedömer att utökade provtagningar med efterföljande riskbedömning och åtgärdsutredning behövs vid arbete i vattenmiljöer med sediment.

Dagvatten: Miljöförvaltningen bedömer dagvattenutredningen som otillräcklig, då föroreningsmängder före och efter exploatering inte har beräknats.

Miljömål: Miljöförvaltningen bedömer att planen har en negativ inverkan på delmålet *Öka den biologiska mångfalden i stadsmiljön* i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram, eftersom den avser att exploatera befintlig havsstrand med tillhörande naturvärden och artrikedom. Att bygga ut bryggor, båtplatser och kajplats samt hårdgöra

strandkanten kommer att påverka det lokala marina livet negativt. Miljöförvaltningen bedömer vidare att planen har potential att bidra till att fler miljömål uppfylls, vilket behöver utvecklas ytterligare.

Miljöförvaltningens samtliga synpunkter beskrivs under rubriken Förvaltningens synpunkter sist i tjänsteutlåtandet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bedömningen ur ekologisk dimension utvecklas under rubriken Förvaltningens synpunkter.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilaga

[Länk till planhandlingarna på www.goteborg.se.](http://www.goteborg.se)

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har beslutat att genomföra samråd för bostäder vid Långedrag's båtvarv. Stadsbyggnadsnämnden har gett miljö- och klimatsnämnden möjlighet att lämna synpunkter på förslaget till detaljplan senast den 28 februari 2023.

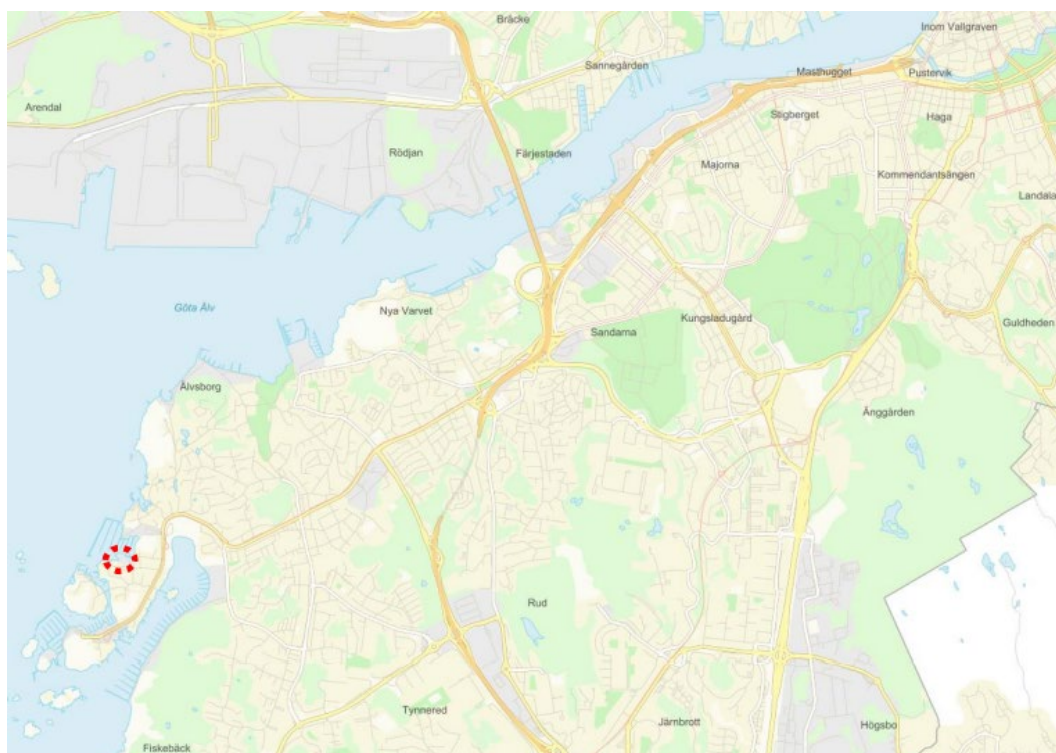
Miljöförvaltningen har begärt och fått förlängd remisstid till den 24 mars 2023 för behandling i miljö- och klimatsnämnden den 21 mars 2023.

Förvaltningen har bedömt förslaget's miljö- och hälsoskyddsaspekter och tagit fram detta förslag till yttrande till stadsbyggnadsnämnden.

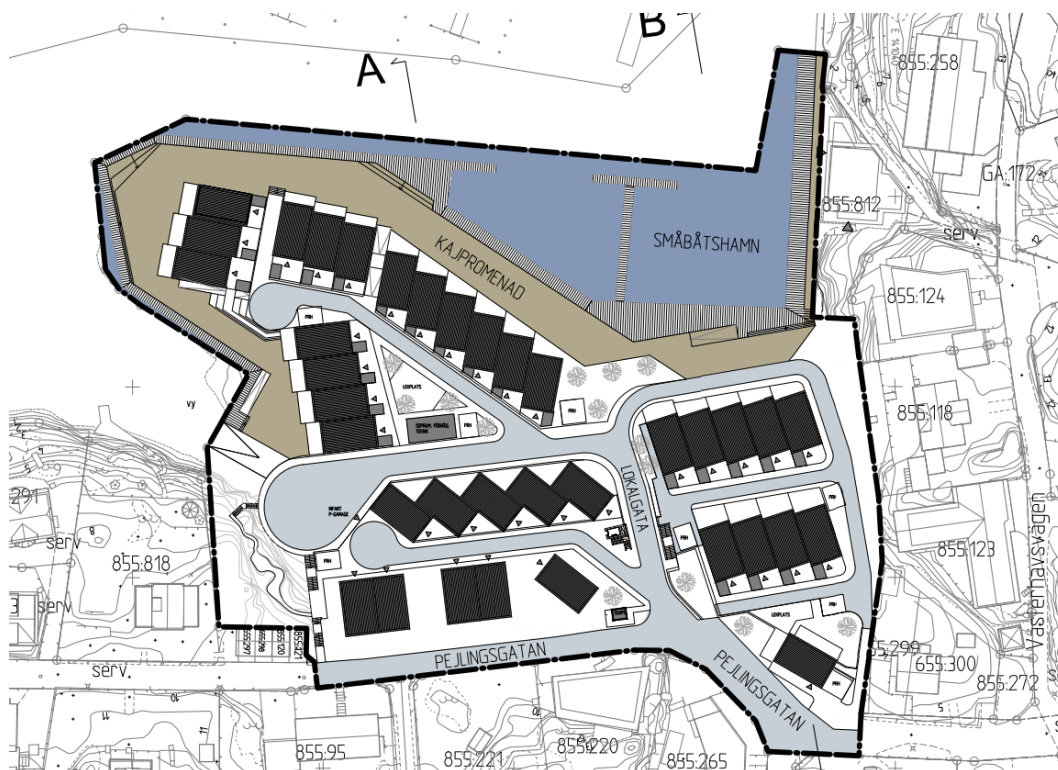
Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att omvandla området från verksamhetsområde till bostadsområde med småhus som kompletterar omgivande bebyggelse. Syftet är även att skapa allmän tillgänglighet till vattnet via gångstråk.

Planen medger att 36 nya bostäder uppförs, där de flesta bostäderna är radhus. Även parhus samt friliggande bostäder i två våningar planeras. Planen innebär också att komplementbyggnader, lektyr, underjordiskt garage, lokalgator med vändzoner och parkeringsplatser uppförs. Inom vattenområdet möjliggörs bryggor och ramp för att lägga i båtar. Längs med vattnet planeras en kajpromenad.



Översiktskarta med platsen markerad i rött.



Illustrationsritning över aktuellt planområde.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning av planförslagets effekter på miljö och hälsa

Nedan sammanfattas de bedömningar som stadsbyggnadsförvaltningen gjort rörande de viktigaste miljö- och hälsoaspekterna av planförslaget:

Lufthälsan

Detaljplanen innebär inte någon ökning av trafik eller andra utsläpp och bedöms därför inte påverka luftmiljön i området.

Ljudmiljö

En bullerutredning har genomförts. Riktvärden för bullernivåer bedöms ej överskridas och inga dämpande åtgärder är därmed nödvändiga. Beräkningar för ljudnivåer från truck som antas användas vid iläggning och upptagning av båtar i hamnen visar att Boverkets riktvärden för industribuller klaras för samtliga tider på dygnet vid högst tre iläggningar och/eller upptagningar per timme. Dagtid vardagar mellan klockan 06 till 18 kan tolv iläggningar och/eller upptagning utföras under samma timme innan riktvärden överskrids.

Motorljud och slagljud från master och linor från båtar omfattas normalt inte av riktvärden för industribuller, men kan ändå ge upphov till störande ljud, om vilket inflyttande bör göras medvetna. Även ljud från personer på Seglarkrogens uteservering bör kunna upplevas som störande men bedöms inte riskera att överskrida några riktvärden.

Naturmiljö

Den naturmiljö som finns på land inom planområdet kommer att påverkas i och med utbyggnaden. Området mellan Pejlingsgatan och tillkommande bostadshus direkt norr om denna föreslås fyllas ut för att skapa förgårdsmark till bostäderna i ungefär samma nivå som gatan. Naturmiljön i vattnet inom planområdet bedöms endast i mindre grad påverkas av utbyggnaden.

De åtgärder som har identifierats som möjliga för att kompensera för de naturvärden som försvinner (bland annat strandkål, strandbeta och strandmålla) i samband med genomförandet av detaljplanen är att anlägga buskar, träd och insektshotell. Detta för att gynna artrikedomen av insekter. Dessa åtgärder kan med fördel kombineras med föreslagna åtgärder för rening av dagvatten, såsom regnbäddar. För att gynna artrikedomen av fåglar kan fågelholkar placeras inom området. För sjöfågel skulle även sedumtak kunna fungera som häckningsplats.

Detaljplanen omfattar en begränsad andel kommunal mark, en sträcka av Pejlingsgatan, som i detaljplanen inte föreslås förändras. Grönytefaktor för sträckan längs Pejlingsgatan har beräknats till cirka 0,3, vilket med god marginal uppfyller målvärdet för gata som är 0,15.

Markmiljö

En miljöteknisk markundersökning har utförts för detaljplanen. Föroreningshalter som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM), samt för farligt avfall i en sedimentprovpunkt, har konstaterats. Sedimentprover visade mycket höga halter av metaller och organiska föreningar.

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram. Då det inte finns några dagvattenledningar i området och det inte heller planeras byggas sådana, föreslås dagvattnet avledas direkt till havet. Det innebär att krav på fördröjning av dagvattnet inte kommer att ställas, utan endast rening. För att uppnå stadens krav på rening föreslås dagvatten ledas via rännor till regnbäddar och vidare till ett sedimenteringsmagasin innan det slutligen släpps i recipienten. Om detaljplanens föreskrivna reningsåtgärder utförs bidrar detaljplanens genomförande till förbättrad vattenkvalitet i recipienten, i enlighet med gällande miljökvalitetsnormer.

Mobilitet och parkering

Enligt genomförd trafikutredning bedöms trafikmängden inom detaljplanen vara lägre än den mängd som dagens verksamhet och parkering inom planområdet alstrar. Den trafik som detaljplanen alstrar bedöms kunna hanteras inom befintligt trafiksystem och detaljplanen föreslår således inte någon utbyggnad av gator, gång- eller cykelvägar på allmän plats.

Enligt genomförd mobilitet- och parkeringsutredning genererar detaljplanen (med ett uppskattat innehåll om 36 bostäder) ett behov av 40 bilparkeringar, inklusive 4 besöksparkeringar. Därtill ska fyra parkeringsplatser tillskapas för fastigheten Älvsborg 855:812. Totalt blir parkeringsbehovet inom planområdet 44 parkeringsplatser. Parkeringen i området kommer främst att förläggas i garage under bostadskvarter i sydväst med undantag för parkeringsplatser för rörelsehindrade, som kommer att vara fördelade inom området, närmare bostäderna.

Planen innebär ingen utökning av kollektivtrafiken. Nya boende hänvisas till befintliga buss- och spårvägslinjer.

Miljömål

De mål och delmål som har störst relevans för programförslaget är:

Naturen: Göteborg har en hög biologisk mångfald

Delmål: Göteborgs Stad arbetar för renare hav, sjöar och vattendrag.

Föroreningshalter i dagvattnet från planområdet kommer enligt genomförd dagvattenutredning att minska efter genomförandet av planförslaget. Detaljplanen bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön

Detaljplanen innebär att tidigare hårdgjorda ytor tas i anspråk. Vidare innebär detaljplanen att ett mindre område med påtagligt naturvärde tas i anspråk. Förslag på kompensationsåtgärder har tagits fram. Detaljplanen bedöms ha neutral påverkan på möjligheten att uppnå delmålet.

Klimatet: Göteborgs klimatavtryck är nära noll

Delmål: Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från resor och transporter.

Detaljplanen innebär att dagens verksamhetsområde förändras till ett bostadsområde, vilket innebär att antalet transporter till området inte ökar. Samtidigt ger planförslaget goda möjligheter till ett ökat antal hållbara transporter genom bostädernas närhet till kollektivtrafik av god standard. Detta innebär att detaljplanen verkar för en omställning mot hållbara transporter och detaljplanen bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Människan: Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö

Delmål: Göteborgs stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna. Luftkvaliteten inom planområdet bedöms vara god. I och med att bostäder uppförs inom detta område bedöms detaljplanen bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Delmål: Göteborgs Stad minskar buller för göteborgarna. De bullernivåer som alstras vid bostäderna inom detaljplanen bedöms vara låga. Detaljplanen innebär inte heller en ökning av trafiken till planområdet vilket innebär att inga negativa konsekvenser för omgivningen avseende buller uppstår, utöver under byggtiden. I och med att bostäder uppförs inom detta område bedöms detaljplanen bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Förvaltningens synpunkter

Ljudmiljö

Miljöförvaltningen bedömer att riktvärdena i trafikbullerförordningen kan klaras vid samtliga bostäder. Miljöförvaltningen bedömer att det behöver framgå i bullerutredningen hur hamnverksamheten bedrivs. Det saknas information om när det förekommer iläggningar och upptagningar av båtar, om det är vanligt förekommande på kvällar och helger och hur ofta det sker.

Miljöförvaltningen bedömer att det finns en risk att riktvärdet för verksamhetsbuller kan komma att överskridas vid iläggningar och upptagningar av båtar, i synnerhet på kvällar och helger, om fler än tre båtar läggs i eller tas upp under en timme.

Naturmiljö

Markområdet:

Miljöförvaltningen bedömer att strandområdet (betecknad NT 2) bör bevaras, vilket bör vara möjligt att kombinera med att tillgängliggöra vattenkanten för allmänheten.

Naturvärdesinventeringen för landområdet visar att de högsta naturvärdena finns i strandområdet NT 2 (se bild nedan) med sten- och grusvall. Den ytan har ett antal naturvårdsarter. Om mindre ingrepp ändå behöver göras, ska skyddsåtgärder och kompensationsåtgärder vidtas för att upprätthålla strandmiljöns naturvärden och ekosystemtjänster.



Flygfoto med område NT 2 markerat i väster och röd linje där miljöförvaltningen bedömer byggnation som olämplig.

Vattenområdet:

Miljöförvaltningen bedömer att ingen ytterligare exploatering med fysiska strukturer kan tillåtas i vatten eller strandområdet, till exempel utbyggnad av bryggor, båtplatser samt hårdgörning av strandnära områden. Det är otillåtet enligt miljöbalken att ytterligare försämra statusen på en kvalitetsfaktor som är klassad som dålig status.

Utbyggnad av bryggor genererar skuggning av havsbotten och anläggning av båtplatser kräver muddring. Planens ambition bör vara att förbättra vattenmiljön i samband med att bostäder byggs. Miljöförvaltningen saknar stadsbyggnadsförvaltningens bedömning av hur utbyggnad av strandpromenader, bryggor med tillhörande båtplatser och hårdgörning påverkar den marina miljön.

Planområdet ligger inom vattenförekomsten Rivö fjord syd, där den ekologiska statusen är måttlig, med krav på att god status uppnås till år 2027. Kvalitetsfaktorn¹ hydromorfologi² är idag klassad som dålig status. Anledningen till det är att parametrarna konnektivitet³ i kustvatten och vatten i övergångszon, samt långsgående konnektivitet har klassats till dålig status, då hela 76 procent av ytvattenförekomstens grunda vattenområde har bristande konnektivitet. Konnektiviteten påverkas negativt av småbåtshamnar och av muddring.

Enligt planförslaget ska båtplatser och strandpromenad anläggas runt hela området, som är som en mindre halvö och som delvis består av utfyllnadsmassor. Den nordöstra delen har i dagsläget kajer och båtplatser, men den sydvästra delen har inga bryggor eller ankoringsplatser. Stranden i sydvästra delen består till stora delar av sprängsten, men botten verkar opåverkad. I planbeskrivningen beskrivs den inre delen av viken så här: "*De största naturvärdena finns i området med stenig havsstrand (...), då naturvårdsarter som strandkål, strandbeta och strandmålla går att finna där. Biotopen är sten- och grusvallar, vilken dessutom är ovanlig generellt, även om den är mer förekommande på regional nivå. Här finns drift från havet, och lite vass som är viktigt skydd för juvenila marina organismer. Objektet har en noterbar artrikedom trots stor mänsklig aktivitet och inverkan.*" Miljöförvaltningen bedömer därmed att exploatering inte är lämplig i den sydvästra strandkanten, se bild ovan med röd markering. Växtlighet i form av naturvårdsarter bör bevaras och platsen bör inte ersättas med hårdgjord yta. Detaljplanen bör säkerställa att havsstranden i sydvästra området lämnas kvar.

Miljöförvaltningen bedömer att det behöver utredas om det är möjligt att skapa mer naturliga miljöer istället för hårdgjord yta, till exempel grusade gångar, längs med hela området som angränsar till vattenområdet och särskilt i det rödmarkerade området i bilden ovan. Planbeskrivningen anger att "*Det allmänna intresset av att tillskapa nya bostäder i området och samtidigt säkra allmänhetens tillgänglighet till strandkanten har bedömts väga tyngre än att bevara befintliga naturvärden.*". Miljöförvaltningen bedömer att strandkanten bör bevaras, inte exploateras, för att säkra allmänhetens tillgång till den.

¹ Det finns biologisk, fysikalisk-kemisk eller hydromorfologisk faktor; faktorerna vägs samman till ekologisk status eller potential. En kvalitetsfaktor består av en eller flera parametrar.

² Hydromorfologi beskriver fysiska förändringar avseende kontinuitet, morfologi och hydrologisk regim som kan leda till ändrade livsbetingelser för såväl vattenlevande som landlevande organismer i eller i närheten av vattenförekomster.

³ Konnektivitet är möjligheten till spridning och fria passager för djur, växter, sediment och organiskt material.

När det gäller båtplatser och strandpromenad i den nordöstra delen av området, bör bryggorna vara konstruerade så att de släpper igenom solljus. Solinstrålning gynnar arterna sågtång och blåstång som växer på hårdbotten.

Markmiljö

Miljöförvaltningen bedömer att den genomförda miljötekniska markundersökning på land är tillräcklig för att bedöma att planen är genomförbar. De förslagna åtgärderna för markmiljön bedöms vara rimliga och möjliga att genomföra, då föroreningarnas djup är begränsat. Miljöförvaltningen bedömer dock att utökade provtagningar med efterföljande riskbedömning och åtgärdsutredning behövs vid arbete i vattenmiljöer med sediment.

Dagvatten

Miljöförvaltningen bedömer dagvattenutredningen som otillräcklig, då föroreningsmängder före och efter exploatering inte har beräknats. Föreslagen åtgärd med regnbäddar är positiv, då den bidrar till att dagvatten både hålls kvar och renas. Miljöförvaltningen bedömer att åtgärden med sedimentationsmagasin bör omformas för optimal reningseffekt och inte enbart utgöra ett fördröjningsmagasin.

I dagvattenutredningen föreslås tätskikt under regnbäddar på de platser där föroreningshalterna är som högst (avsnitt 2.2) för att inte föroreningar ska spridas och läckas ut till recipient. Miljöförvaltningen bedömer att föroreningar i första hand ska omhändertas och en avhjälpande åtgärd genomföras för att riskreducera och minimera spridning. Att täcka över föroreningar är sannolikt inte en tillräcklig lösning.

Miljömål

Miljöförvaltningen instämmer i bedömningen att planförslaget bidrar positivt till flera delmål i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram. Miljöförvaltningen delar inte stadsbyggnadsförvaltningens bedömning att planförslaget har en neutral påverkan på delmålet *Öka den biologiska mångfalden i stadsmiljön*. Miljöförvaltningen bedömer att planen har en negativ inverkan på den biologiska mångfalden, eftersom den avser att exploatera befintlig havsstrand med tillhörande naturvärden och artrikedom. Utbyggnad av bryggor med tillhörande båtplatser, kajplats och hårdgörning av strandkanten kommer att ha en negativ påverkan på det lokala marina livet, eftersom vattenstatusen påverkas.

Miljöförvaltningen bedömer att planen har potential att bidra till att fler mål uppfylls, vilket behöver utvecklas ytterligare. Exempelvis har den nya takytan potential att ha gröna tak för att främja ekosystemtjänster eller för hållbar energiproduktion genom att anlägga solceller. Det behöver även utredas om det är möjligt att få in mer grönska i planen för att bidra mer till miljömålet *Göteborg har en hög biologisk mångfald*.

Anna Ledin

Marcus Jahnke

Direktör

Avdelningschef