

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-01-10

Diarienummer 2023-24342

Handläggare

Ann-Sofie Ahlgren

Telefon: 031-368 39 05

E-post: ann-sofie.ahlgren@miljo.goteborg.se

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan för verksamheter vid Ruskvädersgatan 13, Biskopsgården, SBF-2023-00615

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att tillåta byggrätt för verksamheter på en del av fastigheten Biskopsgården 44:3 i Göteborg. Planen utökar ett befintligt verksamhetsområde och tillåter att industribyggnader uppförs på upp till 40 procent av planområdets yta. Den säkerställer även byggrätt för en befintlig byggnad med tidsbegränsat bygglov.

Miljöförvaltningens synpunkter

Naturmiljö: Miljöförvaltningen uppmanar den privata exploitören att uppnå minst 0,15 i grönytefaktor (GYF). Detta är ett målvärde för industrifastigheter framtaget av Göteborgs Stad. I dagsläget och enligt planförslaget är planområdet helt hårdgjort utan gröna eller blåa kvaliteter.

Markmiljö: En miljöteknisk markundersökning behöver utföras eftersom stora delar av planområdet löper risk för förekomst av föroreningar enligt det tematiska tillägget till översiktsplanen, TTÖP.

Dagvatten: Dagvattenutredningen behöver kompletteras med beräkningar baserade på den befintliga anläggningen med stenkistor, då nuvarande beräkningar är baserade på makadammagasin.

Miljömål: Delmålet *Göteborgs Stad arbetar för renare hav, sjöar och vattendrag* och huvudmålet *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö* riskerar att motverkas, eftersom det finns osäkerheter i hur väl dagvattnet kommer att renas. Miljöförvaltningen bedömer att detaljplanen har möjlighet att bidra positivt till delmålen *Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön* och *Göteborgs Stad producerar enbart energi av förnybara källor*. Detta om till exempel hårdgjord yta i längs planområdets gräns omvandlas till mjuk mark och de nya byggnaderna utnyttjas till gröna tak- och väggytor, som kan kombineras med hållbar energiproduktion genom solceller.

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

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

Bedömning ur social dimension

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

Bilagor

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

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har beslutat att genomföra samråd för detaljplan för verksamheter vid Ruskvädersgatan, inom stadsdelen Biskopsgården.

Stadsbyggnadsnämnden har gett miljö- och klimatnämnden möjlighet att lämna synpunkter på förslaget till detaljplan senast den 10 december 2025.

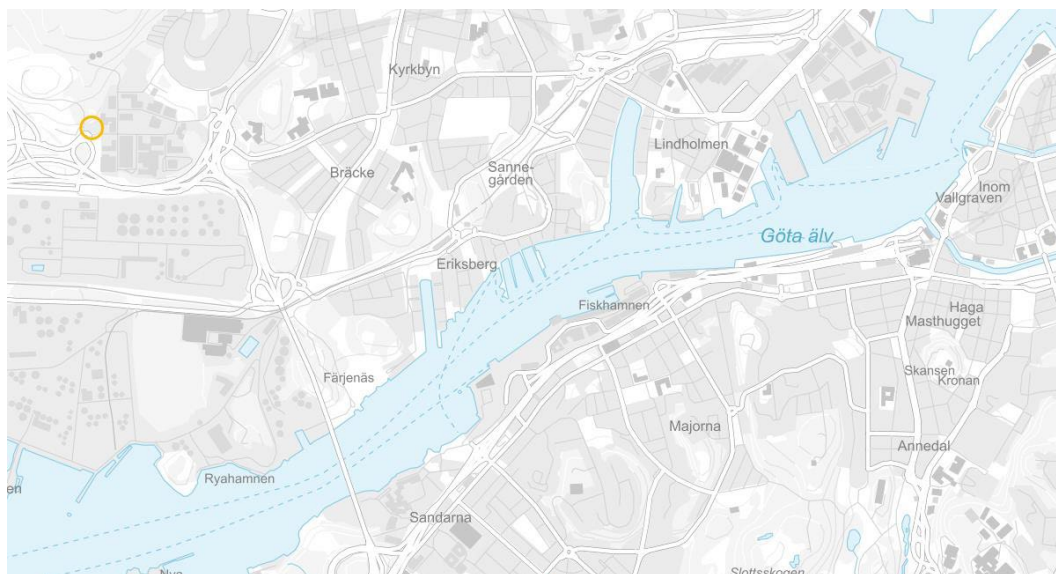
Miljöförvaltningen har begärt och fått förlängd remisstid till den 24 januari 2025 för behandling i miljö- och klimatnämnden den 21 januari 2025.

Förvaltningen har bedömt förslagets miljö- och hälsoskyddsaspekter och tagit fram detta förslag till yttrande till stadsbyggnadsnämnden.

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att tillåta byggrätt för verksamheter på en del av fastigheten Biskopsgården 44:3 inom stadsdelen Biskopsgården i Göteborg. Befintligt verksamhetsområde kommer att utökas något på redan ianspråktagen mark. Detaljplanen möjliggör att en eller flera industribyggnader uppförs på sammanlagt 40 procent av planområdets area. Den säkerställer även en byggrätt för en befintlig byggnad (cirka 300 kvadratmeter) som idag har ett tidsbegränsat bygglov. Planen är flexibel och reglerar endast att de nya byggnaderna inte får placeras närmare än 4,5 meter från allmän plats.

Detaljplanen består huvudsakligen av privatägd kvartersmark. En mindre del i södra delen av planområdet utmed Ruskvädersgatan, som idag är planlagd som allmän platsmark (gata), föreslås planläggas som kvartersmark för industri. I översiktsplanen är den östra delen av planområdet markerad som företagsområde och den västra som industriområde.



Översiktskarta. Planområdet är utpekad med en gul cirkel.



Ortofoto över planområdet 2023. Planområdet är markerat i rosa.

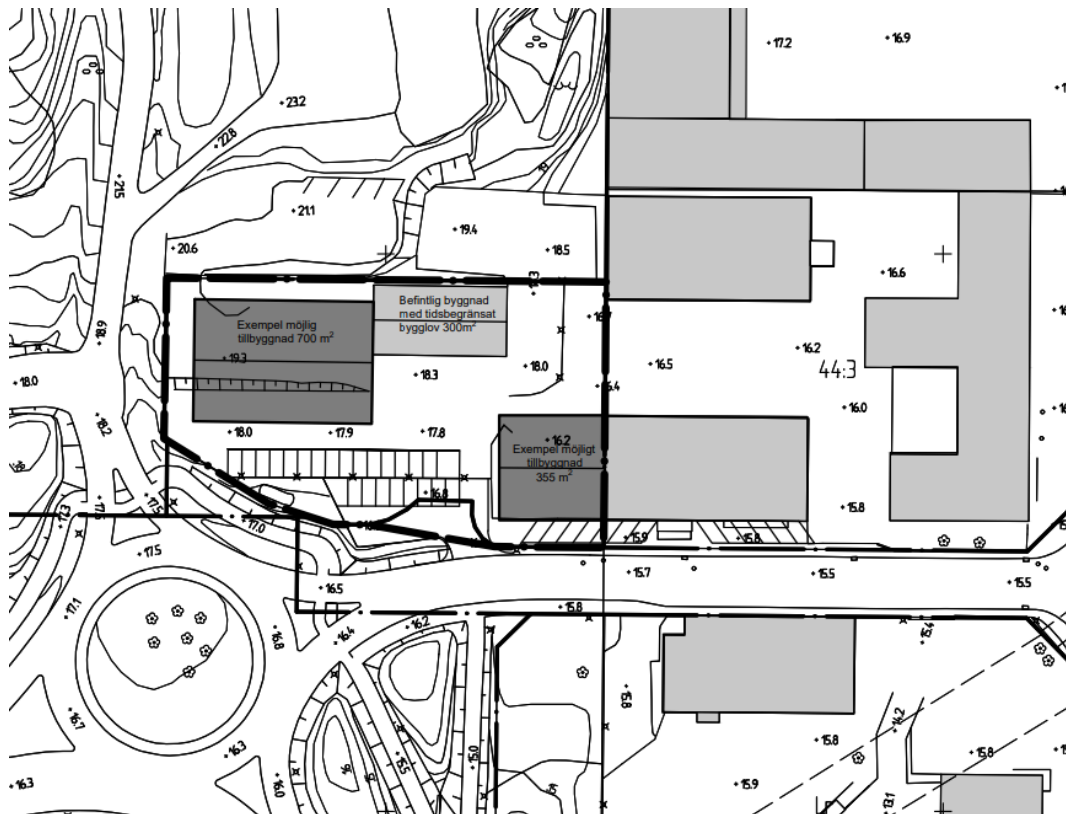


Illustration över föreslagen bebyggelse. Ljusa figurer illustrerar befintliga byggnader och mörka är exempel på möjlig tillbyggnad.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning av planförslagets effekter på miljö och hälsa

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

Naturmiljö

Inga naturvärden bedöms påverkas inom planområdet eller dess närhet.

Markmiljö

Stadsbyggnadsförvaltningen har utfört en historisk kartinventering¹ över markmiljön. Planområdet ligger inom potentiellt förorenat område, enligt Länsstyrelsens kartering över förorenade områden. Ingen miljöteknisk markundersökning har utförts inom planområdet eftersom marken tidigare endast använts för biluppställning.

Marken i anslutning till planområdet har varit planlagd som industriområde sedan 1956. Historiska flygfoton visar att planområdet varit obebyggt fram till 2003 och bestod till dess av naturmark. Delar av området börjar användas som parkering år 2006, och 2016 var hela området asfalterat och nyttjades för uppställning och parkering. År 2017 uppfördes en byggnad och parkeringsplatser var iordningställda.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds till Rivö fjord nord som är en mycket känslig recipient och omfattas av miljökvalitetsnormer, med reningsbehov ”omfattande rening”. Områdets nuvarande dagvattenanläggning består av stenkistor. Reningsanläggningstypen ”underjordiskt makadammagasin” användes i dagvatten- och skyfallsutredningens² analys av föroreningsbelastningen.

För att reducera fosforhalten till riktvärdet behövs en reningseffekt på cirka 82 procent. Det bedöms som orimligt att uppnå denna höga reningseffekt, då kostnaden för att anpassa befintlig dagvattenanläggning inte blir skälig i förhållande till reducerad mängd. Beräkningar visar att nuvarande dagvattenanläggning reducerar de årliga föroreningarna till nivåer långt under de som alstras inom området, med fosforhalten reducerad till 64 procent av dagens nivå. Därmed bedöms kravet på ”omfattande rening” vara uppfyllt.

Miljömål

Planens påverkan på miljöeffekter bedöms som små, då planen endast möjliggör en mindre utbyggnad av befintligt verksamhetsområde.

Delmålet *Göteborgs Stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna* påverkas negativt då bil- och transportintensiv verksamhet planeras i halvcentralt läge. Kollektivtrafiken bedöms som god, men huvuddelen av anställda och besökare tros ta bilen. Påverkan bedöms dock som relativt liten. De planerade verksamheterna förväntas inte bidra till stora utsläpp.

Planen bedöms möjliggöra en god dagvattenhantering genom rening som påverkar delmålet *Arbeta för renare hav, sjöar och vattendrag* positivt.

¹ [Historisk kartinventering markmiljö, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024](#)

² [Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2024](#)

Förvaltningens synpunkter

Naturmiljö

Miljöförvaltningen uppmuntrar den privata exploatören att uppnå minst 0,15 i grönytefaktor (GYF). Detta är ett målvärde för industrifastigheter framtaget av Göteborgs Stad, men det är inte obligatoriskt för privata aktörer. I dagsläget och enligt planförslaget är planområdet helt hårdgjort utan gröna eller blåa kvaliteter, vilket ger möjlighet till förbättringar.

Planområdet ligger mellan två områden med vegetation – ett söder om planområdet och Ruskvädersgatan och ett norr om planområdet. Det finns potential att skapa en mindre koppling mellan dessa områden genom att omvandla den hårdgjorda prickmarken (mark som inte får förses med byggnad), längs södra och västra plangränsen till mjuk mark med arter som främjar biologisk mångfald. Det kan även anläggas gröna väggar och tak på byggnaderna. Dessa förslag bidrar med ekosystemtjänster som dagvattenrening och hälsofördelar för personal och besökare. Att knyta ihop grönområden är en viktig strategi för att öka naturens, och därmed också stadens, resiliens.

Markmiljö

Miljöförvaltningen har tagit del av den historiska kartinventeringen³ och bedömer att en miljöteknisk markundersökning ska tas fram för att klargöra eventuell förekomst av föroreningar i mark och vatten. Undersökningen bör utföras i samråd med miljöförvaltningen.

Bedömningen baseras på att större delen av planområdet är markerat som område med större risk för förekomst av föroreningar i TTÖP, vilket innebär att miljötekniska undersökningar i regel alltid ska genomföras inför planer, program och bygglov. Planområdet har använts som verksamhetsområde med uppställning av material, containers, fordon med mera och på en del av fastigheten har verkstadsindustri bedrivits. Dessa aktiviteter utgör en risk för föroreningar. Inom området finns även en markering för PFAS-risk⁴ efter brand där släckskum använts. Området är i huvudsak asfalterat, med risk för att tjärasfalt förekommer.

Dagvatten

Miljöförvaltningen bedömer att en kompletterande dagvattenutredning bör tas fram, med beräkningar baserade på den befintliga dagvattenanläggningens funktion. I dagvattenutredningen anges att det finns så kallade stenkistor, men beräkningarna är gjorda för en annan typ av anläggning, makadammagasin. Det är därför oklart hur nuvarande stenkisters uppbyggnad och reningsgrad ser ut.

Recipienten för dagvattnet från planområdet, Rivö Fjord, är mycket känslig, vilket innebär att dagvattnet kräver omfattande rening. Om planen ska genomföras och stenkistornas funktion inte kan fastställas är det lämpligt att ny dagvattenrening anläggs, så att tillräcklig rening kan säkerställas.

Miljömål

Miljöförvaltningen bedömer att detaljplanen kan ha en viss negativ påverkan på Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram⁵. Det finns en risk för att delmålet *Göteborgs*

³ [Historisk kartinventering markmiljö, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2024](#)

⁴ [Högfluorerade ämnen i miljön, PFAS](#)

⁵ [Miljö och klimat Göteborg 2030 - Göteborgs Stad](#)

Stad arbetar för renare hav, sjöar och vattendrag och huvudmålet Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö motverkas, eftersom det är osäkert hur väl dagvattnet kommer att renas i befintlig anläggning, som planeras att behållas.

Miljöförvaltningen bedömer att detaljplanen har möjlighet att bidra positivt till delmålen *Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön* och *Stad producerar enbart energi av förnybara källor*. Detta kan till exempel uppnås om prickmarkens hårdgjorda yta omvandlas till mjuk mark, och de nya byggnaderna utnyttjas till gröna tak- och väggytor för ekosystemtjänster och höjd grönytefaktor. Gröna tak- och väggytor kan kombineras med solceller för hållbar energiproduktion.

Maria Jacobsson

Marcus Jahnke

Direktör

Avdelningschef