

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2024-08-16

Diarienummer 2021-20748

Handläggare

Maria Holmes

Telefon: 031-368 39 19

E-post: maria.holmes@miljo.goteborg.se

## **Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan för bostäder och centrumverksamhet vid Fjällbogatan, Utby, SBF-2023-00043**

### **Förslag till beslut**

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

### **Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnad av bostäder och verksamheter för centrumändamål i Utby.

Detaljplanen är nu i granskningsskedet. Miljö- och klimatnämnden behandlade samrådet för detaljplanen den 20 juni 2023, § 133. Miljöförvaltningen bedömer att samrådet för granskning också ska hanteras av nämnden. Detta är eftersom nämnden inte kunde ta ställning till planförslaget avseende buller i samrådsskedet, på grund av att frågan inte var färdigutredd och miljöförvaltningen såg en risk att riktvärden för industribuller inte skulle uppnås.

### **Miljöförvaltningens synpunkter**

Ljudmiljö: Miljöförvaltningen bedömer att planbestämmelser behöver införas i plankartan. Planbestämmelserna ska säkerställa att bostäder som vetter mot Utbyvägen utformas genomgående, så att minst hälften av bostadsrummen vetter mot ljuddämpad sida.

Dagvatten: Miljöförvaltningen bedömer att detaljplanen och planbestämmelser behöver utformas för att ge mer plats för öppna gröna lösningar som kan bidra till dagvattenhantering, dels ovanför eventuell underjordisk parkering, dels inom skyfallsytan och dels inom gatumiljö, där grönytefaktorn bör kunna höjas.

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 granskning för detaljplan för bostäder och centrumverksamhet vid Fjällbogatan inom stadsdelen Utby. Stadsbyggnadsnämnden har gett miljö- och klimatnämnden möjlighet att lämna synpunkter på förslaget till detaljplan senast den 29 maj 2024.

Miljöförvaltningen har begärt och fått förlängd remisstid till den 30 augusti 2024 för behandling i miljö- och klimatnämnden den 27 augusti 2024.

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

## Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnad av bostäder och verksamheter för centrumändamål i Utby. Detaljplanen medger flerbostadshus och radhus samt verksamheter för centrumändamål och kontor. Detaljplanen medger en sammanlagd byggnadsarea om max 2770 kvadratmeter, varav minst 200 kvadratmeter är för centrumändamål.

Planområdet utsätts för trafik- och verksamhetsbuller, vilket gör att lägenheter som vetter mot Utbyvägen behöver ha ljuddämpad sida. I öster finns ett område planlagt som skydd för att kunna säkerställa markanvändningen för den skyfallsled som går där. Även kvartersstrukturen och marknivåer har fått anpassas till buller- och skyfallssituationen.

I övrigt är detaljplaneförslaget flexibelt vad gäller utformning av bebyggelse, vilket möjliggör en långsiktig utveckling av området. Flexibiliteten i planen innebär att bebyggelsen kan utformas på olika sätt beroende på hur efterfrågan ser ut vid genomförandet. Detaljplanen säkerställer en utformning med indragna hörn mot Utbyvägen. Se illustrationsplanen och figuren från bullerutredningen nedan. Utformningen borgar för att det kan skapas välkomnande platsbildningar som även finns representerade i områden med för Göteborg typiska landshövdingehus. Ytorna kan även användas för dagvattenhantering och grönska.

Parkering föreslås i ett parkeringsgarage under bostadsgården. Bedömningen är att det går att tillgodose parkeringsbehovet inom fastigheten. Detta förutsätter att ett mobilitetsavtal tecknas för att kunna minska parkeringsbehovet.



*Illustrationsplan, förslag på hur detaljplanen kan förverkligas (Okidoki, 2024- 03-08)*

Miljö- och klimatnämnden har tidigare behandlat samrådet över detta förslag till detaljplan den 20 juni 2023, § 133. Miljö- och klimatnämnden beslutade då att inte ta ställning till planförslaget avseende buller eftersom frågan inte var färdigutredd och miljöförvaltningen såg en risk att riktvärden för industribuller inte skulle uppnås. I övrigt tillstyrkte miljö- och klimatnämnden fortsatt planarbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas. Planen tas därför upp i nämnden nu i granskningsskedet.

Nämndens ställningstagande i juni 2023 om ljudmiljö handlade främst om att detaljplanen inte kunde visa i samrådsskedet att riktvärden för trafikbuller och verksamhetsbuller kan uppnås vid samtliga bostäder och att utformning och åtgärder skulle studeras vidare mellan samråd och granskning.

Utöver ljudmiljö hade miljöförvaltningen synpunkter på dagvatten och miljömål.

**Avseende dagvatten** hade miljöförvaltningen följande synpunkter:

- Möjligheten att öppna upp Bergsjöbäcken i anslutning till planområdet bör undersökas. Bäckens är kulverterad där idag. Stadsbyggnadsförvaltningen bemötande är att inom planarbetet kommer det inte göras några åtgärder kopplat till den kulverterade Bergsjöbäcken.
- Dagvattenutredningen bör belysa om dagvattensystemets kapacitet behöver stärkas ytterligare, för att kunna säkerställa en framtida separering av befintliga kombinerade system uppströms området. Stadsbyggnadsförvaltningen bemötande är bland annat att med de åtgärder som föreslås i rapporten är det möjligt att genomföra planen enligt Göteborgs Stads riktlinjer för dagvattenrening och fördröjning. Miljöförvaltningen ser att dagvatten- och skyfallsutredningen ger fler detaljer kring uppdimensionering av ledningar nedströms planområdet, som förväntas påverka kapaciteten i ledningsnätet positivt.
- Trafikdagvatten bör renas innan det leds till dagvattensystemet och vidare till Sävåån. Miljöförvaltningen förespråkar att ytliga gröna lösningar används för att rena och

fördröja dagvatten inom området. Stadsbyggnadsförvaltningens bemötande är att i dagsläget avvattnas del av gatorna kring planområdet till det kommunala kombinerade systemet. Kretslopp och vatten anser att när markarbete utförs bör möjlighet att koppla om ledningar så att trafikdagvattnet istället går till det kommunala dagvattensystemet utredas. Planen möjliggör för gröna lösningar och framtaget förslag klarar stadens målvärde för grönytefaktor.

**Avseende miljömål** hade miljöförvaltningen synpunkter på att planen har potential att bidra mer till att Göteborgs Stads miljö- och klimatmål nås: bland annat genom att sikta mot ett mer hållbart byggande, tillföra mer grönska och verka för mer energieffektiva byggnader med minimal miljöpåverkan. Enligt uppgifter kommer markanvisning ske efter att detaljplaneförslaget antagits och vunnit laga kraft. Det innebär att kommunen fortfarande har möjlighet i denna detaljplan att påverka utformningen för ett mer hållbart byggande genom att ställa krav på exploitören.

Stadsbyggnadsförvaltningens bemötande är att åtgärder görs för att skydda den befintliga trädallén öster om planområdet samt säkra skyfallsleden. Detta bidrar till att bibehålla och stärka de biologiska värdena inom området. På den allmänna gatumarken föreslås nya trädplanteringar för att uppnå stadens målvärde för grönytefaktor inom allmän plats. För kvartersmarken har en grönytefaktor (GYF) utredning tagits fram för planförslaget för att visa att stadens målvärde uppnås. Detta kommer staden jobba vidare med i samband med markanvisningen.

### **Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning av planförslagets effekter på miljö och hälsa**

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

#### **Luftkvalitet**

Miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna i Göteborg visar att halterna av kvävedioxid underskrider miljökvalitetsnormernas gränsvärden. Bedömning är att det ensidigt förtätade gaturummet vid Utbyvägen inte medför risk att miljökvalitetsnormerna överskrids.

#### **Ljudmiljö**

Bullerutredningen visar att riktvärdet för trafikbuller överskrids vid den södra byggnadens södra fasad, men beräknas till högst 64 dBA. Detta medför att genomgående lägenheter ska planeras så att hälften av bostadsrummen uppnår kraven för luddämpad sida. Uteplatser har placerats där riktvärdet uppfylls, exempelvis på gården. För verksamhetsbuller klaras riktvärdet för Zon B vid samtliga bostäder. Det innebär att bostadsbyggnader bör kunna medges förutsatt att tillgång till luddämpad sida finns och att byggnaderna bullerpassas. För många bostäder innehålls riktvärdet för Zon A, vilket innebär att bostäder bör kunna medges.

#### **Naturmiljö**

Detaljplanen medför ingen ny natur- eller parkmark i området men möjliggör för viss grönska i anslutning till bostäderna. Då detaljplanen innebär en möjlighet för fler att bosätta sig inom området, kan det uppstå ett behov av förstärkande åtgärder inom närliggande lekplatser och parker. Förstärkningsåtgärder kommer därför att göras vid lekplatsen som ligger vid Boktryckaregatan, cirka 200 meter från planområdet. Planen har anpassats för att säkerställa att lindallén precis öster om planen ska bevaras. Yta som idag

är asfalterad parkering närmast träden ska ersättas med en genomsläpplig yta, område betecknat med SKYDD på plankartan. På bostadsgården är det reglerat med planbestämmelse att marken inte får användas till parkering, med undantag för parkering för rörelsehindrade. Detta säkerställer att friyta går före utrymme för parkering.

### **Grönytefaktor (GYF)**

Planområdet ligger i en del av staden som är utpekad som "Relativt tät bostads-/blandstadsbebyggelse - med god kollektivtrafik" vilket innebär följande målnivåer för grönytefaktor inom olika delområden: 0,15 för gata och 0,35 för kvartersmark. De beräkningar som har gjorts för kvartersmarken visar att det är möjligt att uppnå målvärdet. För gata har 0,12 uppnåtts, vilket har bedömts som acceptabelt eftersom det till stor del är befintlig gata som trots allt blir grönare än vad den är idag.

### **Markmiljö**

Enligt genomförd miljöteknisk markundersökning bedöms planerad utveckling av området inte innebära några oacceptabla miljö- eller hälsorisker. Detta eftersom enbart enstaka föroreningshalter över Naturvårdsverkets riktvärden för KM har påträffats. Dessa finns antingen i yttlig jord som kommer schaktas bort i samband med bebyggelsen (PAH-H och PCB7) eller på stort djup där exponering är mindre sannolik (MTBE).

För att säkerställa att bostäder inte byggs innan föroreningar har avhjälpits finns följande villkor för startbesked på plankartan: "Startbesked får inte ges för bostäder förrän markföroreningar har avhjälpits från kvartersmarken."

### **Dagvatten**

Föroreningsberäkningar visar att vissa halter och mängder ökar och vissa halter och mängder sjunker efter exploatering. Med rening uppnås kraven och samtliga halter och mängder sjunker. Detta innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Med avseende på miljö kvalitetsnormerna görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för Säveån negativt. Om planen genomförs innebär det att flödet från området ökar. Kretslopp och vatten har dock bedömt att inga åtgärder behöver göras på dagvattenledningarna kopplat till detaljplanen. Med föreslagna åtgärder (två cirka 82 kvadratmeter stora makadammagasin som anläggs med 1 meters djup) uppnås kravet för fördröjning på kvartersmark.

### **Miljömål**

I Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 presenteras tre övergripande mål med sammanlagt tolv delmål. De tre målen och de delmål som har störst relevans för detaljplaneförslaget är:

#### Naturen: Göteborg har en hög biologisk mångfald

##### *Delmål 2: Göteborgs Stad arbetar för renare hav, sjöar och vattendrag*

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

##### *Delmål 3: Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön*

Detaljplanen påverkar inte någon befintlig grönyta som kan antas utgöra livsmiljö för arter eller ha betydelse för biologisk mångfald. Detaljplanen medför inte ny natur- eller parkmark i området men möjliggör för viss grönska i anslutning till bostäderna och på taken. Planförslaget bedöms inte hindra att uppnå delmålet.

### Klimatet: Göteborgs klimatavtryck är nära noll

#### *Delmål 3: Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från resor och transporter*

Planförslaget innebär förtätning i ett område med god tillgång till kollektivtrafik och ett välutbyggt gång- och cykelnät. Därmed ger planförslaget goda möjligheter till ett ökat antal hållbara transporter. Detta innebär att detaljplanen verkar för en omställning mot hållbara transporter och planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

### Människan: Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö

#### *Delmål 2: Göteborgs stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna*

Planförslaget bedöms ge en begränsad påverkan på trafikflöden längs gator i närområdet. Planförslaget bedöms därmed inte hindra att uppnå delmålet.

#### *Delmål 3: "Göteborgs Stad minskar buller för göteborgarna"*

Planområdet är på grund av sitt läge utsatt för trafikbuller. En god ljudmiljö går att skapa innanför och på gårdssidan av tillkommande byggnader. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

#### *Delmål 4 Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster*

Planförslaget innebär förtätning i ett område med god tillgång till grönområden. Detta bidrar till att fler kan utnyttja dessa områden och därmed bedöms planförslaget bidra till att uppnå delmål

## **Förvaltningens synpunkter**

### **Ljudmiljö**

Miljöförvaltningen bedömer att planbestämmelser behöver införas i plankartan som säkerställer att bostäder som vetter mot Utbyvägen utformas genomgående, så att minst hälften av bostadsrummen vetter mot ljuddämpad sida. Detta är nödvändigt eftersom industriområdet söder om Utbyvägen kommer att finnas kvar under en längre tid och verksamheterna där har rätt att bullra inom tillståndsgivna villkor eller enligt gällande riktvärden.

Trafik- och verksamhetsbuller utreddes inför samrådsskedet. Bullerutredningen redovisar uppmätta och beräknade bullernivåer från de verksamheter som bedöms ge upphov till mest buller inom industriområdet, som ligger mittemot de planerade nya bostäderna och söder om Utbyvägen.

Mellan samrådet och granskningen har bullerutredningen kompletterats eftersom planen har ändrats så att bostäderna får en annan utformning. Den kompletterande bullerberäkningen visar att om verksamheterna begränsar sin bulleralstring till sina villkor eller försiktighetsmått kan Boverkets riktvärden för Zon B<sup>1</sup> klaras. Därmed bör bostadsbyggnader kunna medges, förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas. Miljöförvaltningen håller med om detta ställningstagande, eftersom de nya bostäderna kommer att ligga på ungefär samma avstånd från verksamheterna som befintliga bostäder.

---

<sup>1</sup> [Boverkets allmänna råd \(2020:2\) om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär](#)

I plankartan har en planbestämmelse införts i ett försök att säkerställa riktvärden för buller både från trafik och verksamheter. Miljöförvaltningen bedömer att planbestämmelsen för verksamhetsbuller behöver säkerställa att bostäder mot Utbyvägen utformas med tillgång till en luddämpad sida. Miljöförvaltningen har, under granskningstiden, diskuterat planbestämmelsen för verksamhetsbuller med stadsbyggnadsförvaltningen och kommit fram till ett förslag - en planbestämmelse som syftar till att ställa krav på att samtliga lägenheter mot Utbyvägen ska vara genomgående. På så sätt säkerställs att samtliga lägenheter som exponeras för buller från både Utbyvägen och industriområdet kommer ha tillgång till en luddämpad sida. Denna bestämmelse, tillsammans med den befintliga bestämmelsen för trafikbuller, där det står att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot luddämpad sida, kommer sannolikt säkerställa att samtliga lägenheter får en acceptabel ljudmiljö.

### Dagvatten

Miljöförvaltningen bedömer att detaljplanen och planbestämmelser behöver utformas för att ge mer plats för öppna gröna lösningar som kan bidra till dagvattenhantering, dels ovanför eventuell underjordisk parkering, dels inom skyfallsytan och dels inom gatumiljö där grönytefaktor bör kunna höjas.

I samrådsredogörelsen står det att *Planen möjliggör för gröna lösningar och framtaget förslag klarar stadens målvärde för grönytefaktor*. Miljöförvaltningen föreslog i samrådet hur staden kan ställa krav i markanvisningar på åtgärder som bidrar till att stadens miljömål uppnås, såsom gröna lösningar för dagvattenhantering. Det är positivt att det framgår i samrådsredogörelsen att grönytefaktor är något som kommer jobbas vidare med i markanvisningen. Miljöförvaltningen noterar dock att målvärdet för grönytefaktor för gata (allmän platsmark) inte uppnås (0,12 istället för 0,15). Miljöförvaltningen anser att både målvärdet 0,15 för gata och 0,35 för kvartersmark behöver uppnås i detaljplanen, att det ska ställas som krav i markanvisningen och säkerställas i avtal med exploatören. Ett exempel på hur grönytefaktor i gatumiljö kan höjas är genom att plantera träd i skelettbäddar.

Det är positivt att en planbestämmelse har införts om att *Om underjordiskt garage uppförs ska minst 40 % av taket utföras som planterbart bjälklag med ett minsta jorddjup på 40 cm*. Miljöförvaltningen anser att för dagvattenhantering, biologisk mångfald, komfort och trivsel för de boende, och så vidare, borde ambitionsnivån åtminstone vara den dubbla, det vill säga att 80 procent av taket ska utföras som planterbart bjälklag med ett minsta jorddjup på 40 cm.

Det är också positivt att en yta har reserverats för att släppa igenom vatten som skydd för skyfall i den östra delen av planområdet. Den ska enligt dagvatten- och skyfallsutredningen planeras möjliggöra en framtida dragning av skyfallsleden och samtidigt skydda träden i en biotopskyddad gammal lindallé direkt intill. Miljöförvaltningen bedömer att ytan behöver planeras med omsorg, dels för att allén inte ska påverkas negativt, dels för att tillgodose detaljplanens behov av gröna ytor för att hantera dagvatten och skyfall. I dagvatten- och skyfallsutredningen beskrivs att ytan kommer anläggas som park eller skydd med parkkaraktär. Planbestämmelsen "SKYDD<sub>1</sub>" behöver förtydligas i plankartan, för att säkerställa att funktionen uppförs på lämpligt sätt.

Peter Berntsson

Marcus Jahnke

Tillförordnad direktör

Avdelningschef