

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-08-18

Diarienummer 2022-16746

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 Överstegatan, Lunden, SBF-2023-00064

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett flerbostadshus i tio våningar som ska innehålla mindre studentlägenheter. Syftet är också att säkerställa en god utformning av byggnaden som kommer att vara högre än närliggande bebyggelse.

Miljöförvaltningens synpunkter

Ljudmiljö: Miljöförvaltningen bedömer att bullerutredningen behöver kompletteras med en beräkning utifrån en framtidsprognos. Alternativt behöver det motiveras varför bullerutredningen saknar en framtidsprognos. Miljöförvaltningen bedömer även att det finns risk för höga nivåer av lågfrekvent buller inomhus, eftersom gatan trafikeras av bussar. Bullerutredningen behöver resonera kring detta och lämna rekommendationer som behöver beaktas.

Markmiljö: Miljöförvaltningen bedömer att det behöver tillkomma en planbestämmelse om att förorenad mark ska ha sanerats till gällande krav för aktuell markanvändning innan startbesked ges för uppförande av ny byggnad.

Miljömål: Miljöförvaltningen bedömer att det behöver beskrivas hur planen bidrar till att nå målen i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030 i planbeskrivningen.

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.

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har beslutat att genomföra samråd för detaljplan för bostäder vid Överstegatan. Stadsbyggnadsnämnden har gett miljö- och klimatnämnden möjlighet att lämna synpunkter på förslaget till detaljplan senast den 5 juli 2023.

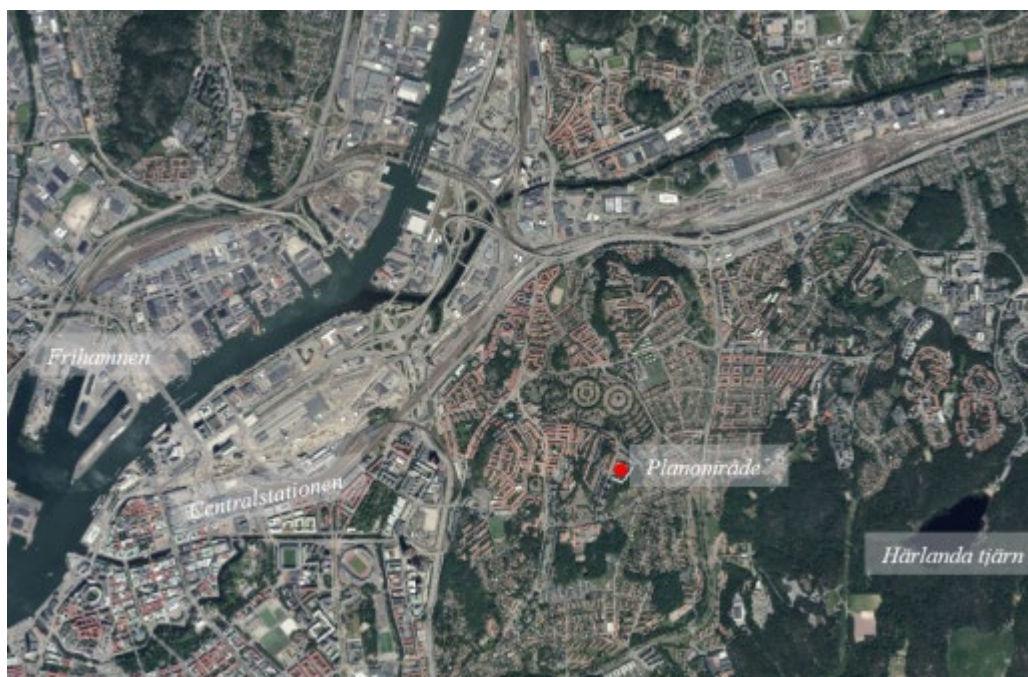
Miljöförvaltningen har begärt och fått förlängd remisstid till den 1 september 2023 för behandling i miljö- och klimatnämnden den 29 augusti 2023.

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

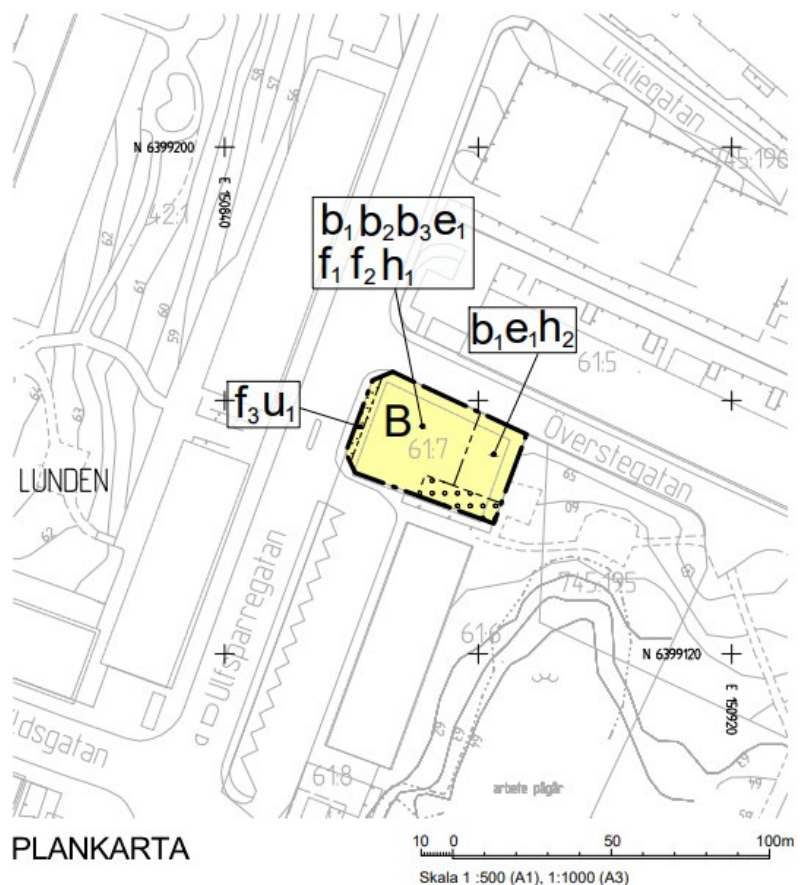
Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett flerbostadshus med studentlägenheter samt att säkerställa en god utformning av byggnaden, som är ett punkthus. Byggnadens placering är på ett högt läge i staden och den kommer att vara högre än närliggande bebyggelse.

Planen innebär att ett flerbostadshus i tio våningar, exklusive tekniska installationer, kan byggas. Friytan i markplan är begränsad, och för att det ska finnas möjlighet till kvantitativ friyta föreslås två gemensamma takterrasser för de boende.



Översiktskarta med aktuellt planområde markerat med rött.



Detaljplanens plankarta.

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

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den platsbedömning för luft som gjorts är tillräcklig och att det inte finns behov för ytterligare utredningar eller åtgärder.

Ljudmiljö

En bullerutredning har tagits fram för planen. Utredningen visar att riktvärden klaras för bostäder om högst 35 kvadratmeter. Terrasserna klarar till stor del riktvärdena, men om hela den västra terrassens yta ska klara riktvärdena behöver dess räcke utformas ljudtätt upp till minst en meters höjd. Utredningen visar att de maximala ljudnivåerna vid fasad är höga vid de lägre våningsplanen mot väster, närmare 85 dB. Tillräcklig ljudisolering för att klara Boverkets byggregler inomhus går att erhålla, men kräver goda standardlösningar. Planbestämmelser föreslås som syftar till att säkerställa att gällande riktvärden för buller klaras. En planbestämmelse som begränsar lägenhetsstorlekar införs. Bostäderna får enligt planbestämmelsen vara upp till 35 kvadratmeter.

Naturmiljö

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att utökningen av antalet lägenheter kan innebära en viss ökning av personer som nyttjar näraliggande natur- och grönområden, vilket kan orsaka ökat slitage.

Markmiljö

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte är aktuellt med marksanering vid genomförandet av detaljplanen.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för planen. Den yta som krävs för att fördröja dagvatten säkerställs genom att det finns mark som inte får bebyggas ut mot Ulf Sparregatan och mot fastigheten Lunden 61:7. Dessa områden motsvarar mer än fem procent av planens area. Regnbäddar kan placeras mot Ulf Sparregatan och mot Lunden 61:6. Även takytorna kan nyttjas för att anlägga gröna tak.

Mobilitet och parkering

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen inte förutsätter någon utbyggnad av varken kollektivtrafik, gator eller gång- och cykelväg. Cykelparkering för de boende kommer finnas i ett låst cykelrum, och i anslutning till detta kommer det finnas ett mekarrum för cyklar. Ytterligare mobilitetslösning är löpande information om mobilitet. Besöksparkering för cykel kommer finnas form av cykelställ eller liknande i anslutning till husets huvudentré. Med de mobilitetsanpassningar som kommer göras kan antalet bilparkeringar minskas till noll. En parkeringsplats för rörelsehindrade kommer att anordnas.

Förvaltningens synpunkter

Ljudmiljö

Miljöförvaltningen bedömer att bullerutredningen behöver kompletteras med en beräkning som utgår från en framtidsprognos. Alternativt behöver det förtydligas varför en sådan saknas i bullerutredningen. Bullerutredningen visar att trafikbullerförordningens riktvärde för ekvivalent ljudnivå vid fasad med lägenheter mindre än 35 kvadratmeter klaras för hela den nya bebyggelsen med dagens trafikflöde, men det framgår inte om det klaras vid ett eventuellt ökat framtida trafikflöde.

Miljöförvaltningen bedömer att den förhållandevis mindre åtgärden på den västra terrassen som föreslås, att räcken utformas ljudtäta upp till minst en meters höjd, bör genomföras, så att hela uteplatsen utformas för att nå god ljudmiljö.

Eftersom bullernivåer utomhus vid fasad är höga förklaras det i bullerutredningen att byggnaden behöver dimensioneras med tillräckligt god fasadisolering för att klara riktvärden inomhus enligt Boverkets byggregler.

Det finns allmänna råd från Folkhälsomyndigheten¹ som inte omnämns i bullerutredningen. Riktvärdena för ekvivalent och maximal ljudnivå motsvarar Boverkets byggregler, men det finns även riktvärden för lågfrekvent buller inomhus. Eftersom gatan trafikeras av bussar finns risk för höga nivåer av lågfrekvent buller inomhus. Det påverkar också hur fasader behöver dimensioneras. Bullerutredningen behöver resonera kring detta och lämna rekommendationer som behöver beaktas. Trafikeras gatan av elbussar behöver det framgå i bullerutredningen och ett resonemang föras kring det. Elbussar alstrar generellt mindre buller än fossildrivna bussar, i synnerhet vid låga

¹ [FoHMF 2014:13 Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus \(folkhalsomyndigheten.se\)](https://www.folkhalsomyndigheten.se/fohmf/2014/13-folkhalsomyndighetens-allmanna-rad-om-buller-inomhus)

hastigheter. De alstrar dels lägre bullernivåer i låga frekvenser, dels lägre bullernivåer när de accelererar från busshållplatser.

Miljöförvaltningen bedömer att bullerutredningen även bör lyfta att ventiler är en svag punkt i fasadsljudisolering, som behöver beaktas för att klara inomhusnivåerna enligt Boverkets byggregler och Folkhälsomyndighetens allmänna råd.

Markmiljö

Miljöförvaltningen bedömer att en översiktlig markmiljöundersökning behöver genomföras när den befintliga byggnaden har rivits, och innan bygglov för ny byggnation ges. Det behöver tillkomma en planbestämmelse om att förorenad mark ska ha sanerats till gällande krav för aktuell markanvändning innan startbesked ges för uppförande av ny byggnad.

Dagvatten

Miljöförvaltningen bedömer att dagvattenutredningen är tillräcklig med den föreslagna typen av rening. Om målet om fem procent av ianspråktagande av yta för dagvattenrening inte klaras behöver kompletterande uppgifter om beräkningar i dagvattenutredningen läggas till.

Miljömål

Miljöförvaltningen bedömer att det behöver beskrivas hur planen bidrar till att nå målen i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030 i planbeskrivningen. Det behöver också beskrivas om planen har negativ inverkan på att nå målen, och hur planen kan utformas för att bidra ännu mer till att målen i miljö-och klimatprogrammet nås.

Anna Ledin

Direktör

Marcus Jahnke

Avdelningschef