

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-01-05

Diarienummer 2015-5820

Handläggare

Maria Holmes

Telefon: 031-368 39 19

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

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan för bostäder med mera i Klippan, Majorna, BN 0501/13

Förslag till beslut

1. Miljö- och klimatnämnden avstyrker fortsatt planarbete gällande de bostäder som har så höga bullernivåer att riktvärdena i trafikbullerförordningen inte uppnås.
2. Miljö- och klimatnämnden tillstyrker den resterande delen av detaljplanen under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att bostäder och byggnad för tillfällig vistelse uppförs samt att öka den upplevda tryggheten på platsen. Vidare ska tillkommande bebyggelse anpassas till kulturmiljövärden i området och placeras på likartat sätt som den gamla Kungsladugården. Inom planområdet finns idag en parkeringsyta.

Planförslaget innebär ett tillskott av cirka 60 bostäder och en byggnad som exempelvis kan användas som hotell. I bottenvåningen kan även centrumverksamheter uppföras.

Miljöförvaltningens synpunkter

Ljudmiljö: Miljöförvaltningen avstyrker delar av detaljplanen enligt föreslagen utformning på grund av höga ljudnivåer vid delar av de tre övre våningsplanen på Nivåhuset. Vi konstaterar att det inte finns tillräckligt underlag om ljudmiljön och åtgärder som visar att samtliga planerade bostäder kommer att kunna genomföras i enlighet med trafikbullerförordningen. Det saknas dessutom en industribullerutredning avseende buller från Vagnhallen Majorna.

Naturmiljö: Det saknas en naturvårdsbedömning eller annat underlag om naturvärden. Miljöförvaltningen bedömer att en översiktlig undersökning behöver göras som ett första steg för att bedöma om det behövs närmare studier.

Markmiljö: Miljöförvaltningen bedömer att en markmiljöundersökning behöver genomföras då risken för föroreningar är stor. Eftersom platsen har haft en omfattande brand för cirka 20 år sedan behöver undersökningen inkludera PFAS¹.

¹ Per- och polyfluorerade alkylsubstanser. PFAS, som de också kallas, är en grupp på över 4700 ämnen.

Dagvatten: Miljöförvaltningen konstaterar att dagvattenutredningen behöver kompletteras med en utredning som fokuserar på öppna gröna lösningar, som tillför fler ekosystemtjänster än rening av dagvatten, såsom att tillhandahålla biologisk mångfald och värden för människors välbefinnande. Utgångspunkten bör vara att skapa god dagvattenhantering med naturbaserade lösningar.

Friyta och parkering: Miljöförvaltningen rekommenderar att utredningar av parkering och dagvatten samordnas med gestaltning av gården. Detta med ambitionen att skapa en multifunktionell gårdsyta som kan fungera både för naturlig hantering av dagvatten och friyta för boenden i första hand och yta för parkering i andra hand. Gestaltningen behöver också fokusera på åtgärder som kan bidra till att bättre ljudmiljö skapas på gården.

Miljömål: Detaljplanen behöver kompletteras med en beskrivning av hur den påverkar målen i Göteborgs stads miljö- och klimatprogram. Detaljplanen behöver beskriva vilka åtgärder som kan vidtas inom detaljplanen för att bidra till att stadens miljömål uppfylls.

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.

Bilagor

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

Ärendet

Byggnadsnämnden har beslutat att genomföra samråd för detaljplan för bostäder med mera i Klippan, Majorna 720:419. Byggnadsnämnden har gett miljö- och klimatnämnden möjlighet att lämna synpunkter på förslaget till detaljplan senast den 11 januari 2023.

Miljöförvaltningen har begärt och fått förlängd remisstid till den 20 januari 2023 för behandling i miljö- och klimatnämnden den 17 januari 2023.

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

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av bostäder och byggnad för tillfällig vistelse (exempelvis hotell) och samtidigt öka den upplevda tryggheten på platsen. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till kulturmiljövärdena i området. Planområdet omfattar fastigheten Majorna 720:419, 410:20 och S:4. Inom planområdet finns idag en parkeringsyta. På platsen låg tidigare den gamla Kungsladugården som till största delen brann ned 2004. Den kvarvarande resten om 10 m² fick rivningslov 2020 på grund av att den var i mycket dåligt skick.

Planförslaget innebär att bostäder och bebyggelse för tillfällig vistelse samt möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåningen kan uppföras inom planområdet. Bebyggelsen ska uppföras med hänsyn till kulturmiljövärdena i området och placeras på likartat sätt som den gamla Kungsladugården. Ny bebyggelse närmast Oscarsleden är anpassad till den gamla ladugårdens utseende. Övrig bebyggelse är högre, för att ansluta till närliggande bebyggelse i området som är blandad äldre och nyare bebyggelse. Tillkommande bebyggelse är cirka 60 lägenheter och 1 000 kvadratmeter bruttoarea för tillfällig vistelse, i nuläget avsedd för hotell.



Översiktskarta med planområdet markerat i rött



Flygbild med planområdet vid Oscarsleden inringat

Stadsbyggnadskontorets bedömning av planförslagets effekter på miljö och hälsa

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

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen (MKN) regleras genom Luftkvalitetsförordning, SFS 2010:477, som anger att NO_2 inte får överskrida 40 ug/m^3 (mikrogram/kubikmeter) på ett årsmedelvärde. Dygnsmedelvärde är 60 ug/m^3 och timmedelvärde är 90 ug/m^3 . MKN är juridiskt bindande.

En luftmiljöutredning har tagits fram. Beräkningar visar att årsmedelvärdet ligger mellan $25\text{-}30 \text{ ug/m}^3$ (mikrogram/kubikmeter), dygnsmedelvärdet mellan $45\text{-}50 \text{ ug/m}^3$ och timmedelvärdet mellan $50\text{-}70 \text{ ug/m}^3$. Slutsatsen är att miljökvalitetsnormer (MKN) inte överskrids inom planområdet förutom närmst Oscarsleden, där det inte finns några vistelsezoner mellan planerad byggnad och leden, förutom en gång- och cykelväg. Miljökvalitetsmålet (MKM) "Frisk luft" överskrids däremot inom hela planområdet. MKM är inte juridiskt bindande.

Ljudmiljö

Planområdet utsätts för trafikbuller från främst Oscarsleden. Söder om Oscarsleden finns en spårvagnsdepå, vilken riskerar att sprida verksamhetsbuller. Längs med Oscarsleden löper en bullerskärm med varierande höjd som uppgår till som mest 2,7 meter. Skärmen har dock inte full effekt i förhållande till höjden på grund av en springa mellan betongskärm och påmonterad glasskärm. Skärmen ägs av Trafikverket.

Den ekvivalenta bullernivån inom planområdet är hög, i synnerhet närmast Oscarsleden. På grund av de höga bullernivåerna inom planområdet har detaljerade studier tagits fram för varje planerad byggnad. För våningsplan över våning 3 överskrider bullernivåerna generellt 60 dBA och våningar under ligger generellt mellan 55-60 dBA.

För att uppfylla bullerförordningen bedöms därför de mest effektiva åtgärderna vara att uppföra lägenheter under 35 m^2 i de fall där tekniska åtgärder för att sänka ljudnivån för att uppnå kraven för en luddämpad sida (under 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå) inte kan tillämpas. Åtgärder som kan vidtas är till exempel täta

balkongräcken, inglasade tak, inglasad balkong (den ska dock vara öppningsbar minst 25%) eller en skärmad takterrass. Tekniska åtgärder behöver detaljstuderas i projekteringen med hjälp av akustiker. I plankartan regleras hantering av buller med en generell planbestämmelse om att bostäder ska uppfylla bullerförordningens gällande krav.

Naturmiljö

Planområdet består av en parkeringsyta med sand/grus utan kartlagda naturvärden. Inga friytor eller naturmiljö påverkas av planförslaget, förutom eventuellt ökat slitage på kringliggande rekreatiomsområde. Utanför planområdet skapas möjlighet att uppföra en gemensam gård med grannfastigheten i norr, vilket kan tillgodose behovet av friyta för planområdet, men detta regleras inte i detaljplanen.

Park- och naturförvaltningen har tagit fram förslag på kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster som går förlorade inom projektet. Fortsatt dialog kring lämpliga kompensationsåtgärder förs med både exploatör och park- och naturförvaltningen.

Markmiljö

Planområdet innefattas i Göteborgs Stads kartering av förorenade områden. En markmiljöundersökning ska genomföras i samband med den geotekniska utredningen.

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram i samband med planarbetet. Takytor och hårdgjorda ytor på Kungsgårdsplanen föreslås anslutas till dagvattensystem som kopplas på befintlig ledning i vägen utmed planområdet. Innan anslutning till befintligt dagvattensystem skall vattnet genomgå fördröjning och enklare rening. Föreslagen lösning för fördröjning och rening av dagvatten är ett underjordiskt makadammagasin på Kungsgårdsplanen. Gårdsplanen är cirka 940 m², vilket innebär gott om plats för anläggande av ett underjordiskt makadammagasin.

Planerad exploatering bedöms inte försvåra möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna, om föreslagna dagvattenåtgärder genomförs.

Mobilitet och parkering

En parkerings- och mobilitetsutredning är under framtagande. Mobilitetslösningar kommer föreslås som reducerar parkeringsbehovet. Parkering för bilar föreslås primärt ske utanför planområdet genom att samnyttja de parkeringsplatser som redan finns inom närområdet som fastighetsägaren äger, alternativt är med i en samfällighet för. Fem parkeringsplatser får dock uppföras på gård för att möta tillgänglighetskraven samt för korttidsparkering. Cykelparkering kan anordnas inom kvartersmark, antingen på gård eller inom nya byggnader. Ett avtal för parkeringslösningar ska upprättas innan detaljplanen antas.

Det finns god tillgång till kollektivtrafik nära området.

Miljömål

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna negativt att uppfylla nationella och regionala miljömål.

Förvaltningens synpunkter

Luftkvalitet

Miljöförvaltningen håller med om bedömningen av luftkvaliteten inom planområdet och vi har inga synpunkter att framföra.

Ljudmiljö

Miljöförvaltningen avstyrker delar av detaljplanen i sin nuvarande utformning på grund av höga ljudnivåer vid planerade bostäder. Miljöförvaltningen bedömer att de åtgärder som har föreslagits i planbeskrivningen inte är tillräckliga för att hela detaljplanen ska kunna tillstyrkas. Miljöförvaltningen konstaterar att det inte finns tillräckligt underlag om ljudmiljön och åtgärder som visar att samtliga planerade bostäder kommer att kunna genomföras i enlighet med trafikbullerförordningen.

Bullerutredningen visar att delar av de tre övre våningsplanen på "Nivåhuset" inte är lämpliga för lägenheter, eftersom ekvivalenta ljudnivåer utomhus överskrider 65 dBA (den tillåtna nivån för små lägenheter). Lägenheter kan endast tillåtas om minst hälften av bostadsrummen har tillgång till en luddämpad sida. Enligt beräkningar finns inte tillgång till en luddämpad sida på några av våningsplanen, eftersom huset är exponerat för höga bullernivåer från alla håll.

I bullerutredningen föreslås tekniska lösningar av olika slag för att åstadkomma en luddämpad sida. Miljöförvaltningen bedömer att det är svårt att klara riktvärden utomhus med hjälp av tekniska åtgärder.

För att uppnå en acceptabel ljudmiljö rekommenderar miljöförvaltningen att alternativa utformningar av bebyggelsen undersöks; exempelvis att sänka byggnadshöjden på "Nivåhuset" med tre våningsplan, och eventuellt även sänka byggnadshöjden på "Studion". Andra alternativ är att sänka hastigheten eller införa begränsningar för tunga fordon på Oscarsleden, åtgärder som enligt bullerutredningen skulle sänka bullernivåerna. Bullerskärmen vid Oscarsleden har också pekats ut som bristfällig på grund av en glipa mellan betongfundamentet och glasskärmen ovanpå. Detta skulle behöva åtgärdas för att förbättra ljudmiljön. Trafikverket ansvarar för Oscarsleden och bullerskärmen ifråga.

Det saknas en beskrivning i planbeskrivningen av hur ljudnivåer vid uteplatser kommer att klaras i detaljplanen. Om uteplatser ska anordnas inom detaljplanen behövs en planbestämmelse som säkrar god ljudmiljö.

Det behövs en planbestämmelse som säkrar att minsta nockhöjd för Längan (byggnaden närmast Oscarsleden) är minst 10 meter, i syfte att skydda bakomliggande bostäder från buller.

Det behöver göras en industribullerutredning innan granskningsskedet som utreder buller från Vagnhallen Majorna, för att kunna säkerställa att Boverkets riktvärden enligt Rapport 2020:8 uppfylls.

Naturmiljö

Det saknas en naturvårdsbedömning eller annat underlag om naturvärden.

Miljöförvaltningen bedömer att en översiktlig undersökning behöver göras som ett första steg för att bedöma om det behövs närmare studier. Naturvårdsintressanta delar som

behöver undersökas är: Grus/sand- och ruderatmarkernas² flora och fauna, särskilt insektsfaunan knuten till sandmarker.

Miljöförvaltningen bedömer att det är viktigt att så mycket som möjligt av gårdsytan avsätts för naturen och att naturliga inslag sätter prägel på gårdsytan och inte parkeringsplatser. Det skulle ge möjlighet att skapa ett antal olika ekosystemtjänster, både sådana som saknas idag och att ersätta andra som finns på platsen idag. Exempel på ekosystemtjänster som saknas idag är ekosystemtjänster kopplade till boendes välmående och rekreation, skuggning, luftrening och bullerdämpning. Ekosystemtjänster som behöver ersättas inkluderar naturlig dagvattenhantering.

Markmiljö

Miljöförvaltningen bedömer att en markmiljöundersökning behöver genomföras eftersom risken för föroreningar är stor. Det är inte möjligt att bedöma omfattningen utan en miljöteknisk markundersökning. Eftersom platsen har haft en omfattande brand för cirka 20 år sedan behöver undersökningen inkludera PFAS³ som finns i brandsläckningsskum.

Dagvatten

Dagvattenutredningen behöver kompletteras. De föreslagna dagvattenlösningarna saknar inslag av ekosystemtjänster och åtgärder som syftar till att minska dagvattenavrinningen. Makadammagasinet fördröjer dagvattnet, men ger inga andra mervärden. Att schakta och anlägga ett stort underjordiskt betongmagasin har betydligt större klimatpåverkan både under anläggningsfas och driftfas, än att anlägga gröna lösningar. Miljöförvaltningen bedömer att innergården skulle kunna ha mer inslag av grönska, som kan anpassas för att omhänderta dagvatten och berika bebyggelsemiljön.

Miljöförvaltningen bedömer att dagvattenutredningen behöver kompletteras med en utredning som fokuserar på öppna gröna lösningar, som tillför fler ekosystemtjänster än rening av dagvatten, såsom att tillhandahålla biologisk mångfald och naturmiljöer som möjliggör mentalt välbefinnande och estetiska upplevelser.

Utgångspunkten bör vara att skapa en god dagvattenhantering utifrån naturbaserade lösningar.

Om den kompletterande dagvattenutredningen visar att en öppen naturbaserad lösning inte går att åstadkomma bedömer miljöförvaltningen att den alternativa lösningen med ett större magasin behöver väljas för att ytterligare få ner mängderna av de föroreningar som ökar efter rening⁴.

Friyta och parkering

I planbeskrivningen står det *friytan i området är bara 6 procent jämfört med stadens mål om en friyta på 15 procent*. Det finns med andra ord en konstaterad stor brist på friyta kring planområdet. Det står i plan- och bygglagens 8 kap 9 §: *"Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av*

² Ruderatmark eller skräpmark är mark som ofta störs av mänsklig verksamhet. Detta gör att marken ligger öppen, utan täckande växtlighet, under stora delar av tiden.

³ Per- och polyfluorerade alkylsubstanser är högfluorerade ämnen. PFAS som de också kallas, är en grupp på över 4700 ämnen.

⁴ Speciellt TBT, tributyltenn, som är det ämne som överskrider riktvärdet enligt dagvatten- och skyfallsutredningen.

den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta”.

I detaljplanen planeras gårdsytan att hårdgöras med markbeläggning av asfalt och marksten. Fem parkeringsplatser behöver uppföras på gården för att möta tillgänglighetskraven samt för korttidsparkering. En parkerings- och mobilitetsutredning är under framtagande. I det nuvarande förslaget har parkeringsplatser placerats mitt på gården och det finns få naturliga inslag. Miljöförvaltningen bedömer att placeringen av parkeringsplatser är olämplig ur ett helhetsperspektiv. Miljöförvaltningen rekommenderar att utredningar av parkering och dagvatten samordnas med gestaltning av gården. Detta med ambitionen att skapa en multifunktionell gårdsyta som kan fungera både för naturlig hantering av dagvatten och en friyta för boenden i första hand och en yta för parkering i andra hand. Gestaltningen behöver också fokusera på att åtgärder som kan bidra till att en bättre ljudmiljö skapas på gården.

Miljömål

Under miljömål i planbeskrivningen står det *”Dagvatten- och skyfallsutredning samt luftmiljöutredning har tagits fram i samband med detaljplanen. Utredningarna visar att detaljplanen inte innebär att miljö kvalitetsnorm för vatten eller för luft överskrids eller riskerar att överskridas”*. Miljöförvaltningen vill uppmärksamma på att miljö kvalitetsnormer och miljömål inte är samma sak. För luftkvalitet är miljömålen skarpare än miljö kvalitetsnormerna och de klaras inte inom planområdet.

Detaljplanen bör förhålla sig till miljömålen i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram. Miljömålen delas in i tre huvudgrupper: naturen (Göteborg har en hög biologisk mångfald), klimatet (Göteborgs klimatavtryck är nära noll) och människan (Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö). Under respektive miljömål finns även flera delmål. Planens bidrag till att nå målen och de mest relevanta delmålen i miljö och klimatprogrammet ska bedömas och beskrivas i planbeskrivningen. Negativ påverkan på miljömålen behöver också beskrivas, samt vad som görs inom planen för att minimera den.

Åtgärder som skulle kunna bidra till att miljömålen uppfylls är ett naturbaserat dagvattensystem som tillför fler ekosystemtjänster. Takytor skulle också kunna användas för produktion av solel och därmed minska detaljplanens klimatpåverkan, eller för att anlägga gröna tak som bidrar till ökad biologisk mångfald.

Anna Ledin

Direktör

Marcus Jahnke

Avdelningschef