

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-01-05

Diarienummer 2021-1109

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 Stabbegatan, Sävenäs, BN 0625/20

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra komplettering med bostäder och boende med särskild service i området i befintlig sammanhållen bebyggelse.

Planen innebär ny bebyggelse med fem våningar ovan mark, och en lägre del bestående av en våning mot öster. Parkering ordnas under gården och i källarplan, med tillfart från Stabbegatan. Totalt avses cirka 42 bostäder tillkomma, varav sex bostäder med särskild service.

Miljöförvaltningens synpunkter

Naturmiljö: Miljöförvaltningen bedömer att lövträden behöver mätas och beskrivas i en träddförteckning, så att det är möjligt att följa upp att detaljplanens utgångspunkt efterlevs och vilka avverkade träd som kompenseras.

Markmiljö: Miljöförvaltningen instämmer i beskrivningen av föroreningsbilden samt förslaget att fortsätta med provtagningsarbetet. Miljöförvaltningen bedömer att provtagningsdjupet bör utökas till två meter på platsen där det sedan tidigare ligger en gammal cistern som är tagen ur bruk. Risk för förorening från cisternen kan finnas.

Dagvatten: Miljöförvaltningen bedömer att det behöver undersökas om ytterligare rening av dagvattnet kan genomföras för att minska utsläppen av fosfor, kväve och zink. Miljöförvaltningen bedömer att det bör utredas om det är möjligt att hantera dagvatten separat och/eller lokalt för att minska belastningen på befintliga kombinerade avloppsledningar och avloppsreningsverket.

Miljömål: Miljöförvaltningen bedömer att det bör undersökas mer utförligt hur planen kan bidra till stadens miljö- och klimatprogram.

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

Ärendet

Byggnadsnämnden har beslutat att genomföra samråd för detaljplan för bostäder vid Stabbegatan. Byggnadsnämnden har gett miljö- och klimatnämnden möjlighet att lämna synpunkter på förslaget till detaljplan senast den 29 november 2022.

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.

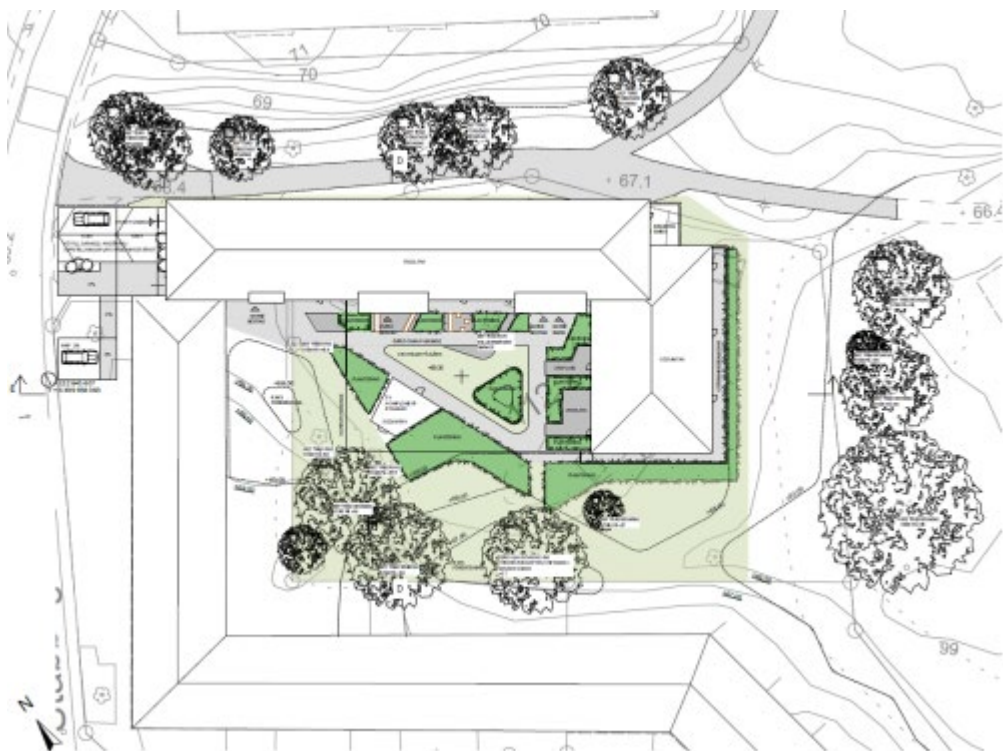
Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra komplettering med bostäder och boende med särskild service i befintlig sammanhållen bebyggelse.

Planen innebär ny bebyggelse med fem våningar ovan mark, och en lägre del bestående av en våning mot öster. Parkering ordnas under gården och i källarplan, med tillfart från Stabbegatan. Totalt avses cirka 42 bostäder tillkomma, varav sex bostäder med särskild service.



Planområdet är markerat på kartan med rött.



Illustrationsplan över kvartersmark och allmän plats.

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

Det har tagits fram en platsbedömning av luft. Miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna i Göteborg visar att halterna underskrider miljökvalitetsnormernas gränsvärden med god marginal.

Ljudmiljö

För planområdet visar stadens översiktliga trafikbullerutredning från 2018 års trafikdata, en ekvivalent ljudnivå under 55 dB(A) vid den mest bullerutsatta fasaden. Därmed behövs inte en bullerutredning för planområdet enligt 4 kap 33a § PBL genomföras.

Naturmiljö

Utgångspunkten är att befintliga träd i området ska behållas. De bedöms dock inte ha några särskilda värden och det finns viss risk att ett eller flera av träden inte överlever. Träden öster om planområdet har större värden och får inte påverkas negativt av exploateringen.

En bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar. Entrén till Stabbeparken via gångvägen från Stabbegatan bedöms påverkas negativt av detaljplanens genomförande, eftersom föreslagen ny byggnad gör den mindre synlig. Siktlinjen mot parken begränsas också av byggnadens placering. Om några av björkarna vid parkens entré behöver tas ned till följd av exploateringen ska de kompenseras, vilket bekostas och genomförs av kommunen.

Eventuellt ska några av de träd som behöver tas ned på den yta som blir bostadsgård också kompenseras, i sådana fall på allmän plats.

Målnivåer för grönytefaktor har för kvartersmark satts till 0,35 och för allmän platsmark park till 0,55. Grönytefaktor har för norra delområdets kvartersmark beräknats till 0,36, målnivån uppnås. Grönytefaktor har för allmän platsmark park har beräknats till 0,50. Området kommer studeras vidare inför granskning för att undersöka möjligheten att uppnå målnivån 0,55.

Markmiljö

Markmiljöundersökningar har gjorts för området. De visar att det krävs saneringsåtgärder. Undersökningsresultaten är av översiktlig karaktär och det behövs kompletterande undersökningar för att bedöma omfattning av saneringsåtgärderna. Analys av grundvattnet visar att föroreningshalterna generellt är mycket låga. Kompletterande undersökningar behövs dock för att få ett bättre kunskapsunderlag avseende grundvattenförhållanden. Undersökningsresultaten visar att ett fåtal metallhalter överskrider miljöförvaltningens riktlinjer och riktvärden¹ för utsläpp av förorenat vatten till recipient och dagvatten. Föreslagen kompletterande undersökning av grundvatten ska utföras, så att ett tillräckligt underlag finns för att bedöma behov av rening innan utsläpp till det kommunala ledningssystemet.

Analyser av asfaltsprover visar att asfalten inte utgörs av så kallad tjärasfalt. Eftersom asfaltering kan ha förekommit innan 1970 finns risk för att det förekommer tjärasfalt inom delområdena. Kompletterande provtagning av asfalt bör genomföras. För att säkerställa markens lämplighet för den planerade markanvändningen måste markföroreningar inom planområdet saneras, innan startbesked kan medges och marken kan bebyggas. De åtgärder som krävs bedöms vara genomförbara, både tekniskt och ekonomiskt. En bestämmelse om att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark har införts på plankartan.

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för detaljplanen. Dagvattnet från planområdet leds till befintligt kombinerat ledningsnät. Det kombinerade nätet är anslutet till reningsverket Ryaverket, där vattnet genomgår spillvattenrening innan det släpps ut till havet. Det finns inga planerade storskaliga reningsanläggningar i närheten. Det finns inte heller plats för storskalig lösning inom eller i närheten av planområdet. Ytorna inom planområdet är klassade som medelbelastade ytor.

Mobilitet

En mobilitets- och parkeringsutredning har gjorts. Parkeringstalet för bil beräknas till 0,7 platser per lägenhet och 0,3 platser per lägenhet i BmSS. Parkeringstalet kan emellertid minskas om mobilitetåtgärder görs. För planerade lägenheter beräknas 27 bilplatser krävas, och 92 cykelplatser. All bilparkering för boende är i källargaraget. Besöksparkering till bostäderna anordnas antingen i garaget eller som markparkering framför det befintliga bostadshuset.

¹ [Riktvärden för utsläpp av förorenat vatten - Företagare - Göteborgs Stad \(goteborg.se\)](http://goteborg.se)

Cykelparkering ordnas i cykelrum i huvudbyggnad och eventuellt i gårdsbyggnad, samt ett mindre antal platser utomhus för besökare och tillfällig användning.

Miljömål

Planens påverkan på miljömål *Naturen* bedöms neutralt, inga särskilda naturvärden bedöms påverkas och den biologiska mångfalden påverkas inte nämnvärt.

Planens påverkan på miljömål *Klimatet* bedöms positivt, framför allt genom att bostäder kan byggas där de boende har goda möjligheter att leva sitt vardagliga liv med begränsade transportbehov och med goda möjligheter att resor görs med kollektivtrafik, cykel eller till fots.

Planens påverkan på miljömål *Människan* bedöms positivt, framför allt genom att bostäder med god luftkvalitet och ljudmiljö kan byggas, att bostäderna i mycket begränsat omfattning bidrar till sämre luft- och ljudmiljö utanför området, samt att tillgången till grönområden är mycket god.

Förvaltningens synpunkter

Naturmiljö

Miljöförvaltningen saknar underlag i detaljplanen som visar vilka naturvärden de befintliga lövträden har. Det står i planbeskrivningen att utgångspunkten är att befintliga träd i området ska behållas, men att det finns risk att ett eller flera träd inte överlever. Det står även att eventuellt ska några av de träd som behöver tas ned på den yta som blir bostadsgård också kompenseras, i sådana fall på allmän plats. Miljöförvaltningen bedömer att lövträden behöver mätas och beskrivas i en trädförteckning, så att det är möjligt att följa upp att detaljplanens utgångspunkt efterlevs och vilka avverkade träd som kompenserats.

Markmiljö

Miljöförvaltningen har i ett tidigare markkännande² uttalat sig över bedömningen i markmiljöundersökningen. Miljöförvaltningen instämmer i beskrivningen av föroreningsbilden samt förslaget att fortsätta med provtagningsarbetet. Miljöförvaltningen bedömer att provtagningsdjupet bör utökas till två meter på platsen där det sedan tidigare ligger en gammal cistern som är tagen ur bruk. Risk för förorening från cisternen kan finnas.

Dagvatten

Miljöförvaltningen bedömer att det behöver undersökas om ytterligare rening av dagvattnet kan genomföras för att minska utsläppen av fosfor, kväve och zink. Utsläppsmängderna av fosfor, kväve och zink ökar från norra området till recipienten efter exploatering trots rening. Enligt VISS³ riskeras sänkt status för recipienten på grund av kväve- och fosforbelastningen. Denna exploatering ökar belastningen av dessa ämnen.

Miljöförvaltningen bedömer att det bör utredas om det är möjligt att hantera dagvatten separat och/eller lokalt för att minska belastningen på befintliga kombinerade avloppsledningar och avloppsreningsverket. Vid kraftigt regn finns det risk att

² MKN-2021-17821

³ VISS är en databas med information om sjöar, vattendrag, grundvatten och hav i Sverige

kombinerade ledningar blir överbelastade och att orenat avloppsvatten släpps till recipient via så kallad bräddning.

Miljömål

Miljöförvaltningen bedömer att det bör undersökas mer utförligt hur planen kan bidra till stadens miljö- och klimatprogram. Är det till exempel möjligt att utveckla ekosystemtjänsterna på platsen genom att anlägga gröna tak eller utnyttja taken för att producera förnyelsebar energi?

Anna Ledin

Direktör

Marcus Jahnke

Avdelningschef