

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-04-14

Diarienummer 2016-10380

Handläggare

Lovisa Gårlin

Telefon: 031-368 37 32

E-post: lovisa.garlin@miljo.goteborg.se

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan för centrumutveckling vid Kilsgatan, Gullbergsvass, SBF-2023-00085

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att förtäta och utveckla ett område i Gullbergsvass med centrumverksamheter såsom kontor och handel. Detaljplanen möjliggör även små bostäder¹.

Miljöförvaltningens synpunkter

Ljudmiljö: Miljöförvaltningen bedömer att det finns en risk att resultaten från bullerutredningen i detaljplanen inte kommer att stämma med den verkliga situationen vid projektering. Buller kommer därför att behöva utredas ytterligare i bygglovsskedet, för att säkerställa att planbestämmelser och riktvärden kan uppnås. Vidare behöver bullerutredningen kompletteras avseende angränsande byggnader med tekniska installationer.

Miljömål: Målet om att *göteborgarna har en hälsosam livsmiljö* påverkas negativt, vilket behöver beskrivas. Detta då planen innebär fler invånare i ett område där det redan idag finns få grönområden, jämfört med andra delar av staden. Även utifrån ljudmiljö finns negativa konsekvenser på miljömålet.

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.

¹ Största lägenhetsstorlek är max 35 kvadratmeter

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 centrumutveckling vid Kilsgratan. Stadsbyggnadsnämnden har gett miljö- och klimatinämnden möjlighet att lämna synpunkter på förslaget till detaljplan senast den 29 mars 2023.

Miljöförvaltningen har begärt och fått förlängd remisstid till den 28 april 2023 för behandling i miljö- och klimatinämnden den 25 april 2023.

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

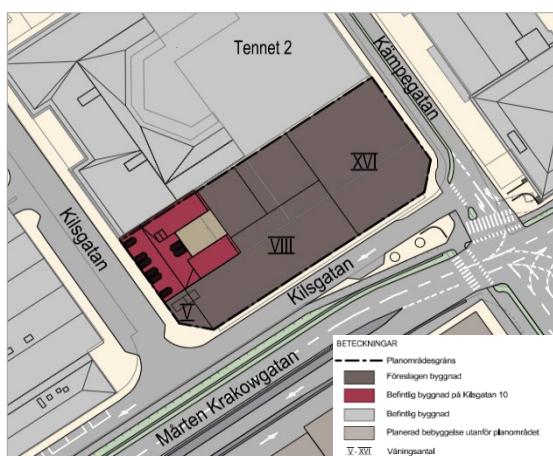
Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att förtäta och utveckla området med centrumverksamheter såsom kontor och handel. Detaljplanen möjliggör även mindre bostäder. Detaljplanen syftar till att bevara den äldre byggnaden från 1880-talet med kulturhistoriska värden och att bidra till en framtida attraktiv stadsmiljö.

Planen innebär att en befintlig markparkering samt en byggnad från 1970-talet rivs, vilket möjliggör ny bebyggelse i 5 till 16 våningar. Projektet omfattar byggnation av kontorslokaler. Delar av gatuplanet planeras innehålla handel. Planen möjliggör även alternativ användning med småbostäder. Ingen allmän plats ingår i planområdet.

Planområdet ligger inom stadsdelen Gullbergsvass intill Centralenområdet. Närområdet är under stark utveckling där ett flertal nya byggnader både har färdigställts och planeras att uppföras. Den överdäckning som genomförts över Götaleden har förbättrat tillgängligheten mellan planområdet och centralstationen och innerstaden.

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.



Utklip från Illustrationsritningen till detaljplaneförslaget



Översiktskarta med markerat planområde

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

Inom arbetet med detaljplanen har en platsbedömning för luft tagits fram. Resultatet visar att det inte finns risk för att detaljplanens genomförande skapar överskridanden av miljökvalitetsnormerna för luft, med tanke på den goda marginalen upp till gränsvärdena, enligt miljöförvaltningens bedömning.

Ljudmiljö

Det är relativt mycket trafik i nära anslutning till planområdet och det finns även verksamhetsbuller i området. En trafikbullerutredning har tagits fram som redovisar beräknade värden för omgivningsbuller för detaljplanen. En förutsättning för bullberäkningarna har varit att planerade kvarter i närheten av planområdet, inom detaljplanen för överdäckning av Götaleden, uppförs. För kontor och hotell finns inget riktvärde för ljudnivåer utomhus. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå från trafikbuller för mindre lägenheter, 65 dBA, blir därmed dimensionerande. Planbestämmelsen (v1) reglerar att lägenhetsstorleken begränsas till max 35 kvadratmeter. Beräkningarna visar att ekvivalent ljudnivå vid fasad klarar riktvärdet för trafikbuller (65 dBA) vid samtliga fasader. Bostäder får inte placeras i fasad där ekvivalent ljudnivå avseende trafikbuller överstiger 65 dBA, vilket regleras genom planbestämmelse. Riktvärdena för uteplats klaras på gemensam uteplats samt på balkonger för flertalet lägenheter om de förläggs i norr, mot gården.

Beräkningarna av buller från verksamheter visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå kvällstid och maximal ljudnivå nattetid för bostäder överskrider för fasader på den östra delen av det högsta huset, på de östra och norra fasaderna i våning sex och uppåt. Vid övriga fasader på huset beräknas riktvärdena för bostäder klaras. I detaljplanen finns planbestämmelse om att bostäder inte får placeras vid fasad där ekvivalent ljudnivå för verksamhetsbuller överstiger 45 dBA kvällstid och maximal ljudnivå nattetid 55 dBA.

Naturmiljö

Marken inom planområdet utgör i dagsläget endast parkering och befintlig bebyggelse. Naturmiljö bedöms därför inte påverkas negativt av detaljplanen.

Markmiljö

Ett PM gällande förorenad mark har tagits fram inom arbetet med detaljplanen. Utredningen pekar på att vid en kommande exploatering kommer i princip alla fyllnadsmassor behöva schaktas ur för att ge plats åt källare. Detta innebär att marken automatiskt saneras till känslig markanvändning (KM). Genomförda undersökningar visar med mycket stor säkerhet att området inte är kontaminerat av klorerade lösningsmedel. Några ytterligare undersökningar utöver sedvanlig avfallsklassning av kommande schaktmassor bedöms inte vara motiverade.

Dagvatten

Det finns en framtagen dagvatten- och skyfallsutredning för detaljplanen och i den föreslås grönt tak på den nya planerade byggnaden. Detta för att uppnå både reningskrav och stadens krav på fördröjning av tio millimeter dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta. Aktuell recipient för området är Göta älv, söder om dricksvattenintaget, vilken är klassad som *mindre känslig recipient*. Markanvändningen för området är bedömd till medelbelastad yta utifrån att området är ett kontors- och centrumområde och reningskravet ”enklare rening” för dagvattnet föreligger. ”Enklare rening” innefattar avskiljning av partiklar genom företrädesvis silning genom växtlighet eller fördröjning.

Efter rening och fördröjning i föreslagna gröna tak bedöms mängden av samtliga undersökta föroreningsämnen minska, men målvärdet för fosfor uppnås inte. På grund av att mängderna inte bedöms öka för planområdet försämras inte möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer i recipienten.

Mobilitet och parkering

Bilparkeringsbehovet som uppstår planeras att bemötas genom bilparkering i källarplan, medan cykelparkering anordnas i cykelgarage i markplan. En mobilitets- och parkeringsutredning är framtagen som visar behovet av bil- och cykelparkering utifrån olika scenarion med olika verksamheter i byggnaden.

Miljömål

Detaljplanen innehåller inte någon allmän plats och påverkar inte någon befintlig grönyta som kan antas utgöra livsmiljö för arter eller ha betydelse för biologisk mångfald. Detaljplanen bidrar inte till att tillskapa ny natur- eller parkmark i området men tillför viss grönska på takterrasser och inom gatumiljön. Detaljplanen möjliggör för stadsutveckling och effektivare markanvändning i ett centralt läge nära mycket god kollektivtrafik. Detta innebär att planen bidrar med kontor, handel- och verksamhetslokaler samt kategoribostäder i ett läge med mycket goda förutsättningar för hållbart resande. Detta medför positiva konsekvenser avseende utsläpp av växthusgaser för resor och transporter för boende och verksamma. Inom detaljplanen finns inte någon angiven grönytefaktor. Detaljplanen bidrar inte heller till att öka eller bibehålla andelen blå och grön yta i staden. Detaljplanen överskrider inte miljö kvalitetsnormer för luft och de goda förutsättningarna för hållbart resande innebär att planen bedöms medföra begränsad mängd ökad personbilstrafik till området, vilket är positivt för hela områdets luftkvalitet och ljudmiljö.

Förvaltningens synpunkter

Luftkvalitet

Den platsbedömning för luft som tagits fram för detaljplanen, i samverkan med miljöförvaltningen, utgick från förutsättningen med bebyggelse i tio till tolv våningar. I nuvarande förslag med upp till 16 våningar bedömer miljöförvaltningen att miljö kvalitetsnormerna fortsatt klaras, då halterna är så pass långt från gränsvärdena och då planområdet ligger med tillräckligt avstånd från utsläppskällorna.

Ljudmiljö

En bullerutredning har genomförts för trafikbuller och verksamhetsbuller. För trafikbuller bedöms riktvärdet vid fasad kunna uppnås för små lägenheter (upp till 35 kvadratmeter, där kraven för buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad). Det finns möjlighet att skapa gemensamma uteplatser mot norr som klarar riktvärdena för uteplats. Miljöförvaltningen håller med om bedömningen, men med en reservation. Bullerutredningen utgår från att kvarter inom pågående detaljplan för överdäckning av Götaleden har byggts ut. Det finns många osäkerheter, både gällande bebyggelsestruktur och trafikutformning, som innebär att exploateringen riskerar att utföras inom ett område som skiljer sig från underlaget i detaljplanen. Det gör att det finns en risk att resultaten från bullerutredningen i detaljplanen inte längre stämmer med den verkliga situationen vid projektering och riktvärdena därför inte uppnås. Det är därför viktigt att det understryks i

planbeskrivningen att buller kommer att behöva utredas ytterligare i bygglovsskedet, för att säkerställa att planbestämmelser och riktvärden kan uppnås.

Utredningen av verksamhetsbuller har utgått från bullerkällor som identifierats i bullerutredningen för "Centralenområdet i Göteborg. Utredning av buller från verksamheter" (Norconsult 2017). Förutom Swedish Match verksamhet, som är lokaliserad öster om planområdet, inkluderades inga installationer på tak i planområdets omedelbara närhet. Endast bullerkällor som ligger längre bort har inkluderats.



Kartbild med markerade byggnader med installationer på tak

Inom områdena som är markerade på kartbilden finns angränsande byggnader med tekniska installationer som miljöförvaltningen bedömer kan ha betydelse i denna detaljplan. Bullerutredningen behöver således kompletteras avseende dessa, inklusive en beskrivning av om verksamheten är industriell eller inte.

Inom områdena som är markerade på kartbilden finns angränsande byggnader med tekniska installationer. Miljöförvaltningen bedömer att de kan ha betydelse eftersom skarpare riktvärden² gäller för buller från installationer på verksamheter som inte är industriella

I planbeskrivningen konstateras att buller från verksamheter överskrider för fasader på den östra delen av det nya huset (i delen med högst antal våningar), på de östra och norra fasaderna från våning sex och uppåt. Det finns planbestämmelser som ska säkerställa att riktvärdena uppnås. Miljöförvaltningen bedömer att frågan om verksamhetsbuller behöver vara löst innan detaljplanen kan antas. Alternativt behöver det regleras i detaljplanen att bostäder inte får uppföras innan bestämmelser för verksamhetsbuller kan klaras vid fasad.

Dagvatten

Miljöförvaltningen delar bedömningen att föreslagen dagvattenlösning klarar kraven på fördröjning och rening av dagvatten. Utredningen visar att dagvattenlösning med gröna tak som dagvattenrening innebär att samtliga föroreningsmängder minskar. Halterna klarar samtliga mål och riktvärden förutom för fosfor, där de överskrider med cirka tio $\mu\text{g/l}$. Bedömningen är att miljö kvalitetsnormerna bör kunna klaras.

Miljömål

Detaljplane förslaget beskriver påverkan på miljömålen. En möjlig positiv effekt på *klimatmålet* (Göteborgs klimatavtryck är nära noll), har beskrivits väl. Miljöförvaltningen vill tillägga att detta också står i viss målkonflikt till *människomålet* (Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö), som påverkas negativt. Detta då planen innebär fler invånare i ett

² Se Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär (BFS 2020:2) och Boverkets vägledning (Omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär – en vägledning, Rapport 2020:8).

område där det redan idag finns få grönområden, jämfört med andra delar av staden. För delmålet *Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster* finns indikatorn *andel invånare med tillgång till grönområde större än 0,2 hektar inom 300 meter*, vars målvärde är 100 procent till år 2030. Bristen på tillgång till grönområden på platsen kan påverka framtida boendes hälsa och välbefinnande negativt. Även utifrån ljudmiljö finns negativa konsekvenser som bör omnämnas. Miljöförvaltningen rekommenderar att stadens arbetsmetod för grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt ska användas även på privat mark. Ambitionen att reglera detaljplanen så att minst 15 procent av takytan utformas för utomhusvistelse är positiv. Framför allt blir detta viktigt om detaljplanen medger bostäder.

Miljökvalitetsnormerna för luft klaras för detaljplanen, vilket nämns under avsnittet för miljömålen. Miljöförvaltningen vill poängtera att miljömålen för luftkvalitet är skarpare än miljökvalitetsnormerna. Målvärdena för luftkvalitet är att kvävedioxidhalten (NO₂) ska understiga 20 mikrogram per kubikmeter, och partikelhalterna (PM10) 15 mikrogram per kubikmeter. Miljömålen klaras därmed inte fullt ut för detaljplanen.

Anna Ledin
Direktör

Marcus Jahnke
Avdelningschef