

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-03-07

Diarienummer 2015-9480

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 kontor, Lorensberg, SBF-2023-01573

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Planområdet omfattar två kvarter i centrala staden längs Lorensbergsgatan. Planförslaget syftar bland annat till att skapa förutsättningar för en blandad och levande stadsmiljö och att säkerställa att värdefull bebyggelse och utpekade byggnadsminnen bevaras.

Planförslaget innebär påbyggnad av befintlig bebyggelse samt att nya byggnader kan uppföras. De nya tilläggen utgörs av cirka 150 bostäder samt ytor för kontor och centrumverksamheter så som restaurang och service.

Miljöförvaltningens synpunkter

Ljudmiljö

Bullerutredningen och planbeskrivningen behöver uppdateras så att relevanta riktvärden i Boverkets allmänna råd beaktas avseende buller från teknisk utrustning. Hur dessa kan klaras vid samtliga nya bostadsfasader behöver beskrivas.

Naturmiljö

Naturmiljön inom planområdet har inte beskrivits tillräckligt utförligt i planen. Det saknas uppgifter om de träd som finns inom planområdet. Det behöver utredas om det stora lövträdet (och fler större träd om sådana finns) kan sparas. I så fall behöver det/de skyddas med planbestämmelser.

Grönytefaktor

Miljöförvaltningen uppmanar till att detaljplanen arbetar med grönytefaktor.

Markmiljö

En miljöteknisk markundersökning behöver utföras, främst med utgångspunkt i de ämnen som kan påträffas vid kemptvättar.

Dagvatten

Dagvattenutredningen behöver kompletteras med uppgifter om utsläpp av koppar från befintliga koppartak som finns inom planområdet. Detaljplanen behöver undersöka vilka möjligheter det finns att byta ut koppartak eller sätta in bättre rening för att möta behovet.

Utredningen behöver också kompletteras med en redovisning av om det finns tillräckligt med plats för föreslagen lösning med biofilter.

Miljömål

Detaljplanen har inte bedömts utifrån miljömålen i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030¹. Miljöförvaltningen saknar en beskrivning av detaljplanens bedömda påverkan på miljömålen i miljö- och klimatprogrammet, både positiva och negativa. Det behöver också beskrivas hur detaljplanen kan bidra till att stadens miljömål uppnås.

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.

¹ [Miljö- och klimatprogram för Göteborgs Stad 2021–2030 - Göteborgs Stad](#)

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har beslutat att genomföra samråd för detaljplan för bostäder och kontor inom Lorensberg 53:3, 55:8 med flera inom stadsdelen Lorensberg.

Stadsbyggnadsnämnden har gett miljö- och klimatnämnden möjlighet att lämna synpunkter på förslaget till detaljplan senast den 25 februari 2025.

Miljöförvaltningen har begärt och fått förlängd remisstid till den 21 mars 2025 för behandling i miljö- och klimatnämnden den 18 mars 2025.

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

Beskrivning av ärendet

Planområdet omfattar två kvarter i centrala staden längs Lorensbergsgatan, som ligger mellan Avenyn och Heden. Inom planområdet finns det idag bland annat bostäder, verksamheter, kontor och ett parkeringshus.

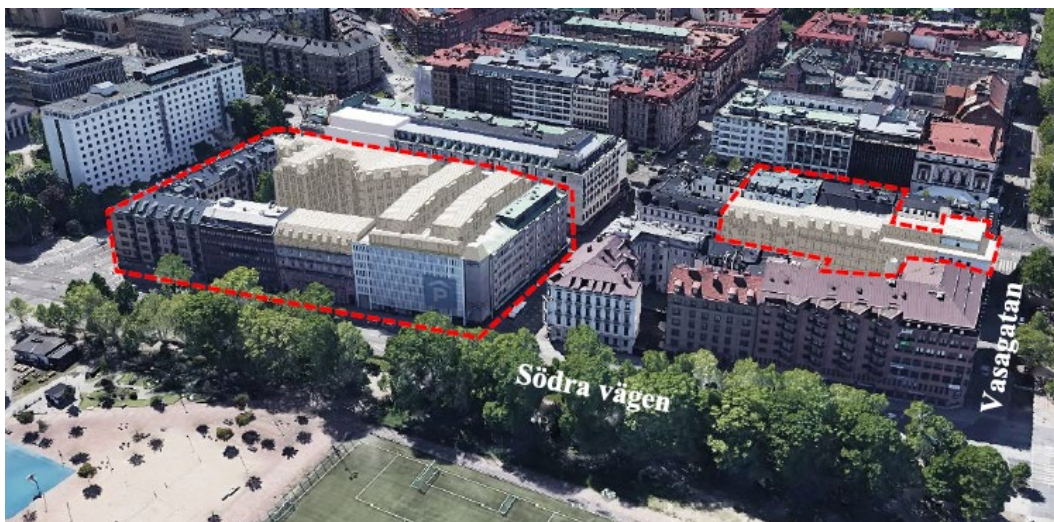
Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att utöka byggrätterna inom planområdet. Detta främst för att skapa fler bostäder i innerstaden samt utöka möjligheterna för kontor och verksamheter i bottenvåningarna - allt för att skapa förutsättningar för en blandad och levande stadsmiljö. Vidare är syftet med planen att bekräfta pågående användningar samt säkerställa att värdefull bebyggelse och utpekade byggnadsminnen inom planområdet bevaras.

Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse kan byggas till genom påbyggnad, samt att nya byggnader kan uppföras. De nya tilläggen utgörs av cirka 150 bostäder samt ytor för kontor och centrumverksamheter, så som restaurang och service.

Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark.



Planområde och omgivande gator markerade/inringade med röd streckad linje



Illustrationsskiss med föreslagen tillkommande bebyggelse i beige sett från Heden. Ungefärligt planområde markerat med röd streckad linje.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning av planförslagets effekter på miljö och hälsa

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

Allmänt

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Bevarande av befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader säkerställs genom skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen för NO₂ överskrider inte i merparten av planområdet, men miljökvalitetsmålet överskrider. Att miljökvalitetsnormen delvis överskrider beror på parkeringsgaraget. I utbyggnadsalternativet är antalet parkeringsplatser färre än för nollalternativet, eftersom delar av parkeringshuset kommer att byggas om för att göra plats för bostäder på taket. Övriga åtgärder som kan göras på parkeringshuset, för att minska halterna i gaturummet, är att se över hur parkeringarna i de lägre våningsplanen används och förbättra ventilationen.

Ljudmiljö

Bullerutredningar visar att buller från väg- och spårtrafik ligger under riktvärdet 60 dBA (ekvivalent ljudnivå) vid de flesta beräknade fasaders våningsplan med några undantag. För bostäder vid fasader som berörs av överskridande kan riktvärden fortfarande klaras om de får tillgång till fasader som klarar villkor för ljuddämpad sida. Detta säkerställs i plankartan med en planbestämmelse om buller.

Förutsatt att bostäder har tillgång till minst en uteplats som klarar riktvärden, kan ytterligare uteplatser anläggas även om riktvärden överskrider.

För buller från teknisk utrustning (fläktar), visar beräkningar att ljudnivåer vid flertalet fasader överstiger riktvärde för Zon C² (där bostäder inte bör medges) nattetid.

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

Åtgärdsförslag beräknas med inriktningen att klara riktvärdena för Zon B, vilket har något högre riktvärden vid exponerad sida men lägre riktvärden vid luddämpad sida. För att klara riktvärdet 50 dBA vid exponerad sida och 40 dBA vid luddämpad sida vid fasad beräknas åtgärder i form av avskärmning behövas.

Avskärmning styrs inte i plankartan utan hanteras i bygglovsskedet. För att inte nya fläktar ska innebära problem styrs deras placering med en bestämmelse som anger att de ska samordnas och placeras så att riktvärden för buller för tyst sida uppnås.

Naturmiljö och kompensationsåtgärder

Planområdet omfattar två kvarter som har en liten del friyta på gård för lek och rekreation. Planförslaget innebär försämrade möjligheter att utveckla kvalitativa gårdsmiljöer. Planområdet ligger nära flertalet parker och lekplatser, bland annat Exercisparken och Vasaparken. Dessa kan möta behovet av lek och rekreation. Det är dock svårt för barn och unga att självständigt ta sig till dessa områden då flertalet större vägar måste korsas. Detaljplanen möjliggör ett tillägg på cirka 150 nya bostäder, vilket innebär ett ökat tryck och slitage på befintliga parker och lekplatser. Därför behövs förstärkningsåtgärder på allmän plats utanför planområdet. Vilka åtgärder som krävs kommer att utredas i det fortsatta detaljplanearbetet. Omfattningen av dessa kommer att ställas i relation till antal nya bostäder och är en förutsättning för planens genomförande.

Markmiljö

Det finns inga uppgifter i planbeskrivningen kring förorenad mark.

Marken inom planområdet är mestadels hårdgjord och bebyggd. På innergården i det södra kvarteret finns några träd, varav ett stort, och mindre gräsytor. I det norra kvarteret, på innergården som tillhör fastigheten Lorensberg 53:4, finns viss vegetation.

Dagvatten

Detaljplanen innebär ingen förändrad markanvändning och genererar få mängder tillkommande dagvatten. En del dagvatten behöver fördröjas inom kvarteren Glimmingehus och Örup för att uppfylla stadens krav. För dagvattenhantering föreslås därmed att innergårdar och de takytor som lutar mot innergårdar avvattnas till dagvattensystem på innergårdarna. För att rena dagvatten föreslås biofilter på kvarterens innergårdar. Med detta reningssteg klarar alla föroreningshalter riktvärdena. De takytor som lutar ut mot gata avvattnas via stuprör till befintligt dagvattensystem i gatorna. På grund av brist på utrymme på allmän platsmark utanför kvarteren kommer detta vatten inte renas.

Inom området finns koppartak. Dessa måste anmälas till miljöförvaltningen och dagvattnet från dem måste renas. Med avseende på miljökvalitetsnormerna bedöms planen inte påverka statusen för recipienten negativt. Denna bedömning grundar sig i att totalmängderna som släpps ut per år inte ökar efter exploatering, utan minskar efter rening jämfört med befintlig situation.

Mobilitet och parkering

Planförslaget omfattar ingen allmän platsmark och inga förändringar gällande gator för bil, gångtrafikanter eller cyklister kommer att ske. Det parkeringsbehov som detaljplanen genererar planeras att till största del förläggas till befintliga parkeringsanläggningar inom detaljplanen. I utbyggnadsalternativet är antalet parkeringsplatser färre än för

nollalternativet, eftersom delar av parkeringshuset kommer att byggas om för att göra plats för bostäder på taket.

Parkeringsbehovet för cykel bedöms till största del kunna hanteras i befintliga anläggningar samt planerade nya cykelrum och/eller cykelgarage.

Miljömål

Detaljplanen har stämts av mot Sveriges miljömål. Planförslaget, som innebär ombyggnad och påbyggnad av befintlig bebyggelse, bedöms generellt sett innebära begränsad påverkan på natur- och vattenmiljön och i övrigt antas planförslaget varken innebära en försämring eller förbättring för miljömålen.

Luftmiljön påverkas till viss del då förtätning i byggd miljö kan påverka spridningen av partiklar. Miljökvalitetsnormen för NO₂ bedöms dock inte överskridas inom huvuddelen av planområdet. Det centrala läget med god kollektivtrafik kan samtidigt antas uppmuntra till minskat bilanvändande och går hand i hand med ambitionen om att minska klimatpåverkan från resor och transporter. Förslaget bedöms på så sätt inte innebära någon markant förändring vad gäller utsläpp eller buller.

Planförslaget påverkar inte några områden med naturvärden men bidrar inte heller till att öka den biologiska mångfalden i stadsmiljön. Tillgången till grönområden ökar inte genom planförslaget, utan snarare ökar trycket på de få centrala grönytorna något. Ingen förändring av hanteringen av dagvatten sker.

Förvaltningens synpunkter

Luftkvalitet

Luftutredningen visar att miljökvalitetsnormer (MKN) för kvävedioxid klaras inom planområdet. Luftutredningen har inte bedömt halter av partiklar (PM₁₀), förmodligen på grund av att miljöförvaltningen inte bad om det i sin platsbedömning luft för detaljplanen. För att kunna bedöma partikelsituation har miljöförvaltningen kontrollerat resultaten av luftkvalitetsutredningen för en närliggande detaljplan vid Lorensbergsparken. Den detaljerade luftutredningen för detaljplanen vid Lorensbergsparken visar låga partikelemissioner från vägtrafiken och ingen risk för överskridanden av MKN i framtiden. Trafiksituationen vid Lorensberg/Kungsportsavenyn är jämförbar med situationen vid Lorensbergsparken. Därför borde även framtida halter av partiklar vara jämförbara med beräknade halter för detaljplanen vid Lorensbergsparken.

Utredningen visar att delmålet för god luftkvalitet däremot inte klaras i stora delar av planområdet. Detsamma gäller framtida miljökvalitetsnormer enligt nytt luftvårdsdirektiv som kommer gälla från 2026.

Miljöförvaltningen bedömer att det är positivt att detaljplanen kommer innebära en minskning av parkeringsplatser inom planområdet. En förtätning av staden kommer leda till bättre luftkvalitet på längre sikt inom staden, då fler invånare kommer ha tillgång till ett bra kollektivtrafiksystem och gång- och cykelvägar.

Ljudmiljö

Trafikbuller

Miljöförvaltningen instämmer i att riktvärdena i trafikbullerförordningen kan klaras, eftersom de beräknade bullernivåerna vid samtliga nya bostadsfasader ligger under 65 dBA. Bostäder som har överskridande vid fasad på 60 dBA kan byggas med ljuddämpad sida, såsom anges i planbeskrivningen. Det behöver också läggas till i planbeskrivningen att det finns vissa bostäder där 60 dBA överskrids, och där tillgång till en ljuddämpad saknas. Detta gäller framför allt inom fastigheten Lorensberg 55:15 mot Södra vägen på de lägre våningsplanen. I dessa fall finns det möjlighet att bygga bostäder med en maximal boarea på 35 kvadratmeter. Det är bra att det finns en planbestämmelse som motsvarar riktvärdena i trafikbullerförordningen som säkerställer detta.

Det saknas tillgång till parker med en god ljudmiljö inom närområdet. Det är därför önskvärt att gårdsmiljön utformas för rekreation och återhämtning, så att de boende kan ha tillgång till en tyst och attraktiv utemiljö nära bostaden.

Industribuller

Bullerutredningen har kartlagt och uppmätt samtliga takinstallationer, framför allt fläktar, inom och intill planområdet. Bullerutredningen visar att ett flertal nya bostäder kommer exponeras för industribullernivåer över Boverkets riktvärden³ om inte ljudkällorna åtgärdas. Bullerutredningen visar att bullernivåer från tekniska installationer kan förbättras med avskärmande åtgärder så att riktvärdena klaras. Åtgärdsförslag beräknas med inriktningen att klara riktvärdena för Zon B i Boverkets allmänna råd.

Miljöförvaltningen delar inte bedömningen att det räcker att riktvärdena för Zon B klaras, utan förvaltningen bedömer att Boverkets riktvärden enligt tabell två behöver klaras vid samtliga bostadsfasader. Anledningen är att i Boverkets allmänna råd står det: *Vad avser buller från teknisk utrustning vid annat än industriell verksamhet tillämpas värdena för ljuddämpad sida enligt tabell 2 också på den exponerade sidan.* Miljöförvaltningen bedömer att bullerutredningen och planbeskrivningen behöver uppdateras. För att dessa striktare riktvärden ska kunna klaras vid samtliga nya bostadsfasader, kommer ytterligare bullerskyddsåtgärder behövas. I planbeskrivningen behöver dessa beskrivas samt hur det kan säkerställs att de kommer att genomföras. Det är särskilt viktigt att riktvärdet 40 dBA nattetid klaras vid samtliga fasader. Uteplatser behöver också klara riktvärdena enligt tabell två i Boverkets allmänna råd.

Det är positivt att det finns en planbestämmelse för tekniska anläggningar som säkerställer att buller från dessa behöver beaktas i bygglovsskedet. Formuleringen behöver ses över så att det framgår att riktvärdena i tabell två i Boverkets allmänna råd ska klaras vid samtliga fasader och på uteplats.

Naturmiljö

I planbeskrivningen står det att det finns några träd varav ett stort på innergården i det södra kvarteret (Lorensberg 55:14). Uppgifter saknas om träden. Det stora trädet som omnämns och visas i bild är ett lövträd. Det är det enda stora trädet som finns kvar på gården vad vi kan bedöma från ortofoto. Miljöförvaltningen efterfrågar fler uppgifter om det stora trädet och de övriga träden inom planområdet.

³ [Boverkets allmänna råd \(2020:2\) om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär](#)

Träd är viktiga för det stora antal olika ekosystemtjänster som de tillför. I synnerhet den stödjande ekosystemtjänsten biologisk mångfald; de reglerande ekosystemtjänsterna reglering av lokalklimat, rening och reglering av dagvatten och luftrening; samt de kulturella ekosystemtjänsterna som inkluderar mentalt välbefinnande⁴. Stadens grönplan⁵ beskriver hur viktiga träd är i stadsmiljön. Förutom ekosystemtjänster med mera står det att *träd betyder mycket för människor och vi mår fysiskt bra av att ha träd i vår närhet*. Förvaltningen konstaterar att boende inte kommer ha utsikt över träd från de bostäder som vetter mot Lorensbergsgatan, som helt saknar träd. Det är därför extra viktigt att bevara träden på gårdarna, i synnerhet det stora trädet, som finns inom planområdet. Förvaltningen anser att det behöver utredas om det stora lövträdet (och fler större träd om sådana finns) kan sparas inom planområdet. Trädet/träden behöver skyddas mot fällning och skada, med planbestämmelser om möjligt.

Grönytefaktor (GYF)

Någon grönytefaktor har inte tagits fram inom detaljplanen. Göteborgs Stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster.

Merparten av fastigheterna inom detaljplanen ägs av privata ägare. I anvisningen om grönytefaktor⁶ står det: *I de fall då mark som ska planläggas ägs av någon annan än kommunen är det frivilligt att använda sig av grönytefaktorer. I de fallen kan staden informera om metodens fördelar samt om stadens egna mål och intentioner för att inspirera. En frivillig ambition från en byggherre kan redovisas i ett exploateringsavtal.*

Miljöförvaltningen bedömer att en grönytefaktor bör tas fram för detaljplanen och att stadsbyggnadsförvaltningen behöver uppmuntra till att GYF uppfylls inom planområdet och säkerställs i exploateringsavtal. Miljöförvaltningens bedömning är att GYF bör vara 0,25 inom detaljplanen, eftersom detaljplanen ligger inom centrala Göteborg, i ett område med tät bebyggelse.

Markmiljö

Inom Lorensberg 55:4 finns det en kemtvätt där det enligt Länsstyrelsens EBH-stöd⁷ har använts lösningsmedel. Miljöförvaltningen bedömer att en miljöteknisk markundersökning, främst med utgångspunkt i de ämnen som kan påträffas vid kemtvättar, behöver utföras. En provtagningsplan ska tas fram och bör stämmas av med miljöförvaltningen innan undersökningen genomförs. Om markarbeten ska göras inför byggnation behöver även risk för andra föroreningar i marken undersökas.

Dagvatten

Dagvattenutredningen har inte tagit hänsyn till utsläpp av koppar från befintliga koppartak som finns inom planområdet. Miljöförvaltningen bedömer att dagvattenutredningen behöver kompletteras med dessa uppgifter. Miljöförvaltningen anser att koppar inte ska användas som material på byggnader, eftersom det är giftigt för vattenlevande organismer. Detaljplanen behöver undersöka vilka möjligheter det finns att

⁴ Olika typer av ekosystemtjänster – Boverket

⁵ Göteborgs grönplan för en nära, sammanhållen och robust stad 2022–2030

⁶ Grönytefaktorer och kompensationsåtgärder - Göteborgs Stad

⁷ EBH-stödet är en nationell databas som kartlägger var det finns misstänkt eller konstaterat förorenade områden.

byta ut koppartak eller sätta in bättre rening för att möta behovet. Det finns studier på koppartak och dess påverkan på dagvatten, som bör inkluderas i dagvattenutredningen.

Dagvatten ska fördröjas och renas på tomtmark. För rening av dagvatten föreslås biofilter. I dagvattenutredningen beskrivs biofilter som: *anläggningar som renar med hjälp av organiskt material. Anläggningarna utformas för att både rena och fördröja dagvatten, och samtidigt vara estetiskt tilltalande och erbjuda biologisk mångfald i en annars hårdgjord miljö. Biofilter kan exempelvis fyllas med växtjord på underliggande sand och makadamlager, i bädden planteras sedan lämpliga växter.* Miljöförvaltningen är positiv till att öppna gröna lösningar föreslås. En förutsättning är att det finns tillräckligt med plats för föreslagen lösning med biofilter, vilket inte framgår i dagvattenutredningen. Miljöförvaltningen bedömer att dagvattenutredningen behöver kompletteras med en redovisning av detta.

Dagvattenutredningen behöver hänvisa till den senaste versionen av stadens vägledning Reningskrav för dagvatten, version 2.0⁸, och inte den äldre versionen 1.0.

Mobilitet och parkering

Det är positivt att detaljplanen innebär att antalet parkeringsplatser minskar inom planområdet och att planområdet har god tillgång till kollektivtrafik.

Miljömål

Detaljplanen har inte bedömts utifrån miljömålen i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030⁹. Miljöförvaltningen saknar en beskrivning av detaljplanens bedömda påverkan på stadens miljömål, både positiv och negativ. Det behöver också beskrivas hur programmet kan bidra mer till att stadens miljömål uppnås, till exempel genom att säkerställa att dagvattenhantering inom kvartersmark dels sker med öppna gröna lösningar, samt att gårdsmiljöerna generellt utformas med så mycket natur som möjligt och att de befintliga träden bevaras.

Maria Jacobsson

Marcus Jahnke

Direktör

Avdelningschef

⁸ [Reningskrav+dagvatten+2021-03-11.pdf](#)

⁹ [Miljö- och klimatprogram för Göteborgs Stad 2021–2030 - Göteborgs Stad](#)