

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-03-10

Diarienummer 2022-1777

Handläggare

Maria Holmes

Telefon: 031-368 39 19

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

Yttrande till stadsbyggnadsnämnden över förslag till detaljplan för Svenska Mässan, nytt höghus mot Korsvägen, Heden, SBF-2023- 00138

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Syftet med planförslaget är att möjliggöra ett nytt höghus som förnyar och markerar Svenska Mässans entré mot Korsvägen. Olika funktioner kan rymmas i den nya byggnaden, till exempel hotell, restaurang, kontor, mässverksamhet och bostäder. Planen syftar även till att säkerhetsställa och utveckla en god vistelsemiljö i anslutning till Korsvägen.

Miljöförvaltningens synpunkter

Ljudmiljö: Boverkets riktvärden för industribuller vid bostäder överskrids vid ett antal bostäder i detaljplanen. Det behöver vara klarlagt i detaljplanen att bullerriktvärden kan klaras innan planen antas. Bullerutredningen behöver kompletteras med förslag på konkreta åtgärder som är genomförbara. En planbestämmelse om industribuller behöver införas i plankartan.

Naturmiljö: Miljöförvaltningen bedömer att det behöver tillföras mer grönska i detaljplanen.

Markmiljö: Underlaget behöver kompletteras med provtagning och analys av klorerade kolväten på grund av den närliggande kemptvätten på Skånegatan.

Dagvatten: Det är viktigt att detaljplanen visar att dagvattenhanteringen går att genomföra. Dagvattenutredningen lämnar för många obesvarade frågor till detaljprojekteringen och behöver kompletteras.

Miljömål: Vi ser att planen har potential att bidra mer till att Göteborgs Stads miljö- och klimatmål nås genom att tillföra mer grönska och förnybar energiproduktion.

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

Bedömning 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.](http://www.goteborg.se)

Ärendet

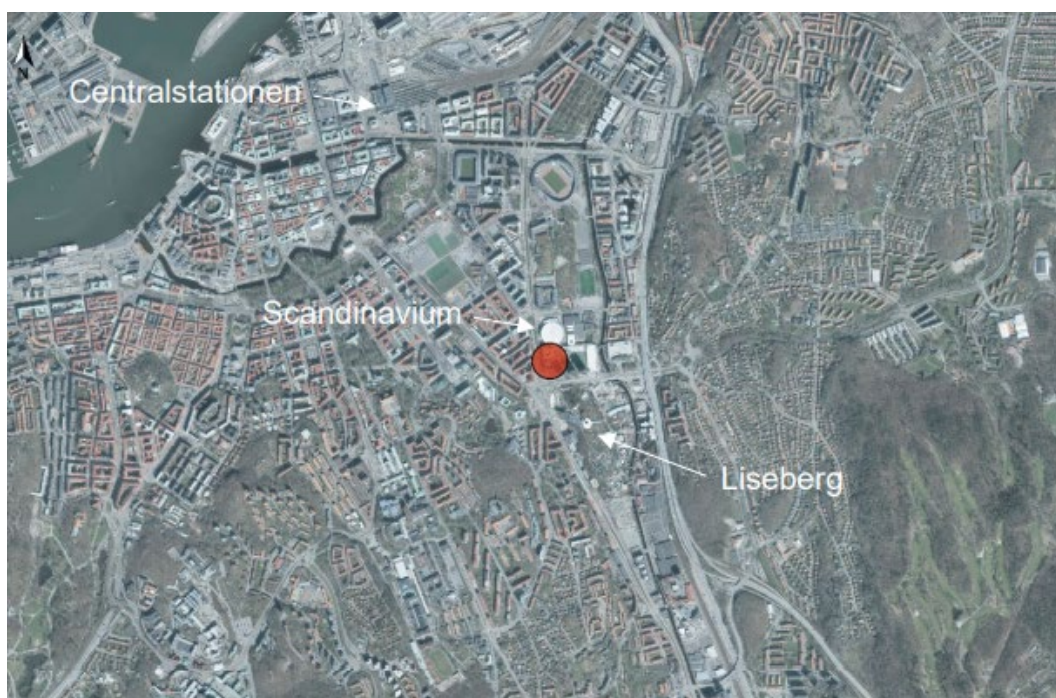
Stadsbyggnadsnämnden har beslutat att genomföra samråd för detaljplan för Svenska Mässan, nytt höghus mot Korsvägen inom stadsdelen Heden. Stadsbyggnadsnämnden har gett miljö- och klimatnämnden möjlighet att lämna synpunkter på förslaget till detaljplan senast den 1 mars 2023.

Miljöförvaltningen har begärt och fått förlängd remisstid till den 24 mars 2023 för behandling i miljö- och klimatnämnden den 21 mars 2023.

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

Beskrivning av ärendet

Syftet med planförslaget är att möjliggöra ett nytt höghus som förnyar och markerar Svenska Mässans entré mot Korsvägen. Planen syftar även till att säkerhetsställa och utveckla en god vistelsemiljö i anslutning till Korsvägen. Planförslaget innebär att flera olika ändamål möjliggörs, däribland hotell, restaurang, kontor, mässverksamhet och bostäder. Planförslaget prövar också möjligheten att ha en upp- och nedgång som ansluter till den framtida pendeltågsstationen under Korsvägen.



Översiktskarta. Planområde inom röd ring.



Flygbild över nuvarande markanvändning vid Svenska Mässan. ©Lantmäteriet



Illustration: förslag på höghus

Detaljplaneområdet ligger i anslutning till och direkt söder om programområdet för den del av evenemangsområdet som omfattar ersättning för nuvarande Scandinavium, Valhalla sporthallar och Valhallabadet samt tidigare Lisebergshallen. Arbeta pågår med att ta fram en samrådshandling för programmet.

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

En luftutredning har genomförts. Utredningen visar att miljökvalitetsnormer avseende NO₂ och PM₁₀ klaras med god marginal, både för nollalternativ och utbyggnadsalternativ. Skillnaderna i luftföroreningshalter och spridningsmönster är försumbara mellan nollalternativet och utbyggnadsalternativet.

Utredningen visar dock att miljökvalitetsmålet avseende årsmedelvärde för NO₂ överskrids längs delar av bebyggelsen. Entréområdet till +One riskerar att överskrida miljökvalitetsmålet, då entrén hamnar närmare körbanan i framtiden.

Ljudmiljö

Planområdet är lokaliserat inom ett område som påverkas av trafikbuller, buller från Liseberg, buller från Svenska Mässans egna installationer samt närliggande teknisk utrustning såsom kylanläggningar och fläkaggregat på fasad och på tak.

Beräkningar av buller från trafiken visar att samtliga fasader på planerat nytt hus beräknas få ekvivalenta ljudnivåer under trafikbullerförordningens¹ riktvärde utomhus vid fasad för bostad om högst 35 kvadratmeter (65 dBA). Inga bullerreducerande åtgärder från trafikbuller bedöms därför behövas.

Verksamhetsbuller från teknisk utrustning har också beräknats i bullerutredningen. De främsta bullerkällorna är kylanläggningarna på Valhallarinken. Boverkets riktvärden vid nya bostäder klaras inte inom planområdet utan åtgärder. Bullerreducerande åtgärder på kylanläggningarna har analyserats. Beräkningsfallen är teoretiska och de åtgärder som krävs för att minska ljudnivån kan vara väldigt omfattande, exempelvis byte eller flytt av teknisk utrustning. Om det i framtiden är aktuellt att utföra bullerreducerande åtgärder behöver detta detaljutredas. Avseende buller från tekniska anläggningar för bostäder bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att det finns möjlighet att inrymma föreslagen byggrätt med bostäder. Andelen och placeringen av bostäderna kommer dock påverkas av vilka bullerreducerande åtgärder som kan vidtas. Förslag på utformning av lägenheter på ett typplan anges i planbeskrivningen som en illustration över var bostäder kan vara lämpliga.

Lastning på gården mellan Scandinavium, Svenska Mässan och Valhallarinken kan leda till att riktvärdet för maximal ljudnivå överskrids nattetid. Omfattningen är oklar.

Buller från Liseberg kan vara högt vid fasad mot Korsvägen. Det saknas särskilda riktvärden för skrik ljud från nöjesfält i stadsmiljö. Ljudnivåerna ska beaktas i inomhusmiljön i samband med ljuddimensionering av fasad.

Vibrationer och stomljud

En vibrationsutredning har arbetats fram för att bedöma risker för stomljud och komfortvibrationer i kommande utbyggnation. Beräknade stomljuds- och uppmätta vibrationsnivåer från väg- och spårvagnstrafik i befintlig mässhall är lägre än de

¹ Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, t.o.m. SFS 2017:359

riktvärden som anges i den befintliga detaljplanen². Mätningar visar att det inte föreligger någon risk för komfortstörande vibrationer från spårvagns-, buss- eller lastbilspassager. Avseende stomljud och komfortvibrationer från Västlänktunneln kan vibrationsspridning vara svårt att förutsäga. Men sannolikheten för stomljuds- och/eller komfortvibrationsstörning bedöms som mindre trolig. Det rekommenderas en fördjupad studie rörande stomljuds- och vibrationspåverkan inför byggnation.

Naturmiljö

Naturmiljö tas inte i anspråk genom exploateringen. Området saknar idag skyddade naturvärden och innehåller även i övrigt inga naturmiljöer. Tillgången till grönområden ökar inte genom planförslaget. Snarare ökar trycket på de få centrala grönyrtorna något.

Platsen domineras idag av hårdgjord yta. I den sociala konsekvensanalysen och barnkonsekvensanalysen har det identifierats att grönytor behöver tillkomma. Olika förslag har lämnats, såsom en parkmiljö på mässhallens tak. Mässhallens tak ligger dock utanför planområdet, men möjligheten till detta bör utredas. Andra förslag är att stärka gröna element exempelvis en pocket-park vid de outnyttjade hörnen längs fasaden, samt grönska på taket. Genom planförslaget regleras inga grönytor men planförslaget hindrar inte att gröna anläggningar kan tillkomma inom de olika användningarna. Gröna element kan med fördel lokaliseras i markplan vid entréerna.

Markmiljö

Resultatet från den översiktliga miljötekniska markundersökningen visar förhöjda halter av PCB-7 och PAH-H som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) i fyllnadsmaterialet vid två provpunkter. Även förhöjda halter av arsenik överskrider KM har uppmätts i en punkt.

Samtliga jordprover har uttagits som stickprov. Därmed kan det inte uteslutas att jordlager/massor av annan karaktär och ett annat föroreningsinnehåll än nu redovisat kan påträffas inom området.

Dagvatten

Under planprocessen har en dagvattenutredning framarbetats. I utredningen redovisas lämplig dag- och skyfallshantering för att uppnå de krav som ställs i Göteborg Stads tematiska tillägg till översiktsplanen för översvämningsrisker. Bedömningen är att planförslaget inte försämrar recipientens möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Mobilitet och parkering

Svenska Mässan avser som fastighetsägare att åta sig olika mobilitetslösningar för att sänka bilparkeringstalet, det vill säga krav på antal P-platser, i projektet. Inga nya parkeringsanläggningar för bil kommer att tillskapas för exploateringen. Parkeringsbehovet för boende, anställda och besökare ska tillgodoses inom befintlig anläggning.

För cykelparkering bedöms cirka 496 cykelplatser vara nödvändiga. Behovet av cykelparkeringsplatser för boende och anställda löses i garage i källarplan i fastigheten. För besökare uppförs cykelparkeringsplatser på kvartersmark.

² Detaljplan för Västlänken, Station Korsvägen med omgivning inom stadsdelarna Heden, Johanneberg och Lorensberg i Göteborg granskningshandling augusti 2017 (ur WSPs Vibrationsutredning, 2022-06-10)

Miljömål

Detaljplanen har stämts av mot lokala miljömål. Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort följande bedömning om stadens miljömål:

Miljömålet *Göteborg har en hög biologisk mångfald* påverkas inte. Planförslaget påverkar inte några områden med naturvärden, men bidrar inte heller till att öka den biologiska mångfalden i stadsmiljön.

Miljömålet *Göteborgs klimatavtryck är nära noll* påverkas positivt i ringa utsträckning. Genom ombyggnad av befintligt hus samt påbyggnad finns möjlighet till att minska energianvändningen i bostäder och lokaler. Det centrala läget med god kollektivtrafik går hand i hand med ambitionen om att minska klimatpåverkan från resor och transporter.

Miljömålet *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö* påverkas positivt i ringa utsträckning. Detaljplanen medger utveckling av kategoribostäder, arbetstillfällen och besöksnäring i kollektivtrafikhärläge. Således kan resor till och från framtida bostäder, arbeten och besöksmål med fördel komma att ske via kollektivtrafik. Tillgången till grönområden ökar inte genom planförslaget. Snarare ökar trycket på de få centrala gröntorna något. Vidare innebär planen inte någon förändring vad gäller luftkvalitet eller bullerpåverkan.

Förvaltningens synpunkter

Luftkvalitet

Miljöförvaltningen håller med om bedömningen av luftkvaliteten inom planområdet och har inga ytterligare synpunkter.

Ljudmiljö

Miljöförvaltningen instämmer med slutsatserna i planbeskrivningen att riktvärdet enligt trafikbullerförordningen för små lägenheter upp till 35 kvadratmeter klaras.

Buller från de många installationer som finns nära planområdet är mer problematiskt för detaljplanen.

I planbeskrivningen konstateras att om det i framtiden är aktuellt att utföra bullerreducerande åtgärder behöver detta utredas i detalj. Miljöförvaltningen håller inte med om detta tillvägagångssätt. Om planen antas innan nödvändiga bullerskyddsåtgärder visats vara möjliga att genomföra samt om nödvändiga åtgärder inte genomförs, finns en risk att verksamheterna i området är så störande för boende inom detaljplanen att miljöförvaltningen måste besluta om åtgärder i efterhand. Miljöförvaltningen konstaterar att detta inte är en acceptabel lösning då planen ska kunna visa att den är genomförbar innan den antas. Bullerutredningen behöver därför kompletteras med förslag på konkreta åtgärder som är genomförbara.

Boverket har skrivit allmänna råd med riktvärden för omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och liknande³. Det finns också en vägledning med generella

³ Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär. BFS 2020:2

rekommendationer om tillämpningen av bestämmelserna⁴. Buller från teknisk utrustning, som exempelvis värmepumpar, kylaggregat och ventilationsanläggningar, omfattas av de allmänna råden. I de allmänna råden tillämpas striktare riktvärden för den ekvivalenta ljudnivån för teknisk utrustning vid annat än industriell verksamhet. Olika riktvärden gäller för dag-, kvälls- och nattetid. Det finns också ett riktvärde för maximal ljudnivå nattetid på 55 dBA vid annat än enstaka tillfällen.

Planområdet angränsar till befintliga verksamheter, som Svenska Mässan och Scandinavium, vilka har ett stort antal bullrande installationer, såsom kylaggregat, ventilationsaggregat och fläktar, på sina tak. Därutöver finns även kylaggregat på taket till Valhallarinken. I bullerutredningen förutsätts att några av de installationer som ger upphov till mest buller och som Svenska Mässan, inklusive Gothia Towers, förfogar över åtgärdas. De har därmed inte inkluderats i bullerutredningen.

Merparten av de bullrande installationerna pågår dygnet runt. Det är av särskilt stor vikt att gällande riktvärden innehålls nattetid vid de planerade bostäderna för att inte skapa olägenheter som kan komma att påverka människors hälsa och välbefinnande. Olägenheter till följd av buller kan vara att sömn, vila eller annan återhämtning återkommande hindras eller försämras.

När kylanläggningarna på Valhallarinken är igång exponeras samtliga lägenheter mot norr och öster för bullernivåer långt över riktvärden för ekvivalenta ljudnivåer nattetid utan åtgärder. Även med en hypotetisk minskning av buller med 10 dBA på kylanläggningarna överskrids riktvärdet dag- och kvällstid vid ett antal lägenheter. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå nattetid överskrids vid samtliga bostäder.

Miljöförvaltningen finner att det i dagsläget inte går att bedöma om det är tekniskt möjligt att åtgärda de befintliga kylanläggningarna på Valhallarinken och övriga installationer på Svenska Mässan till en nivå så att riktvärden för industribuller kan klaras för samtliga bostäder.

I planbeskrivningen anges exempel på ett typplan för lägenheter som en möjlig indelning av lägenheter som möter bullerkraven från fasta installationer. I typplanet placeras hissar och trappuppgångar mot norr, vilket innebär att två tredjedelar av fasadytan mot norr inte planeras för bostäder. Förslaget innebär att fem av 16 lägenheter per våningsplan vetter mot norr och öster, som är fasaderna exponerade för buller från teknisk utrustning. Förslaget minskar antalet personer som blir exponerade för buller från teknisk utrustning, men det löser inte problemet helt. I mobilitets- och parkeringsutredningen räknar man med 247 boende i höghuset. Antalet personer som bor i lägenheter som vetter mot norr och öster blir 77 enligt förslaget (drygt 30 procent). Vi håller därför inte med om att indelningen möter bullerkraven från fasta installationer.

Förutom buller från installationer på tak pågår lastning på gården mellan Scandinavium, Svenska Mässan och Valhallarinken, som kan innebära att maximala ljudnivåer överskrids nattetid. Omfattningen är osäker. Miljöförvaltningen bedömer att det inte är möjligt att fastställa om frekvensen av störningen kommer att kunna betraktas som

⁴ Omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär – en vägledning. Boverket rapport 2020:8

tillräckligt sällan för att hänsyn inte ska behöva tas till störningen. I brist på information antar vi att de höga maximala ljudnivåerna nattetid överskrider riktvärdet.

Planbestämmelsen m_2 i plankartan om skydd mot störning för trafikbuller lyder: *För små bostäder med boarea max 35 m² gäller att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.*

Miljöförvaltningen vill uppmärksamma att ljuddämpad sida inte bara avser trafikbuller utan också verksamhetsbuller, där andra riktvärden gäller. Bullerutredningen visar att byggnaden inte har någon ljuddämpad sida som situationen ser ut idag.

I planbeskrivningen anges planbestämmelser och motivet till regleringen.

Planbestämmelsen m_2 skiljer sig åt mellan plankartan och planbeskrivningen. I planbeskrivningen finns också följande mening: *I höga byggnader (mer än 16 våningar) kan även icke öppningsbara fönster användas som avstegsgård. Miljöförvaltningen håller inte med om detta. Vi har rådfrågat Boverket som svarar att det är svårt att se hur sådana fönster skulle kunna medge högre tillåtna fasadvärden än de författningsreglerade. Inomhusvärdena beräknas eller mäts under alla omständigheter med stängda fönster.* I Stockholms stads *Vägledning för hantering av omgivningsbuller vid bostadsbyggande i Stockholm* anges också att *Icke öppningsbara fönster utgör inte skäl att acceptera högre ljudnivåer vid fasad.*

Det saknas en planbestämmelse för industribuller, vilket är nödvändigt för att säkerställa att riktvärden för industribuller vid bostäder klaras inom detaljplanen.

Miljöförvaltningen har noterat att det finns felaktigheter i bilderna i planbeskrivningen om beräknade bullernivåer från installationer (sidan 63). Enligt skalan visar bilderna maximala ljudnivåer, men i själva verket är det ekvivalent ljudnivå som redovisas i bilderna.

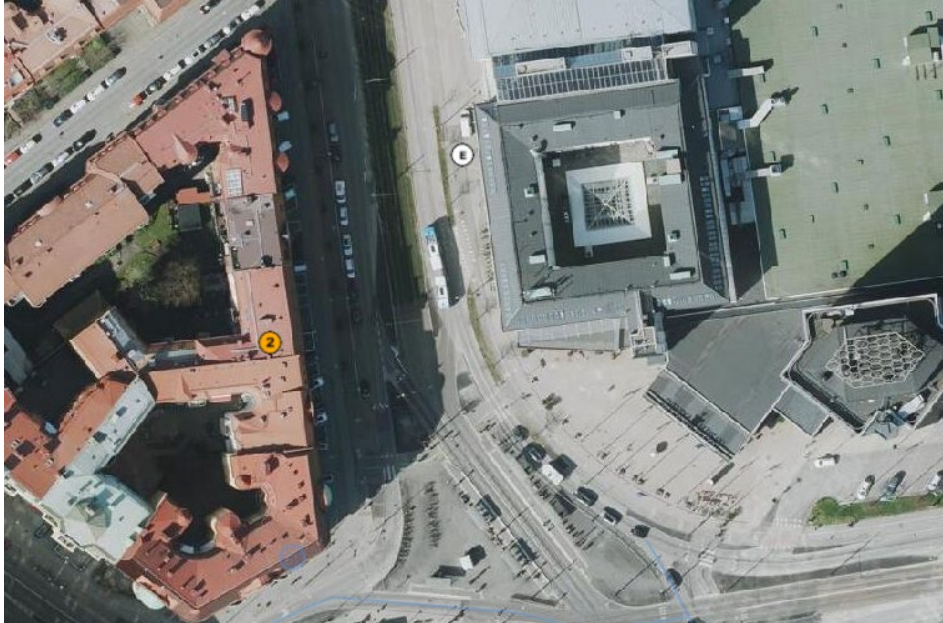
Naturmiljö

Det finns begränsade möjligheter att tillföra fler naturliga inslag i detaljplaneområdet. En ambition bör vara att tillföra så mycket grönska som möjligt i gatuplan genom att plantera nya träd. Regnbäddar kan också vara ett alternativ som tillför mer grönska samtidigt som en del dagvatten kan tas om hand. I plankartan finns en illustration med förslag på sedumtak eller solfångare på den delen av byggnaden i söder som omringar höghuset och utmed en del av taket längs Skånegatan. Detta tas dock inte upp i planbeskrivningen. Eftersom taket är platt bedömer miljöförvaltningen att det är mer lämpat för vegetation än solceller. Ett grönt tak skulle tillföra viktiga ekosystemtjänster inom planområdet såsom dagvattenhantering, bullerdämpning, klimatreglering, luftrening och så vidare. Ju tjockare växtbädd som anläggs, ju större möjlighet finns för en variation av växtlighet på taket, vilket kan bidra till högre biologisk mångfald.

Miljöförvaltningen föreslår att det införs en planbestämmelse i plankartan som säkerställer att vegetationsbeklädda tak kan anläggas.

Markmiljö

Miljöförvaltningen bedömer att de jordprover som tagits är tillräckliga som underlag för detaljplanen. Vi saknar dock en bedömning av risk för påverkan från den närliggande kenvtätten på andra sidan Skånegatan, cirka 50 meter från planerad byggnad, se bilden nedan.



Vi bedömer att detta behöver beaktas och då genom provtagning och analys av klorerade kolväten.

Dagvatten

I dagvattenutredningen framgår det att ett antal frågetecken kring dagvattenhanteringen lämnas till detaljprojekteringsskedet. Miljöförvaltningen anser att det är viktigt att detaljplanen visar att dagvattenhanteringen går att genomföra. Miljöförvaltningen ställer sig frågande till om de föreslagna lösningarna verkligen är genomförbara. Det behöver säkerställas att det finns tillräcklig yta för att genomföra de tänkta lösningarna.

Miljöförvaltningen anser också att ett resonemang behöver föras kring om och hur den höga byggnadshöjden påverkar kapaciteten att hantera dagvatten. Miljöförvaltningen konstaterar att den höga byggnadens stora fasadyta innebär att arean inom kvartersmark som fångar dagvatten kommer att öka. Det kan leda till att en större mängd dagvatten periodvis kommer ledas till dagvattenanläggningen är vad den är dimensionerad för.

Miljöförvaltningen anser att naturbaserade lösningar för dagvattenhantering utöver skelettbäddar, såsom regnbäddar utmed fasad eller vegetationsbeklädda tak, bör undersökas. Sådana skulle kunna komplettera den föreslagna dagvattenlösningen och öka det naturliga inslaget inom planområdet, som är en brist idag.

Miljömål

Planbeskrivningen anger hur detaljplanen påverkar miljömålen i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram.

Miljöförvaltningen bedömer att detaljplanen skulle kunna bidra mer till att stadens miljömål uppfylls, till exempel genom att så mycket som möjligt av takytorna antingen används som gröna, vegetationsbeklädda tak som tillför viktiga ekosystemtjänster inom området, eller som en plats för energiproduktion genom att anlägga solceller. Det skulle även kunna undersökas hur fasaderna, i synnerhet mot söder, skulle kunna användas för energiproduktion och grönska. Ett klimatneutralt byggande bör eftersträvas.

Anna Ledin

Direktör

Marcus Jahnke

Avdelningschef