

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-08-16

Diarienummer 2023-13030

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 Morängatan, Bagaregården, SBF-2023-00060

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i ett flerbostadshus. Planen innebär att befintlig byggnad som idag används som verksamhetslokal och kontor kommer att rivas och ersättas med ett flerbostadshus. Det ska innehålla lägenheter som högst får vara 35 kvadratmeter stora. Byggnaden föreslås uppföras i form av ett punkthus med sadeltak och med åtta våningar samt källare.

Miljöförvaltningens synpunkter

Naturmiljö: Miljöförvaltningen bedömer att hänsyn ska tas till behovet av natur nära bostaden och att bevara befintligt gröna stråk. Bagaregården har brist på grönområden och därmed är detta extra viktigt att beakta i stadsdelen. Eftersom fler bostäder tillkommer riskerar angränsande grönstråk med tillhörande ekosystemtjänster att utsättas för högre slitage. Därmed behöver kompensationsåtgärder göras på platsen eller i närområdet.

Miljömål: Miljöförvaltningen bedömer att delmålen *Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön* och *Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar ekosystemtjänster* i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 motverkas av att grönyta tas i anspråk.

Miljöförvaltningen rekommenderar att den nya takytan som tillkommer i planförslaget utformas så att den bidrar till att mål i miljö- och klimatprogrammet uppnås. Till exempel kan taket utformas så att det är möjligt att använda det för ekosystemtjänster (gröna tak) eller hållbar energiproduktion (solceller).

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.

Bilaga

Länk till planhandlingarna på www.goteborg.se.

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har beslutat att genomföra samråd för detaljplan för bostäder vid Morängatan. Stadsbyggnadsnämnden har gett miljö- och klimatnämnden möjlighet att lämna synpunkter på förslaget till detaljplan senast den 2 juli 2024.

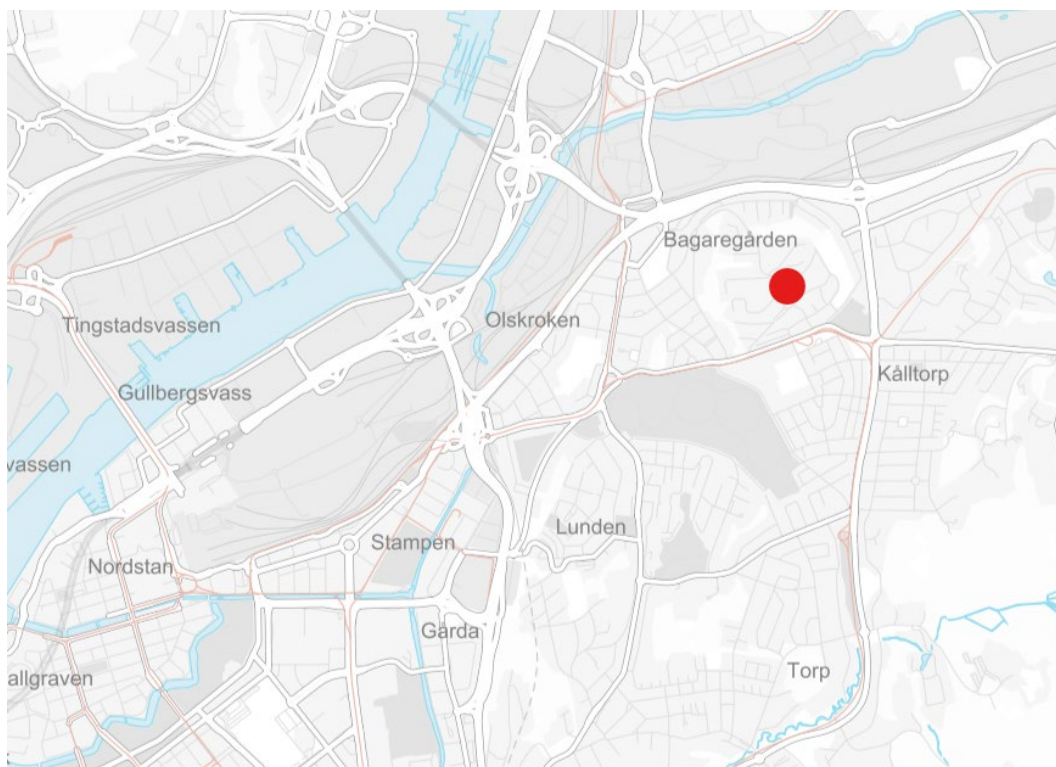
Miljöförvaltningen har begärt och fått förlängd remisstid till den 30 augusti 2024 för behandling i miljö- och klimatnämnden den 27 augusti 2024.

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

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i ett flerbostadshus. Syftet med detaljplanen är också att säkerställa en god utformning av byggnaden som harmoniserar med befintlig bebyggelse i Strömmensberg.

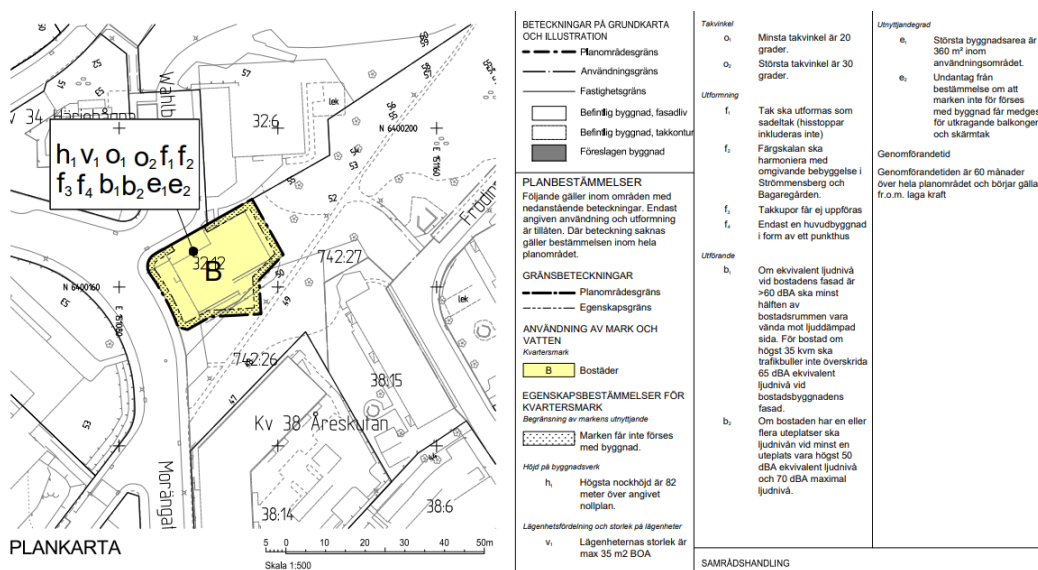
Planen innebär att befintlig byggnad som idag används som verksamhetslokal och kontor kommer att rivas och ersättas med ett flerbostadshus som ska innehålla lägenheter som högst får vara 35 kvadratmeter stora. Byggnaden föreslås uppföras i form av ett punkthus med sadeltak och med åtta våningar samt källare.



Aktuellt planområde är markerad med röd markering.



Illustration av planerad byggnation i grön kulör.



Plankarta med tillhörande planbestämmelser.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning av planförslagets effekter på miljö och hälsa

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

Dagvatten

En dagvattenutredning är genomförd och slutsatsen är att det finns förutsättningar att hantera den volym med dagvatten som behöver fördröjas.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget inte påverkar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Fastigheten kommer efter exploatering att

utgöra ett flerfamiljshusområde, vilket räknas som en medelbelastad yta med avseende på föroreningar. Recipienten, det kombinerade spill- och dagvattenledningsnätet, räknas som mindre känslig och erforderlig rening av dagvatten bedöms därför av staden som ”enklare rening” där stadens målvärden ska tillämpas.

Ljudmiljö

En bullerutredning har gjorts för platsen och kraven för ljudnivå enligt trafikbullerförordningen klaras.

Luftmiljö

En platsbedömning för luft har gjorts och luften bedöms som tillfredsställande eftersom kvävedioxidhalterna underskrider miljö kvalitetsnormernas värden.

Markmiljö

En markmiljöundersökning har gjorts och resultatet visar att halter av föroreningar över Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark¹, gällande känslig markanvändning, överskrider i en av tio punkter. Föroreningen utgörs av PAH-H² och avgränsas på djupet till 0 till 0,8 meter. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att sanering inte är nödvändigt eftersom exponeringsrisken för framtida boenden bedöms som låg.

Naturmiljö

Detaljplanen innebär ingen tillkommande friyta eller yta för naturmiljö. I området Bagaregården är det brist på bostadsnära parker och stadsdelspark. Det innebär att de nya bostäderna inte uppfyller stadens riktlinjer för bostadsnära park eller naturområde inom 300 meter från bostaden.

Planförslaget innebär att viss yta som är planlagd som allmän plats/park och som är en del av den bostadsnära naturen i området tas i anspråk för att ha god anpassning till befintligt punkthus på Wahlbergsgatan. Anspråk av mark i söder behövs även för att kunna rymma tillräckligt många lägenheter. Det medför att planområdet söderut har utökats. Därmed tas yta³ från det anslutande grön- och gångstråket, vilket gör stråket smalare. Grön- och gångstråket är i dagsläget en klippt gräsyta med mindre buskar och träd som bedöms ha få eller ringa naturvärden. En del av grönstråket bedöms ha ett uppskattat värde lokalt för närboende.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att byggnadens anpassning till stadsbilden och behovet av att skapa fler bostäder väger tyngre än den påverkan som sker på gång- och grönstråket.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer vidare att utökningen av antalet lägenheter på platsen kan innebära en viss ökning av personer som nyttjar näraliggande natur- och grönområden, vilket i sig kan ge ökat slitage.

Kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster ska genomföras och behöver studeras inom fortsatt planarbete.

¹ [Riktvärden för förorenad mark \(naturvardsverket.se\)](https://naturvardsverket.se)

² Polycykliska aromatiska kolväten

³ Totalt 45 kvadratmeter

Mobilitet

Detaljplanen förutsätter ingen utbyggnad av gator eller gång- och cykelväg. Kollektivtrafik finns i närområdet. Närmsta hållplats är cirka 50 meter från planområdet.

I planen föreslås parkeringstalet 0 gälla för bilparkeringsplatser. Det bedöms vara möjligt eftersom lägenheterna planeras att bli studentbostäder. Därför bedöms det inte finnas behov av parkeringsplatser, men en bilplats dimensioneras för rörelsehindrade och angöring för på- och avstigning. Ett cykelrum placeras lättillgängligt med direkt ingång från utsidan. I anslutning till cykelrummet ska cykelpump och verktyg finnas för underhåll och reparation. Även möjlighet att spola av och tvätta sin cykel ska finnas i eller i direkt anslutning till fastigheten. Vid husets entréer planeras även cykelplatser.

Miljömål

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett plangenomförande inte påverkar förutsättningarna att nå målen i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030⁴.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer vidare att detaljplanen kan bidra till en positiv påverkan på miljömålet *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*. Parkeringstalet är satt till noll, och det kan bidra till att förenkla användandet av cykel som färdmedel och öka andelen resor med cykel.

Förvaltningens synpunkter

Naturmiljö

Miljöförvaltningen bedömer att hänsyn ska tas till behovet av natur nära bostaden och att bevara nuvarande utformning av befintligt grönt stråk. Bagaregården har brist på grönområden och därmed är detta extra viktigt att beakta i stadsdelen. Planeringen ska utgå från att alla nybyggda hus ska ge ett boende som har ett naturområde inom 300 meter från bostaden, som är ett riktvärde enligt Göteborgs Stads grönplan⁵.

Miljöförvaltningen håller inte med om stadsbyggnadsförvaltningens bedömning att behovet av att tillskapa fler bostäder väger tyngre än den negativa påverkan som sker på gång- och gröonstråket. Detta eftersom människors tillgång till grönytor också behöver prioriteras. Grönytor främjar biologiska mångfald och människors hälsa. Utmaningen är att samtidigt som vi bygger ut och förtätar staden, bevara och skapa tillgång till grönområden med höga kvaliteter.

Eftersom fler bostäder tillkommer riskerar angränsande gröonstråk med tillhörande ekosystemtjänster att utsättas för högre slitage. Därmed behöver kompensationsåtgärder göras på platsen eller i närområdet.

Miljömål

Miljöförvaltningen instämmer i att detaljplanen kan påverka några av målen i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram⁶ positivt tack vare goda möjligheten till hållbara transporter.

Å andra sidan motverkas delmålen *Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön* och *Göteborgs Stad säkrar tillgången till grönområden och nyttjar*

⁴ [Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030](#)

⁵ [Grönplan för en nära, sammanhållen och robust stad - Göteborgs Stad \(goteborg.se\)](#)

⁶ [Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030](#)

ekosystemtjänster av att grönyta tas i anspråk, vilket innebär att grönska och ekosystemtjänster minskar på platsen. En av miljö- och klimatprogrammets indikatorer är *andel invånare med tillgång till grönområde större än 0,2 hektar inom 300 meter*, där målvärdet är 100 procent år 2030. För att nå målen behöver Göteborgs Stad bli bättre på att nyttja, bevara och utveckla grönområden och ekosystemtjänster i planering, byggnation och förvaltning.

Miljöförvaltningen rekommenderar att den nya takytan som tillkommer i planförslaget utformas på ett sätt som bidrar till att mål i miljö- och klimatprogrammet uppnås. Till exempel kan taket utformas så att det är möjligt att använda det för ekosystemtjänster (gröna tak) eller för hållbar energiproduktion (solceller).

Miljöförvaltningen bedömer att planens påverkan på miljömålen behöver beskrivas mer utförligt.

Peter Berntsson

Marcus Jahnke

Tillförordnad direktör

Avdelningschef