



Göteborgs Stad

Miljö

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2011-10-21
Diarienummer 05058/10

Stadsmiljö

Hannes Nilsson
Telefon 031-368 38 75, Fax 031-3683710
E-post: hannes.nilsson@miljo.goteborg.se

Yttrande över remiss från byggnadsnämnden

Tre detaljplaner för Handel, kontor, hotell och service i Sisjön inom stadsdelarna Högsbo och Askim i Göteborg

Byggnadsnämnden har översänt remissen till miljö- och klimatnämnden för yttrande senast den 8 november 2011. Förlängd remisstid har beviljats till och med nämndens sammanträde.

Förslag till beslut

Miljö- och klimatnämnden avstyrker planförslaget när det gäller nya bostäder. I övrigt tillstyrker nämnden fortsatt planarbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

Sammanfattning

Byggnadsnämnden har beslutat om samråd för tre detaljplaner i Sisjön: Detaljplan för Kv Eknöudde, detaljplan för Handel, kontor och hotell vid Sisjömotet och detaljplan för Kv Sticksågen. Syftet är att skapa en centrummiljö i Sisjön som en del i en omdaning av området från industriområde till att innehålla ett inslag av blandad bebyggelse.

Miljöförvaltningen har följande synpunkter på förslaget:

Stora Ån – utredning av konsekvenser på vattenmiljön

Planförslagen innebär en påverkan på Stora Ån med dagvatten från fler hårdgjorda ytor samt en omfattande omgrävning. Det är viktigt att utifrån ett helhetsperspektiv visa hur Stora Ån påverkas av förslaget. Planförslaget bör ta vara på möjligheten att förstärka åns naturvärden. Om vidare utredningar visar att planförslaget kan genomföras med tillräckliga skyddsåtgärder bör intrånget i naturmiljön kompenseras i enlighet med stadens riktlinjer. Miljöförvaltningen kan i utställnings/granskningsskedet komma att avstyrka den delen av planförslaget om den visar sig kunna innebära stora negativa konsekvenser på vattenmiljön.

Nya bostäder – olämpligt i verksamhetsområdet

Miljöförvaltningen avstyrker den del av förslaget till detaljplan för kv Eknöudde som möjliggör bostäder. Högsbo/Sisjön är ett etablerat verksamhetsområde där det finns risk för störningar för tillkommande bostäder i området. Det är viktigt med lokala verksamhetsområden bland annat för att minska transportererna.

Miljö kvalitetsnormer och biltrafik – uppdatering av underlag

De halter som anges i miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid överskrider sannolikt idag vid Sisjömotet. Planhandlingarna behöver kompletteras med en uppdaterad bedömning avseende trafik och miljö kvalitetsnormer.

Övriga trafikslag – bra prioritering

Miljöförvaltningen ser det som mycket positivt att planförslaget prioriterar framkomlighet för gående, cyklisterna och kollektivtrafik.

Dagvatten – kompletterande beskrivning

Planen bör kompletteras med en detaljerad beskrivning av hur man avser ta omhand förorenat dagvatten, utifrån de krav som föreslagits i planprogrammets dagvattenplan. Åtgärderna bör också regleras i planbestämmelserna.

Markföroreningar- ytterligare undersökningar

Ytterligare undersökningar av markföroreningar som behövs:

- en vall i kv Sticksågen
- överskottsmassorna i vällen mot Söderleden vid Sisjömotet.
- den deponi som finns i anslutning till kv Eknöudde
- i kv Eknöudde behöver befintlig undersökning kompletteras med klorerade lösningsmedel, olja, PAH och metaller

Miljömål – utvecklad avstämning

Byggnadsnämnden bör utveckla avstämningen mot miljömålen och även göra en avvägning mot stadens lokala miljömål.

Ärendet

Byggnadsnämnden har beslutat om samråd för tre detaljplaner i Sisjön:

Detaljplan för Kv Eknöudde, detaljplan för Handel, kontor och hotell vid Sisjömotet och detaljplan för Kv Sticksågen. Samrådet genomförs gemensamt för de tre detaljplanerna för att få en sammanlagd överblick av de effekter som de föreslagna etableringarna har på trafik, dagvatten och miljö. Detaljplanerna omfattar även omdaning av Sisjövägen mellan Sisjömotet och Knappegårdsvägen samt del av Stora Ävägen.

Syftet med förslagen är att skapa en centrummiljö i Sisjön som en del i en omdaning av området från industriområde till att innehålla ett inslag av blandad bebyggelse.

Förslaget innebär att på före detta Forbo Forshagas fastighet medges handel, kontor och hotell.

På en ännu ej bildad fastighet intill Sisjömotet medges handel, kontor och service. I kv Eknöudde (fd Billhälls) medges en utveckling av handel och service samt på fastigheterna söder därom föreslås att bostäder möjliggörs. Förslaget innebär också en omdaning av gatumiljön inom planområdet för att förbättra för gång- och cykeltrafikanter och för att förbättra trafiksäkerheten och trivseln i området. Utefter Sisjövägen planteras alléträd. Stora Än föreslås få ändrat läge och en dagvattendamm föreslås utefter Stora Ävägen.

Planförfattaren noterar att de förslagna bostäderna strider mot översiktsplanen men att de är i linje med det ännu inte antagna förslaget till fördjupad översiktsplan för Fässbergdalen.

Planprogram

Program för planområdet är Strukturplan för handel i Högsbo-Sisjön som har godkänts av byggnadsnämnden den 11 januari 2005. Strukturplanen avser göra handeln tillgänglig för alla trafikslag och möjliggöra en stadsmässighet utefter huvudgatorna. Till programmet hör en miljökonsekvensbeskrivning som den aktuella planbeskrivningen hänvisar till. Miljönämnden tillstyrkte programförslaget under förutsättning att följande synpunkter beaktades:

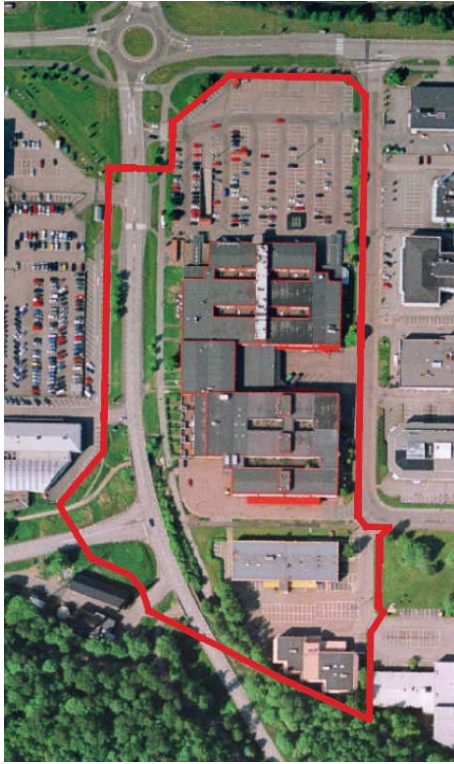
För att Miljöförvaltningen ska kunna tillstyrka planerna i nästa skede ska nedanstående krav vara uppfyllda:

- *Den ekologiska och sociala bärkraften får inte äventyras i närliggande centra som till exempel Frölunda Torg.*
- *Det ska göras sannolikt att planens genomförande inte medverkar till att miljö kvalitetsnormer för utomhusluften överskrids.*
- *Det måste konsekvent planeras för en säker och bekväm kollektiv-, gång- och cykeltrafik.*
- *Noggrannare bullerberäkningar måste utföras som underlag för bedömning av behov och omfattning av åtgärder för att begränsa bullerstörningarna.*
- *En dagvattenplan måste tas fram som underlag för att bland annat säkra en miljöriktig dagvattenhantering.*
- *Eventuella markföroreningar inom området måste på ett tidigt stadium undersökas och behovet av marksanering bedömas.*

Utöver det ovanstående anser förvaltningen att nedanstående synpunkter ska beaktas i det fortsatta planarbetet:

- *Kommunen bör i samverkan med företagen i området starta ett arbete med syftet att gynna samåkning, cykling, kollektivtrafikresande med mera.*
- *En miljöriktig dagvattenhantering kan med fördel utformas även till gagn för den biologiska mångfalden och förbättra grönstrukturen i området.*
- *Andel hårdgjord yta kan minimeras med ”gröna tak” och ”gröna parkeringar”.*
- *Det är tveksamt om planförslagen bidrar till hushållning med naturresurser och uppfyllandet av miljömål.*
- *Miljöförvaltningen välkomnar uppföljningsprogram.*
- *Miljöförvaltningen anser att planerna sammantaget innebär en betydande påverkan och träffas av bestämmelser om MKB.*

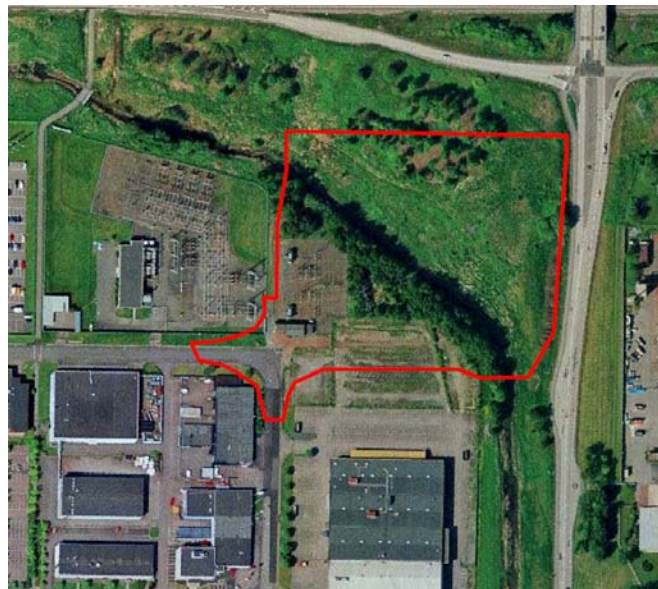
Strukturplanen har efter samrådet kompletterats med en beräkning av förändringar av regionala trafikmängder och en dagvattenplan.



Planområde för Kv Eknöudde

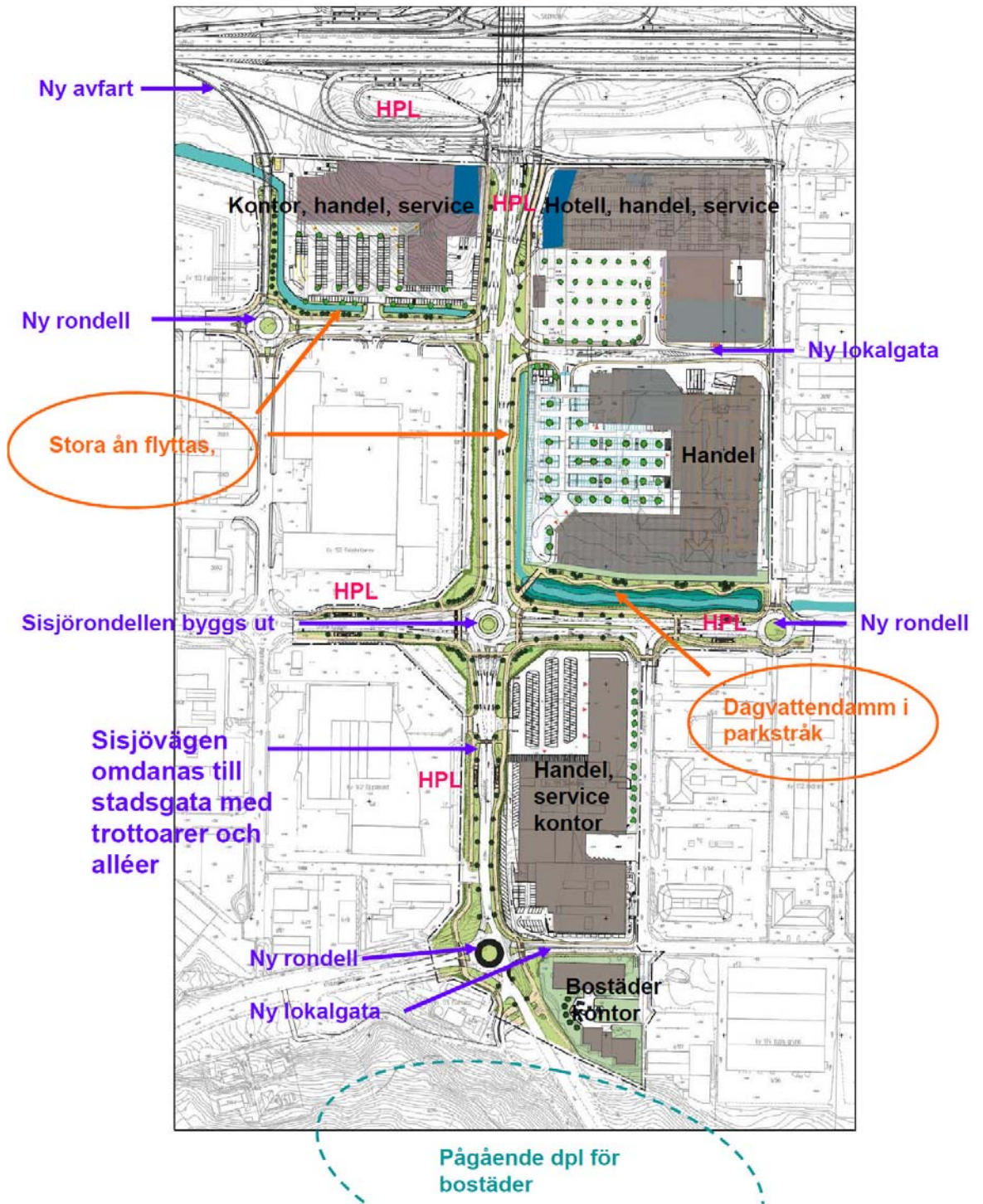


Planområde för Kv Sticksågen



Planområde för handel, kontor och hotell vid Sisjömotet

Sisjömotet byggs om i samband med genomförandet



Illustrationsskiss för de tre detaljplanerna

Stadsbyggnadskontorets sammanfattar detaljplanernas konsekvenser så här:

- Utbyggnaden av handel och service ger förutsättningar för en gradvis omvandling av Sisjön till blandad stadsbebyggelse med kvarvarande inblandning av icke störande verksamheter, vilket minskar närtransporter och arbetsresor.
- Utbyggnaden ger en lokal ökning av trafikmängden men en regional trafikminskning som leder till en sammanlagd minskning av utsläpp.
- En kapacitetsökning och förbättring av in- och utfartsmöjligheter ger bättre framkomlighet och tillgänglighet till och i området. Förbättrat trafikflöde med färre stopp ger mindre utsläpp.
- Stadsmiljö- samt gång- och cykeltrafikförbättringarna ger förutsättningar för en ökad tillgänglighet och bättre trygghet i området. Området blir småskaligare med fler mötesplatser och ökad grönska, vilket gynnar det lokala sociala livet. Detta gynnar förutom området i sig, även befintlig och planerad bostadsbebyggelse utefter Sisjövägen söder därom. Omdaning av Sisjövägen ökar trivseln för de boende som kör den vägen hem. Trafikmiljön för barn kommer att väsentligt förbättras.
- Förutsättningar för kollektivtrafiken förbättras vilket underlättar för alla samhällsgrupper att nå och utnyttja området. Detta gynnar särskilt ungdomar, kvinnor och låginkomsttagare eftersom de är de minst bilburna. Sisjön är också en stor arbetsplats för dessa samhällsgrupper. Allmänt minskar bilberoendet.
- Dagvattenhanteringen i området kommer att förbättras. Krav på omhändertagandet av dagvatten inom fastigheterna leder till att Stora Åns översvämningsrisk inte kommer att öka. Utjämningsmagasin som föreslås söder om kv. Sticksågen kommer att omhänderta i dag överskådliga översvämningsmängder.

I planhandlingarna finns följande bedömning av ett genomförande av planerna:

- Påverkar inte något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Anger inte förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3.
- Bedöms inte negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Bedöms inte ge upphov till en negativ miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Ger inte upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Bidrar inte till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Påverkar inte påtagligt några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Förvaltningens synpunkter

Allmänt

Samrådsförslaget innehåller inte någon plankarta med förslag till bestämmelser och detta återfinns inte heller i planbeskrivningen. Planhandlingarna ger inte någon ledning till vilken typ och omfattning av skyddsåtgärder som planförfattaren tänker sig i en första avvägning utifrån befintligt underlag. Det blir därmed svårt att värdera den effekt som planförslagen kan få på miljön. Detaljerade synpunkter kan därför ges först i utställnings/granskningsskedet.

Trafik

I underlaget till planprogrammet anges en trafikökning vid utbyggnad av aktuella planer med ca 9 000 – 12 000 jämfört med år 2002 inom den södra delen av Högsbo/Sisjön men att trafiken regionalt minskar. Miljökonsekvensbeskrivningen som hör till planprogrammet konstaterar att föroreningarna ökar lokalt men minskar regionalt. Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid bedöms klaras redan 2008 på grund av teknikutveckling av fordon. Enligt miljöförvaltningens underlag för kvävedioxidhalter i Göteborg har den positiva trend som anges inte fått genomslag. Såväl 2008 som 2009 överskreds de halter som anges i miljökvalitetsnormen vid Sisjömotet. En ökad mängd trafik medför troligen att delar av planområdet riskerar att ligga på gränsen till ett överskridande i anslutning till vägsystemet. Det är viktigt att gång- och cykelvägar, entréer och ytor där människor vistas utformas så att dessa risker minimeras. Miljökonsekvensbeskrivningen konstaterar också att det är svårt att bedöma hur miljökvalitetsnormerna för partiklar påverkas. Planhandlingarna behöver kompletteras med en uppdaterad bedömning avseende trafik och miljökvalitetsnormer. Bullerfrågan är svårbedömd. Planprogrammets miljökonsekvensbeskrivning bedömer att bullernivåerna vid en utbyggnad enligt programmet medför en ökning med ca 1 dBA till ca 62 dBA vid omgivande bostäder (Kobbegården, Knapegårdsvägen och Gamla Särövägen). Med en högre nivå på trafiktillskottet kan ökningen bli upp till 3 dBA.

Miljöförvaltningen ser det som mycket positivt att planförslaget prioriterar framkomlighet för gående, cyklister och kollektivtrafik.

Nya bostäder

Miljö- och klimatnämnden avstyrker såväl i sitt yttrande över fördjupad översiktsplan för Fässbergsdalen som i sitt yttrande över strukturplanen byggande av bostäder inom verksamhetsområdena i Högsbo/Sisjön. Nämnden hänvisar bland annat till att det kan vara svårt att hitta nya platser för störande verksamheter. Bostadsbebyggelse i eller i anslutning till verksamhetsområden kan innebära inskränkningar av befintliga verksamheter och i förlängningen risk för att dessa måste flytta. Högsbo/Sisjön är ett etablerat verksamhetsområde och miljöförvaltningen anser att sådana lokala områden bör få finnas bland annat för att minska transporter. Miljöförvaltningen avstyrker den del av förslaget till detaljplan för kv Eknöudde som möjliggör bostäder. Skälen för detta utvecklas vidare i ovanstående yttranden. Det finns också risk för störningar från Sisjöns panncentral.

Stora Ån

Stora ån är belastad av förorenat/potentiellt förorenat dagvatten från hårdgjorda ytor. Det är viktigt att belastningen av föroreningar på Stora Ån inte ökar. Stora Ån föreslås som en egen vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket kan medföra krav i åtgärdsplaner för att uppnå god status. Stora Ån har höga naturvärden, med förekomst

av till exempel öring, och mynnar i Välenområdet som har stora värden ur natur- och rekreationssynpunkt.

Planförslagen innebär en påverkan på Stora Ån med dagvatten från fler hårdgjorda ytor samt en omfattande omgrävning. Det är viktigt att i det fortsatta planarbetet visa på hur åns värden påverkas av förslaget. Våtmarker och vattendrag är sällsynta miljöer i det urbana landskapet. Planförslaget bör ta vara på möjligheten att förstärka de värden som är förknippade med dessa miljöer. En mer naturlig utformning är att föredra framför kanalliknande stensatta stränder. Den flödesutjämning som föreslås kan vara utmärkt för en sådan utformning. De berörda sträckorna bör sättas i ett större sammanhang. Vilka sträckor är viktiga för bland annat öringen och vilka sträckor erbjuder en potential för förbättringar av Stora Åns vattensystem?

Planförslaget vid Sisjömotet innebär en kraftig ytterligare modifiering av ån. Idag finns möjligheter att låta ån och dess stränder utvecklas på ett mer naturligt sätt vilket kan stärka dess värden för den biologiska mångfalden. Det är tveksamt om planförslaget ger utrymme för detta. Om vidare utredningar visar att planförslaget kan genomföras med tillräckliga skyddsåtgärder bör intrånget i naturmiljön kompenseras i enlighet med stadens riktlinjer. Om det visar sig ge stora negativa konsekvenser på vattenmiljön kan miljöförvaltningen komma att avstyrka den delen av planförslaget i utställnings/granskningsskedet.

Miljöförvaltningen bedömer att omgrävningarna är en sådan vattenverksamhet som kräver tillstånd av mark- och miljödomstolen. En mer detaljerad miljökonsekvensbedömning behöver då tas fram som ett underlag till prövningen.

Dagvatten

Planförslaget innebär att arealen hårdgjorda ytor ökar vilket ger ökad belastning av föroreningar på Stora Ån. Flödesutjämning behandlas i planförslaget, bland annat att genom att använda Stora Åns sidor. Planen bör också kompletteras med en detaljerad beskrivning av hur man avser ta omhand förorenat dagvatten, utifrån de krav som föreslagits i planprogrammets dagvattenplan. Dessa bör också regleras i planbestämmelserna.

Lokalt omhändertagande på fastigheterna kan ske med genomsläppligt material. Det är då viktigt att markföroreningssituationen är känd och att föroreningar vid behov sanerats. Gröna tak och andra grönytor är ett bra sätt att minska uppkomsten av dagvatten.

Förorenad mark

Som genomförandebeskrivningen konstaterar måste markarbeten, exempelvis byggnation, i ett förorenat område föregås av en anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, till miljöförvaltningen i god tid innan arbetet startar. Nedan följer miljöförvaltningens synpunkter per område:

Kv Sticksågen:

På fastigheten Högsbo 37:1 har det bedrivits tillverkning av PVC-golv. Fastigheten är undersökt och det finns flera så kallade hotspots med föroreningar (ftalater och alkydbenser). Verksamhetsutövaren avser att sanera dessa i samband med rivning av fastigheterna.

Även sedimenten i Stora ån har undersökts avseende ftalater och det kan påvisas att ca 20 kg ftalater finns i ytligt sediment. Föroreningarna bedöms ha nått ån genom dagvattenutsläpp och inte via grundvattnet och därmed inte heller förorenat Högsbo

37:2. Miljöförvaltningen anser att det inte är skäligen att i dagsläget kräva sanering av dessa med hänsyn till den planerade förändringen av Storåns lopp. Omhändertagande av förorenade sedimentet bör dock beaktas i samband med omläggningen av åns lopp.

Det finns en vall mot norr och väster som innehåller avfall. Miljöförvaltningen har inga uppgifter om vem som är ansvarig för uppläggnings av vallen. Vallen bör undersökas ytterligare.

Kv Eknödde:

Det har funnits en kemtvätt och annan småindustri på fastigheten Kobbegården 171:1 från 1980-talet tills ca 2004. En mindre undersökning har utförts men den bör kompletteras avseende klorerade lösningsmedel, olja, PAH och metaller.

På fastigheten Kobbegården 6:730, som gränsar till planområdet, finns en deponi som delvis även berör planområdet (Kobbegården 6:138 och 6:729). Deponin finns i klass 4 som är den lägsta klassen. Deponin innehåller lera, byggavfall och schaktmassor och avslutades 1976. I övrigt är mycket lite känt om deponin. Deponin bör undersökas på aktuella fastigheter.

Sisjömotet:

De överskottsmassor som finns i vallen mot leden bör undersökas inför eventuella åtgärder.

Miljö kvalitetsmål

Planförfattaren bedömer att de föreslagna detaljplanerna inte har någon negativ påverkan på möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål. Planprogrammets miljökonsekvensbeskrivning menar däremot att det är tveksamt om strukturplanen bidrar till uppfyllande av 6 av målen och att målet levande sjöar och vattendrag motverkas. Byggnadsnämnden bör utveckla motiveringen till sitt ställningstagande. Här bör även en avvägning göras mot Göteborgs Stads lokala miljömål.

Social bärkraft

Miljöförvaltningen bedömer att utvecklingen av området kring Frölunda Torg motverkar risken för en utarmning på grund av ett genomförande av planförslagen. De verksamheter som föreslås är personal- eller besöksintensiva. Sett ur verksamhetsområdesperspektiv är det bra att planförslaget lokaliserar dessa nära trafikleder och kollektivtrafik.

Göteborg den 15 november 2011

Christina Börjesson
Direktör

Ann-Marie Ramnerö
Avdelningschef