



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2022-10-24
Diarienummer: 0262/17

Maria Lissvall
Telefon: 031-368 19 30
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för stadsutveckling nordväst om Järnbrottsmotet del 2, bostäder, skola, verksamheter inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 26 november 2019 att genomföra samråd för detaljplane-förslaget. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 11 december 2019 – 15 januari 2020.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på Frölunda bibliotek. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Ett samrådsmöte hölls den 9e januari 2020 där både privatpersoner och representanter från Göteborgs stad och exploatörerna deltog.

Sammanfattning

De allvarligaste invändningarna bland inkomna synpunkter berör i huvudsak:

- Påverkan på kulturmiljö och naturmiljö
- Exploaterings omfattning vilket generar mer trafik
- Påverkan på barn och skola

Planhandlingarna har kompletterats med nya samt reviderade utredningar:

- Buller
- Dagvatten och skyfall
- Trafik- och utformningsförslag
- Mobilitets och parkering
- Sol- och dagsljusstudier

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att exploateringen utformats i en omfattning som svarar mot möjligheterna på platsen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget stämmer överens med ÖP och med övriga strategiska dokument.

Framförda synpunkter har till stor del kunnat beaktas genom att planområdet har minskat och aktuellt planförslag föreslår inte bebyggelse i direkt närheten till Frölunda Kyrka och tillhörande prästgårdar där det finns höga kultur- och naturmiljövärden.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

- Kommunala nämnder och bolag m.fl.
- Statliga och regionala myndigheter
- Sakägare
- Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende
- Övriga

Eftersom många framfört liknande synpunkter görs först några inledande kommentarer. Kommentarer på enskilda yttranden hänvisar ibland till dessa.

Inledande kommentarer

Många yttranden framför att utbyggnadsförslaget inte visar tillräcklig hänsyn till omgivningen. Det framförs oro över hur de som bor i närheten av planområdet kommer att påverkas och över placering av en bussdepå i anslutning till en F-9 skola. Flera yttranden menar att planförslaget kommer att innebära betydande olägenhet för dem på grund av buller, luftmiljö, exploaterings omfattning samt trafiksäkerhet.

Exploaterings omfattning

Planområdet har justerats till granskningsskedet och någon bebyggelse i direkt anslutning till de kulturmiljöintressanta områdena föreslås inte längre. Det kulturmiljöintressanta inom nuvarande planområde, f.d. rundradiostationen, ska bevaras, skyddas och får inte rivas vilket säkerställs med planbestämmelser. I samrådet påtalades det även om negativ påverkan på naturmiljö, inte heller detta är aktuellt längre då det område detta gäller inte längre ingår i aktuell detaljplan.

Höjd på byggnader

De föreslagna byggnadshöjderna anses vara anpassade till omgivande bebyggelse. Höjden bedöms kunna vara högre på de föreslagna byggnaderna i den östra delen av planområdet då det i detta läge inte finns någon bebyggelse i närområdet att anpassa sig till. På sikt planeras Radiovägen att byggas om till en stadsgata där även bebyggelse kommer att föreslås på den norra sidan av Radiovägen. Att höjderna mot den framtida föreslagna gatan är högre anses vara motiverat.

Trafik

Enligt den till detaljplanen tillhörande trafikanalys bedöms trafikmängderna öka något för vissa delsträckor fram till 2035 som är horisontåret i trafikanalysen. Samtidigt visar analysen att genom det målstyrda arbete som Göteborgs stad arbetar efter kan även trafikmängderna minska för vissa vägsträckor i anslutning till planområdet. Bedömningen

är att den alstring som genereras enbart genom denna detaljplan är acceptabel. Den förväntade trafiken för detaljplanen bedöms inte heller påverka buller- och vibrationsförhållandena negativt vilket beskrivs mer under rubrikerna "Vibrationer" och "Buller" nedan.

Påverkan på barn och skola

En Barnkonsekvensanalys har tagits fram innan planen gick ut på samråd. Utredarna hade ett antal dialogtillfällen med elever på befintlig skola inom planområdet. Slutsatserna av analysen var att barnens främsta oro handlade om att barnen inte hade blivit tillräckligt informerade om hur deras miljö planerades att förändras, samt mängden buller och avgaser en bussdepå skulle kunna innebära.

Bussarna som ska till bussdepån ankommer som regel på kvällen (de flesta efter kl.19:00) och de körs ut tidigt på morgonen (de flesta innan kl.07:00). Arbetstider på bussdepån sammantaget med att verksamheten drivs med elbussar innebär att bussverksamheten inte kommer att påverka skolan särskilt avseende buller- och luftmiljö. En planbestämmelse har även införts inom detaljplanen för bussdepån som reglerar att bullerskydd ska uppföras på ett sådant sätt att nivåer för zon B innehålls 10 meter utanför bussdepån. Boverkets riktvärde för buller från industrier och andra verksamheter på skol- eller förskolegårdar innehålls med marginal i den del av planområdet som planeras innefatta skolverksamhet.

In- och utfart till bussdepån

Detaljplanen för bussdepån medför en nybyggnad av in- och utfart till bussdepån, vilken namngetts som förlängning av Antenngatan. Gatan ansluter som ett fjärde ben till cirkulationsplatsen på Radiovägen. Detta innebär att bussar som kommer från olika riktningar i staden kan ta en genare väg till bussdepån jämfört med en infart från Järnbrottsmotet, därutav minskas bussarnas körväg till depån, vilket är positivt för utvecklingen av kollektivtrafik och ur ett miljöperspektiv. Utfarten från bussdepån planeras ske direkt mot Järnbrottsmotet, med denna anslutning får bussarna kortare körväg och kommer snabbare ut i linjetrafik.

Luft

Till samrådsskedet togs det fram en luftmiljöutredning. När utredningen togs fram gjordes konservativa bedömningar gällande trafikmängder som förväntades trafikera omkringliggande gator. Dessutom utgick rapporten från uppmätta värdena från året 2016. I enlighet med årsrapporten angående luftmiljön i Göteborg så visas att värdena för år 2016 sticker ut och det rejält då värdena det året är dubbelt så höga jämfört med andra års mätningar inom mer närtid vilket beror på vädret det året med lufttryck etc.

Luftmiljövärdena har sedan år 2016 minskat till ungefär hälften av den nivå som uppmättes 2016 vid mätningsstation Gårda, vilket är den mest trafikerade sträckan i Göteborgs stad, med ca 120 000 fordonsrörelser under ett normalt dygn under ett normalt år. För år 2020 klarades MKN för Luft på alla mätningsstationer i Göteborg, nu var förmodligen trafikmängderna något lägre 2020 då stora delar av året präglades av covid-19. Bedömningen är dock att även om trafikmängderna som uppmättes 2020 är lägre så är de betydligt högre än de trafikmängder som förväntas trafikera Radiovägen och västerleden. MKN för luft anses därför klaras för det planerade området, denna bedömning delas av miljöförvaltningen samt den luftmiljökonsult från Sweco som tog fram luftmiljöutredningen till samrådet. Västtrafik har planerat att driva verksamheten i bussdepån som föreslås söder om planområdet med 100% elbussar, detta innebär att luftföroreningar från depån inte bedöms öka på grund av bussarna.

Staden planerar att vidare utreda Radiovägens gestaltning och funktion som stadsgata, ett helhetsgrepp på gatan ska tas vilket kommer förändra förutsättningarna för luftmiljön längs gatan jämfört med nuvarande situation. Under detta arbete bör luftmiljöaspekten utredas vidare.

Buller

Den till detaljplanen tre bullerutredningar tagits fram. Slutsatserna av framtagna Bullerutredningar är att:

Merparten av skolgården innehåller riktvärdena utan bullerskärm och nästan hela skolgården innehåller riktvärdena med bullerskärm.

Alla planerade byggnader förutom de två i sydöst innehåller riktvärdet, om avsteg tillämpas. För byggnaderna i sydöst behöver annat ändamål än bostäder tillämpas. Riktvärdena för uteplats innehålls på innergårdarna.

Utbyggnadsalternativen orsakar ingen ökning av den högsta ljudnivån eller en försämring av god ljudmiljö och innehåller därmed riktvärdet för befintlig miljö.

Med de nya byggnaderna satta till 4 våningar så ändras ljudmiljön på skolgården marginellt. Vid vissa områden ökar ljudnivån med 1 dBA men det är inget som orsakar ett överskridande av riktvärdet. Det är därmed möjligt att sänka lägsta byggnadshöjd till 4 våningar.

Bostäder kommer att behöva placeras på ett sådant sätt så att en tyst sida erhålls, vilket säkerställs med planbestämmelser. Användningen skola regleras även med villkor för startbesked a_1 , för att trygga en utbyggnadsordning som skärmar av skolgården från buller innan skolan tas i bruk.

Även om riktvärdena inte klaras helt för skolgården så anses en fullt utbyggd plan innebära även att bullernivåerna för den befintliga skolgården kan minskas kraftigt vilket anses vara mycket positivt.

Industribuller ifrån planerad bussdepå i angränsning till planområdet kommer att regleras inom den detaljplanen där värdena för industribuller ligger inom kravet för zon B enligt riktvärden.

Vibrationer

En vibrationsutredning har tagits fram under planarbetet, Området är generellt vibrationskänsligt och Trafikkontoret har därför tagit beslut om att nya farthinder, i form av vägbulor, inte skall utföras i området. Gatorna ska utformas för låga hastigheter. Nya gupp på sträckor får ej anläggas, med avseende på vibrationsrisk. Förhöjda passager i anslutning till korsningar kan accepteras, om hastigheterna bedöms som låga även utan förhöjning. Om det skulle uppstå behov av hastighetsdämpande åtgärder har förslag på placering av sidoförskjutningar, bestående av tre sidorefuger, tagits fram för att uppnå optimal hastighetsdämpning.

För att säkra den planerade bebyggelsen, i aktuell detaljplan, från störande vibrationer, regleras byggrätter i känsliga lägen med bestämmelse om utförande b_3 – *Byggnad ska konstrueras så att vibrationer från mark inte överskrider 0,4 mm/s.*

Staden planerar att utreda vidare Radiovägens gestaltning och funktion som stadsgata, eventuella åtgärder mot vibrationer på gatan bör utföras i detta skede.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Med hänsyn till de okända förutsättningarna för buller, kulturmiljö och dagvattenhantering som påverkar graden av exploatering så bedömer vi att ett utfall enligt mellanalternativet inte är tillräckligt för att ekonomiskt säkra ett genomförande. Fortsatt planarbete bör ske med inriktning mot en hög exploateringsgrad som säkrar planens genomförbarhet.

Detaljplanens genomförbarhet behöver därmed fortsatt studeras under detaljplanearbetet. Fastighetskontoret återkommer till nämnden under planförslagets granskningsskede med beskrivning och bedömning av förslagets genomförbarhet.

Förvaltningens bedömning

Frågan om var förskolan ska lokaliseras är inte löst och en diskussion pågår med Framtiden angående lokalisering, åtminstone delvis, inom deras markområde i planområdets västra del. Bedömningen under planarbetet har varit att förskolan behöver lokaliseras i det området och någon annan lämplig plats har inte identifierats. Framtiden medger dock inte en lokalisering av förskolan inom sin mark. Hittas ingen lösning på lokaliseringen så kan det få stora konsekvenser för hur omfattande exploateringen kan bli. Fastighetskontorets bedömning är i så fall att den västra delen av planområdet inte är genomförbar.

Fastighetskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan godkännas i samrådsskedet till följd av de synpunkter som redovisas under förvaltningens överväganden. Fastighetskontoret tillstyrker det fortsatta planarbetet.

Kommentar:

Den västra delen av planområdet som fastighetsnämnden hänvisar till i yttrandet ingår inte längre i aktuellt planområde. Detaljplanens genomförbarhet har studerat vidare under planens granskningsskede.

2. Miljö- och klimatinämnden

Ljudmiljö

Den uppdaterade industri- och trafikbullerutredningen behöver tydligt redogöra för hur gällande riktvärden ska klaras vid planerade bostadsfasader, uteplatser och skolgård. Även möjliga kompensationsåtgärder för befintliga bostäder behöver utredas vidare. I industri- och trafikbullerutredningen (ÅF 2018) står att man har räknat med en fem meter hög skärm utmed den planerade bussdepåns gräns i väster och norr, för att dämpa spridningen av buller från verksamheten till omgivningen. I en kompletterande trafikbullerutredning (Sweco 2019) anges andra höjder på dessa skärmar.

Miljöförvaltningen anser att plankartan behöver kompletteras med en planbestämmelse avseende ljudnivå på skolgård. Den ekvivalenta ljudnivå ska inte överskrida 50 dBA.

Vibrationer

Beräkningarna som redovisas i den framtagna vibrationsutredningen (ÅF 2018) indikerar ett överskridande av riktvärdet 0,4 mm/s, inom 40 meters avstånd från vägbana. Miljöförvaltningen anser att den befintliga planbestämmelsen avseende vibrationer är för otydlig och önskar att den förtydligas genom att ange att den planerade bebyggelsen inte får överskrida gällande riktvärde 0,4 mm/s RMS enligt Svensk Standard SS 460 48 61.

Naturmiljö

Inom området med odlingslotter finns häckande stare som är en skyddad art enligt artskyddsförordningen. Det behöver utredas om genomförandet av planförslaget kräver dispens enligt artskyddsförordningen. Miljöförvaltningen anser att de skyddsvärda lövträd som har identifierats i västra delen av planen ska förses med n-bestämmelser i plankartan (det vill säga en planbestämmelse som garanterar att träden bevaras). Om odlingslotterna försvinner, behöver denna nya lösning för kompensation beskrivas och tydliggöras i planhandlingarna inför granskningsskedet.

Markmiljö

Miljöförvaltningen behöver få in den kompletterade miljötekniska markundersökning för en slutgiltig bedömning av resultat och åtgärdsbehov. Under rubriken Övriga åtgärder anges att provtagning och analys med avseende på innehåll av PCB och asbest bör utföras för aktuella byggnadsmaterial. Vi vill lägga till att också marken kring denna byggnad bör undersökas med avseende på PCB.

Dagvatten

Det behöver klargöras vilka dagvattenlösningar som planeras utifrån den nya utformningen av planen. Det behöver framgå var de ska placeras, att de har tillräcklig renings- och fördröjningsgrad samt säkerställas i plankartan att tillräckliga ytor finns för anläggningarna. Hanteringen av dagvatten föreslås i underlaget lösas genom ytliga lösningar och infiltrationsstråk samt eventuellt regnbäddar. I dagvattenutredningen föreslås även fördröjning i magasin, men några sådana omnämns inte i planbeskrivningen. Det behöver klargöras vilka lösningar som planeras och var de ska placeras, samt säkerställas i plankartan att tillräckliga ytor finns för anläggningarna.

Kommentar:

Ljudmiljö

Se stadens inledande kommentarer angående bullersituationen inom planområdet.

Vibrationer

Planbestämmelsen gällande reglering av vibrationer har förtydligats i enlighet med miljöförvaltningens synpunkt.

Naturmiljö

De områden där de utpekade höga naturvärdena finns ingår inte längre i det aktuella planområdet. Den naturmiljö inom planområdet som tas i anspråk består av naturmark med odlingslotter i den östra delen av planområdet. De odlare som önskat vara kvar inom området har fått ny odlingslott norrut vid Antenngatan. Ytterligare ersättningsplats för odlingslott har även erbjudits vid Näsetvägen samt vid Uggledal där även kolonilott erbjudits.

Inom planområdet finns två alléer, där en av dem omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken. Dispens för nedtagning av träd har erhållits av Länsstyrelsen. Träden ska ersättas längs den nya allmänna gatan planerad mellan Järnbrotts Prästväg och Antenngatan, vilket godkänts av Länsstyrelsen.

Markmiljö

Konstaterade föroreningar bedöms inte utgöra något hinder för den nya detaljplanen och de planerade markanvändningarna vilket har stämts av med Miljöförvaltningen. Framtida markarbeten inom området är anmälningspliktig verksamhet enligt SFS 1988:899, vilket innebär att en anmälan skall skickas till Miljöförvaltningen i god tid (minst 6 veckor) innan schaktstart.

Dagvatten

Efter exploatering ökar andelen hårdgjord yta jämfört med befintliga förhållanden, vilket innebär att flödet från område B ökar. Dagvattnet från planområdet avleds till Stora ån som är ett markavvattningsföretag (Mölndal Stora ån 1993). De godkänner ett dagvattenflöde på 15 l/s, ha vid ett 5 års regn.

Befintligt dagvattensystem är underdimensionerat enligt framtagna utredningar. En ny dagvattenledning ska byggas som avleder dagvatten till ett nytt fördröjningsmagasin och vidare till Stora ån. Inom allmän platsmark behöver ca 30 m³ dagvatten fördröjas innan det leds till fördröjningsmagasinet. Dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad yta (yta som bidrar till att generera dagvatten vid ett regn). Kvarter 1 behöver fördröja 40 m³, kvarter 2; 55 m³, kvarter 3; 30 m³, kvarter 4; 115 m³ och kvarter 5; 20 m³.

För rening och fördröjning av dagvatten, föreslås ett svackdike i kombination med biofilter, längs den väst-östliga gatan i planområdets södra del. En tre meter bred yta behövs enligt dagvattenutredningen längs hela gatusträckan, i syfte att utgöra fördröjningsmagasin. Den, enligt dagvattenutredningen erforderliga ytan, söder om den väst-östliga gatan, ligger på allmän plats och illustreras i trafikförslaget som avsett för dagvattenhantering och plantering av träd.

3. Park- och naturnämnden

Idag saknas bostadsnära park- eller naturmark i området. Det är positivt att detta nu möjliggörs, men förvaltningen bedömer att den mark som föreslås som allmän plats natur behöver bli bredare för att kunna fungera som bostadsnära naturområde och för att fungera som grön kil i enlighet med Stadens Grönstrategi. De skyddsvärda träden behöver detaljstuderas och mätas in för att säkerställa att de är möjliga att bevara. Den prickade kvartersmarken längs kvarteren behöver justeras med avseende på genomförande och byggbarhet.

Skyddsvärda träd

Det är bra att byggrätterna har placerats med syftet att de skyddsvärda träden som beskrivs i naturvärdesinventeringen ska vara möjliga att bevara. De skyddsvärda träden riskerar dock att behöva fällas på grund planförslagets utformning då byggrätterna är placerade för nära träden. Träden behöver mätas in med exakt position och utbredningen av trädens kronor behöver mätas in och markeras på plankartan. Enligt Stadens Tekniska handbok får inga ingrepp göras närmare än fyra meter utanför trädkronans utbredning om syftet är att bevara träden.

Bostadsnära park/Bostadsnära natur

Idag saknas bostadsnära park- eller naturmark i området. Förvaltningen ser positivt på avsikten att skapa en för allmänheten tillgänglig park omkring prästgårdarna. Det behöver dock säkerställas i plankartan hur denna park förblir tillgänglig för allmänheten. Enligt Grönstrategin behöver det i området tillskapas en bostadsnära park eller ett bostadsnära naturområde som ska vara minst 0,2 hektar stort. Ett sådant område ska erbjuda de boende i området kvaliteterna grön oas, vila samt mötesplats. Denna yta behöver vara planlagd som allmän plats. Toftaåsen i kombination med trädgårdarna skulle vara ett bra sådant område, men den mark som föreslås som allmän plats i planförslaget är för smal för att kunna erbjuda dessa kvaliteter. Ett bra riktvärde för att uppnå de kvaliteter som behövs är en yta om ca 45 x 45 meter som kan erbjuda känslan av grön oas, vila och

lugn samt vara attraktiv mötesplats för de boende i området. Eftersom området är omgärdat av barriärer finns ingen annan park eller annat naturområde som kan ha denna funktion för de boende på denna plats. Området är i pågående programarbete för Frölunda utpekade som bristområde vad gäller tillgång till allmän plats park.

Grön kil

Toftaåsen är en del av en större grön kil som sträcker sig från Välen till Ruddalen. Om denna kil bebyggs för mycket förlorar den sin egenskap som grön kil. För att naturområdet ska fungera som rekreationsområde för människor och livsmiljö för djur behöver det vara minst omkring 30 meter brett. Förvaltningen ser därför gärna att delar av förskolegården utformas så den behåller så mycket naturkaraktär som möjligt i den västra delen av gården, där gården ansluter till naturområdet. Blir naturmarken för smal finns det risk för att de träd som står kvar i naturmarken faller på grund av exempelvis hårda vindar, eftersom träd är beroende av varandra för stöd och stabilitet. Detta behöver studeras i fortsatt planprocess så att Toftaåsens funktion som naturområde kan behållas.

Koloniområdet

Del av dagens koloniområde ligger inom det som på plankartan är allmän plats – natur. Detta behöver studeras i fortsatt arbete.

Kvarteren i norr vid område NATUR

Delar av den prickade kvartersmarken (mark som ej får bebyggas) är väldigt smal i gränsen mot den föreslagna naturmarken. Den prickade marken behöver vara minst 10 meter bred för att fungera byggt tekniskt vid ett genomförande av detaljplanen. Anledningen till detta är att det troligtvis kommer att behöva sprängas i området. En zon på 10-15 meter bör även vara kvartersmark mellan föreslagna byggrätter och naturmarken för att undvika framtida skuggkonflikter. Den prickade marken föreslås ha agrarhistorisk karaktär. Det vore bra om den prickade marken mot naturmark istället föreslås ha karaktär av naturmark.

Kvarteret norr om koloniområdet

Det behövs prickad kvartersmark längs naturmarken även i detta kvarter. Risk finns annars att naturmarken i anslutning till byggnaderna skadas eller förstörs vid byggnation av föreslagna hus.

Dagvatten

Förvaltningen ser positivt på kreativa och estetiska lösningar gällande dagvattenhantering. Förvaltningen är ansvarig för planteringar och estetik i samband med dagvattenlösningar på allmän plats natur/park.

Kommentar:

De utpekade naturvärdena (skyddsvärda träd, grön kil, koloniområdet, kvarteren norr om område NATUR och koloniområdet) som påverkades i samrådsskedet anses inte påverkas i granskningsskedet då områdena där dessa finns inte är inom planområdet för aktuell detaljplan.

Det område som det hänvisas till gällande den bostadsnära parken ingår inte i planområdet till granskningsskedet. Frågan angående möjligheten att uppföra en park kring prästgårdarna behandlas således inte denna detaljplan.

4. Förskoleförvaltningen

Det pågår arbete med att hitta lämpliga platser för förskolor i planens närområde. Det saknas förskoleplatser i närliggande planer för Frölundaområdet. Då denna detaljplan innehåller bostäder är det därför av största vikt att det också finns plats för förskola då det annars helt kommer att saknas förskoleplatser.

Planen beskriver risker gällande buller, markföroreningar, farligt godstransporter, luftföroreningar samt risker med tankstationen i den kommande bussdepån. En del av beräkningarna är gjorda med tidigare förslag som utgångsmaterial. Det är av vikt att beräkningar görs utifrån det förslag som planen presenterar. Detta så att de risker som beskrivs blir omhändertagna i tidigt skede. Förskoleförvaltningen har tidigare erfarit att det blir svårt att hantera i senare skede. Förvaltningen har fått utföra åtgärder gällande tex buller, hantering av närliggande industri i allt för sent skede vilket blir väldigt kostsamt och kanske heller inte lika bra lösningar som om problemen hanterats redan i detaljplanen. Det är därför av största vikt att alla risker som planen presenterar utreds och att det presenteras lösningar i det vidare planarbetet.

Under förutsättning att miljöfrågorna blir omhändertagna bedömer förvaltningen att platsen för förskolan kommer att bli bra. Att förskolan ligger i en fristående byggnad med en egen gård bedöms som väldigt bra. Då finns det goda förutsättningar för barnen att få en bra utemiljö och att i nästa skede kunna projektera fram en förskola med god planlösning.

Kommentar:

I samråd med Stadsledningskontoret är bedömningen att i denna plan är det ett högre behov av att prioritera skolan och utveckling av den. Stadsledningskontoret ser att förskolans behov kan lösas på annan plats.

5. Grundskoleförvaltningen

Göteborgs Stad har ett ansvar för att alla skolpliktiga elever i kommunen kan fullgöra denna. Grundskoleförvaltningens svar utgår från att skola ska kunna bedrivas inom planområdet för lång tid framåt och oavsett huvudman.

Angöring och transporter

Skolor behöver god och säker angöring för varutransporter, denna angöring får inte göra elevernas angöring osäker. Skolmaterial och mattransporter av olika slag samt avfallshämtning genererar tung trafik till skolområdet flera gånger varje dag. Säker angöring för dessa transporter måste säkerställas. I planförslaget finns ingen självklar angöringspunkt för transporter, i fortsatt bearbetning av förslaget behöver detta förtydligas. Många elever kan förutsättas få skjuts med bil till skolan. Planförslaget beskriver läge för avlämningsficka för bilar och läge för busshållplats med utgångspunkt från skolans behov. Lösningen är bra. Angöringen med cykel och moped till skolgården där parkeringar också kan ordnas har goda förutsättningar i planförslaget.

Skolgård

Detaljplaneområdet är beläget nära kraftigt belastade trafikleder som förorsakar buller och luftföroreningar. Planen måste ge förutsättningar för att en skolgård, som uppfyller gällande godkända riktvärden för buller och luftföroreningar och med tillräcklig friyta, kan anläggas.

Barnkonsekvensanalys och dialog

Inom planarbetet har ett dialogprojekt genomförts med elever i år 2-3. Det är oklart om elever i andra åldrar givits möjlighet att ge sin syn på planen och skolans utbyggnad. Eftersom skolan kommer att riktas till elever mellan 6 och 16 år är det angeläget att fortsatt dialogarbete ger barn i fler åldrar möjlighet att bli hörda.

Kommentar:

Angöring och transporter

Angöringspunkt för transporter till skolan har studerats i planarbetet. För att ge det södra läget av busshållplats Radiovägen full plattformsbredd och att innanför hållplatsen få plats med en gång- och cykelbana av full bredd, förskjuts hållplatsläget cirka 50 meter västerut längs Radiovägen. Befintligt övergångsställe över Radiovägen flyttas i samband med ombyggnation av hållplatsen cirka 4 meter österut för att undvika att övergångsstället hamnar i bussfickan och för att samtidigt skapa en kortare passage för fotgängarna. Den gamla bussfickan görs om till angöring/lastplats för skolan.

Barnkonsekvensanalys och dialog

Analysen är gjord med den årskurs som beskrivs i yttrandet. Arbetet med barnkonsekvensanalysen och dess rekommendation har följts upp inför granskningen av stadsbyggnadskontoret. Något ytterligare dialogarbete anses inte behövas för detaljplanen.

Skolgård

Fram till 2017 gällde, som praxis, riktvärdet 55 dBA ekvivalent nivå på skol- och förskolegårdar. Det motsvarade den nivå som då gällde som riktvärde för uteplatser vid bostad vilket var en hantering som kom att bli praxis i rättsfall. När trafikbullerförordningen infördes ökade möjligheten att planera bostäder i bullriga miljöer. Samtidigt sänktes gällande riktvärdet på uteplats som en slags kompensation för högre tillåtna bullernivåer i boendemiljön i övrigt till 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

Göteborgs stad har tagit fram ”Riktlinje för hantering av trafikbuller på skolors och förskolors friytor”. I enlighet med riktlinjen klaras det ekvivalenta riktvärdet 50dBA på stora delar av skolgården. Dock klarar inte hela skolgården det uppsatta riktvärdet utan delar av skolgården har något högre ekvivalenta bullernivåer. Genom uppförande av byggnader runt skolgården kan en acceptabel ljudnivå i enlighet med riktlinjen, vilket är ekvivalenta ljudnivåer mellan 50- 55 dBA, klaras. Det är viktigt att användningen och utformningen av friytan planeras så att ljudkänsliga aktiviteter sker där ljudnivåerna är så låga som möjligt.

Även om riktvärdena inte klaras helt för skolgården så anses en fullt utbyggd plan innebära även att bullernivåerna för den befintliga skolgården kan minskas kraftigt vilket anses vara mycket positivt.

Detaljplanen möjliggör att tillräcklig friyta på skolgård kan skapas vilket säkerställs med planbestämmelse.

6. Stadsdelsnämnden Askim-Frölunda-Högsbo

Stadsdelsnämnden tillstyrker Detaljplan för stadsutveckling nordväst om Järnbrottsmotet, del 2 bostäder, skola, verksamheter, inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg.

Förslaget innebär negativa effekter på kulturmiljön. Den sydvästra delen av planområdet utgörs i huvudsak av en gammal prästgårdsmiljö som har en historisk stark

koppling till kulturmiljön runt Frölunda kyrka på Toftaåsen. Prästgårdarna samt en före detta rundradiostation ges ett utökat skydd genom bevarandebestämmelser i detaljplanen. Förslaget innebär en stor exploatering som kommer att kringbygga prästgårdsmiljön och bidra till att omintetgöra relationen mellan landskapet, byggnaderna och kyrkan. Förvaltningen anser att antalet bostäder måste ske i avvägning mot kulturmiljön.

Detaljplanen medger byggnation av ett nytt äldreboende med 100 rum. Förvaltningen vill uppmärksamma att ett nytt äldreboende, Villa Hovås med 51 platser öppnade sin verksamhet i december 2019. På Högsbohöjd färdigställs ett äldreboende med plats för 90 boende, kvartal 4, 2020. Utmed Sisjövägen i Askim färdigställs Sisjödalen Äldreboende, 90 lägenheter, under hösten 2020. Enligt Äldreboendepplan för Göteborgs stad 2020-2023 är bedömningen utifrån dagens kända faktorer, att det kan komma att finnas ett tillfälligt överskott av permanentlägenheter i vård- och omsorgsboende.

Kommentar:

Någon påverkan på kulturmiljön bedöms inte ske när planområdet minskat till granskningsskedet. Planen medger inte längre byggnation av äldreboende utan enbart bostäder.

7. Göteborg Energi AB

Inom området för detaljplanen har Göteborg Energi Nät AB, nedan kallad GENAB befintliga ledningar på 12 kV, 0,4 kV samt styrkablar. Utöver det finns inom området en transformatorstation som ägs av Kungsleden Sisjön AB. Den befintliga transformatorstationen måste byggas om till en ny transformatorstation som kommer att ägas av GENAB.

Det behöver också byggas ett nytt omfattande ledningsnät på 12 kV och 0,4 kV samt någon transformatorstation till inom området eller strax utanför området för detaljplanen för att ansluta de kommande byggnaderna till elnätet.

Kommentar:

E – teknisk anläggning möjliggör för teknisk anläggning såsom transformatorstation i planens sydöstra del.

8. Göteborg Energi GothNet AB

Inom planområdet har Göteborg Energi GothNet AB befintliga ledningar och kanalisering som måste beaktas och hanteras inom projektet. Dessa är redovisade på samlingskartan. Vi är intresserade av att delta i kommande projektering för att tillgodose behovet av fibertjänster inom planen och bevaka vad som behöver göras med befintligheterna.

Kommentar:

Noteras.

9. Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar

Fjärrkyla, finns inte i området.

Fjärrvärme, befintlig fjärrvärmeledning finns norr om Radiovägen och inne på Kungsländens kvarter. Göteborg Energi kommer att behöva göra kapacitetshöjande åtgärder för att klara försörjningen till de båda detaljplanerna i området Järnbrott del 1 och del 2, vi

är därför angelägna om att exploatörerna tar kontakt med oss på Göteborg Energi via vår Marknadsavdelning. Vi behöver se till helheten när det gäller utbyggnad inom planområdena samt de kapacitetshöjande åtgärder som kommer att behövas. Vi behöver även få till oss var i byggnaderna man planerar att placera fjärrvärmecentralerna om det är möjligt i detta tidiga skede

Den ledning som vi har på Kungsledens fastighet försörjer idag de byggnader som är där idag. Den kommer att behöva flyttas enligt det förslag som nu är ute på granskning. Det är viktigt att Kungsleden tar kontakt med Göteborg Energi i frågan så att vi alla är väl förbereda när det är dags för en flytt av ledningen. Sen så är de u-område som ritats in i planen väldigt smala med tanke på att de kan behöva nyttjas av flera ledningsslag. Ni behöver göra en gatusektion som visar de ledningar som skall få plats och ut efter det sätta bredden på u-området.

Det har ju även i tidigt skede varit tal om en del 3, norr om Radiovägen. Vi behöver få mer information om denna plan med om det är så att den kommer i senare skede för att se hela det planerade effektbehovet

Kommentar:

Exploator ansvarar för att ta kontakt med Göteborg Energi.

U-områdena har efter samrådet justerats efter avstämning med Göteborgs Energi.

10. Göteborgs Stads Parkering AB

Bolaget har inga synpunkter på samrådsförslaget.

11. Kretslopp och vatten

Övergripande bedömning

Utformningen av detaljplanen måste göra det möjligt att i senare skede ordna en fungerande avfallshantering. Kretslopp och vatten ser en risk att arbetsmiljökrav för avfallshämtningen kommer bli svåra att uppnå enligt förslaget på avfallslösning i samrådshandlingarna. Förvaltningen vill därför träffa Stadsbyggnadskontoret för att tillsammans hitta en lösning där avfallsfordon kan angöra trafiksäkert till samtliga bostäder och verksamheter i detaljplanen. Kontakta gärna ansvarig avfallshandläggare.

Det är viktigt att mark finns avsatt inom planområdet för bestämmelsen *E1 - Dagvattenhantering*. Det är även viktigt att samtliga delar av planområdet som är markerade med bestämmelsen *u1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar* står kvar.

Beroende på fastighetsindelning kan dessa områden komma att behöva nyttjas för ytterligare utbyggnad av allmänt VA-ledningsnät. Kretslopp och vatten önskar att informeras om tänkt fastighetsindelning så snart som möjligt i det fortsatta planarbetet för att bedöma behovet av ytterligare utbyggnad av allmänt VA-ledningsnät.

Hur skyfall ska hanteras inom planområdet ska framgå i planhandlingarna.

Enskilda fastigheter kan komma att behöva anlägga interna stigarledningar för dricksvatten. Flöden, tryck och brandvattenkrav för dessa fastigheter behöver utredas tillsammans med Räddningstjänsten. Därefter behöver kapaciteten på dricksvattnenätet utredas.

Kretslopp och vatten har även synpunkter på nedanstående frågor som sammanfattas enbart med rubrik nedan.

- Avfall
- Vändyta och krav på vägar
- VA
- Brandvatten
- Dagvattenhantering
- Skyfallshantering
- Trädplantering
- Berganläggning
- Förutsättningar för anslutning

Kommentar:

Angöring för avfallsfordon har studerats inom planarbetet. Gällande dagvatten- och skyfalls hanteringen se svar till miljöförvaltningens yttrande ovan. U-område för allmännyttiga ledningar säkras i plankartan. Övriga synpunkter har beaktats under detaljplanens granskningsskede.

12. Trafiknämnden

Trafikkontoret har medverkat i planarbetet och ställer sig positiva till utbyggnad av rubricerat ärende med följande synpunkter:

Sikt

Vid anslutning mellan kvartersgator och allmänna gator är det viktigt att god sikt uppnås med fri sikt inom siktriangel enligt Teknisk handbok.

Mobilitet och parkering

Parkering ordnas på kvartersmark. Möjlighet till tillgänglig parkering för rörelsehindrad ska finnas inom 25 meter från entré varför bestämmelse n3 i östra kvarteret behöver ändras eller utgå.

I det fortsatta arbetet behöver en parkeringsutredning tas fram vilken ska godkännas av trafikkontoret.

Dagvattenhantering

I det fortsatta arbetet behöver det säkerställas att tillräckliga ytor finns för hantering av dagvatten från allmän plats eller om mer än den 2 meter breda remsan behövs och om allmän plats GATA behöver utökas.

Höjder

Gatan planeras att höjdsättas för en lutning på max 4% vilket innebär en höjning av befintlig mark. Det fortsatta arbetet utreder möjligheten till detta med avseende på de geotekniska förutsättningarna då området består av lera vilka kan innebära sättningar. Byggnader och gator på kvartersmark behöver anpassas till gatans höjd.

Vibrationer

Hastighetsdämpande åtgärder i form av förhöjningar längs gatan föreslås ej då området är vibrationskänsligt. I anslutning till korsningar är risken för vibrationer mindre och en förhöjd gång- och cykelpassage föreslås i anslutning till Radiovägen.

Allmän plats GATA

I det fortsatta arbetet då det specificeras vilka användningar som blir aktuella för olika områden kan allmän plats GATA behöva utökas beroende på exempelvis placering av förskola och det allmänna behovet av GATA.

Kommentar:

Sikten i korsningspunkter, dagvattenhantering, vibrationsrisk, lutningar och höjdsättning på gator samt detaljplanens användningar har studerats vidare efter samrådet och mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram under planens granskningsskede. Bestämmelsen n₃ i samrådshandlingen har ändrats och området bestämmelsen gällde har utgått ur planområdet. Se mer om detta i bilagan *PM Trafik- och gestaltungsförslag, trafikkontoret*.

13. Räddningstjänsten Storgöteborg

Brandvattenförsörjning inom området ska uppfylla riktlinjerna i VAV P83 med avseende på omfattning kapacitet och flöde (områdestyp A2, 20 l/s). I övrigt har räddningstjänsten inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Kommentar:

Kapaciteten på allmänt ledningsnät, i Järnbrotts prästväg, för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp B:3 (VAV publikation P 83), vilket motsvarar 40 l/s. Vattenledningen är dubbelmatad och uppfyller planens krav på brandvatten på 10 l/s, områdestyp B:1. Antalet brandposter behöver utökas inom planområdet, detta kan möjliggöras via utbyggnad av dricksvattennätet.

14. Kulturförvaltningen

Sammantaget finns inom planområdet värdefulla spår som avspeglar tre viktiga epoker i Västra Frölundas historia. Den förhistoriska epoken (fornlämningar) som visar på mänsklig kontinuitet från förhistorien fram till idag, den agrara epoken (17- och 1800-talen, prästgårdarna) och folkhemsepoken (1940–1950-talet, radiostationen). Detta är en stor tillgång för området och ska värnas i detaljplanen.

Arkeologiska åtgärder

Arkeologisk förundersökning av de båda fornlämningarna V. Frölunda 216 och Göteborg 526 krävs för att avgöra deras omfattning, innehåll och vetenskapliga värde. Resultatet av förundersökningarna avgör om en slutgiltig arkeologisk undersökning av fornlämningarna behöver göras. Ansökan om förundersökning ställs till länsstyrelsen. V. Frölunda 214 kräver ingen arkeologisk åtgärd då fornlämningen är belägen på en yta som ej ska exploateras enligt detta planförslag.

Bebyggelsemiljön

Kulturförvaltningen gör bedömningen att planen tillåter en alltför tät exploatering invid de gamla prästgårdarna. Den nyare prästgårdens trädgård är av betydelse för den ståndsmässighet en prästgård skulle signalera, medan den äldre prästgårdens trädgård/gårdstun är väsentligt för den agrara identiteten. Sambandet och sikten upp mot kyrkan är av stor betydelse för förståelsen för sambandet mellan dessa kulturmiljöer. Den byggrätt som finns mellan 1700-talshuset och den gamla landsvägen är olämplig och riskerar att förminska kulturmiljön. Detta gäller även byggrätten som ligger mellan de båda prästgårdarna så väl som den byggrätt som ligger sydväst om den nyare av prästgårdarna upp i backen mot kyrkan. Kulturförvaltningen menar att dessa ska strykas.

I den byggnadshistoriska utredningen som gjorts av TYRÉNS sägs att "Gamla prästgården är mycket välbevarad, såväl interiört som exteriört. Mycket av originalmaterial och utförande är kvar idag." Detta är mycket ovanligt. En ytterst liten del av det svenska byggnadsbeståndet är uppfört på 1700-talet och välbevarat. De kvarvarande rester som finns måste vårdas med kunskap och respekt. Förskola är inte en lämplig användning för huset med sin känsliga och hantverksmässiga interiör, inte heller är en förskolegård lämplig i dess trädgård/gårdsplan. Därför ska Bestämmelsen e5 "Minsta sammanlagda friyta är för förskola inom bestämmelsen 3780 kvm." utgå. Det är lika så tveksamt om planbestämmelsen H, Skola, överhuvudtaget är lämpligt för den gamla prästgården då byggnaden inte tål större slitage eller några ombyggnader. De skydds- och varsamhetsbestämmelser som föreslås för de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna ser kulturförvaltningen som tillräckliga och bra.

Kommentar:

Arkeologiska åtgärder

Fornlämningarna som berördes i samrådsskedet berörs inte i granskningsskedet då de ligger utanför det aktuellt planområde.

Bebyggelsemiljön

Den utpekade kulturmiljön vid prästgårdarna har utgått från detaljplanen till granskningsskedet och bedömningen är därför att planen inte påverkar någon kulturmiljö negativt. Planen säkerställer genom skyddsbestämmelser, varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud f.d. rundradiostationens bevarande.

15. Gryab

Gryaab har redan 2017-08-28, via Göteborgs Kretslopp och vattens Förprövningsyttande för Radiovägen, påpekat att planområdet ligger i närheten av en berganläggning och att bl.a. vibrationsskapande arbeten behöver utföras med försiktighet.

Då berganläggningen omfattas av sekretess kan den inte markeras på plankarta och endast allmän information kan finnas med i planbeskrivningen. Gryaab noterar att man i samrådshandlingen/planbeskrivning tagit hänsyn till Förprövningsyttrandet och sekretessen när man under kapitlet Teknik skriver;

Planområdet ligger nära en berganläggning. Allt undermarksarbete och vibrationskapande arbete såsom t.ex. schaktning, pålning, spontning sprängning mm kan komma att beröras av restriktioner och/eller förbud.

Ett förtydligande till planhandläggare kan vara att byggnationer som tex garage under mark/i källarplan kan innebära problem inom en mindre del av planområdet. Gryaab noterar att VA-ledningar finns i anslutning till området och det ses som positivt att man använder befintligt nät. Nya anslutningar direkt till Gryaabs berganläggning är svåra att genomföra inom och i närheten av planområdet.

Kommentar:

Noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

16. Lantmäterimyndigheten

Plankarta

I förslaget finns en kombination av användningar inom kvartersmarken. De användningar som kombineras är bl a bostäder, centrumverksamheter, kontor, skola, förskola och idrottsanläggning. Skola (S) och förskola (S1) samt ev. R1 (idrottsanläggning) och R2 (gemensamhetslokal) är ändamål som betraktas som ”annat än enskilt bebyggande”. Det innebär att kommunen kan bli skyldig att lösa in mark eller utrymme för denna användning enligt reglerna i 14 kap. 14 § PBL. Eftersom det inte anges i planen hur stor del av kvarteret som ska användas för utbildningslokaler så är omfattningen av den eventuella inlösningsskyldigheten oklar.

e1, e2, e5, e6, e8, e11 – bestämmelserna behöver ses över, fungerar de inom de ytor de gäller? Gäller exempelvis 1300 kvm för samtliga e1 eller var för sig?

e13, e14 – enbart skoländamålets exploatering är reglerad. Tveksamt om det går att ha olika exploateringsbestämmelser. Är det tänkt att kombinera de olika ändamålen (B C K P R1) eller är det tänkt som olika alternativ? Något av B C K P R1-ändamålen kan ta i anspråk hela byggrätten.

e7 – bestämmelsen borde kanske finnas även på prick-marken?

Några områden saknar e-bestämmelse för utnyttjandegrad, är det något som behövs? En del egenskapsgränser behöver ses över. I planens nordvästra del är de heldragna. Planbestämmelserna ger möjlighet till att dela kvarteren i flera fastigheter. Är det avsikten? Hur är tillfarten tänkt till området för odlingslotter (L1) samt fastigheten Järnbrott 758:421? Mellan E-områdena är en smal yta planerad för BS-ändamål. Det känns tveksamt om området ska tillhöra kvarteret. Hur är området/remsan tänkt att användas? Kan det finnas behov av att reglera var utfarterna ska ske? I så fall behöver utfarts-förbud läggas in i plankartan.

Planbeskrivning

Sidan 57, under rubriken ”Avtal”, även hyresrättsavtalet ska väl sägas upp?

Det bör framgå av styckena ”Ledningsrätt” och ”Avtal mellan ledningsägare och lokalförvaltningen” vilka ledningar som avses behållas och säkras med ledningsrätt och vilka som (eventuellt) avses att flyttas.

Det bör uppmärksammas att det finns en belastande rättighet (avtalsservitut) att ta hänsyn till inom Järnbrott 166:2 avseende spillvattentunnel. Ny detaljplan ändrar inte detta förhållande.

På sidan 56, under rubriken ”Ledningsrätt” står det att genomförandeavtalet ska reglera ersättning för upplåtelse av ledningsrätt till förmån för bl.a. kommunala bolag och privata ledningsägare. Notera att ett sådant avtal inte är gällande mellan parter som inte har undertecknat avtalet. Alltså, ifall inte behörig firmatecknare för berört kommunalt bolag och privat ledningsägare också undertecknar genomförandeavtalet, är det ingen överenskommen om ersättning som kan läggas till grund för ersättningsbeslut i lantmäteriförrättning.

Sidan 55, sista stycket, ”Mark ingående i allmän plats, inlösen. Sista meningen borde ändras till att om inte överenskommelse nås ska ersättningen bestämmas enligt 4 kap. expropriationslagen.

Sidan 57, Ansökan om lantmäteriförrättning, komplettera gärna med att respektive fastighets-ägare och ledningsägare bekostar fastighetsbildning inom kvartersmark respektive ny ledningsrätt. (Om ledningshavaren ska betala ändring av ledningsrätt).

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Avsnittet är svårläst mot plankartan. Det går inte direkt att förstå vilka områden som åsyftas. Förtydligande bör göras. Konsekvenser för varje fastighet separat redovisad, gärna med koppling till kartbild för att få en förståelse över vilket område som avses, kan vara att föredra.

U-område är utlagt på några ställen i den östra delen av planområdet. Det bör framgå av planbeskrivningen vad för typ av ledningar som u-områdena är avsedda för och om ledningarna är befintliga eller ej.

Det står i planbeskrivningen att dagvattnet samt skyfallet ska ledas till Stora Ån via dagvattenledningar. Är det säkerställt även utanför planområdet?

Detaljplanens ekonomiska konsekvenser behöver utvecklas.

Fastighetsindelade bestämmelser (tomtindelning, III-6546) gäller inom planområdet men är inte omnämnd i planbeskrivningen eller på plankartan. Bestämmelserna gäller för Järnbrott 166:2. Större del av fastigheten ligger inom planområdet och där upphör bestämmelsen att gälla. En mindre del fortsätter dock att gälla utanför planområdet (i norr), inom den återstående delen av fastigheten Järnbrott 166:2. Detta medför en osäkerhet i vad som faktiskt gäller för Järnbrott 166:2. Kan fastigheten anses överensstämma med den gällande fastighetsindelningsbestämmelsen eller kan det t ex komma att hindra framtida bygglov? Av denna anledning bör hela fastigheten tas in i planområdet, alternativt att bestämmelsen upphävas i separat ärende. Osäkerhet även vid lantmäteriförrättning. Kan omöjliggöra genomförandet.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Plankartan

Synpunkten gällande inlösningsskyldighet har beaktats under granskningsskedet. Användningsbestämmelser och e-bestämmelser gällande bebyggelsens omfattning har förtydligats efter detaljplanens samråd. Bestämmelsen e7 i samrådshandlingen, har justerats till e9- *Byggnadsdel under mark ska inte räknas in i byggnads- och bruttoarea*. Egen-skapsbestämmelserna har setts över och bearbetats efter samråd. Detaljplanen reglerar inte fastighetsindelningen. Bestämmelse om odlingslotter har utgått ur planområdet. Trafik och gestaltningsförslag visar hur trafikföringen är planerad inom området. Se mer om detta i avsnitt *Trafik och parkering*, i planbeskrivningen.

Planbeskrivning

Avsnittet i planbeskrivningen gällande "Avtal, Ledningsrätt" har sedan samråd justerat. Fastigheten Järnbrott 166:2 har efter samrådet utgått ur planområdet. Justeringar i planbeskrivningen har gjorts i enlighet med lantmäteriets synpunkter där så varit möjligt, övriga synpunkter noteras.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Planområdet är sedan samråd delat och avsnittet Fastighetsrättsliga konsekvenser är uppdaterat och anpassat efter kvarvarande mindre planområde. U-område säkras i plankartan för befintliga ledningar samt för kommande behov av ledningar. Även kompletterande dagvattenutredning är framtagen i enlighet med justerat planområde och

planbeskrivningen reviderad därefter. Avsnittet gällande detaljplanens ekonomiska konsekvens har justerats i enlighet med de sedan samråd förändrade förutsättningarna. Fastigheten Järnbrott 166:2 har sedan samrådet utgått ur planområdet.

17. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planförslaget innebär en stor negativ påverkan på den värdefulla kulturmiljön runt Frölunda Kyrka och tillhörande prästgårdar. I kulturmiljöunderlaget som tagits fram till planen bedöms miljön ha ett högt kulturhistoriskt värde av avgörande betydelse för förståelsen av områdets historia och som mycket känslig som för förändring. Länsstyrelsen anser att planförslaget inte i tillräcklig utsträckning redovisar vilka överväganden som legat till grund för bedömningen att denna negativa påverkan är acceptabel. Till granskningen behöver Länsstyrelsen synpunkter gällande miljö kvalitetsnormer och hälsa och säkerhet var tillgodosedda.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion och miljö kvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Den aktuella vattenförekomsten är Stora ån (SE639765-126882). Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap miljöbalken överträds. Ni behöver beskriva berörda vattenförekomster i planbeskrivningen samt även hur planerade åtgärder påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten. Detta kan göras med stöd av uppgifter från dagvattenutredningen. Information om vattenförekomster finns i VISS (<https://viss.lansstyrelsen.se>)

Delar av planområdet är lokaliserat på grundvattenförekomsten Frölunda (SE639784-126990). Ni har visat att grundvattnet inte har hydraulisk kontakt med markytan och på plankartan infört upplysningen att grundvattenförekomsten ska beaktas vid alla tillkommande markrelaterade konstruktioner. Länsstyrelsen bedömer att planens påverkan på grundvattenförekomsten har beaktats på ett tillfredsställande sätt.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Länsstyrelsen anser att luftutredningen behöver kompletteras med förtydligande information om trafikdata och utsläpp från bussdepån. Eventuellt behöver spridningsberäk-

ningarna uppdateras med utsläpp från bussdepån. Länsstyrelsen anser dessutom att utredningen behöver kompletteras med ett scenario för halter i luft av kvävedioxid vid tiden för inflyttning. Detta scenario behöver ta hänsyn till befintliga och planerade byggnader inom planområdet samt relevanta byggnader utanför planområdet. Ett alternativ till att göra ett inflyttningsscenario för hela området är att komplettera befintlig utredning med en gaturumsberäkning längs Radiovägen för inflyttningsåret.

Länsstyrelsen förstår det som att spridningsberäkningarna representerar ett nuläggesscenario med dagens emissionsfaktorer från trafik och trafikmängder för 2014 plus trafik- alstring från planområdet samt de två angränsande planerna. Det är dock otydligt för vilket scenario-år trafikmängderna gäller och hur mycket trafiken bedöms öka jämfört med i dag. Det är även oklart i vilken utsträckning emissioner från tillkommande trafik till och från bussdepån samt aktiviteter på själva bussdepån är inkluderade i beräkningarna. Vid en jämförelse med bullerutredningen framgår exempelvis att bullerberäkningarna tar hänsyn till bussarnas rörelser inne på området mellan verkstad, tvätthall och parke- ring, utsläpp från två ventilationsanläggningar för avgaser från byggnader m.m.

Spridningsberäkningarna tar inte hänsyn till byggnader i och utanför planområdet. Läns- styrelsen instämmer i rapportens antagagande att byggnader kan antas ha en viss mins- kande effekt på kvävedioxidhalterna på innegårdarna bakom byggnaderna, jämfört med beräknade halter på resultatkartorna. Dock innebär detta att utsläppen från trafiken istäl- let ansamlas framför byggnaderna, där halterna följaktligen kan antas vara högre än hal- terna på resultatkartorna. Dygnsnormen av kvävedioxid beräknas uppgå till 52 µg/m³ längs Radiovägen, vilket ska jämföras med miljö kvalitetsnormen (MKN) på 60 µg/m³. Länsstyrelsen gör bedömningen att marginalen mellan framförallt beräknade dygnshal- ter och MKN är liten eftersom beräkningen inte tar hänsyn till effekten av byggnaderna. En trafikmängd på cirka 10 000 fordon per dygn kan vara tillräckligt för att halterna av kvävedioxid och partiklar ska vara i nivå med MKN om gaturummet är tätbebyggt och/eller andelen tung trafik relativt stor.

Utredningen drar slutsatsen att miljö kvalitetsnormen kommer att klaras inom planområ- det eftersom att bakgrundhalterna av kvävedioxid förväntas minska, att teknikutveckl- ingen kommer leda till renare bilar med minskade direktutsläpp av kväveoxider samt omställning till en fordonspark som i högre andel drivs av förnyelsebart bränsle. Länsstyrelsen instämmer i att teknikutvecklingen av fordon har lett till minskade utsläpp per fordon, men hittills har inte verkligheten levt upp till prognoserna. En fordonspark som drivs med el har självklart en positiv effekt på de lokala halterna av kvävedioxid. Däremot är det inte entydigt att flytande förnyelsebara bränslen släpper ut mindre mängd kväveoxider jämfört med fossila flytande bränslen. Länsstyrelsen anser att miljö- kvalitetsnormen behöver klaras redan vid inflyttning i området och på samtliga platser där människor vistas. Därför anser Länsstyrelsen att utredningen behöver fördjupas kring framförallt Radiovägen.

Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion)

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har yttrat sig över de geotekniska säkerhetsfrågorna. De anser att det finns behov av att klarlägga stabilitetsförhållandena i de västra och östra delarna av planområdet där höjdskillnader förekommer. Länsstyrelsen delar SGI syn- punkter och hänvisar till deras yttrande som helhet.

Förorenad mark

Föreningar har påträffats inom planområdet och miljöförvaltningen har bedömt att det finns behov av kompletterande undersökningar och efterbehandlingsåtgärder inom vissa delområden. En del kompletterande undersökningar har utförts enligt miljöförvaltningens krav. Det framgår dock inte tydligt vilka undersökningar som utförts och detta underlag är inte bilagt samrådshandlingen.

Till granskningsskedet bör de kompletterande undersökningar som miljöförvaltningen ställt krav på vara utförda och underlaget redovisas till Länsstyrelsen. I annat fall ska det tydligt framgå vilket behov av kompletterande undersökningar som finns samt hur och när dessa undersökningar ska utföras.

Det ska även tydligt framgå vilka saneringsåtgärder som behöver utföras för att säkerställa att föroreningssituationen inte innebär risker för människors hälsa med den planerade markanvändningen. Saneringsåtgärderna bör beskrivas så detaljerat som möjligt med avseende på omfattning och avgränsning i plan och profil. Saneringsåtgärderna ska bestämmas i samråd med tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen). Saneringen måste även säkerställas i planen.

Dessutom bör det finnas en upplysning på plankartan att en anmälan om åtgärder i förorenade områden enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska skickas in till tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen), i god tid innan saneringsarbetet ska påbörjas.

Vibrationer

Mätningar visar att risken är stor för framtida störande vibrationer inom området. En planbestämmelse om att ”grundläggning ska utföras med hänsyn till påverkan från vibrationer” har införts på plankartan. Länsstyrelsen anser inte att denna bestämmelse är tillräckligt tydlig. Vidare så gäller inte bestämmelsen för alla bostäder som, enligt utredningen, riskerar att få störande vibrationer.

Buller

Området är utsatt för buller från de angränsande vägarna och den kommande bussdepån. Bullerutredningen behöver uppdateras utifrån förändrade placeringar av byggnader i planområdet. Länsstyrelsen ser fram emot den uppdaterade bullerutredningen i granskningsskedet för att kunna se att bullernormerna kan följas. Ni behöver tillgodose Trafikverkets synpunkter angående att basprognoserna ska vara styrande bullerutredningen.

Farligt gods

Inga byggnader ska placeras närmre än 100 meter från Västerleden enligt nuvarande förslag. Detta säkerställs på plankartan. Det står dock i handlingar att det ska utredas var gränsen mellan odlingslotter och bostäder ska gå i fortsatta planarbetet. Om avståndet mellan bostäder och Västerleden minskas kommer befintlig riskanalys behöva uppdateras. Enligt riskanalysen bör befintlig vall bevaras.

Som vi tolkar riskanalysen ingår inte på- och avfarten i Järnbrottsmotet. Den närmsta påfarten ligger ca 70 m från en byggrätt. Till granskningen behöver ni göra en bedömning om det går farligt gods här och vilken påverkan de i så fall kan ha på planområdet och om åtgärder krävs med avseende på det.

Planen medger L1 (odlingslotter) på avstånd 40 meter från Västerleden. Detta har inte varit en förutsättning i riskanalysen. Odling är dock något som enligt Länsstyrelsen po-

licy kan förekomma närmast leden. Vi förutsätter att det inte kommer tillåtas kolonistugor inom detta området som kan generera en mer stadigvarig vistelse. Ni behöver förtydliga vad som är intentionen här och gärna begränsa området till just odling och mindre förråd etc.

Översvämning och skyfall

En Skyfalls- och dagvattenutredning är framtagen. Komplettering för beräkningar av ”Fördröjningskrav” har även tagits fram. Det framgår inte av planbeskrivningen vilka åtgärder som krävs för att uppfylla Göteborgs stads egna krav enligt *Översiktsplan för Göteborg – tillägg för översvämningsrisker* (TTÖP) med avseende på skyfall och hur dessa säkerställs. Detta behöver kompletteras till granskningen.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Kulturmiljö

Ett kulturmiljöunderlag har tagits fram som beskriver de kulturhistoriska värdena och hur dessa bör värnas i planprocessen. Till handlingarna finns även en byggnadshistorisk utredning av de båda prästgårdarna samt den före detta rundradiostationen i Järnbrott. I kulturmiljöunderlaget som tagits fram till planen bedöms miljön ha ett högt kulturhistoriskt värde av avgörande betydelse för förståelsen av områdets historia och som mycket känslig för förändring.

Ni bedömer att föreslagen exploatering får stora till mycket stora negativa konsekvenser för platsens kulturhistoriska värden. Länsstyrelsen instämmer i denna bedömning. Länsstyrelsen saknar en tydlig motivering och ställningstagande till varför planen föreslår en exploatering som påverkar kulturmiljön på ett sådant negativt sätt. I konsekvensbeskrivningen anges att alla föreslagna byggrätter i den nordvästra delen har en negativ påverkan. Länsstyrelsen anser att planen tydligare måste redovisa skälen till föreslagna byggrätters utformning. Vidare måste ni tydligare redovisa vilka åtgärder som kan göras för att undanröja konflikter mellan motstående allmänna och enskilda intressen. Den hänsyn som ni föreslår i form av begränsning av byggrätter, våningsantal och yttre form bedömer ni själva som otillräckliga. Vidare så ska hänsyn tas genom att markens anordnande ska förstärka platsens agrarhistoriska karaktär. För att denna reglering ska vara verkkningsfull bör ni tydligare definiera vad som avses med agrarhistorisk karaktär. Även bestämmelsen 6 ”Komplementbyggnaders utformning ska anpassas till områdets kulturvärden” bör förtydliga vilka kulturvärden som avses.

De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna har fått relevant skydd som enskilda byggnader. Den äldre prästgården har i utredningen bedömts vara i god teknisk kondition och mycket välbevarad både ut- och invändigt och därmed mycket känslig för förändringar. Det är därför viktigt att byggnaden får en användning som inte medför negativ påverkan på de kulturhistoriska värdena.

Vatten

Dagvatten

Dagvatten- och skyfallsutredningen omfattar ett större område som berör flera pågående eller kommande detaljplaner. Det anges till exempel att dagvatten från allmän platsmark i område B (denna plan) leds till område A (plan för bussdepå) för fördröjning innan utsläpp till Stora ån. Detta framgår inte av planbeskrivningen. I planbeskrivningen bör det förtydligas hur dagvattenhanteringen förhåller sig mellan de olika detaljplanerna. Det

bör också förtydligas i planbeskrivningen hur, eller om, dagvatten- och skyfallshanteringen klaras i de enskilda detaljplanerna i det fall någon av de andra detaljplanerna inte genomförs. Detta behöver också säkerställas i de enskilda planerna genom att mark avsedd för dagvattenhantering reserveras och i möjligast mån förses med bestämmelse på plankartan. (Se även avsnitt om markavvattningsföretag nedan.)

Markavvattning

I planbeskrivningen anges mycket riktigt att Stora ån utgörs av det befintliga markavvattningsföretaget Stora ån (1993). Kommunen har efter samråd med markavvattningsföretaget angivit att utflödet av dagvatten efter exploatering inte får överstiga dagens utflöde, 15 l/s * ha. Länsstyrelsen ser positivt på detta. Det behöver dock säkerställas att detta utflöde inte överskrids även om någon av de berörda detaljplanerna inte genomförs.

Naturmiljö

Länsstyrelsen anser att det är positivt att de skyddsvärda träden i området ska sparas. Träd som avverkas får gärna läggas som depå i solbelysta områden inom naturmark för att förstärka den biologiska mångfalden. Länsstyrelsen gör bedömningen att förlusten av området inte kan antas riskera att försämma bevarandestatus för mindre hackspett. Den areella förlusten är liten och Länsstyrelsen bedömer att de kvaliteter som området hyser kontinuerligt kommer att återskapas i närområdet/landskapet. Om naturmiljön i biotopskyddade alléer riskerar att skadas ska dispens sökas innan planen går på granskning. Kompensationsåtgärder ska tidigt finnas med och beskrivas. Även åtgärder som utförs i närhet till alléer (exempelvis schaktning, massor eller uppställning av tunga maskiner närmare träden än ett avstånd av 15*stamdiametern) är förbjudna.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen

Inom planområdet finns kända fornlämningar i form av tre förhistoriska boplatser (L1960:1469/RAÄ Västra Frölunda 216:1, L1959:3473/RAÄ Göteborg 526 och L1960:986/RAÄ Västra Frölunda 214:1). En arkeologisk utredning samt avgränsande förundersökning av RAÄ 214:1 genomfördes 2018 (Göteborgs Stadsmuseum Rapport 2018:14). En arkeologisk förundersökning är planerad att genomföras och ska vara klar innan detaljplanen antas.

Vattenverksamhet

Vid anläggandet av byggnader med djup grundläggning, till exempel underjordiska garage eller källare, kan bortledning av grundvatten under anläggningsskedet och/eller driftskedet bli aktuellt.

Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

För avledning av dagvatten från allmän platsmark anges att en ny dagvattenledning till Stora ån krävs. Länsstyrelsen vill informera om att arbeten i vatten vid anläggandet av utloppspunkten i Stora ån kan innebära vattenverksamhet enligt 11 kap Miljöbalken. Arbeten i vatten är anmälnings- eller tillståndspliktiga om det inte är uppenbart att varken

allmänna eller enskilda intressen skadas. I det fall åtgärderna innebär vattenverksamhet ska samråd/anmälan utföras i tidigt skede med Länsstyrelsen.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommentar:

MKN för vatten

Detaljplanen bedöms inte påverka statusen för Stora ån negativt eller riskera att arbetet med att uppfylla MKN för recipienten försvåras. Bedömningen grundar sig i att totalmängderna som släpps ut per år minskar för samtliga ämnen med föreslagna åtgärder för dagvattnet.

MKN för luft

Till samrådsskedet togs det fram en luftmiljöutredning av Sweco, daterad 2018-10-26. När utredningen togs fram gjordes bedömningar gällande trafikmängder som förväntades trafikera omkringliggande gator. De bedömda trafikmängderna gjordes utifrån underlag och indata som fanns framme då. Underlagen och indatan har sedan dess uppdaterats.

Länsstyrelsen har påtalat att det föreligger oklarheter kring bebyggelsens påverkan på halterna av luftföroreningar och då särskilt vid Radiovägen. Därmed anser man att det kan vara aktuellt med en gaturumsberäkning eller annan typ av fördjupning av bedömningen vid Radiovägen. Stadsbyggnadskontoret anser att en gaturumsberäkning inte behövs, vilket baseras på följande:

- Luftutredningen kan antas överskatta de verkliga halterna i området vilket innebär att marginalen till normnivån är större än luftutredningen visar. Detta eftersom:
 - Beräkningarna i utredningen utgick från och kalibrerades mot uppmätta värden från år 2016. I årsrapporten angående luftkvaliteten i Göteborg så kan man se att värdena för år 2016 sticker ut rejält, då värdena det året är dubbelt så höga jämfört med andra års mätningar. Luftföroreningsnivåerna beror bland annat på väderförhållanden och kan därmed skilja sig mycket mellan olika år. Luftföroreningsnivåerna har sedan år 2016 minskat till ungefär hälften av den nivå som uppmättes 2016 vid mätstationsstation Gårda, vilken ligger intill den mest trafikerade sträckan i Göteborgs stad.
 - Trafikmängderna på Radiovägen har efter Luftmiljöutredningen räknats ner jämfört med de som användes i beräkningarna.
 - Enligt Göteborgs stads riktlinjer ska emissionsberäkningar av framtidsprognoser "backas" med tre år. Riktlinjerna baseras på att de uppmätta halterna av luftföroreningar alltid legat högre än framtidsprognoser. I luftutredning inom stadsdelen Järnbrott från 2018 beräknades emissionerna därför med 2015 års emissionsfaktorer. Under 2020 färdigställde IVL en bedömning* att emissionsberäkningar numera stämmer väl med verkligt år. Dessutom är Trafikverkets bedömning* att elbilsandelen är

betydligt högre i verkligheten än i vad som använts i beräkningar åtminstone under 2020. Sammanfattningsvis innebär detta att luftföroreningsutredningen för Järnbrott sannolikt överskattade föroreningsnivåerna.

- Gaturummet kommer inte att slutas helt i och med denna detaljplanen, bebyggelse kommer endast att tillföras på södra sidan. Omblandningen i gaturummet kan därmed fortsatt antas vara relativt god. Gaturummet kommer således även fortsättningsvis vara relativt välventilerat och nivåerna och trafikmängderna kan inte anses vara av sådan omfattning att risken för överskridande är stor.

När det gäller trafiken inom bussdepå-området kan konstateras att Västtrafik har planerat att driva verksamheten i bussdepån med 100 procent elbussar, detta innebär att luftföroreningar från depån kan anses vara försumbara.

Sammantaget anses därför MKN för luft klaras för det planerade området. Denna bedömning delas av miljöförvaltningen samt den luftmiljökonsult från Sweco som tog fram luftmiljöutredningen till samrådet.

Geoteknik

Se Stadsbyggnadskontorets svar på yttrandet till Stadens geotekniska institut (SGI).

Förorenad mark

Generellt har fyllnadsmassorna inom de hårdgjorda ytorna (delområde B) uppmätta halter under KM. Ställvis har halter över KM konstaterats inom de sydvästra delarna av område B, i två punkter. Om föreningar påträffas ska anmälning ske till ansvarig förvaltning. Konstaterade föroreningar bedöms inte utgöra något hinder för den nya detaljplanen och den planerade markanvändningen, dock bedöms att ett åtgärdsbehov finns. Se beskrivning i planbeskrivningen under Rubrik Övriga åtgärder. Markmiljö.

Vibrationer

Planbestämmelsen med syfte att säkra bebyggelse från störande vibrationer har till granskningsskedet förtydligats enligt länsstyrelsens synpunkt. Byggrätter i känsliga lägen regleras i granskningshandlingen med bestämmelse om utförande b₃ – *Byggnad ska konstrueras så att vibrationer från mark inte överskrider 0,4 mm/s.*

Buller

Kompletterande bullerutredning har tagits fram i enlighet med länsstyrelsens synpunkt. Slutsatserna av framtagna Bullerutredningar är att:

Merparten av skolgården innehåller riktvärdena utan dimensionerad bullerskärm och nästan hela skolgården innehåller riktvärdena med dimensionerad bullerskärm.

Alla planerade byggnader förutom de två i sydöst innehåller riktvärdet, om avsteg tillämpas. För byggnaderna i sydöst behöver annat ändamål än bostäder tillämpas. Riktvärdena för uteplats innehålls på innergårdarna.

Utbyggnadsalternativen orsakar ingen ökning av den högsta ljudnivån eller en försämring av god ljudmiljö och innehåller därmed riktvärdet för befintlig miljö.

Med de nya byggnaderna satta till 4 våningar så ändras ljudmiljön på skolgården marginellt. Vid vissa områden ökar ljudnivån med 1 dBA men det är inget som orsakar ett överskridande av riktvärdet. Det är därmed möjligt att sänka lägsta byggnadshöjd till 4 våningar.

Bostäder kommer att behöva placeras på ett sådant sätt så att en tyst sida erhålls.

Utöver reglering av bebyggelsens placering (p_1, p_2, p_3, p_4, p_5), lägsta höjd (f_1) och utförande (b_4, b_{10}), införs skyddsbestämmelse m_1 – *Byggnad ska uppföras som skydd mot buller på skolgård*, i plankartan för att säkerställa att riktvärden innehålls.

Användningen skola regleras även med villkor för startbesked a_1 – *Startbesked får inte ges för användningen skola förrän bestämmelse m_1 och f_1 har kommit till stånd*. Detta för att trygga en utbyggnadsordning som skärmar av skolgården från buller innan skolan tas i bruk.

Farligt gods

Riskbedömningen avser transporter av farligt gods på Västerleden som är den enda utpekade primära transportleden för farligt gods i området. Någon transport av farligt gods ska inte förekomma vid på- och avfarten i Järnbrottsmotet.

Aktuell detaljplan ligger mer än 150 meter från västerleden.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram i planarbetet, Skyfalls- och dagvattenrapport Järnbrott, daterad 2019-03-12 med komplettering daterad 2019-10-04. Efter ändringar av indelningen av allmän platsmark och kvartersmark respektive markanvändning för område B (aktuellt planområde) har ytterligare en komplettering av utredningen gjorts, särskilt för område B inom DP2, vilken redovisas i Komplettering av dagvatten- och skyfallsutredning, daterad 2022-08-18.

För rening och fördröjning av dagvatten, föreslås i Komplettering av dagvatten- och skyfallsutredning ett svackdike i kombination med biofilter, längs den väst-östliga gatan i planområdets södra del. En tre meter bred yta behövs enligt dagvattenutredningen längs hela gatusträckan, i syfte att utgöra fördröjningsmagasin. Enligt dagvattenutredningen kan svackdike kombineras med träd, men placering av träd bör göras med hänsyn till att möjliggöra underhåll av filtermaterial i växtbädden.

Den, enligt dagvattenutredningen erforderliga ytan, söder om den väst-östliga gatan, ligger på allmän plats och illustreras i trafikförslaget som avsett för dagvattenhantering och plantering av träd. Planbeskrivningen har kompletterats enligt länsstyrelsens synpunkt gällande dagvatten.

Markavvattning

Efter exploatering ökar andelen hårdgjord yta jämfört med befintliga förhållanden, vilket innebär att flödet från område B ökar. Dagvattnet från planområdet avleds till Stora ån som är ett markavvattningsföretag (Möln dal Stora ån 1993). De godkänner ett dagvattenflöde på 15 l/s, ha vid ett 5 års regn.

Befintligt dagvattensystem är underdimensionerat enligt tidigare utredning. En ny dagvattenledning ska byggas som avleder dagvatten till ett nytt fördröjningsmagasin och vidare till Stora ån. Inom allmän platsmark behöver ca 30 m³ dagvatten fördröjas innan det leds till fördröjningsmagasinet. Dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad yta (yta som bidrar till att generera dagvatten vid ett regn). Kvarter 1 behöver fördröja 40 m³, kvarter 2; 55 m³, kvarter 3; 30 m³, kvarter 4; 115 m³ och kvarter 5; 20 m³.

Naturmiljö

Länsstyrelsen avvisar i ett beslut 2021-10-21 ansökan om dispens från biotopskydd för avverkning av träd på fastigheten Järnbrott 168:1 i Göteborg kommun. Träden i allén får därmed avverkas utan någon dispens från biotopskyddsbestämmelserna.

Länsstyrelsen har i beslut från 2019-11-20 i dnr 521-28036-2019 lämnat biotopskyddsdispens för flytt av träd. Som kompensationsåtgärd ska de träd som behöver tas ned planteras längs med den föreslagna vägen mellan Järnbrotts prästväg och Antenngatan. Kompensationsåtgärden för träden ska vara utförd senast 2 år efter att genomförandetiden för "Detaljplan för stadsutveckling vid Järnbrottsmotet del 2 inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg" gått ut.

I övrigt anses inte några utpekade naturmiljöer som det hänvisades till i samrådsyttrandet då dessa områden inte är en del av den aktuella detaljplanen.

Kulturmiljö och kulturmiljölagen

Den enda utpekade kulturmiljön som finns inom planområdet är f.d. rundradiostationen. Detaljplanen innebär att skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud införs för rundradiostationen vilket säkerställs genom planbestämmelser. Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet som föreslås till granskningsskedet. Bestämelsen f₆ var placerad vid Prästgårdarna. Det området ingår inte i detaljplanen till granskningsskedet av detaljplanen.

Vattenverksamhet

Bedömning är att det inte krävs bortledning av grundvatten varför en tillståndsansökan anses vara aktuell.

18. Trafikverket

Trafikverket ser positivt på exploatering i kollektivtrafikhöga lägen och anser att planen kan bidra till en låg biltrafikalstring och på sikt bidra till uppfyllande av de transportpolitiska målen. Det finns dock vissa delar som kan behöva förtydligas med avseende på påverkan på och från Västerleden.

Buller

Trafikverket anser att bullerutredningen som utgör underlag för detaljplanen är otillräcklig för att Trafikverket ska kunna bedöma påverkan på anläggningen. I bullerutredningar för statlig väg ska Trafikverkets basprognoser vara styrande. I den bullerutredning som är gjord för planen anges att dagens trafik samt tillskott från kända planer räknas. Trafikverket kan därav inte utläsa om beräkningen är hållbar över tid.

Det har i planförslaget inte redovisats några bullerskyddande åtgärder från påverkan från Trafikverkets väg. Om detta skulle krävas ska dessa i möjligaste mån placeras utanför vägområdet.

Dagvatten

Trafikverket anser att kommunen ska säkerställa att dagvatten hanteras inom planområdet och inte påverkar Västerledens dike på något sätt. Vägdiken är endast till för vägens avvattning och Trafikverket tar inte emot vatten från andra verksamheter. Enligt dagvatten- och skyfallsutredningen som hör till planhandlingarna leder en översvämning vid ett 100-årsregn till en viss påverkan på Västerledens dike. Då en översvämning av Västerleden klassas som en allvarlig störning av transportförsörjningen är Trafikverkets riktlinjer att skyfallsanalysen ska genomföras på ett 200-årsregn med en klimatkoefficient på 1,2 efter exploatering. Trafikverket anser därför att skyfallsutredningen ska uppdateras till ett 200-årsregn enligt ovan. Även en analys av 200-årsregn före exploatering kan presenteras för jämförbarhet. Diket som är planerat vid det område som kallas område D ska förläggas separat från Trafikverkets dike om möjligt.

Risk

Ur riskutredningen som är gällande farligt gods kan inte Trafikverket utläsa huruvida man har räknat med att det kan transporteras farligt gods i Järnbrottsmotet, på påfarter från Dag Hammarskjöldsleden. Då Trafikverket är väghållare för denna vägsträcka och att det räknas som att tillhöra Västerleden anser Trafikverket att det bör förtydligas vilka vägsträckor som ingår i riskutredningen.

Kommentar:

Buller

Kompletterande bullerutredning har tagits fram till detaljplanens granskningsskede. En byggnation i enlighet med det som föreslås illustration samt bullerutredning anses vara tillräcklig för att klara de riktvärde som ska klaras för bostäder, kontor, skola och skolgård. Någon bullerkskyddande åtgärd i anslutning till Trafikverkets väg föreslås ej. Se även svar på länsstyrelsens yttrande ovan gällande buller.

Dagvatten

Kompletterande dag- och skyfallsutredning har tagits fram till detaljplanens granskningsskede. Utredningen konstaterar att planerad förändring inom detaljplan är lämplig ur ett dagvatten- och skyfallsperspektiv och uppfyller kraven i TTÖP förutsatt att föreslagna eller likvärdiga åtgärder genomförs för dagvatten och skyfall.

Risk

Se svaret som Göteborgs stad givit på Länsstyrelsens yttrande angående riskutredningen.

19. Statens geotekniska institut

Enligt plan- och bygglagen ska, vid planläggning, hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Med hänvisning till 2 kap 4-5 § i PBL anser SGI att geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion ska klarläggas i planskedet för hela planområdet för de förhållanden som planen medger.

Planområdet gränsar i nordväst till Radiovägens bank. Direkt väster om gc-tunneln under Radiovägen finns kvartersmark inom aktuellt detaljplaneområde. Enligt SGU:s jordartskarta ligger gc-tunneln i en gränsszon mellan ett område med glacial lera och ett område med berg i dagen eller tuntjorddjup ovan berg. Jordlagrets mäktighet inom området väster om gc-tunneln har inte verifierats i underlaget. SGI anser därför att Radiovägens stabilitetspåverkan på planområdet ska klarläggas i planskedet.

I området kring planområdets västra gräns förekommer berg i dagen. Det finns dock flertalet jordslänter med lutningar brantare än 1:5. Jordlagrens mäktighet har inte verifierats i underlaget. I aktuellt planförslag utgörs området huvudsakligen av kvartersmark. SGI anser att stabiliteten för planområdets västra del ska klarläggas för den bebyggelse som planen medger. Öster om planområdet stiger marknivåerna till ca +11 till +12 i söder samt till ca +14 till +15 i norr. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs höjdpartiet av fyllnadsmassor av okänd sammansättning. Fyllningen underlagras sannolikt av postglacial lös lera. SGI anser att höjdpartiets stabilitetspåverkan på planområdets östra del ska klarläggas i planskedet. SGI noterar att ett område nära Västerleden är planlagt som dagvattenområde. I [2] bedöms stabiliteten för dagvattenområdet vara tillfredsställande

med hänvisning till de förstärkningsarbeten som gjordes 2007 för Västerleden. SGI ställer frågan om det inom planlagt område kommer utföras schaktning som förändrar förhållandena från dem som förstärkningsarbetena avsåg då de utfördes 2007, samt om det kan medföra restriktioner för planen.

Kommentar:

Planområdet har minskat till granskning och den västra delen som var med i detaljplanen i samrådet har utgått. Flertalet av synpunkterna från SGI berör områden som inte är relevanta längre. Nedanstående svar är framtagna av geotekniker på stadsbyggnadskontoret för att bemöta yttrandet i samrådsskedet.

Angående stabiliteten för gc-tunneln så anser geotekniker på Stadsbyggnadskontoret och Fastighetskontoret att den begränsade delen av marken med lera är i stort sett plan och har små lerdjup enligt SGU:s jorrdjupskarta, vägbanken ligger på fastmark/berg vilket medför att den inte verkar pådrivande. Gc-tunneln ligger troligen där den ligger för att man ville minimera sprängningsarbetena när den byggdes. Vid utförda besiktningar kunde inga som helst tecken på markrörelser eller skador upptäckas. Stabiliteten utmed Radiovägen bedöms därmed som tillfredställande för både befintliga och blivande förhållanden.

Det finns inga brantare lerslänter inom det nu föreslagna planområdet. I samband med ansökan om bygglov och startbesked kommer det att krävas in geotekniska handlingar som visar att stabiliteten är tillfredställande för det som planeras att byggas.

Det pågår projektering av en ny utfartsväg från den blivande bussdepån samt om- och nyanläggning av diverse ledningar inom det östra delen av planområdet. I samband med dessa arbeten kommer även stabiliteten förhållandena att utredas för blivande förhållanden. Denna projektering/byggnation ska följa alla dimensioneringsregler och rekommendationer. Därmed bör det kunna anses att stabiliteten för den östra sidan inom en snar framtid kommer vara helt säkerställd. Projekterings PM kan översändas när det är färdigställt.

Det finns inga planer att utföra några schakter inom området.

20. Vattenfall Eldistribution

Vattenfall har inga elanläggningar inom planområdet och har därför inget att erinra.

21. Västtrafik AB

Tillgång till kollektivtrafik och cykelstråk

Då det ligger busshållplatser i anslutning till planområdet finns det goda möjligheter att resa kollektivt till och från område. Det pågår en utredning inom ramen för Koll2035 om Metrobussystem utmed Söder-/Västerleden, i vilken en bytespunkt i området kommer att få ett tydligare förslag på placering. Det är även bra att det finns goda anslutningar med cykelvägar till området. En placering på cykelavstånd till stora befintliga och framtida arbetsplatser ger också bra förutsättningar för ett hållbart resande.

Förändring av Hållplatsplacering

I planbeskrivningen nämns att hållplatsen på Radiovägens södra sida måste flyttas något västerut och det hänvisas till ett trafikförslag som tagits fram i planarbetet. Detta trafikförslag finns inte med bland handlingarna på stadens hemsida vilket medför att vi inte kan svara på hur väl vi anser att trafikförslaget är anpassat för busstrafik.

Kommentar:

För att ge det södra läget av busshållplats Radiovägen full plattformsbredd och att inn-
anför hållplatsen få plats med en gång- och cykelbana av full bredd, förskjuts hållplats-
läget cirka 50 meter västerut längs Radiovägen. Befintligt övergångsställe över Radio-
vägen flyttas i samband med ombyggnation av hållplatsen cirka 4 meter österut för att
undvika att övergångsstället hamnar i bussfickan och för att samtidigt skapa en kortare
passage för fotgängarna. Den gamla bussfickan görs om till angöring/lastplats för sko-
lan.

Till detaljplanens granskningsskede har trafik och -gestaltungs PM har tagits fram av
trafikkontoret, detta biläggs planhandlingarna.

22. Skanova

Skanova AB har tagit del av ovanstående planförslag. Inom området har Skanova ett
flertal anläggningar som kan komma att beröras av planförslaget. Flera av de befintliga
anläggningarna är av betydande karaktär som försörjer viktig infrastruktur. Särskild
hänsyn bör därför tas till dessa anläggningar i det fortsatta planarbetet. Eventuella un-
danflyttningar av befintliga anläggningar skall meddelas i god tid i förväg.

Kommentar:

Noteras.

Sakägare

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn har
inte skrivits ut, utan skrivs som "fastighetsägare" för att möjliggöra att utlåtandet publi-
ceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttran-
dena finns på Stadsbyggnadskontoret.

23. Bostadsrättsföreningen Prästängen

Förslaget anses ej vara anpassade byggnadsutformningar till närliggande
byggnadsstruktur. Utdragen byggperiod: 2021, 3.e kvartalet – i fem år med återstående
plan på område "D", nordvästra delen. Samråd sker över detaljplan som kommer att
innefatta utbyggnad till annan byggherre under senare skede genom detaljplan del 3!

Att undvika byggtransporter genom bostadsområde BRF Prästängen 1:
Rekommenderad byggtransportväg till planområdet syd garage Järnbrott 758:623 med
provisorisk byggväg inom planområdet "D". Tillkommande byggnader på kv. Järnbrott
166:2 är skymmande för sol och ljus och medför insyn till kv. Järnbrott 167:1!
Stor trafikökning genom våra fastigheter Järnbrott 167:1 och 758:623 medför
olägenheter och trafiksäkerhetsincidenter.
Ej skapade boendeparkeringar inom kv. Järnbrott 166:2 med 240 fordon till att börja
med?

Rekommendation:

Att bygga ut gatuanslutning mot Antenngatans förlängning och rondellen Antenngatan /
Radiovägen upp till Järnbrotts Prästväg enligt planförslag "DP 2" till område "D", –
nordvästra delen, för att undvika trafik genom befintligt bostadsområde, Järnbrott 167:1

och 758:623. Är det helt omöjligt att del av kv. Järnbrott 166:2 delvis får gatuanslutning mot Frölunda Kyrkväg?

Ej 4 våningshus framför befintligt boende på kvarteret Järnbrott 167:1. Förslag är 2 våningshus närmast Järnbrott 167:1. Anpassade byggnadsstrukturer med takvinklar och utsprång likt befintlig bebyggelse i berörda kvarter Järnbrott 166:2 och 167:1.

Kommentar:

En ny gatuanslutning föreslås i Antenngatans förlängning för att fördela ut trafiken till området och minska trafikbelastningen på Järnbrotts prästväg med anledning av den föreslagna exploateringen.

Fastigheten 166:2 ingår inte inom planområdet i granskningsskedet av detaljplanen.

Höjderna i anslutning till kvarteret Järnbrott 167:1 anses vara anpassade. Utifrån de till detaljplanen tillhörande sol- och dagsljusstudier bedöms påverkan från den föreslagna exploateringen sol- och dagsljusförhållandena för befintliga bostäder som rimlig.

24. Västra Frölunda hembygdsförening

I princip anser vi att detaljplanen inte ska medge någon som helst möjlighet till nybyggnation, i synnerhet inte längs Toftaåsens östra sida, men vi har en viss förståelse för den rådande situationen avseende kommunens intentioner med att bygga fler bostäder i området. Området närmast Toftaåsens östra sida är ur flera perspektiv ett mycket viktigt markområde för ett intakt bevarande för framtida generationer, inte minst ur ett kulturhistoriskt perspektiv, vilket också klart och tydligt framgår av "Kulturmiljöunderlag: Järnbrott och Frölunda Torg DEL 1: Samlad bedömning och slutsatser". Därför är det olyckligt att man i förslaget för detaljplanen, helt går emot det som framgår i Kulturmiljöunderlaget, nämligen att utveckla staden med hänsyn till de kulturhistoriska kvaliteterna handlar om att värna och bygga vidare på de särdrag och egenskaper som redan finns och att man använder den befintliga miljön som en inspirationskälla. Det handlar både om att värna de befintliga kvaliteterna, men också om att t ex utforma nytillskott så att de inte bryter befintliga strukturer/karaktärer.

Vi i VHF anser å det bestämdaste att det absolut viktigaste i sammanhanget är att bevara den säregna, kulturhistoriska, miljön "prästgårdarna- kyrkan" längs Toftaåsens östra sida. Detaljplaneförslaget medger byggnation mellan kyrkan och den yngre prästgården samt mellan de båda kulturhistoriskt viktiga prästgårdarna. Byggnationen mellan kyrkan och den yngre prästgården gör inte, enligt vår mening, ett lika allvarligt intrång, som byggnationen mellan prästgårdarna, då församlingshemmets exteriöra utformande redan negativt påverkat den kulturhistoriskt intressanta miljön. Vad som däremot helt skulle förstöra bevarandet av den miljön är, byggnation i området mellan de båda prästgårdarna. Därför anser vi att hela området mellan prästgårdarna, i detaljplanen, ska anges som "prickad mark" d.v.s. att nybyggnation inte är möjlig.

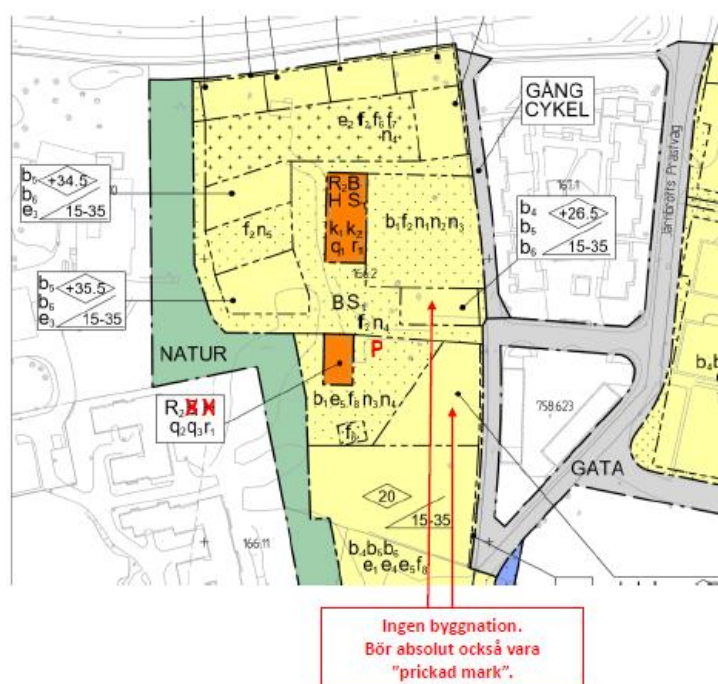
Vidare anser vi att detaljplanen är alltför otydlig, gällande nybyggnation i området söder om den gamla prästgården. Som den nu är utformad medger den i princip valfri placering av nya fastigheter. Vi skulle välkomna en mer detaljerad planbeskrivning över detta område.

Vi vill i sammanhanget påpeka att det i dag befintliga "garaget", söder om den gamla prästgården, är en byggnad som är viktig för vår verksamhet. Det är det enda utrymme

vi har för att förvara skrymmande kulturhistoriskt viktiga föremål, så som vagnar, jordbruks-maskiner etc. I detaljplaneförslaget är angivet att den gamla prästgården, i framtiden ska kunna användas för bl.a. bostad och detaljhandel. Samtidigt framgår det i den framtagna byggnadshistoriska utredningen att- ”Gamla prästgården är mycket känslig för förändringar, såväl interiört som exteriört. Form, volym, material och detaljer är viktiga att bevara i sin helhet. Få senare ändringar har gjorts, och även flera av dessa har ett kulturhistoriskt värde (se värdebärare). Rumsindelning, snickerier och fast inredning, material och ytskikt bör bevaras interiört”. Om man ska följa den byggnadshistoriska utredningen, vilket vi anser att man ska, kan inte fastigheten i framtiden användas som vare sig bostad eller detaljhandel utan större interiöra ingrepp. Därför anser vi att dessa framtida möjligheter till bostad/detaljhandel tas bort i detaljplanen.

I vår verksamhet är det viktigt att ha möjlighet att parkera fordon invid den gamla prästgården i samband med lastning/lossning av material samt besök vid våra arrangemang. Sådana möjligheter har vi idag, med enligt den föreslagna detaljplanen har det ansetts att marken inte får användas till parkering. Vi anser att det åtminstone planeras in tre stycken parkerings-platser i den gamla prästgårdens direkta närhet. Förslagsvis två handikapps platser och en plats för VHF:s verksamhet.

Det är viktigt att man under byggtiden på bästa sätt skyddar prästgårdarna från skador som t.ex. sättningar. Det är även viktigt att det måste finnas möjligheter för oss att ha verksamhet i den gamla prästgården samt ha möjlighet att komma åt vårt arkiv (beläget i nya prästgårdens källare) under byggtiden. Slutligen önskar vi att den nya bebyggelsen utformas på ett sätt som gör att den exteriört harmoniserar med den befintliga kulturmiljön. Våra viktigaste synpunkter sammanfattas på följande utdrag ur plankartan.



25. Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen i Göteborg ser det som positivt att området kring den befintliga skolan och kontoren utvecklas, till en mer stadsmässig gata och till att planen bidrar till fler bostäder. Däremot anser föreningen att det är mycket problematiskt och vill avråda till exploatering väster om gång- och cykelbanan i den västra delen av planområdet. Detta område kan innehålla någon friliggande publik byggnad såsom förslag om skolbyggnad, som anpassas väl efter naturvärdena och kulturvärdena, men ingen bostadsbebyggelse. Denna naturmiljö och känsliga kulturmiljö bör på sikt istället utvecklas och förstärkas som naturmiljö, park, skog, skolmiljö och grönt stråk. Där det tillskapas värden för biologisk mångfald, rekreation och samhällsvinster såsom dagvattenhantering. Den västra delen av fastigheten är en viktig del av en större grönt samband samt har stora kulturvärden genom sin natur. Området har också flera skyddsvärda träd som inte på något sätt bör gå förlorade genom exploatering.

Några av de viktigaste synpunkterna från föreningen:

- Ta bort samtlig exploatering med bostäder och lokaler väster om gång- och cykelbanan
- Gör en ekosystemtjänstanalys och inför grönytefaktor för området
- Förtydliga och beskriv det gröna stråket tydligare
- Arbeta tydligare med grön mobilitet

Bra med förtätning i östra delen av planområdet - Stadsmässighet

Det är positivt med en förtätning på redan ianspråktagen mark i den östra delen av planen. Det skapar en mer blandad bebyggelse, fler bostäder och ett mer stadsmässigt stråk längs med Radiovägen. Viktigt att kraven på lokaler eller möjligheten till framtida lokaler längs med Radiovägen behålls i planen och säkerställs i genomförandet. Torget bör ges en väl utformad gestaltning som känns mänsklig i skalan och att ett bra mikroklimat säkerställs.

Öppet dagvatten

Bra att man ställer höga krav på hantering av dagvatten inom fastigheterna i planbeskrivningen. Ett öppet dagvattensystem i området kan förstärka och skapa en mer trivsamt miljö. För att säkerställa en grön stadsbild, som bättre hanterar dagvatten samt ett varmare och torrare klimat, hade det varit bra om grönytefaktor föreskrivs i planen.

- Inför grönytefaktor i planen

Risker vid exploatering på åsen i ädellövskogen

Föreningen ser kritiskt på förslaget att bygga väster om gång- och cykelbanan. Eventuellt att man kan bibehålla möjligheten till en skolbyggnad med en skolmiljö där karaktären av naturmark bibehålls. Det finns många risker med att bebygga här. Dels kommer många skyddsvärda träd sågas ner för byggnation, grundläggning och byggkranar dels kommer det uppstå ett behov av att såga ner samtliga riskträd (äldre träd, död ved m.m.) vid bostadsmiljöerna. På detta sätt går biologisk mångfald förlorad. Där finns åtta utpekade skyddsvärda träd som beskrivs såsom att "De skyddsvärda träd som har identifierats utmed åsen bör i så stor utsträckning som möjligt skyddas vid kommande exploatering"

Men det är mycket tydligt i illustrationerna att antingen står byggnaderna på träden eller i direkt anslutning till träden. Skyddsvärda träden kommer inte klara att bevaras enligt illustrationerna, syns på sida 7 och 43. Även att kronan på illustrationerna är så små ger en felaktig bild, mer rättvis bild hade varit att ge trädens krona de riktiga dimensionen så hade det blivit tydligt att de inte klarar sig.

- Illustrera rätt dimensioner på de skyddsvärda trädens trädkronor i illustrationerna
- Ta bort samtlig exploatering med bostäder och lokaler väster om gång- och cykelbanan

Grönstråkets kvaliteter mellan Välen och Ruddalen byggs bort

Grönstråket mellan Välen och Ruddalen har möjlighet att förstärkas som ett grönt samband för både människor och djur. Men med detta förslag kommer den möjligheten försvinna, då bostadsgårdar och svår terräng kommer försvåra rörelsen för både människor och djur. Den naturmark som reserveras för naturmark är inte tillräcklig.

- Förtydliga grönstråket med en mer utzoomad karta, som visar både Välen och Ruddalen samt detaljplanens utbredning.
- Förtydliga i planbeskrivningen hur grönstråkets kvaliteter kan bibehållas med en sådan smal remsa som föreslås. Finns det t.ex. möjlighet för en stig här när det är så kuperat?

Rödlistade arter

Längs åsen och i dess omgivning har enligt Artdatabasportalen fynd hittats av de rödlistade arterna duvhök (NT), Tornseglare (VU) Spillkråka (NT), Gröngöling (NT), Stare (VU), Sånglärka (NT), Gråtrut (VU), Kungsfågel (VU) och Pilgrimsfalk (NT) mellan 2015-2020. Dessa arter påvisar naturvärdet.

Översiktsplanen

I planbeskrivningen beskrivs det som att planen följer gällande översiktsplan. Men i översiktsplanen står det följande för området "komplettera och blanda, utveckla stadsdelens kvaliteter, bygg i första hand på ianspråktagen mark, bygg...". I väster bygger planen på naturmark och planen följer inte översiktsplanen, detta bör justeras i planbeskrivningen.

Ekosystemtjänstanalys - Mätbara värden går förlorade med exploateringen

Naturskyddsföreningen anser att staden förbiser värdet av ekosystemtjänster (förutom en kort mening på s 16, planbeskrivningen) och att Stadsbyggnadskontoret bör genomföra en ekosystemtjänstanalys för området. Detta används t.ex. i Sege Park, Malmö. Ekosystemen säkerställs sedan genom att undvika byggnation vid de mest värdefulla områdena och genom att ställa krav på grönytefaktor, något som kan införas även här. För resonemanget under "övervägande och konsekvenser" att "genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan" måste också bevisas och inte bara skrivas så svepande. Detta kan förtydligas och bevisas genom en ekosystemtjänstanalys som visar nuläget och ett scenario med förslaget.

- Gör en ekosystemtjänstanalys - för att mäta miljöpåverkan
- Anpassa byggnation utefter resultatet från ekosystemtjänstanalysen

Kontakten med jordbruket och den lantliga karaktären går förlorad - Naturkänsla

Kontakten med historien på platsen och dess jordbruk med den lantliga karaktären går förlorad med exploateringen i den västra delen av planen. Området skapar idag en naturpedagogik som har ett värde för de boende i området, att ha möjlighet att se spåren av jordbrukssamhället för att bibehålla en koppling till jordbruket och matproduktionen. Det ger en naturkänsla. Förslagsvis utvecklas åsen och skogsbrynet istället som gårdsmiljöer med odling med fokus på barn och förskola. Delar hade kunnat användas som betesmarker.

Ädellövskogen som kulturvärde - Ger en framtida parkmiljö

Exploateringen kring åsen i väster tar helt bort den gamla kulturmiljön. På flera ställen beskrivs betydelsen av träden och skogen längs med åsen ur ett kulturvärde.

“De skogsklädda höjddpartierna och prästgårdens trädgårdar är av avgörande betydelse för områdets lantliga karaktär och upplevelsen av miljön som en tidigare jordbruksbygd.” (Planbeskrivningen, s 32) “Platsen präglas av en lantlig karaktär som till stor del kommer till uttryck genom de omgivande grönytorna av skiftande karaktär. Bostadshusen placering och inbördes relationer och avstånd, samt hur de ligger orienterade med ryggen mot den skogsklädda åsen är karakteristiskt. Mot den gamla landsvägen finns trädgårdar med planteringar och fruktträd som tillåter långa utblickar utöver de tillhörande jordbruksmarkerna.” (Planbeskrivning, s 27)

“Idag utgör miljön kring Tofta Nordgård och kyrkan den enda större sammanhängande kulturmiljön som återspeglar den äldre historien och tiden då Västra Frölunda var en jordbruksbygd med stora åkrar och byar utmed landsvägarna. Detta ger miljön en särställning ur kulturmiljösynpunkt då det här fortfarande är möjligt att läsa miljön som en rest av det före detta jordbruks- och sockensamhället.” (Planbeskrivning, s 32-33)

“Terrängen mot väst är kuperad med Toftaåsens sluttning. I området finns naturlig grönska i form av Järnbrottsskogen och den skogsklädda Toftaåsen. På kyrktomten och i bergskammen finns flera uppvuxna och äldre träd. Här ansluter den äldre prästgårdsmiljön, med en större trädgård med flera äldre träd vid den yngre manbyggnaden och en mindre trädgård till den äldre mangårdsbyggnaden. Tillsammans med den skogsklädda bergskammen ger de ett lummigt och lantligt uttryck åt miljön. Trädgården kring den yngre mangårdsbyggnaden är likaså en central del i den fd prästbostadens ståndsmässighet. Även söder om prästgården är den tidigare lantliga prägel delvis bevarad med en obebyggd bergssluttning och en mindre villa från 1940-talet med tillhörande trädgård. Här ansluter även ett mindre odlingslottsområde.

Den skogsklädda bergskammen och trädgårdarna låter oss läsa miljön som en rest av en tidigare lantlig idyll. Denna karaktär har delvis blivit störd under senare tid genom bl a uppförandet av ett modernt bostadsområde uppe på Toftaåsen, invid kyrkan, som nu skymtar fram och förtar något av den äldre karaktären. Likaså har modern bebyggelse från 1990-talet trängt sig på den äldre miljön från öst.” (Kulturmiljöunderlag, del 1 och 2, s 32)

Det blir tydligt att den skogsklädda åsen har stor betydelse för kulturvärdena och således bör bevaras som naturmark och inte exploateras.

Grön mobilitet

Det står väldigt lite om mobilitet, parkeringstal och hur man ska säkerställa att de boende, barnen i skolorna och de verksamma kommer ha tillgång till smart och hållbart resande. Från bostäderna längst söderut är avståndet till närmaste nuvarande busshållplats över 400 meter. Riktvärdet för att man ska använda kollektivtrafik är att avstånden från bostad till hållplats är minst 300 meter. Längre avstånd än 300 meter kan leda till ett ökat ohållbart resande med bil.

- Föreslå låga parkeringstal för området.
- Ett logistikhub för området, där varor kan lastas om.
- Föreslå och ställ krav på smarta gröna mobilitetsåtgärder.

MKB - Betydande miljöpåverkan

- Önskar att en MKB genomförs för området.

Återbruk

Naturskyddsföreningen i Göteborg vill påpeka och uppmärksamma klimatpåverkan av att riva och bygga nytt, speciellt då många av de husen som rivs inte är så gamla. Föreningen saknar detta resonemang i planbeskrivningen. Ett hus tar en stor mängd resurser i anspråk och påverkar miljön vid såväl framställande av råvaror och byggvaror, transporter och uppförandet av själva byggnaden. Men också när huset rivs i form av stora resurser vid demolering, tunga transporter, saneringsarbeten, hantering av farliga avfall, återvinning och deponi i landskapet.

- Se ett resonemang kring rivning med hänsyn till klimatpåverkan i planbeskrivningen.
- Beskriv i planbeskrivningen att det är önskvärt att om ej byggnad bevaras att byggmaterial och byggelement till stor del återbrukas på plats eller på annan plats.

Kommentar:

Den västra delen av planområdet där de höga naturvärdena fanns utpekade i samråds-skedet ingår inte i den aktuella detaljplanen till granskningsskedet. Stadsbyggnadskontoret gör fortsatt bedömningen att någon MKB inte krävs för detaljplanen, denna bedömning delas även av Länsstyrelsen. Med tanke på att planområdet minskat och att de naturvärden som fanns utpekade inte längre ingår i planen styrks bedömningen att MKB inte anses krävas.

Planen bedöms vara i linje med den gällande översiktsplanen.

Området har ett lågt parkeringstal i enlighet med *”Riktlinjer för mobilitet- och parkering i Göteborgs Stad”* vilket innebär att en ökning av biltrafik med tillhörande vibrationer kan begränsas. En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram till detaljplanen där det ges förslag på mobilitetsåtgärder som innebär en minskning av antal parkeringsplatser.

26. Fastighetsägare, Sändaregatan 6A

Ökad trafik

Vi tror att byggandet av bostäder/kontor/verksamheter och förlängningen av Antenngatan kommer att öka trafiken runt rondellen Radiovägen/Antenngatan (och på själva Radiovägen och Antenngatan). Således kommer trafik, buller och vibrationer att öka vid vår fastighet, som ligger nästan precis vid rondellen.

Vi, och flera andra hundägare i området, går flera gånger om dagen i området vid den lilla kullen/bergsknallen precis öster om planområdet. Det är svårt att gå upp på själva kullen, men det är trevligt att gå runt den (cykel-/gångbana), och ner runt kolonilotterna. Om Antenngatan förlängs, och denna förlängning kommer att bli så trafikerad med boende och besökare/dyl till skola, förskola, äldreboende m m som vi tror, så kommer det att bli en sämre närmiljö för de redan boende i området.

Vi motsätter oss att Antenngatan förlängs.

Parkeringsplatserna längst till öster i detaljplanen.

På samma sätt tror vi att tillgängligheten av parkeringsplatser kommer att öka trafiken runt rondellen Radiovägen/Antenngatan. Vi motsätter oss att parkeringsplatser byggs i den östra delen av området.

Höjden på husen i nordöstra delen av området.

Vi tror att så höga hus (5-6 våningar och 5-7 våningar) kommer att påverka närmiljön negativt. Vi känner att det finns en risk att hela området kommer att kännas mer ”instängt”, istället för öppet och luftigt. Vi hyser också viss oro för insyn i vår trädgård. Vi motsätter oss att dessa hus byggs så höga, utan önskar en maxhöjd på 3 våningar.

Kommentar:

Ökad trafik och parkering

Se stadens inledande kommentarer angående planförslagets påverkan på trafiken i när-området.

Parkering

Den östra delen av planområdet anses av stadsbyggnadskontoret som lämplig för bostäder. Enligt mobilitets- och parkeringsutredningen föreslås därför mycket begränsat antal parkeringsplatser i anslutning till studentboendet.

Trafikanalysen visar att belastningen på den föreslagna rondellen med anledning av den exploatering som föreslås är acceptabel.

Höjd på byggnader

Se stadens inledande kommentarer angående höjd på byggnader.

27. Fastighetsägare, Radiomastgatan 26

Trafikutredningen är inte färdig, hur ska vi under samrådet kunna ta ställning till hur ni planerar att lösa den ökade trafik som den här byggnationen kommer att innebära? Jag tycker att det är mycket märkligt att ni även här, liksom i detaljplan 1 för bussdepån där påfarten mot Radiomotet inte är löst trots att ärendet nu är ute på granskning, går vidare i arbetet trots att viktiga delar inte är färdiga att presenteras. Vi som bor här ser dagligen att Radiovägen redan i dag är tungt belastad, både vardagar och helger. Många av skolans 650 elever korsar dagligen gatan på väg till eller från skolan, och det är därför (en måttligt respekterad) 30-sträcka en bit. De nya bostäderna i området kommer att öka trafiken, både under byggtid och när våra nya grannar flyttat in. Nu har jag ingen möjlighet att tycka till om detta, eftersom ni inte presenterar trafikutredningen i samband med samrådet.

Jag tycker att den planerade höjden på husen är väl tilltagen. Jag har full förståelse för behovet att bygga högt, både för att staden behöver bostäder och för att finansiera byggnationen, men det är också viktigt att bygga så att den nya byggnationen stämmer väl ihop med den nuvarande. Området är småskaligt med 2-3-våningshus med närhet till natur åt alla håll. Åttavåningshus skulle kraftigt förändra områdets karaktär, och inte åt det bättre. Här hoppas jag att ni tänker om och nöjer er med att lägga på 1-2 våningar på befintlig nivå, och alltså begränsar nybyggnationen till 4-5 våningar.

Kommentar:

Trafik

Se inledande stadens inledande kommentarer angående påverkan på trafik.

Höjd på byggnader

Se stadens inledande kommentarer angående höjd på byggnader.

28. Fastighetsägare, Radiomastgatan 26

Redan i dag är Radiovägen tungt belastad. Många av de över 600 eleverna på F-9-skolan Ebba Petterssons privatskola passerar dagligen vägen på väg till och från skolan. Vi som bor längs vägen känner att husen skakar när tunga fordon passerar. Med många nya bostäder, och dessutom en planerad bussdepå i området, är jag starkt bekymrad över den framtida trafiksituationen. Ändå saknar nuvarande detaljplan en helhetslösning för trafiken som går att ta ställning till. Det är klart bekymmersamt, och gör det mycket svårare för oss grannar att förstå vad planen kommer att innebära för oss.

Jag önskar en höjdbegränsning på de nya bostadshusen till fyra eller fem våningar. Då smälter de bättre in i det nuvarande området, som är småskaligt bebyggt nära naturen. Åttavåningshus skulle kraftigt bryta av mot områdets karaktär av "småstad".

Den gamla prästgården är ett kulturhistoriskt smycke, och en länk tillbaka till områdets historia. Dit räknar jag även dess trädgård, och sluttningen upp mot Frölunda kyrka. Det vore verkligen tragiskt att dränka den kulturmiljön i flervåningshus och en polerad park. Bevarahela trädgården i stället, låt den prägla området i övrigt.

Kommentar:

Trafik

Se inledande stadens inledande kommentarer angående påverkan på trafik.

Kulturmiljö

Någon negativ påverkan på kulturmiljön vid den gamla prästgården bedöms inte längre ske. Den kulturmiljö som finns inom planområdet bevaras.

29. Fastighetsägare Radiomastgatan 8

Då det redan idag skakar i vårt hus när bussar i linjetrafik och annan tyngre trafik kör förbi på Radiovägen tycker inte jag att man medvetet ska öka trafiken på vägen. Vägen är hårt trafikerad och det är ofta köer mot Frölunda torg. Jag har barn som går på Ebba Petterssons grundskola och med tanke på att barnkonventionen, från 1/1 2020, har blivit lag kan jag inte se att det är alla barns bästa att dels utöka trafiken runt deras skola men även lägga en bussdepå bredvid skolan som kommer öka på buller men även avgaser och otryggheten.

Kommentar:

Se stadens inledande kommentarer angående påverkan på vibrationer och angående trafiksäkerhet för barn.

30. Fastighetsägare, Radiomastgatan 9

En del av planen som jag undrar mycket över är att inte trafikutredningen är klar ännu. Ändå väljer ni att gå vidare i arbetet trots att ärendet med påfarten mot Radiomotet, i detaljplan 1 bussdepån, inte är löst ännu utan fortfarande är ute på granskning. Hur tänker ni att vi ska kunna ta ställning till hur ni planerar att lösa den ökade trafik som den här byggnationen kommer att innebära?

Vi som bor här i Järnbrott, alldeles intill Radiovägen ser dagligen att den redan nu är tungt belastad, både vardagar och helger. Varje eftermiddag ringlar sig kön från bron över Västerleden via rondellen och upp för backen mot Frölunda kyrka. Stundtals står den still. Många av de 650 eleverna på Ebba Petterssons privatskola, där ibland mina egna döttrar, korsar dagligen Radiovägen till och från skolan och även om det är en 30-sträcka utanför skolan är hastigheten inte särskilt respekterad av vare sig bussförarna eller "vanliga" bilister.

Byggandet av de nya bostäderna, skolan och äldreboendet kommer generera otroligt mycket mer trafik under en lång period, både under byggandet och även sen när byggandet är klart och våra nya grannar flyttat in, därför måste jag starkt protestera mot detta!!

Här uppmanar Göteborgs Stad oss föräldrar via olika projekt att inte köra våra barn till skolan utan de ska gärna cykla eller gå, då ska inte ni öka trafikmängden och skapa en farlig miljö för våra barn, det rimmar mycket illa med Göteborgs Stads uppmaning!! Trots att trafikutredningen inte presenteras i samband med samrådet så måste jag reagera på detta.

Jag måste också reagera på att ni tänker bygga så höga hus, 8 våningar!! Att bygga så höga hus kommer förändra karaktären på hela vårt område och inte till det bättre!! Jag fattar behovet av att bygga högt då bostäder behövs men det är också mycket viktigt att den nya byggnationen stämmer väl ihop med det befintliga området som idag består av 2-3 våningshus med närheten till naturen åt alla håll. Jag hoppas ni tänker om och begränsar nybyggnationen till max 5 våningar vilket jag anser vara fullt tillräckligt.

Till sist undrar jag hur ni tänker hantera kulturmiljön runt Frölunda Prästgård? Vad gör ni för att säkerställa att slutprodukten blir lika bra som ambitionen var från början med den fina bilden från Lerum?

Kommentar:

Trafik

Se inledande stadens inledande kommentarer angående påverkan på trafik.

Kulturmiljö

Någon negativ påverkan på kulturmiljön vid den gamla prästgården bedöms inte längre ske. Den kulturmiljö som finns inom planområdet bevaras.

31. Fastighetsägare, Radiomastgatan 36

Vi känner en stark oro för den tilltänkta bussdepåns placering i allmänhet och anslutningen till Radiovägen, via den i planhandlingen kallade "förlängningen av Antenngatan" i synnerhet. Att man dessutom beslutat att dela upp projektet i tre planområden, där Radiovägens framtida utformning avhandlas först i delplan 3, är mycket beklagligt eftersom denna del är en ödesfråga för oss i området.

Vi upplever att de många invändningarna mot planeringen som vi boende formulerat och framfört inte tagits i beaktande, man kunde tex inte under samrådet för etapp 2 förklara för några ändringar som gjorts av plan 1 efter alla klagomål mer än att på platsen för depån endast får byggas byggnader av industriellt syfte.

Vi bor precis bredvid Radiovägen, i ett radhus från 50-talet, med två små barn och med en liten trädgård i söderläge där vi gillar att vistas när vädret tillåter. När tung trafik (läs bussar och lastbilar) motorbromsar nedför backen från kyrkan eller lägger i en lättare växel för att orka uppför backen är ljudet ibland öronbedövande. Den tunga trafiken skapar även kraftiga vibrationer i marken som känns såväl utomhus som att hela huset skakar.

Vi är säkra på att 120 bussar som skall in och ut från depån under dygnet kommer, oavsett vad Trafikkontoret säger, att påverka och försämma situationen på en redan påfrestad väg. I bullerutredningen från ÅF framtagen 2018 framgår det av sammanställningen att:

Då mätningar visar att risken är stor för störande vibrationer inom området så rekommenderas att planbestämmelse utformas för att säkerställa att framtida byggnation inte får för höga vibrationer. För att undvika höga vibrationsnivåer kan åtgärder utföras både på

Rapporten säger dock inget om nuvarande byggnation, alltså våra hus, och mätningen skedde utanför de radhus som har betydligt längre avstånd till Radiovägen. Dessutom konstateras i en annan rapport att man överskrider riktvärdet för maximala ljudnivåer nattetid. Vi har tagit upp detta vid ett flertal tillfällen, vid samrådet för etapp 1, i synpunkter lämnade till Stadsbyggnadskontoret rörande etapp 1 och i samrådet för etapp 2 men utan gehör. Utöver buller och därav utlösta markvibrationer är vi mycket oroad över trafiksäkerheten på Radiovägen om man går vidare med nuvarande plan. Vi är oroliga för den ökade tunga trafiken och risken för att våra barns väg till skolan blir än mer osäker än idag; ett övergångsställe över Radiovägen där barnen rör sig snabbt mellan skola och busshållplats/bostadsområdet med en hastighetsbegränsning till 30 km/h som ingen ens i dagsläget respekterar.

Hur barnen påverkas negativt av en osäker trafiksituation och av buller och markvibrationer är saker som man måste beakta mer noggrant i planeringen av en ny bussdepå, vi vill inte ha ökad trafik på Radiovägen och alternativa in- och utfartsalternativ till depån bör väljas. Vi vädjar nu till er politiker att ta dessa risker och våra farhågor på allvar. Ett hus som rasar eller ett barn som blir påkört på väg till skolan är förhoppningsvis inte ett pris man vill betala för en ny bussdepå.

Kommentar:

Se stadens inledande kommentarer angående påverkan på buller, vibrationer och angående trafiksäkerhet för barn.

32. Fastighetsägare, Sändaregatan 5

Trafikutredningen är inte färdig, hur ska vi under samrådet kunna ta ställning till hur ni planerar att lösa den ökade trafik som den här byggnationen kommer att innebära? Vi tycker att det är mycket märkligt att ni även här, liksom i detaljplan 1 för bussdepån där påfarten mot Radiomotet inte är löst trots att ärendet nu är ute på granskning, går vidare i arbetet trots att viktiga delar inte är färdiga att presenteras.

Vi som bor här ser dagligen att Radiovägen redan i dag är tungt belastad, både vardagar och helger. Många av skolans 650 elever korsar dagligen gatan på väg till eller från skolan, och det är därför (en måttligt respekterad) 30-sträcka en bit. De nya bostäderna i området kommer att öka trafiken, både under byggtid och när våra nya grannar flyttat in. Nu går det inte att tycka till om detta, eftersom ni inte presenterar trafikutredningen i samband med samrådet. Planen borde vara klar innan den går ut på samråd. Därför anser vi att planen ska dras tillbaka tills dess utredningarna är klara.

Vi tycker att den planerade höjden på husen är för höga. Vi tycker att det är viktigt att bygga så att den nya byggnationen stämmer väl ihop med den nuvarande. Området är småskaligt med 2-3-våningshus med närhet till natur åt alla håll. Åttavåningshus skulle kraftigt förändra områdets karaktär, och inte åt det bättre. Här hoppas vi att ni tänker om och nöjer er med att lägga på 1-2 våningar på befintlig nivå, och alltså begränsar nybyggnationen till 4-5 våningar. Det skulle även innebära att kyrkan som är ett viktigt landmärke fortfarande kommer synas.

Vi är även mycket orolig för kulturmiljön runt prästgården och kyrkan med tanke på den

stora byggvolymen. Vi anser att bygghöjden ska sänkas och att prästgården ska få mer utrymme. Det står även att det finns 8 viktiga träd i området som ska bevaras. Men om de är utvägen för husen så får de tas ned. Detta känns som ett mycket luddigt och otydligt skydd.

Kommentar:

Trafik

Se inledande stadens inledande kommentarer angående påverkan på trafik.

Höjd på byggnader

Se stadens inledande kommentarer angående höjd på byggnader.

Kulturmiljö

Någon negativ påverkan på kulturmiljön vid den gamla prästgården bedöms inte längre ske. Den kulturmiljö som finns inom planområdet bevaras och säkras genom planbestämmelse.

33. Fastighetsägare Sändaregatan 27

Vi bor på den lilla gatan Sändaregatan som ligger längs med Radiovägen och Antenngatan. Vi vill att man hittar en bättre plats för att bygga nya bostadshus, affärer och äldreboende. Järnbrott är ett område med radhus och villor mest, det är många barn som rör sig nära trafiken när de går till skolan. Vi gillar att kunna gå fem minuter till grönområde, vid telemasterna. Trafiken kommer att öka avsevärt på Radiovägen om man bygger bostadshus, affärer och äldreboende i området. Vi och många med oss vill att man tänker om och hittar annan placering för nya bostadshus, affärer och äldreboende mm.

Kommentar:

Se stadens inledande kommentarer angående exploaterings omfattning.

34. Fastighetsägare, Järnbrotts Prästväg 1A

Yttrandet är ett handskrivet brev och nedanstående sammanfattning är en tolkning av det inkomna yttrandet.

Trots att det i samrådshandlingarna på flera ställen framgår att Prästgårdarna är kulturarv som ska bevaras och vårdas, ska nu den vackra vyn mot Prästgårdarna och trädgården skövlas när ett stor 4-vånings lamellhus och ska byggas mellan/framför Prästgårdarna i södra änden av trädgården. Detta höga hus som finns på ritningar passar ej i omgivningen. Samma gäller husen längst upp i trädgården som skymmer sikten mot Prästgårdarna och trädgården från Radiovägen. Ej heller husen som ska läggas mellan xxx och Prästgården(alltså i backen mellan församlingshemmet och Stora Prästgården) passar i miljön. Det finns ju plats att bygga längre ner mot Söderleden på den mark som tidigare var odlingslotter-

Det stora hus som nu planeras i södra delen av Prästgårdsträdgården kommer hel att skymma vår fina utsikt mot Lilla Prästgården och natur och trädgård. Att bara sen en stor husgavel är inget nöje. Dessutom kommer byggnader att skugga Brf Prästängens altaner, balkonger och trädgårdar.

Kommentar:

Någon negativ påverkan på kulturmiljön vid den gamla prästgården bedöms inte längre ske. Den kulturmiljö som finns inom planområdet bevaras

35. Fastighetsägare Järnbrotts Prästväg 7 D

Jag är boende i Järnbrott och några delar av planen avseende byggnation av bostäder undrar jag över: Trafikutredningen är inte färdig, hur ska vi under samrådet kunna ta ställning till hur ni planerar att lösa den ökade trafik som den här byggnationen kommer att innebära? Jag tycker att det är mycket märkligt att ni även här, liksom i detaljplan 1 för bussdepån där påfarten mot Radiomotet inte är löst trots att ärendet nu är ute på granskning, går vidare i arbetet trots att viktiga delar inte är färdiga att presenteras.

Vi som bor här ser dagligen att Radiovägen redan i dag är tungt belastad, både vardagar och helger. Många av skolans 650 elever korsar dagligen gatan på väg till eller från skolan, och det är därför (en måttligt respekterad) 30-sträcka en bit. De nya bostäderna i området kommer att öka trafiken, både under byggtid och när våra nya grannar flyttat in. Nu har jag ingen möjlighet att tycka till om detta, eftersom ni inte presenterar trafikutredningen i samband med samrådet. Jag tycker att den planerade höjden på husen är väl tilltagen. Jag har full förståelse för behovet att bygga högt, både för att staden behöver bostäder och för att finansiera byggnationen, men det är också viktigt att bygga så att den nya byggnationen stämmer väl ihop med den nuvarande. Området är småskaligt med 2-3-våningshus med närhet till natur åt alla håll. Åttavåningshus skulle kraftigt förändra områdets karaktär, och inte åt det bättre. Här hoppas jag att ni tänker om och nöjer er med att lägga på 1-2 våningar på befintlig nivå, och alltså begränsar nybyggnationen till 4-5 våningar.

Kommentar:**Trafik**

Se inledande stadens inledande kommentarer angående påverkan på trafik.

Höjd på byggnader

Se stadens inledande kommentarer angående höjd på byggnader.

36. Fastighetsägare, Järnbrott 758:414 och 758:410**Allmänt intresse**

Att bussdepåer etableras i så nära anslutning till bussarnas utsättningsplatser som möjligt medför ekonomiska och miljömässiga fördelar för samhället och är därför av allmänt intresse. Däremot är bussdepån inget som allmänheten dagligen nyttjar. Vi efterlyser en beskrivning av hur bussdepån ska stadsintegreras i etapper. 2014 genomfördes en lokaliseringsutredning med syfte att hitta lämplig mark för bussdepå. Utredningen resulterade i att fyra områden studerades Radiomasten, Husknuten World of Golf samt Axel Odners Gata. Det konstaterades att Radiomasten och Husknuten förutsatte depåer som integrerades med kommande bebyggelse. Avseende Radiomasten framfördes dock att depån i ett första skede kunde ses som en traditionell utomhus markdepå som skulle utformas så att det blev möjligt att bygga över och integrera markdepån med annan bebyggelse. Fastighetsnämnden hänvisar också i sitt beslut om markanvisning till programförslag för Frölunda och utveckling av mellanstaden. Den etappvisa stadsintegreringen är en väsentlig grund för markanvisningen. Vi anser därför att detaljplanen ska innehålla en beskrivning av hur och när den avsedda stadsintegreringen av depån kom-

mer att ske. Förslaget innehåller nu en öppen, belyst industrilokaliseringen på ca 50 tusen kvadratmeter med störande verksamhet dygnet runt i ett tätt befolkat område både dag och natt.

Risker

Bussdepåer ska placeras så att de leder till korta ledtider mellan depå och utsättning vilket bidrar till positiva kassaflöden för kollektivtrafiken. Lokaliseringen ska samtidigt vara genomtänkt och inte bidra till kostnader och risker för medborgare och andra delar inom samhällsapparaten.

Depåerna ska placeras så att de är robusta för störningar i tex trafik. De ska lätt nås vid olyckor mm. Den aktuella depån ligger i direkt anslutning till belastade trafikleder som Söderleden, Dag Hammarskjöldsleden samt Radiovägen. Utbyggnaden av arbetsplatser och bostäder och förändring av vägar i närområdet är omfattande och kommer vid olika tider på dygnet att påverka tillgängligheten till depån på grund av köer. Depån har enbart en in- och utfart, vi ser detta som en risk speciellt då det är mycket kö. Vi saknar en riskbedömning av hur olyckor vid depån ska hanteras vid tex bränder inte minst med tanke på närhet till äldreboende, förskola och skola. Vi efterlyser en beskrivning av hur framkomligheten för räddningstjänsten ska säkerställas.

Bussbranschen är inne i ett intensivt utvecklingsskede. För närvarande är elbussar i fokus. Enligt uppgifter från Västrafik kommer depån att ha 100% elbussar. Elbussarna har litium batterier. Brand i litumbatterier har snabbt förlopp. Batterierna kan självantända och bilda en sk termisk rusning som leder till att giftiga gaser frigörs. Själva laddningsprocessen är kritisk. Utvecklingen följs nu noga av myndigheter tex MSB. Riskerna behöver analyseras närmare innan slutligt beslut om detaljplan tas. Inför det slutliga planförslaget behöver också eventuella risker och konflikter mellan detaljplan 1 och 2 tex identifieras och åtgärdas. Vi anser att detta är väsentligt att de som väljer att leva, bo, arbeta, går i förskola eller i skola ska känna trygga och må bra i området och inte känna sig inlåsta i händelse av olycka. Det är också en risk i sig att området enbart kan nås via Radiovägen.

Prickmark

Vår mark är prickad i planförslaget. Vi anser att motivet till begränsningen av markens nyttjande ska framgå i detaljplanen. Vi anser också att de överväganden som gjorts i planarbetet om som ligger till grund för bestämmelsen ska redovisas. Lagstödet för bestämmelsen ska också redovisas i detaljplanen.

Kommentar:

Inkomna synpunkter anses inte handla om detaljplan för Järnbrottsmotet- Stadsutveckling nordväst om Järnbrottsmotet del 2 utan om Järnbrottsmotet del 1 – Bussdepå men bemöts kortfattat nedan.

Allmänt intresse

Planavdelningen har fått uppdrag från Byggnadsnämnden att pröva om markanvändning för bussdepå är lämplig på platsen, lokaliseringen utreds inte inom planarbetet. Projektet är en viktig pusselbit för att uppfylla stadens mål att fördubbla antalet resor med kollektivtrafik från 2006 till 2025, och med ett kollektivtrafikhärläge för att minska sträckan som bussarna behöver åka till depån för att minimera kostnader och miljöpåverkan.

Planområdet är utpekad i Strategin för utbyggnadsplanering som ett prioriterat utbyggnadsområde i anslutning till Frölunda Torg som kraftsamlingsområde. Frölunda Torg är utpekad i ÖP som en av stadens fem strategiska knutpunkter. Inom de angivna inriktningarna i Översiktsplanen för området är att komplettera och blanda, samt att kraft samla kring knutpunkter.

Kontoret bedömer att planen följer Översiktsplanen och Strategin för utbyggnadsplanering. En verksamhet som stödjer kollektivtrafiken tar tillvara läget nära ett kraftsamlingsområde. Denna plan, tillsammans med den parallella Detaljplan NV om Järnbrottsmotet del 2 ser över helheten, blandar och förtätar området.

Risker

Till detaljplanen har det tagits fram en riskutredning. Utredningen rekommenderar ett skyddsavstånd om 30 meter från omgivande bebyggelsen till området där tankstation får placeras. Plankartan säkerställer ett avstånd om 50 meter från omgivande bebyggelsen till området där tankstation får placeras för att minska riskpåverkan mot befintlig och tillkommande bebyggelse.

Bränder i litiumbatterier utgör främst ett problem i slutna utrymmen där de skadliga gaserna kan ansamlas och uppnå höga koncentrationer. För ett närliggande bostadsområde anser inte räddningstjänsten att brandröken kommer vara mer skadlig än motsvarande brand i en dieselbuss.

Prickmark

Någon prickmark anses inte finnas för den berörda fastigheten.

37. Kungsleden AB

Bullervärden på skolgård

I plankartan är maximalt bullervärde för hela ytan på skolgårdarna satt till 50 dBA. Detta värde är strängare än vad som anges i "Göteborgs stads åtgärdsprogram mot buller 2019-2023" (se nedanstående utsnitt) samt Boverkets och naturvårdsverkets riktlinjer. Vi anser att planen bör följa de riktlinjer som satts av Boverket och Naturvårdsverket, och att man inte behöver höja ribban ytterligare. Detta i synnerhet då vi befinner oss i ett bullerutsatt läge där vi ännu inte har någon bullerutredning som visar hur planförslaget ligger till i förhållande till önskade värden.

I enlighet med åtgärdsprogrammet föreslår vi att plankartans bestämmelse för att reglera ljudmiljö på skolgård möjliggör för att delar av skolgårdens vistelsezoner, ex. idrottsplaner, skall kunna ha en ekvivalent ljudnivå som uppgår till 55 dBA.

Prickmark kring Rundradiostation

För den pedagogiska verksamheten hade det varit önskvärt om beteckning n7 även kunde finnas söder om rundradiostationen. Detta för att kunna fortsätta ha planteringar samt möjliggöra för odlingslotter o.dyl på denna del av skolgården. Det borde också kunna vara möjligt att tillåta cykelparkering (n6) även på södra prickmarken utan att radiostationens kulturvärden påverkas nämnvärt.

För framtida skolverksamhet är det av stor vikt att prickmarken runt byggnaden inte är för begränsande avseende mindre tillägg kring byggnaden, i synnerhet om de utförs som lättare konstruktioner. Exempel på åtgärder kan vara tillgänglig ramp mot lastbrygga på

gårdssidan, utvidgning av bef. lastbrygga till utomhusscen eller terrassutbyggnad för ett elevcafé. Exakta användningsområden är inte klargjorda i detta skede.

Byggrätt idrottsanläggning

För att ha större flexibilitet i orienteringen av idrottsanläggningen, och hur den bl.a. kan användas för att dämpa buller på skolgården i framtiden, önskar vi att detta område i plankartan utökas åt norr med ca 10-15 m. Exakt omfattning bör utredas ihop med arkitekt för skolans programhandling.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Kungsleden ställer sig positiva till att reglera kvartersmark med många egenskapsbestämmelser, för ökad flexibilitet över tid. I synnerhet gällande utvecklingen av fastighetens västra del. Vi tror dock att det skulle vara lämpligt att stämma av bestämmelserna med bygglov under kommande fas i planarbetet, för att försäkra sig om att de är korrekt formulerade och möjliggör planens intentioner.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är satt till 5 år. Enligt vår bedömning ger inte detta tids-
spann Kungsleden "rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid".
Kungsleden avser exploatera sin fastighet i två etapper. Den västra delen (där bef. kontorsfastigheter står idag) planeras för en framtida exploatering. Den östra delen skall utvecklas direkt efter antagande med ny skolbyggnad, idrottsanläggning och bostadskvarter. Då skolverksamhet skall pågå samtidigt som bygget av den nya skolan sker, kommer den del av fastigheten som är tänkt för bostadsändamål att behöva användas som ersättningsyta för skolgård och skollokaler under byggtiden. Detta innebär att uppförandet av bostadskvarteret inte kommer att kunna påbörjas förrän tidigast 3 år efter antagen plan. Då Kungsleden inte själva bygger bostäder kommer denna del av fastigheten att säljas till annan exploatör. Vid försäljningen är det av stor vikt att genomförandetiden fortfarande är aktuell då detta ökar tryggheten och möjligheterna för kommande exploatör.

I befintliga lokaler i områdets västra del sitter ett flertal kommunala verksamheter på långtidskontrakt där ca tio år återstår av kontraktstiden. Då vi har lagar som reglerar bl.a. besittningsskydd är det en omständlig process att säga upp en hyresgäst och vi räknar inte med att kunna inleda omvandlingen av denna del av fastigheten förrän tidigast ca 5-10 år efter antagande. På grund av ovanstående skäl föreslår vi en längre genomförandetid än fem år. Vi anser att 10 år är en rimlig tid för vår fastighets östra del medan den västra delen skulle behöva en genomförandetid på 15 år för att ge oss rimliga möjligheter att genomföra den byggnation som planen möjliggör.

Kommentar:

Bullervärden på skolgård

Se stadens svar på Grundskoleförvaltningens yttrande angående bullervärden på skolgård.

Prickmark runt rundradiostationen

Prickmarken runt f.d. rundradiostationen har justerats för att möjliggöra förbindelsegång till planerad skolbyggnad.

Byggrätt idrottsanläggning

Området för idrottsplats har utökats efter detaljplanens samråd.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelserna är avstämd med bygglovsavdelningen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft. Detta är dock inget hinder för att befintlig bebyggelse och verksamhet i kan fortgå under överskådlig tid.

38. Framtiden byggutveckling AB

Yttrandet nedan har endast med rubrikerna enligt yttrandet i samrådsskedet. Detta beror på att exploatören inte ingår i den detaljplan som det nu arbetas med. Samrådssvaret handlar om följande punkter där vi föreslår att samrådsmaterialet (i fortsättningen kallad förslaget) och plankartan ändras inför granskningsskedet:

- förskolebehov
- användningsbestämmelser
- egenskapsbestämmelser
- planområdets geografiska begränsning
- bullerproblematiken
- bilparkering

Kommentar:

Framtiden byggutveckling äger ingen mark inom planområdet till granskningsskedet och är därför inte med som en exploatör. De synpunkter som skickades in till samråds-skedet bemöts inte då de inte längre är aktuella.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

39. Boende i Järnbrott

Vi boende i Järnbrott har fått ta del av ett förslag om att bygga 8-våningshus bredvid platsen för de gamla radiomasterna i Järnbrott. Förslaget saknar all respekt för hur den tidigare byggnationen ser ut. Bebyggelsen i området som avgränsas av Radiotorget, Hammarskjölds-leden och Gnistgatan/Toftaåsen är till 100% ett småhusområde. I detta homogena bostads-område vill byggnadsnämnden bygga 8-våningshus. Har man ingen respekt för att bevara mångfalden av boendeformer – det som gör staden levande och harmonisk. Så här byggde Stockholm på 60-talet när man rev det gamla och byggde stora betongklossar.

Höghusen vill man bygga trots de boendes protester. Protester som man sopar under mattan utan att bry sig om dem! Trafiken har redan idag tidvis problem med att flyta på Radiovägen och med den bostadsökning som man planerar längs Hammarskjölds-leden tillsammans med detta 8-våningshus kommer att accentuera dessa problem.

Till råga på allt finns det längs Radiovägen en skola vars elever skall ta sig till och från skolan i en trafikmiljö som redan idag tidvis är hårt trafikerad. Skall man nu nödvändigtvis bygga nytt – bygg då ett eller tvåvåningshus som passar in i den nuvarande miljön.

Det som behövs idag är att kommunen tar ett steg tillbaka och byter ut de som har sysslat med planeringen mot andra som är mer benägna att lyssna på de boende och att ta till sig och förstå vad som är bäst för staden, de boende och göteborgare i allmänhet.

Lär av Helsingborg – Lyssna på stadens invånare! För att hålla alla möjligheter öppna för en annan byggnation begär jag att utvecklingsplanerna i Järnbrott stoppas/INHIBE-RAS fram till dess att man analyserat situationen på nytt, samrått med de boende och fattat rätt beslut.

Kommentar:

Trafik

Se inledande stadens inledande kommentarer angående påverkan på trafik.

Höjd på byggnader

Se stadens inledande kommentarer angående höjd på byggnader.

40. Boende Kortvågsgatan 18

I förslaget som har presenteras så blandas nya höghus in i en befintlig låghus bebyggelse. Det ger ett väldigt osammanhängande intryck och obalans. Att begränsa höjden till 4 våningar vore mer lämpligt.

Kommentar:

Höjd på byggnader

Se stadens inledande kommentarer angående höjd på byggnader.

41. Boende Klagshamnsgatan 11

Jag ingår i fastighetsutskottet i Västra Frölunda pastorat. Jag anser att de bägge husen nedanför församlingshemmet är fint anpassade till terrängen och har stora möjligheter att kunna leva upp till inspirationen Förbos hus enligt sid 45. I samma slänt mot samma skogsdunge har emellertid husen utefter Radiovägen givits en helt annan höjd, 10.5 respektive 11.5 högre än de tidigare nämnda.

Även husen utefter Radiovägen borde begränsas till 6 våningar för att någorlunda smälta in i naturen och de andra husen. I motiveringen står det att husen utefter Radiovägen anpassats till Radiovägens branta lutning upp mot kyrkan men på sidan 43 kan man läsa att vägen höjts från 19.4 till 21.7 2.3 m medan husens höjd ökat från +38 till +46 = 8 m. I bullerutredningen sidan 28 har husen ritats med helt andra höjder men det är väl bara ett misstag antar jag.

Kommentar:

Ingen byggnation föreslås i direkt närhet till prästgårdarna i den aktuella detaljplanen.

Höjd på byggnader

Se stadens inledande kommentarer angående höjd på byggnader.

En reviderad bullerutredning har tagits fram för detaljplanen enligt de höjder som föreslås i detaljplanen.

Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

Detaljplanen har delats och den västra delen med byggnationen i anslutning till prästgårdarna, utgår från aktuell detaljplan. Därmed även de bestämmelser som detta gällde detta område.

Revidering av bullerutredning, dagvatten- och skyfallsutredning, mobilitets och parkeringsutredning samt solljus och dagsljusutredning.

Framtagning av PM trafik- och gestaltungsförslag.

Planbestämmelser som har justerats:

Skolområdet

Användning: B, K och P har utgått och H lagts till samt C preciserats till att gälla café och restaurang.

Egenskapsbestämmelser som justerats: bebyggelsens omfattning, utförande, utformning, placering. Varsamhetsbestämmelserna gällande f.d. rundradiostationen har förtydligats.

Egenskapsbestämmelser som tillkommit: Villkorat startbesked a1 för skolområdet.

Idrottsplatsen (kv 4)

Användning: B har utgått.

Egenskaper som justerats: bebyggelsens omfattning, utförande och byggnadshöjd.

Bestämmelser som lagts till: utformning, skydd mot störning, placering och takvinkel.

Kv 1 och 2 och 3:

Användning: S har utgått från kv 1 och 2. C, R och S har utgått ifrån kv 3.

Egenskapsbestämmelser som justerats: bebyggelsens omfattning, placering, utformning, utförande, markreservat samt byggnadshöjder.

Bestämmelser som lagts till: skydd mot störning.

Kv 5 i nordöst:

Användning: D och K har utgått.

Egenskapsbestämmelser som justerats: bebyggelsens omfattning, placering, utformning, utförande samt byggnadshöjder.

Bestämmelser som lagts till: skydd mot störning.

Hanna Kaplan
Planchef

Maria Lissvall
Planarkitekt

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.
Fastighetskontorets tillgänglighetsavd
Fastighetsnämnden/kontoret
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Göteborgs Stads Parkerings AB
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden/förvaltningen
Miljö- och klimatinämnden/Miljöförvaltningen
Namnberedningen och GDA adresser
Park- och naturnämnden/förvaltningen
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden/förvaltning i Askim-Frölunda-Högsbo
Trafiknämnden/kontoret

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Skanova Nätplanering D3N
Statens geotekniska institut
Trafikverket
Vattenfall Eldistribution AB
Västrafik AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Bostadsrättsinnehavare på Järnbrotts Prästväg 1A-D
Bostadsrättsinnehavare på Järnbrotts Prästväg 3A-D
Bostadsrättsinnehavare samt företag på Järnbrotts Prästväg 5A-D
Bostadsrättsinnehavare samt företag på Järnbrotts Prästväg 7A-D
Bostadsrättsinnehavare samt företag på Järnbrotts Prästväg 9A-D
Bostadsrättsinnehavare på Järnbrotts Prästväg 11A-D
Bostadsrättsinnehavare samt företag på Järnbrotts Prästväg 13A-D
Boende på Järnbrotts Prästväg 31
Hyresgäster på Järnbrotts Prästväg 2
Hyresgäster på Radiovägen 2
Hyresgäster på Radiovägen 25
Hyresgäster på Järnbrotts Prästväg 21
Hyresgäster på Järnbrotts Prästväg 23
Övriga
Förvaltnings AB Framtiden
GREFAB
Västra Frölunda pastorat
Göteborgs ornitologiska förening
Naturskyddsföreningen i Gbg
Swedegas