

Sammanställning av inkomna yttranden under granskning 1 och 2

Utfärdat: 2025-04-15

Diarienummer: SBF-2023-00074

Sara Ekelund

Aktbeteckning: 2-xxxx

Telefon: 031-368 18 30

E-post: sara.ekelund@stadsbyggnad.goteborg.se

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

Inkomna yttranden för granskning 1 och 2

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av den tidigare byggnadsnämnden, genomfört en första granskning för detaljplaneförslaget med utökat planförfarande. Förslaget har sänts för granskning under tiden 2 november 2022 – 2 december 2022 .

Samma förslag som var ute på en första granskning sändes ut på en andra granskning mellan tiden 19 december 2022 – 16 januari 2023 med anledning av att stadsbyggnadsförvaltningen missade vid den förts granskningen att publicera alla tillhörande utredningar.

Efter den första och den andra granskningen har omarbetningar av planförslaget gjorts vilket lett till att förslaget tas upp på nytt för beslut om granskning för att pröva dess lämplighet, och därmed och skickas ut på en tredje granskning.

Inkomna synpunkter under den först och den andra granskningen har på grund av den nya inriktningen i viss mån blivit inaktuella. Nedan följer därför enbart en sammanställning av inkomna yttranden från den först och den andra granskningen utan bemötande från Stadsbyggnadsförvaltningen. Synpunkterna från den första och den andra granskningen kommer i den mån de fortsatt bedöms vara aktuella behandlats i framtagandet av ett nytt granskningsutlåtande som tas fram efter den tredje granskningen.

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0262/17 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet i stället av Stadsbyggnadsförvaltningen med nytt diarienummer: SBF-2023-00074.

Inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för stadsutveckling nordväst om Järnbrottsmotet, del 2, bostäder, skola, verksamheter, inom stadsdelen Järnbrott samt godkänner genomförandet av exploateringen och ger Fastighetskontoret i uppdrag att genomföra projektet.

2. Förskolenämnden

Förskolenämnden avstyrker byggnadsnämndens förslag till ”Detaljplan för stadsutveckling nordväst om Järnbrottsmotet, del 2, bostäder, skola, verksamheter, inom stadsdelen Järnbrott” gällande den del som avser att bryta ut förskolan från planen.

Förskolenämnden yttrade sig i samråd gällande Järnbrottsmotet, del 2, bostäder, skola, verksamheter, inom stadsdelen Järnbrott. Förskolenämnden tillstyrkte planen med förbehåll för att de risker som beskrevs i planen gällande buller, markföroreningar, farligt godstransporter, luftföroreningar samt risker med tankstationen i den kommande bussdepån blev omhändertagna.

Planen har efter samrådet delats i fyra delar, där förskolan ligger i detaljplan 4 och som lagts vilande. Förvaltningen ser att det är problematiskt då det kommer att förtätas med bostäder som inte kommer att vara försörjda med förskoleplatser. Förvaltningen bedömer att det kommer skapa ett underskott av platser och föreslår därför att avstyrka planen i den del som handlar om att bryta ut förskolan ur första delen av planen.

3. Göteborg energi AB med dotterbolag

Vid schaktningsarbeten i närheten av i markförlagda ledningar hänvisas till våra gällande Bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledning tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

Det poängteras att det är för var tid gällande version som skall uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via länken:

https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning

Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter i ert utkvitterade svar. Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkvitterade underlag från oss.

Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordnings ärenden och samhällsplanerings ärenden hänvisas till: <https://www.ledningskollen.se>

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar. Göteborg Energi Gasnät (GEGAB)

Göteborg Energi fjärrkyla och gas har inget att erinra.

Göteborg Energi fjärrvärme, försörjer idag området med fjärrvärme. Fjärrvärmeledningen som idag kommer in i området är förlagd under planerade byggrätter i väster, exakt hur stor del av befintligt byggnadsbestånd som försörjs ifrån den centralen har Kungsleden kontroll på. Det är därför viktigt att utbyggnadsordningen är väl genomtänkt om området byggs ut i etapper. Balkonger som kragar ut behöver ha ett minsta mått mellan marknivå och underkant balkong på 4,5 m för att möjliggöra ledningsförläggning i prickmark om behov finns.

Göteborg Energi GothNet AB.

Inom planområdet har Göteborg Energi GothNet AB befintliga ledningar och kanalisation som måste beaktas och hanteras inom projektet.

Vi är intresserade av att delta i kommande detaljprojektering för att tillgodose samt bevaka våra befintligheter inom planen.

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

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 och för det har ett E-område reserverats i sydöstra delen av detaljplanens område. E-området borde helst vara exakt utritat på plankartan för en fristående transformatorstation, t ex på parkeringsytan.

I skriften ”Miljöanpassat byggande” av Göteborgs Stad Fastighetskontoret, anges riktlinjer för energianvändningen även där t.ex. värmepump används. Eftersom vi inte kan utesluta att el blir huvudsaklig värmekälla, är vi tvingade att anpassa vårt nät för en högre elkonsumtion och behöver i detta fall en ny transformatorstation i området. Exploatören skall kunna upplåta utrymme för en transformatorstation inom dennes fastighet, enligt Elnät allmänna avtalsvillkor ”NÄT 2009 N/K”, om man avser att använda el för uppvärmning eller om större elbehov föreligger. För detta utrymme krävs hänsyn till magnetfält, brandsäkerhet, höjdnivåer, tillgänglighet och personsäkerhet.

Ledningsstråken för el skall placeras inom bestående vägstruktur, i första hand inom GC-banors markområde och i andra hand inom gatumark. Detta för att minimera störningarna för bil- och kollektivtrafik vid framtida reparationer på elnätet.

Transformatorstationerna skall utgöras av fristående byggnader. Detta med hänsyn till magnetfältsproblematik, på grund av brandsäkerhet och personsäkerhet samt för vår tillgänglighet och möjlighet att snabbt kunna återställa elförsörjningen vid störning. Att placera transformatorstationerna i fristående byggnader bidrar även till att minska de magnetiska fälten i inomhusmiljön, vilket efterfrågas i skriften "Miljöanpassat byggande" av Göteborgs Stad Fastighetskontoret.

Förutsättningen för läget för transformatorstationen är att markområdet är permanent lättåtkomligt för en stor lastbil med kran, som kan ha utrustning för att mäta fram fel på elektriska anläggningar eller från vilken man ska lyfta ut och in tung elektrisk utrustning. Markområdet måste också vara fritt från vatten- och avloppsledningar etc.. Stationslägen skall placeras så att marknivån ligger på minst +2,8 m enligt RH2000 höjdsystem. För vissa viktiga läge kan krävas 3,8 m.

Vi vill delta i planeringen inför detaljplanen i ett tidigt skede för utplacering av nätstationer och ledningsstråk. Då det redan vid byggstart behövs elström, är det synnerligen viktigt att stations- och ledningslägen kommer in i planeringen på ett så tidigt stadium som möjligt. Ett provisorium för byggström innebär onödiga kostnader.

För att med säkerhet kunna bedöma hur stor den tillkommande belastningen är till elnätet behövs mer detaljerade uppgifter om bostädernas uppvärmningsform.

Respektive byggherre förutsätts, såvitt inget annat särskilt avtalats med Göteborg Energi Nät AB, initiera och bekosta eventuella erforderliga flyttar av befintliga nätstationer och elledningar med tillbehör för möjliggörande av förändrad markanvändning enligt förslag till detaljplan. Vidare förutsätts att, såvitt inget annat särskilt avtalats med Göteborg Energi Nät AB, ledningsrätt erhålls för bolagets nätstationer och ledningar med tillbehör inom planområdet.

För befintliga och nya elanläggningar inom kvartersmark skall ledningsrätt upplåtas.

4. Kretslopp och vatten

1. ÖVERGRIPANDE BEDÖMNING

Kretslopp och vatten vill särskilt lyfta fram följande information som är viktig att beakta i det fortsatta planarbetet:

Följande behöver bearbetas och stämmas av med avfallshandläggaren innan planen kan antas:

- Förslag på angöring till fettavskiljare samt tillkommande skolbyggnads miljörum.

VA

Planerad VA-försörjning för denna detaljplan är till mycket stor del beroende av byggnation i detaljplanen Järnbrott bussdepå med mera vid Järnbrottsmotet BN0409/16 som är överklagad och inskickad till Mark- och miljödomstolen. Detta kan innebära omtag gällande VA-byggnationen om dessa planer inte kan genomföras som planerat. Det påverkar ledningssträckor och ekonomi.

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

Text i planbeskrivningen, under rubriken avfall, behöver justeras med följande:

- Förtydliga hur grovavfall ska samlas in från samtliga flerbostadshus inom planområdet.
- Förtydliga att fettavskiljare inom skolområdet ska kunna tömmas enligt Kretslopp och vattens riktlinjer.
- Förtydliga att angöring och dragväg till tillkommande skolbyggnads miljörum kan ordnas enligt Kretslopp och vattens riktlinjer.
- Förtydliga hur avfallslösning ska ordnas för idrottshallen.
- Förtydliga hur avfallslösning ska ordnas för studentbostadshusen.
- Lägg till ”Avfallshantering ska ordnas enligt Kretslopp och vattens riktlinjer. Dragväg mellan baksida avfallsfordon och miljörummets mitt får vara max 25 meter. Den ska vara så kort som möjligt för att värna sophämtarens arbetsmiljö. Lutningen mellan avfallsutrymme och angöringsyta för sopbil får vara max 1 meter på 12 meter vid nybyggnation men bör vara så plan som möjligt. Den ska vara hårdgjord, upplyst och utan trappsteg, trösklar och trånga passager. Enligt Boverkets byggregler (2011:6) bör flerbostadshus ha avfallsinsamling inom 50 meter från bostadshusentré.

Dockningspunkt för tömning av fettavskiljare ska ligga inom 20 meters slanglängd från avfallsfordonets angöringsplats.

Det ska gå att ordna grovavfallsinsamling intill alla planområdets flerbostadshus. Om grovavfall samlas i miljörum ska avfallsfordon kunna angöra med sin bakre del inom 10 meter från miljörummets entré. För uppställning och hämtning av grovavfallscontainer behövs en 15 meter fri yta framför containern.”

Text i planbeskrivningen, under rubriken Teknisk försörjning, behöver justeras med följande:

- Rubriken Dagvatten bör kompletteras med att heta Dagvatten och skyfall då slutet av texten går in på skyfallshantering.

2. AVFALL

Kretslopp och vatten ser behov av ytterligare avstämning innan planen antas. Detta för att kunna följa upp att all avfallshantering inom planområdet ordnas enligt våra riktlinjer, vilket inte till fullo framgår i granskningshandlingarna.

Avfallshantering flerbostadshus

Den avfallslösning som har presenterats för Kvarter 1, 2 och 3 behöver till viss del kompletteras. Det finns ingen designerad angöringsplats för avfallsfordon eller annan godstrafik, men det fungerar att angöra på kvartersgatorna med tanke på det låga trafikflödet. Förslag på placering av kvarterens miljörum har visats i Kungsledens angöringsstudie från september 2021. Angöring går att lösa tillräckligt nära via kvartersgator, och avfallsfordon kan röra sig igenom området utan att behöva vända eller backa. För angöring väster om kvarter 1 är det viktigt att den planerade körbanan som ansluter kvartersgata till Radiovägen kvarstår. Fastighetsnära insamling av kommunalt avfall samt förpackningar från hushåll ska kunna ordnas i respektive miljörum. För att underlätta i driftskedet rekommenderas att verksamheters och bostäders avfallsinsamling separeras.

Exploatören behöver säkra att det finns utrymme att ordna grovavfallsinsamling för bostäderna. Om en lösning med utplacering av container väljs behöver det finnas en yta där containern kan stå och som det enkelt går att hämta ifrån

Beskrivning av avfallslösning för studentbostadshusen behöver kompletteras. Angöring via ficka från Antenngatan fungerar givet att fickan är dimensionerad för avfallsfordon. Beroende på Antenngatans trafikintensitet kan angöringsfickan behöva vara 3,5 m bred för att avfallspersonal på ett säkert vis ska kunna ta sig i och ur fordonet. Valt avfallsinsamlingssystem ska ha kapacitet för rest- och matavfall samt förpackningar. Det ska framgå i planbeskrivningen att en fungerande grovavfallsinsamling kan ordnas även här.

Skola

Baserat på förslag i granskningshandlingarna går det att ordna lämplig angöring norr om tillkommande skolbyggnad, i angöringsfickan intill gång- och cykelbanan. Det ska framgå i planbeskrivningen att dragväg från mitten på skolans miljörum till avfallsfordonets baksida inte ska överstiga 25 meter. Miljörummet ska ha tillräcklig kapacitet för kommunalt avfall som uppstår i skolköket och skolan i övrigt.

Kretslopp och vatten har av Castellum fått ta del av en alternativ placering av skolan, med förslag på angöringsficka inom kvartersmark som ska placeras söder om gång-och cykelbanan. Avfallshandläggaren har inte haft möjlighet att granska förslaget under granskningstiden och ser därför behov av ytterligare avstämning innan planen kan antas.

Fettavskiljare

Inom skolområdet beviljas enligt plankartan café- och restaurangverksamhet. Dessa ska utrustas med fettavskiljare. Att avfallsfordonet som tömmer fettavskiljaren ska kunna angöra inom 20 meter från dockningspunkten behöver framgå i planbeskrivningen. Hur angöring till fettavskiljarens dockningspunkt ska ordnas har inte presenterats, varför Kretslopp och vatten ser behov av ytterligare avstämning innan planen kan antas.

Idrottshall

Det saknas beskrivning av avfallslösning. Att angöring och insamling av kommunalt avfall går att ordna behöver framgå i planbeskrivningen. Angöring kan ske från kvartersgata väster om idrottshallen och miljörum behöver ordnas inom 25 meters dragväg från avfallsfordonets baksida.

Vidare arbete

De efterfrågade förtydligandena i detta yttrande behöver inarbetas i planhandlingarna. Kontakta ansvarig avfallshandläggare när förslag till kompletteringar finns. Tills dess finns goda råd och riktlinjer att finna i skriften Gör rum för miljön på www.goteborg.se. Kretslopp och vatten står gärna till tjänst framöver vad gäller planering av avfallshanteringen.

Till bygglovet ska exploatörerna redovisa en fungerande avfallshantering avseende rest-, mat- och grovavfall samt förpackningar och tidningar för samtliga bostäder och verksamheter i detaljplanen.

3. VA

Detaljplanen Järnbrott bussdepå med mera vid Järnbrottsmotet BN0409/16 är överklagad och ärendet är inskickat till Mark- och miljödomstolen. Detta kan innebära en påverkan gällande VA-försörjning för denna detaljplan. Både sett utifrån byggnation men också utifrån ekonomi för Kretslopp och vatten.

I planbeskrivningen står det att planen ska anslutas från Järnbrotts prästväg. Detta gäller för merparten av området, emellertid har östra delen av området varit planerat att försörjas från öst via utbyggnad av ledningar som ska ske i DP Järnbrott bussdepån. Om tidsförskjutningen av att DP Järnbrott bussdepån är överklagad och den processen innebär att denna detaljplan ska byggas ut först måste anslutning till det allmänna ledningsnätet ses över igen. Detta innebär också en högre kostnad för denna detaljplan och en lägre täckningsgrad.

Allmänna VA-ledningar

Text i samrådssvaret 2020-01-15 enligt nedan gäller fortsatt, se även ledningskarta i samrådssvaret.

Allmän VA-ledningsutbyggnad inom planområdet bedöms till ca 240 m dricksvattenledning, ca 200 m spill-, och dagvattenledningar (samtliga ledningsslag kan anläggas i samma schakt) samt ytterligare 40 m för spill-, och dagvatten.

Utbyggnad av allmänna VA ledningar krävs för att möjliggöra anslutning till samtliga fastigheter. Ytterligare utbyggnad kan därmed komma att krävas beroende på fastighetsbildning. Utanför planområdet krävs en utbyggnad av allmänna VA-ledningar för dricksvatten med ca 400 m, tillhörande detaljplan Järnbrottsmotet del 1, bussdepå. Om inte utbyggnaden av ledningar utanför planområdet sker i det arbete Göteborgs stad utför för att möjliggöra detaljplanen Järnbrottsmotet del 1, bussdepå. Ska även de omnämnda ca 400 m dricksvattenledning byggas ut i arbetet för möjliggörandet av detaljplanen Järnbrottsmotet del 2.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin "Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten" på Göteborg stads hemsida.

Brandvatten

Se samrådsyttrande 2020-01-15.

Även detta är beroende av utbyggnad i DP Järnbrott Bussdepån.

VAV publikation P83 är numera ersatt av P114 som gäller.

Dagvattenhantering

Kretslopp och vatten hänvisar till Komplettering av dagvatten- och skyfallsutredning daterad 2022-08-18. Denna komplettering ger förslag för hur dagvatten kan hanteras för planen och vilka volymer och rening som måste ske för att uppnå stadens gällande regler och riktlinjer.

Även dagvattenlösningarna är beroende av att DP Järnbrott Bussdepån utför utbyggnad av dagvattenledning och fördröjningsmagasin. Om detta inte kan göras i planerad tidsordning behöver denna fråga ses över. I utredningen rekommenderas att allt dagvatten från planområdet avleds till denna nya dagvattenledning.

Planen behöver säkerställa att det går att genomföra:

- Dagvatten behöver renas både på allmän platsmark och kvartersmark. På kvartersmarken ska minst 5% av total arean avsättas för rening. Recipienten är Stora ån och det är av stor vikt att förbättra dess miljö kvalitetsnormer.
- Dagvatten behöver fördröjas både på allmän platsmark och kvartersmark. Allmän platsmark behöver fördröja 30 m³ under förutsättning att magasinet nedströms område B byggs på 890 m³ och ny dagvattenledning byggs. Kvartersmark ska fördröja 260 m³.

Skyfallshantering

Kretslopp och vatten hänvisar till Komplettering av dagvatten- och skyfallsutredning daterad 2022-08-18. Denna komplettering ger förslag för hur skyfall kan hanteras för planen och vilka volymer som måste hanteras.

För skyfallslösningen är det bra om samråd och dialog sker med DP Järnbrott Bussdepån så att det blir en bra lösning längs med gränsen mellan planerna.

Planen behöver säkerställa att det går att genomföra:

- Anläggning/anläggningar för minst 1500 m³ skyfall ska anordnas

Trädplantering

Se samrådsyttrande 2020-01-15.

Berganläggning

Se samrådsyttrande 2020-01-15.

Detta måste beaktas i genomförandefasen. Kretslopp och vatten är positiva till text i planbeskrivningen.

Exploatören ska följa Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten.

Förutsättningar för anslutning

Se samrådsyttrande 2020-01-15.

Ekonomi

I samrådsyttrandet är det grovt beräknat en kostnadstäckning på 56 % för denna detaljplan.

Detaljplanen har nu blivit mindre sett till antalet nya fastigheter som ska ingå då området väster om Järnbrotts Prästväg inte längre ingår i planen. Att dessa fastigheter har utgått innebär dock inte någon skillnad i omfattning för det som behöver byggas ut gällande allmänna VA-ledningar.

Någon ny beräkning görs inte i nuläget då ekonomin i detaljplanen är helt beroende på vad som händer med tidsplanen och byggnation för DP Järnbrott Bussdepån. Kretslopp och vatten får en mycket lägre kostnadstäckning om denna detaljplan ska bygga ut ledningar som egentligen är planerade att göras i DP Järnbrott Bussdepån. Detta behöver Kretslopp och vatten titta ytterligare på gemensamt med den andra detaljplanens tidplan och planering i staden.

5. Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen ser positivt på de skydds- och varsamhetsbestämmelser som föreslagits för den före detta radiostationen och kan tillstyrka detaljplanen för utställning. Kulturförvaltningen förutsätter att det fortsatta arbetet med detaljplanen för området i väster (DP4) med prästgårdsmiljön utgår ifrån och planeras efter de höga kulturvärden som området besitter.

Då den västra delen av planområdet utgår finns inte längre behov av arkeologisk förundersökning inom den föreliggande detaljplanens område.

6. Lokalförvaltningen

Lokalförvaltningen har följande synpunkter på förslaget till rubricerad detaljplan.

Plankartan innehåller väldigt många bestämmelser vilket innebär svårigheter att efterleva samtliga.

Beteckningen **b₆** bör endast hänvisa till gällande riktvärden och regelverk.

Bestämmelsen i förslaget till detaljplan gör att livslängden på planen blir begränsad när riktvärden och bestämmelser eventuellt ändras i framtiden.

Planen tar inte hänsyn till att behovet av förskola ökar genom att exploateringen i området ökar.

Utbyggnaden och utvecklingen av den befintliga skolan behöver ses över när det gäller angöring, parkering och transporter då förslaget är otydligt redovisat. Trafikbuller, farligt gods och luftkvalitet vid skolgården behöver ses över avseende möjlig användbar yta med avseende på närliggande väg och planerad bussdepå i närheten.

7. Park- och naturförvaltningen

Helhetsbedömning

Planförslaget omfattar flera olika ändamål och funktioner och innebär ökad aktivitet i området. Bostäder, kontor- och verksamhetslokaler samt skola och idrottsanläggningar ger förutsättningar för ett levande område under stora delar av dygnet. Bristen på allmänna parkytor i enlighet med riktvärden i både översiktsplanen och grönplanen påverkar dock områdets attraktivitet och förutsättningar för social hållbarhet på ett negativt sätt.

Bedömning utifrån våra styrdokument

Det råder brist på bostadsnära park

Enligt riktvärden i Göteborgs grönplan saknas det bostadsnära park i området, vilket även framkommer i översiktsplanen. Översiktsplanen beskriver att det bör tillskapas nya parker i stadsdelar och bostadsområden där stadsutvecklingen pågår och där trycket på befintliga parker och naturområden är stort. Planförslaget innebär ett stort antal nya bostäder, kontor och verksamheter som alla behöver ha tillgång till grundläggande kommunal service såsom parkytor. Att säkerställa detta inom planområdet eller i närområdet är därför avgörande för att uppnå stadens mål om god tillgång till parker och naturområden. I samrådet var planområdet större, och den västra delen av det ursprungliga planområdet pekas i översiktsplanen ut som ett lämpligt område för att tillskapa bostadsnära park. Denna del av planområdet är nu borttagen från detaljplanen och det borttagna området betraktas vara vilande i plansammanhang. Tidpunkten för när planarbetet kommer att återupptas är osäkert och någon garanti för att allmänna ytor kommer tillskapas i närområdet inom snar framtid finns därmed inte. Det är därför stor risk för att området genomförs med brist på tillgång till park, vilket är negativt ur såväl folkhälso- som barnperspektiv.

Det råder brist på områdeslekplats

Områdeslekplatsen på Sändaregatan ligger inom de riktvärden för avstånd till lekplats som anges i Göteborgs grönplan, men trots detta uppstår en brist eftersom den endast kan nås genom att korsa Radiovägen, vilken är en trafikerad gata. Eftersom det tillkommer så många bostäder är det olyckligt att denna brist finns, och bristen bör därför åtgärdas inom planarbetet. Inom skolans område kommer det finnas tillgängliga områden med lekvärden på kvällar och helger när skolan inte är öppen. Detta väger dock inte upp för bristen på allmän lekplats.

Medskick till den fortsatta processen

Vid genomförandet av planen ska en kalkyl tas fram. Planförslaget innebär att en allé om 8 träd kommer tas bort och ersättas i planområdets södra del. De befintliga träden har ingen skötsel. De nya träden kommer skötas som gatuträd.

Bristen på allmänna parkytor i enlighet med riktvärden i både översiktsplanen och grönplanen påverkar områdets attraktivitet och förutsättningar för social hållbarhet på ett negativt sätt.

Det råder brist på områdeslekplats i och med att det nya bostadsområdet tillkommer på andra sidan Radiovägen. Trots att det finns en områdeslekplats på Sändaregatan som ligger inom Göteborgs grönplan angivna maxavstånd till områdeslekplats uppnås ändå inte grönplanens krav, då vägen till lekplatsen också ska vara utan barriärer.

En överenskommelse har träffats om att växtbädd för träd delvis får anläggas under gatans körbana i planområdets södra del, någonting som normalt sett inte accepteras av trafikkontoret. Denna avvikelse är dock avgörande för att säkerställa en god och långsiktig utveckling för träden och därför har trafikkontoret gått med på att göra ett avsteg. Vidare projektering måste beakta denna överenskommelse och ta hänsyn till alla de funktioner och krav som ställs på denna yta i planen.

8. Grundskoleförvaltningen

Grundskolenämnden tillstyrker förslag till ny detaljplan för stadsutveckling nordväst om Järnbrottsmotet del 2. Grundskoleförvaltningen har inga ytterligare synpunkter utöver de som förmedlats i samrådsskedet 2020-01-13 (N609-0186/20). Förvaltningen anser fortsatt att dialogarbete med barn i fler åldrar kan vara nödvändigt för att säkerställa att även dessa perspektiv beaktas. I övrigt anses lämpliga åtgärder för synpunkterna ha angivits i planen.

9. Miljöförvaltningen

Tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att följande synpunkter beaktas:

Synpunkter

Buller

Bullerexponering är inte fullt utredd i detaljplanen, eftersom det finns olika alternativ på hur exploateringen kan komma att gestaltas efter detaljplaneskedet. För att säkerställa att planbestämmelser och riktvärden för buller kan klaras vid bostäder och på skolgården är det viktigt att detaljplanen säkerställer att exploatören gör en ny bullerutredning i bygglovsskedet. Detta bör göras genom lämpliga planbestämmelser. Planbestämmelsen, b6 är otydligt formulerad. Det finns risk att den tolkas på ett felaktigt sätt. Det framgår inte varför det finns två olika ekvivalenta ljudnivåer i bestämmelsen och det är svårt att tolka om den maximala ljudnivån på 70 dBA får överskridas inom delar av gården eller inte. Planbeskrivningen behöver uppdateras med bullerkartor för aktuella scenarier från bullerutredningen. Kartorna behöver visa både ekvivalenta ljudnivåer vid bostadsfasader och ekvivalenta och maximala ljudnivåer på uteplatser och på skolgården.

Markmiljö

Tidigare markundersökning utförd av SWECO1 inom område för detaljplan 2 visade på halter under KM i alla provpunkter utom två där halter av kobolt och koppar påträffades strax över KM. Provtagning gjordes i sex provpunkter. Miljöförvaltningen bedömer att kompletterande markundersökning bör göras, då provtätheten sedan tidigare är låg. I tidigare yttrande från miljöförvaltningen på utförd markundersökning efterfrågades analys av PCB i jord samt byggnadsinventering av PCB i samtliga

äldre byggnader. Någon sådan komplettering har ej gjorts och miljöförvaltningen bedömer fortsatt att sådan utredning behöver göras.

Dagvatten

Miljöförvaltningen ser att frågan avseende dagvatten är tillräckligt utredd och har inga ytterligare synpunkter.

Miljömål

Målen som tas upp i planbeskrivningen är ifrån det gamla miljöprogrammet som inte längre är aktuellt. Miljöförvaltningen anser att planen behöver stämmas av mot Göteborgs stads nya miljö- och klimatprogram² och att planbeskrivningen uppdateras med dessa.

Miljöförvaltningen ser också att det finns möjligheter att i fortsatt planarbete bidra till uppfyllande av alla tre miljömålen.

Vad gäller Naturen-målet kan planen bidra till delmål 2 bland annat i form av väl utformad dagvattenhantering. Recipienten för områdets dagvatten är Stora ån som klassas som mycket känslig recipient. För delmål 3 kan planen bidra till genom att i planbestämmelserna till exempel förorda sedumtak, samt ytterligare planerad grönska.

Genom att i planbestämmelserna även förorda tekniska energilösningar så som solceller och solfångare, kan planen även bidra till målet för Klimatet och delmål 2.

Vad gäller målet för Människan, vill miljöförvaltningen betona vikten av att ha med delmål 3 och 4 i fortsatt planarbete.

10. Räddningstjänsten

Har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

11. Socialförvaltningen Sydväst

Bedömning ur hållbarhetsdimensioner

Planförslaget innebär en ökad blandning av funktioner jämfört med vad som finns i området idag. Det skapar förutsättningar för att skapa ett mer levande och tryggt område.

Området är i dagsläget bullerutsatt från omgivande trafikleder. Tillkommande bebyggelse regleras för att skärma av trafikbuller och skapa goda bullerförhållanden på skolans friytor. Ljudmiljön på skolgården förbättras vid ett genomförande av planförslaget jämfört med dagsläget.

Förvaltningens överväganden

Förvaltningen ser det som positivt att hänsyn har tagits till de höga kulturmiljövärdena i närheten av Frölunda kyrka och vid de närliggande prästgårdarna, genom att inte föreslå bebyggelse i direkt närhet till det området.

Förvaltningen tillstyrker förslag till detaljplan för stadsutvecklings nordväst om Järnbrottsmotet, del 2.

12. Trafikkontoret

Tillstyrker planen vid beaktande av följande synpunkter:

Sikt

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

Mobilitet- och parkering

Parkering ordnas på kvartersmark. Möjlighet till tillgänglig parkering för rörelsehindrad ska finnas inom 25 meter från entré. Trafikkontoret förordar lösning där fettavskiljare töms från kvartersmark. Tömning av fettavskiljare måste ske på trafiksäkert sätt och slang över gång- och cykelbana eller parkering på gång- och cykelbana accepteras ej.

Uppställning räddningstjänst

Trafikkontoret förordar så kallade Tr2-trapphus (utrymningsmöjlighet via trapphus) för att undvika behov av särskilt anvisad uppställningsplats för stegbil på allmän plats, då trafikkontoret har rådighet över allmän plats och inte kan garantera tillgänglighet.

Dagvattenhantering

Ytan söder om Järnbrotts Prästväg samnyttjas för dagvattenhantering och trädplantering. Det innebär vissa avsteg med bland annat växtbädd under körbana. Detta är avstämt med berörda parter och förvaltningar.

Höjder

Gatan planeras att höjdsättas för en lutning på max 4 % vilket innebär en höjning av befintlig mark. 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.

Koppling till detaljplan för bussdepå, del 1

Detaljplan för bussdepå (del 1) är antagen, men för närvarande överklagad. Om den inte vinner laga kraft kan Antenngatans förlängning inte byggas ut. Antenngatans förlängning kan ses som en förutsättning för aktuell detaljplan. Detta bör beaktas inför denna plans antagande.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

13. Vattenfall

Utöver de synpunkter Vattenfall framfört i samrådsskedet har Vattenfall inget ytterligare att tillägga. Vattenfall har inget att invända mot de revideringar som gjorts med hänsyn till de synpunkter Vattenfall framförde i samrådsskedet.

14. Lantmäteriet

I samrådet påpekade Lantmäterimyndigheten att användningen Skola (S) och eventuellt R1 (idrottsplats) är att betraktas som "annat än enskilt bebyggande". Det innebär att kommunen kan bli skyldig att lösa in mark eller utrymme för denna användning. Användningarna har kombinerats med andra användningar (centrum om handel) och då det inte anges i planen hur stor del som ska användas för utbildningslokaler är omfattningen av en eventuell inlösensskyldighet oklar. Det finns visserligen bestämmelser som anger minsta omfattningen på skola med tillhörande skolgård och även en bestämmelse om största möjliga byggrätt för centrum/handel men då en största begränsning inte finns för S och R1 blir omfattningen ändå oklart.

Precis som ändamålen ovan kan även användningen E (teknisk anläggning) bli föremål för inlösen. Av planbeskrivningen framgår att detta syftar till en transformatorstation. Någon begränsning av detta finns dock inte vilket innebär att omfattningen av en eventuell inlösensskyldighet blir oklar. Blandningen med ändamålet R1 innebär även en konflikt då det är två allmänna ändamål som konkurrerar med varandra utan att vara begränsade.

Detaljplanen innehåller flera bestämmelser om största byggnadsarea eller bruttoarea. Bestämmelser om en maximal byggrätt kan innebära begränsningar eller hinder mot hur området kan delas in i nya fastigheter. En bestämmelse som t.ex. anger att ett område inte får bebyggas med mer än 2 800 kvm (e1) kan inte delas upp på flera fastigheter om hela byggrätten kan realiseras inom en av fastigheterna, dvs risk att någon fastighet blir utan byggrätt. Fastighetsbildning kan dock ske när området blivit bebyggt.

Bestämmelserna om största byggnadsarea eller bruttoarea är vidare skrivna som att de gäller gemensamt inom flera egenskapsområden. Det är inte helt självklart om man enbart utgår från plankartan men framgår om man läser förklaringen i planbeskrivningen.

Egenskapsbestämmelserna b2, b3 och f13 gäller fram till egenskapsgräns. Av bestämmelsen framgår dock att de ska gälla inom hela användningsområdet. Berörda användningsområden är uppdelade i flera egenskapsområden men bestämmelserna finns bara redovisade i ett av områdena. Det blir oklart var bestämmelserna gäller.

Bestämmelsen e7 behandlar storleken på skolgården och gäller gemensamt för två användningsområden som har flera olika ändamål. Hur detta är tänkt att

genomföras fastighetsrättsligt framgår inte av planbeskrivningen. Beroende på hur området är tänkt att delas upp får det följder för hur skolgården ska hanteras. Ska området utgöra en fastighet, två eller till och med ännu flera då det utöver skola och idrottsplats även finns andra användningar så som centrum och handel? Det fastighetsrättsliga genomförandet bör förtydligas och det kan noteras att en eventuell gemensamhetsanläggning för skolgård många gånger är problematisk.

Detaljplanen innehåller skyddsbestämmelser (r1 och q1). Sådana bestämmelser kan innebära skada för vilket fastighetsägaren kan vara ersättningsberättigad. Detta nämns under rubriken "Avtal" s. 66 men bör även behandlas under de ekonomiska konsekvenserna.

Under avsnittet "Ledningsrätt" s. 58 i planbeskrivningen anges att exploateringsavtalet ska reglera ersättning för upplåtelse av ledningsrätt. Notera att ett sådant avtal inte är gällande mot parter som inte undertecknat avtalet och kan inte användas som en överenskommelse i en framtida lantmäteriförrättning. Det bör vidare av avsnittet framgå vilken typ av ledningar som åsyftas ligga inom u-området.

Vidare anges under avsnittet "Mark ingående i allmän plats, inlösen" s.58 att mark för allmän plats i normalfallet överläts till kommunen utan ersättning. Kan så vara att detta är det vanliga tillvägagångssättet i och med tecknandet av diverse avtal men det kan feltolkas och missuppfattas då normalfallet torde vara att ersättning ska utgå i enlighet med gällande lagstiftning, 4 kap expropriationslagen. Avsnittet bör formuleras om.

Under "Ansökan om lantmäteriförrättning" s. 59 anges att ledningshavare ansvarar för ansökan om ändring/upphävande av befintliga ledningsrätter. Några befintliga ledningsrätter finns inte inom området.

15. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Granskningshandlingarna har hanterat frågor berörande luft, buller, risker från farligt gods, vibrationer samt värdefulla kulturmiljöer på ett godtagbart sätt men saknar förutsättningar för att säkerställa följande:

- 1) Sanering av förorenade mark
- 2) Hantering av skyfall och översvämningsrisker

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för lyckor, översvämning eller erosion.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Planhandlingar har redovisat att fyllnadsmassorna inom de hårdgjorda ytorna (delområde B) att generellt de uppmätta halterna ligger under känslig marknivå (KM). Dock har konstaterats att halter över KM finns ställvis inom de sydvästra delarna av område B, särskilt i två punkter. Om föreningar påträffas ska anmälning ske till tillsynsmyndigheten.

Konstaterade föroreningar bedöms inte utgöra något hinder för denna planerade markanvändning, dock det bedöms att ett åtgärdsbehov finns för sanering av förorenade massor.

Eftersom de finns föroreningar inom området, efterfrågade Länsstyrelsen redan i samrådet att det ska även finnas en planbestämmelse på plankartan att sanering ska ske till nivåer för planerad markanvändning innan startbesked får ges. Länsstyrelsen saknar fortfarande någon sådan planbestämmelse på plankartan.

Dessutom ska det även 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.

Översvämning och skyfall:

Länsstyrelsen noterar att inför granskningsskedet har frågan kring *Dagvatten- och skyfall* studerats vidare för aktuellt planområde. Det framgår av handlingarna att området måste kunna hantera lika stor volym efter exploateringen som idag, vilket är 1500m³. Det finns förslag för vilka volymer som gäller för respektive kvarter. I det kompletteringsdokumentet rekommenderas att volmen för området (1500m³) behöver styra med en planbestämmelse för att vid planering av kvartersmark, tas hänsyn till detta.

Av handlingar framgår även rekommendation för lägsta golvnivå. Till exempel framgår att det krävs höjdsättning för byggnader som placeras i lågpunkt i södra delen av området där stor mängd vatten samlas idag.

Länsstyrelsen anser att åtgärder som krävs för att göra marken lämplig för föreslagna markanvändningen måste säkerställas. Lägsta grundläggningsnivå samt volymer för fördröjning av skyfall är åtgärder som både Boverket och Länsstyrelsen bedömer går att säkerställa med hjälp av planbestämmelser på plankartan.

Synpunkter på granskningshandlingen

Luft

Länsstyrelsen noterar från granskningshandlingar att ett antal förutsättningar i planområdet har ändrats. Till exempel, bussdepån

förberetts för att på sikt trafikeras med enbart elbussar, vilket kommer att bidra positivt för luftkvaliteten avseende kvävedioxid.

Därutöver noterar vi att den bakgrundshalten till luftutredningens spridningsberäkningar vid samrådsskedet hämtades från mätresultat för *Femman år 2016*. Där har halterna för kvävedioxid (år, dygn och timme) som ett medelvärde för åren 2017–2021 har varit 20–30 % lägre än år 2016. På mätstationen *Gårda* är motsvarande minskning 20–25 %. Trots att restriktioner under pandemitiden har påverkat trafikmängderna, och därmed halterna. Därmed instämmer Länsstyrelsen i stadens bedömning att halterna av kvävedioxid är lägre än de som uppmättes år 2016. I tillägg till detta användes avgasutsläpp för år 2015 i luftutredningen och utsläppen per fordon har minskat sedan dess. Därför instämmer Länsstyrelsen i stadens bedömning att miljökvalitetsnormen för kvävedioxid sannolikt klaras inom detaljplaneområde 2.

Råd gällande luft

Länsstyrelsen vill uppmärksamma att bedömning att miljökvalitetsnormen för kvävedioxid klaras betyder att detaljplanen kan genomföras, men det inte innebär att luftkvaliteten är god i området. Nivåerna för miljökvalitetsmålet Frisk luft och Göteborgs stads lokala miljömål för kvävedioxid klaras inte för ett genomförande av detaljplanen. I samrådsredogörelsen beskrivs att staden planerar att vidare utreda Radiovägens funktion som stadsgata, vilket kommer att förändra förutsättningarna för luftmiljön längs gatan. Under detta arbete bör luftmiljöaspekten utredas vidare. Länsstyrelsen instämmer i att luftkvaliteten bör utredas vidare och att en spridningsmodell som tar hänsyn till och inverkan från byggnader behöver då användas.

Vibrationer

Planhandlingarna redovisar att risken är stor på grund av störande vibrationer inom området i framtiden, därför regleras byggrätter i känsliga lägen med en planbestämmelse om utförande b3 – *Byggnad ska konstrueras så att vibrationer från mark inte överskrider 0,4 mm/s*. Länsstyrelsen anser att detta är bra och tillräcklig åtgärd med en skyddsbestämmelse på plankartan.

Buller

Uppdaterade bullerutredningar visar att området är utsatt för buller från de angränsande vägarna och den kommande bussdepån i närområdet. Det visar också att med bullerskyddsåtgärder och om utformning/placering av byggnader sker på rätt sätt kan bullernormerna klaras i huvudsak för både trafikbuller och industribuller för bostäder och skol- och förskole gårdar.

Planförslagets nuvarande utformning med de planbestämmelser som säkerställer både användning av kvartermark och bebyggelsens genomförandeordning med skyddsbestämmelser anser Länsstyrelsen att bullerfrågan är tillräckligt utredd och säkerställd i detaljplanens granskningshandlingar.

Värdefulla kulturmiljön

Gransknings handlingar visar att planområdets omfattning har ändrats från samrådsskedet. Det visar att området i den västra delen som kulturmiljöunderlaget

har beskrivits som med den mest kulturhistoriskt känsliga miljön med sin lantligakaraktern, inte längre omfattas av planområdet. Möjliggörs även ett respektavstånd mellan den äldre prästgårdsmiljön och planområdet. Länsstyrelsen anser det som mycket positivt eftersom denna del är av avgörande för förståelse av den tidigare jordbruksbygden som har präglat området under en lång tid. Vidare är den f.d. rundradiostationen av stor betydelse för förståelsen för områdets historiska utveckling och de tekniska framsteg som gjordes i mitten på 1950-talet. Stationen har också gett namn åt stadsdelens gator och torg. Det är mycket positivt att denna byggnad förses med varsamhetsbestämmelser för såväl exteriör som interiör samt bevarandebestämmelser och rivningsförbud.

Vattenvård

Länsstyrelsen bedömer att aktuella planförslaget har på ett acceptabelt sätt besvarat de synpunkter som framfördes vid plansamrådet.

Bedömning att med de föreslagna åtgärderna på allmän plats och kvartersmark är möjligt att uppnå stadens reningskrav för dagvatten. Vidare att föreslagna lösningarna kommer att medföra att tillräcklig fördröjning av dagvattnet uppnås. Det vill säga att de krav på fördröjning som ställts av markavvattningsföretaget *Möln dal Stora ån 1993*. Klaras.

Staden bedömer att med dessa åtgärder kommer dagvatten från planområdet inte påverka statusen för Stora ån negativt eller riskera att uppfylla MKN för recipienten försvåras.

Länsstyrelsen instämmer med denna bedömning, men vill betona att det är mycket angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som föreslås i *Dagvatten- och skyfallsutredningen*, för att uppnå en hållbar dagvatten-hantering samt för att skydda recipienten.

Geoteknik

Det framgår av samrådsredogörelse att det pågår projektering av en ny utfartsväg från den blivande bussdepån samt om- och nyanläggning av diverse ledningar inom det östra delen av detta aktuella planområde. I samband med detta kommer även stabilitets förhållandena att utredas för blivande förhållanden. Vidare skrivs att vid denna projektering/byggnation ska alla dimensioneringsregler och rekommendationerna i det geotekniska underlaget komma att följas. Därmed anser staden att stabiliteten för den östra sidan inom en snar framtid komma vara helt säkerställd. Det anges också att Projekterings PM kan översändas när det är färdigställt. Länsstyrelsen välkomnar att detta skickas innan planen förs till antagande samt önskar att det även skickas till SGI, (Statens geotekniska institutet). Det behöver utgöra en del av handlingarna innan planen förs till antagandet.

16. Statens geotekniska institut (SGI)

Tidigare yttrande i samråd daterat 2020-01-15 med Diarienummer 5.2-1912-0884 innehöll följande frågor och behov av klarlägganden.

1. Jordlagrets mäktighet inom området väster om gc-tunneln har inte verifierats in underlaget. SGI anser därför att Radiovägens stabilitetspåverkan ska klarläggas i planskedet.

2. SGI anser att stabiliteten för planområdets västra del ska klarläggas för den bebyggelse som planen medger.
3. SGI anser att höjdpartiets stabilitetspåverkan på planområdets östra del ska klarläggas i planskedet.
4. 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.

SGI vill uppmärksamma på att geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion ska kartläggas i planskedet.

Planområdets gränser har förändrats sedan yttrandet i samrådsskedet och den västra delen och den södra delen av planområdet har utgått. I och med detta är det enbart fråga 3 som kvarstår i granskningsskedet.

I planbeskrivning står ”Grundläggning genom pålning eller spont kan eventuellt ge en liten påverkan på grundvattenförekomsten. En upplysning har därför införts i plankartan som säger att grundvattenmagasinet ska beaktas vid alla tillkommande markrelaterade konstruktioner. Upplysningen innebär att frågan kommer att lyftas i marklovet och en utredning avseende risk för påverkan på grundvattenförekomsten kommer att krävas in.”

SGI vill ställa frågan om det inte går att grundlägga med pålning, kan lasten från byggnader påverka stabiliteten inom planområdet negativt? SGI anser att det ska säkerställas att detaljplanen inte påverkas av ett stabilitetsbrott.

SGI ser från geoteknisk synvinkel att planläggning är möjlig förutsatt att ovanstående synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet.

Sakägare

Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

17. Västfastigheter

Generellt

Västra Götalandsregionen genom Västfastigheter vill ha en försäkran att hänsyn tagits till Detaljplan för stadsutveckling nordväst om Järnbrottsmotet, del 1 bussdepå i stadsdelen Järnbrott i Göteborg avseende allmänplats mark mot bussdepån.

- Höjdsättning framför allt vid väganslutning (infart)
- Belysningspunkter
- Dagvatten (diken)
- Plantering, framför allt träd

Västfastigheter har svårt att utläsa hur planområdesgränser förhåller sig till varandra mellan följande ”Detaljplan för stadsutveckling nordväst om Järnbrottsmotet, del 1 bussdepå i stadsdelen Järnbrott i Göteborg” och ”Järnbrott - Stadsutveckling nordväst om Järnbrottsmotet del 2”. Därför önskas att planerna samgranskas mot varandra. Allmänplats gata anser Västfastigheter bör utformas

med hänsyn till depån, infarter och utfarter och höjdsättning mot parkering.
Bifogar till yttrandet ritning 0183-L-32-1-101.

Buller

Göteborgs Stad bör beakta följande bullerutredningar för ”Detaljplan för stadsutveckling nordväst om Järnbrottsmotet, del 1 bussdepå i stadsdelen Järnbrott i Göteborg”

Västfastigheter vill försäkra sig om att kravet b8 och b9 i plankartan kvarstår.
Angående Bullerutredning (ÅF 2018-09), har det tidigare uppmärksammats att ekvivalenta ljudnivåer är lågt beräknat.

Dagvatten & Skyfall

Västfastigheter anser ej att ”komplettering av dagvatten och skyfallsutredning Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Järnbrottsmotet del 2 Område B 2022-08-18” har en fungerande lösning för skyfallsvatten. Då träd och föreslagna gräsbäddar ej är anpassade till depåns utfarter mot planområdet i del 2.

Västfastigheter föreslår att Kretslopp och Vatten och Trafikkontoret samverkar i utformning av gata och dikeslösningar.

18. Framtiden Byggutveckling AB

Planens påverkan på koncernens befintliga fastigheter

Detaljplanen gränsar till fastigheten Järnbrott 166:2 tillhörande Bostads AB Poseidon, där planer finns att förtäta med bostäder och en förskola. Detta är pausat i avvaktan på klarhet kring hur reservat för järnvägstrafik påverkar fastigheten. Framtiden bedömer att det finns goda förutsättningar för att bebygga fastigheten även vid beaktande av kultur- och naturvärden. Om bebyggelsen kan fortsätta västerut längs södra Radiovägen bedöms detta kunna bidra till ökad trygghet och attraktivitet mellan planområde 2 och Frölunda Torg. Gatusektionen mellan kyrkan och Järnbrottsmotet bör därför ses i sin helhet.

Mobilitet

Framtiden bedömer att det finns potential för ett större helhetsgrepp kring parkeringsfrågan, där parkeringsbehovet effektivt kan samordnas för samtliga fyra delområden.

Bedömning ur ekonomiska dimensionen

Framtiden har inget att erinra inom denna dimension.

Bedömning ur ekologiska dimensionen

Framtiden bedömer att det finns goda förutsättningar för att bebygga fastigheten 166:2 även vid beaktande av dess naturvärden.

Bedömning ur sociala dimensionen

Den föreslagna utformningen längs Radiovägen bedöms skapa förutsättningar för en livfull stadskaraktär och för ökad trygghet i området.

19. Samlat yttrande från fastighetsägare 1, 2 och 3

Kommentarer till utformning etapp 2

Vi har i samrådet avseende etapp 1 påpekat att en öppen bussdepå inte stämmer överens med inriktningen för mellanstaden så som den beskrivs i ÖP 2009. I ÖP 2009 sägs att industrilokaliseringar inte hör hemma i mellanstaden. Av den karta som fastighetsnämnden 2016 bifogat i sitt beslut om markanvisning till Västfastigheter beskrivs området som ett verksamhetsområde för handel och kontor.

I ÖP beslutad 2022 kan man läsa att bostäder och funktioner som kan störa inte skall lokaliseras i nära anslutning till varandra. Bostäderna i den här aktuella etapp 2 ligger i direkt anslutning till depåverksamheten.

Vi menar att den öppna upplysta depån, etapp 1, med en verksamhet som i huvudsak pågår nattetid, inte på ett varaktigt och hälsosamt sätt samverkar med bostäder i direkt anslutning. Etapp 2 ligger dessutom högre än etapp 1 vilket innebär att bostäderna har en läktarutsikt över den upplysta depåverksamheten. Detta är särskilt påtagligt under den mörka årstiden. Verksamheten vid depån pågår ju också alla dagar året om.

Ljus och buller från bussdepåverksamheten påverkar, de som kommer att bo och vistas inom etapp 2, på ett negativt sätt, med risk för hälsa, jfr 2 kap 5§ PBL. Risken för störd nattvila är påtaglig eftersom verksamheten har sin tyngdpunkt nattetid. Forskning visar att människor som utsätts för ljusföroreningar har ökad risk för att utveckla ohälsa. Vi menar att etapp 2 inte kan antas eftersom den på ett hälsosamt sätt inte kan samlokaliseras med bussdepåns industrietablering i direkt anslutning.

Ytterligare biltrafik ökar säkerhetsrisken i området.

Vår slutsats är att genomförande av etapp 2 förutsätter en stadsintegrerad bussdepå.

Övrigt etapp 1

Vi har vid bl a vid granskningstillfället frågat Västtrafik hur det blir med stadsintegreringen och har då fått svaret ”vi har inte råd”. Vi ställer oss frågan har Västtrafik/ Västfastigheter fått rätt markanvisning? Eller handlar den öppna, ytgenerösa industrietableringen enbart om ett taktiskt insteg för att få rådighet över marken? För att sedan med stöd av 3D utveckla i en stadsintegrerad depå i samverkan med andra aktörer?

20. Fastighetsägare 4

Vid tidigare samråd har många av argumenten mot våra synpunkter baserat sig på att vår fastighet ligger utanför planområdet. Det stämmer att vår fastighet ligger utanför planområdet, men vi vill å det bestämdaste påpeka att bara för att den ligger utanför, så betyder det INTE att den inte påverkas av det som händer i planområdet! Vår fastighet påverkas i högst grad om det som sker inom planområdet. Vi vore tacksamma om ni kunde svara på våra konkreta frågor, enligt bilaga, med konkreta svar, och inte med generella kommentarer.

1. Ökad trafik/buller/vibrationer.

a) Byggandet av bostäder/kontor/verksamheter och förlängningen av Antenngatan kommer att öka trafiken runt rondellen Radiovägen/Antenngatan och på själva Radiovägen och Antenngatan. Det framgår i era dokument (se bl a Samrådsredogörelsen sidorna 2-3). Således kommer trafik, buller och vibrationer att öka vid vår fastighet, som ligger nästan precis vid rondellen och korsningen Radiovägen/Antenngatan. Dessutom förtydligar ni (se under rubriken "Påverkan på barn och skola" i Samrådsredogörelsen sidan 3) att bussarna, och i förlängningen också personalens bilar, kommer gå tidigt på morgonen och sent på kvällen. Detta kommer leda till att bullernivån blir högre under de av dygnets timmar då vi vill återhämta oss/sova. *Hur har ni tänkt hantera det ökade bullret och ökade vibrationerna som kommer bli ett miljöproblem för redan befintliga hus på Sändaregatan?* Enligt befintlig bullerutredning i projektet ligger vi redan på gränsen till riktvärdena.

b) I Samrådsredogörelsen (sidan 4) framgår också dels att Skolgården inte kommer klara riktvärden för buller, och dels att bostadshus kommer behöva placeras så att en tyst sida erhålles. Ni hävdar att den förväntade trafiken för detaljplanen inte bedöms påverka bullerförhållandena negativt (Samrådsredogörelsen sidan 3); *varför behöver ni då placera bostadshus med en tyst sida? Hur har ni tänkt göra med våra befintliga hus, där våra sovrum redan vetter mot Radiovägen och rondellen? Hur tänker ni säkerställa att våra sovrum inte får för höga bullernivåer?*

c) 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 de gamla kolonilotterna/radiomasten. Om Antenngatan förlängs, och denna förlängning kommer att bli så trafikerad med boende och besökare/dyl till skola, förskola, äldreboende/studentboende m m, så kommer det att bli en sämre närmiljö för de redan boende i området. Vi motsätter oss att Antenngatan förlängs. Om ni dessutom tänker er att i framtiden bebygga även denna kulle, önskar vi att ni svarar på frågan; *var är det tänkt att vi ska rasta våra hundar i närområdet framöver?*

2. Höjden på husen i nordöstra delen av området (Kv 5, studentbostäder, 6 och 7 våningar).

Att bygga ett 7-våningshus, tvärs över rondellen från våra 2,5-våningshus (d v s hus som är mer än dubbelt så höga som våra hus) anser vi INTE är anpassat efter omgivande bebyggelse. Så höga hus kommer att påverka närmiljön negativt. Det finns en risk att hela området kommer att kännas mer "instängt", istället för öppet och luftigt. Vi hyser också oro för insyn i vår trädgård. Vi motsätter oss att dessa hus byggs så höga, utan önskar en maxhöjd på 3-4 våningar. Vi önskar att ni svarar på hur ni kan "anse" att "De förslagna byggnadshöjderna anses var anpassade till omgivande bebyggelse" (Samrådsredogörelsen sidan 2). *Vad baserar ni denna synpunkt på?*

3. Solljusutredningen

Enligt solljusutredningen så finns det en stor risk att husen i nordöstra delen av planområdet (KV 5) kommer att skugga delar av vår trädgård. Detta är inte acceptabelt. Eftersom det inte finns detaljerade ritningar på kommande hus, och utredningen således är gjord på "fiktiva" hus, så finns det inget som garanterar att

husen (med takkupor, skorstenar, ventilationsrör etc) inte kommer bli något högre än i utredningen. Konsekvenser blir i så fall skugga i våra trädgårdar, samt eventuellt även på våra hustak där vi inom kort kommer att montera solceller. Detta kommer i så fall att ge oss en ekonomisk förlust då vi inte kan utnyttja solcellerna till fullo. *Vi önskar veta hur ni har tänkt här? Kommer vi få någon ekonomisk ersättning om vi inte längre kommer få in el från våra solceller, eller om våra växter i trädgården inte längre får sol?*

4. Mängden elbussar

Alla utredningar verkar utgå från att det kommer vara 100 % elbussar som kommer köras till och från bussdepån (planområde del 1, som ligger granne med detta planområde del 2). Dock har regionen redan gått ut med att det endast kommer vara 70 % elbussar. Övriga bussar, 30 %, kommer att vara biodieselsbussar¹. Detta kommer att påverka buller och luftkvalitet i allra högsta grad. Eftersom bussarnas infart till depån sker via Radiovägen, d v s direkt utanför våra hus, så påverkar detta oss, trots att våra hus ligger utanför planområdet och trots att bussdepån är i ett annat planområde. Det kommer ju såklart också att påverka skolan och de nya byggnaderna. *Hur kommer det sig att ni fortfarande använder uppgiften om 100 % elbussar, när Västtrafik/regionen redan gått ut med att de inte kommer uppnå detta mål? Och varför har ni inte begärt att de utredningar som rör främst buller och luftkvalitet görs om och att de tar dessa nya förutsättningar i beräkning?*

21. Fastighetsägare 5

Vi är bekymrade över stadsutvecklingen och bristen på gehör på er gällande denna oro som vi uttryckt tidigare vid upprepade tillfällen men gör väl ett nytt försök:

Byggnadshöjder i bostadskvarteren oroar oss enl. det med gult inringat område (sidan 36) i den västra delen av planen. I er beskrivning av planens syfte och förutsättningar, på sida 6, så finns en mening som vi undrar om planen kommer att leva upp till. ”Tillkommande bebyggelse, som planeras i slutna kvarter, ska anpassas i höjd och placering för att passa väl in i omgivningarna, minimera skuggpåverkan på befintliga närliggande områden samt att skärma av bullerpåverkan på planerad skolgård”

Enligt illustrationsritning 2 så kommer hushöjderna i kvarter 1 och 2 ha möjlighet att byggas upp 22- 25 meter byggnadshöjd mot Radiovägen, samt ända upp till 27 meter byggnadshöjd och upptill 29 meter nockhöjd, längs Järnbrotts Prästväg. Planen säger vidare, på sidan 36, att exploatörens förslag är att få en variation mellan 3 till 8 våningar. Vår fundering är att om exploatörerna vill maximera sin BTA, för att få lönsamhet, så lär väl alla bygga 8 våningar när denna detaljplan ger möjlighet till det. Detta förslag till detaljplan bedömer dessutom, bl.a. på sidan 55, att ingen annan befintlig bebyggelse kommer att påverkas, vilket vi ställer oss starkt frågande till. Dessa bostadshus är för oss oerhört skrämmande och inte vare sig rimligt eller acceptabelt. Det blir byggnadsvolymer i paritet med Dragspelsgatornas ”kommandobryggor”.

Vi vill även påpeka att solljuset på våra tomter i söder kommer att försvinna bakom dessa planerade höghus. Huskropparna kommer att skugga oss de höst- och vårmånader den lyser under september till maj. Det ska enligt förslaget tagits

fram en sol- och dagsljusutredning daterad 2022-03-30, men den finns inte med i granskningsunderlaget som presenteras på hemsidan. Den vill vi gärna ta del av. Hur kommer vi grannar i norr blir påverkade? Publicera denna och förlänga möjligheterna för att komma med synpunkter.

En viss oro finns vidare att exploatörerna inte kommer att ta hänsyn till planens syfte vid bygglovsförfarandet, utan de kan tolka den enligt sina egna intentioner.

Synpunkter på Samrådsredogörelsen daterad 2022-10-24 / D.nr 0262/17
Planhandlingarna har kompletterats med Sol- och dagsljusstudier - De har vi inte kunnat ta del av.

Hur kan ni anse att: ” de föreslagna byggnadshöjderna anses vara anpassade till omgivande bebyggelse”. Det ifrågasätter vi oss som bor i denna omgivande bebyggelse. Har ni sett några höghus här? Stycket fortsätter : Höjden bedöms kunna vara högre i de östra delarna av planområdet. Detta stämmer inte alls med plankartan. Högsta utsatta höjden vid skolan är 24.0 medan i västra delarna har de högsta höjderna utsatts till 27.0 och +29. Betydligt högre i väster alltså så vem försöker ni lura?

Demokrati?

I demokratisk anda har många boende i småhusområden norr om planområdet, skickat in synpunkter på tidigare förslag daterad 2019-11-26. Ytrandetiden var december 2019 till januari 2020. Det kom in ett flertal synpunkter på just byggnadshöjderna, att de i förslaget är alldeles för höga. En specifik synpunkt har varit önskemål om att höjdbegränsa byggnaderna till 5 våningar och att 8 våningar kraftigt skulle bryta av områdets karaktär av ”småstad”. Ingen som helst hänsyn har tagits till dessa kommentarer och granskningsinlämningar.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

22. Tofta odlarförening

Vi är en odlarförening som ligger på Järnbrotts Prästväg 31. Vi är ca 30 medlemmar som odlar i slutningen ovanför radiomaster i Järnbrott. När väl bygget av området drar i gång kommer vår odlarförening påverkas på flera sätt.

Vi som förening vill att planen för området tar hänsyn till oss då vi anser att vi är viktiga för området. Vi odlar på kulturmark, vi skapat stort naturvärde och en viktig grön lunga i en planerad förtätning av staden. Vi medlemmar vistas i området dagligen, från tidig vår till sen höst, och vi är oroliga för att bygget kommer göra det svårt för oss att fortsätta med det. Hur kommer tex byggtrafiken i området påverka framkomligheten till föreningen för transporter av växter, gödsel och jord?

Tofta odlarförening kräver som intressent i området att vi blir informerade och tas med i diskussionerna kring planen för stadsutvecklingen av nordvästra Järnbrott.

Övriga

23. Naturskyddsföreningen Göteborg

Föreningen vill betona vikten av att arbetet med detaljplanen i väster, del 4, avbryts samt förmedla förslag på förbättringar på del 2.

Föreningen anser att arbetet med del 4 inte ska påbörjas igen. Det finns stora risker vid en exploatering av åsen med dess ädellövskog. Det finns flera kvaliteter som går förlorade, exempelvis grönstråk, skyddsvärda träd, ekosystemtjänster och rödlistade arter.

Anser att vissa aspekter i del 2 kan utvecklas ytterligare, till exempel:

- Stora befintliga träd inom området bör bevaras eller flyttas.
- Skapa nya förutsättningar för stare att häcka kvar i området.
- Ställ krav på grönytefaktor (GYF) i planen.
- Ta bort kravet på sadeltak så att gröna tak möjliggörs.

Parkeringsstalen bör vara lägre, med tanke på bra planens läge och goda förutsättningar för gång, cykel och kollektivtrafik.

Cykelbana saknas på Järnbrotts Prästväg i väster och på den nya väst-östliga gatan längs södra delen av planområdet, vilket bör åtgärdas.

Ett öppet dagvattensystem i området kan skapa pedagogiska värden och skapa en mer trivsamt miljö, inte minst på skolgården.

Föreningen vill se ett resonemang kring rivning med hänsyn till klimatpåverkan i planbeskrivningen. Ställ krav i planen att om ej byggnad bevaras att byggmaterial och byggelement till stor del återbrukas på plats eller på annan plats.

Naturskyddsföreningen i Göteborg är i det stora hela positiv till detaljplanen för del 2. Föreningen vill däremot betona vikten av att arbetet med detaljplanen i väster, del 4, avbryts samt förmedla förslag på förbättringar på del 2.

Efter samrådet har detaljplanen delats upp och den västra delen, del 4, togs bort enligt stadsbyggnadskontoret "bland annat på grund av svåra avväganden mellan strategisk planering av framtida kollektivtrafik, planering av nya bostäder och förskola samt höga kulturhistoriska värden." Den västra delen är en del av Toftaåsen och bestod till största del av naturmark, arbetet med den delen ligger för närvarande vilandes.

Avbryt planarbetet med del 4, exploatering av värdefull natur på Toftaåsen
Föreningen anser att arbetet med del 4 inte ska påbörjas igen. Det finns stora risker vid en exploatering av åsen med dess ädellövskog. Det finns flera kvaliteter som går förlorade, några av dem är:

- Grönstråk. Toftaåsen är en del av ett grönstråk och en grön kil som i förlängningen knyter ihop Välen med Ruddalen.
- Skyddsvärda träd. Där finns åtta utpekade skyddsvärda träd enligt naturvärdesinventeringen (COWI 2018), av arterna ek, gran och ask.
- Ekosystemtjänster. Naturområdet bidrar med flera ekosystemtjänster för området såsom dagvattenhantering.
- Rödlistade arter. Längs åsen och i dess omgivning har enligt Artdataportalen 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.

- Ädellövskog och kulturvärdet. Kulturvärdet går förlorat vid exploatering, staden beskrev i planbeskrivningen i föregående samråd att "De skogsklädda höjdpartierna och prästgårdens trädgårdar är av avgörande betydelse för områdets lantliga karaktär och upplevelsen av miljön som en tidigare jordbruksbygd." (Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontoret 2020 s. 32)
- Ej förenligt med nya översiktsplanen. Sedan 2020 har en ny översiktsplan antagits där delen är utpekad som framtida park.

Förbättringar på del 2

Det finns flera fördelar med förslag på detaljplan del 2. Staden säkerställer blandade funktioner genom att ställa krav på att bottenvåningar mot Radiovägen ska innehålla minst 50 % verksamheter samt förhöjda bottenvåningar, för att möjliggöra verksamheter längre fram. Området har även närhet till kollektivtrafik, Rundradiostationen bevaras med en ny entréplats framför, byggs på till stor del hårdgjord yta, byggnadshöjder i plankartan möjliggör för att bygga med trästomme samt stora och generösa gårdar. Det är bra att detaljplanen har delats upp i mindre delar. Föreningen noterar även att planen säkerställer tillräckliga friytor för elever enligt riktlinjer i ramprogram för förskole- och skolbyggnader (Göteborgs Stad 2014) vilket är mycket positivt. Det finns däremot vissa aspekter där föreningen anser att detaljplanen kan gå längre, dessa beskrivs nedan.

Naturvärden

- Där finns flera stora träd inom området som bör bevaras eller flyttas inom området för att bevara naturvärden och snabbt och billigt skapa gröna och trivsamma utemiljöer samt bidra med ekosystemtjänster i den nya stadsdelen. Detta gäller inte minst de träd i befintlig allé som enligt detaljplanen får avverkas Detta bör förtydligas i planbeskrivningen.
- Rödlistad stare häckar i nordöstra delen av planområdet som utgörs av kolonilotter, utpekad som NV04 enligt naturvärdesinventeringen (COWI 2018). Ny bebyggelse och gröna utemiljöer bör skapa nya förutsättningar för stare att häcka kvar i området, t.ex. genom boplatser och val av växter och träd.

Grönytefaktor

- Ställ krav på grönytefaktor (GYF) i planen. Detta ska göras för samtliga plan- och exploateringsprojekt med start från 2020 och senare enligt stadens riktlinjer (Teknisk handbok Göteborgs Stad 2022).
- Ta bort kravet på sadeltak så att gröna tak möjliggörs.
- Detaljplanen med dess parkeringskrav leder troligtvis till underbyggda gårdar för parkeringsgarage, vilket försvårar för gröna gårdar med fullvuxna träd och ekosystemtjänster. Ett förslag på förbättring är att någon av gårdarna inte tillåts att bebyggas och istället ge plats åt en lummig innegård. Ett annat alternativ för att säkra djupa terrassbjälklag som möjliggör en varierad grönska är att kräva hög grönytefaktor på kvartersmark.

Hållbar mobilitet - Sänk parkeringstal

Det är positivt att bygga nära kollektivtrafik och vid befintlig infrastruktur, och med ett sådant bra läge och goda förutsättningar för gång, cykel och kollektivtrafik bör parkeringstalen vara betydligt lägre.

- Sänk parkeringstalen betydligt från föreslaget 0,45 parkeringsplatser per lägenhet över 35 kvm. Närmare 0,2 borde vara möjligt i synnerhet om staden ska följa "Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs Stad" (2021). Även parkeringstal för kontor 4,25 bör sänkas. Det innebär mer hållbara resesätt, mer klimatsmart byggande och kan eventuellt ge plats åt fler bostäder.
- Föreslå och ställ krav på mobilitetsåtgärder. Enligt Mobilitets- och parkeringsutredningen (2019) avstår byggherren från mobilitetsåtgärder, vilket inte borde vara möjligt. Byggherren har också här ett klimatan svar och bör införa mobilitetsåtgärder.

Cykelinfrastruktur

- Cykelbana saknas på Järnbrotts Prästväg i väster och på den nya väst-östliga gatan längs södra delen av planområdet. Detta bör åtgärdas med en separat cykelbana eller att gatan utförs som en gårdsgata där bilar får köra på gående och cyklisters villkor.

Öppet dagvatten

Bra att man ställer höga krav på hantering av dagvatten inom fastigheterna i planbeskrivningen.

- Ett öppet dagvattensystem i området kan skapa pedagogiska värden och skapa en mertrivsamt miljö. Detta gäller inte minst på skolgården.

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 farligt avfall, återvinning och deponi i landskapet. Återbruk innebär både lägre klimatpåverkan och kostnader enligt forskare på Rise (2021). Detta gäller inte minst med tanke att Göteborgs Stad har antagit klimatomål att bli klimatneutrala till 2030 och att klimatpåverkan från nybyggnader ska minska med 90 % till 2030 (Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030)

- Föreningen vill se ett resonemang kring rivning med hänsyn till klimatpåverkan i planbeskrivningen.
- Ställ krav i planen att om ej byggnad bevaras att byggmaterial och byggelement till stor del återbrukas på plats eller på annan plats.

24. Privatperson 1

De planerade byggnaderna kommer att avvika starkt mot befintlig byggnation och dominera stadsbilden. I området norr om Radiovägen finns sedan 70 år tillbaka

enbart radhus och friliggande villor i två våningar. Det planerade kvarteret med en höjd på drygt 20 meter bryter markant mot områdets nuvarande bebyggelse och kommer också att skugga stora ytor.

25. Privatperson 2

Har lämnat samma skrivelse som i punkt 21 med tillägget:

Nu är det dags att lyssna på de grannar som ska fortsätta leva i området som ni håller på att utveckla förhoppningsvis till det bättre. Och tro mig när jag säger att jag vanligtvis är positiv till förändringar då jag i de flesta fallen tror att de ska leda till något bättre. I vårt område så finns en viss yta som inte är använd men som är nu planeras med bussparkering samt tilliggande byggnader. Även om vi har klagat på mängden busstrafik så kan jag tycka att den skulle kunna planeras med anslutning till söderleden istället för att dra upp bussarna mot vårt område, men som sagt annars är jag positiv till detta. Men när det gäller husen i del2 så förstår jag inte hur ni tänker kring höjden på husen.

Jag ser i dagarna de hus som byggs längs med Lergöksgatan framför Stjärnhusen på andra sidan Frölunda torg, som verkar skugga den mesta solen för Stjärnhusen bakom. Liknande kommer ske i vårt område och det kan vi inte acceptera!!!

26. Privatperson 3

Har lämnat samma skrivelse som i punkt 21 med tillägget:

Till slut vill vi skicka med frågor till bygglovsförfarandet och till startbeskedet, om ni har möjlighet till det.

Bullerproblematik under byggproduktionen; egentligen önskar vi ett högre plank mellan planområdet emot Radiovägen, då vi vet att det behövs och om möjligt minimera byggbuller.

Vibrationer från tyngre arbetsfordon under byggtiden bör beaktas. Det har i planen gjorts en vibrationsberäkning men vi vill påpeka att våra radhus har som grundläggning uppmurade kryppgrunder direkt på befintlig mark. Vid tyngre trafik så vibrerar våra hus betänkligt. Vi vill härmed påpeka detta så att vibrationsmätningar och besiktningar görs före byggstart.

27. Privatperson 4

Har lämnat samma skrivelse som i punkt 21.

28. Privatperson 5

Har lämnat samma skrivelse som i punkt 21 och med samma tillägg som i punkt 26.

29. Privatperson 6

Har lämnat samma skrivelse som i punkt 21 med samma tillägg som i punkt 26 samt med ytterligare ett tillägg:

Det blir nog bra med lite bostäder på andra sidan vägen istället för ett företagshus som det är nu. Men ja känner en viss oro över dom höjder på husen som är utsatta på ritningen över området. Med en nockhöjd på 29 meter på vissa ställen så kan

man befara att man blir av med solen på vår och höst när man vill vara ute och sköta sin trädgård. Hoppas att ni omvärderar höjderna på byggnaderna.

30. Privatperson 7

Har lämnat samma skrivelse som i punkt 21 med tillägget;

Våra solpaneler alstrar mycket el när solen står lågt. Våra små bakträdgårdar och Park- och naturs grönytor kommer att ligga i skugga.

Det är så synd att tjänstemän på Stadsbyggnadskontoret inte kan se den kvalité denna sammanhängande 50-talsbebyggelse utgör, både för staden och för oss boende i detta stadsnära småhusområde med sitt exklusiva småskaliga uttryck. Radhuslängorna närmast Radiovägen kommer att förlora sin charm med småodlingar, växthus och lekytor i eftermiddagssolen. Till och med idag, den andre december lyser vintersolen in i trädgårdarna.



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (5)

Datum
2022-11-23

Ärendebeteckning
402-46499-2022

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se
Ert dnr: 0262/17

Granskningsyttrande över detaljplan för stadsutveckling nordväst om Järnbrottsmotet, del 2, bostäder, skola, verksamheter, inom stadsdelen Järnbrott, Göteborg Västra Götalands län

Handlingar upprättade enligt utökad planförfarande och daterade oktober 2022 för granskning enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Granskningshandlingarna har hanterat frågor berörande luft, buller, risker från farligt gods, vibrationer samt värdefulla kulturmiljöer på ett godtagbart sätt men saknar förutsättningar för att säkerställa följande:

- 1) Sanering av förorenade mark
- 2) Hantering av skyfall och översvänningsrisker

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för lyckor, översvämning eller erosion.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Planhandlingar har redovisat att fyllnadsmassorna inom de hårdgjorda ytorna (delområde B) att generellt de uppmätta halterna ligger under känslig marknivå (KM). Dock har konstaterats att halter över KM finns ställvis inom de sydvästra delarna av område B, särskilt i två punkter. Om föreningar påträffas ska anmälning ske till tillsynsmyndigheten.

Konstaterade föroreningar bedöms inte utgöra något hinder för denna planerade markanvändning, dock det bedöms att ett åtgärdsbehov finns för sanering av förorenade massor.

Eftersom de finns föroreningar inom området, efterfrågade Länsstyrelsen redan i samrådet att det ska även finnas en planbestämmelse på plankartan att sanering ska ske till nivåer för planerad markanvändning innan startbesked får ges. Länsstyrelsen saknar fortfarande någon sådan planbestämmelse på plankartan.

Dessutom ska det även 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.

Översvämning och skyfall:

Länsstyrelsen noterar att inför granskningsskedet har frågan kring *Dagvatten- och skyfall* studerats vidare för aktuellt planområde. Det framgår av handlingarna att området måste kunna hantera lika stor volym efter exploateringen som idag, vilket är 1500m³. Det finns förslag för vilka volymer som gäller för respektive kvarter. I det kompletteringsdokumentet rekommenderas att volmen för området (1500m³) behöver styra med en planbestämmelse för att vid planering av kvartersmark, tas hänsyn till detta.

Av handlingar framgår även rekommendation för lägsta golvnivå. Till exempel framgår att det krävs höjdsättning för byggnader som placeras i lågpunkt i södra delen av området där stor mängd vatten samlas idag.

Länsstyrelsen anser att åtgärder som krävs för att göra marken lämplig för föreslagna markanvändningen måste säkerställas. Lägsta grundläggningsnivå samt volymer för fördröjning av skyfall är åtgärder som både Boverket och Länsstyrelsen bedömer går att säkerställa med hjälp av planbestämmelser på plankartan.

Synpunkter på granskningshandlingen

Luft

Länsstyrelsen noterar från granskningshandlingar att ett antal förutsättningar i planområdet har ändrats. Till exempel, bussdepån förberetts för att på sikt trafikeras med enbart elbussar, vilket kommer att bidra positivt för luftkvaliteten avseende kvävedioxid.

Därutöver noterar vi att den bakgrundshalten till luftutredningens spridningsberäkningar vid samrådsskedet hämtades från mätresultat för *Femman år 2016*. Där har halterna för kvävedioxid (år, dygn och timme) som ett medelvärde för åren 2017–2021 har varit 20–30 % lägre än år 2016. På mätstationen *Gårda* är motsvarande minskning 20–25 %. Trots att restriktioner under pandemitiden har påverkat trafikmängderna, och därmed halterna. Därmed instämmer Länsstyrelsen i stadens bedömning att halterna av kvävedioxid är lägre än de som uppmättes år 2016. I tillägg till detta användes avgasutsläpp för år 2015 i luftutredningen och utsläppen per fordon har minskat sedan dess.

Därför instämmer Länsstyrelsen i stadens bedömning att miljökvalitetsnormen för kvävedioxid sannolikt klaras inom detaljplaneområde 2.

Råd gällande luft

Länsstyrelsen vill uppmärksamma att bedömning att miljökvalitetsnormen för kvävedioxid klaras betyder att detaljplanen kan genomföras, men det inte innebär att luftkvaliteten är god i området. Nivåerna för miljökvalitetsmålet Frisk luft och Göteborgs stads lokala miljömål för kvävedioxid klaras inte för ett genomförande av detaljplanen. I samrådsredogörelsen beskrivs att staden planerar att vidare utreda Radiovägens funktion som stadsgata, vilket kommer att förändra förutsättningarna för luftmiljön längs gatan. Under detta arbete bör luftmiljöaspekten utredas vidare. Länsstyrelsen instämmer i att luftkvaliteten bör utredas vidare och att en spridningsmodell som tar hänsyn till och inverkan från byggnader behöver då användas.

Vibrationer

Planhandlingarna redovisar att risken är stor på grund av störande vibrationer inom området i framtiden, därför regleras bygggrätter i känsliga lägen med en planbestämmelse om utförande *b₃ – Byggnad ska konstrueras så att vibrationer från mark inte överskrider 0,4 mm/s*. Länsstyrelsen anser att detta är bra och tillräcklig åtgärd med en skyddsbestämmelse på plankartan.

Buller

Uppdaterade bullerutredningar visar att området är utsatt för buller från de angränsande vägarna och den kommande bussdepån i närområdet. Det visar också att med bullerskyddsåtgärder och om utformning/placering av byggnader sker på rätt sätt kan bullernormerna klaras i huvudsak för både trafikbuller och industribuller för bostäder och skol- och förskole gårdar.

Planförslagets nuvarande utformning med de planbestämmelser som säkerställer både användning av kvartersmark och bebyggelsens genomförandeordning med skyddsbestämmelser anser Länsstyrelsen att bullerfrågan är tillräckligt utredd och säkerställd i detaljplanens granskningshandlingar.

Värdefulla kulturmiljön

Gransknings handlingar visar att planområdets omfattning har ändrats från samrådsskedet. Det visar att området i den västra delen som kulturmiljöunderlaget har beskrivits som med den mest kulturhistoriskt känsliga miljön med sin lantligakarakteren, inte längre omfattas av planområdet. Möjliggörs även ett respektavstånd mellan den äldre prästgårdsmiljön och planområdet. Länsstyrelsen anser det som mycket positivt eftersom denna del är av avgörande för förståelse av den tidigare jordbruksbygden som har präglat området under en lång tid.

Vidare är den f.d. rundradiostationen av stor betydelse för förståelsen för områdets historiska utveckling och de tekniska framsteg som gjordes i mitten på 1950-talet. Stationen har också gett namn åt stadsdelens gator och torg. Det är mycket positivt att denna byggnad förses med varsamhetsbestämmelser för såväl exteriör som interiör samt bevarandebestämmelser och rivningsförbud.

Vattenvård

Länsstyrelsen bedömer att aktuella planförslaget har på ett acceptabelt sätt besvarat de synpunkter som framfördes vid plansamrådet.

Bedömning att med de föreslagna åtgärderna på allmän plats och kvartersmark är möjligt att uppnå stadens reningskrav för dagvatten. Vidare att föreslagna lösningarna kommer att medföra att tillräcklig fördröjning av dagvattnet uppnås. Det vill säga att de krav på fördröjning som ställts av markavttningsföretaget *Möln dal Stora ån 1993*. Klaras.

Staden bedömer att med dessa åtgärder kommer dagvatten från planområdet inte påverka statusen för Stora ån negativt eller riskera att uppfylla MKN för recipienten försvåras.

Länsstyrelsen instämmer med denna bedömning, men vill betona att det är mycket angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som föreslås i *Dagvatten- och skyfallsutredningen*, för att uppnå en hållbar dagvattenhantering samt för att skydda recipienten.

Geoteknik

Det framgår av samrådsredogörelse att det pågår projektering av en ny utfartsväg från den blivande bussdepån samt om- och

nyanläggning av diverse ledningar inom det östra delen av detta aktuella planområde. I samband med detta kommer även stabilitets förhållandena att utredas för blivande förhållanden. Vidare skrivs att vid denna projektering/byggnation ska alla dimensioneringsregler och rekommendationerna i det geotekniska underlaget komma att följas. Därmed anser staden att stabiliteten för den östra sidan inom en snar framtid kommer vara helt säkerställd. Det anges också att Projekterings PM kan översändas när det är färdigställt. Länsstyrelsen välkomnar att detta skickas innan planen förs till antagande samt önskar att det även skickas till SGI, (Statens geotekniska institutet). Det behöver utgöra en del av handlingarna innan planen förs till antagandet.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för avdelningar för miljöskydd och vatten samt enheterna för samhällsskydd och beredskap och kulturmiljö har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av funktionschef, Nina Kiani Janson med arkitekt/planhandläggare Nirmala Blom-Adapa som föredragande.

Nina Kiani Janson

Nirmala Blom-Adapa

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till:

sgi@swedgeo.se

Länsstyrelsen/
Miljöskyddsavdelningen/ Robert Ernstsson
Samhällsavdelningen/
Kulturmiljö-Lena Emanuelsson
ESB/ Rebecka Thorwaldsdotter
Vattenavdelningen/ Stina Schött
Funktionschef Plan och bygg/ Nina Kiani Janson