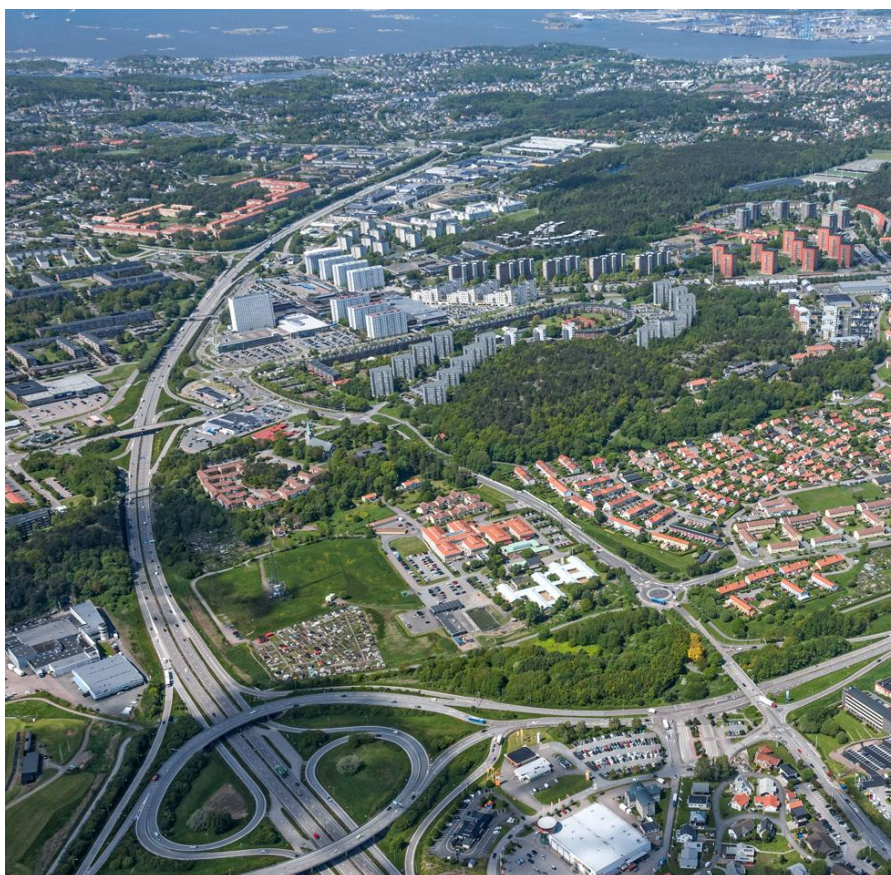


# Detaljplan för stadsutveckling nordväst om Järnbrottsmotet del 5, kontor m. m. inom stadsdelen Järnbrott

Standardförfarande

## PLANBESKRIVNING

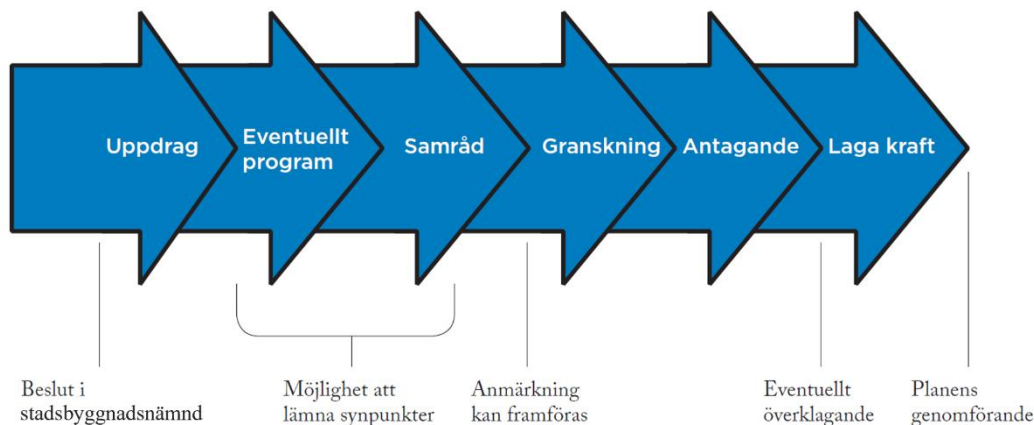


## Granskningshandling

## Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



## Planinformation

Planarbetet startade 2017-03-21.

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Detaljplanens planförfarande har ändrats från utökat förfarande till standardförfarande efter granskningen år 2025 då bussdepån (del 1) inte längre ingår i planområdet för del 5 liksom den gjorde vid starten av detaljplanen.

Ursprungligt planområde har delats i flera detaljplaner inför och efter samråd och tidigare granskningar.

Detaljplanen har tidigare varit på granskning, 2 november – 2 december 2022 samt 19 december – 16 januari 2023. Till följd av att bebyggelseförslaget omarbetats efter detta togs detaljplanen på nytt upp för beslut om granskning. Den senaste granskningsomgången ägde rum 4 juni 2025 – 1 juli 2025.

Efter granskningen 2025 har detaljplanen delats i två delar. Aktuell del har fått nytt namn (del 5) och omfattar kontoret (arkiv), en transformatorstation och gatuområde i norr mot Radiovägen. Den andra delen (del 2) omfattar bostäderna, studentbostäderna, skolområdet samt resterande del av allmänna gator och handlägg i en annan plan. Denna handling avser del 5.

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

## GRANSKNINGSHANDLING

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på stadsbyggnadsförvaltningen, adress och öppettider:  
[www.goteborg.se](http://www.goteborg.se)

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 diarienummer SBF-2023-00074.

Diarienummer för planen hos exploateringsförvaltningen är EXF-2023-00626.

Bilder och illustrationer är framtagna av Göteborgs stad om inget annat anges.

Information om planförslaget lämnas av:

Sara Ekelund, stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 18 30  
[sara.ekelund@stadsbyggnad.goteborg.se](mailto:sara.ekelund@stadsbyggnad.goteborg.se)

Ellen Jansson, stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 18 79  
[ellen.jansson@stadsbyggnad.goteborg.se](mailto:ellen.jansson@stadsbyggnad.goteborg.se)

Magnus Bergström, exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 10 24  
[magnus.bergstrom@exploatering.goteborg.se](mailto:magnus.bergstrom@exploatering.goteborg.se)

Granskningshandling

Utfärdat: 2026-01-30

SBN-datum: 2026-02-24

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den x 2026 enligt § x, att anta detaljplanen.

Aktbeteckning: 2 -5687

## Planbeskrivning

### Detaljplanen omfattar följande handlingar:

#### Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

#### Övriga handlingar

- Grundkarta
- Illustrationsritning
- Samrådsredogörelse
- Sammanställning yttranden under granskning 1 och 2
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

#### Utredningar

- Bullerutredning, Cedås Akustik, 2025-08-29
- Bullerutredning, WSP, 2022-06-21
- Bullerutredning för ny bussdepå Järnbrott, Brekke & Strand AB, 2020-09-21
- Bullerutredning: dp Järnbrottsmotet bussdepå, Sweco, 2019-10-17
- Bullerutredning för Järnbrott: Göteborgs kommun, ÅF, revidering 2020-06-24
- Bullerutredning för Järnbrott: Göteborgs kommun, ÅF, 2018-09-03
- Vibrationsutredning, ÅF 2018-09-03
- Riskbedömningsutredning, WSP 2018-06-26
- Luftmiljöutredning, Sweco 2018-10-26
- Utredning av skyfall inom kvarter 4-inom detaljplan Järnbrottsmotet del 2 Område B, Göteborgs Stads Kretslopp och vatten, 2026-01-13
- Kompletterande dagvattenutredning – område B, kvarter 4, Noll Tre Konsult AB, 2025-11-27
- Dagvatten- och skyfallsutredning uppdatering, Göteborgs Stads Kretslopp och vatten, 2024-11-30
- Dagvatten- och skyfallsutredning komplettering, Göteborgs Stads Kretslopp och vatten, 2022-08-18
- Dagvatten- och skyfallsutredning ersättning, Tyréns
- Dagvatten- och skyfall fördröjningskarta
- Skyfalls- och dagvattenutredning, Tyréns 2019-03-12

- Stabilitetsbedömning väster om Amatörradiogatan, Göteborgs Stads Exploateringsförvaltning 2025-11-21
- Geoteknisk- och bergtekniskrapport, Göteborgs Stads Fastighetskontor 2018-02-02
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning och översiktlig byggnadsinventering, Sweco 2018-12-18
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Sweco 2018-02-27 samt svar på rapport från miljöförvaltningen 2018-04-12
  - Miljöteknisk markundersökning- bilagor del 1
  - Miljöteknisk markundersökning- bilagor del 2
- Arkeologisk utredning och avgränsande förundersökning, Göteborgs Stadsmuseum 2018-05-09
- Naturvärdesinventering, COWI, 2018-06-15
- Kulturmiljöunderlag del 1 och 2, Antiquum 2018-08-29
- Byggnadshistorisk utredning, Tyréns 2019-10-08
- Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys, Göteborgs Stads Stadsbyggnadskontor 2018-03-23
- Barnkonsekvensanalys, Studio Goja 2018-11-02
- Utlåtande grundvattenförekomst nr. 2, Göteborgs Stads Stadsbyggnadsförvaltning 2023-03-13
- Utlåtande grundvattenförekomst nr. 1, Göteborgs Stads Stadsbyggnadskontor 2019-10-07
- Parkering inom Järnbrott vid delning av detaljplan för arkivet, Castellum, 2025
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Landskapsgruppen AB 2024-08-22
- Skuggstudie, Fredblad, 2025-08-06
- Studie soltimmar, Fredblad, 2024-10-07
- Dagsljusstudie, Fredblad, 2024-10-07

# Innehållsförteckning

<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<b>PLANBESKRIVNING</b>	<b>4</b>
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	4
SAMMANFATTNING	7
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	7
<i>Tidigare ställningstaganden</i>	8
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	9
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	9
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	10
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	10
<i>Syfte</i>	10
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	10
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	12
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	17
<i>Dagvatten och skyfall</i>	21
<i>Risk</i>	26
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	26
<i>Sociala förutsättningar och service</i>	32
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	34
<i>Teknisk försörjning</i>	35
<i>Risk och störningar</i>	35
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	38
<i>Bebyggelse</i>	38
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	40
<i>Service</i>	44
<i>Friytor och naturmiljö</i>	44
<i>Teknisk försörjning</i>	44
<i>Övriga åtgärder</i>	55
<i>Fastighetsindelning</i>	63
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	63
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	63
<i>Avtal</i>	66
<i>Dispenser och tillstånd</i>	67
<i>Tidplan</i>	67
<i>Upplysningar</i>	67
<i>Genomförandetid</i>	68
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	68
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	69
<i>Nollalternativet</i>	74
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	74
<i>Miljökonsekvenser</i>	75
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	78
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	78

# Sammanfattning

## Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra kontor, transformatorstation, en breddning av gång- och cykelväg vid Radiovägen samt möjliggöra för ett nytt busshållplatsläge vid Radiovägen utanför planområdet.

Vidare är syftet att bebyggelsen ska placeras och utformas så att en god gestaltning och goda stadsbyggnadskvaliteter säkerställs. Syftet är också att kontorsbyggnaden i den söder planområdesdelen ska utformas och placeras så att den skyddar befintlig bakomliggande skolgård mot trafikbuller från Västerleden. Syftet är också att möjliggöra dagvatten- och skyfallshantering inom området.

Planområdet är beläget nordväst om Järnbrottsmotet i stadsdelen Järnbrott i Göteborg, cirka 6 kilometer sydväst om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar två områden. Det södra området gränsar i söder till antagen detaljplan för en bussdepå (detaljplan del 1). Söder om bussdepån ligger Västerleden. Det södra planområdet gränsar i norr till befintlig skola och i öster till den nybyggda Amatörradiogatan. Väster om planområdet finns befintliga bostäder, ett grönområde och Västra Frölunda kyrka. Norr om skolan ligger Radiovägen samt befintlig radhusbebyggelse.

Den norra planområdesdelen ligger vid Radiovägen.



*Figur 1. Den södra planområdesdelen sett ifrån öster med del av befintlig skolgård.*

*I förgrunden syns bollplan och skolbaracker. Till höger i bild syns tornet på Västra Frölunda kyrka.  
Foto: Göteborgs Stad*

Inom planområdet finns idag skolgård, parkeringsytor, och en mindre del naturmark.

Planområdet omfattar del av fastigheten Järnbrott 168:1 (ägs av Castellum/Kungsleden) och del av fastigheten Järnbrott 758:562 (ägs av Göteborgs Stad).

## Tidigare ställningstaganden

I det ursprungliga planuppdraget omfattades förutom aktuellt planområde (del 5), även del 1, 2 och 3 i Figur 2 nedan. Därefter inkom ytterligare en planansökan och området väster om Järnbrotts Prästväg (del 4) lades till i planen.

Detaljplanen delades en första gång innan beslut om samråd. Del 1 (bussdepån) bröts ur till en separat plan då behovet av en detaljplan för en bussdepå var högt prioriterad ur ett tidsperspektiv. Detaljplan (del 1) för ny bussdepå antogs av kommunfullmäktige 2021-04-22 och vann laga kraft 2022-12-06. Resterande del av planen fick namnet del 2.

Innan samrådet av del 2 bröts Radiovägen samt området norr om denna och blev en egen detaljplan del 3. Planarbetet för del 3 är nu vilande i avvaktan på ett investeringsbeslut för ombyggnation av Radiovägen.

Efter samrådet av del 2 delades planen ytterligare en gång då den västra delen av området, del 4 lyftes ur bland annat på grund av höga kulturhistoriska värden. Arbetet med del 4, ligger för närvarande vilande.

Planförslaget för del 2 (inklusive del 5) ställdes ut för granskning runt årsskiftet 2022–2023. Direkt efter den första granskningsomgången förlängdes granskningstiden med en andra granskningsomgång. Planförslaget var detsamma men ytterligare en utredning publicerades den andra omgången. Efter granskningsomgång ett och två arbetades planförslaget om och ställdes ut för en tredje granskning under 4 juni 2025 – 1 juli 2025. De huvudsakliga förändringarna som gjordes till granskning tre var att skolan bytte plats till den södra delen av planområdet, att ett arkiv tillkom i den sydöstra delen av planområdet, att bebyggelsens höjder justerades och en ny lösning för bullerskydd av skolgården togs fram. Efter granskning nummer tre av del 2 har detaljplanen delats i två delar på grund av olika tidsplaner för de olika områdena inom

detaljplanen. Aktuell del har fått nytt namn (del 5) och omfattar kontoret/arkivet, en transformatorstation och gatuområde i norr mot Radiovägen. Denna handling avser del 5.



Figur 2. Aktuell detaljplan omfattar del 5 som består av två delområden och avgränsas med vit streckad linje i figuren. Del 5 bröts ur från del 2 efter granskning nummer 3. Kvarstående område för del 2 avgränsas med röd heldragen linje i figuren. Figur: Stadsbyggnadsförvaltningen

Den kvarstående del 2 omfattar bostäderna, studentbostäderna, skolområdet samt resterande del av allmänna gator och går vidare som en separat detaljplan.

Del 5 (denna handling) planeras att tas upp för beslut till nämnd först. Eftersom planförslaget för del 5 omarbetats så pass mycket efter den senaste granskningen 2025 skickas nu planförslaget ut på en ny granskningsomgång 2026.

Flertalet av framtagna utredningar omfattar hela det ursprungliga planområdet, det vill säga hela del 1, 2, 3, 4 och 5.



Figur 3. Illustrationen visar ett av flera möjliga sätt att bebygga planområdet. Aktuell detaljplan omfattar del 5 som består av två delområden och avgränsas svarta streckade linjer. Den norra planområdesdelen omfattar gatumark och den södra planområdesdelen omfattar kontor/arkiv och transformatorstation. Illustration: Fredblad arkitekter.

## Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen är uppdelad i två delområden där den södra delen möjliggör kontor och transformatorstation och den norra delen ny gatumark vid Radiogatan avsedd för breddning av gång- och cykelvägen samt möjliggörande av nytt busshållplatsläge utanför planområdet.

## Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med Göteborgs Stads gällande översiktsplan, antagen 2022-05-19.

# Planens syfte och förutsättningar

## Överväganden och konsekvenser

Platsen har god tillgänglighet till kollektivtrafik och kommunal infrastruktur finns utbyggd i området. Förslaget bidrar till fler verksamhetslokaler och verkar för en sammanhållen stad. Förslaget bidrar till Göteborgs utveckling genom att bygga samman staden socialt och öka tryggheten i området.

Befintlig bakomliggande skolgård är idag mycket bullerutsatt från trafikbuller från Västerleden. Kontorets/arkivets nytta som bullerskydd för bakomliggande skolgård har vägts mot reduktionen av skolgårdsyta. Sammantaget görs bedömningen att konsekvenserna av föreslagen detaljplan blir acceptabla för kringboende och för skolan.

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra kontor, transformatorstation, en breddning av gång- och cykelväg vid Radiovägen samt möjliggöra för ett nytt busshållplatsläge vid Radiovägen utanför planområdet.

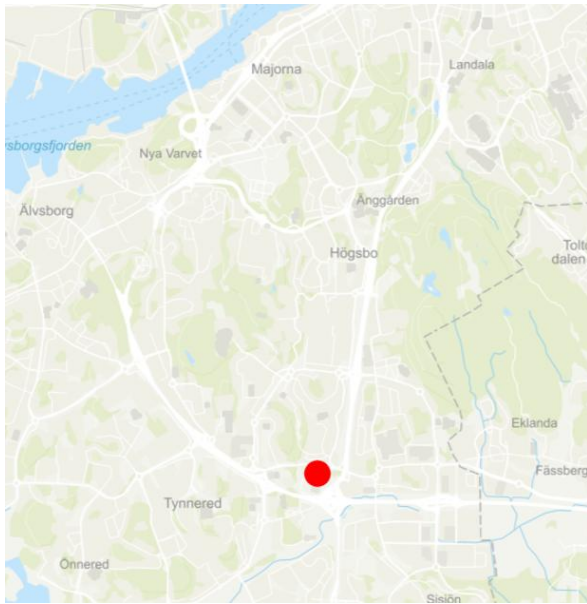
Vidare är syftet att bebyggelsen ska placeras och utformas så att en god gestaltning och goda stadsbyggnadskvaliteter säkerställs. Syftet är också att kontorsbyggnaden i den södra planområdesdelen ska utformas och placeras så att den skyddar befintlig bakomliggande skolgård mot trafikbuller från Västerleden. Syftet är också att möjliggöra dagvatten- och skyfallshantering inom området.

## Läge, areal och markägoförhållanden

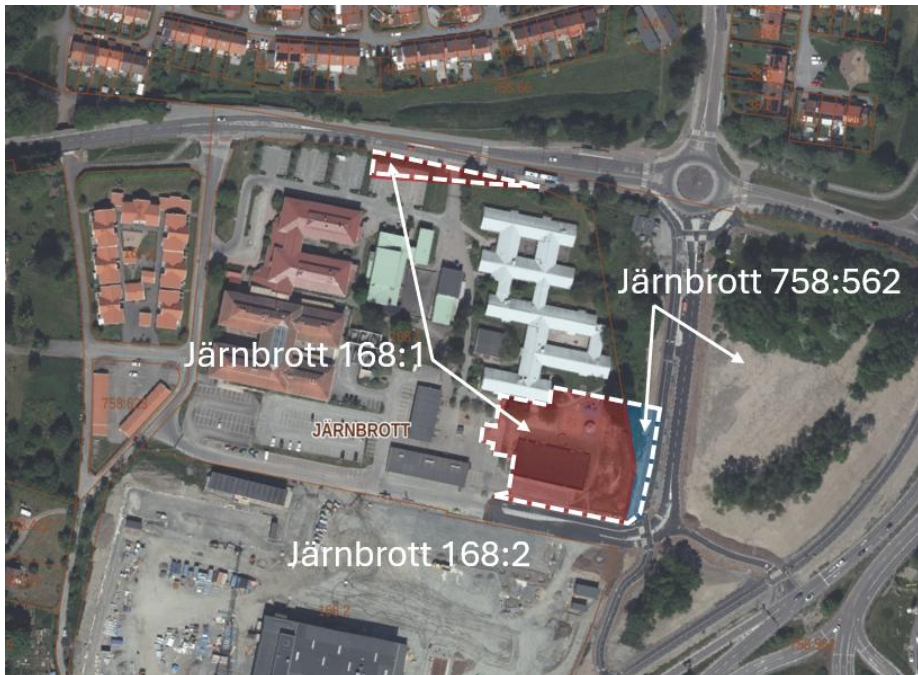
Planområdet är beläget nordväst om Järnbrottsmotet i stadsdelen Järnbrott i Göteborg, cirka 6 kilometer sydväst om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar två delområden. Det södra området gränsar i söder till antagen detaljplan för en bussdepå (detaljplan del 1). Söder om bussdepån ligger Västerleden. Det södra planområdet gränsar i norr till befintlig skola och i öster till den nybyggda Amatörradiogatan. Väster om planområdet finns befintliga bostäder, ett grönområde och Västra Frölunda kyrka. Norr om skolan ligger Radiovägen samt befintlig radhusbebyggelse.

Den norra planområdesdelen ligger vid Radiovägen.

Inom planområdet finns idag en bollplan som tillhör skolgården, parkeringsytor och en mindre del naturmark.



Figur 4. Planområdets geografiska läge markerat i rött. Figur: Stadsbyggnadsförvaltningen



Figur 5. Planområdets två delområden avgränsade med vita streckade linjer. Bilden visar fastigheter inom och utanför planområdet. Bruna heldragna linjer är befintliga fastighetsgränser. Figur: Stadsbyggnadsförvaltningen

Planområdet är cirka 0,5 hektar stort och omfattar delar av fastigheten Järnbrott 168:1 (ägs av Castellum/Kungsleden) och delar av fastigheten Järnbrott 758:562 (ägs av Göteborgs Stad).

## Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

En utveckling enligt föreslagen detaljplan bedöms vara förenlig med Göteborgs Stads gällande översiktsplan, antagen 2022-05-19. Planområdet är inkluderat i det tidigare arbetet med fördjupad översiktsplan för Högsbo-Frölunda program för Frölunda. Fördjupningen av översiktsplan för Högsbo-Frölunda var på granskning under våren 2021 och är nu inarbetad i översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

I översiktsplanen benämns området som *mellanstadens centrala områden* vilket ska inrymma en blandad stadsbebyggelse. Enligt översiktsplanen ska mellanstadens centrala områden kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas. I området finns relativt stor potential för komplettering och förtätning.

Enligt översiktsplanen ska nybyggnation i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas.

Vid förtätning i mellanstadens centrala delar ska funktionsblandning och blandade boende- och upplåtelseformer eftersträvas. Ökad befolkningstäthet och funktionsblandning ska bidra till att lokal handel och service i närområdet stötts. Funktionsblandningen är särskilt viktig att eftersträva i anslutning till tyngdpunkter. Attraktiv stadsmiljö ska prioriteras och kopplingar stärkas för gående och cyklisterna för att göra platser mer tillgängliga för närboende. Arbetsplatser och bostäder bör integreras för ömsesidig nytta, till exempel kontor och handel i bottenvåningar och i mer bullerutsatta lägen.

Enligt översiktsplanen så omfattar blandad stadsbebyggelse, bostäder, kontor, samhällsservice, handel och andra anläggningar för service. Här kan även mindre verksamhetsområden finnas. Vidare ingår lokalgator, gång- och cykelstråk, olika typer av allmänna platser såsom parker, naturområden och torg, det vill säga sådana funktioner som bidrar till en levande stadsmiljö.

Västerleden är av riksintresse för kommunikation och transportled för farligt gods.

Dag Hammarskjöldsleden är utpekad som utredningsområde för framtida kommunikation.

### Strategiska dokument

I Målbild Koll2035 - Kollektivtrafikprogram för stornätet i Göteborg, Mölndal och Partille är Järnbrott utpekad som en bytespunkt längs ett metrobusstråk i Västerleden, samt för ett stadsbanestråk längs Dag Hammarskjöldsleden. Metrobuss är ett tänkt nytt snabbusskoncept och stadsbana är spårvagn med högre krav på hastighet och kapacitet.

Området ingår i åtgärdsvalsstudie för södra mellanstaden framtagen av det före detta Trafikkontoret i Göteborgs stad. Studien behandlar vägtrafik, kollektivtrafik

samt gång- och cykeltrafik med särskilt fokus på hållbart resande för att skapa möjligheter för stadsutveckling och bostadsbyggande.

### **Program**

Planområdet ingår i stadsdelsprogrammet för Frölunda som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2025-08-26. Programmets syfte är att identifiera viktiga förutsättningar, strategier och åtgärder för hur Frölunda kan utvecklas till en sammanhållen stadsdel med ökad närhet och trygghet. Det innebär att programmet visar var i programområdet det är lämpligt med ny bebyggelse. Programmet tar också upp frågor som rör bland annat behov av kommunal service, gång- och cykelstråk, grönstruktur med mera. Programmet framhåller att en förtätning ska ske längs Radiovägen och att området runt vägen har potential att utvecklas till ett område med blandad stadsbebyggelse i form av bostäder och centrumfunktioner med mera.

### **Detaljplaner**

För huvuddelen av planområdet gäller Stadsplan 1480K-II-3154, laga kraft år 1965 som detaljplan. Planen anger område för allmänt ändamål. Planens genomförandetid har gått ut. För en mindre del av planområdet gäller Stadsplan 1480K-II-3144 som vann laga kraft år 1965. Planen anger trafikområde. Planens genomförandetid har gått ut.

### **Övriga bestämmelser**

Det finns inget strandskydd, artskyddsområde eller Natura 2000-område inom planområdet eller i angränsande områden.

En allé som omfattas av generellt biotopskydd enligt Miljöbalken 7 kap. 11 §, finns längs den södra sidan av Radiovägen. Delar av allén ligger inom den norra planområdesdelen.

### **Tidigare samråd och delning av detaljplanen**

Byggnadsnämnden beslutade 2017-03-21 att uppdra åt kontoret att upprätta detaljplan för bostäder, skola, verksamheter med mera samt bussdepå nordväst om Järnbrottsmotet, inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg. Planansökan omfattade del 1, 2 och 3 i Figur 6.

Därefter inkom ytterligare en planansökan för området väster om Järnbrotts Prästväg (del 4). Byggnadsnämnden fattade beslut 2017-09-26 att uppdra åt kontoret att upprätta detaljplan för detta område innehållande bostäder, lokaler, BmSS och förskola söder om Radiovägen, inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg.

De två planbeskeden lades ihop till en gemensam detaljplan 2017.

Detaljplanen delades en första gång innan beslut om samråd. Del 1 (bussdepån) bröts ur till en separat plan då behovet av en detaljplan för en bussdepå var högt prioriterad ur ett tidsperspektiv. Detaljplan del 1 för ny bussdepå antogs av kommunfullmäktige 2021-04-22 och vann laga kraft 2022-12-06. Resterande del av planen fick namnet del 2.

Innan samrådet av del 2 bröts Radiovägen samt området norr om denna ur och blev en egen detaljplan (del 3). Planarbetet för del 3 är nu vilande i avvaktan på ett investeringsbeslut för ombyggnation av Radiovägen.

Efter samrådet av del 2 delades planen ytterligare en gång då den västra delen av området, del 4 lyftes ur bland annat på grund av höga kulturhistoriska värden. Arbetet med del 4, ligger för närvarande vilande.

#### **Tidigare granskning nummer ett, två och tre och delning av planen i del 2 och 5**

Planförslaget för del 2 (inklusive del 5) har tidigare varit utställt på granskning, den första gången under perioden 2022-11-02 till 2022-12-02. Granskningstiden förlängdes och ställdes ut igen 2022-12-19 till 2023-01-16. Planförslaget var detsamma men ytterligare en utredning publicerades den andra granskningsomgången. Beslutet om att låta granska detaljplanen fattades den 2022-10-18 av dåvarande byggnadsnämnd.

Förslaget till detaljplan har under de båda tidigare granskningstiderna funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställda på stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20, Göteborg.

Efter granskningsomgång ett och två arbetades planförslaget om och ställdes ut för en tredje granskning under 2025-06-04 till 2025-07-01. De huvudsakliga förändringarna som gjordes till granskning tre var att skolan bytte plats till den södra delen av planområdet, att ett kontor/arkiv tillkom i den sydöstra delen av planområdet, att bebyggelsens höjder justerades och en ny lösning för bullerskydd av skolgården togs fram.

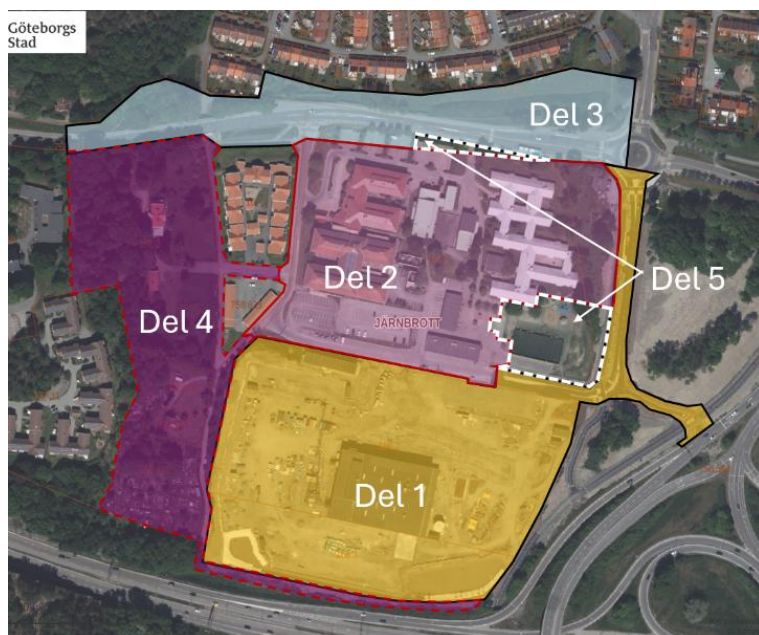
Efter granskning nummer tre av del 2 (och del 5) har detaljplanen delats i två delar på grund olika tidsplaner för de olika områdena inom detaljplanen. Aktuell del har fått nytt namn (del 5) och omfattar kontoret/arkivet, en transformatorstation och gatuområde i norr, mot Radiovägen. Denna handling avser del 5.

Den kvarstående del 2 omfattar bostäderna, studentbostäderna, skolområdet samt resterande del av allmänna gator och går vidare som en separat detaljplan.

Del 5 (denna handling) planeras att läggas fram för beslut om antagande till Stadsbyggnadsnämnden först. Eftersom planförslaget för del 5 omarbetats efter den senaste granskningen 2025 skickas nu planförslaget ut på en ny granskningsomgång 2026.

Förändringarna i planförslaget mellan granskning tre (2025) och ny granskning fyra (2026) listas i granskningsutlåtandet tillhörande denna detaljplan del 5.

Flertalet av framtagna utredningar omfattar hela det ursprungliga planområdet, det vill säga hela del 1, 2, 3, 4 och 5.



Figur 6. Aktuell detaljplan omfattar del 5 som består av två delområden och avgränsas med vita streckade linjer i figuren. Del 5 bröts ur från del 2 efter granskning nummer 3. Kvarstående område för del 2 avgränsas med röd heldragen linje i figuren. Figur: Stadsbyggnadsförvaltningen

### Inkomna synpunkter och revideringar av planförslaget mellan granskning nummer ett/ två och tre

De allvarligaste invändningarna bland inkomna yttranden vid granskning ett och två berörde i huvudsak: sanering av förorenad mark, hantering av skyfall och översvänningsrisker, geoteknik (stabilitet), olägenheter på grund av ökad trafik så som buller, försämrad luftkvalitet och vibrationer. Yttrandena berörde även ljuspåverkan från bussdepån, bebyggelsens höjd, skuggpåverkan, insyn, stadsbild och anpassning till befintlig bebyggelsens karaktär. Yttrandena från granskning ett och två har sammanställts i en separat bilaga till denna detaljplan. Planområdets gräns ändrades inte.

De största förändringarna i planförslaget mellan granskning ett/två och tre listas nedan.

- Reviderade utredningar för buller, dagvatten och skyfall, mobilitet och parkering, sol, skugga samt dagsljus togs fram.
- Detaljplanens huvudinriktning på skola, bostäder och kontor med inslag av centrumverksamheter ändrades inte men vissa användningar tilläts i större respektive mindre omfattning. En kontorsbyggnad (avser arkivverksamhet) möjliggjordes i den sydöstra delen av planområdet där tidigare idrottsplats, centrum, transformatorstation, parkering och skola tilläts.

- Bebyggelsestrukturen justerades vad gäller placering av funktioner. Skolan placerades i den södra delen av planområdet där det tidigare planerades för ett bostadskvarter i en sluten kvartersstruktur. Bostäder och lokaler för centrumverksamheter möjliggjordes i stället mot Radiovägen, där skolan tidigare låg.
- Exploateringsgraden justerades.
- Placeringen av ett för området gemensamt parkeringshus begränsades till det sydvästra bostads- och kontorskvarteret (beteckningen P på plankartan).
- Centrumändamål (C) möjliggjordes endast i bottenvåningarna mot Radiovägen. Planen krävde (skilj på möjliggör) en mindre andel centrumändamål än tidigare.
- Användningarna parkering, idrottsplats, centrum och skola togs bort vid byggrätterna längs Amatörradiogatan.
- Användningen café utgick och i stället tilläts restaurang inom skolområdet, vilken bedöms kunna möjliggöra café.
- För att möjliggöra breddning av gång- och cykelbanan vid Radiovägen avsattes ett mindre användningsområde för GATA 1- huvudgata en bit av tidigare kvartersmark i den nordöstra delen av planområdet.

#### *Bebyggelsens höjd*

- Bebyggelsens tillåtna höjd justerades till att tillåta bebyggelse till en höjd motsvarande två till sex våningar + vind. Tidigare tilläts bebyggelse till en höjd motsvarande två till åtta våningar.
- Bebyggelse i upp till en höjd motsvarande sex våningar+ vind tilläts mot Radiovägen vilket var en sänkning i höjd från tidigare sju våningar. Byggnadskropparna som vetter mot Järnbrotts Prästväg tilläts till en höjd motsvarande fyra våningar+ vind för att inte orsaka betydande skuggning på befintliga bostäder.
- Merparten av bebyggelsen reglerades med högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan, i stället för med högsta byggnadshöjd i meter som tidigare. Detta med undantag för byggnadskropparna som vetter mot Järnbrotts Prästväg där högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan lades till som planbestämmelse.

#### *Risker (buller, översvämning vid skyfall och förorenad mark)*

- Tidigare behövde bebyggelsen i nordost och i öster (mot Radiovägen och Amatörradiogatan) byggas som bullerskydd före skolan och bestämmelse om riktvärden för buller på skolgården fanns på plankartan. Till granskning nummer tre lades det till bestämmelser om placering och utformning av bebyggelse (lägsta höjd på bebyggelse och minsta längd på fasader) i den södra delen av planområdet. Detta så att den bebyggelsen

tillsammans med ett nytt bullerskydd i den västra delen av skolgården fungerade som trafikbullerskydd för skolgård och bostäder. Villkor för startbesked för skola lades till så att kontorsbyggnaden (arkivet) och bullerskydd (plank/skärm/byggnad) på skolgården skulle uppföras före skolan. Villkor för startbesked för det södra studenthuset lades till så att arkivet uppfördes som bullerskydd före studenthuset.

- Bestämmelser som reglerade skyfallshantering och sanering av förorenad mark lades till.

#### *Övrigt*

- Regleringen av bebyggandets omfattning i bruttoarea ovan mark (e) lades till på respektive egenskapsområde i stället för som tidigare, över hela användningsområden. Bestämmelsen omformulerades så att den gällde ovan mark och bestämmelse om att byggnadsdel under mark ska inte räknas in i byggnad- och bruttoarea, togs bort.
- Ett nytt markreservat för allmännyttiga ledningar lades till vid ny vändplan mellan skolan och kontorsbyggnaden (arkivet) i sydväst.
- Minsta yta för skolgård togs bort då det blev självreglerande vid bygglovet då tillräckligt stor skolgård/friyta, sett till elevantalet måste redovisas.
- Vid entréplatsen mot Radiovägen tilläts parkering för leveranser till centrumändamål (n1).
- Minsta bruttoarea för skola, största avstånd mellan entréer och största area för takterrass på studentbostäderna togs bort.
- Bestämmelser för prickmark, korsmark, placering av byggnader och entréer och största uppstickande byggnadsdelar samt största bredd på uppstickande byggnadsdelar och fri höjd under balkong omformulerades.
- Vissa utformningsbestämmelser (f), utförandebestämmelser (b) och skyddsbestämmelser (m) justerades och/eller fått ny beteckning och/eller ny indexsiffra.
- I övrigt gjordes mindre justeringar i planförslaget.

### **Mark, vegetation och fauna**

Inom planområdet finns en mindre del naturmark. Toftåsen väster om planområdet är en del av ett större grönstråk Välen – Ruddalen.

#### **Naturvärden**

I samband med detaljplanearbetet har en naturvärdesinventering tagits fram (Cowi, 2018). Det inventerade området var betydligt större än avgränsningen för aktuell detaljplan del 5 då planområdet tidigare hade en annan, större utbredning.

Fyra områden med naturvärdesklass 4 – visst naturvärde, identifierades i samband med utredningen där delar av område NV 04, ligger inom aktuellt planområdet. Se Figur 7 nedan.

Varje enskilt område med naturvärdesklass 4 behöver inte vara av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå, men det är av betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras.

NV 04 utgjordes delvis av kolonilotter när naturvärdesinventeringen togs fram och bedömdes då ha visst artvärde grundat på att artrikedomen var högre än i omgivande landskap samt på grund av häckande rödlistad stare. Kolonilotterna har nu tagits bort och ersatts på annan plats utanför planområdet.

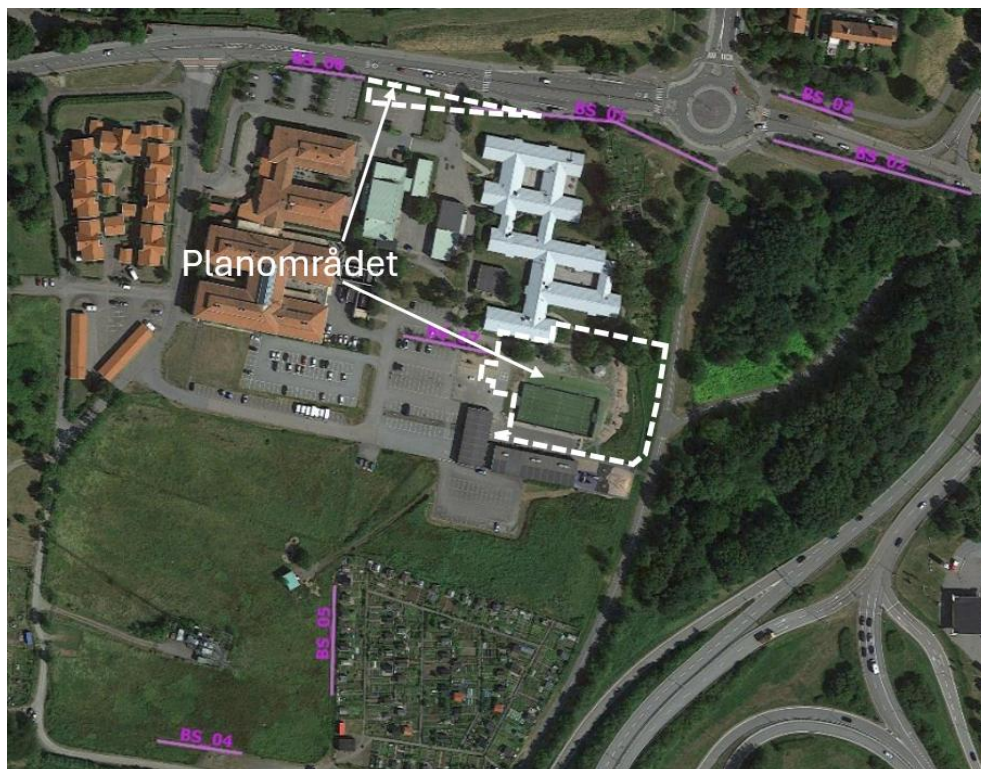


Figur 7. Flygfoto med markerade naturvärdesobjekt (avgränsade med röda linjer). Delar av område NV 04 ligger inom den nordöstra delen av planområdet. Planområdet redovisas med vit streckad linje. Bild från naturvärdesinventeringen (Cowi, 2018).

Två objekt inom inventeringsområdet bedömdes i naturvärdesinventeringen omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap. 11§. Det ena objektet är en allé bestående av tretton oxlar som ligger längs den södra sidan av Radiovägen (BS-01). En mindre del av allén ligger inom den norra planområdesdelen. Länsstyrelsen har i beslut från 2019-11-20 i dnr 521-28036-2019 lämnat biotopskyddsdispens för nedtagandet av de tretton träden i allén. Som kompensationsåtgärd ska träd som tas ned, ersättas. Fem träd har tagits ned och fem nya träd har planterats längs Amatörradiogatan, öster om planområdet. Åtta träd återstår att plantera i planområdets närområde.

Det andra objektet som ansågs omfattas av generellt biotopskydd enligt naturvärdesinventeringen beskrevs som en allé (BS-07). Denna ligger väster om planområdet, norr om den befintliga skolans parkering. Länsstyrelsen har i beslut från 2021-10-21 i dnr 46550-2021 avvisat ansökan om dispens från biotopskydd

för avverkning av träd då träden inte anses vara biotopskyddade. Träden får därmed avverkas utan någon dispens från biotopskyddsbestämmelserna.



Figur 8. Flygfoto med markerade biotopskyddsobjekt (lila) inom och utanför planområdet (vit streckad linje). Bild från naturvärdesinventeringen (Cowi, 2018).

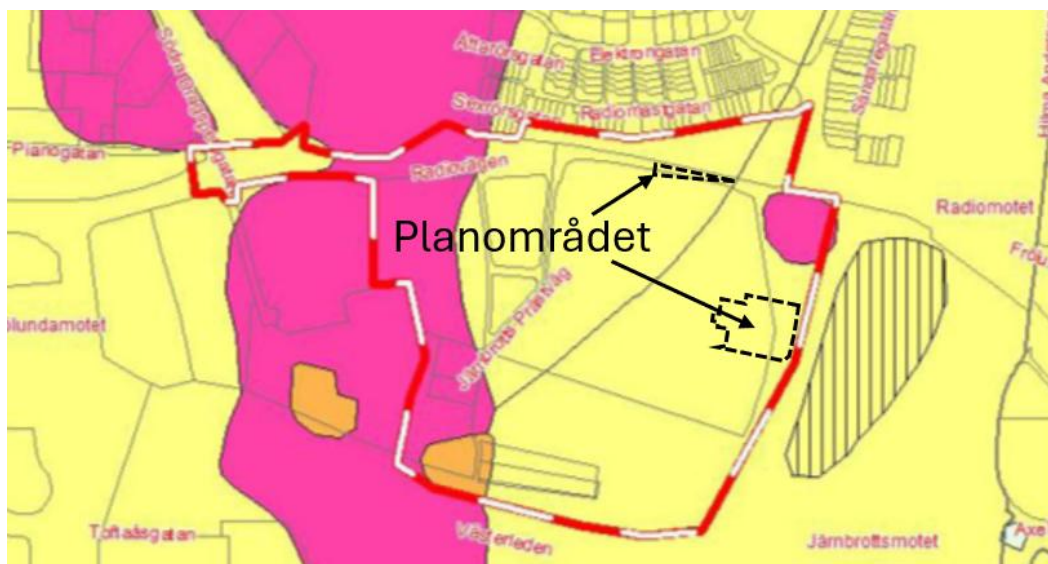
Utöver ovan nämnda naturvärden har områdets gröna element ett generellt värde genom att de bidrar med ekosystemtjänster som medverkar till människors välbefinnande. Vid en framtida exploatering av området bör de gröna elementen som finns bevaras i största möjliga utsträckning för att minimera negativ påverkan på såväl biologisk mångfald som ekosystemtjänster.

#### **Geoteknik**

För planområdet har en geoteknisk- och bergteknisk utredning genomförts (Göteborgs stad, Fastighetskontoret, 2018-02-02). Det aktuella planområdet är relativt plant. För befintliga förhållanden finns inga stabilitetsproblem varken för jord- eller bergsslänter. Sedan utredningen togs fram har den nya Amatörradiogatan byggts öster om planområdet. Vägen fungerar som tillfartsväg till bussdepån. En stabilitetsbedömning för området vid Amatörradiogatan har tagits fram. (Göteborgs Stads Exploateringsförvaltning, 2025-11-21).

Stabilitetsförhållandena bedöms vara tillfredsställande inom området och det bedöms inte finnas några geotekniska hinder för ytterligare exploatering och förtätning inom planområdet.

Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) översiktliga radonriskkarta är planområdet klassificerat som område med låg risk för radon.



Figur 9. Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Lila område är berg i eller nära dagen, gult område är lera, orange område är svallsediment. Svart streckad linje anger ungefärlig avgränsning av planområdets två delar. De gula och orangea områdena där lera och svallsediment finns är också lågriskområde för radon och de rosa områdena där berg finns är normalriskområde för radon.

### Markmiljö

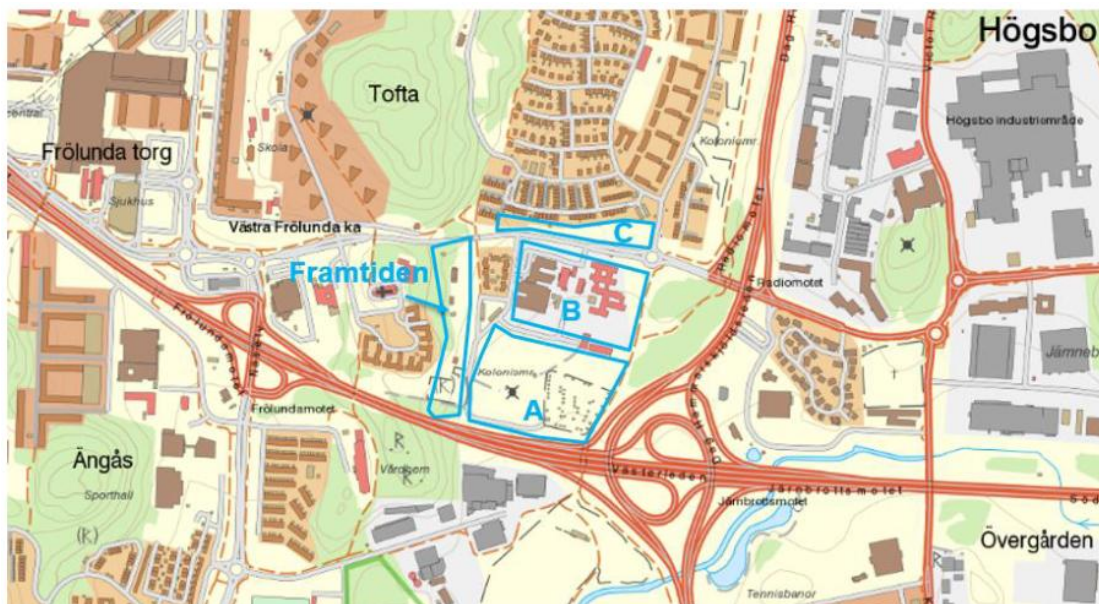
Under planarbetet har en översiktlig miljöteknisk markundersökning tagits fram, (Sweco 2018-02-27). Planområdet beskrivs i delområde B i utredningen, se Figur 10.

Markytan inom delområde B består till största delen av asfalterade ytor med mindre grönytor. Ett ytligt lager av asfalt, alternativt mulljord uppblandat med lera, sand och grus påträffades i skruvborrpunkterna. I majoriteten av provpunkterna påträffas fyllnadsmassor i form av jordiga, leriga, sandiga, grusiga material. Fyllnadsmassornas mäktighet varierar mellan cirka 0,4 och 1,0 meter. Under fyllningsmassorna noterades lera med inslag av silt och sand som bedömdes vara naturligt avsatt. Ingen förekomst av antropogent material såsom avfall och byggrester noterades. Ingen avvikande lukt och inget grundvatten noterades i någon skruvborrpunkt.

Inom planområdet (delområde B) möjliggörs kontor som ska klara mindre känslig markanvändning, MKM. Generellt har fyllnadsmassor inom de hårdgjorda ytorna inom planområdet (delområde B) uppmätta halter under KM. Ställvis har halter över KM konstaterats inom de sydvästra delarna av planområdet (område B), i två punkter. Jordprover har analyserats på laboratorium med avseende på innehåll av alifater, aromater, PAH, BTEX och metaller. Konstaterade föroreningar bedöms inte utgöra något hinder för den nya detaljplanen och de planerade markanvändningarna.

Nordväst om planområdet ligger två äldre byggnader vilka används av befintlig skola (tidigare tillhörande den före detta rundradiostationen). Risken för förekomst av PCB och asbest i byggnaderna har inte kunnat uteslutas.

Framtida markarbeten inom området är anmälningspliktig verksamhet enligt SFS 1988:899, vilket innebär att en anmälan ska skickas till miljöförvaltningen i god tid (minst sex veckor) innan schaktstart.



Figur 10. Utsnitt från den översiktliga miljötekniska markundersökningen (Sweco 2018-02-27) som visar utredningsområde B inom vilket planområdet ligger.

## Dagvatten och skyfall

En uppdatering av dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram (*Dagvatten- och skyfallsutredning uppdatering*, Göteborgs Stads Kretslopp och vatten, 2024-11-30). Uppdateringen ersätter tidigare framtagna utredningar som skyfalls- och dagvattenutredning som togs fram 2019 (Tyréns, 2019-03-12) med tillhörande PM för ersättning av kap. 2.5 (Tyréns) samt den komplettering som Göteborgs Stads Kretslopp och vatten gjorde 2022 (Göteborgs Stads Kretslopp och vatten, 2022-08-18).

*Dagvatten- och skyfallsutredning uppdatering* (Göteborgs stads Kretslopp och vatten, 2024-11-30) behandlar ett utredningsområde (område B) som är större än planområdet. I utredningsområdet ingick förutom planområdet nya bostäder, studentbostäder och ny skolbyggnad på mark i anslutning till planområdet.

Länsstyrelsen hade i granskningen synpunkter på att skyfallsfrågan skulle studeras närmare för kontoret och att det behövdes tydligare reglering av skyfall i plankartan. Efter granskningen har kontorsdelen, transformatorstationen och huvudgata vid Radiovägen brutits ut från det stora planområdet och blivit det aktuella mindre detaljplanområdet (del 5). För att bemöta länsstyrelsens synpunkter har skyfallshanteringen inom det minskade planområdet (del 5) studerats närmare i *Utredning av skyfall inom kvarter 4-inom detaljplan*

*Järnbrottsmotet del 2 Område B* (Göteborgs Stads Kretslopp och vatten, 2026-01-13).

Behovet av framtida rening och fördröjning av dagvatten på kvartersmark har räknats om för det minskade planområdet i *Kompletterande dagvattenutredning – område B, kvarter 4* (Noll Tre Konsult AB, 2025-11-27). För befintlig dagvattensituation och framtida dagvattenhantering på allmän plats, se *Dagvatten- och skyfallsutredning uppdatering* (Göteborgs Stads Kretslopp och vatten, 2024-11-30).

### **Dagvatten**

Enligt *Dagvatten- och skyfallsutredning uppdatering* (Göteborgs Stads Kretslopp och vatten, 2024-11-30) så finns idag en befintlig dagvattenledning (röd i Figur 11) i den nordsydliga delen av Järnbrotts Prästväg. Kapacitetsberäkningen av den befintliga ledningen visar att det blir marköversvämning vid de rödmarkerade ledningarna vid ett klimatanpassat regn med 20-års återkomsttid. Vid gulmarkerade respektive grönmarkerade befintliga ledningar i Figur 11 nedan blir det ingen marköversvämning. Det befintliga ledningsnätet var tidigare underdimensionerat. I sydöstra delen av område B, längs Amatörradiogatan och söder ut har därför en ny dagvattenledning byggts som avleder dagvatten till ett fördröjningsmagasin (rörmagasin) och vidare till Stora ån. Fördröjningsmagasinet får dagvatten från område A och B. Stora ån som är ett markavvattningsföretag (Mölndal Stora ån 1993) godkänner ett dagvattenflöde på 15 l/s, ha (red) vid ett 5-års regn. Recipienten Stora ån är mycket känslig och är klassad enligt miljö kvalitetsnormer vilket medför högre krav på dagvattenrening. Ån uppnår ej god kemisk status och den ekologiska statusen klassas som otillfredsställande. Dagvatten på kvartersmark behöver fördröjas och renas inom planområdet innan det kan ledas vidare till ledningar. Anläggning för rening behöver anmälas till Miljöförvaltningen och uppfylla reningskrav enligt riktvärden för Göteborgs Stad. Krav på fördröjning av dagvatten ställs även på allmän platsmark.

Det finns inga storskaliga dagvattenreningsanläggningar planerade i planområdets närhet. Området består av lera och infiltrationsmöjligheterna är små.



Figur 11. Dagvattensystem kring utredningsområde B med nya och befintliga dagvattenledningar samt fördröjningsmagasin (rörmagasin) med utlopp i Stora ån. Rödmarkerade befintliga ledningar anger att det blir marköversvämning vid ett klimatanpassat regn med 20 års återkomsttid. Då kapacitetsberäkningen för befintlig ledning gjordes, var den nya dagvattenledningen inte med i modellen. Karta: Dagvatten- och skyfallsutredning uppdatering (Göteborgs Stads Kretslopp och vatten, 2024-11-30)

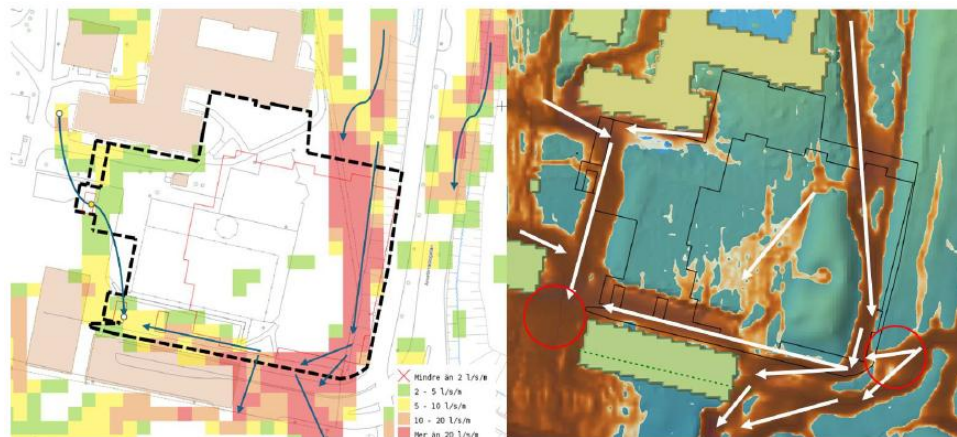
## Skyfall

En utredning för den södra planområdesdelen (kontorskvarteret och transformatorstationen) har tagits fram (*Utredning av skyfall inom kvarter 4-inom detaljplan Järnbrottsmotet del 2 Område B*, Göteborgs Stads Kretslopp och vatten, 2026-01-13). Den södra planområdesdelen är idag en lågpunkt dit skyfall rinner framför allt norr ifrån. Enligt utredningen hamnar det idag 400 m<sup>3</sup> skyfallsvatten inom det som i planen regleras som kvartersmark. I utredningen har skyfall studerats i två olika program. I en strukturplansmodell och i Scalgo Dynamic Flood.

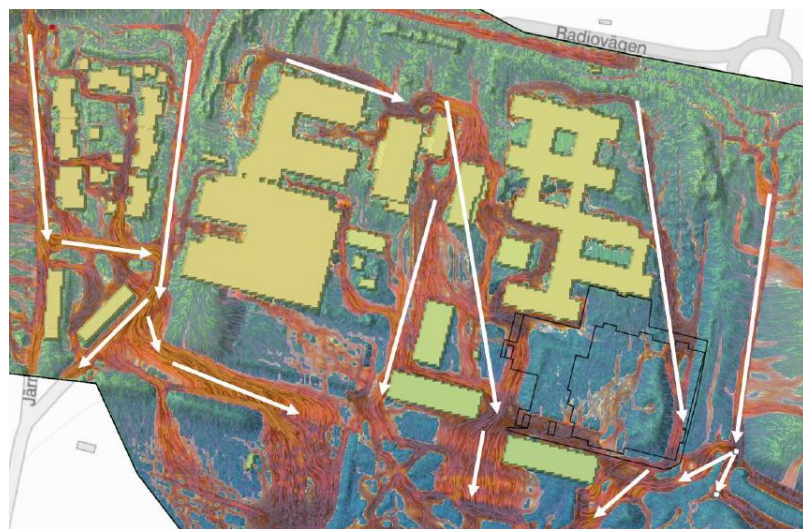
Resultaten för vattendjup och ytliga rinnvägar nuläge enligt strukturplansmodellen och Scalgo Dynamic Flood överensstämmer till stor del. Det som skiljer är de röda ringarna i Figur 13 nedan.

Det kommer ett skyfallsflöde till det nordöstra hörnet av den södra planområdesdelen som rinner ner längs östra sidan och sedan delvis samlas i lågpunkt i sydväst och delvis rinner vidare söderut. Enligt Scalgo Dynamic Flood finns ett tillkommande flöde från öster in i planområdet men flödet syns inte i strukturplansmodellen. Detta beror på att upplösningen i Scalgo Dynamic Flood är högre. Enligt Scalgo Dynamic Flood kommer det även ett flöde in i planområdets nordvästra hörn och rinner ner längs västra sidan till lågpunkten i sydväst. Enligt strukturplansmodellen samlas vattnet i den sydöstra delen av

planområdet innan det rinner vidare söderut medan det i Scalgo Dynamic Flood finns två rinnvägar söderut - både i planområdets östra och västra del. När modellerna togs fram fanns en byggnad söder om planområdet (ljusgrön i Figur 13) som delvis kan ha påverkat att flödet delades upp i två rinnvägar. Denna är idag borta och i stället är Amatörradiogatan utbyggd där.



Figur 12 och 13. Ytvattenflöde genom detaljplanens södra område för kontoret/arkivet visas från 2 l/s/m. Bild till vänster är resultat från strukturplansmodellen och bild till höger är resultat från Scalgo Dynamic Flood. Svart streckad linje i vänstra bilden och den yttre heldragna svarta linjen motsvarar plangräns för den södra planområdesdelen inklusive reservområde 1 och 2 (se utredningen figur 3). Resultaten för vattendjup och ytliga rinnvägar nuläge enligt strukturplansmodellen och Scalgo Dynamic Flood överensstämmer till stor del. Det som skiljer är de röda ringarna i bilden till höger. Bild från Utredning av skyfall inom kvarter 4-inom detaljplan Järnbrottsmotet del 2 Område B (Göteborgs Stads Kretslopp och vatten, 2026-01-13).



Figur 14. Bild från Scalgo Dynamic Flood som visar ytliga rinnvägar uppströms det föreslagna kontoret/arkivet. Svart yttre heldragen linje motsvarar utredningsområdet inklusive reservområde 1 och 2 (se utredningen figur 3). Bild från Utredning av skyfall inom kvarter 4-inom detaljplan Järnbrottsmotet del 2 Område B (Göteborgs Stads Kretslopp och vatten, 2026-01-13).

Vattnets varaktighet är som längst vid kontorets/arkivets sydvästra byggnadshörn och mötet mellan vändslungan (röda ytor i Figur 15 nedan) och Amatörradiogatan i söder. Här blir vatten stående i 11 timmar innan det rinner undan. Vid grönmarkerat är vattnets varaktighet under en timme.



Figur 15. Bild från Scalgo Dynamic Flood som visar vattnets varaktighet i antal timmar vid kontoret/arkivet. Svart streckad linje motsvarar utredningsområdet inklusive reservområde 1 och 2 (se utredningen figur 3).

Inom detaljplanens norra delområde som regleras som gatuområde (GATA<sub>1</sub>) i norr ansamlas inte något skyfall i befintlig situation enligt *Dagvatten- och skyfallsutredning uppdatering* (Göteborgs stads Kretslopp och vatten, 2024-11-30).

Staden har tagit fram strukturplaner för hantering av skyfall där man på en övergripande nivå föreslår skyfallsanläggningar inom ett visst geografiskt område. För planområdet finns en sådan strukturplan men inga åtgärder planeras inom planområdet. Det finns heller ingen högprioriterad väg inom planområdet att ta hänsyn till vad gäller framkomlighet vid ett skyfall. Radiovägen är en uttryckningsväg men ingår inte i planområdet. Det finns inga registrerade ärenden hos Göteborgs Stads Kretslopp och vatten om översvämning på gatorna runt planområdet.

### Grundvatten

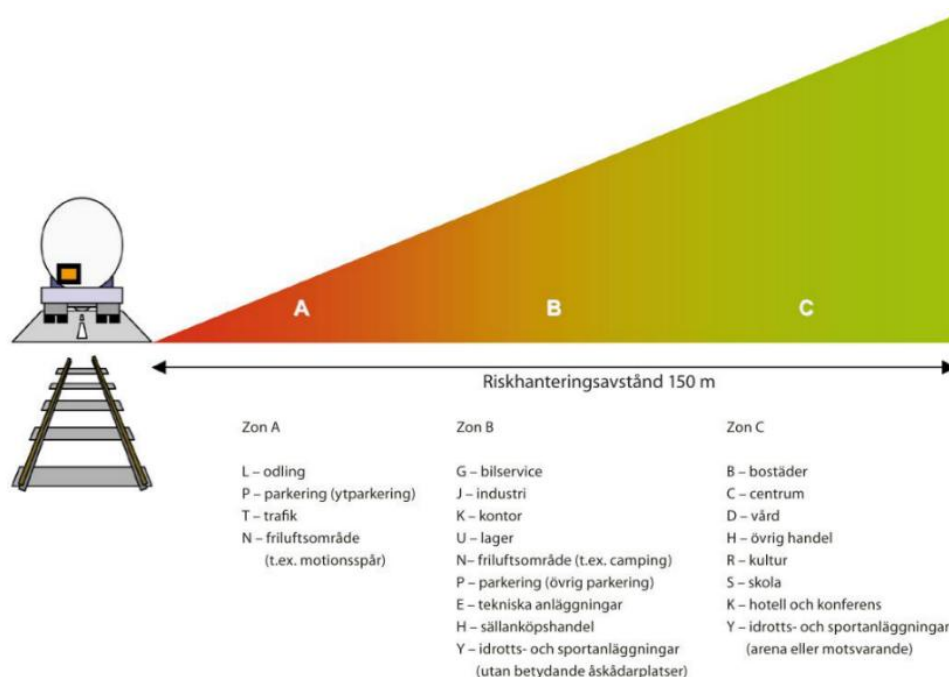
En grundvattenförekomst enligt vattenförvaltningsförordningen finns i området. Enligt *Utlåtande grundvattenförekomst nr. 2* (Göteborgs Stads Stadsbyggnadsförvaltning, 2023-03-13) så det tack vare det täta lerlagret inom området som infiltration ner till det undre magasinet från planområdet hindras. Detta minimerar risken för påverkan på grundvattenförekomsten genom infiltration. 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 bygglov/marklov. Sammantaget bedöms grundläggning av planerade byggnader som genomförbar utan att orsaka negativ påverkan grundvattenförekomsten.

## Risk

I samband med detaljplanarbetet har en riskbedömning tagits fram (WSP, 2018). Västerleden är en primär transportled för farligt gods vilket utgör en risk.

Pölbränder vid tankningsolyckor inom bussdepån utgör en risk för den befintliga skolgården utanför planområdet.

Riktlinjer för riskhantering i detaljplanprocessen har tagits fram av länsstyrelserna i Västra Götaland, Stockholm och Skåne. Riktlinjerna anger att riskhanteringsprocess ska beaktas vid markanvändning inom 150 meter från transportled för farligt gods (så som Västerleden). Figur 16 nedan visar lämplig markanvändning inom olika zoner. Zonerna har inga fasta gränser, utan en bedömning måste göras i varje enskilt fall.



Figur 16. Zonindelning för riskhanteringsavstånd. Zonerna representerar lämplig markanvändning i förhållande till transportled för farligt gods. Bild: Riskbedömning (WSP, 2018).

Enligt utredningen är individrisken oacceptabel inom 27 meter från Västerledens väggkant. Bortom 27 meter är individrisken inom acceptabla nivåer.

Samhällsrisken bedöms ligga inom acceptabel nivå.

Detaljplanens båda delområden ligger inom zon A vilket är inom en acceptabel risknivå från Västerleden (180–200 meter). Inga riskhanteringsåtgärder för kontoret behövs.

## Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

### Fornlämningar

En arkeologisk utredning har tagits fram, *Arkeologisk utredning och avgränsande förundersökning* (Göteborgs Stadsmuseum, 2018-05-09).

Inom planområdet finns inte några kända fornlämningar. Väster om planområdet finns fyra boplatsslämningar, Västra Frölunda 216:1, Göteborg 526, Göteborg 492, och Västra Frölunda 214:1 samt ett boplatsoområde, Västra Frölunda 215:1. Fornlämningarna Göteborg 492 och Västra Frölunda 215:1 är idag helt, respektive till övervägande del, bortgrävda. Se Figur 17.



Figur 17. Karta över fornlämningarnas läge och utbredning. Svart streckad linje anger planområdesgräns. Källa: Riksantikvarieämbetet, bearbetad av Stadsbyggnadsförvaltningen.

### Kulturhistoria och befintlig bebyggelse

I samband med att flera stora planeringsprojekt pågår i Frölunda och Järnbrott har Stadsbyggnadsförvaltningen upphandlat en kulturmiljöutredning för ett område som omfattar flera av dessa projekt, *Kulturmiljöunderlag del 1 och 2* (Antiquum, 2018-08-29). Aktuellt planområde beskrivs i utredningen under *Del 2: Järnbrott och Frölunda torg* samt i en samlad bedömning under *Del 1: Samlad bedömning och slutsatser*. Beskrivningen här nedan om kulturmiljö och befintlig bebyggelse är huvudsakligen hämtad från kulturmiljöunderlaget samt från granskningsversionen av denna detaljplan specifikt upphandlad byggnadshistorisk utredning, *Byggnadshistorisk utredning* (Tyréns, 2019-10-08). Kulturmiljöunderlaget gjordes inför samrådet av aktuell detaljplan då planområdet var större. Det som nedan beskrivs som utredningsområde omfattar därför ett område som är större än aktuellt planområde.

Detaljplanens närområde var för cirka 8000 år sedan del av en örik skärgård och har varit bebott sedan forntiden. Under stenåldern började man hålla boskap och odla och under järnåldern började man flytta ihop i byar. Ända fram till 1950-talet utgjordes planområdet och dess omnejd av en utpräglad jordbruksbygd med stora öppna åkerarealer med små byar och gårdar utmed landsvägarna. Se Figur 18.



*Figur 18. Ortofoto från 1960-talet. I väster höjdryggen Toftaåsen, norr om Radiovägen fortsätter åsen. Västra Frölunda kyrka och kvarvarande del av Tofta Nordgård i nordväst. Rundradiostationen omges av åkrar.  
Källa:  
Kulturmiljöunderlag*

*del 1 och 2 (Antiquum 2018-08-29), karta bearbetad av Stadsbyggnadsförvaltningen.*

Området väster om aktuellt planområde utgörs i huvudsak av en gammal prästgårdsmiljö (dess gårdsnamn *Tofta Nordgård*). Se Figur 19. Gården har fungerat som prästboställe från 1700-talet och fram till 1900-talets början. Området har en historisk stark koppling till och angränsar till kulturmiljön runt Frölunda kyrka på Toftaåsen. Ännu idag finns ett starkt visuellt samband mellan prästgårdarna och Västra Frölunda kyrka även om synligheten till området från Radiovägen som begränsas av bostäder vid Järnbrotts Prästväg som ligger nordost om prästgårdsmiljön.

Under 1960-talet när de stora exploateringarna norr om Radiovägen tagit det tidigare lantliga området i anspråk, bedrevs fortfarande odling inom planområdet och runt rundradiostation som uppförts 1949 och som ligger utanför planområdet.

Miljön kring Västra Frölunda kyrka samt radhusen vid Eletrongatan norr om planområdet ingår i stadens bevarandeprogram.

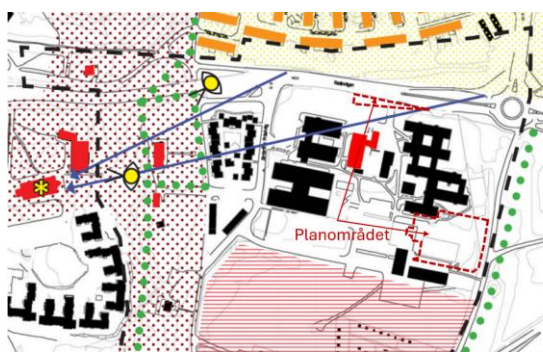
I och med byggnationen av Västerleden på 1970-talet skapades en kraftig barriär tvärs igenom det tidigare sammanhängande landskapsrummet.

Under slutet av 1900-talet och början av 2000-talet förändras karaktären markant i planområdets närområde. Öster om rundradiostationen tillkom ett antal kontorsbyggnader tillhörande Telegrafverket och en större kontorsbyggnad uppfördes väster om stationen. Bostäder uppfördes även väster om Järnbrotts Prästväg.

I kulturmiljöutredningen (Antiquum, 2018-08-29) finns siktlinjer av avgörande betydelse för upplevelsen och förståelsen av kulturmiljön vid Västra Frölunda kyrka. Siktlinjerna påverkas inte av planförslaget. Se Figur 20.



Figur 19. Flygfoto över målpunkter i planområdets närhet. Planområdets två delområden avgränsas med röda streckade linjer. "H" i blå cirklar anger befintliga busshållplatser. Karta: Stadsbyggnadsförvaltningen



Figur 20. Illustration över identifierade kulturhistoriska värden i planområdets omnejd. Planområdets två delområden avgränsade med röda streckade linjer. Källa: kulturmiljöunderlag del 1 och 2 (Antiquum, 2018-08-29), bearbetad av Stadsbyggnadsförvaltningen.

- Byggnad med mycket högt kulturhistorisk värde, **av avgörande betydelse** för förståelsen för och upplevelsen av kulturmiljön. Byggnadens fortlevnad bör säkerställas och särskild hänsyn bör tas till arkitektoniska, upplevelsemässiga och historiska kvaliteter vid förändringar i deras direkta närhet.
- Byggnad/bebyggelsegrupp med miljöskapande värde som **utgör en viktig del av** områdets karaktär. Vid förändringar i dess direkta närhet bör hänsyn tas till den i föreliggande utredning beskrivna karaktären.
- Ålderdomlig och känslig miljö av mycket högt kulturhistoriskt värde som tydligt speglar tiden då området var en jordbruksbygd. Dess lantliga prägel, liksom dess äldre struktur med småskalig bebyggelse är **av avgörande betydelse** för förståelsen för områdets historia och är samtidigt en väsentlig del i dess karaktär. Miljön kräver att särskild hänsyn tas till dess sårart och utpekade värdefulla egenskaper.
- ▬▬▬ Ängsmark **av viss betydelse** för förståelsen för och upplevelsen av kulturmiljön då den utgör en associativ påminnelse om de slåtterängar som tidigare var en viktig del av landskapet. Miljön förstärker delvis den lantliga karaktären och berättelsen om Frölunda som jordbruksbygd.
- Kulturhistoriskt intressant miljö präglad av folkhemmets ideal. Den välbevarade stadsplanen, den lummiga prägeln samt områdets sammantagna karaktär av småstad med småskalig bebyggelse är **av betydelse** för förståelsen för och upplevelsen av kulturmiljön. Miljön kräver att hänsyn tas till dess sårart och utpekade värdefulla egenskaper.
- De skogsklädda höjdpartierna och prästgårdens trädgård är **av avgörande betydelse** för områdets lantliga karaktär och upplevelsen av miljön som en tidigare jordbruksbygd.
- ➔ Siktlinje **av avgörande betydelse** betydelse för upplevelsen och förståelsen för kulturmiljön.
- 👁️ Visuellt samband **av avgörande betydelse** för förståelsen för kulturmiljön - med avseende på kopplingen mellan prästgården och kyrkan respektive prästgårdens strategiska placering utmed den fd landsvägen som markerar dess tidigare centrala betydelse i sockensamhället.
- ✳️ Blickfång/landmärke **av avgörande betydelse** för stadsbilden och förståelsen för kyrkans centrala funktion i den äldre sockensamhället.



*Figur 21. Kontorsbyggnaden väster om planområdet, uppförd på 1990-talet som en stor sammanhängande volym. Källa: Kulturmiljöunderlag del 1 och 2 (Antiquum 2018-08-29).*



*Figur 22. Till vänster: Flerbostadshus uppförda i en kvartersstruktur vid Järnbrotts Prästväg. Till höger: kontorslängor för Telegrafverket byggda på 1970–80-talet med prefabricerade fasadelement. Källa: Kulturmiljöunderlag del 1 och 2 (Antiquum 2018-08-29).*

Kontorsbyggnaden väster om planområdet kontrasterar såväl de äldre idealen norr om Radiovägen som den agrara karaktären vid Tofta nordgård genom sin stora sammanhängande volym och sin större skala.

### Den kulturhistoriskt värdefulla före detta rundradiostationen

Det kungliga Telegrafverket beslutade på 1930-talet att anlägga Göteborgs nya rundradiostation, en av flera så kallade storstationer som utfördes i landet. Rundradiostationen vilken ligger utanför planområdet uppfördes år 1949 med utpräglat 1950-talsformspråk med bland annat två förskjutna byggnadskroppar och fasader av gult tegel och flacka pulpettak klädda med kopparplåt. Stationen bestod av två separata byggnadskroppar, ett separat kyltorn och två fackverksmaster. År 1984 började nedläggningen av rundradiostation. Byggnaden har efter stationens nedläggning under någon tid använts för postsortering men under 2000-talet har den byggts om till skollokaler.



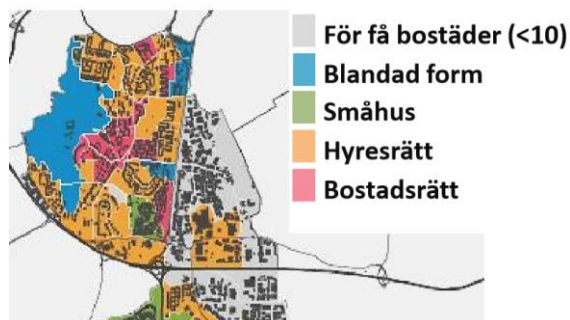
*Figur 23. Foto från 1980-talet. Rundradiostationen med dess två master. Huset ritades av arkitekten Sven Brolid. Källa: Byggnadshistorisk utredning (Tyréns, 2019-10-08).*



*Figur 24. Nutida foto på rundradiostationen. Källa: Byggnadshistorisk utredning (Tyréns, 2019-10-08).*

## Sociala förutsättningar och service

Planområdet ligger inom primärområdet Tofta i stadsdelen Askim – Frölunda - Högsbo. Planområdet ligger inom gång- och cykelavstånd ifrån Frölunda torg med service och handel. Här finns även bibliotek, simhall samt vårdcentral. En stor matbutik ligger ungefär 600 meter väster om planområdet. I anslutning till planområdet finns idag Ebba Petterssons Privatskola, med verksamhet från förskoleklass till årskurs 9 och med cirka 650 elever.



Figur 25. Kartbilder över upplåtelseformer inom primärområdet Tofta i stadsdelen Askim-Frölunda-Högsbo.

Söder om planområdet ligger Västerleden som utgör en kraftig barriär mot områdena söder om denna och i öster ligger Dag Hammarskjöldsleden som också utgör en barriär.



Figur 26. Flygfoto över målplatser i planområdets närhet. Planområdets två delar avgränsas med röda streckade linjer. "H" i blå cirklar anger busshållplatser. Karta: Stadsbyggnadsförvaltningen.

Toftaåsen väster om planområdet utgör en grön kil som i förlängningen knyter ihop Välen med Ruddalen. Norr om planområdet, inom cirka 1 kilometer, ligger Rundradioparken med lekplats. I park- och naturförvaltningens sociotopkarta ifrån 2007 anges att den södra delen av åsen och området för kolonilotter i sydväst används för naturupplevelser, odling och promenad.

### **Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys**

Tidigare i planarbetet genomfördes en workshop för att ta fram en social konsekvensanalys (SKA) och en barnkonsekvensanalys (BKA). Workshopen tog utgångspunkt i det ursprungliga planområdet som vid den tiden även omfattade skolan. Representanter från stadens olika förvaltningar, fastighetsägare i området, och exploatörer deltog och resultatet sammanfattades i *Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys* (Göteborgs Stads Stadsbyggnadskontor, 2018). Närheten till kollektivtrafik lyftes som en kvalitet i området, liksom närheten till Frölunda torg. Från workshopen framgick det att kolonilotterna och grönområdena bidrog med ekosystemtjänster som pollinering och utgjorde en social mötesplats. Kulturmiljöerna vid prästgården och radhusområdet norr om Radiovägen utgjorde också positiva kvaliteter i området. Radiomasten fungerade som ett landmärke i området. Skolan hade en kvalitet i och med att det är en viktig funktion att ha nära bostäder, samt att den bidrar med liv och rörelse. Förutom skola är det långt till olika former av social service i planområdet, vilket identifierades som en brist. Andra brister som beskrevs var att vägarna i och kring planområdet utgör barriärer och ger upphov till störande buller. Området upplevdes som delvis ogästvänligt till följd av staket och parkeringar, och kunde upplevas som otryggt under kvällstid.

Ett fördjupat BKA-arbete genomfördes även med elever på Ebba Petterssons Privatskola (Studio Goja, 2018) vid starten av detaljplanen med utgångspunkt i det stora ursprungliga planområdet där även området för bussdepån och området väster om planområdet ingick. Arbetet leddes av två designpedagoger som genom tre träffar med barnen i årskurs 2 arbetade med barnen i workshops. Syftet var att göra barnen delaktiga i planeringsprocessen och därmed utformningen av sin närmiljö och att ta reda på hur de upplevde och använde planområdet och dess omnejd.

Barnen hade ett stort engagemang kring förändringarna som rörde deras skola och skolgård. Upptagningsområdet för skolan är större än närområdet och många barn kommer med bil men det finns även barn som bor närmare och som kan cykla och gå. Skolvägen ifrån buss och med lämning ifrån bil upplevdes fungera relativt bra i dagsläget. Parkeringen vid skolan kunde upplevas som otrygg. Bra och säkra hämta/lämningsplatser var ett viktigt medskick. Barn och pedagoger oroade sig för buller och avgaser som den nya bussdepån skulle kunna medföra samt hur trafiken kring skolan skulle komma att fungera. Grönområdena som omgärdar

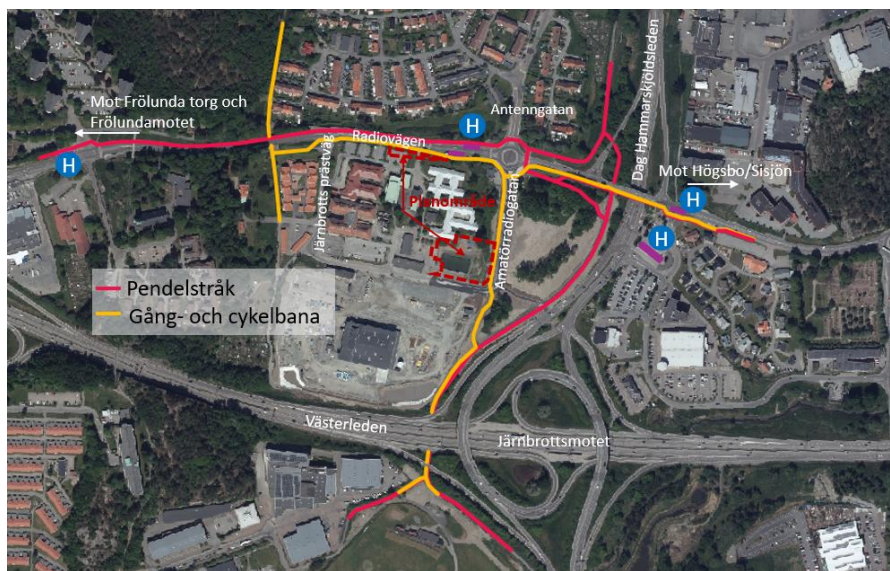
skolan användes inte i så stor utsträckning då de upplevdes svåra att nå, speciellt då barnen behöver gå över parkeringarna och längs med vägen som saknade trottoar.

## Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Planområdet har angöring från Amatörradiogatan som är sammankopplad med Radiovägen där den senare är en kommunal huvudgata reglerad som huvudled. Anslutning till det övergripande nationella/kommunala vägnätet sker via Radiomotet, Frölundamotet eller Järnbrottsmotet, beroende på målpunkt. En väg för bussar som utgör en direktkoppling mellan Amatörradiogatan och Järnbrottsmotet har byggts söder om planområdet för att busstrafiken ska få en genare koppling till Västerleden. Angöring för busstrafiken till bussdepån är också möjlig via Radiovägen och Amatörradiogatan norr ifrån.

Marken sydväst om planområdet är inte allmän gata utan en kvartersgata på privat mark som idag serverar skolan.

Planområdet har god närhet till kollektivtrafik med hög turtäthet. Vid Radiovägen ligger busshållplats Radiovägen, vilken trafikeras av fyra busslinjer med anknytningar till kollektivtrafikknutpunkterna Frölunda torg, Marklandsgatan och Mölndals station. Hållplats Radiovägen är utformad som fickhållplats. Vid hållplats Radiomotet, cirka 600 meter öster om planområdet, finns expressbusstrafik mot bland annat centrala Göteborg, Volvo Torslanda, Åbro, Mölndal och Mölnlycke.



Figur 27. Aktuellt trafiksystem runt planområdet. Planområdets två delområden är avgränsade med röda streckade linjer. "H" i blå cirkel anger busshållplatser. Karta: Stadsbyggnadsförvaltningen

Längs den norra sidan av Radiovägen går idag ett pendlingscykelstråk mellan Frölunda och Mölndal. Cykelstråket går på gemensam bana som gångtrafiken. Gemensam gång- och cykelbana finns även på södra sidan av Radiovägen, med en

förhöjd cykelpassage över anslutningen av Järnbrotts Prästväg. Längs den nybyggda Amatörradiogatan, öster och söder om planområdet finns en separerad gång- och cykelbana vilken i höjd med bussdepån kopplas samman med pendelcykelstråket som går i nord/sydlig riktning.

## **Teknisk försörjning**

Allmänna dagvattenledningar och VA- ledningar är utbyggda i området och planområdet kan anslutas till dessa.

Vibrationsalstrande arbeten ska alltid stämmas av med anläggningsägaren och restriktioner kan bli aktuella. Allt undermarksarbete och vibrationsskapande arbete såsom till exempel schaktning, pålning, spontning sprängning med mera kan komma att beröras av restriktioner och/eller förbud.

Driftsatta fjärrvärmeledningar finns norr om den norra planområdesdelen. Teleledningar och elledningar finns i den norra planområdesdelen. Elledningar finns också i den sydöstra planområdesdelen.

## **Risk och störningar**

### **Buller**

En bullerutredning har tidigare tagits fram under planarbetet (Sweco, 2019-10-17). Utredningen syftade till att undersöka effekten på ljudnivån inom undersökningsområdet med ett bullerskydd vid Västerleden. Ett sådant bullerskydd hade inte tillräckligt god effekt för att skydda skolgården som ligger norr om kontoret, utanför planområdet. Cedås Akustik (2025-08-29) har därför tagit fram en trafikbullerutredning för att utreda hur kontoret kan fungera som bullerskydd för skolgården utanför planområdet. I den utredningen är utredningsområdet mycket större än planområdet och omfattar en större exploatering (skola, studentbostäder, bostäder, kontor/arkiv) än den inom planområdet för del 5 (kontor/arkiv, transformatorstation och huvudgata). Utredningen visar även hur nya bostäder i planområdets närhet (inom detaljplan del 2) skulle påverkas om hela utredningsområdet byggdes ut.

Cedås Akustiks utredning utgår från riktvärden på relevanta akustiska parametrar enligt Förordning 2015:216 samt Naturvårdsverket Vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar (2023) om trafikbuller.

Industribullerpåverkan på framtida bostäder och skolgård (utanför planområdet i detaljplan del 2) från bussepan söder om aktuellt planområde regleras i detaljplanen för bussdepån (del 1).

Idag har merparten av befintlig skolgård utanför planområdet ljudnivåer på 55–60 dBA ekvivalent ljudnivå (trafikbuller). En mindre del av skolgården har ekvivalenta ljudnivåer mellan 50–55 dBA.

För att hantera trafikbuller på skolgårdar ligger Miljöbalkens hänsynsregler till grund i varje enskilt fall. Tabellen (Figur 28) nedan visar Naturvårdsverkets riktvärden för nya skolgårdar.

I Naturvårdsverket Vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar (2023) anges riktvärden för skolgården.

Del av skolgård	Dygnsekvivalent ljudnivå
Minst 50 % av skolgårdens yta *	50 dBA
Övriga vistelsesytor inom skolgården	55 dBA

\* De ytor där barnen befinner sig mest, exempelvis för lek eller vila

Figur 28. Tabellen visar Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller på nya skolgårdar.

Göteborgs stad har också tagit fram ”Riktlinje för hantering av trafikbuller på skolors och förskolors friytor” för nya skolgårdar och förskolor. Se Figur 29.

Dygnsekvivalent ljudnivå (Leq)	Klassning ljudmiljö	Beskrivning
≤ 50 dBA	God	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Säkerställer en god ljudmiljö på aktuella delen av friytan</li> <li>• Eftersträvas på så stor del av ytan som möjligt</li> </ul>
50 - 55 dBA	Acceptabel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Säkerställer en acceptabel ljudmiljö på aktuella delen av friytan</li> </ul>
55 - 60 dBA	Dålig	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vid dessa nivåer råder en dålig ljudmiljö på den aktuella delen av friytan</li> <li>• Undviks så långt som möjligt</li> </ul>
≥ 60 dBA	Oacceptabel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dessa nivåer är för höga för att tillåtas på friytan</li> </ul>

Tabell 1. Sammanställning av bedömningsgrunder vid arbete med skolor och förskolors friytor som kan användas i planeringen av nya skolor och förskolor.

Figur 29. Tabellen visar Göteborgs Stads riktlinjer för hantering av trafikbuller på nya skolors och förskolors friytor.

## Vibrationer

En vibrationsutredning har gjorts av ÅF (2018-09-03) för ett större område och en större exploatering än det som medges inom planområdet. Beräkningarna indikerar ett avstånd på över cirka 40 meter krävs innan vibrationsnivåerna i mark är lägre än riktvärde för bostäder utifrån aktuella förhållande på platsen med mindre diskontinuiteter i vägbana (<0,4 mm/s). Enligt utredningen kan kontor läggas på ett närmare avstånd än 40 meter från gatorna i utredningsområdet. Detta även om vibrationer är uppfattbara (måttligt störande, <0,7 mm/s).

Vibrationspåverkan inom planområdet bedöms vara acceptabel.

## Luftkvalitet

En luftutredning (Sweco, 2018-10-26) med spridningsberäkningar har gjorts för ett större utredningsområde med en större exploatering än det som nu medges inom planområdet (del 5). Inom utredningsområdet ingick fyra delområden (detaljplanerna del 1, 2, 3, 4 och 5) vid Järnbrottsmotet. Syftet med utredningen var att visa på fördelningen av kvävedioxid inom de olika delområdena samt att jämföra uppmätta och beräknade halter mot föreskrivna miljökvalitetsnormer, det nationella miljökvalitetsmålet ”Frisk luft” och Göteborgs lokala miljömål från 2009.

I förordningen (2010:477) om miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft beskrivs dels föroreningsnivåer som inte får överskridas eller som får överskridas endast i viss angiven utsträckning, dels föroreningsnivåer som ”ska eftersträvas”. I Figur 30 nedan redovisas miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>).

Tabell 1. Miljökvalitetsnormer för kvävedioxid

Miljökvalitetsnormer för Kvävedioxid i utomhusluft		
Normvärde	Skydd för människors hälsa	Maximalt antal överskridanden
Årsmedelvärde <sup>1)</sup>	40 µg/m <sup>3</sup>	Aritmetiskt medelvärde
Dygnsmedelvärde <sup>2)</sup>	60 µg/m <sup>3</sup>	7 ggr per kalenderår
Timmedelvärderna <sup>3)</sup>	90 µg/m <sup>3</sup>	175 ggr per kalenderår om föroreningsnivån aldrig överstiger 200 µg/m <sup>3</sup> under 1 timme mer än 18 ggr per kalenderår

Figur 30. I tabellen redovisas miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>).

Vid tiden för luftmiljöutredningen år 2018 gällde Göteborgs stads lokala miljömål om frisk luft från 2009. Målet var att luften i Göteborg ska vara så ren att den inte skadar människors hälsa eller ger upphov till återkommande besvär:

Årsmedelvärdet kvävedioxid skulle underskrida 20 µg/m<sup>3</sup> vid 95 % av alla förskolor och skolor i Göteborg samt vid bostaden hos 95 % av göteborgarna.

Sedan utredningen gjordes har Göteborgs Stads nya lokala miljömål kopplat till luft vilka är snarlika de tidigare. De nya målen finns i miljö- och klimatprogrammet 2021–2030 och är: Göteborgs Stad säkrar en god luftkvalitet för göteborgarna:

- Andel yta i sammanhängande stadsbebyggelse (eller motsvarande benämning i kommande översiktsplan) med en kvävedioxidhalt (NO<sub>2</sub>) understigande 20 µg/m<sup>3</sup>.

## MKN vatten

Stora ån uppnår ej god kemisk status på grund av bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar, fluoranten PAH och PFOS. Målet är att uppnå god kemisk status år 2027 med undantag för bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Den ekologiska statusen för Stora ån

klassas som otillfredsställande på grund av näringsämnen/övergödning samt särskilt förorenade ämnen (SFÄ) som zink och PCB. God ekologisk status ska uppnås år 2033 (VISS, 2024).

## Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen är uppdelad i två delområden där den södra delen möjliggör kontor och transformatorstation och den norra delen ny gatumark vid Radiogatan avsedd för breddning av gång- och cykelvägen samt möjliggöra för ett nytt busshållplatsläge.

En mindre del av Castellums/Kungsledens fastighet Järnbrott 168:1 kommer att överlåtas till kommunen och övergå till allmän plats GATA<sub>1</sub>.

En mindre del av stadens fastighet Järnbrott 758:562, kommer att överlåtas till Castellum/Kungsleden och avtal kommer att upprättas. Marken planläggs som kvartersmark för kontor.

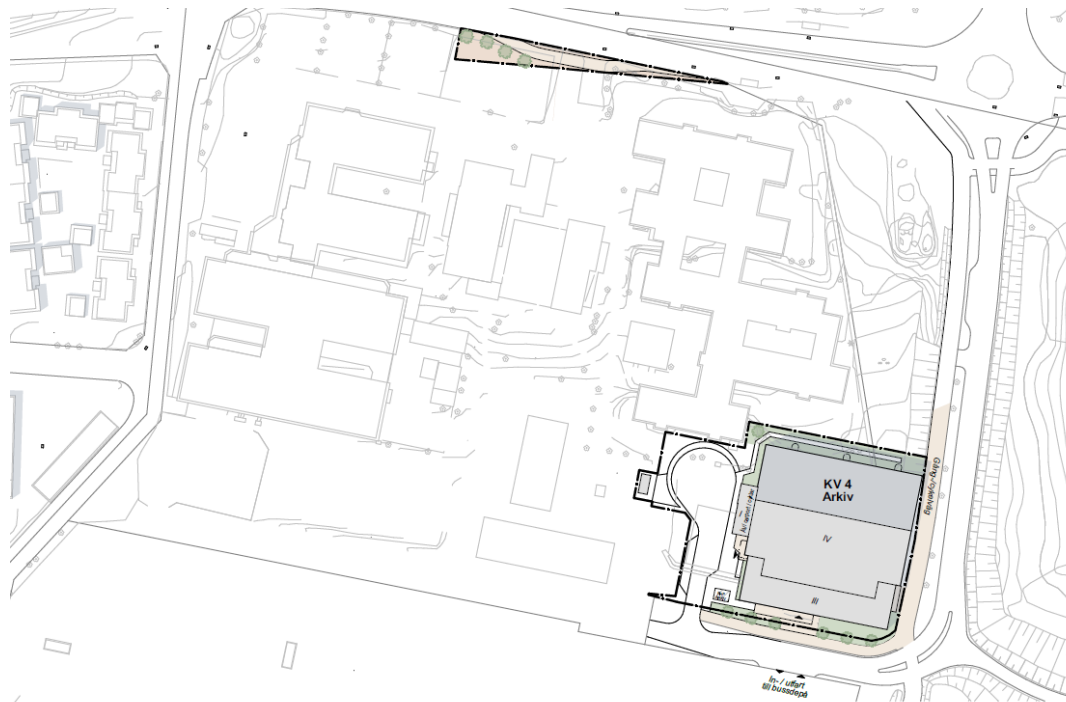
Exploatören Castellum/Kungsleden ansvarar för utbyggnad av kvartersmark inom fastigheten Järnbrott 168:1. Exploateringsavtal kommer att tecknas med exploatören.

### Bebyggelse

#### Övergripande stadsutvecklingsidé

Kontor (K) om 11 200 m<sup>2</sup> bruttoarea möjliggörs i det södra delområdet (e<sub>1</sub>) till en högsta nockhöjd motsvarande cirka fyra kontorsvåningar. En transformatorstation (E<sub>1</sub>) möjliggörs väster om kontoret/arkivet. Mellan transformatorstationen och byggrätten för kontoret finns en yta på kvartersmark för kontor som inte får bebyggas. Denna är avsedd för ledningsrätt och skyfallshantering (m<sub>2</sub>) och kan också användas som åtkomst till transformatorstationen och angöring för avfallshantering, leveranser och personbilstrafik.

Att möjliggöra för kontor är i linje med att planera för stadsmässig täthet och bebyggelsestruktur med blandade funktioner som kan skapa förutsättningar för ett levande stadsliv och ökad upplevd trygghet för boende och besökare i området.



Figur 31. Illustration som visar möjlig bebyggelse inom planområdet. Svarta streckade linjer är planområdets två delområden. Illustration: Fredblads arkitekter

### Kontor/arkiv

Inom användningsområdet för kontor är avsikten att ett arkiv ska uppföras. Användningsområdet regleras som kontor (K) och därmed är även andra kontorsverksamheter än arkiv möjliga inom området.

I planen regleras utformningen av kontoret så att huvudbyggnaden skyddar bakomliggande skolgård (utanför planområdet) mot trafikbuller från Västerleden. Bland annat regleras huvudbyggnadens lägsta nockhöjd i meter över angivet nollplan, huvudbyggnadens söderfasads längd, placering av huvudbyggnaden och att huvudbyggnaden ska utföras till en sammanhängande byggnadskropp utan genomgående öppningar/passager ( $m_1$ ,  $f_1$ ,  $p_1$ ,  $f_2$ ). Syftet är att byggnaden ska göras solid utan genomgående öppningar/passager och förhindra att trafikbuller från Västerleden smiter igenom till skolgården. Byggnaden blir således ett bullerskydd för skolgården. Entréer och infart till parkeringsgarage medges dock ( $f_2$ ).

Huvudentré ska placeras mot planområdesgränsen i söder (avses mot allmän gata) i syfte att bidra till liv och rörelse i området ( $f_3$ ).

Bebyggelsen regleras med högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Högsta nockhöjd över angivet nollplan kan liknas vid en höjd i luften. För att förstå hur hög en byggnad kan bli i meter behöver man titta både på bestämmelsen om högsta nockhöjd över angivet nollplan och befintliga markhöjder som framgår av

grundkartan. Nockhöjden är den högsta delen på byggnadens takkonstruktion. Se även principskissen på plankartan.

Kontoret/arkivet kan byggas till en högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan motsvarande fyra kontorsvåningar vilka har högre rumshöjd än bostadsvåningar.



Figur.32 Bilden visar vy från sydost med nytt kontor/arkiv. Illustration: Fredblad arkitekter

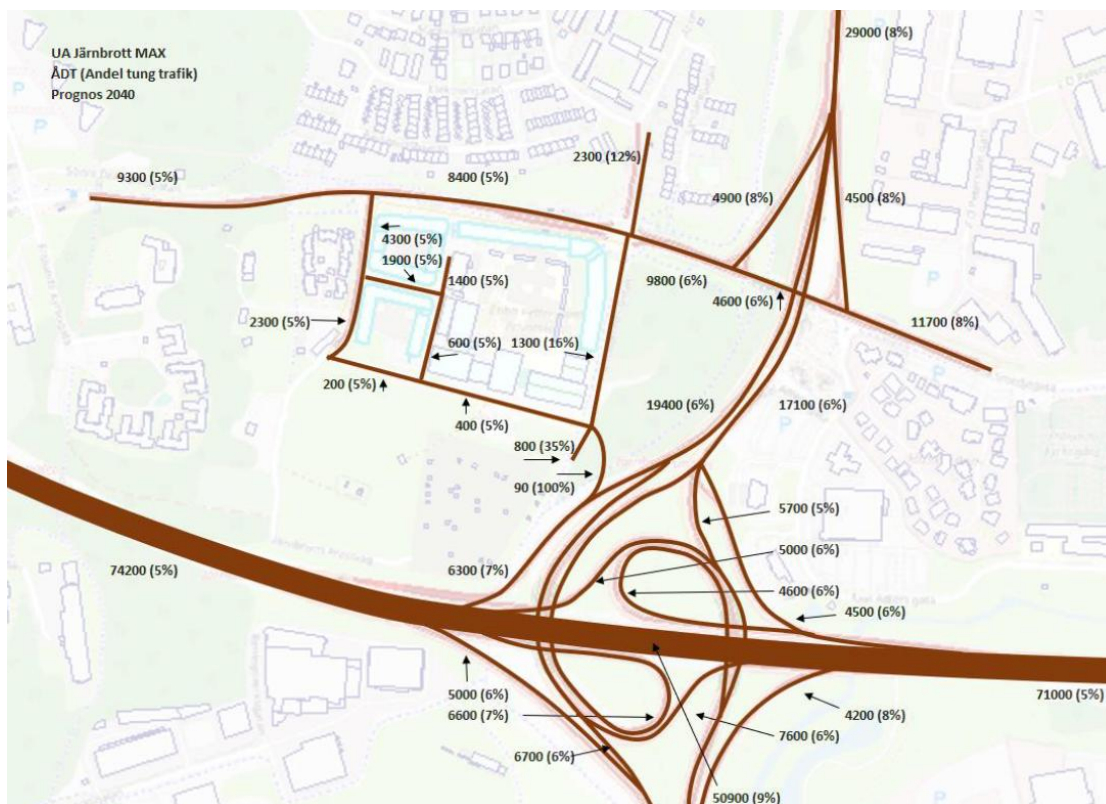
### Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Trafiken som genereras av kontoret inom aktuellt planområde (del 5) bedöms bli ringa och endast påverka trafikflödena på omkringliggande gator marginellt. Enligt *Mobilitets- och parkeringsutredning* (Landskapsgruppen AB, 2024-08-22) kommer arkivet ha 40 anställda och 15 besökare dagligen. Göteborgs Stads tekniska handboks resekalkyl anger att kontor kan antas generera 2,2 resor för anställda och besökare dagligen. Om samtliga 40 arkivanställda och 15 arkivbesökare per dag skulle ta bilen till kontoret/arkivet skulle det generera cirka 120 bilresor per dag. På grund av god tillgänglighet till kollektivtrafik med bra turtäthet och väl utbyggd cykelinfrastruktur i närområdet bedöms förutsättningarna vara goda för att anställda och besökare ska välja andra färdmedel än bilen. Med anledning av de goda förutsättningarna så behövs 12 bilparkeringsplatser enligt *Mobilitets- och parkeringsutredning* (Landskapsgruppen AB, 2024-08-22). Dessa 12 parkeringsplatser skulle då generera cirka 30 bilresor per dag till och från kontoret/arkivet.

En trafikprognos för ett större område än planområdet har tagits fram av exploateringsförvaltningen år 2024 i syfte att få en helhetsbild över hur en framtida trafiksituation skulle kunna bli om flera områden i planområdets närhet bebyggs. Prognosen visar ett ”worst case” scenario för framtida trafikflöden år 2040 på omkringliggande gator vid en exploatering av kontor inom planområdet och om marken intill planområdet bebyggs med ny skola, centrumverksamheter, bostäder/kontor och studentbostäder. Trafikprognosen har även tagit med planerad exploatering i pågående detaljplan vid Frölunda torg.

Mellan 8 400 och 9 800 fordon per årsmedelvardagsdygn (ÅDT) förväntas trafikera Radiovägen i ett sådant ”worst case” scenario, se Figur 33 nedan. Cirka 8 400 fordon ÅDT förväntas trafikera den del av Radiovägen som ligger direkt norr om planområdet. På Järnbrotts Prästväg prognosticeras trafiken till cirka 2 300 ÅDT. På Amatörradiogatan förväntas cirka 1 300 fordon ÅDT och på Västerleden förväntas cirka 74 200 fordon ÅDT. Om Amatörradiogatan byggs ut så att den knyts ihop med Järnbrotts Prästväg söder om planområdets södra delområde förväntas mellan 200 och 400 fordon ÅDT trafikera denna gatusträcka.

Andelen tung trafik på nämnda gator beräknas uppgå till 5 % med undantag för Amatörradiogatan där den förväntas uppgå till 16 % till följd av busstrafik till och från busstoppen i trafikprognosen.



Figur 33. Bilden visar en prognos för ett ”worst case” scenario framtida trafikmängder i vägnätet runt utredningsområdet år 2040. Trafikmängderna visas som årsmedelvardagsdygn (ÅDT). Radiovägen i norr i väst-östlig riktning. Karta: Trafikunderlag framtagen av Sweco, beställd av Exploateringsförvaltningen 2025. Aktuell detaljplan (del 5) som tillåter kontoret/arkivet bedöms endast få en ringa påverkan på trafikflödena i närområdet.

I ett sådant här ”worst case” scenario förväntas köbildningen öka på Radiovägen. En möjlig lösning för att öka framkomligheten för kollektivtrafiken vid ett sådant scenario är att på Radiovägen bygga busskörfält och en ny cirkulationsplats mellan korsningarna Näsetvägen och Södra Dragspelsvägen.

## **Gator, GC-vägar och hållplatser**

### *Den södra planområdesdelen*

Angöring till planområdet kan ske via Amatörradiogatan och ny vändslinga väster om kontoret. Vändslingan ska användas för trafik kopplat till avfallshantering, leveranser och personbilstrafik till både kontoret och framtida placering av ny skola i angränsande pågående detaljplan (del 2). Skolan kommer att behöva ha ett servitut för väg alternativt behöver vändslingan bli en gemensamhetsanläggning för väg. Den är också avsedd för ledningsrätt för allmännyttiga underjordiska ledningar samt driftfordon som behöver ha tillgång transformatorstationen. Vändslingan får inte förses med byggnad (pricka mark i plankartan) och föreslås sänkas ner i förhållande till omkringliggande mark för att kunna fördröja skyfallsvatten vid ett regn med 100 års återkomsttid.

### *Den norra planområdesdelen*

För att rymma en gång- och cykelbana av full bredd, förskjuts befintligt busshållplatsläge på den södra sidan av Radiovägen cirka 50 meter västerut. Det nya busshållplatsläget placeras utanför planområdet norr om breddningen av gång- och cykelbanan och görs trafiksäkrare med full plattformsbredd. Breddningen av gång- och cykelvägen rymms inom planområdet och regleras som GATA<sub>1</sub> - huvudgata i plankartan. Inom gatuområdet planteras också träd och annan vegetation. Utanför planområdet flyttas befintligt övergångsställe över Radiovägen cirka fyra meter för att undvika att övergångsstället hamnar i den nya busshållplatsen. Det nya övergångsstället placeras utanför planområdet.

Den befintliga utfarten mot Radiovägen i höjd med rundradiostationen stängs.

Utifrån nuvarande kända förutsättningar, med avseende på tillkommande trafik och trafikstruktur, så är det viktigt ur ett trafiksäkerhetsperspektiv att inga utfarter sker direkt norr ut på Radiovägen. Angöring till befintlig skola utanför planområdet kan likt idag ske söder ifrån via Järnbrotts Prästväg eller Amatörradiogatan.

Utanför planområdets norra delområde finns en befintlig parkeringsplats på privat mark tillhörande befintliga kontorshus utanför planområdet. En del av befintlig parkeringsplats tas i anspråk för breddningen av gång- och cykelbanan och planeringen av träd. Om parkeringen ska finnas kvar behöver in- och utfart till den ske mot befintlig kvartersmark och ej mot Radiovägen.

## **Parkering**

### *Bilparkering*

Specifika parkeringstal för arkivverksamheten (kontor) har tagits fram och uppskattat parkeringsbehov är 12 bilparkeringsplatser varav nio är för anställda och tre för besökare, se *Mobilitets- och parkeringsutredning* (Landskapsgruppen AB 2024-08-22) vilken togs fram tidigare under planarbetet innan planen delades upp i del 2 och del 5.

Parkeringsplatserna för kontor/arkiv (detaljplan del 5) och befintlig/framtida skola (i detaljplan del 2) bedöms inte kunna samnyttjas då verksamheterna är öppna under samma tid på dygnet.

Efter att detaljplanen delades i två delar så har en specifik parkeringsutredning för kontoret/arkivet tagits fram, *Parkering inom Järnbrott vid delning av detaljplan för arkivet* (Castellum, 2025).

Utredningen konstaterar att det väster om planområdet finns två befintliga markparkeringar med totalt 250 parkeringsplatser vilka ägs av Castellum/Kungsleden. Parkeringarna hyrs ut via parkeringstillstånd till befintlig skola och kontorshus utanför planområdet vilket innebär att verksamheterna inte har några fasta platser. Tillsammans använder befintligt kontor och skola 176 av de parkeringstillstånd som finns. Skolan använder 39 och kontoret 137 parkeringstillstånd. Eftersom 176 parkeringsplatser kan antas användas finns det 74 parkeringsplatser över. Av dessa 74 bedöms 12 kunna hyras ut till kontoret/arkivet på kort sikt.



*Figur 34. Utanför planområdet finns idag markparkering på flera ytor. Inom område med grön ring finns idag ca 75 P-platser och inom område med vit ring finns ca 175 P-platser. Bild från parkeringsutredning (Castellum 2025)*

Om bostäder på längre sikt byggs väster om planområdet (i detaljplan del 2) kan kontorets parkeringsplatser flyttas in i ett för området gemensamt parkeringshus i ett av bostadskvarteren.

Detaljplanen omöjliggör dock inte markparkering eller parkeringsgarage under mark i kontorsbyggnaden.

Parkering för rörelsehindrade kan anordnas 25 meter från entré inom kvartersmarken för kontor. Avfalls- och leveransfordon till arkivet kan parkera i särskilda angoringsfickor i vändslinga väster om arkivet.

### *Cykelparkering*

För arkivet behövs 16 cykelparkeringsplatser enligt *Mobilitets- och parkeringsutredning* (Landskapsgruppen AB, 2024-08-22).

Cykelparkering kan lösas i cykelförråd i huvudbyggnaden samt entrénära på kvartersmark.

### **Kollektivtrafik**

Befintlig hållplats längs den södra sidan av Radiovägen flyttas väster ut och ges full plattformsbredd. Detaljplanen möjliggör det nya busshållplatsläget även om själva hållplatsen placeras utanför planområdet. I övrigt förutsätter planen ingen utökning av kollektivtrafik i området eller tillkommande hållplatslägen.

### **Tillgänglighet**

Gång- och cykeltrafikanter kan nå den nya busshållplatsen via gång- och cykelvägar längs Amatörradiogatan och Radiovägen.

### **Service**

Cirka en kilometer väster om planområdet ligger Frölunda torg där ett större utbud av service och centrumverksamheter finns.

### **Friytor och naturmiljö**

Väster och öster om planområdet finns naturmark som används som används som närrekreationsområde av boende i området.

Detaljplanen medger ingen allmän plats för natur eller park.

### **Teknisk försörjning**

#### **Dagvatten**

##### *Fördröjningsbehov kvartersmark*

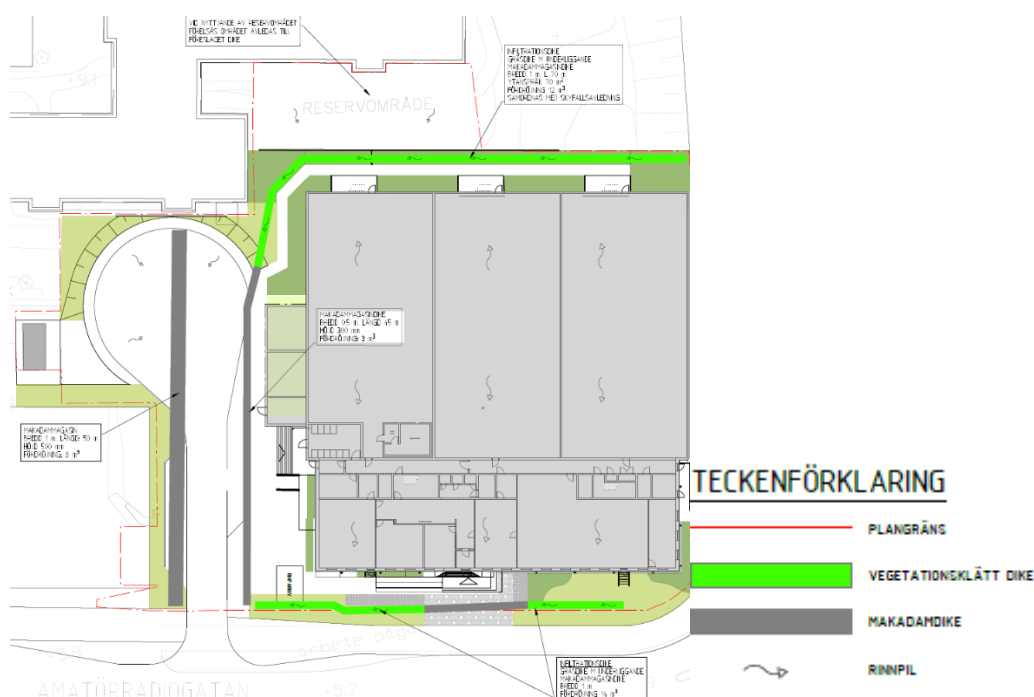
Efter exploateringen kommer andelen hårdgjord yta öka jämfört med befintliga förhållanden, vilket kommer att leda till ett större flöde. Fördröjningsbehovet, vid fördröjning av 10 mm/m<sup>2</sup> reducerad yta enligt Göteborgs stads riktlinjer, uppgår till 37 m<sup>3</sup> dagvatten enligt *Kompletterande dagvattenutredning – område B, kvarter 4* (Noll Tre Konsult AB, 2025-11-27). Efter att fördröjningsåtgärder för dagvatten byggts kommer flödet minska och vara lägre än det nuvarande flödet.

Den nya dagvattenledningen öster om planområdet kommer att avvattna stora delar av planområdet. Ledningarna mynnar ut i markavvattningsföretaget Stora ån. De godkänner ett dagvattenflöde på 15 l/s, ha (red) vid ett 5 års regn. Det har också byggts ett fördröjningsmagasin nedströms planområdet för att minska påverkan på recipienten och uppfylla markavvattningsföretagets utsläppskrav. Detta i kombination med att det beräknade flödet från kvartersmarken i sig

beräknas minska efter att fördröjningsåtgärderna anlagts, innebär att ingen påverkan sker på markavvattningsföretaget.

#### *Föreslagna dagvattenanläggningar kvartersmark*

Inom kvartersmarken behöver plats beredas för rening och fördröjning av dagvatten. Dagvattnet föreslås renas i öppna vegetationsbeksidda diken med underliggande makadam, där det är möjligt enligt *Kompletterande dagvattenutredning – område B, kvarter 4* (Noll Tre Konsult AB, 2025-11-27). Där vattenytor ej kan avledas till grönytor, föreslås makadammagasin som rening och fördröjningsåtgärd. Vändplatsen behöver av skyfallsskäl utformas som en lågpunkt, för att rymma en viss skyfallsvolym. Detta innebär att dagvattnet inte kan avledas till någon grönyta. Området föreslås avledas till ett makadamdike under vändslangan i stället.



Figur 35. Föreslagna dagvattenanläggningar för rening och fördröjning av dagvatten. Bild från *Kompletterande dagvattenutredning – område B, kvarter 4* (Noll Tre Konsult AB, 2025-11-27).

En planbestämmelse reglerar fördröjning och rening av dagvatten på kvartersmark: *Dagvatten från hårdgjorda ytor, tak och andra konstruktioner ska fördröjas med en volym som motsvarar 10 mm/m<sup>2</sup> yta och renas.*

#### *Föroreningsberäkning kvartersmark*

Kvartersmarken med användningen kontor är klassad som en medelbelastad yta ur förorenings synpunkt. Föroreningsberäkningarna för kvartersmarken visar att den totala föroreningsbelastningen till recipienten förväntas minska efter anläggandet av dagvattenanläggningarna enligt *Kompletterande dagvattenutredning – område B, kvarter 4* (Noll Tre Konsult AB, 2025-11-27).

### *Fördröjningsbehov allmän plats*

Inom gatuområdet (GATA<sub>1</sub>) behöver två m<sup>3</sup> dagvatten fördröjas vilket kan ske genom att grönytan inom området görs något skålad enligt *Dagvatten- och skyfallsutredning uppdatering* (Göteborgs Stads Kretslopp och vatten, 2024-11-30).

### *Föroreningsberäkning allmän plats*

Gatuområdet (GATA<sub>1</sub>) har inte tagits med i föroreningsberäkningarna i *Dagvatten- och skyfallsutredning uppdatering* (Göteborgs Stads Kretslopp och vatten, 2024-11-30). Detta då området består av gång- och cykelbana och grönyta med gräs och träd som inte behöver renas.

### *Miljökvalitetsnormer för vatten*

Planen bedöms inte påverka statusen för Stora ån negativt eller riskera att arbetet med att uppfylla Miljökvalitetsnormer för vatten (MKN) för recipienten försvåras. Slutrecipienten är kustvattnet Askims fjord. Eftersom inga föroreningsmängder ökar till Stora ån och dagvattenflödet begränsas till markavvattningsföretagets krav, påverkas inte heller slutrecipienten negativt av planen.

## **Skyfall**

### *Framtida skyfallssituation och skyfallsåtgärder kvartersmark*

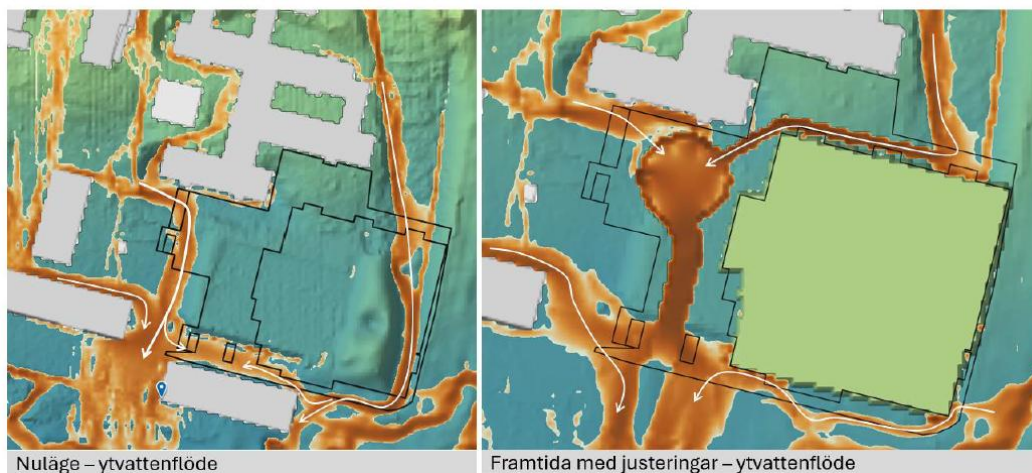
Särskilda åtgärder behövs för att kontorsbyggnaden och nedströms liggande områden inte ska skadas av översvämning vid ett skyfall (med en återkomsttid på 100 år). Planområdet behöver kunna fördröja lika stor skyfallsvolym efter exploateringen som den volym (400 m<sup>3</sup>) som hamnar inom kvartersmarken idag enligt *Utredning av skyfall inom kvarter 4-inom detaljplan Järnbrottsmotet del 2 Område B* (Göteborgs Stads Kretslopp och vatten, 2026-01-13). En planbestämmelse (m<sub>2</sub>) reglerar att 400 m<sup>3</sup> skyfallsvatten ska fördröjas inom kvartersmarken med användningen kontor (K). Vatten flödar i nuläget in i planområdet från nordost, nordväst, öster och från väster. Det största flödet kommer från nordost. För att inte kontorsbyggnaden ska skapa ett instängt område behövs skyfallsåtgärder. En möjlig lösning som är utredd i *Utredning av skyfall inom kvarter 4-inom detaljplan Järnbrottsmotet del 2 Område B* (Göteborgs Stads Kretslopp och vatten, 2026-01-13) är att vändplanen (nr. 1 i Figur 36) och dess vägben (nr. 3 i Figur 36) görs som en nedstänkt yta. Marken vid kontorets norra fasad kan lutas från byggnaden mot en stödmur som får funktionen av ett dike/ränna/skyfallsväg (nr. 2 i Figur 36). Skyfallsvägen säkerställs på plankartan (m<sub>3</sub>). Vattnet kan via skyfallsvägen ledas väster ut mot vändplanen där det kan fördröjas. Se Figur 36. Vändplanen kommer asfalteras och även fungera som infart och angöringsyta för leveranser och avfallsfordon till kontoret och ny skola (som möjliggörs i angränsande detaljplan del 2) samt fordonstrafik till transformatorstationen. Efter ett skyfall behöver skyfallsvatten som ansamlats avledas till det allmänna dagvattenledningsnätet.

Skyddsbestämmelserna (m<sub>2</sub> och m<sub>3</sub>) i planen är tillräckliga för att bygglovavdelningen ska pröva skyfallsfrågan i bygglovsskedet och kräva in redovisning av hur skyfallshanteringen ska lösas.



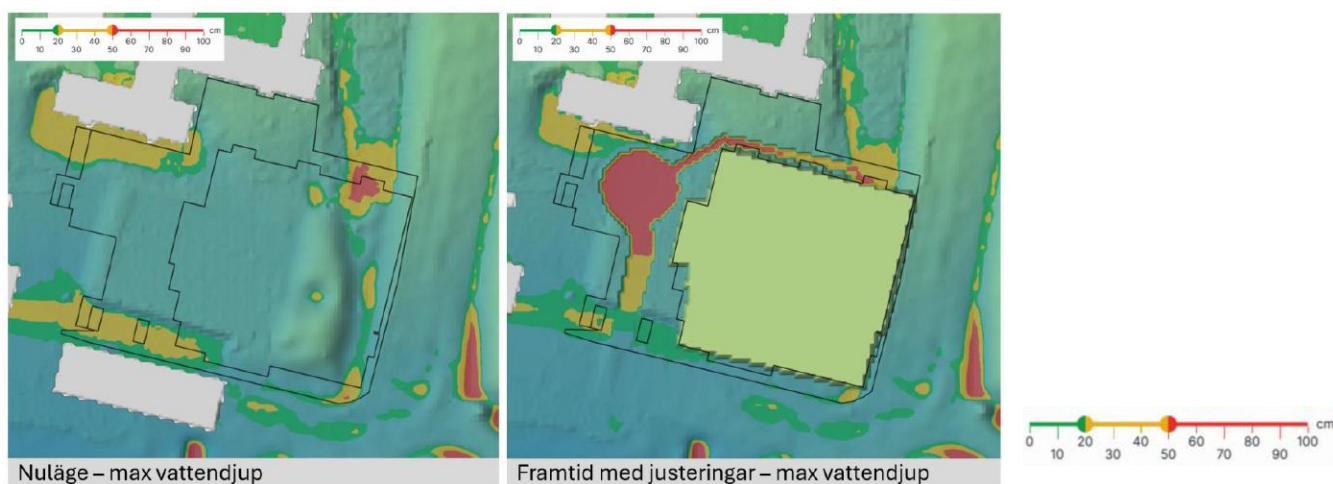
Figur 36. Föreslagna och testade skyfallslösningar i markmodellen Scalgo Dynamic Flood där vändplanen nr. 1 är en nedsänkt skyfallsyta, nr.2 är ett dike/ränna/skyfallsväg och nr. 3 är nedsänkt vägben. Bild: Utredning av skyfall inom kvarter 4-inom detaljplan Järnbrottsmotet del 2 Område B (Göteborgs stads

Flödet från nordväst om kontoret/arkivet kan ledas till skyfallsytan i vändslingan. Två flöden kommer in i kontorskvarteret öster respektive väster ifrån. Det östra inkommande flödet är litet och beror på att det finns något som stoppar upp flödet i det kommunalt dagvattendike öster om Amatörradiogatan. Vattnet leds in på kontorskvarteret i stället för att ledas åt sydost som det är tänkt. Detta kommer åtgärdas genom att diket rensas. Se Figur 37.



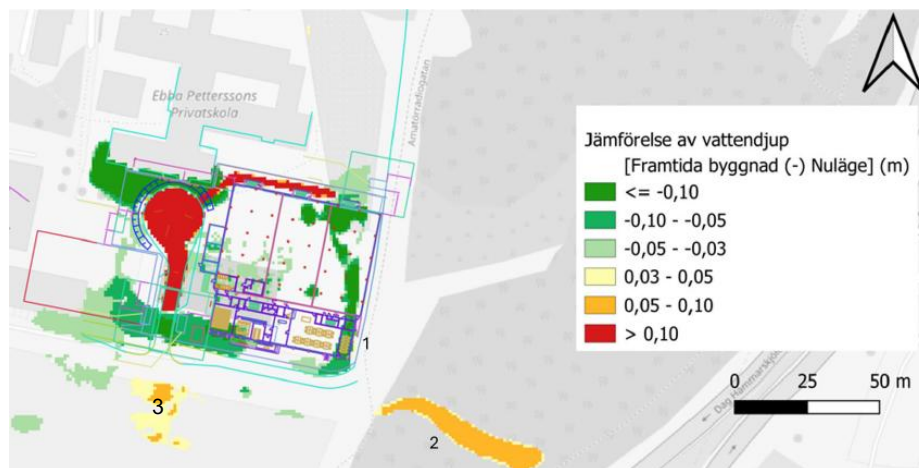
Figur 37. Jämförelse av flödesvägar (ytvattenflöde) mellan nuläge (bild till vänster) och framtida exploatering (med ny byggnad och skyfallslösningar i markmodellen i Scalgo Dynamic Flood-bild till höger). Bild: Utredning av skyfall inom kvarter 4-inom detaljplan Järnbrottsmotet del 2 Område B (Göteborgs Stads Kretslopp och vatten, 2026-01-13).

Även med studerade skyfallslösningar hamnar skyfallsvatten mot den norra fasaden (vattendjup 0,5 meter), mot det sydvästra byggnadshörnet (vattendjup 0,2 meter) samt mot det sydöstra byggnadshörnet (vattendjup 0,4 meter). Se Figur 38.



Figur 38. Jämförelse av max vattendjup mellan nuläge och framtida exploatering (med ny byggnad och skyfalllösningar i markmodellen i Scalgo Dynamic Flood. Ju mörkare blå färg, desto djupare vatten. Djup från 0,1 m visas på båda figurer. Bild: Utredning av skyfall inom kvarter 4-inom detaljplan Järnbrottsmotet del 2 Område B (Göteborgs Stads Kretslopp och vatten, 2026-01-13).

Vid en jämförelse av vattendjupet mellan nuläge och efter exploatering med föreslagna skyfallsåtgärder blir det ingen försämring på angränsande mark som ligger norr om kontoret, utanför planområdet. Se Figur 39. Det finns en risk för en mindre försämring vid kontorets sydöstra husliv samt utanför planområdet i ett kommunalt dagvattenvägdike sydost om kontoret (orange område med nummer 2 i Figur 39 nedan). Försämringen i gult/orange område på Amatörradiogatan söder om infarten till planområdet (område nummer 3 i Figur 39) är endast av modellteknisk karaktär och ligger inom felmarginalen enligt utredningen.



Figur 39. Bild från Scalgo Dynamic Flood som visar jämförelse av vattendjup mellan nuläge och framtida exploatering med ny byggnad och skyfallsåtgärder. Höjsättningen har uppdaterats med ny byggnad samt justering av befintlig marknivå enligt figur 15 i utredningen. Röd, orange respektive gul färg avser att det sker en försämring, det vill säga vattendjupet ökar från nuläget. Vid gröna områden sker en förbättring. Bild: Utredning av skyfall inom kvarter 4-inom detaljplan Järnbrottsmotet del 2 Område B (Göteborgs Stads Kretslopp och vatten, 2026-01-13).

För att inte ny kontorsbyggnad ska skadas eller att fastigheter öster respektive söder om planområdet ska få en försämrad situation om marken lutas från ny byggnad, behövs ytterligare åtgärder. I Scalgo Dynamic Flood- modellen är kontorets tak platt och skyfallsvatten rinner av åt samtliga håll. För att inte det kommunala dagvattendiket ska få en försämrad situation när kontoret byggs är en möjlig lösning att taket lutas åt en eller flera skyfallsytor inom planområdet enligt utredningen (Göteborgs Stad Kretslopp och vatten, 2026-01-13). Taket skulle kunna lutas åt skyfallsytan i vändplanen och/eller åt ett avskärande dike längs den östra fasaden enligt utredningen. Då ett sådant dike inte får plats i praktiken kan diket ersättas med en skyfallsyta vid det sydöstra byggnadshörnet i stället. I projekteringen behöver takutformningen utredas vidare.

Vid projekteringen får skyfallsytan i vändplanen och dikesutformningen för skyfallsdike norr om kontoret finjusteras för att inte kontorsbyggnaden ska skadas eller att fastigheten norr om kontoret ska få en försämrad situation om marken lutas från ny byggnad. Höjdsättningen av mark behöver anpassas i och runt byggnaden.

Förutom att göra skyfallsanläggningar behöver den nya kontorsbyggnaden skyddas mot stående vatten vid den norra fasaden och det sydvästra och det sydöstra byggnadshörnet. Planbestämmelser om planeringsnivåer finns på plankartan (b<sub>1</sub>, b<sub>2</sub>). Med planeringsnivå menas en höjd i luften upp till vilken byggnaden ska skyddas mot översvämning vid skyfall. Planeringsnivån räknas ut genom att ta marknivån vid byggnaden+ vattendjupet vid byggnaden vid skyfall+ 0,2 meter säkerhetsmarginal enligt Tematiskt tillägg för översvämningrisker (TTÖP) (Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret, antagen av Kommunfullmäktige 2019-04-25). Kontoret bedöms inte vara en samhällsviktig verksamhet så säkerhetsmarginalen 0,2 meter ovanför högsta vattennivå vid byggnad gäller för byggnaden. Antingen ska vitala delar nödvändig för byggnadsfunktionen och det färdiga golvet och öppningar i byggnaden ligga på aktuell planeringsnivå eller så ska byggnaden skyddas på annat sätt. Till exempel genom att bygga med en vattentät konstruktion upp till planeringsnivån. Kontorets färdiga golvnivå planeras till +6,5 meter över angivet nollplan. Vattendjupet vid den norra fasaden är 0,5 meter. Vid den norra fasaden kommer det färdiga golvet att ligga under framtida skyfallsvattennivå vid byggnad (+7,0 meter). Det skulle bli svårt att lösa tillgänglighetskrav till huvudentrén (publik byggnad) om det färdiga golvet placerades ovan högsta skyfallsvattennivå.

Det innebär ett avsteg från TTÖP (Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret, 2019) att inte förlägga det färdiga golvet ovan högsta skyfallsvattennivå.

Kontorsbyggnadens norra fasad kan dock skyddas på annat sätt. I plankartan regleras att byggnaden ska skyddas upp till en bestämd planeringsnivå +7,2 över angivet nollplan (b<sub>1</sub>). Skyddet kan bestå i att byggnaden görs med vattentät konstruktion eller på annat sätt skyddas.

Kontorsbyggnaden skyddas mot lågpunkten med översvämning till följd av stående skyfallsvatten i det sydöstra byggnadshörnet med planbestämmelsen om planeringsnivå +6,4 meter över angivet nollplan (b<sub>2</sub>). Bestämmelsen skyddar även

den västra, östra och södra fasaden. Vid dessa fasader hamnar det färdiga golvet och entréer över högsta vattennivå vid byggnad och reglerad planeringsnivå ( $b_2$ ). Vid dessa fasader behöver inte avsteg från TTÖP göras.

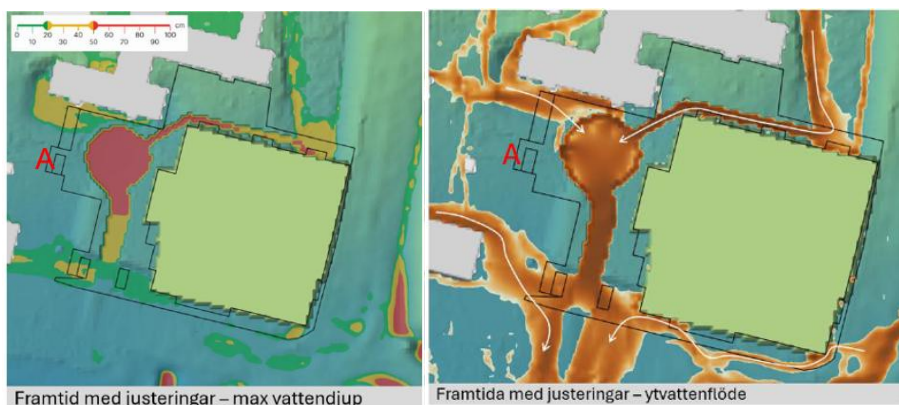
Eftersom marknivåerna och vattendjupen är olika vid de olika fasaderna regleras två olika planeringsnivåer i plankartan.

Se Figur 40 nedan som visar hur planeringsnivåerna ( $b_1$  och  $b_2$ ) tagits fram. Planeringsnivåerna utgår från resultatet i *Utredning av skyfall inom kvarter 4- inom detaljplan Järnbrottsmotet del 2 Område B* (Göteborgs Stads Kretslopp och vatten, 2026-01-13).

	<b>Marknivå i Scalgo Dynamic Flood-modellen</b>	<b>Vattendjup i Scalgo Dynamic Flood-modellen</b>	<b>Säkerhetsmarginal enligt TTÖP (0,2 meter)</b>	<b>Planeringsnivå med skyfallsåtgärderna: skyfallsyta i vändplanen och dike norr om kontoret</b>
Nordöstra byggnadshörnet	+6,5 (antagen framtida marknivå i utredningen. Byggherren planerar marknivån till +6,0 vid den norra fasaden)	0,5 meter	0,2 meter	+7,2 meter över angivet nollplan
Sydvästra byggnadshörnet	+5,8 (befintlig marknivå)	0,2 meter	0,2 meter	+6,2 meter över angivet nollplan
Sydöstra byggnadshörnet	+5,8 (befintlig marknivå)	0,4 meter (utan nedsänkt skyfallsyta i sydöstra byggnadshörnet eller dike längs östra fasaden)	0,2 meter	+6,4 meter över angivet nollplan

Figur 40. Tabell med planeringsnivåer för kontoret. Alla siffror i tabellen ovan utgår från höjd över markens nollplan i RH2000.

Transformatorstationen placeras väster om vändplanen (se bokstav A i Figur 41 nedan) där det inte finns någon flödesväg eller blir något stående vatten. Transformatorstationen behöver därför inte skyddas mot översvämning med en bestämmelse om planeringsnivå.



Figur 41. Bild till vänster visar framtida maximala vattendjup med skyfallslösningar och ny byggnad. Bild till höger visar framtida flödesvägar (ytvattenflöde) med skyfallslösningar och nytt kontor och transformatorstation (läge A). Bilder från Utredning av skyfall inom kvarter 4-inom detaljplan Järnbrottsmotet del 2 Område B (Göteborgs Stads Kretslopp och vatten, 2026-01-13).

### Entréer och räddningsvägar

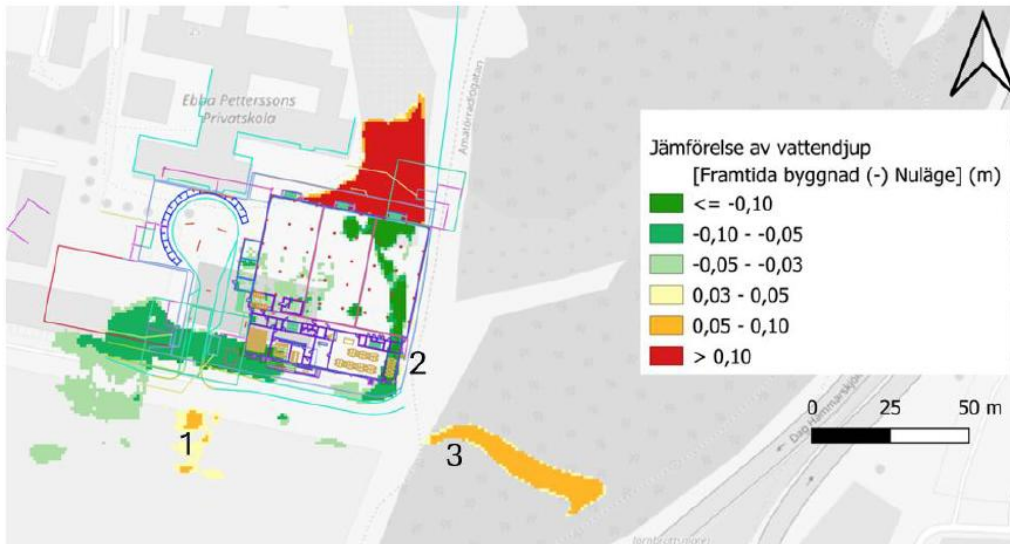
Enligt TTÖP (Göteborgs Stad, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2019) anses ett vattendjup på 0,2 meter vara acceptabelt för nå framkomlighet till entréer och utrymningsvägar. Personalentré och huvudentré föreslås placeras i den västra respektive i den södra fasaden och inget vatten ansamlas framför dem vid ett skyfall. Ytterligare utrymningsentréer kan till exempel placeras i den västra eller östra fasaden i lägen där det inte blir stående vatten vid fasad vid skyfall. Placeras utrymningsentréer under reglerad planeringsnivå +7,2 meter över angivet nollplan i den norra fasaden måste de översvämningssäkras vilket regleras på plankartan (b<sub>1</sub>). Framkomligheten framför eventuella utrymningsentréer i den norra fasaden behöver också säkerställas med någon byggnadsteknisk lösning som en brygga/bro eller linkande så att människor kan ta sig till en plats (förslagsvis gång- och cykelbanan öster om byggnaden) där det inte blir något stående vatten.

Byggnaden planeras att förses med två trapphus och räddning med räddningstjänstens stegbil bedöms därför inte behövas. Det får maximalt vara 50 meter mellan räddningstjänstens uppställningsplats (avses ske på allmän gata) och byggnadens angreppspunkter. Kravet bedöms kunna uppfyllas.

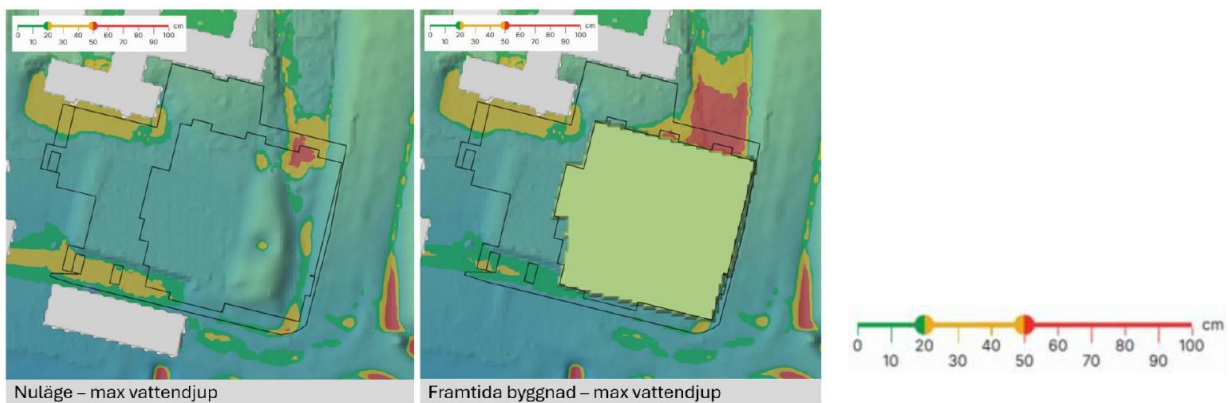
### Konsekvenser om skyfallsanläggningar inte genomförs "worst case"

Om inte skyfallsanläggningarna byggs så blir konsekvenserna att kontorsbyggnaden bildar ett instängt område norr om byggnaden i och med att befintlig rinnväg från nordöst förhindras. Vatten hamnar mot den norra kontorsfasaden, på befintlig skolgård och på kommunal mark som idag består av buskage och träd (rött område i Figur 42 nedan). Vattendjupet i nuläget vid ett 100-årsregn uppgår till cirka 1,2 meter vid kontorsbyggnadens norra fasad, 0,2 meter vid byggnadens sydvästra fasad respektive cirka 0,4 meter vid byggnadens sydöstra fasad. Jämfört med scenariot om skyfallsåtgärderna anläggs så är det bara vattendjupet vid norrfasaden och området norr om kontoret, utanför planområdet

(se Figur 42) som ökar om planen byggs ut utan skyfallsåtgärderna. Rinnvägen längs södra fasaden och i västra delen av användningsområdet för kontoret skulle ändras något, mest till följd av att byggnaden söder om kvarteret (som inte längre ligger där idag), tagits bort ur modellen. Även det kommunala dagvattenvägdiket sydost om planområdet (se orange område nummer 3 i Figur 42) får en försämrad situation och vattendjupet ökar upp till 0,1 meter i diket. Förvärmningen i gult/orange område (nummer 1 i Figur 42) på Amatörradiogatan söder om infarten till planområdet är endast av modellteknisk karaktär och ligger inom felmarginalen enligt utredningen. Skyfallsvatten som hamnar på omkringliggande fastigheter norr och sydost om planområdet påverkar ingen befintlig bebyggelse. Det blir inget stående skyfallsvatten mot skolans eller bussdepåns fasader vilka ligger utanför planområdet. Det kommunala dagvattenvägdiket (se orange område nummer 3 i Figur 42) fungerar redan idag som ett dagvattendike och kan därmed ta emot mer vatten utan att framkomligheten på vägen påverkas. Vägen är en påfartsväg för busstrafik till Dag Hammarskjöldsleden. Dock påverkas den nya kontorsbyggnaden negativt i och med att det blir djupare stående vatten (upp till +7,7 meter över angivet nollplan (om marknivån förläggs till +6,5 meter över angivet nollplan så som utredningen antagit) mot den norra fasaden jämfört med om skyfallsåtgärder skulle byggas. Vattendjupet beräknas uppgå till 1,2 meter i utredningen. Se Figur 42. Observera att utredningen är en enklare skyfallsmodellering med befintliga och därmed preliminära marknivåer så nivåerna kan sänkas beroende på vilka åtgärder som görs. Byggherren planerar att från fasaden luta marken och sänka marknivån norr om kontorsbyggnaden ytterligare, till cirka + 6,0 meter över angivet nollplan. Högsta skyfallsvattennivå för ett "worst case" scenario skulle då hamna på: +6,0 marknivå +1,2 vattendjup= + 7,2 meter över angivet nollplan. Planbestämmelsen (b<sub>1</sub>) skyddar byggnaden upp till planeringsnivån +7,2 meter över angivet nollplan vid den norra fasaden. Planbestämmelsen bedöms därför vara tillräcklig för att skydda byggnaden mot översvämning även vid ett sådant "worst case" scenario där inga skyfallsåtgärder byggs.



Figur 42. Bild från Scalgo Dynamic Flood som visar jämförelse av vattendjup mellan nuläge och framtida exploatering utan skyfallsåtgärder. Markmodellen har justerats med att ny byggnad har lagts in. Röd, orange respektive gul färg avser att det sker en försämring, dvs vattendjupet ökar. Vid gröna områden sker en förbättring. Bild från Utredning av skyfall inom kvarter 4-inom detaljplan Järnbrottsmotet del 2 Område B (Göteborgs Stads Kretslopp och vatten, 2026-01-13).



Figur 43. Bild från Scalgo Dynamic Flood som visar jämförelse av max vattendjup mellan nuläge och framtida exploatering med ny byggnad men utan skyfallsåtgärder. Markmodellen har justerats med att ny byggnad har lagts in samt byggnad söder om kvarter 4 har tagits bort. Ju mörkare blå färg desto djupare vatten. Det framtida vattendjupet uppgår till cirka 1,2 m vid kontorsbyggnadens norra fasad, 0,2 meter vid byggnadens sydvästra fasad respektive cirka 0,4 meter vid byggnadens sydöstra fasad. Bild: Utredning av skyfall inom kvarter 4-inom detaljplan Järnbrottsmotet del 2 Område B (Göteborgs Stads Kretslopp och vatten, 2026-01-13).

#### Etapputbyggnad inom det ursprungliga utredningsområdet

Vid tiden för Dagvatten- och skyfallsutredning uppdatering (Göteborgs Stads Kretslopp och vatten, 2024-11-30) utreddes ett större område än planområdet och en större exploatering med även skola och bostäder vilka nu ligger inom angränsande detaljplan del 2. Enligt den utredningen kunde utredningsområdet

byggas ut i etapper utan att kvarter och byggnader nedströms översvämmades. Det var tillräckligt att respektive kvarter gjorde sina skyfallsanläggningar och tog hand om sina respektive vattenvolymer i samband med att man bebyggde det enskilda kvarteret. Det innebär att när kontorsbyggnaden i denna detaljplan (del 5) byggs räcker det att skyfallsanläggningar för de vattenvolymer (400 m<sup>3</sup>) som idag hamnar inom planområdet byggs. Skyfallsanläggningar inom övriga kvarter i utredningen (som nu ligger utanför planområdet i detaljplan del 2) behöver inte anläggas innan det som denna detaljplan (del 5) möjliggör, byggs ut.

#### *Skyfallsåtgärder allmän plats*

Inom gatuområdet (GATA<sub>1</sub>) ansamlas inte något skyfallsvatten och därför behöver ingen volym fördröjas inom området enligt *Dagvatten- och skyfallsutredning uppdatering* (Göteborgs Stads Kretslopp och vatten, 2024-11-30).

#### **Vatten och avlopp**

Allmänna dagvattenledningar och VA- ledningar är utbyggda i området och planområdet kan anslutas till dessa. Anslutning kan ske till allmänt VA- ledningsnät efter VA-ansökan och utbyggnad. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

#### **Brandvatten**

Kapaciteten på allmänt ledningsnät i området medger uttag av brandvatten enligt P114 tabell 3.3 på 20 l/s. Inga fler brandposter än befintliga bedöms behövas.

Om fastighetsägaren/exploatören har ett utökat behov av brandvatten eller sprinkler behövs en kontakt tas med kretslopp och vatten för en kapacitetsbedömning.

#### **Värme**

Befintliga fjärrvärmeledningar påverkas inte. Fjärrvärmenätet behöver byggas ut och troligen förstärkas inom området för att täcka det nya behovet som kontoret innebär. Kommunen upplåter utrymme inom befintlig allmän plats. Exploatörerna svarar för kostnader och upplåtelse inom kvartersmark.

#### **El och tele**

Inom planområdet har Göteborg Energi Nät AB befintliga ledningar vilka behöver flyttas. Utöver det finns det inom fastigheten Järnbrott 168:1 en transformatorstation som ägs av exploatören vilken på sikt kommer att ersättas. I takt med att området byggs ut behövs ett nytt ledningsnät på 12 kV och 0,4 kV inom området samt en transformatorstation byggas ut. Transformatorns placering vid vändplanen avgränsas med ett E<sub>1</sub>-område i plankartan. En planbestämmelse finns i plankartan som säkerställer markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar i vändplanen från Amatörradiogatan fram till transformatorstationen

(u<sub>1</sub>). Ytan får inte förses med byggnad och föreslås också fungera som gata och vändplats på kvartersmark. Servitut på vändplatsen behövs för att ledningsägaren ska kunna nyttja vändplatsen och komma fram till transformatorstationen med sina fordon. Alternativt får vändplatsen bli en gemensamhetsanläggning.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborgs Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborgs Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas. Exploateringen är i behov av ett nytt distributionsnät och exploaterarna svarar för kostnader och upplåtelse inom kvartersmark.

### **Avfall**

Hämtning av avfall för kontoret kan ske via vändplanen väster om byggnaden. För hämtning av restavfall, matavfall, returpapper och förpackningar får dragvägen mellan avfallsutrymmet och hämtningsfordonet vara högst 25 meter.

Det maximala avståndet mellan byggnaders entréer till avfallsutrymmen och avfallsanordningar är 50 meter enligt Boverkets allmänna råd.

Om plats för container behöver ordnas kan den placeras på kontorets förgårdsmarken riktad mot vändplanen.

## **Övriga åtgärder**

### **Riskreducerande åtgärder**

Detaljplanen möjliggör inga användningar som föranleder några risker inom eller utanför planområdet.

### **Geotekniska åtgärder**

En geoteknisk utredning har tagits fram (Fastighetskontoret Göteborgs Stad, 2018-02-02). Den geotekniska utredningen visar inte på några hinder för detaljpanelläggningen.

Planområdet klassificeras som lågriskområde för radon.

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.

### **Markmiljö**

Inom fastigheten Järnbrott 168:1 har analyser av jordprover visat på föroreningshalter över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig mark (KM).

Ställvis har halter över känslig markanvändning (KM) konstaterats i två punkter inom de sydvästra delarna av planområdet. Uppmätta föroreningar har inte bedömts vara ett hinder för detaljplaneläggningsen men åtgärd i form av sanering bedöms nödvändigt. Därför har planbestämmelser om att marken ska saneras och att de ska vara utförda innan byggnation av kontoret och transformatorstationen, införts på plankartan. Exploatören ansvarar för anmälan om markarbeten till Miljöförvaltningen samt eventuella kompletterande markundersökningar som Miljöförvaltningen kräver.

Rundradiostationen ligger utanför planområdet. Vid framtida ombyggnation av rundradiostationen samt rivning eller ombyggnation av angränsande byggnad bör provtagning och analys med avseende på innehåll av PCB och asbest utföras för aktuella byggnadsmaterial.

### **Arkeologi**

Inom planområdet har inte några fornlämningar, med skydd enligt Kulturmiljölagen, påträffats.

### **Buller**

#### *Ljudnivå inomhus*

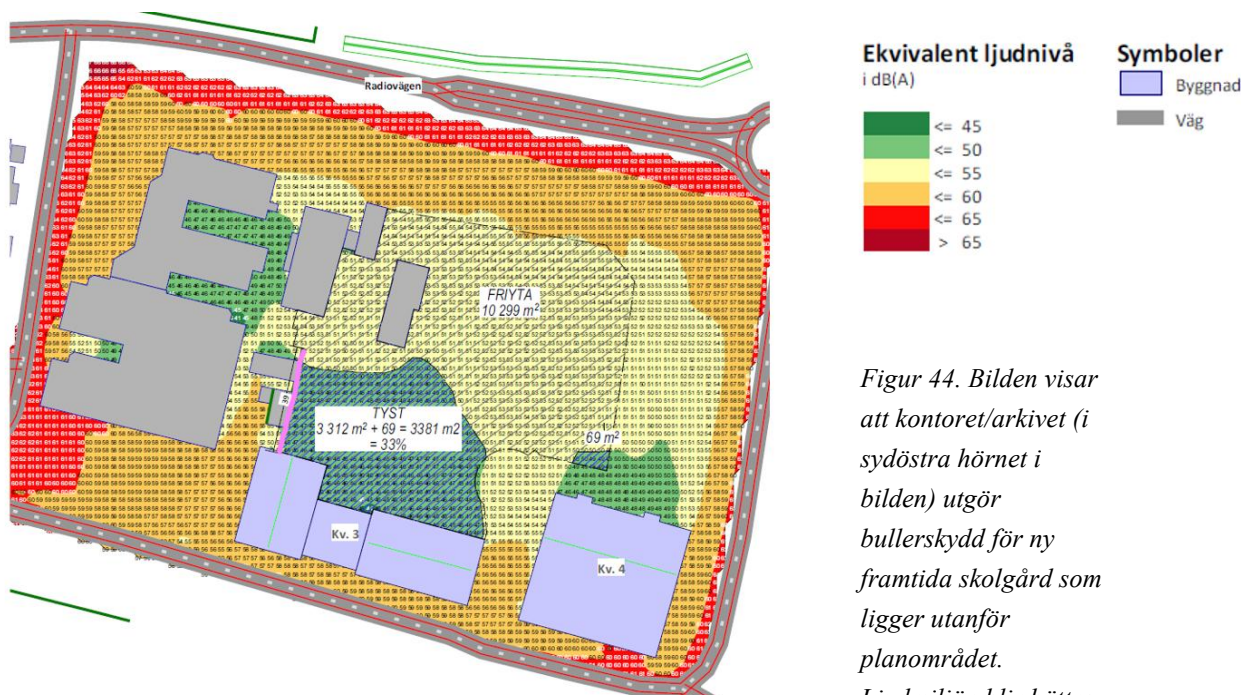
Det föreslagna kontoret/arkivet är idag utsatt för trafikbuller från framför allt Västerleden. Ljudisolering hos fasad, fönster och eventuella friskluftsventiler ska dimensioneras för att uppfylla krav på ljudnivå inomhus enligt BBR allmänt råd.

#### *Trafikbullerpåverkan på befintliga bostäder och skolgård*

Kontoret/arkivet inom planområdet genererar så pass lite trafik att verksamheten inte bedöms leda till någon ökad bullerpåverkan på befintliga bostäder eller skolgård.

#### *Kontoret som bullerskydd för befintlig skolgård*

Bullernivåerna inom befintlig/framtida ny skolgård utanför planområdet förbättras när kontoret/arkivet byggs och den ekvivalenta ljudnivån blir som högst 50 dBA direkt norr om kontoret/arkivet (Cedås Akustik, 2025-08-29). Se figur 44. På denna skolgårdsdel uppfylls även nivån god enligt ”Riktlinje för hantering av trafikbuller på skolans och förskolors friytor”.



Figur 44. Bilden visar att kontoret/arkivet (i sydöstra hörnet i bilden) utgör bullerskydd för ny framtida skolgård som ligger utanför planområdet. Ljudmiljön blir bättre direkt norr om

byggnaden. Även befintlig skolgård bullerskyddas av byggnaden. Källa: Trafikbullerutredning, Cedås Akustik, 2025-08-29).

Följande planbestämmelser finns på plankartan så att kontorsbyggnaden kan fungera som bullerskydd för bakomliggande skolgård som ligger utanför planområdet:

- Placering av kontorshuvudbyggnaden mot egenskapsgräns i öster ( $p_1$ ), huvudbyggnadens lägsta nockhöjd i meter över angivet nollplan ( $m_1$ ) samt huvudbyggnadens minsta fasadlängd på den södra fasaden ( $f_1$ ) regleras på kontorsbyggnaden för att skydda bakomliggande skolgård utanför planområdet mot trafikbuller.
- Kontorets huvudbyggnad får inte ha genomgående öppningar/passager ( $f_2$ ) i byggnadskroppen vilket också är en bullerskyddande åtgärd för att skydda bakomliggande skolgård utanför planområdet. Öppningar i byggnaden som entréer är dock tillåtna.

### Vibrationer

Inga åtgärder behöver regleras i plankartan kopplat till vibrationspåverkan på kontor. Vibrationspåverkan bedöms vara acceptabel.

### Luft

En luftutredning (Sweco, 2018-10-26) med spridningsberäkningar har gjorts för ett större utredningsområde med en större exploatering än det som nu medges inom planområdet (del 5). Inom utredningsområdet ingick fyra delområden

(detaljplanerna del 1, 2, 3, 4 och 5) vid Järnbrottsmotet. Syftet med utredningen var att visa på fördelningen av kvävedioxid inom de olika delområdena samt att jämföra uppmätta och beräknade halter mot föreskrivna miljö kvalitetsnormer, det nationella miljö kvalitetsmålet ”Frisk luft” och Göteborgs lokala miljö mål.

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. Trafikmängder som alstras av byggnationen inom aktuellt planområde (del 5) är inte av någon större omfattning. Aktuellt planförslaget möjliggör inga byggnader inom 100 meter från Västerleden, där beräkningar visar på höga luftföroreningshalter. Byggrätten för kontoret inom planområdet ligger även långt ifrån Radiovägen.

Miljö kvalitetsnormerna för luft bedöms klaras inom planområdet. Denna bedömning delas av miljö förvaltningen samt den luftmiljö konsult från Sweco som tog fram luftutredningen till samrådet av detaljplanen.

Göteborgs stads aktuella lokala miljö mål för luft för 2021–2030 bedöms dock inte klaras inom planområdet.

Nedan följer en redovisning av luftutredningens (2018) resultat för det större utredningsområdet (detaljplan del 1, 2, 3, 4 och 5) där aktuellt planområde del 5 ingår samt kommentar till huruvida resultatet är aktuellt för planområdet.

Resultatet från spridningsberäkningarna i luftutredningen visade att uppförandet av bebyggelse inom delområdena inom utredningsområdet inte försvårar möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. Halterna inom utredningsområdet bedöms som måttliga där bebyggelse föreslås.

Enligt luftutredningen klaras dock inte riktvärdena för miljö kvalitetsmålet Frisk luft och vid tiden Göteborgs stads lokala miljö mål om frisk luft från 2009 för ett scenario där av de fyra delområdena byggs ut.

Kvävedioxidhalterna antas reduceras i framtiden, genom en kombination av att bakgrundhalterna, enligt SMHI:s beräkningar, förväntas minska och att hårdare krav på utsläppsmängder kommer driva på teknikutvecklingen, vilket förväntas leda till lägre halter av framför allt kvävedioxider.

De trafikökningar som beskrivs i luftutredningen förutsätter en utbyggnad av alla fyra delområden. För delområde B inom vilket planområdet (del 5) ligger, förväntas trafikmängderna vara lägre än om alla fyra delområden byggs ut vilket anses vara positivt för luftmiljön.

Det relativa bidraget från bussdepåns aktiviteter samt den tillkommande buss- och biltrafiken på förbindelsen mellan depån och Radiovägen bedöms som litet och bussdepåns påverkan på luftmiljön bedöms som liten. I luftutredningen är det

beräknat att bussdepån inom utredningsområdet kommer att trafikeras av dieselbussar. Västtrafik planerar att trafikera bussdepån med övervägande del elbussar för att klara de bullerkrav som regleras i detaljplan del 1 (bussdepåplanen). Depån är avsedd för att på sikt enbart trafikeras med enbart elbussar vilket bedöms vara positivt för luftmiljön.

Utredningen framhåller att genom att plantera träd inom utredningsområdet skulle en ytterligare minskning av luftföroreningarna kunna ske. Utredningen framhåller dock att om man bygger på båda sidor om Radiovägen är det viktigt att inte plantera för stora träd för tätt så att gaturummet vid ytterligare sluts och turbulensen minskas. Detta då det skulle kunna föranleda situationer med högre haltnivåer.

Planområdet (del 5) möjliggör inte någon sådan bebyggelse vid Radiovägen som utreddes i luftutredningen. Gaturummet vid Radiovägen kommer således även fortsättningsvis vara relativt välventilerat och omblandning av luft relativt god även om träd planteras i den norra planområdesdelen.

När luftmiljöutredningen togs fram gjordes konservativa bedömningar gällande trafikmängder som förväntades trafikera omkringliggande gator vid utbyggnaden av de fyra delområdena. Dessutom utgick rapporten från uppmätta värden från år 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 etcetera.

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 cirka 120 000 fordonsrörelser under ett normalt dygn under ett normalt år. För år 2020 klarades miljö kvalitetsnormerna för luft på alla mätningsstationer i Göteborg, förmodligen var trafikmängderna något lägre år 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.

Eftersom planområdet (del 5) omfattar en mycket lägre exploatering än utredningsområdet (endast en kontorsbyggnad) så bedöms den trafik som alstras av planområdet inte orsaka några omfattande förhöjda halter av luftföroreningar.

Länsstyrelsen har tidigare i planarbetet när planområdet var mycket större påtalat att det föreligger oklarheter kring huruvida byggnation av nya bostäder nära Radiovägen påverkar halterna av luftföroreningar. Länsstyrelsen påtalade att det kunde vara aktuellt med en gaturumsberäkning eller annan typ av fördjupning av bedömningen vid Radiovägen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömde vid tiden att en gaturumsberäkning inte behövdes. Detta baserades 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. Luftföreningsnivåerna beror bland annat på väderförhållanden och kan därmed skilja sig mycket mellan olika år. Luftföreningsnivåerna har sedan år 2016 minskat till ungefär hälften av den nivå som uppmättes 2016 vid mätningstation Gårda, vilken ligger intill den mest trafikerade sträckan i Göteborgs stad.
- Trafikmängderna på Radiovägen har efter luftutredningen 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 luftutredningen för Järnbrott sannolikt överskattade föroreningsnivåerna.

### **Sol- och dagsljus**

En skuggstudie har tagits fram av Fredblad (2025-08-06). Utredningen omfattar ett större område än planområdet och en större exploatering (skola, bostäder, studentbostäder, kontor/arkiv) än vad som möjliggörs inom planområdet (endast kontor/arkiv, transformatorstation och huvudgata).

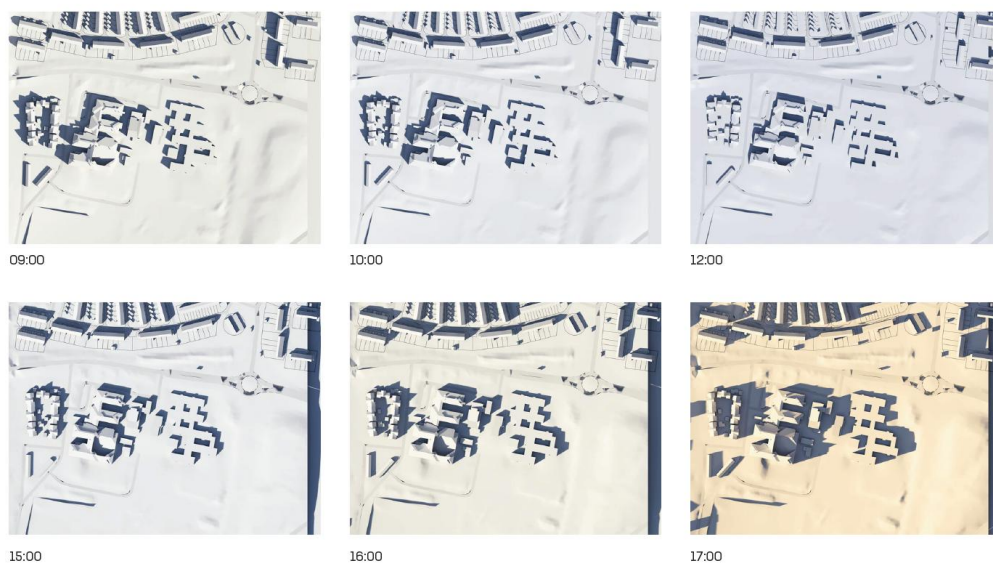
### *Solljus*

Bebyggelsen inom planområdet (del 5) bedöms inte påverka solljusförhållandena för befintliga bostäder negativt då avståndet mellan kontoret/arkivet och befintliga bostäder är stort.

### *Skuggpåverkan*

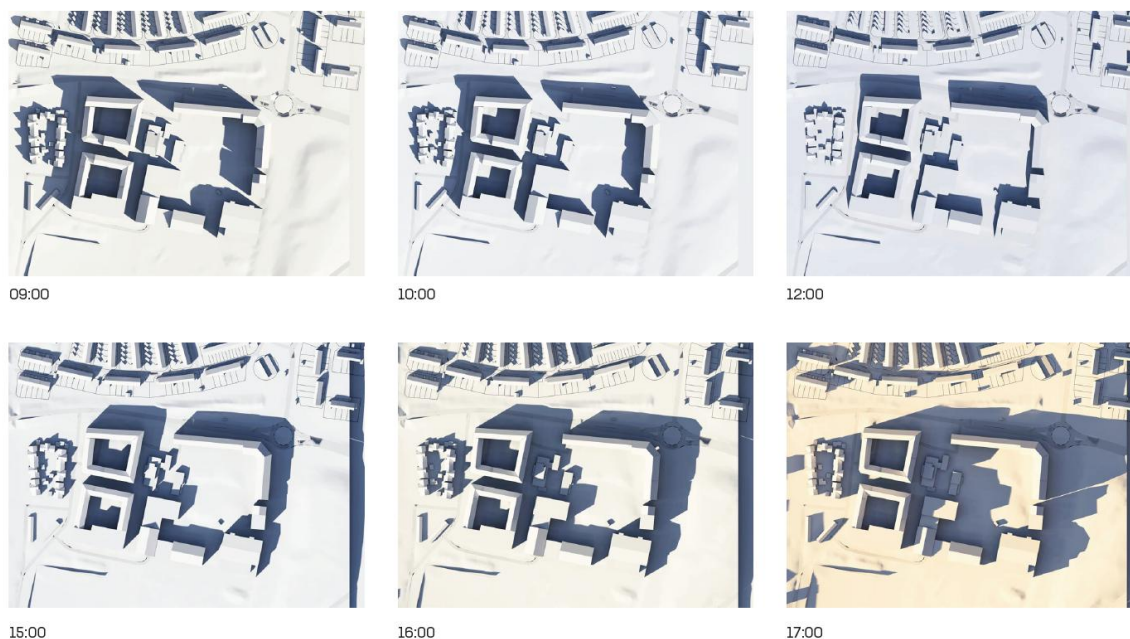
Bebyggelsen inom planområdet bedöms inte orsaka skuggning för befintliga bostäder då avståndet mellan kontoret/arkivet och befintliga bostäder är stort. Det blir en mindre skuggpåverkan på skolgården norr om kontoret (utanför planområdet) vilken bedöms som godtagbar.

VÄRDAGJÄMNING  
TOPPVY BEFINTLIGT



Figur 45. Bilderna visar skuggning under vårdagjämning för befintlig situation för sex olika tidsangivelser under dagen.

VÄRDAGJÄMNING  
TOPPVY



Figur 46. Bilderna visar skuggning under vårdagsjämning efter exploatering inom utredningsområdet för sex olika tidsangivelser under dagen. Observera att utredningsområdet omfattar ett större område än planområdet och en större exploatering (skola, bostäder, studentbostäder, kontor/arkiv) än vad som möjliggörs inom planområdet för del 5 (endast kontor/arkiv, transformatorstation och gata). Kontoret/arkivet som möjliggörs inom planområdet visas längst ner i det högra hörnet i bilderna.

### *Dagsljus*

Utformning och struktur för tillkommande kontor säkerställer goda dagljusförhållanden.

Bebyggelsen inom planområdet bedöms inte påverka dagljusförhållandena för befintliga bostäder då avståndet mellan kontoret/arkivet och befintliga bostäder är stort.

### **Kompensationsåtgärder**

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts i första hand genom åtgärder i närområdet. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

Exploatören avser inte att använda sig av kompensationsåtgärder för de naturvärden som påverkas av exploateringen.

### **Grönytefaktor**

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster.

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar. Utifrån satta målnivåer med att utgångspunkten i att utgå från platsens behov och förutsättningar styrmetoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs.

Målnivå för grönytefaktor för allmän plats är 0,15. Exempel på åtgärder som kan göras för att uppnå målnivån är att plantera nya träd och buskar.

Målnivå för grönytefaktor för kvartersmark som staden idag äger men som ska överlåtas till exploatören är 0,35. Exempel på åtgärder som kan göras för att uppnå målnivån är att anlägga gräsmattor, perennplanteringar, naturlika planteringar, regnträdgårdar, öppna och halvöppna hårdgjorda ytor, träd och vegetationsklädda tak.

Exploatören har valt att inte arbeta med grönytefaktor på privat mark.

## **Fastighetsindelning**

Fastighetsindelningsbestämmelser används inte inom planområdet.

## **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

### **Anläggningar inom allmän plats**

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av denna.

### **Anläggningar inom kvartersmark**

Exploatören ansvarar för utbyggnaden inom kvartersmark. Tekniska anläggningar för hantering av dagvatten kan anläggas inom kvartersmark, ansvarig för dessa är anläggningens huvudman. Göteborgs Energi ansvarar tillsammans med fastighetsägaren till Järnbrott 168:1 för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark märkt med E<sub>1</sub>.

### **Drift och förvaltning**

Kommunen, genom stadsmiljöförvaltningen, ansvarar för förvaltning av mark som i detaljplanen är utlagd som allmän plats, GATA<sub>1</sub>. Kommunen, genom Kretslopp och vatten, ansvarar för förvaltning av ledningar avseende vatten, avlopp- och dagvattenförsörjning. Exploatören ansvarar för förvaltning av anläggningar och mark som i detaljplanen är utlagd som kvartersmark.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Mark ingående i allmän plats, inlösen**

Detaljplanen medger en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in mark för allmänt ändamål. Planförslaget redovisar allmän plats GATA<sub>1</sub>. Kommunen har för avsikt att träffa överenskommelser om marköverföring för den mark som planläggs som allmän plats och som idag ägs av Castellum/Kungsleden. I normalfallet ska mark som planläggs för allmän plats överlåtas till kommunen utan ersättning. För det fall att överenskommelse inte kan nås ska ersättningen bestämmas enligt 4 kap. expropriationslagen.

### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen, se tabell under rubriken Fastighetsrättsliga konsekvenser samt Figur 47.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Nya gemensamhetsanläggningar kan behöva bildas för till exempel väg, parkering med mera. Vändslingan väster om kontoret komma att behöva användas som tillfartsväg av både kontoret och av framtida skola i detaljplan del 2 (utanför planområdet). En gemensamhetsanläggning för väg kan därför bli aktuell för vändslingan. Genom att bilda gemensamhetsanläggningar blir berörda

fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift.

Vändslungan planeras att sänkas ner i förhållande till omkringliggande mark för att användas som skyfallsyta. En gemensamhetsanläggning för skyfall kan behöva bildas för markrännan/rännstensbrunnen och ledning som tillhör skyfallsanläggningen.

I vändslungan planläggs ett u-område för allmännyttiga underjordiska ledningar vilket bedöms vara förenligt med skyfallsanläggningen. Detta är avstämt med Göteborgs Energi som ska nyttja u-området.

### **Servitut**

Om inte gemensamhetsanläggning för väg bildas för vändslungan kan det bli aktuellt att bilda servitut för väg så att även framtida ny skola i detaljplan del 2 (utanför planområdet) får tillgång till vändslungan. Servitut kan även bli aktuellt för ledningar inom kvartersmark. Respektive fastighetsägare eller huvudman för berörd anläggning ansvarar för att nödvändiga rättigheter bildas.

Inga befintliga servitut är kända.

### **Ledningsrätt**

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med  $u_1$  på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med  $E_1$  kan transformatorstation placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

### **Markavvattningsföretag**

Inom planområdet finns inga markavvattningsföretag.

Söder om planområdet rinner Stora ån som förvaltas av Stora åns markavvattningsföretag. 1993 tog i praktiken Mölndals Stad och Göteborgs Stad över förvaltningen av markavvattningsföretaget. Kretslopp och vatten är den

förvaltning inom Göteborgs Stad som har förvaltningsansvar. Numera förvaltas Stora ån och markavvattningsföretaget av den kommun där den är belägen. Dagvattnet från planområdet avleds till markavvattningsföretaget Mölndal Stora ån 1993. Markavvattningsföretaget för Stora ån godkänner ett utsläpp på 15 l/s, ha (red) vid ett 5-års regn. Kravet är framtaget av Kretslopp och vatten. Till följd av detaljplanen och kommande omkringliggande detaljplaner, har VA-kollektivet genom Kretslopp och vatten anlagt dagvattenledningar samt fördröjningsmagasin till Stora ån. Omstrukturering till dagvattenledningar innebär att vattnet fördröjs så att flödet blir mer kontrollerat.

Kretslopp och vatten och Stadsbyggnadsförvaltningen har samrått med Stora åns markavvattningsföretag för Göteborg Stad och för Mölndals Stad. Inga invändningar mot planförslaget har framkommit.

### Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker och bekostar erforderlig fastighetsbildning för allmän platsmark. Exploatören ansöker om nödvändig fastighetsbildning berörande kvartersmark. Respektive ledningsägare ansöker om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt.

### Fastighetsrättsliga konsekvenser

	Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
1.	Järnbrott 168:1		479,3 m <sup>2</sup>	Allmän plats, Gata <sub>1</sub> (rött område i Figur 47 nedan)
2.	Järnbrott 168:1	612,7 m <sup>2</sup>		Kvartersmark, Kontor (blått område i Figur 47 nedan)



Figur 47. Marktytor (rött och blått) som kommer att fastighetsregleras, se även tabellen ovan. Planområdets två delområden avgränsas med svarta streckade linjer.

## Avtal

### Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas samt deras huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt med mera. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden med mera ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och Castellum/Kungsleden angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande.

Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera.

Kommunen avser teckna avtal om fastighetsreglering för allmän platsmark och kvartersmark med Castellum/ Kungsleden innan detaljplanen antas.

### **Avtal mellan ledningsägare och exploatör**

Inom kommunägda fastigheter kan det finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillhör i Göteborgs Stad. Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

### **Dispenser och tillstånd**

En allé bestående av tretton oxlar ligger längs den södra sidan av Radiovägen (benämnda som BS-01 i naturvärdesinventeringen, Cowi, 2018). Länsstyrelsen har i beslut från 2019-11-20 i dnr 521-28036-2019 lämnat biotopskyddsdispens för nedtagandet av de tretton träden i allén. Som kompensationsåtgärd ska träden ersättas med nya. Fem träd har tagits ner och fem nya träd har planterats längs Amatörradiogatan, öster om planområdet. Åtta träd återstår att plantera i närområdet. Delar av allén ligger inom den norra planområdesdelen.

### **Tidplan**

Samråd: december 2019 – januari 2020  
Granskning 1 och 2: november 2022 – januari 2023  
Granskning 3: juni – jul 2025  
Antagande: 2: a kvartalet 2026  
Förväntad byggstart: 3:e kvartalet 2026

Tidplanen ovan är ungefärlig och kan komma att ändras under planprocessen. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

### **Upplysningar**

Höjdsättning ska ske så att fördröjning av skyfall med återkomsttid 100 år säkerställs.

Vibrationsalstrande arbeten ska alltid stämmas av med anläggningsägaren och restriktioner kan bli aktuella.

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. Anläggningar för hantering av skyfall ska redovisas.

Avloppsnetet inom kvarteretsmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Grundvattenförekomsten ska beaktas vid alla tillkommande markrelaterade konstruktioner.

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

För att anslutning med självfall ska tillåtas, ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

### **Genomförandetid**

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

### **Planens genomförandetid**

Genomförandetiden är fem år från den dagen planen vinner laga kraft.

## **Överväganden och konsekvenser**

Platsen har god tillgänglighet till kollektivtrafik och kommunal infrastruktur så som gator finns utbyggda i området. Förslaget bidrar till fler kontorslokaler och verkar för en sammanhållen stad. Förslaget bidrar till Göteborgs utveckling genom att bygga samman staden socialt och öka tryggheten.

Järnbrottsmotet är idag och i framtiden en viktig knutpunkt för kollektivtrafiken.

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen. Behovet av kontor/arkiv har vägts mot bevarande av befintlig skolgård då skolområdet i angränsande detaljplan för del 2 kommer att få en ny utformning och placering i och med byggnation av ny skolbyggnad.

Ljudnivån på delar av befintlig skolgård utanför planområdet förbättras då arkivet fungerar som bullerskydd.

En mindre del av naturområde (benämns som NV 04 i naturvärdesinventeringen gjord av Cowi, 2018) med kolonilotter bedömdes vid tiden för naturvärdesinventeringen ha visst artvärde bland annat grundat på att artrikedomen var högre än i omgivande landskap. Kolonilotterna har flyttats till annan plats utanför planområdet. Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att föreslagen detaljplan kan ta delar av naturområdet i anspråk då naturvärdena inte är så stora idag.

Sammantaget görs bedömningen att konsekvenserna av föreslagen detaljplan blir acceptabla både med tanke på kringboende och påverkan på naturen.

### Motiv till detaljplanens reglering

Redovisning av motiv till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen men med olika motiv.

#### Användningsbestämmelser för allmän plats med kommunalt huvudmannskap

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
GATA <sub>1</sub>	Huvudgata	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att gång- och cykelbanan kan breddas och att möjliggöra ett nytt hållplatsläge vid Radiovägen utanför planområdet.	Område med beteckningen GATA <sub>1</sub> (norra planområdesdelen)

#### Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
E <sub>1</sub>	Transformatorstation	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en transformatorstation.	Vid vändplanen väster om kontoret (södra planområdesdelen)
K	Kontor	Bestämmelsen syftar till att möjliggöra utbyggnad av kontor/arkiv.	Inom den södra planområdesdelen.

#### Egenskapsbestämmelser

Bebyggandets omfattning

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
e <sub>1</sub>	Största bruttoarea är 11 200 m <sup>2</sup>	Bestämmelsen syftar till att begränsa bebyggelsens största bruttoarea (BTA) vilket innebär begränsning av exploateringens omfattning.	Inom användningsområdet för kontor (K).

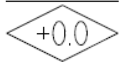
	Marken får inte förses med byggnad	Bestämmelsen syftar till att säkra att området blir fritt från bebyggelse inom områdena. Områdena kan i stället användas för åtkomst till transformatorstation, angöring med sopbil och leveranser, skyfallsanläggningar, cykelparkering, plantering, mur, plank och allmänna ledningar.	Inom användningsområdet för kontor (K).
--	------------------------------------	--	---

#### Placering

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
p <sub>1</sub>	Huvudbyggnad ska placeras högst 3,0 meter från egenskapsgräns i öster.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa väldefinierade gaturum samt bidra till en bebyggelsestruktur som skärmar av bakomliggande skolgård från buller.	Inom användningsområdet för kontor (K).

#### Utformning

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
f <sub>1</sub>	Huvudbyggnadens söderfasad ska vara minst 49,0 meter lång	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att huvudbyggnaden utformas så att den fungerar som trafikbullerskydd för bakomliggande skolgård utanför planområdet.	Inom användningsområdet för kontor (K).

f <sub>2</sub>	Huvudbyggnad ska utformas som en sammanhängande byggnadskropp utan genomgående öppningar/passager. Entréer tillåts.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att kontorsbyggnaden som vetter mot trafikbullerkällan Västerleden utförs som en byggnadskropp utan genomgående passager/öppningar i byggnaden. Detta för att förhindra att buller smiter in till bakomliggande skolgård. Syftet är att byggnaden ska skydda skolgården mot buller. Entréer, infarter till parkeringsgarage och liknande tillåts.	Inom användningsområdet för kontor (K).
f <sub>3</sub>	Huvudentré ska anordnas i riktning mot planområdesgräns i söder.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att huvudentré byggs ut där planerad bebyggelse vetter mot allmän gata för att bidra till ett aktivt och tryggt gaturum.	Inom användningsområdet för kontor (K).
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan	Bestämmelsen syftar till att av gestaltningsmässiga skäl, skapa en viss bebyggelsekaraktär inom området samt begränsa bebyggelsens höjd och exploateringens omfattning.	Inom användningsområdet för kontor (K).

#### Utförande

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
b <sub>1</sub>	Vid den norra fasaden ska byggnad utföras för att klara stående vatten till nivån 7,2 meter över angivet nollplan. Öppningar i byggnad	Bestämmelsen syftar till att skydda bebyggelsen mot översvämning vid skyfall (100-årsregn).	Inom användningsområdet för kontor (K).

	vid den norra fasaden som är på en lägre nivå än 7,2 meter över angivet nollplan ska anordnas med skydd mot skyfallsvatten.		
b <sub>2</sub>	Vid den södra, västra och östra fasaden ska byggnad utföras för att klara stående vatten till nivån 6,4 meter över angivet nollplan. Öppningar i byggnad vid den södra, västra och östra fasaden som är på en lägre nivå än 6,4 meter över angivet nollplan ska anordnas med skydd mot skyfallsvatten.	Bestämmelsen syftar till att skydda bebyggelsen mot översvämning vid skyfall (100-årsregn).	Inom användningsområdet för kontor (K).
	Dagvatten från hårdgjorda ytor, tak och andra konstruktioner ska fördröjas med en volym som motsvarar 10 mm/m <sup>2</sup> yta och renas.	Bestämmelsen syftar till att säkra fördröjning och rening av dagvatten på kvartersmark.	Inom kvartersmarken inom planområdet.

### Skydd

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
m <sub>1</sub>	Byggnad till en lägsta nockhöjd om 25,0 meter över angivet nollplan ska uppföras som bullerskydd för skolgård och bostäder.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att kontorsbyggnaden (arkivet) uppförs och utformas så att byggnaden fungerar som trafikbullerskydd för bakomliggande skolgård utanför planområdet.	Inom användningsområdet för kontor (K).
m <sub>2</sub>	Inom områden med beteckning m <sub>2</sub> ska marken kunna omhänderta en sammanlagd	Bestämmelsen syftar till att skydda kontorsbyggnaden (arkivet) mot översvämning vid	Inom användningsområdet för kontor (K).

	skyfallsvolum om minst 400 m <sup>3</sup> vatten.	skyfall genom att säkerställa att anläggningar för skyfallshantering anordnas.	
m <sub>3</sub>	Skyfallsväg i form av dike eller ränna ska anläggas.	Säkerställer att skyfallsväg i form av ett dike eller ränna byggs norr om kontorsbyggnaden (arkivet) och leder vattnet till skyfallsytan i vändplanen.	Inom den norra delen av användningsområdet för kontor (K) (norr om kontorsbyggnaden).
	Marken ska saneras från föroreningar och klara gällande krav för aktuell markanvändning.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken saneras från markföroreningar innan kontoret eller transformatorstationen byggs.	Inom kvartersmarken inom planområdet.

#### Genomförandetid

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
	Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.	Genomförandetiden är den tid då planen avses att genomföras.	Inom hela planområdet.

#### Villkor för startbesked

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
	Startbesked får inte ges för användningarna E <sub>1</sub> , och K förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken saneras från föroreningar innan startbesked för angivna användningar (kvartersmark) ges.	Inom hela planområdet.

	för aktuell markanvändning.		
--	-----------------------------	--	--

### Markreservat

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
u <sub>1</sub>	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Bestämmelsen syftar till att säkra åtkomst till allmänna ledningar.	Inom det administrativa området som ligger i den västra delen av användningsområdet för kontor (K). (Den södra planområdesdelen).

### Nollalternativet

Om detaljplanen inte genomförs kan inte kontoret uppföras och de nya arbetsplatserna som verksamheten genererar i området uteblir. Befintlig skolgård minskar inte i storlek. Den bullerreducerande effekten som kontoret ger på den befintliga skolgården uteblir.

### Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020 (2018:1197). Lagen gäller vid stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden oavsett när planarbetet påbörjades.

Samtliga av konventionens 54 artiklar gäller, centralt i planarbetet är de fyra vägledande principerna, *Alla barn har samma rättigheter och lika värde (Artikel 2)*, *Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn (Artikel 3)*, *Alla barn har rätt till liv och utveckling (Artikel 6)* samt *Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad (Artikel 12)*.

Som en del i att lyfta och beakta barnperspektivet har ett fördjupat BKA-arbete genomförts med elever på Ebba Petterssons Privatskola (Studio Goja, 2018), vilket beskrivs utförligt under rubriken Sociala förutsättningar.

### Sammanhållen stad och stråk

Planförslaget med kontor bidrar till en sammanhållen stad och ett levande område genom blandning av funktioner i området. Kontorsbyggnaden ska ha huvudentré mot Amatörradiogatan i söder vilket bidrar med liv och rörelse vid gatan.

Planförslaget har idag god tillgänglighet till Frölunda torg som har ett stort utbud av service, bibliotek, simhall och kulturhus samt till naturområden såsom Toftåsen och skogen norr om Radiovägen.

### **Skolvägar**

Planförslaget möjliggör en breddad gång- och cykelväg vid Radiovägen samt möjliggör nytt ett busshållplatsläge vid vägen vilket ökar trafiksäkerheten vid hållplatsen.

### **Blandning av funktioner**

Kontorsbyggnaden bidrar till att skapa en större blandning av funktioner i närområdet.

### **Vardagsliv och jämställdhet**

Kontorsbyggnaden har närhet till god kollektivtrafik med hög turtäthet och goda gång- och cykelvägar. Planförslaget möjliggör en breddad gång- och cykelväg vid Radiovägen samt möjliggör nytt ett busshållplatsläge med bättre standard utanför planområdet vilket ökar trafiksäkerheten. Detta främjar ett jämställt och jämlikt samhälle då även de som inte har bil kan nå området genom andra färdmedel.

### **Identitet**

Planområdet och dess närområde upplevs i dag som fragmenterat där dess olika delar har ett svagt samspel. Här finns idag flera stora ytor för markparkering och området är påverkat av omkringliggande trafikleder. Det finns dock spår i struktur och miljö av den tidigare agrara epoken, jordbrukssamhället, vilket ger ett historiskt djup och bidrar till platsens identitet. Den före detta rundradiostationen utanför planområdet med ett utpräglat 1950-talsformspråk är ett karaktärsskapande inslag i närmiljön.

Kontorsbyggnaden placeras vid omkringliggande gator vilket ger bebyggelsen ett tydligt förhållningssätt till kringliggande gator och stråk. Strukturen innebär en mer effektiv markanvändning med stadsmässig karaktär.

### **Hälsa och säkerhet**

Området är i dagsläget bullerutsatt från omgivande trafikleder.

Kontorsbyggnadens utformning regleras så att den skärmar av visst trafikbuller på skolgården som ligger utanför planområdet.

Angöring för leveranser och avfall till kontorsbyggnaden får en tydlig och säker lösning via vändplanen.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft bedöms klaras inom planområdet.

### **Miljökonsekvenser**

#### **Hushållning med mark- och vattenområden med mera**

Vid utarbetande av denna detaljplan har Stadsbyggnadsförvaltningen gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen (PBL) samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (MB). Vidare har detaljplanen prövats mot

kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden med mera.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda naturvärden berörs. Planen bedöms inte påverka befintliga kulturvärden i planområdets närhet. I kulturmiljöutredningen (Antiquum, 2018-08-29) finns siktlinjer av avgörande betydelse för upplevelsen och förståelsen av kulturmiljön vid Västra Frölunda kyrka. Siktlinjerna påverkas inte av planförslaget.

Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Göteborgs Stads översiktsplan.

### **Behovsbedömning / Förstudie till miljökonsekvensbeskrivning**

Kommunen har gjort en behovsbedömning för aktuell detaljplan. Eftersom planarbetet startades innan 1 januari 2018 har tidigare lydelse av PBL 4 kap. 34 § och MB 6 kap. 11 § tillämpats vid behovsbedömningen. Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Detaljplanen innebär att området kompletteras med kontor och transformatorstation delvis på tidigare obebyggd mark samt huvudgata.

Vid förstudien till miljökonsekvensbeskrivning har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda.

Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etcetera
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljö till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, till exempel riksintressen eller naturreservat.

De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med Länsstyrelsen 2019-09-20 som delar kommunens ställningstagande. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

### **Miljömål**

#### *Göteborg har en hög biologisk mångfald*

Områdets naturvärden påverkas då en mindre del av ett naturområde i nordost ianspråkats. I och med det så försvinner de ekosystemtjänster som naturen genererar idag.

Planen bedöms inte påverka statusen för Stora ån negativt eller riskera att arbetet med att uppfylla MKN (vatten) för recipienten försvåras. Slutrecipienten är kustvattnet Askims fjord. Eftersom inga föroreningsmängder ökar till Stora ån och dagvattenflödet begränsas till markavvattningsföretagets krav, påverkas inte heller slutrecipienten negativt av planen.

#### *Göteborgs klimatavtryck är nära noll*

Planförslagets genomförande innebär en förtätning av staden och bidrar till en sammanhållen stad genom en blandning av funktioner på platsen. Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik vilket kan bidra till minskade utsläpp i luften i staden generellt.

#### *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*

Resultatet från spridningsberäkningarna visade att utbredningsområdet inte försvårar möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormerna för utomhusluft.

För år 2020 klarades MKN för luft på alla mätstationsstationer 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.

Riktvärden för miljökvalitetsmålet Frisk luft och Göteborgs lokala miljömål bedöms dock inte helt klaras för området.

Kontorsverksamheten inom planområdet genererar så pass lite trafik att det inte antas leda till någon ökad bullerpåverkan på befintliga bostäder. Ljudmiljön på

den del av befintlig skolgård som ligger norr om kontorsbyggnaden (utanför planområdet) förbättras vid ett genomförande av planförslaget.

### **Kulturmiljö**

Planförslaget gör inte ingrepp i några fornlämningsområden eller inom någon utpekad kulturmiljö. Planförslaget bedöms inte påverka någon närliggande kulturmiljö eller kulturhistoriskt värdefull byggnad negativt då avståndet till dessa är långt.

Planområdet är i kulturmiljöunderlaget bedömt som *Tålig miljö* som saknar kulturhistoriska värden. En före detta rundradiostation som har mycket högt kulturhistoriskt värde ligger utanför planområdet men påverkas inte. Den känsliga kulturmiljön runt prästgårdarna med lång kontinuitet, ingår inte i aktuell detaljplan och inga viktiga siktlinjer upp mot Västra Frölunda kyrka påverkas.

### **Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen**

#### **Kommunens investeringsekonomi**

Exploateringsnämnden får inkomster från exploateringsbidrag.

Exploateringsnämnden får utgifter för lantmäteriförrättning och utbyggnad av allmän plats samt flytt av busshållplatsen utanför planområdet.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter.

#### **Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi**

Stads miljönämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av allmän plats (gata).

Kretslopp- och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av VA-ledningar.

#### **Ekonomiska konsekvenser för exploatören**

Exploatörerna får utgifter i form av exploateringsbidrag till kommunen för utbyggnad av nödvändig allmän plats, markförvärv, lantmäteriförrättningar, anläggningsavgifter, bygglov, ledningsomläggning med mera.

## **Överensstämmelse med översiktsplanen**

I Göteborgs Stads gällande översiktsplan klassas planområdet som *Mellanstadens centrala områden med blandad stadsbebyggelse*. Planen överensstämmer med gällande översiktsplans markanvändning.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Hanna Cedergren Kaplan

Planchef

Sara Ekelund

Planarkitekt

För Exploateringsförvaltningen

Mattias Hedeberg

Projektägare

Magnus Bergström

Projektledare