



Granskningsutlåtande granskning år 2025

Utfärdat: 2026-01-30

Sara Ekelund

Telefon: 031- 368 18 30

E-post: [sara.ekelund@stadsbyggnad.goteborg.se](mailto:sara.ekelund@stadsbyggnad.goteborg.se)

Ärendenummer SBF- 2025-01418

(tidigare SBF-2023-00074)

LIS diarienummer: BN0262/17

Aktbeteckning: 2 -5687

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

# Granskningsutlåtande granskning år 2025

## Handläggning

### Tidigare granskning år 2025

Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 20 maj 2025 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskningsomgång nummer tre under tiden 4 juni 2025 – 1 juli 2025. Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på Stadsbiblioteket, Götaplatsen 3, 412 56 Göteborg.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

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

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

### Tidigare samråd år 2019–2020

Byggnadsnämnden beslöt den 26 november 2019 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 11 december 2019 – 15 januari 2020. Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på Frölunda bibliotek. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: [www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt).

Ett samrådsmöte hölls den 9 januari 2020 där både privatpersoner och representanter från Göteborgs stad och exploatörerna deltog. Synpunkter från samrådet och kontorets kommentarer och förslag med anledning av dessa har sammanställts i en samrådsredogörelse upprättad 2022-09-19.

### **Tidigare granskningar år 2022–2023**

Byggnadsnämnden beslutade 2022-10-18 att låta granska detaljplan för aktuell detaljplan. En första granskningstid har hållits under tiden 2022-11-02 till 2022-12-02. Granskningstiden förlängdes under tiden 2022-12-19 till 2023-01-16 och därmed hölls en andra granskningsomgång. Planförslaget var detsamma som vid första granskningen men ytterligare en utredning publicerades vid den andra granskningsomgången.

Förslaget till detaljplan har under de två första granskningsomgångarna funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20.

### **Ärendenummer**

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer BN0262/17 hos stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanterades ärendet i stället av stadsbyggnadsförvaltningen med nytt diarienummer: SBF-2023-00074. Efter granskningen år 2025 har planen delats i två delar. Aktuell del har bytt namn (del 5) och fått ett nytt ärendenummer: SBF- 2025–01418.

Planförfarandet för detaljplanen har efter granskningen år 2025 ändrats från utökat planförfarande till standardförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

### **Sammanfattning och minskning av planområdet**

Efter granskningen år 2025 har planen delats i två delar. Aktuell del har bytt namn (del 5) och fått ett nytt ärendenummer. Kvar inom aktuell del är kontoret/arkivet (kvarter 4), vändslungan väster om kontoret/arkivet samt gatuområde i norr mot Radiovägen.

Kvarter 1, 2 (bostadskvarteren), 5 och 6 (bostäder och studentbostäder vid Radiovägen och Amatörradiogatan), kvarter 3 (skolkvarteret) samt merparten av de allmänna gatorna ingår inte i aktuell plan utan handläggs som en separat detaljplan del 2. Denna handling avser del 5.

Allvarligaste invändningarna bland inkomna synpunkter under granskning nummer tre år 2025 gäller skyfallshantering på kvartersmark, geoteknisk stabilitet vid Amatörradiogatan, bebyggelsens höjd vid Radiovägen och Järnbrotts Prästväg samt skuggning, särskilt under vintertid och insyn från bebyggelsen vid dessa gator, stadsbild, påverkan på kulturmiljö Västra Frölunda kyrka, ökad trafik, buller, vibrationer och försämrad luftmiljö under byggtiden. Flera yttranden framför att planförslaget inte visar tillräcklig hänsyn till omgivningen.

Inkomna synpunkter från granskningen år 2025 är lämnade på det planförslag som var innan detaljplanen delades. Vid tiden för synpunkterna omfattade planförslaget ett större område (del 2 + del 5).

I Stadsbyggnadsförvaltningens svar på inkomna yttranden nedan så framgår det om synpunkterna i yttrandena berör aktuellt planområdet (del 5) och därmed om synpunkterna fortfarande bedöms vara aktuella eller inte för denna del.

Kvarstående erinringar finns från nr. 11 länsstyrelsen, nr. 20 adress 1, nr. 21 adress 1, nr. 22 adress 3, nr. 23 Bostadsrättsföreningen Prästängen, nr. 24 adress 4 och nr. 25 adress 5.

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

## **Inkomna synpunkter och Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer**

Inkomna yttranden har sammanfattats nedan och i stadsbyggnadsförvaltningens svar framgår det om synpunkterna fortsatt bedöms vara aktuella för del 5 eller inte.

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

## **Kommunala nämnder och bolag med flera**

### **1. Exploateringsnämnden**

Exploateringsnämnden tillstyrker förslag till detaljplan för stadsutveckling nordväst om Järnbrottsmotet del 2, bostäder, skola och verksamheter inom stadsdelen Järnbrott utifrån exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande och översänder tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden som exploateringsnämndens eget yttrande.

#### ***Kommentar:***

Noteras.

### **2. Miljö- och klimatnämnden**

Miljöförvaltningen tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att våra synpunkter nedan beaktas.

#### **Dagvatten**

Miljöförvaltningen bedömer att det är viktigt att detaljplanerna i området hanteras samlat, så att helhetslösningar inte försvagas i senare skeden. Stora ån är klassad som en mycket känslig recipient, vilket ställer höga krav på rening av dagvatten. Järnbrottsdammarna är idag överbelastade och en stor del av vattnet leds förbi utan tillräcklig rening. Därför behöver dagvatten i området i största möjliga mån fördröjas och renas lokalt innan det släpps till ledningsnätet.

Miljöförvaltningen vill understryka att ny bebyggelse och hårdgjorda ytor inte får leda till ökade flöden som riskerar att orsaka översvämningar nedströms.

Fördröjning och hantering av dagvatten och skyfall är därför avgörande. Grönytor bör i största möjliga mån bevaras eller tillföras, både för att möjliggöra infiltration och för att bidra till stadens mål om biologisk mångfald. Miljöförvaltningen avråder från att minska andelen gröna ytor.

Öppna, gröna dagvattenlösningar är positivt och i linje med stadens mål. För att nå miljö kvalitetsnormerna för vatten krävs att situationen förbättras och inte enbart bibehålls. Därför bör ytor för fördröjning och rening säkras i plankartan, både till yta och volym, så att lösningarna inte förloras i genomförandeskedet. Vid kombinerade lösningar måste det säkerställas att reningseffekten inte försämras vid större flöden, och vid val av byggnadsmaterial bör hänsyn tas till eventuella föroreningar som kan påverka recipienten negativt.

**Kommentar:**

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram som visar att lokalt omhändertagande av dagvatten är möjligt. En planbestämmelse om att dagvatten på kvartersmark ska fördröjas och renas med en volym som motsvarar 10 mm/m<sup>2</sup> yta har lagts till på plankartan.

**Buller**

Miljöförvaltningen ser positivt på att planen har ett syfte att bebyggelsen i söder ska utformas och placeras så att den skyddar bakomliggande bostadsfasader, bostadsgårdar och skolgård mot trafikbuller från Västerleden och industribuller från bussdepån. Som omnämns i planbeskrivningen har den största knäckfrågan i planarbetet varit att hitta en bra och genomförbar lösning för att skydda skolgården mot trafikbuller från Västerleden. Det är också positivt att fokus har lagts på buller i detaljplanarbetet och att detaljplanen har flertalet planbestämmelser som ska säkerställa att riktvärden för buller kan uppfyllas.

Den befintliga bullerutsatta skolan ersätts med en ny byggnad. Tillsammans med övrig bebyggelse samt ett nytt bullerskydd i skolgårdens västra del bedöms detta skapa en tillräckligt god ljudmiljö för skolgården. Det är positivt att planbestämmelser villkorar att bullerskyddande byggnader i söder och sydväst uppförs innan startbesked för skolan kan ges. Detta säkerställer att minst 33 % av skolgården klarar 50 dBA och resterande delar 55 dBA – även om byggnader mot Radiovägen fördröjs eller uteblir. Miljöförvaltningen instämmer också med planbeskrivningen avseende vikten av att skolgården utformas så att ljudkänsliga aktiviteter placeras i de tystare delarna.

Miljöförvaltningen delar bedömningen att planens bestämmelser, inklusive angränsande plan för bussdepån, är tillräckliga för att skydda bostäder från både trafik- och industribuller. Inga fasader beräknas överskrida 65 dBA, vilket möjliggör bostäder med genomgående eller ljuddämpade lägenheter.

**Kommentar:**

Synpunkterna berör inte planområdet. Bostäderna och byggrätten för skolbyggnaden har tagits bort ur planområdet. Kontoret/arkivet kommer att

fungera som bullerskydd och därmed förbättras ljudnivån på skolgårdsdelen utanför planområdet jämfört med idag.

### **Markmiljö**

Miljöförvaltningen bedömer att de villkor gällande markmiljö som angivits i planbestämmelserna är i detta skede tillräckliga för att säkerställa att erforderliga markundersökningar och saneringar utförs i samband med rivnings- och bygglov.

#### ***Kommentar:***

Noteras.

Synpunkten berör endast delvis aktuellt planområde. Planbestämmelsen för villkoret om markmiljö har reviderats.

## **3. Kretslopp och vatten**

### **Teknisk bedömning**

Planområdet är delvis försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Kapaciteten på befintligt ledningsnät bedöms vara otillräcklig och måste ökas om utbyggnad enligt plan ska ske.

#### ***Kommentar:***

Synpunkten syftar på det tidigare, större planområdet. Kretslopp och vatten har uppgett att det idag finns kapacitet i VA-ledningsnätet för aktuellt planområde (del 5)

### **Dagvattenhantering**

Kretslopp och vatten är positiva till att dike<sub>1</sub> är avsatt i plankartan med utrymme att fördröja och rena dagvatten för allmän platsmark. Förvaltningen saknar samtidigt en helhet och bestämmelse i plankartan för kvartersmarken att tillse att fördröja och rena dagvatten. Stora ån är klassad som en mycket känslig recipient och det är inte tillåtet att öka flöde till ån och det är viktigt att tillse rening utifrån miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten.

#### ***Kommentar:***

Den allmänna gatan där dike<sub>1</sub> skulle anläggas, har utgått ur planområdet för del 5. En planbestämmelse om att dagvatten på kvartersmark ska fördröjas och renas med en volym som motsvarar 10 mm/m<sup>2</sup> yta, har lagts till på plankartan.

### **Skyfallshantering**

Bestämmelse b<sub>5</sub> som syftar till att skydda bebyggelse mot översvämning vid skyfall gäller bara för delar av planområdet och är inte satt i relevans till markhöjder i planområdet eller planeringsnivåer. Kretslopp och vatten ser skäl att förtydliga denna bestämmelse för att den ska kunna följas upp under bygglovsprövning.

**Kommentar:**

Planbestämmelsen b<sub>5</sub> har ersatts med b<sub>1</sub> och b<sub>2</sub>.

**Trädplantering**

Gällande de nya träd som ska ersätta biotopskyddade allén så finns en dialog kring hur träd och dagvatten/skyfallsdiket ska utformas. Förvaltningarna kretslopp och vatten och exploateringsförvaltningen behöver fortsatt ha ett samarbete genom detaljprojekteringen för att enas om en lösning som båda förvaltningar kan ställa sig bakom.

**Kommentar:**

Noteras.

**Planbeskrivning**

Avsnitt Dagvatten och Skyfall (sida 23-24): ”Den nya ledning avleder dagvatten till ett fördröjningsmagasin(rörmagasin)...avvattnar idag hela planområdet (område B) och kommer...”. Det finns en dagvattenledning på västra sidan också så använd i stället följande text eller liknande: I sydöstra delen av område B 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. Även avsnitt Dagvatten under Teknisk försörjning (sida 64) behöver få med detta.

Under avsnittet upplysningar (sida 86) behöver texten gällande anslutning kompletteras: Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.”

Även följande text behöver läggas till under upplysningar: ”Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin ”Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten” på Göteborg stads hemsida.”

**Kommentar:**

Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån de av ovanstående synpunkter som fortsatt bedöms vara aktuella för aktuellt planområde (del 5).

#### **4. Förskoleförvaltningen**

Eftersom detaljplanen efter samrådet har delats upp och den del som omfattar den planerade förskolan inte ingår i den aktuella granskningen har förskoleförvaltningen inga synpunkter till denna granskning.

##### ***Kommentar:***

Synpunkten berör inte aktuellt planområde (del 5) då bostäderna inte är med i planområdet.

#### **5. Socialförvaltningen sydväst**

Förvaltningen vill poängtera bristen i att det inte finns en bostadsnära park inom 300 meter från detaljplaneområdet, vilket det enligt riktvärden i staden grönplan samt i översiktsplanen anger att det bör göra. Att Radiovägen behöver korsas från platsen för att ta sig vidare till Rundradioparken som är närmsta stadsdelspark, samt att det inte finns någon sammanhållen cykelväg till Rundradioparken från detaljplanområdet, utgör en brist för detaljplanen och de framtida boenden inom den. Förvaltningen ser det därför som väsentligt att utreda möjligheten till en bostadsnära park inom det avstånd som stadens grönplan anger, utifrån att skapa god tillgänglighet till friyta och grönska för de boende och därmed bidra till goda uppväxtvillkor för barn.

##### ***Kommentar:***

Synpunkten berör inte aktuellt planområde (del 5) då bostäderna inte är med i planområdet. Grönområdet mellan Frölunda Kyrkogata och Järnbrotts Prästväg fyller dock en funktion som bostadsnära park och natur. Området ligger cirka 200 meter från planområdet.

#### **6. Kulturförvaltningen**

Kulturförvaltningen ser positivt på de planbestämmelser som säkerställer den tidigare rundradiostationens bevarande samt den planerade entréplatsen framför byggnaden. I övrigt har förvaltningen inga synpunkter att framföra i ärendet.

##### ***Kommentar:***

Synpunkten berör inte aktuellt planområde (del 5) då rundradiostationen inte är med i planområdet.

#### **7. Göteborg Energi AB**

GENAB har inget att tillägga det svaret som skickades in vid första granskningstillfället i november 2022 utan det gäller fortfarande.

**Kommentar:**

Noteras.

**8. Göteborg GothNet AB**

Inom planområdet har Göteborg Energi GothNet AB befintliga ledningar och kanalisation som måste beaktas och hanteras inom projektet. Det är viktigt med korrekt utsättning. Göteborg Energis bestämmelser vid markarbeten skall följas.

**Kommentar:**

Noteras.

**9. Göteborg Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar**

Fastigheten är idag ansluten till befintligt fjärrvärmenät och den servisledning som ansluter mot fjärrvärmecentralen är förlagd i planerad byggrätt.

Fjärrvärmeledningen kommer att behöva flyttas, och nuvarande abonnemang kommer att behöva sägas upp. Göteborg Energi har medverkat vid ett flertal möten med exploateringsförvaltningen och exploatören för att säkerställa att planerade byggrätter kommer att kunna anslutas mot fjärrvärmenätet, dock så kan det vara så att befintligt nät kan komma att behöva kapacitetshöjas uppström för att säkerställa efterfrågad kapacitet. Detta kommer Göteborg Energi att utreda vidare när fjärrvärmeförfrågningar kommer in.

**Kommentar:**

Synpunkten berör inte aktuellt planområde (del 5).

**10. Räddningstjänsten Storgöteborg****Riskhänsyn**

RSG har inte identifierat några riskkällor av betydelse i fastighetens direkta närhet med avseende på transport av farligt gods, verksamheter med tillstånd enligt lagen (2010:11) om brandfarliga och explosiva varor eller verksamheter som omfattas av skyldigheterna för farlig verksamhet enligt lagen (2003:778) om skydd mot olyckor.

**Framkomlighet**

Befintliga och planerade vägar bedöms ge erforderlig framkomlighet för räddningstjänstens fordon. Inte heller skyfall bedöms utgöra ett hinder då kraven gällande framkomlighet enligt TÖÖP anges uppfyllas.

I planbeskrivningen anges att Radiovägen planeras i framtiden att göras om till stadsgata. Då Radiovägen utgör en del av räddningstjänstens prioriterade uttrykningsnät är det viktigt att eventuella hastighetsreducerande åtgärder mm sker i samråd med räddningstjänsten.

## **Brandvattenförsörjning**

I planbeskrivningen framgår att med ny ledningsutbyggnad medges ett brandvattenuttag på 20 liter/sekund, vilket stämmer med Svenskt vattens publikation P114. Det anges också att det behöver anläggas nya brandposter. Placering av nya brandposter behöver ske i samråd med räddningstjänsten.

## **Bedömning**

Det som anges i planbeskrivningen under Framkomlighet och Brandvattenförsörjning behöver beaktas i det fortsatta planarbetet,

## **Kommentar:**

Berör delvis aktuellt planområde (del 5). Inga nya brandposter bedöms behövas med anledning av det aktuella planområdet.

## **Statliga och regionala myndigheter m.fl.**

### **11. Länsstyrelsen**

#### **Länsstyrelsens samlade bedömning**

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

#### **Motiv för bedömningen**

Detta yttrande lämnas med stöd av 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL). Enligt 5 kap. 22 § PBL ska det av yttrandet framgå om förslaget innebär strida mot någon av de fem ingripandegrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)

Mellankommunal samordning blir olämplig

Miljö kvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap., luft och vatten)

Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)

Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor eller erosion

Länsstyrelsen befarar däremot att föreslagen exploatering kan bli olämplig med hänsyn till risken för översvämning och behöver hanteras enligt nedanstående.

#### **Risk för översvämning - Skyfall**

En kompletterande dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram.

Länsstyrelsens övergripande slutsats är dock fortsatt densamma som i samrådskedet, det vill säga att området behöver kunna hantera samma volym som innan exploatering samt att höjdsättningen är viktig, speciellt på vissa delar av området.

Åtgärder som krävs för att göra marken lämplig behöver säkerställas.

Länsstyrelsen noterar att kommunen infört planbestämmelser för flera av de

nödvändiga åtgärderna. Länsstyrelsen har dock synpunkter på flera av dessa planbestämmelsers utformning.

Krav om minsta fördröjningsvolym av skyfallsvatten regleras på plankartan för respektive kvarter (m7-m12). Då dessa ligger på kvartersmark behöver de också kopplas till ett villkor.

I de kvarter där skyfallsvatten ansamlas finns en planbestämmelse om att byggnader och tekniska anläggningar ska utformas så att de skyddas mot översvämning vid ett skyfall (b5). Länsstyrelsen bedömer att denna planbestämmelse inte lever upp till kraven om tydlighet. Kommunen kan med fördel säkerställs en lägsta nivå för områden som är kritiska/kräver höjdsättning. Kommunen behöver också ta ställning till om det inom området finns byggnader som kan bedömas vara samhällsviktiga och kräver ett högre skydd med avseende på risken för översvämning.

Under upplysning ligger en mening som hör till översvämning från skyfall.

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

Med tanke på att upplysningar inte är juridiskt bindande behöver fokus ligga på att säkerställa nödvändiga åtgärder med hjälp av planbestämmelser.

Punkten som vi tolkar är kopplad till höjdsättningen av marken för att beakta/säkerställa fördröjning av skyfallet, bedömer vi skulle kunna kopplas till m7-12. På så sätt blir det mer säkerställda.

Länsstyrelsens granskningsyttrande har bilagts.

### **Kommentar:**

Synpunkten berör delar av aktuellt planområde (del 5).

Efter exploateringen kommer planområdet kunna hantera samma skyfallsvolym som innan exploateringen. I den reviderad skyfallsutredningen för kvarter 4 (kontoret/arkivet) framgår behovet av fördröjningsvolym för skyfall vilket har reglerats på plankartan genom planbestämmelsen m<sub>2</sub>.

Planbestämmelse b<sub>1</sub> och b<sub>2</sub> har ersatt b<sub>5</sub> och reglerar planeringsnivå för kontorsbyggnadens olika fasader.

En planbestämmelse som säkerställer att ett skyfallsdike eller skyfallsränna anläggs norr om kontorsbyggnaden och kopplas samman med skyfallsyta i vändplanen, har lagts till (m<sub>3</sub>).

Planbeskrivningen har förtydligats med text om att ingen byggnad eller teknisk anläggning inom planområdet bedöms vara samhällsviktig. Något högre skydd än planeringsnivån +0,2 meter över skyfallsnivån vid kontorsbyggnad behövs därför inte. Av byggnadstekniska skäl (platsbrist på tomten, behov av eventuell spontning vid byggnaden och behov av utrymme för uppställning och framförelse av byggfordon) är det inte möjligt att anlägga skyfallsanläggningarna innan kontorsbyggnaden är uppförd. Skyfallsanläggningar och omkringliggande mark

behöver färdigställas efter att byggnaden uppförts. Planbestämmelse m<sub>2</sub> reglerar den skyfallsvolym som ska fördröjas inom användningsområdet för kontor och planbestämmelsen m<sub>3</sub> säkerställer att ett avledande skyfallsdike anläggs norr om kontorsbyggnaden. Bestämmelserna är tillräckliga för att bygglovsavdelningen ska kunna kräva in en mer detaljerad skyfallsutredning från sökande som redovisar hur skyfallsanläggningarna ska placeras och utformas. Konsekvenserna om skyfallsanläggningarna mot förmodan inte skulle komma till stånd beskrivs i planbeskrivningen.

## 12. Lantmäteriet

### Plankartan

I norra delen, mot allmänplatsmark Gata<sub>1</sub> och längst med plangränsen, finns det en remsa prickmark inom kvartersmarken. Det är väldigt svårt att se att det utgör prickmark och vore lämpligt att göra det tydligare.

Användningsbestämmelsen E<sub>1</sub> (transformatorstation) har inte någon begränsning i vart de får vara inom flera av kvarteren av planområdet. För kvartersmark E<sub>1</sub> kan oftast ledningsrätt upplåtas för, vilket innebär att det finns en oklarhet i planen vart ledningsrätterna i dagsläget kommer att upplåtas inom.

### **Kommentar:**

Synpunkten berör delar av inte aktuellt planområde (del 5). Kvartersmarken vid GATA<sub>1</sub> har utgått ur planområdet. Ett avgränsat E<sub>1</sub>-område för transformatorstation har lagts till vid vändplanen.

### Planbeskrivning

Tidigare yttrande om inlösning av bestämmelserna S, R1 och E kvarstår och behöver utvecklas i planbeskrivningen.

På sidan 83, under rubriken ledningsrätt, behöver det justeras så att det framgår att det är transformatorstation som medges med beteckningen E<sub>1</sub> i plankartan.

Det framkommer inte under rubriken Avtal (sida 85) vad de eventuella konsekvenserna kan bli genom att genomföra planen med ett exploateringsavtal.

Det bör även framgå under fastighetsrättsliga konsekvenser att e-bestämmelserna kan förhindra önskad fastighetsbildning, då det måste säkerställas att byggrätt finns inom varje tilltänkt fastighet. Om det finns risk att ena fastigheten kan nyttja all byggrätt kan det innebära hinder.

### **Kommentar:**

Synpunkten berör delar av aktuellt planområde (del 5). Ett avgränsat E<sub>1</sub>-område för transformatorstation har lagts till vid vändplanen och planbeskrivningen har uppdaterats med att E<sub>1</sub> avser transformatorstation. Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller konsekvenserna av genomförandet av planen. Fastighetsägaren är beredd på att inte kunna fastighetsindela förrän i ett senare skede.

### **13. Statens geotekniska institut**

Har följande synpunkter: Tidigare framförda synpunkter från granskningsskede 1 kvarstår och planen bör därför justeras innan antagande.

I planbeskrivningen står: Sedan utredningen togs fram har den nya Amatörradiogatan byggts öster om planområdet. Vägen fungerar som tillfartsväg till bussdepån. Stabilitetsförhållandena behövs vara tillfredsställande inom området och det bedöms inte finnas några geotekniska hinder för ytterligare exploatering och förtätning inom planområdet. Projekterings PM [7] visar enbart stabilitet för schakter i byggskedet. SGI anser att handlingar som visar på att stabilitetsförhållandena bedöms vara tillfredsställande utanför planområdet bifogas detaljplanen.

#### ***Kommentar:***

En stabilitetsbedömning har tagits fram för slänten nordväst om Amatörradiogatan som visar att stabilitetsförhållandena är tillfredsställande utanför planområdet.

### **14. Trafikverket**

#### **Tidigare samråd**

Trafikverket har tidigare yttrat sig i samrådsskedet och senast i den tidigare granskningen (TRV 2022/143517), daterat 2023-01-19. Då påpekades att Trafikverkets vägdiken enbart är till för vägens avvattning och inte har kapacitet att ta emot dagvatten från annan verksamhet.

#### **Trafikverkets synpunkter**

Trafikverket tolkar planhandlingen som att det är förtydligt att dagvatten inte planeras avledas genom statliga vägdiken och har därmed inga kvarvarande synpunkter.

#### ***Kommentar:***

Noteras.

### **15. Vattenfall**

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

#### ***Kommentar:***

Noteras.

### **16. Skanova**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

**Kommentar:**

Noteras.

## **17. Swedavia AB**

Nuvarande planförslag bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Göteborg Landvetter Airport.

Swedavia har inga övriga synpunkter och därmed inget att erinra i denna granskning.

**Kommentar:**

Noteras.

## **18. Myndighet för samhällsskydd och beredskap (MSB)**

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) avstår från att yttra sig till kommunen i rubricerat ärende, med hänvisning till att myndigheten lämnar underlag och synpunkter till Länsstyrelsen vid behov.

### **Skyddsrum**

Om skyddsrum finns inom eller i närheten av planområdet ska hänsyn till dessa tas. För avveckling (samt rivning) av skyddsrum krävs tillstånd som hanteras i separat tillståndsprocess. Skyddsrum får endast avvecklas om det finns särskilda skäl, varför MSB är restriktiv med att bevilja ansökningar om avveckling av skyddsrum. I en planbeskrivning ska det framgå hur planen är avsedd att genomföras, så som krav på tillstånd och dispenser för bl.a. avveckling eller tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktion.

**Kommentar:**

Synpunkten berör inte aktuellt planområde (del 5).

## **19. Västfastigheter / VGR**

### **Dagvattenhantering**

Fastighet 168:2 ligger i en lågpunkt i förhållande till fastighet 168:1. Det är av största vikt att dagvattnet från detta område omhändertas så att det inte fastighet 168:2 översvämmas. Typen av dagvatten- och skyfallsanläggning samt placering av dem är av stort intresse för fastighet 168:2.

**Kommentar:**

I dagvatten- och skyfallsutredningen redovisas förslag till lösningar för att hantera dagvatten och skyfall inom kvartersmark och i plankartan finns bestämmelser om krav på fördröjning av minsta skyfallsvolymer.

**Höjdnivå av gata**

Den ”nya lokalgatan” som planeras mellan fastigheterna 168:1 och 168:2 är placerad på en höjd som omöjliggör användning av bussdepåns västra infart till parkeringsplatserna på fastighet 168:2. Höjdskillnaden mellan den redan färdigställda parkeringen och den planerade gatan är betydande. Det är därför nödvändigt att ”nya lokalgatan” höjd anpassas till den befintliga parkeringen på fastighet 168:2. Infarten är byggd i enlighet med beviljat bygglov riskerar att bli obrukbar.

**Kommentar:**

Synpunkten berör inte aktuellt planområde (del 5).

**Sakägare**

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

**20. Adress 1**

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

**Ökad trafik/buller/vibrationer**

a) Byggandet av bostäder/kontor/verksamheter och förlängningen av Antenngatan kommer att öka trafiken runt rondellen Radiovägen/Antenngatan och på själva Radiovägen och Antenngatan. *Hur har ni tänkt hantera det ökade bullret och ökade vibrationerna som kommer bli ett miljöproblem för redan befintliga hus?* b) Det framgår att nybyggda bostadshus kommer behöva placeras så att en tyst sida erhålles. Ni hävdar att den förväntade trafiken för detaljplanen inte bedöms påverka bullerförhållandena negativt; *varför behöver ni då placera bostadshus med en tyst sida? Hur har ni tänkt göra med våra befintliga hus som vetter mot Radiovägen? Hur tänker ni säkerställa att våra bostäder inte får för höga bullernivåer?* c) Ni nämner i Planbeskrivningen s 42 befintliga bostäders ljudnivåer påverkas, av bland annat trafik och nya reflexer av de tillkommande byggnaderna. Detta är beräknat på befintliga bostäder i väster och i norr. Dock har man, återigen, inte gjort några beräkningar på fastigheterna i nordöst. *Varför har man igen underlåtit att låta beräkningarna sträcka sig även till dessa fastigheter? Hur kan ni vara säkra på att även dessa fastigheter endast får en ökning på 1-2*

*dB med avseende på t ex reflexer? Vi vill se en beräkning som innefattar även dessa hastigheter, med nuläge och framtida läge.*

**Kommentar:**

Synpunkten berör delvis aktuellt planområde (del 5).

**Buller**

Bullerutredningen tillhörande detaljplanen omfattar en större exploatering inom utredningsområdet (detaljplan del 2 och del 5) än den som medges inom aktuellt planområde (del 5). Endast kontoret (arkivet) inom aktuellt planområde del 5 bedöms generera en så pass liten trafikökning i området att det inte genererar någon märkbar buller- och vibrationspåverkan på befintliga bostäder.

Bullerutredningen har kompletterats med kartor som visar fler bostäder norr om Radiovägen än tidigare version av utredningen.

**Vibrationer**

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

På längre sikt planerar kommunen att utreda Radiovägens gestaltning och funktion som stadsgata. Eventuella åtgärder mot vibrationer på gatan bör utföras i detta skede.

**Höjden på husen i nordöstra delen av området (Kv 5, studentbostäder)**

Att bygga ett flervåningshus, tvärs över rondellen från befintliga 2,5-våningshus (d v s hus som kan bli mer än dubbelt så höga) anser vi inte är anpassat efter omgivande bebyggelse. Så höga hus kommer att påverka närmiljön negativt. Det finns en risk att hela området kommer att kännas mer ”instängt”, i stället för öppet och luftigt. Vi hyser också oro för insyn i vår trädgård. Vi önskar att ni svarar på hur ”De förslagna byggnadshöjderna anses vara anpassade till omgivande bebyggelse” (Samrådsredogörelsen sidan 2). Vad baserar ni denna synpunkt på? Vi motsätter oss byggnationen av flervåningshus i det nordöstra hörnet.

**Kommentar:**

Avståndet mellan planområdet (del 5) och befintliga bostäder är långt och därför är det motiverat att bygga högre inom planområdet i jämförelse med befintlig

bebyggelse i närområdet. Ny bebyggelse inom planområdet kommer inte att orsaka skugg- eller insynpåverkan på befintliga bostäder.

### **Solljusutredningen/skuggstudien**

Enligt solljusutredningen/skuggstudien så skuggar husen i nordöstra delen av planområdet (KV 5) åt öst- nordöst. Det finns således en risk att de kommer att skugga delar av vår trädgård, och våra på taket monterade solceller. Detta är inte acceptabelt. Detta kan i så fall att ge oss en ekonomisk förlust då vi inte kan utnyttja solcellerna till fullo. Kommer vi få någon ekonomisk ersättning om vi inte längre kommer få in el från våra solceller, eller om våra växter i trädgården inte längre får sol? Och varför har man igen underlåtit att låta solljustredningen/skuggstudien sträcka sig även till vår fastighet? Vi vill se en beräkning som innefattar även vår fastighet, med nuläge och framtida läge.

#### ***Kommentar:***

Avståndet är långt mellan befintliga bostäder och den södra delen av aktuellt planområde (del 5) där kontor och transformatorstation kan byggas. Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att det inte blir någon skuggpåverkan på befintliga bostäder med anledning av planförslaget.

Skuggstudien har uppdaterats med fler bilder för utredningsområdet. Utredningsområdet omfattar en större exploatering än den som medges inom aktuellt planområde (del 5). Befintliga bostäder nordöst om utredningsområdet påverkas inte av skuggning under vårdagjämning om hela utredningsområdet skulle byggas ut.

### **21. Adress 2**

Adress 2 har skickat in samma synpunkter som adress 1.

#### ***Kommentar:***

Se kommentarer till nr. 20 adress 1, ovan.

### **22. Adress 3**

Jag har flera invändningar till förslag till ny detaljplan för stadsutveckling nordväst om Järnbrottsmotet del 2, bostäder, skola, verksamheter inom stadsdelen Järnbrott. Samtliga invändningar handlar om höjden på huset längs Radiovägen.

Det handlar om:

- \* Husens höjd
- \* Skuggning
- \* Dagsljus- och soltimmarstudierna
- \* Insyn
- \* Luft och himmel
- \* Värdeminskning

## **Husens höjd**

De planerade sexvåningshusen är alltför höga i förhållande till den befintliga bebyggelsen. De harmoniserar inte med områdets karaktär som i huvudsak består av låg bebyggelse.

### ***Kommentar:***

Se kommentarer till nr. 20 adress 1, ovan.

## **Skuggning**

Enligt den skuggstudie som presenterats kommer husen att kasta skugga över hela radhusområdet under vinterhalvåret – med upp till 100 % skuggning under dagtid. Det är givetvis helt orimligt och påverkar inte bara vår tillgång till dagsljus, utan även vår boendemiljö och livskvalitet negativt.

För oss som precis har investerat i solceller har detta även en ekonomisk påverkan, som är svår att överblicka. Även om vintern inte är den period under året när vi kommer producera som mest el, påverkar det givetvis helhetskalkylen som fått oss att satsa på detta.

## **Dagsljus- och soltimmarstudie**

Varken dagsljus- eller soltimmarstudien inkluderar våra radhus på andra sidan Radiovägen. Det måste de givetvis göra, så att vi kan se projektets påverkan på vår fastighet och nämndens förtroendevalda kan fatta ett insatt beslut när frågan når dem. Detta är givetvis kopplat till skuggstudien jag skriver om ovan, som jag inte kan bedöma konsekvensen av.

### ***Kommentar:***

Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att det inte blir någon påverkan för befintliga bostäder med anledning av planförslaget då avståndet är så pass långt mellan aktuellt planområde (del 5) och befintliga bostäder.

Skuggstudien har uppdaterats med bilder som visar skuggpåverkan för bostäderna och tillhörande trädgårdar norr om Radiovägen om hela utredningsområdet skulle byggas ut. Utredningsområdet omfattar en större exploatering än den som medges inom aktuellt planområde.

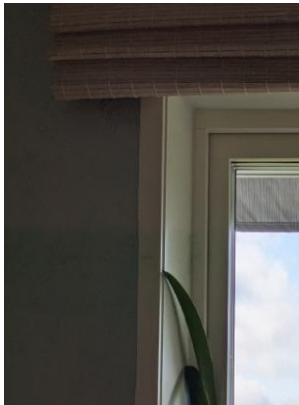
Dagsljus- och soltimmarstudierna har tagits fram i syfte att bedöma hur dagsljus- och solljusförhållandena blir för den nya bebyggelsen medan skuggstudien visar påverkan på befintliga bostäder.

## **Insyn**

Hela området är planlagt för att minska insynen mellan grannar, med mindre fönster där husen står nära varandra och ofta både trädgård och garage mellan husen. Nu skulle vi få sex våningar med både fönster och balkonger där våra nya grannar tittar ner i vår trädgård och in i vårt hus. Det skulle givetvis påverka upplevelsen av att bo och leva här väldigt negativt.

## **Luft och himmel**

Jag är också orolig för hur upplevelsen av att bo här kommer att ändras när utsikten förändras eller till och med försvinner. I dag när jag sitter vid mitt matbord och tittar ut ser jag en ek på vår häck, häcken, toppen på skolbyggnaden och sedan himmel. Jag har bett ChatGPT lägga in de visualiseringar som finns med materialet på 50 meters avstånd från vårt hus, ni kan själva se hur GPT visualiserar byggnaden:



**Kommentar:**

Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att det inte blir någon påverkan för befintliga bostäder med anledning av planförslaget då avståndet är så pass långt mellan aktuellt planområde (del 5) och befintliga bostäder.

**23. Bostadsrättsföreningen Prästängen**

Brf Prästängen 1 som är direkt berörd av det föreslagna byggprojektet, vill härmed framföra våra synpunkter och invändningar mot planförslaget.

**Försämrad boendemiljö för vår förening**

De föreslagna byggnaderna innebär en betydande påverkan på vår boendemiljö. De kommer att skymma dagsljus, försämma utsikten och påverka den visuella karaktären i området negativt. För oss som bor här innebär detta en tydlig kvalitetsförsämring och en risk för minskat fastighetsvärde.

**Kommentar:**

Planområdet har justerats och någon bebyggelse i direkt anslutning till Järnbrotts Prästväg ingår inte i aktuellt planområde (del 5). Det bedöms inte bli någon påverkan av galler dagsljus, utsikt för befintliga bostäder. Avståndet mellan planområdet och befintliga bostäder är långt och därför är det motiverat att bygga högre inom planområdet i jämförelse med befintlig bebyggelse i närområdet.

**Ökad trafik, buller och säkerhetsrisker**

Projektet medför en kraftig ökning av trafikbelastningen i området, särskilt i anslutning till parkeringsgarage och arbetsområden. Det innebär ökade nivåer av buller, utsläpp och damm, vilket direkt påverkar vår vardag negativt – särskilt för barnfamiljer, äldre och skolbarn i området.

Utöver den långvariga byggperioden är det oroande att flera byggherrar planeras vara inblandade med olika genomförandetider – uppemot tre till fem år. Det innebär ett utdraget byggkaos med schakter, entreprenadmaskiner som kör runt kvarteren, tusentals lastbilstransporter, pålkranar med ihållande buller, samt risk för sättningar och vibrationer i våra byggnader.

Vi ser allvarligt på den ökade risken för trafikrelaterade olyckor, nedsmutsning av vår närmiljö och en klart försämrad luftkvalitet under byggtiden. Under denna period är det dessutom osannolikt att vi boende kommer kunna nyttja våra uteplatser och gemensamma gårdar på ett meningsfullt sätt.

**Kommentar:**

Planområdet har justerats och någon bebyggelse i direkt anslutning till Järnbrotts Prästväg ingår inte längre i planområdet. Trafiken som alstras av kontoret/arkivet är marginell och bedöms inte bidra med någon ökad bullerpåverkan på befintliga bostäder jämfört med idag.

Byggtrafik bör kunna framföras på Amatörradiogatan i stället för på Järnbrotts Prästväg. Under byggtiden är det byggherrens ansvar att se till att ljudnivåerna ligger under riktvärdena för buller från byggarbetsplatser. Vad gäller damning, nedsmutsning och vibrationer så är det byggherrens ansvar att se till att följa rådande riktlinjer.

Nedan följer en kommentar kring konsekvenserna om hela utredningsområdet i utredningen skulle bebyggas. Utredningsområdet omfattar en större exploatering än den som medges inom aktuellt planområde som enbart medger kontor i mindre skala.

Befintliga hus vid Järnbrotts Prästväg är byggda innan 1997 vilket innebär att det är infrastrukturpropositionen 1996/97:53 som gäller för de befintliga bostäderna. Utredningen visar att ekvivalent ljudnivå vid befintliga bostäder vid Järnbrotts Prästväg innan och efter att utredningsområdet byggts ut, ligger under på 65 dBA (ekvivalent ljudnivå). Detta innebär att inga bulleråtgärder bedöms behövas. Enligt karta 4a-4h så ökar den ekvivalenta ljudnivån med 1dBA endast vid en komplementbyggnad (ej huvudbyggnad) som vetter mot Radiovägen i den nordöstra delen av kvarteret BRF Prästängen i ett framtidsscenario. Maximal

Ljudnivå ökar med 1 dBA på två mindre områden i den södra av bostadskvarteret. En ökning om 1 dB är en ökning som knappt är märkbar. Först vid en ökning med 3 dB upplevs ökningen som en höjning av ljudnivån.

Om hela utredningsområdet bebyggs så bidrar den nya bebyggelsen till en förändring av ljudbilden genom nya reflektioner av ljudet från vägtrafiken men kommer inte att ge en större upplevd påverkan för boenden i de befintliga husen.

#### *Bevarandeplan från 1999 – kulturhistorisk miljö*

Det finns en gällande bevarandeplan från 1999 för fastigheten Högsbo 168:1, där det uttryckligen anges att området utgör en värdefull kulturhistorisk och kyrklig miljö som bevaras. Den planerade nybyggnationen står i direkt konflikt med denna plan. Vi anser att dessa bevarandevärden väger tungt och inte får åsidosättas i exploateringssyfte.

#### **Kommentar:**

Planområdet har justerats och någon bebyggelse i direkt anslutning till de kulturmiljöintressanta områdena föreslås inte. Aktuellt planområde (del 5) ligger på tillräckligt avstånd till den före detta rundradiostationen för att inte påverka intrycket av stationen.

#### **Brist på hänsyn till befintlig bebyggelse**

Planförslaget tar i sin nuvarande form inte tillräcklig hänsyn till den befintliga bebyggelsens skala, karaktär eller historiska värde. De föreslagna byggnaderna är inte anpassade till sin omgivning – de är både för höga och brister i estetisk utformning. Det finns en tydlig risk att områdets nuvarande stadsbild och identitet går förlorad på ett oåterkalleligt sätt.

Sammanfattningsvis motsätter vi oss det föreslagna byggprojektet i dess nuvarande form. Vi uppmanar kommunen att värna om områdets kulturmiljö, säkerställa en god och trygg boendemiljö för nuvarande invånare, samt se till att genomförandet inte sker på bekostnad av livskvalitet och trygghet.

Vi ser gärna att en reviderad plan tas fram i dialog med de boende, där särskild vikt läggs vid bevarandet av kulturhistoriska värden, hänsyn till omgivningen och en realistisk bygglogistik som minimerar påverkan på närboende. Befintliga bussgaraget som nu redan är bygg på Järnbrott 168:2 har redan orsakat stora problem för Brf Prästängen 1 genom den belastningen som blev med mycket tung byggtrafiken på Järnbrotts Prästväg, där det var lovat från kommunen att detta inte skulle störa bostadsrättsföreningen. Vid flera påpekande om detta har kommunen ignorerat klagan från Brf och boende och bara hänvisat till entreprenören som skjutit från sig problematiken. De besiktningar som gjordes innan bygget startade på Brf bostadshus och enligt besiktningen skall husen inte tagit skada, vid slutbesiktningen finner de inga skador vilket det har gjorts, skadorna bara ignoreras.

**Kommentar:**

Planområdet har justerats och någon bebyggelse i direkt anslutning till Järnbrotts Prästväg ingår inte längre i aktuellt planområde (del 5). Avståndet mellan planområdet och befintliga bostäder är långt och därför är det motiverat att bygga högre inom planområdet i jämförelse med befintlig bebyggelse i närområdet. Någon bebyggelse i direkt anslutning till det kulturmiljöintressanta området vid Västra Frölunda kyrka föreslås inte. Planområdet ligger på tillräckligt avstånd till den före detta rundradiostationen för att inte påverka intrycket av stationen.

Byggtrafik kan framföras på Amatörradiogatan i stället för på Järnbrotts Prästväg. Entreprenören ansvarar för att befintliga hus inte påverkas under byggtiden.

**24. Adress 4****Bebyggelsens höjd och utseende**

Vi anser att den högsta tillåtna byggnadshöjden är fortsatt för hög längs med Radiovägen. Vår intilliggande fastighet kommer att påverkas med betydande skugga som leder till sämre boendemiljö. Vi anser att högsta tillåtna byggnadshöjd borde begränsas ytterligare. Vidare anser vi att man med tanke på bebyggelsens höjd, inte tagit tillräcklig hänsyn till karaktären på omkringliggande byggnader, vars miljöskapande värde tidigare konstaterats utgöra en viktig del av områdets karaktär. Vi anser inte heller att detaljplanen visar förståelse för kulturmiljön, som är av lantlig karaktär och berättar om Frölunda som jordbruksbygd. Till sist anser vi att man inte tagit hänsyn till den för kulturmiljön avgörande siktlinje som man har från Järnbrott till radiomasten, efter vilket hela området är uppkallat.

**Kommentar:**

Planområdet har justerats och bostäderna vid Radiovägen ingår inte i aktuellt planområde (del 5). Arkivet/kontoret inom planområdet bedöms inte orsaka skuggning av befintliga bostäder. Avståndet mellan planområdet och befintliga bostäder är långt och därför är det motiverat att bygga högre inom planområdet i jämförelse med befintlig bebyggelse i närområdet. Någon bebyggelse i direkt anslutning till det kulturmiljöintressanta området vid Västra Frölunda kyrka föreslås inte och kulturhistoriskt värdefull siktlinje mot kyrkan påverkas inte av planförslaget.

**Markvibrationer**

Vi anser att man i nuvarande detaljplan inte tagit tillräcklig hänsyn till den omfattande vibrationsproblematik som redan idag finns längs Radiovägen.

**Kommentar:**

En vibrationsutredning har tagits fram under planarbetet, Området är generellt vibrationskänsligt och exploateringskontoret har därför tagit beslut om att nya farthinder, i form av vägbulor, inte skall utföras i området. Gatorna ska utformas för låga hastigheter. Nya gupp på sträckor får ej anläggas, med avseende på vibrationsrisk. Förhöjda passager i anslutning till korsningar kan accepteras, om

hastigheterna bedöms som låga även utan förhöjning. Om det skulle uppstå behov av hastighetsdämpande åtgärder har förslag på placering av sidoförskjutningar, bestående av tre sidorefuger, tagits fram för att uppnå optimal hastighetsdämpning.

På längre sikt planerar kommunen att utreda Radiovägens gestaltning och funktion som stadsgata. Eventuella åtgärder mot vibrationer på gatan bör utföras i detta skede.

### **Skolan**

Vi ifrågasätter det beslut som fattats om att frångå Naturvårdsverkets riktlinjer gällande tillåtna bullernivåer i samband med skolbyggnation. Vi anser att man med alla medel bör eftersträva de nu rekommenderade nivåerna och att det i detaljplanen finns utrymme för ytterligare bullersänkande åtgärder. Vi är tveksamma om förvaltningen gjort en korrekt barnrättsanalys då ni i den uppdaterade planen flyttat skolan närmast industritomten/bussdepån, tagit bort idrottshallen och minskat friytan.

### **Kommentar:**

Synpunkterna berör delar av aktuellt planområde (del 5).

Ny skola ingår inte i aktuellt planområde (del 5). Ljudnivåerna på den befintliga skolgården utanför planområdet förbättras från dagens situation då arkivet/kontoret blir ett bullerskydd.

Minskning av friytan på skolgården till förmån för kontoret bedöms som godtagbar.

### **Timing**

Det är beklagligt att Stadsbyggnadskontoret lagt den tredje granskningsperioden i samband med vårens mest helgtäta månad och början på semestern och på det viset minskat möjligheterna för invånarna att inkomma med frågor och synpunkter och besöka utställningen. Vi anser också att Stadsbyggnadskontoret borde utnyttja Frölunda Kulturhus/bibliotek för information till, och samråda med, invånarna i stadsdelen.

### **Övrigt**

Vi kan i detaljplanen inte utläsa var nollpunkten för höjdberäkningen är och inte heller hur långt det faktiska avståndet är från vår fastighetsgräns till planerad nybyggnad, på Radiovägen.

### **Kommentar:**

Nollplan är en referensnivå som används i detaljplaner för att ange höjden på byggnader och markytor. Göteborgs stad använder RH2000 vilket är Sveriges officiella referenssystem i höjd. Höjden anges i förhållande till en gemensam medelhavsnivå.

I detaljplanen finns bestämmelser om att byggnadens *nockhöjd* (yttertaketets högsta punkt) högst får byggas upp till en viss *plushöjd* över angivet nollplan. Bestämmelsen anger således en höjd i luften upp till vilken man får bygga. Terrängens höjd i grundkartan visar hur högt marken ligger över *nollplanet*. Om man utgår från att marknivåerna i området inte ändras vid byggnation kan man räkna ut hur hög en byggnad kan bli i faktiska meter. Detta genom att avläsa marknivån i grundkartan vid platsen för byggnaden, till exempel vilken nivå gatan ligger på och sedan subtrahera marknivån i grundkartan från planbestämmelsen, dvs. från plushöjden om tillåten högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.

## 25. Adress 5

Jag bor i huslängan på andra sidan Radiovägen och är framför allt orolig för höjden på de planerade bostadshusen längs denna gata.

Enligt nuvarande plan ska husen tillåtas bli sex våningar höga. Skuggstudien visar att radhusen i så fall kommer att hamna i skugga stora delar av vinterhalvåret. Vi har just installerat solpaneler på taket på södersidan. Skuggan skulle beröva befintliga bostäder viktigt dagsljus.

Förvånande nog inkluderar varken dagsljus- eller soltimmarstudien våra radhus på andra sidan Radiovägen, vad jag kan se. Detta är en stor brist som gör det omöjligt att överblicka eller bedöma detaljplanens påverkan på befintlig bebyggelse och oss som redan bor här. Den här bristen behöver rättas till.

Jag är också orolig för kraftigt ökad insyn rakt in i våra sovrum och trädgårdar, framför allt från de översta våningsplanen i de planerade höghusen.

Hela 50-talsområdet, från Radiovägen och bort mot Radiotorget, präglas dessutom av låg bebyggelse. Likadant med radhusen mot prästgården. Sexvåningshus skulle bryta av avsevärt från den miljön.

Därför önskar jag att ni justerar ner antalet våningar som tillåts i den nya planen.

### **Kommentar:**

Planområdet har justerats och bostäderna vid Radiovägen ingår inte i aktuellt planområde (del 5). Arkivet/kontoret inom planområdet bedöms inte orsaka insyn- eller skuggpåverkan på befintliga bostäder. Avståndet mellan planområdet och befintliga bostäder är långt och därför är det motiverat att bygga högre inom planområdet i jämförelse med befintlig bebyggelse i närområdet.

Dagsljus- och soltimmarstudierna har tagits fram i syfte att bedöma hur dagsljus- och solljusförhållandena blir för den nya bebyggelsen medan skuggstudien visar påverkan på befintliga bostäder.

## 26. Adress 6

Jag vill härmed framföra mina synpunkter på det planerade byggprojektet mitt emot vårt radhus på Järnbrott, Radiomastgatan och Rörgatorna.

Jag anser att de planerade sexvåningshusen är alltför höga i förhållande till den befintliga bebyggelsen. De harmoniserar inte med områdets karaktär som i huvudsak består av låg bebyggelse. Enligt den skuggstudie som presenterats kommer husen dessutom att kasta skugga över hela radhusområdet under vinterhalvåret? med upp till 100 % skuggning under dagtid. Detta påverkar inte bara vår tillgång till dagsljus, utan även vår boendemiljö och livskvalitet negativt.

Som fastighetsägare är vi särskilt oroade över:

Minskad solinstrålning och därmed lägre energivärden och trivsel. Våra installerade solceller på taket kommer också att påverkas och därmed inkomst för hushållet. Speciellt på vinterhalvåret när el är dyrare och allt dagsljus är nödvändig för kompensering av dyr el.

Risk för värdeminskning på våra fastigheter.

Betydande insyn från de höga byggnaderna in i våra bostäder, då majoriteten av våra fönster vetter åt söder i direkt riktning mot den planerade byggnationen.

Jag motsätter mig därför nuvarande byggförslag och vädjar till kommunen att omarbeta planerna för att bättre ta hänsyn till befintlig bebyggelse, boende och områdets karaktär.

**Kommentar:**

Planområdet har justerats och bostäderna vid Radiovägen ingår inte i aktuellt planområde (del 5). Kontoret inom planområdet bedöms inte orsaka insyn- eller skuggpåverkan på befintliga bostäder. Avståndet mellan planområdet och befintliga bostäder är långt och därför är det motiverat att bygga högre inom planområdet i jämförelse med befintlig bebyggelse i närområdet.

**27. Adress 7**

Jag vill härmed framföra mina synpunkter på det planerade byggprojektet mitt emot vårt radhus på Järnbrott, Radiomastgatan.

Jag anser att de planerade sexvåningshusen är alltför höga i förhållande till den befintliga bebyggelsen trots att de har gjorts något lägre än det ursprungliga förslaget. De harmoniserar inte med områdets karaktär som i huvudsak består av låg bebyggelse. Enligt den skuggstudie som presenterats kommer husen dessutom att kasta skugga över hela radhusområdet under vinterhalvåret? med upp till 100 % skuggning under dagtid. Detta påverkar inte bara vår tillgång till dagsljus, utan även vår boendemiljö och livskvalitet negativt.

Som fastighetsägare är vi särskilt oroade över:

Minskad solinstrålning och därmed lägre energivärden och trivsel. Vi har dessutom precis installerat solceller på taket som kommer bli gravt påverkade.

Stor risk för värdeminskning på våra fastigheter.

Betydande insyn från de höga byggnaderna in i våra bostäder, då majoriteten av våra fönster vetter åt söder? i direkt riktning mot den planerade byggnationen.

Jag motsätter mig därför nuvarande byggförslag och vädjar till kommunen att omarbeta planerna för att bättre ta hänsyn till befintlig bebyggelse, boende och områdets karaktär.

**Kommentar:**

Se kommentar till nr. 26 adress 6 ovan.

**28. Adress 8**

Jag vill härmed framföra mina synpunkter på det planerade byggprojektet mitt emot vårt radhus på Järnbrott, Radiomastgatan och Rörgatorna.

Jag anser att de planerade sexvåningshusen är alltför höga i förhållande till den befintliga bebyggelsen. De harmoniserar inte med områdets karaktär som i huvudsak består av låg bebyggelse. Enligt den skuggstudie som presenterats kommer husen dessutom att kasta skugga över hela radhusområdet under vinterhalvåret? med upp till 100 % skuggning under dagtid. Detta påverkar inte bara vår tillgång till dagsljus, utan även vår boendemiljö och livskvalitet negativt.

Som fastighetsägare är vi särskilt oroade över:

Minskad solinstrålning och därmed lägre energivärden och trivsel.

Risk för värdeminskning på våra fastigheter.

Betydande insyn från de höga byggnaderna in i våra bostäder, då majoriteten av våra fönster vetter åt söder? i direkt riktning mot den planerade byggnationen.

Jag motsätter mig därför nuvarande byggförslag och vädjar till kommunen att omarbeta planerna för att bättre ta hänsyn till befintlig bebyggelse, boende och områdets karaktär.

**Kommentar:**

Se kommentar till nr. 26 adress 6 ovan.

**29. Adress 9**

Jag vill härmed framföra mina synpunkter på det planerade byggprojektet mitt emot vårt radhus på Järnbrott, Radiomastgatan och Rörgatorna.

Jag anser att de planerade sexvåningshusen är alltför höga i förhållande till den befintliga bebyggelsen. De harmoniserar inte med områdets karaktär som i huvudsak består av låg bebyggelse. Enligt den skuggstudie som presenterats kommer husen dessutom att kasta skugga över hela radhusområdet under vinterhalvåret ? med upp till 100 % skuggning under dagtid. Detta påverkar inte bara vår tillgång till dagsljus, utan även vår boendemiljö och livskvalitet negativt.

Som fastighetsägare är vi särskilt oroade över:

Minskad solinstrålning och därmed lägre energivärden och trivsel.

Risk för värdeminskning på våra fastigheter.

Betydande insyn från de höga byggnaderna in i våra bostäder, då majoriteten av våra fönster vetter åt söder? i direkt riktning mot den planerade byggnationen.

Jag motsätter mig därför nuvarande byggförslag och vädjar till kommunen att omarbeta planerna för att bättre ta hänsyn till befintlig bebyggelse, boende och områdets karaktär.

**Kommentar:**

Se kommentar till nr. 26 adress 6 ovan.

## **Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende**

### **30. LSS Partner, Järnbrotts Prästväg 2**

Har bara en fråga i detta ärende.

Hur långt fram ligger detta för en rivning och bygge? Pratar vi 5, 10,15 år eller mer? Som vi idag sitter i fastigheten och har planer att bygga om lite i våra lokaler så ser vi ju att det kanske inte är av intresse för oss.

**Kommentar:**

Synpunkten berör delvis aktuellt planområde (del 5). Förväntad byggstart för kontoret/arkivet är 3:e kvartalet 2026. Tidplanen är preliminär.

### **31. FINSAM, Järnbrotts Prästväg 2**

Då vi hyr lokaler på Järnbrotts Prästväg 2 så undrar jag om det finns något prognos för eventuell start när det gäller exploateringen av området.

Om jag läste rätt har ärendet pågått sen 2017 och är nu på väg in i en ny fas och om allt ”går som det ska” så undrar jag om det finns någon tänkt tidsplan eller om det är möjligt att få någon prel. indikation.

**Kommentar:**

Synpunkten berör delvis aktuellt planområde (del 5). Förväntad byggstart för kontoret/arkivet är 3:e kvartalet 2026. Tidplanen är preliminär.

## **Övrig**

### **32. adress 1**

Vi vill lämna några synpunkter på förslaget till ny detaljplan för stadsutveckling nordväst om Järnbrottsmotet del 2, bostäder, skola, verksamheter inom stadsdelen Järnbrott gällande höjden på det planerade bostadshuset. Enligt den skugganalys som bifogats förslaget framgår det tydligt att den föreslagna byggnaden med dess 6 våningar med vind kommer att kasta en omfattande skugga över vår fastighet under senare delen av vinterhalvåret. Detta medför en betydande försämring av våra boendemiljöer och ljusförhållanden, särskilt under årets mörkaste månader då solljus är som mest eftertraktat.

Vi vill särskilt framhålla följande invändningar:

1. Den ökade skuggningen innebär att vårt bostadshus under stora delar av vinterhalvåret kommer att hamna i skugga. Detta påverkar både inomhusmiljön, ljusinsläpp, och utomhusmiljön negativt. Det är av vikt att sänka det planerade huset som vetter mot Radiovägen med i alla fall 2 våningar.
2. Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska ny bebyggelse medverka till en god livsmiljö för nuvarande och framtida invånare, vilket vi anser att byggprojektet av 6 våningar höga huset med vind inte gör då det kommer lägga vårt hus i skugga.
3. Skuggningen kommer också att medföra ett minskat marknadsvärde på vår bostad, vilket i sig är en skada som bör vägas in vid prövningen av ärendet.
4. Byggnadens höjd är heller inte i proportion till den befintliga bebyggelsen i området och innebär en tydlig dominans och förändring av stadsbilden.

Mot bakgrund av ovanstående anser vi att byggnadens höjd, som vetter mot Radiovägen, bör omarbetas så att byggnadens höjd anpassas för att inte orsaka orimlig skuggning och påverkan på vår fastighet. Vi vill att nämnden särskilt beaktar skuggpåverkan enligt er egen analys, samt vår rätt till god boendemiljö i enlighet med gällande lagstiftning.

***Kommentar:***

Planområdet har justerats och bostäderna vid Radiovägen ingår inte i aktuellt planområde (del 5). Kontoret/arkivet inom planområdet bedöms inte orsaka insyn- eller skuggpåverkan på befintliga bostäder. Avståndet mellan planområdet och befintliga bostäder är långt och därför är det motiverat att bygga högre inom planområdet i jämförelse med befintlig bebyggelse i närområdet.

**33. adress 2**

Som förälder till barn i Ebba Petterssonskolan får jag många funderingar på hur detta kommer att påverka skolsituationen under byggtiden. Kan skolan ha fungerande verksamhet? Kommer barnen flyttas till annan skola under byggtiden? Jag vill att ni tar i beaktande att byggnationen av bussdepån redan varit ett moment som skapat en hel del störning för undervisningen.

Tydlighet gentemot oss som påverkas uppskattas.

***Kommentar:***

Själva byggrätten för ny skolbyggnad ingår inte i aktuellt planområde för del 5. Skolan ägs eller bedrivs inte av kommunen, ut av en privat aktör. Fastighetsägaren till skoltomten kan svara på hur man planerar att göra vid byggnationen av kontoret/arkivet.

**34. adress 3**

Svårt att ge synpunkter om en inte kan få lite bilder och tydligare information om hur det är tänkt. Inte alla som kan/hinner åka in till stan för att se det som finns att se på Stadsbiblioteket.

Finns bilder på hur senaste planen är?

**Kommentar:**

Bilder på hur aktuellt planområde (del 5) skulle kunna bebyggas finns i planbeskrivningen under avsnittet bebyggelse. Till planen finns också en illustrationsritning.

**35. adress 4**

Jag tycker att höjden på husen längs Radiovägen är för hög i förslaget. Sex våningar plus vind blir en väldigt stor kontrast mot den låga radhusbebyggelsen på norra sidan av vägen och husen kommer skugga en del av radhusbebyggelsen under en stor del av dagen vintertid.

**Kommentar:**

Synpunkten berör inte aktuellt planområde (del 5). Avståndet mellan planområdet och befintliga bostäder är långt och därför är det motiverat att bygga högre inom planområdet i jämförelse med befintlig bebyggelse i närområdet.

**36. adress 5**

Vad händer med skolan? Ni ska väl inte börja flytta barnen

**Kommentar:**

Ny skola ingår inte i aktuellt planområde (del 5).

Skolan ägs eller bedrivs inte av kommunen utan ut av en privat aktör. Fastighetsägaren till skoltomten kan svara på hur man planerar att göra vid byggnationen av arkivet/kontoret.

**37. Nordion Energi AB/Swedegas AB**

Har inget att erinra.

**Kommentar:**

Noteras.

## Revideringar

Planförslaget har reviderats. Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. De ändringar i planhandlingarna som gjorts efter granskningen 2025 bedöms vara så stora att granskningen behöver tas om.

Följande revideringar av planförslaget har gjorts efter granskning nr. 3 (år 2025):

- Efter granskningen togs ett delegationsbeslut om att dela detaljplanen i två delar. Aktuell del 5 har fått ett nytt namn *Detaljplan för stadsutveckling*

*nordväst om Järnbrottsmotet del 5, kontor m. m. inom stadsdelen  
Järnbrott, SBF 2025–01418.*

- Detaljplanens planförfarande har ändrats från utökat förfarande till standardförfarande då bussdepån (del 1) inte längre ingår i planområdet för del 5 liksom den gjorde vid starten av detaljplanen.

Reviderade och nya utredningar:

- Skyfall kvarter 4
- Dagvatten kvartersmark
- Stabilitet vid Amatörradiogatan
- Buller
- Parkering
- Skuggning

Planbeskrivning:

- Syftet har ändrats eftersom planen efter senaste granskningen delats i två delar.
- Den text som handlade om den del av planen som nu tillhör del 2 och inte ingår i aktuell detaljplan (del 5) har tagits bort.
- Textstycken tillhörande planbeskrivningens sammanfattning, planens syfte och förutsättningar, detaljplanens innebörd och genomförande och genomförande och konsekvenser, har justerats.

Plankartan:

- De delar av planen som nu tillhör del 2 och inte ingår i aktuell del 5 har tagits bort (bostäderna, studentbostäderna, skolområdet och merparten av de allmänna gatorna). Kvar inom aktuellt planområde är kontor/arkiv (K), vändslingsan på kvartersmark väster om arkivet/kontoret, gatuområde i norr mot Radiovägen (GATA<sub>1</sub>) samt ett användningsområde avsett för transformatorstation (E<sub>1</sub>).
- Inom användningsområdet KS (kontor och skola) har S – skola plockats bort.
- Vändplanen väster om arkivet/kontoret har flyttats söder ut för att inte hamna i konflikt med befintlig skolhuvudbyggnad. Användningsområdet som tidigare hade bestämmelsen KS (kontor och skola) och som nu regleras som K– kontor har justerats åt norr, väster och söder och har därmed anpassats efter den nya vändslingsan.
- Ett separat användningsområde E<sub>1</sub> – transformatorstation har lagts till.

- Egenskapsområdet för prickad mark norr om kontorsbyggnaden har utökats för att rymma skyfallsdike som ska anslutas till skyfallsyta i vändplanen.
- Läget för markreservat för allmännyttiga ledningar ( $u_1$ ) i vändplanen väster om arkivet/kontoret har justerats.
- Egenskapsgränser som reglerar byggrätten för K – kontor har justerats i nordost, väster och söder.
- Egenskapsbestämmelse som reglerar kontorsbebyggelsens omfattning har ändrats från att reglera största byggnadsarea till att reglera största bruttoarea.
- Egenskapsbestämmelse om att huvudbyggnad ska placeras på ett visst avstånd från prickmark i öster har ändrats till från egenskapsgräns i öster.
- Egenskapsbestämmelse om att huvudbyggnad ska utföras till en sammanhängande byggnadskropp utan genomgående öppningar/passager formulering har justerats samt förtydligats genom att lägga till att entréer tillåts.
- Egenskapsbestämmelse om att balkong ska ha fri höjd mot särskilda gator och kvartersgator har tagits bort.
- Egenskapsbestämmelse om att parkering inte ska finnas i entréplan och att parkeringsnedfart får finnas har tagits bort.
- Egenskapsbestämmelser om att byggnad ska skyddas mot översvämning upp till en viss planeringsnivå (nivå i luften) ovan angivet nollplan har lagts till ( $b_1$  och  $b_2$ ).
- Egenskapsbestämmelse om att  $300 \text{ m}^3$  skyfallsvolym ska fördröjas har justerats till en skyfallsvolym om minst  $400 \text{ m}^3$ .
- Egenskapsbestämmelse om att dagvatten från hårdgjorda ytor, tak och andra konstruktioner ska fördröjas med en volym som motsvarar  $10 \text{ mm/m}^2$  yta och renas, har lagts till.
- Egenskapsbestämmelse om att huvudentré ska anordnas i riktning mot planområdesgräns i söder har lagts till.
- Egenskapsbestämmelse om att ingen verksamhet med stadigvarande vistelse får placeras inom 5 meter från transformatorstation om inte skyddsåtgärd vidtas, har tagits bort.
- Administrativ bestämmelse om att startbesked inte får ges för listade användningar förrän markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom sanering av mark har justerats. Användningar som inte längre möjliggörs inom planområdet har tagits bort.
- Upplysningarna har justerats.

Hanna Cedergren Kaplan  
Planchef

Sara Ekelund  
Planarkitekt

#### Bilagor

- Lista över samrådsrets
- Länsstyrelsens yttrande med dess bilagor.



## Lista över samrådsrets

### **Kommunala nämnder och bolag m.fl.**

Exploateringsnämnden/förvaltningen

Förskoleförvaltningen

Grundskoleförvaltningen

Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)

Göteborg Energi Gasnät AB

Göteborg Energi GothNet AB

Göteborg Energi Nät AB

Göteborgs Stads Parkerings AB

Kretslopp och Vatten

Kulturnämnden/förvaltningen

Stadsledningskontoret,  
Avdelningen för planering och analys

Miljö- och  
klimatnämnden/Miljöförvaltningen

Namnberedningen och GDA  
adresser

Räddningstjänsten Storgöteborg

Socialförvaltningen sydväst

Stadsledningskontoret

Stadsfastighetsnämnden/förvaltningen

Strategi och taktikavdelningen

Planstöd projektadministration

Planstöd projektadministratörer

Diariet

Bygglovsavdelningen- chef

### **Statliga och regionala myndigheter m.fl.**

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Myndighet för samhällsskydd och beredskap (MSB)

Skanova Nätplanering D3N

Statens geotekniska institut

Swedavia AB

Trafikverket

Vattenfall Eldistribution AB

Västtrafik AB

**Sakägare**

Utsänt enligt fastighetsförteckning

**Bostadsrättsinnehavare,  
hyresgäster, boende**

De som tidigare yttrat sig i  
ärendet samt

Hyresgäster (företag) på  
Järnbrotts Prästväg 2

Hyresgäster (företag) på  
Radiovägen 2

Boende på Järnbrotts Prästväg

Ebba Petterssons Privatskola

Stiftelsen Bräcke Diakoni

Västra Frölunda  
Hembygdsförening

Tofta odlarförening

**Övriga**

De som tidigare yttrat sig i  
ärendet samt:

Förvaltnings AB Framtiden  
GREFAB

Västra Frölunda pastorat  
Göteborgs ornitologiska förening  
Naturskyddsföreningen i Gbg

Swedegas

Västfastigheter, Distrikt Göteborg



Göteborgs stad  
[stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se](mailto:stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se)  
Er beteckning: SBF-2023-00074

## Granskningsyttrande över detaljplan för stadsutveckling nordväst om Järnbrottsmotet del 2, i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2025-05-28 för samråd enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen  
(PBL 2010:900)

### Länsstyrelsens samlade bedömning

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

### Motiv för bedömningen

Detta yttrande lämnas med stöd av 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL). Enligt 5 kap. 22 § PBL ska det av yttrandet framgå om förslaget innebär strida mot någon av de fem ingripandegrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap., luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor eller erosion

Länsstyrelsen befarar däremot att föreslagen exploatering kan bli olämplig med hänsyn till risken för översvämning och behöver hanteras enligt nedanstående.

### Risk för översvämning - Skyfall

En kompletterande dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram. Länsstyrelsens övergripande slutsats är dock fortsatt densamma som i samrådsskedet, det vill säga att området behöver kunna hantera samma volym som innan exploatering samt att höjdsättningen är viktig, speciellt på vissa delar av området.

Åtgärder som krävs för att göra marken lämplig behöver säkerställas. Länsstyrelsen noterar att kommunen infört planbestämmelser för flera av de nödvändiga åtgärderna. Länsstyrelsen har dock synpunkter på flera av dessa planbestämmelsers utformning.

Krav om minsta fördröjningsvolym av skyfallsvatten regleras på plankartan för respektive kvarter (m7-m12). Då dessa ligger på kvartersmark behöver de också kopplas till ett villkor.

I de kvarter där skyfallsvatten ansamlas finns en planbestämmelse om att byggnader och tekniska anläggningar ska utformas så att de skyddas mot översvämning vid ett skyfall (b5). Länsstyrelsen bedömer att denna planbestämmelse inte lever upp till kraven om tydlighet. Kommunen kan med fördel säkerställs en lägsta nivå för områden som är kritiska/kräver höjdsättning. Kommunen behöver också ta ställning till om det inom området finns byggnader som kan bedömas vara samhällsviktiga och kräver ett högre skydd med avseende på risken för översvämning.

Under upplysning ligger en mening som hör till översvämning från skyfall.

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

Med tanke på att upplysningar inte är juridiskt bindande behöver fokus ligga på att säkerställa nödvändiga åtgärder med hjälp av planbestämmelser.

Punkten som vi tolkar är kopplad till höjdsättningen av marken för att beakta/ säkerställa fördröjning av skyfallet, bedömer vi skulle kunna kopplas till m7-12. På så sätt blir det mer säkerställda.

## Beslutande

Företrädare för avdelningen för civilt försvar och beredskap samt miljöskydd har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av tf. funktionschef Daniel Häger med planhandläggare Johanna Severinsson som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

### Kopia (utan bilaga) till:

Länsstyrelsen/

Miljöavdelningen, Robert Jalvin

Avdelningen för civilt försvar och beredskap, Rebecka Thorwaldsdotter

Tf Funktionschef Plan och bygg, Daniel Häger