

**Styrelsehandling nr 7**  
Datum 2020-01-14  
Diarienummer FBU2020-001

Handläggare  
Gunnar Persson  
Telefon: 031-7737550  
E-post: [gunnar.persson@framtiden.se](mailto:gunnar.persson@framtiden.se)

## **Samrådsyttrande angående detaljplan för stadsutveckling vid Järnbrottsmotet del 2 inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg.**

### **Informationsärende**

### **Styrelsen Framtiden Byggutveckling AB**

#### **Sammanfattning**

Ärendet avser samrådsyttrande för detaljplan vid Järnbrottsmotet del 2 med svarstid till och med 15 januari 2020. Till ärendet hör kontinuerligt arbete med förutsättningar för stadsutveckling t.ex. pågående konsultstudier med bullmätningar och bullersimuleringar där resultat och analys delvis kan inkomma fram till sista svarsdatum och därmed påverka Framtiden Byggutvecklings yttrande.

Byggnadsnämnden beslutade den 26 november 2019 att genomföra samråd för detaljplan för stadsutveckling nordväst om Järnbrottsmotet, del 2 bostäder, skola, verksamheter, inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg.

Förvaltnings AB Framtiden är via Poseidon ägare av fastigheten Järnbrott 166:2 och planerar att uppföra ett stort antal bostäder inom planområdet och därmed spela en viktig roll i stadsutvecklingen längs Radiovägen. Samrådsvaret handlar om möjligheter till kostnadseffektiv produktion, användnings- och egenskapsbestämmelser, planområdets geografiska begränsning, bilparkering, bullerproblematik och hantering av förskole behov där vi föreslår att samrådsmaterialet (i fortsättningen kallad förslaget) och plankartan ändras inför granskningskedet.

Byggnadsnämnden beslutade den 26 november 2019 även att ställa ut detaljplan för stadsutveckling nordväst om Järnbrottsmotet, del 1 bussdepå för granskning. Framtiden Byggutvecklings genomgång av granskningshandlingarna utgår från problem och möjligheter kopplat till buller från bussdepån och från Västerleden och kraven i planen kontrolleras av bullerkonsult.

#### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Det är angeläget att utnyttja varje tillfälle att minska produktionskostnaderna, något som Göteborgs Stad tydligt uttryckt i budget. I linje med det har KF givit Framtiden tillsammans med stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret i uppgift att verka för lägre produktionskostnader. Helheten i detaljplanen för Järnbrottsmotet del 2 utifrån

användnings- och egenskapsbestämmelser, planområdets geografiska begränsning, bilparkering, bullerproblematik och hantering av förskole behov påverkar möjligheterna till kostnadseffektiv produktion och bostäder med låga hyror.

## Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension men vill ändå lyfta fram att utvecklad samordning mellan planer i olika delar av Frölunda där bolaget bygger och utvecklar vore eftersträvansvärt. Utvecklad samordning av flera pågående planer inom ett och samma närområde kan påverka och innebära andra lösningar för t.ex. grönytor och behov av t.ex. utemiljöer för förskolor. Samordning av flera planer torde innebära bättre lösningar ur såväl den ekologiska som sociala och ekonomiska dimensionen.

## Bedömning ur social dimension

Möjligheterna till kostnadseffektiv produktion och bostäder med låga hyror påverkar den sociala dimensionen och de mål som kommunfullmäktige satt upp. Helheten i detaljplanen för Järnbrottsmotet del 2 utifrån användnings- och egenskapsbestämmelser, planområdets geografiska begränsning, bilparkering, bullerproblematik och hantering av förskole behov påverkar möjligheterna till kostnadseffektiv produktion och bostäder med låga hyror.

### Bilaga:

1. Samrådsyttrande

Datum 2020-01-14

Underskrift

Namnförtydligande

.....  
VD

Martin Blixt

.....  
Chef Tidiga skeden

Staffan Claesson

## Samrådsyttrande angående detaljplan för stadsutveckling vid Järnbrottsmotet del 2 inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg.

### Ärendet

Förslaget till detaljplan innebär att medge byggnation av bostäder, lokaler, BmSS, förskola och verksamheter samt tillbyggnad till befintliga kontor och utveckling av befintlig skola. Tiden för samrådet är: 11 december 2019 – 15 januari 2020.

Synpunkterna måste lämnas skriftligt senast den 15 januari 2020.

Ärendet avser samrådsyttrande från Framtiden Byggutveckling om möjligheter till kostnadseffektiv produktion, användnings- och egenskapsbestämmelser, planområdets geografiska begränsning, bilparkering, bullerproblematik och hantering av förskole behov.

### Beskrivning av ärendet

2017-09-26 fick AB Framtiden positivt planbesked för att bygga 250-300 bostäder på fastigheterna Järnbrott 166:2, som ägs av AB Framtidens dotterbolag Bostads AB Poseidon samt Järnbrott 758:15, 758:21 och 758:22 som ägs av Göteborgs Stad. Planarbetet har pågått från september 2017 i samarbete med stadens förvaltningar och övriga exploatörer, Västtrafik, Kungsleden och fastighetskontorets strategiska avdelning.

Planen var att detaljplanen skulle presenteras i Byggnadsnämnden under hösten 2018. Stadens förvaltningar beslutade dessförinnan om att dela planen i tre delar: del 1 – bussdepån, del 2 – bostäder, lokaler, skola och förskola (söder om Radiovägen), del 3 – Radiovägen samt området norr om Radiovägen.

Del 1 – bussdepån var ute på samråd i början av 2019 och är ute på granskning i dagsläget.

Del 3 – Radiovägen har planarbetet ej ännu påbörjats då den inväntar färdigställandet av Fördjupad översiktsplan och program för Frölunda-området.

Del 2 av detaljplanen, delen som detta ärende berör, är ute på samråd mellan 11 dec och 15 jan.

### Bolagets bedömning

Samråds svaret handlar om följande punkter där vi föreslår att samrådsmaterialet (i fortsättningen kallad förslaget) och plankartan ändras inför granskningsskedet:

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

## FÖRSKOLA

Det är viktigt att tillgodose behovet av förskolor när nya bostäder kommer till. För här aktuell byggnation uppstår ett behov av 2-3 avdelningar vid en exploatering mellan 200-300 bostäder.

Vi anser att det är viktigt att behovet tillgodoses men anser inte att det för den här detaljplanen nödvändigtvis bör ske inom planområdet då vi ser en möjlighet till en mer effektiv lösning. Vi föreslår att en ny förskola med 6-8 avdelningar placeras längs Gnistgatan och vi är beredda att i samband med planläggningen av projekt Gnistgatan medverka till en sådan lösning när markanvändningen ska diskuteras. Framtiden har fått en markanvisning av staden avseende Gnistgatan år 2016 och detaljplanarbetet avses starta där under 2020 enligt stadsbyggnadskontorets startplan 2020. Där finns bra förutsättningar för en förskola såväl ytmässigt som möjlighet till direkt tillgång till ett större naturområde i en betydligt bättre miljö än vid Järnbrottsmotet avseende buller och tillgänglighet. Längre norr ut längs Gnistgatan, i närhet till föreslagen placering av en ny förskola, finns idag en väl fungerande förskola där erfarenheter från lokaliseringen kan inhämtas. Med den lösningen skulle det bli möjligt att kostnadseffektivt bygga ett högre antal bostäder inom Poseidons mark i det aktuella projektet vid Järnbrottsmotet, som dessutom är i enlighet med planbeskedet.

## ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER

Vi förslår i konsekvens med ovanstående att bestämmelsen förskola utgår alternativt att det blir möjligt för Framtiden att fritt välja bostäder och/eller förskola inom planområdet.

L1 – Vad innebär bestämmelsen? Eventuellt kan det finnas behov av bullerskärm, får denna stå på mark för odlingslotter? Ytan bör även kunna användas för framtida gemensamhetsanläggningar, p-anläggningar, komplementbyggnader, verksamheter etc.

P – om bostäder ska byggas längst söderut önskar exploatör möjlighet att uppföra P-hus mot Västerleden för bullerreducering.

För planbestämmelser är det viktigt att överväga vilka bokstäver som medger eventuella gemensamhetsanläggningar och andra samäganden för anläggningar där sådana behov kan finnas.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER

### Generellt

Framtiden har observerat att Plankartan inte stämmer överens med inskickat förslag från exploatörerna/exploatören.

Framtiden anser att det saknas diskussion gällande följande punkter, dessa punkter är ej förankrade med exploatörerna/exploatören.

- **Balkonger:** Avsaknad av diskussion gällande balkongers vara eller icke vara. Byggrätterna är för smala för att möjliggöra balkonger.
- **Höjder** på vissa byggrätter: Höjderna på vissa byggrätter är ej enligt inskickat förslag från exploatörer utan 2 m lägre. Gräns för hushöjder i nordöstra hörnet har flyttats från förslag från exploatör. Varför?
- **Omöjliggörandet** av exploatörers 2 st föreslagna **byggrätter:** prickmark söder och öster om äldre prästgården breder ut sig mer.
- **Takvinkel:** inskickat förslag har 38 grader i takvinkel. Föreslår att spannet bör vara mellan 15-40 grader
- **Staket:** varför bestämmelse om att staket, mur eller plank ej får uppföras vid exploatörers byggrätter i norr men däremot runt äldre prästgården. Vad är syftet med bestämmelsen? Det är kuperad terräng, behov av staket kan finnas av säkerhetsskäl.
- **Buller:** fel att låsa sig till nu gällande lagstiftning, bullervärde bör utgå från lagstiftning gällande vid ansökan om bygglov.
- **Genomförandetid:** för kort med 5 år. Önskar 15 år.
- **Illustrationsplan:** stämmer ej överens med vad som sagts på planmöten mellan SBK och exploatörer. Det var sagt att exploatörernas förslag ska vara huvudalternativet, utöver det ska ytterligare 2 alternativ presenteras. I Illustrationsritningen är ett helt nytt alternativ illustrerat och i planbeskrivningen finns endast det nya förslaget beskrivet, inte det ursprungliga huvudalternativet. Exploatörer har inte sett illustrationsplanen innan den skickades till byggnadsnämnden och har därför inte haft möjlighet att yttra sig gällande den.
- **Bestämmelser** som är sprungna från **kulturmiljöutredning:** är ej förankrade hos exploatörer.

### Specifika planbestämmelser

e2 – saknar marginal. Önskar 200 kvm BTA för komplementbyggnader

e3 – saknar marginal. Önskar 420 kvm BYA

e4 – låsning till att endast stor förskola (6 avd) får byggas

e5 – låsning till att endast stor förskola (6 avd) får byggas

f2 – bör utgå överallt förutom på marken öster om yngre prästgården som utgör prästträdgården. Balkong är en viktig boendekvalitet. Illustrationsbilder från exploatörer innehåller balkonger, byggrätterna är för smala för att kunna få plats med balkonger inom byggrätt.

f3 – det är svårt att få till tillgängliga entréer mot Radiovägen. Ok att låsa att bostadsentréer ska finnas mot Radiovägen, dock måste huvudentré vara mot gården för ur tillgänglighetsperspektivet.

f6 – hur bedömer bygglov detta?

f7 – svårt att besluta om mur, plank, staket i dagsläget. Beror på utformning av området. Ev kan det komma att finnas behov på ställen.

b4, b5, b6 – önskar referens till lagstiftning istället för att skriva in nu gällande

n1 – hur bedömer bygglov detta?

n4 – hur bedömer bygglov detta?

n5 – hur bedömer bygglov detta?

r1 – gällande den ”nya” Prästgården så är hela byggnaden belagd med ett rivningsförbud enligt förslaget. Diskussioner har förts med SBK att den södra tillbyggda delen (50-tal) ska vara möjlig och riva och bör ej omfattas av bestämmelsen.

## PLANOMRÅDETS GEOGRAFISKA BEGRÄNSNING

Planområdet bör gå hela vägen ned till Västerleden och inkludera kommunens fastighet då bullerreducerande åtgärder måste till för att marken ska vara lämplig att bebygga. För att bullerreducerande åtgärder ska ge så god effekt som möjligt bör de placeras så nära bullerkällan som möjligt.

## BILPARKERING

Bilparkering (förutom några besöks- och platser för rörelsehindrade) förutsätts i förslaget ske inom den del av det större ursprungliga planområdet (Järnbrottsmotet del 1) som är på granskning samtidigt (där bl.a. bussdepån ingår).

Om denna lösning inte är möjligt av olika skäl behöver en alternativ lösning finnas och vi föreslår en möjlighet att placera ett parkeringshus söder om bostadsbebyggelsen. Läget avgörs mer exakt efter att bostadsbebyggelsens utbredning söderut bestämts.

## BULLERPROBLEMATIKEN

Västerleden alstrar ett omfattande buller som når höga värden i den södra delen av planområdet. Det är viktigt att klarlägga/kartlägga bullret med hjälp av utredningar som tar hänsyn till hur bebyggelsen utformas för att skapa bulleravskärmning eller vilken roll bulleravskärmning i form av bullerplank eventuellt i kombination med jordvallar kan spela. Utifrån de utredningarna kan man välja framkomstväg. De bullerutredningar som redovisas i förslaget har inte fullt ut tagit hänsyn till detta och vi föreslår att detta sker för att därigenom utreda de bästa tillvägagångssätten för genomförandet av detaljplanen.

På grund av den bristen är det inte möjligt att värdera förslaget ut bullersynpunkt då man inte kan bedöma hur nära Västerleden det är möjligt att placera förskola eller bostäder.

Det förslag som Framtiden presenterade under det inledande planarbetet som inte finns med i förslaget har tagit hänsyn till den tillkommande bebyggelsen i den allmänna bedömningen.

## BYGGLOVSFRÅGOR

Vad definierar huvudentré?

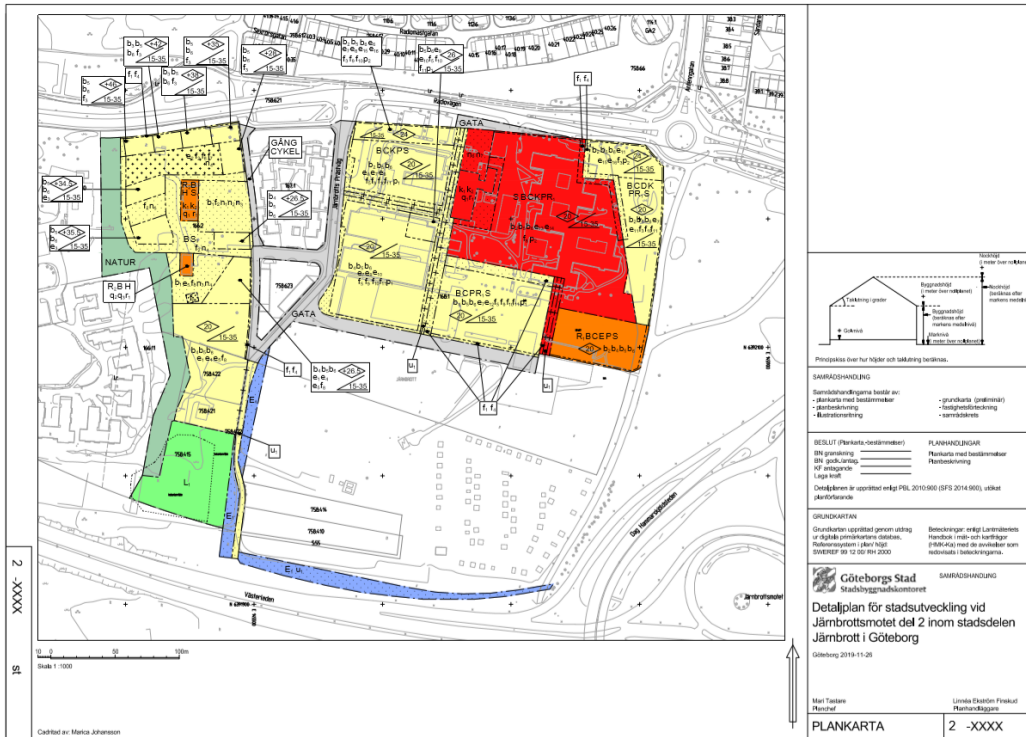
Vad definierar tomt i plankarta?

## PLANKARTOR, ILLUSTRATIONSRITNING, GRUNDKARTA

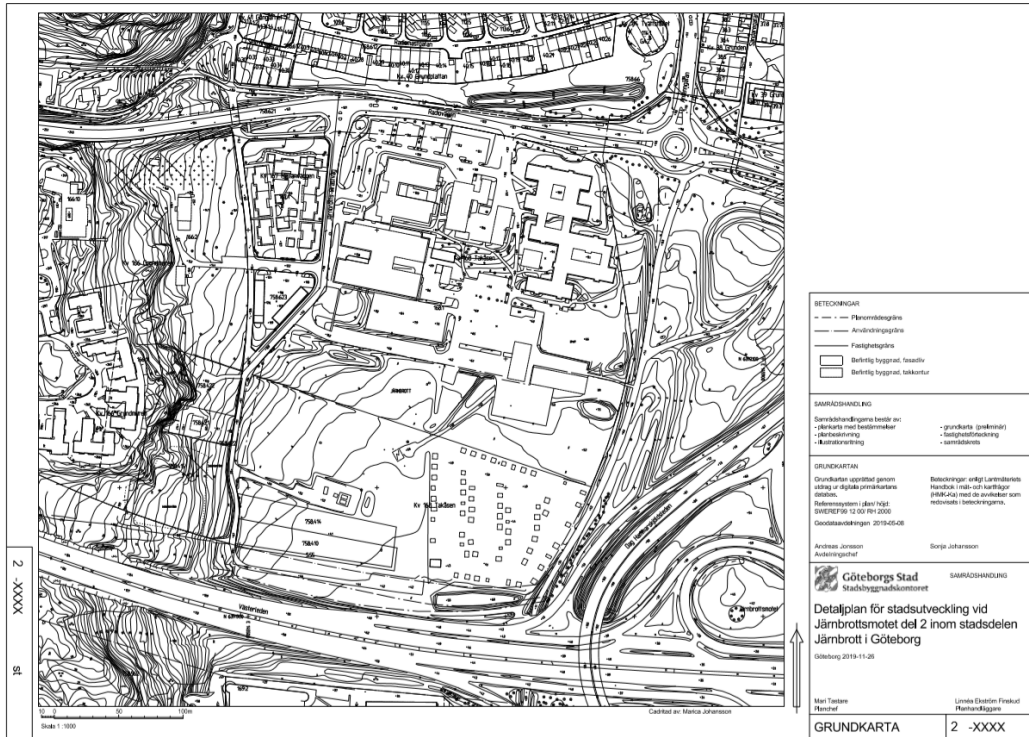
### Järnbrott - Stadsutveckling nordväst om Järnbrottsmotet del 2

SDN Askim-Frölunda-Högsbo. Stadsdel Järnbrott.









<b>BETECKNINGAR</b>	
--- Planeringsgräns	
--- Anslutningsgräns	
--- Fastighetsgräns	
□ Berettigt byggnad, fastsett	
□ Berettigt byggnad, teckentur	
<b>SAMRÅDSHANDLING</b>	
Samrådsunderlag består av:	
- planförslag med bestämmelser	- grundkarta (grundplan)
- planbeskrivning	- fastighetsindelning
- markförhållning	- samrådsplan
<b>GRUNDKARTAN</b>	
Grundkartan upprättad genom utgång av digitala jordmätningar, planering, utvärdering och utvärdering av de avsevärda som redovisats i samrådsplanerna.	
Sveriges geotekniska institut (SGI) 12 000 R11 2005	
Göteborgsstadens 2019-04-08	
Andreas Jönsson Arkitektchef	Sofia Johansson SAMRÅDSHANDLING
 <b>Göteborgs Stad</b> Stadsbyggnadskontoret	
Detalplan för stadsutveckling vid Järnbrottsmålet del 2 inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg Göteborg 2019-11-26	
Mett Thoren Illustratör	Linnea Elvén Planeringsledare
<b>GRUNDKARTA</b>	<b>2 -XXXX</b>