



Planhandling

Antagandehandling

Datum: 2016-08-30 rev. 2016-12-20

Aktbeteckning: 2-5373

Diarienummer SBK: 0363/14

Handläggare SBK

Maria Lejon

tel: 031-368 18 49

eva.frennered@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 2917/15

Handläggare FK

Magnus Bergström

Tel: 031-368 10 24

magnus.bergstrom@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder och lokaler vid Radiotorget inom stadsdelen Järnbrott i Göteborg, en del av BoStad2021

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta
- Illustrationsritning

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Bullerberäkning, Göteborgs Stad Stadbyggnadskontoret, 2016-04-26 rev. 2016-11-16
- Luftkvalitetsutredning Radiotorget, Göteborgs Stad Miljöförvaltning, 2015:10, oktober 2015
- Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande, Göteborgs Stad Fastighetskontoret, 2015-08-21 (norra delen av planområdet)
- Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande, Göteborgs Stad Fastighetskontoret, 2015-08-26 (södra delen av planområdet)
- Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande, Göteborgs Stad Fastighetskontoret, 2016-05-19 (västra delen av planområdet)
- Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande (komplettering), Göteborgs Stad Fastighetskontoret, 2016-06-14
- Kulturmiljöunderlag, Tyréns, 2016-03-30
- Dagvattenutredning Radiotorget, Sigma Civil, 2016-04-08 rev. 2016-05-17
- Översiktlig miljöteknisk undersökning av luft och mark inom och under byggnad på fastigheten Järnbrott 19:4, SWECO, 2016-08-08
- Forum-byggnaden, Radiotorget - Antikvarisk dokumentation inför rivning, Lindholm Restaurering AB, 2016-06-21

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER OCH LOKALER VID RADIOTORGET	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Information</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:</i>	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	9
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	10
<i>Sociala aspekter</i>	15
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	16
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	18
<i>Föreslagen bebyggelse</i>	18
<i>Bebyggelsens relation till kulturmiljön</i>	19
<i>Bebyggelseutformning</i>	19
<i>Trafik</i>	25
<i>Tillgänglighet och service</i>	28
<i>Friytor</i>	28
<i>Naturmiljö</i>	29
<i>Sociala aspekter</i>	29
<i>Teknisk försörjning</i>	29
<i>Övriga åtgärder</i>	32
<i>Fastighetsindelning</i>	40
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	40
<i>Avtal</i>	41
<i>Tidplan</i>	42
<i>Genomförandetid</i>	43
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	44
<i>Nollalternativet</i>	45
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	45
<i>Miljökonsekvenser</i>	47
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	53
ÖVERRENSSTÄMMESE MED ÖVERSIKTSPLANEN	53

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att pröva en förtätning av bebyggelsen i anslutning till Radiatorgetet och Bildradiogatan i Järnbrott. Förtätningen föreslås ske genom ersättning av befintlig bebyggelse samt genom komplettering av bebyggelse på idag oexploaterad mark. Planen syftar även till att värna den tidstypiska bebyggelse som bevaras kring torget.

Denna plan ingår i BoStad2021 vilket är namnet på ett samverkansprojekt mellan Göteborgs Stad och byggaktörerna. Satsningen innebär att 7 000 nya bostäder, utöver ordinarie bostadsproduktion, ska vara färdigställda senast under 2021 då Göteborg fyller 400 år.

Detaljplanen tas fram med utökat planförfarande enligt PBL (2010:900,SFS 2014:900).

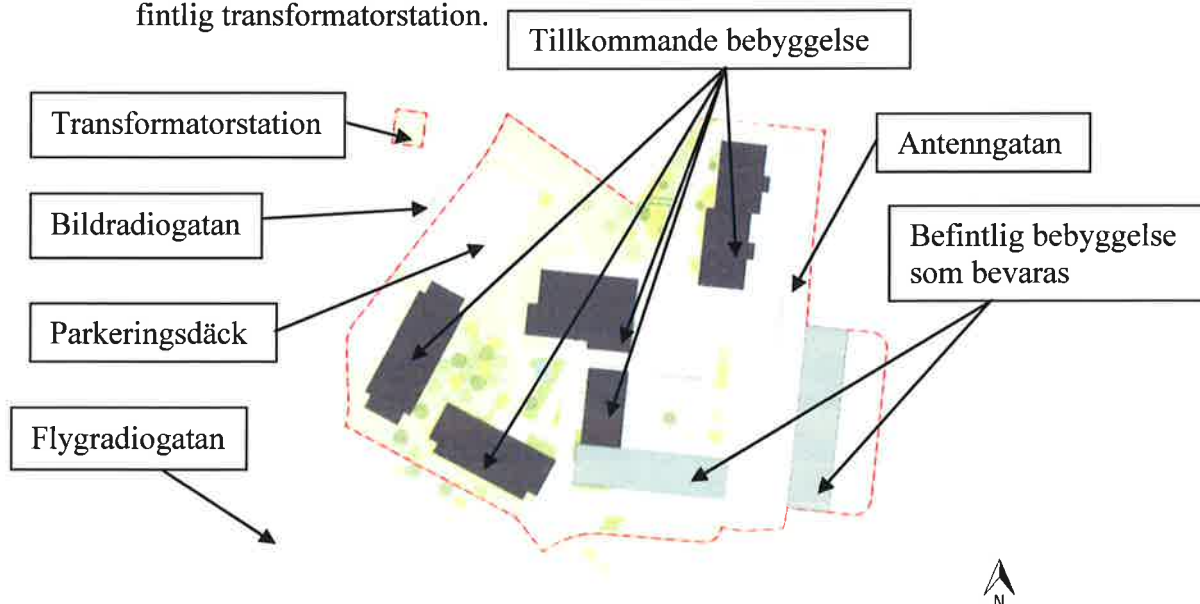
Planens innebörd och genomförande

Planförslaget omfattar komplettering genom byggnation av fem nya bostadshus i anslutning till Radiatorgetet och möjliggör för cirka 150 nya lägenheter.

De byggnader som idag omsluter torget i väster föreslås ersättas av två nya byggnader med bostäder samt lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna. I slänten direkt väster om torget föreslås en ny byggnad uppföras i souterräng med bostäder. Till sammans utgör dessa tre byggnader ett bostadskvarter med en gemensam gård i anslutning till torget.

Direkt norr om Radiatorgetet möjliggörs ett nytt bostadskvarter på del av den befintliga parkytan. Föreslagen byggnad ger Antenngatan ett mer stadsmässigt uttryck med långsgående bebyggelse.

Den byggnad som idag utgör en charkuterifabrik vid Bildradiogatan föreslås ersättas av ett bostadshus som en förlängning av de befintliga kvarteren längs gatan. Detaljplanen omfattar också ett mindre område vid Reläggatan avsett för utbyggnad av befintlig transformatorstation.



Illustrationen visar bebyggelsestrukturen enligt planförslaget.

Radiotorget kan med en komplettering av ny bebyggelse i anslutning till torget ges ett större handelsunderlag vilket kan gynna de verksamheter som är etablerade på torget samt stärka torgets funktion som mötesplats.

Radiotorget och dess omgivning är utpekad i remissversionen av *Moderna planeringsunderlag* som ett område med kulturvärden utifrån sitt särpräglade 1950-tals uttryck och dess funktion som stadsdelstorg. Vid komplettering med ny bebyggelse ska de värden som utgör denna miljö beaktas och stor vikt ska läggas vid utformning av den nya bebyggelsen.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatörerna ansvarar för utbyggnad av kvartermark.

Överväganden och konsekvenser

Det råder brist på bostäder i Göteborg. Stadsbyggnadskontoret anser att en attraktiv bostadsmiljö kan uppnås med god tillgång till service i kollektivtrafiknära läge genom en förtätning av bebyggelsen inom det aktuella området.

Stadsbyggnadskontoret har bedömt området som värdefullt ur kulturmiljöhänsyn och området omnämns i remissversionen av rapporten *Moderna planeringsunderlag*. Ett kulturmiljöunderlag är framtaget och Stadsbyggnadskontoret har bedömt att Forumbyggnaden kan ersättas med ett bostadshus med lokaler i bottenvåningen mot torget under förutsättning av vissa kompensationsåtgärder.

En del av en parkyta med en mindre lekplats tas i anspråk för ny bebyggelse. Lekplatsen kompenseras på annan plats.

Ny bostadsbebyggelse medges i slänten mellan Bildradiogatan och Antenngatan. Det finns inga större naturvärden i området som påverkas. Bebyggelsen bedöms inte innebära barriäreffekter i området.

Närliggande bebyggelse påverkas av planförslaget genom ökad skuggpåverkan. Kontoret bedömer att det allmänna intresset av fler bostäder genom en komplettering av bostadsbebyggelse vid Radiotorget väger tyngre än de ändrade förhållandena för de närboende.

Ett mindre antal av lägenheterna inom planområdet klarar inte riktvärden för trafikbuller enligt gällande förordning. Stadsbyggnadskontoret motiverar i planandlingen för lämpligheten av föreslagen bebyggelse trots en överskridning av riktvärdena.

Avvikelse från översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva en förtätning av bebyggelse i anslutning till Radiatorget och Bildradiogatan i Järnbrott. Förtätning föreslås ske genom ersättning av befintlig bebyggelse samt genom komplettering av bebyggelse på idag oexploaterad mark. Detaljplanen medger även en påbyggnad på det befintliga parkeringsdäck som finns i området. Planen syftar även till att värna den tidstypiska bebyggelse som finns kvar kring torget.

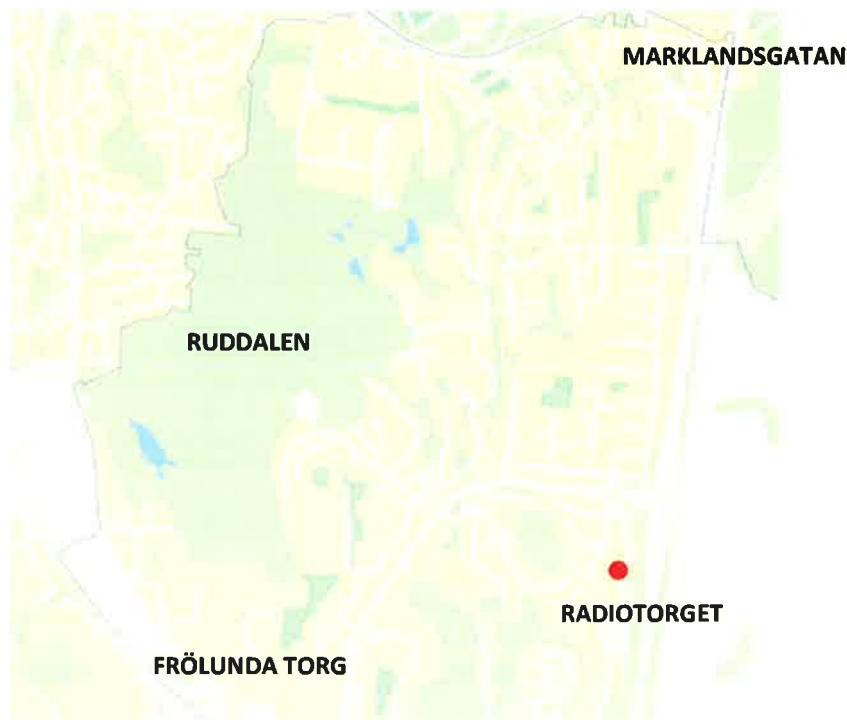
Planförslaget möjliggör för totalt cirka 150 nya lägenheter samt en påbyggnad på det befintliga parkeringsdäcket. Detaljplanen omfattar även befintlig bebyggelse med bostäder och handel.

Parkering för den nya bebyggelsen tillgodoses genom att nyttja befintliga parkeringsplatser som idag är vakanta, genom påbyggnad av befintligt parkeringsdäck samt genom att bygga garage under två av de nya bostadshusen.

Detaljplanen tas fram med utökat planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Radiatorget som ligger cirka 7 kilometer söder om Göteborgs centrum och cirka 2 kilometer nordost om knutpunkten Frölunda torg.

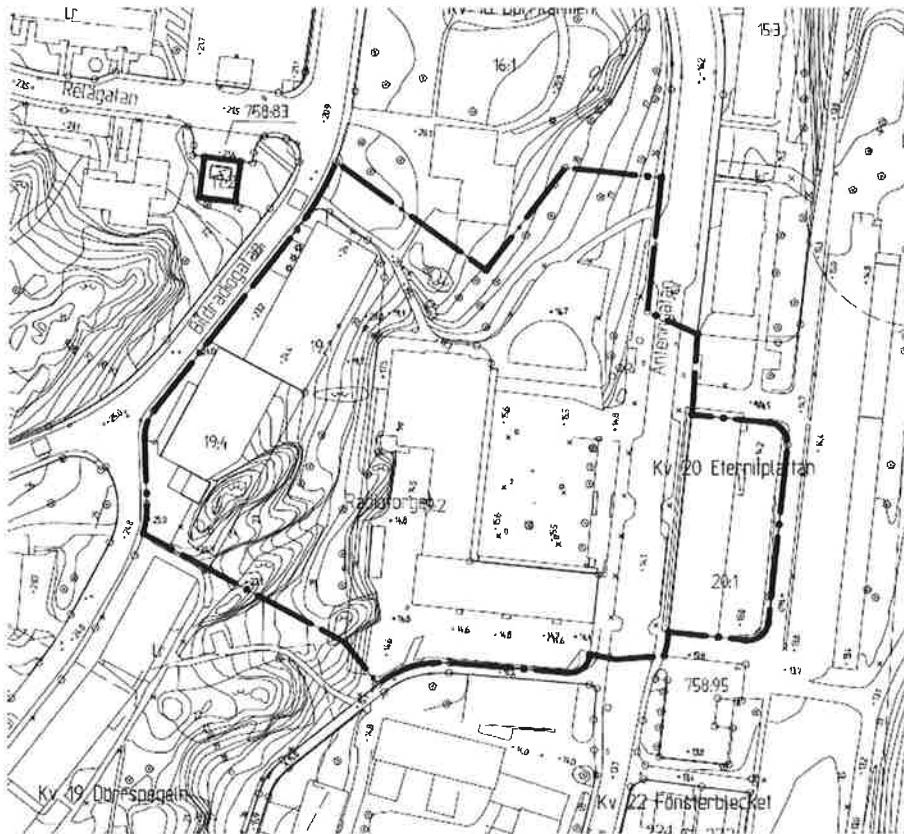


Kartan visar var planområdet ligger i förhållande till viktiga målpunkter i staden.

Planområdet omfattar cirka 1,4 hektar och omfattar 5 olika fastigheter. Järnbrott 19:4 ägs av Helmut Walch Charkuteri Försäljnings AB och planeras förvärvas av JM. Järnbrott 19:1, Järnbrott 19:2, Järnbrott 20:1 ägs samtliga av Göteborgs Stads bo-

stadsaktiebolag. Del av den kommunala fastigheten Järnbrott 758:66 omfattas också av planförslaget.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Grundkarta med planområdesgräns.

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger pågående användning, bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

Kommunala strategier

Planförslaget följer intentionerna i stadens strategidokument, "Trafikstrategi för en nära storstad", "Grönstrategi för en tät och grön stad" samt "Strategi för utbyggnadsplanering". Planförslaget syftar till att utveckla och förtäta ett område i den redan byggda staden där invånare bor och arbetar. En tätare stad skapar underlag för service, handel och kollektivtrafik vilket bidrar till ett attraktivt stadsliv. I en tätare stad ges fler möjligheter att klara sin vardag till fots, med cykel och med kollektivtrafik.

Detaljplaner, tomtindelningar

Större delen av området omfattas av stadsplan för Västra Frölunda i Göteborg (Järnbrottsområdet) från 1950 med aktnummer 2708. Planen anger "H - område får användas endast för handelsändamål, dock få lokaler för annat, dock ej industriellt, ändamål inredas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar detta lämpligt" och "S

– i område få byggnader i sådana fall, där möjlighet till sammanbyggnad föreligger, endast uppföras sammanbyggda” samt prickad kvartersmark som inte får bebyggas och allmän plats för gator och parkmark.

En del av planområdet omfattas av förslag till ändring av stadsplan för del av stadsdelen Järnbrott i Göteborg från 1962 med aktnummer 3042. Planen anger ”De – område får användas endast för tvättcentral och därmed jämbörligt ändamål” och ”Gg – område får användas endast för garageändamål”.

Vägområdet för Antenngatan omfattas av förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Järnbrott i Göteborg från 1961 med aktnummer 2989. Planen anger allmän plats gata.

För området gäller fastighetsindelade bestämmelser fastställda som tomtindelning 1480-III-4259 för 19-Dörrspegeln och 1480K-III-4256 för 20-Eternitplattan.

Planområdet ingår i det pågående arbetet med ett stadsdelsprogram för Frölunda.

Mark, vegetation och fauna

Området består idag av en torgyta med kringliggande bebyggelse samt en mindre parkyta och en gångväg mellan Radiatorget, Antenngatan och Bildradiogatan. Parkytan utgör idag allmän plats.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta ligger planområdet inom nordöstra delen av ett bergsparti med tunt jordtäckte som i öster vid Antenngatan övergår till lermark. Vid okulärbesiktningen av planområdet konstaterades att jordartskartan stämmer väl överens med verkliga förhållanden. Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som normal- lågriskområde.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Planområdet markerat med svart streckad cirkel.

De geotekniska förutsättningarna är studerade områdesvis i tre olika delar.

Planområdets norra del utgörs av en gräsbeväxt höjd, lokalt med berg i dagen. Området genomkorsas av en asfalterad gångväg, i söder finns en mindre anlagd lekplats omgärdad av mindre träd och buskage. Omgivande bebyggelse utgörs av flerbostadshus och lokaler för detaljhandel och service. Marken sluttar generellt från väster åt öster från nivåer kring cirka +19-20 till nivåer kring + 15-16 vid Antenngatan. Marklutningen är <math>< 1:10</math>. Då marken utgörs av berg och fastmark med flack lutning är

området stabil för både befintliga förhållanden och efter den planerade exploateringen.

Planområdets västra del utmed Bildradiogatan sluttar från nivåer kring +25 i sydväst till nivåer kring +21 i nordost. Bergspartiet öster om byggnationen är kuperat med mycket varierande höjder och sluttar generellt från väster åt öster. I den sydöstra delen finns en tydlig högre bergsknalle med en högsta nivå av cirka +27. Området ligger utmed Bildradiogatan och är i den sydvästra delen bebyggt med en fd. charkuterifabrik och i nordost med ett parkeringshus i 2 plan. Förutom befintliga byggnader utgörs planområdet i öster av en bergshöjd lokalt med jordfyllda svackor med etablerad växtlighet som träd, buskar och sly.

Inom planområdets södra del ligger befintliga Radiatorget med tillhörande byggnad och parkeringsplatser i söder samt i norr inom torgytan en bredare trappa. I väster angränsande till befintlig bostadsbebyggelse och garage utgörs området av en bergshöjd med omväxlande berg i dagen, tunt jordtäckte på berg samt däremellan jordfyllda svackor. Vid tillräckligt jorddjup växer träd och buskar. Marken sluttar generellt från väster åt öster från nivåer kring cirka +23-25 (lokalt +27) till nivåer kring +16-17 ungefär mitt i området. Ytterligare öster ut är marken plangjord i samband med anläggningen av torgytan till nivåer kring +15.

Vegetation och fauna

Bildradiogatan i väster ligger på en högre nivå än torget och Antenngatan. I slänten mellan gatorna går ett grönstråk med berg i dagen. Grönstråket består av lövskogsdungar, gräsmatta och snåriga bryn. Flera vuxna askar finns i området och dessa är påverkade av askskottsjuka. Ask är rödlistad och hotstatusen beror på den nationella utbredningen av askskottsjuka. Därför är avverkning av individuella träd inte ett direkt hot mot arten, om dessa träd inte är kopplade till andra naturvärden. Grönområdet bedöms generellt ha låga naturvärden. Vissa värden finns dock i vuxna lövträd och döda träd som i dagsläget är relativt grova och i framtiden kan hysa större värden. Vid översiktlig bedömning och sökning på artportalen noterades inga skyddade arter.



Vegetation i slänten mellan Radiatorget och Bildradiogatan.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar

Inom planområdet finns en övrig kulturhistorisk lämning i form av en fyndplats för flinta som kan indikera en boplats.

Kulturmiljö, områdesbeskrivning

I remissversionen av dokumentet *Moderna planeringsunderlag* har Stadsmuseet - tillsammans med Stadsbyggnadskontoret och Länsstyrelsen samt genom samråd med stadsdelsutvecklare - gjort bedömningen att Radiotorget som en del av bostadsområdet Järnbrott utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö och bör hanteras varsamt.



Brun skraffering visar avgränsning för bevarandeprogram. Blå skraffering visar ungefärlig avgränsning för underlaget Moderna planeringsunderlag.

Radiotorget med sina låga affärslängor och sitt Forumhus ingick i stadsplanen för bostadsområdet vid Bildradiogatan, framarbetad av arkitekterna Brolid och Wallinder och fastställd 1950. Bostadsområdet ingår i gällande bevarandeprogram för Göteborg. *Kulturhistorisk värdefull bebyggelse i Göteborg*. Bostadsområdet från 1950-talet är tidstypiskt och av särskilt intresse är de låga punkthusens arkitektoniska uppbyggnad och bostadsbebyggelsens samordning med sjukhemmet. Bevarandeprogrammet ska beaktas i planarbetet och den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till detta.

Förändrade handelsmönster – från handel över disk till självbetjäning – innebar ett ökat krav på centrumanläggningarna. Centrumtorgen, som under 1940–50-talen tagit gestalt utifrån tanken om grannskap och mötesplats, blev för små med få butiker och fick svårare att behålla kunderna i takt med att allt fler blev bilburna. Radiotorget är ett sådant centrumtorg och ett numera sällsynt bevarat exempel på femtiotalets grannskapsplanering. Med sin välbevarade 1950-talskänsla utgör Radiotorget ett väsentligt komplement till bostadsområdet och är ett representativt exempel på folkhemmets lokalcentrum.

Järnbrott, vars plan antogs år 1950, uppfördes som en grannskapsenhet efter idealmodell med ett torg ”mitt i byn” med alla hustyper. Stadsdelscentrat bestod av Radiotorget, med butiker och samlingslokaler och de för femtiotalet typiska Forumanläggningarna. Planen består till stor del av låga punkthus, med nyskapande arkitektonisk uppbyggnad.

Ett övergripande kulturmiljöunderlag med en konsekvensbeskrivning av hur planförslaget förhåller sig till de värden som utgör kulturmiljön är genomförd inför granskningsskedet av planen (Se under kapitel *Detaljplanens innebörd och genomförande* och kapitel *Överväganden och konsekvenser*).

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen kring torget bär i huvudsak en låg skala och ett rationellt arkitektoniskt formspråk präglad av 1950-talets folkhemsbygge med en upprepning av enkla enheter, traditionella arkitektoniska motiv framförda i en repetitiv ordning utförda i naturtrogna material. Byggnaderna som kringrymmer torget har givits en gestaltning som särskiljer dem från sin omgivning vilket gett torget en särställning i området.

Färgsättningen på byggnaderna kring torget skulle vara sparsamt vit och utgöra den dominerade fasadkulören som en markering av torget mot den omgivande bostadsbebyggelsen vars kulörpalett utgörs av mer naturtrogna referenser. Radiotorget utgör ett gott exempel på arkitekternas formspråk som präglas av en avskalad enkelhet och geometriska former som kommer till starka uttryck genom lekfullheten i Forumbyggnadens förskjutna huskroppar och takfall som ett resultat av invändiga programkrav. Större omsorg ägnades fasaderna som vänder sig mot torget där sockel och entrépartier genomgående pryddes med påkostad vit marmor och där entrédörrar och butiksfönster infattningar utfördes med tunnare profiler i polerad aluminium.

Vid torget finns idag småskalig handel i form av en cykelaffär, fiskhandlare, konditori, frisör m.m. I Forums samlingslokal huserar idag en taekwondoklubb.



Bilden visar Radiotorget, vy mot söder. Den befintliga tvåvåningslängan i fonden föreslås bevaras och den lägre delen, till höger i bild, föreslås ersättas med en tvåvåningsbyggnad med bostäder ovanpå verksamheterna vid torget.

Gestaltning och utformning

Byggnaderna på Radiotorget präglas av ett enkelt formspråk och består av tre lamellhuskroppar med vitputsade fasader, och sadeltak med flackt fall av röd falsad plåt utan takfot och grund av betong med sockel prydd av vit marmor. Markbeläggningen närmast fasaderna, med ett djup som motsvarar skärmtaket, är utförd i en ljus sten och skiljer sig från torgets mörkare kullersten. Utmed fasaderna löper ett skärmtak över det första markplanets skyltfönster. Skärmtaket har ett brant fall med samma typ av takbeläggning som övriga tak, röd falsad plåt. På skärmtaket finns butikernas skyltar. De stora skyltfönstrens omfattningar och butikernas entrédörrar är utförda i något tilltagna aluminiumprofiler vilket ger ett förenklat uttryck.

Lamellhuset i två plan bekräftar torget i djupled. Bottenplan inhyser butikslokaler och övre plan består av lägenheter. Entrédörrarna är i huvudsak utförda med smäckra aluminiumprofiler och stora skyltfönster. Det över våningsplanet har kopplade fönster med vitmålade omfattningar. Fasaden som vänder sig från torget har regelbundet placerade friliggande fönster med anslutande fransk balkong. Denna fasad inklusive gavel har delvis förenklats med avseende på materialval. Gaveln mot Antenngatan har tilläggsisolerats med skivmaterial i vitt.

Lamellen i ett våningsplan är uppbyggd utifrån samma gestaltungsprinciper och är sammanbyggd med lamellhuset i två plan och kopplar på motsatt sida an till Forumbyggnaden. Lågdelen tillammans med Forumbyggnaden bekräftar torgets längd.

Utmed Antenngatan finns ytterligare en lamell som tillsammans med övriga lameller ramar in torget i tre vädersträck. Denna byggnad är uppförd utifrån samma gestaltungsprinciper som tvåvåningslamellen med likvärdig detaljeringsnivå, med avseende på materialitet och kulör. Byggnaden inrymmer butiker i bottenplan, och bostäder i andra plan. I bottenvåningen finns det karakteristiska skärmtaket ovan butiksfasaden. Fönstersättningen i det över planet är regelbunden med anslutande franska balkonger mot gatan, och kopplade fönster mot öster.



Lamellbyggnad öster om Antenngatan som ska bevaras. I markplan finns verksamhetslokaler och ovan dessa mindre lägenheter.

Forumbyggnaden vid torgets norra hörn, är uppförd i vinkel ställd med sin karakteristiska gavel mot torget. Byggnaden utgör huvudnumret och avviker från ordningen med en asymmetrisk form och är delvis uppförd i svagt sluttande suterräng. Byggnaden är uppförd i två våningar med ett källarplan. Taket är ett tvådelat förskjutet pulpettak klätt med röd falsad plåt. Förskjutningen markeras med ett fönsterband som följer byggnaden i djupled. Taket sluttar mot söder respektive norr. Den södra delen av byggnaden är högre än den norra delen. I gaveln mot torget syns ett vertikalt större fönsterparti som ryms i byggnadens södra del och markerar den invändiga trapphallen. I bottenvåningen finns två butikslokaler varav en inryms av ett konditori. På övre plan finns två samlingslokaler. Fasaden mot torget följer torgets terrassering och en del av konditoriets skyltfönster är lätt vinklat, stigande med terrängen. Skärmtaket hänger på och bekräftar nivåskillnaden. Entrén till Forumbyggnaden ligger mot tor-

get men ovanför terrasseringen där marken planar ut. Sockeln är klädd med vit marmor som även täcker ytan kring entrén. Till höger om entrén finns ett inbyggt skyltfönster som även det ramas in av den vita marmorn. Den vita marmorn följer fasaden utmed sockeln åt norr. Mittendelen av norrfasaden har en utskjutande volym där även taket på den utskjutandevolymen avviker med en något brantare taklutning än den dominerande volymens tak vars lutning bekräftas mot torget. Den utskjutande delen har tre större fönsterpartier som vetter mot grönområdet i norr. Det vertikalt ställda fönsterpartiet mot torget kommer igen i den västra gavelfasaden. Fönsterpartiet har kompletterats med ett utanpåliggande enklare glasat entréparti.



Forum-byggnadens norra fasad. (Foto: Lindholm Restaurering)



Forum-byggnadens västra och södra fasad. (Foto: Lindholm Restaurering)



Bild som visar detaljer på Forum-byggnadens västra fasad mot torget och trappan.

Invändigt uppvisar Forum-byggnaden ett mycket gott exempel på samtidens formgivande höga ambitionsnivå. Stor omsorg lades vid den inre ljusföring, ett svar på den yttre formen, samt på invändiga detaljer och dekor med konstnärliga inslag där högkvalitativa material och en omsorgsfull formgivning genererade en upplevelse av finstämdhet. I foajen på andra våningen syns en samtida väggmålning av ett imaginärt stadslandskap utfört av B Kristensson. Forum-byggnaden tillsammans med den låga butikslängan har justerats med tiden men uppvisar trots detta en mängd ursprungliga detaljer och ytskikt av på sin tid exklusiva material och dekor så som en samtida väggmålning marmor, terasso, dörrar och foder av ekfaner, lamellparkett i ek, golvklinker, fönsterbänkar i kalksten med mera.

Framför Forum-byggnaden är marken terrasserad genom trappsteg.

Den befintliga Forum-byggnaden bedöms vara i dåligt skick och byggnaden samt de tekniska installationerna är i behov av upprustning. Byggnaden bedöms inte motsvara det behov som finns idag. En totalrenovering av byggnaden bedömer fastighetsägaren inte som möjligt utifrån byggnadens disposition och hyreskostnader. En rivning av byggnaden bedöms därför vara motiverad.

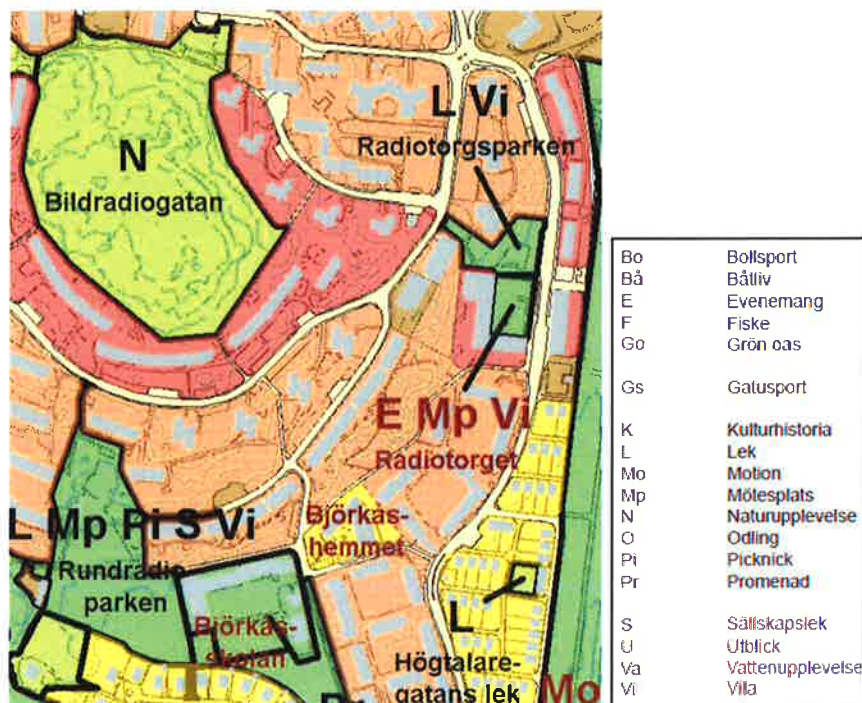
Forum-byggnaden har dokumenterats som underlag för en modifierad rekonstruktion av den nya forumbygganden samt för att bevara kunskapen om byggnaden (Lindholm Restaurering 2016-06-21). I dokumentationen redoivisas en mer detaljerad beskrivning av Forum-byggnadens interiör och exteriör.

Sociala aspekter

Inom planområdet finns idag en mindre andel bostäder som utgörs av små, hyreslägenheter med lägre standard ovanpå handelslokalerna kring torget. Den kringliggande bostadsbebyggelsen utgörs främst av hyresrätter men även en del bostadsrätter och småhus.

Inom planområdets närhet ligger Björkåsskolan och Frölunda skolan samt flera förskolor och två äldreboenden. Solrosen, en träffpunkt för äldre, finns vid äldreboendet Järnbrottshus. Vid Morsestigen finns lägenheter för boende med särskild service.

I närområdet finns flera områden av värde för sociala möten och rekreation. Torget och Radiotorgsparken är utpekade områden för bland annat lek, möten och vila. Vid Bildradiogatan finns ett naturområde för naturupplevelser. Söder om planområdet finns Rundradioparken och Björkåsskolan med ytor för lek, picknick och vila.



Utdrag ur kommunens sociotopkarta.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från Antenngatan och Bildradiogatan. Cykelväg finns inte. Parkering sker främst på markparkeringar i området och på det befintliga parkeringsdäcket. Inom grönstråket, i slänten mellan gatorna, finns det gångvägar som gör det möjligt för fotgängare och cyklister att ta genvägar mellan Antenngatan och Bildradiogatan. Dessa gångvägar är dock branta och inte fullt tillgängliga. Det är en nivåskillnad på mellan 5-10 meter mellan gatorna.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Antenngatan i direkt anslutning till Radiotorget. Tillgängligheten anses godtagbar. Flera busslinjer passerar hållplatsen med halvtimmestrafik mellan Marklandsgatan och Frölunda torg. Till Frölunda torg tar det cirka 10 minuter och till Marklandsgatan cirka 7 minuter. Från dess knutpunkter når man de centrala delarna av staden med spårvagn eller buss på cirka 15-20 minuter.

Ett mindre parkområde finns i anslutning till torget med tillgång till sittplatser och en mindre lekplats vilken dock har en låg användningsgrad. Inom planområdets närområde finns tillgång till lek och naturupplevelser vid naturområdet vid Bildradiogatan och vid lekplatsen vid Rundradioparken. Vid Ruddalen, cirka 2 km väster om planområdet, finns ett större naturområde med goda möjligheter till naturupplevelser och rekreation.

Vid Frölunda torg finns tillgång till kommersiell service och kulturhus med bland annat bibliotek och simhall.



Bilden visar Antenngatan mot norr samt det mindre parkområdet, ovan trappan, till vänster i bild.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av ny bostadsbebyggelse vid Radiotorget.

Planområdet omfattar fem olika fastigheter där fyra av fastigheterna är i privat ägo och en fastighet ägs av kommunen. Del av den kommunala fastigheten har markanvisats av Fastighetsnämnden till Seniorgården AB. Avtal om genomförande kommer att tecknas med exploatörerna.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Föreslagen bebyggelse

Inom planområdet föreslås delar av den befintliga bebyggelsen ersättas av nya bostadshus. Två bostadshus föreslås på tidigare oexploaterad mark. Detaljplanen medger cirka 150 nya lägenheter i sammanlagt fem nya byggnader i ett attraktivt läge i mellanstaden. Delar av bebyggelsen ska inrymma lokaler i bottenvåningarna mot torget vilket kan stärka torget som mötesplats och lokalcentrum. Närmast torget föreslås bebyggelse i två våningar. Övrig bebyggelse föreslås i mellan 5-9 våningar. Bebyggelsens placering, höjd och utformning är studerad med hänsyn till kulturmiljövärden i området.

Den bebyggelse som bevaras kring torget föreslås i planförslaget omfattas av varsamhets- och skyddsbestämmelser.



Illustrationskarta med våningsangivelser för föreslagen bebyggelse.

Bebyggelsens relation till kulturmiljön

Gestaltungsprinciper

Ett kulturmiljöunderlag har tagits fram inför granskningsskedet (Tyréns 2016-03-30). Underlaget har identifierat gestaltungsprinciper för den tidstypiska arkitektur som råder i området vilka har varit vägledande i formuleringen av utformningsbestämmelser för den tillkommande bebyggelsen.

De principer som är formulerade för gestaltningen och utformningen av planförslaget är följande:

- Nya byggnader bör ha släta fasadytor med avskalade och enkla geometriska former. Det gäller särskilt fasadytor som är tydlig exponerade i området samt från torget.
- Rekonstruerad bebyggelse bör utföras med hög ambitionsnivå med utgångspunkt i den befintliga vad gäller detaljer och materialval.
- Torget bör fortsatt erbjuda lokaler för mindre affärsverksamheter.
- Ny bebyggelse bör tillföras i grupper där ingående byggnader har en gemensam gestaltning. Ny bebyggelse bör tillföras med grönska och fritytor mellan husen.

Bebyggelseutformning

Nedan beskrivs de bestämmelser om utformning som finns redovisade på plankartan och reglerar gestaltningen av all tillkommande bebyggelse. Utformningsbestämmelserna är formulerade med utgångspunkt i de ovan redovisade gestaltungsprinciper som identifierades i framtaget kulturmiljöunderlag.

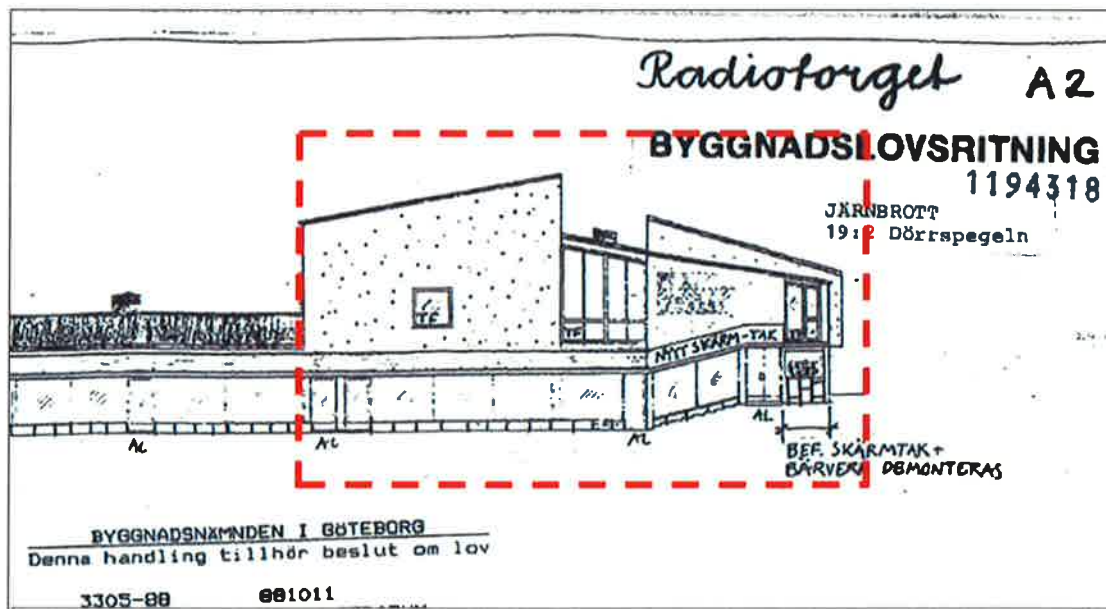
Varje byggnads utformning beskrivs för sig.



Illustrationskarta över planområdet. Siffrorna hänvisar till beskrivningar i texten.

Byggnad 1

Den byggnad som föreslås ersätta Forum-byggnaden har två delar med totalt 32 lägenheter samt lokaler för centrumverksamheter i markplan mot torget. Planförslaget styr att byggnaden formmässigt ska ta stöd i ursprunglig byggnad med avseende på arkitektoniskt formspråk, detaljeringsnivå, material och kulör. Fasader ska utföras i vit slätputs. Taktäckning ska vara röd falsad plåt, utan takfot. Teknikrum ska inordnas i byggnadsvolymen. Socklar samt omfattningar vid entréer mot torget ska utformas med vit marmor eller sten av motsvarande kvalitet och karaktär. Byggnadens fasad mot torget ska utformas som en utvändig rekonstruktion med stöd av bygglovsritning för ursprunglig Forum-byggnad enligt bild nedan. Den befintliga Forum-byggnaden har dokumenteras som underlag inför en exteriör rekonstruktion samt för att bevara kunskapen om byggnaden. För en mer detaljerad redovisning och beskrivning av den befintliga Forum- byggnaden se bilagd rapport (Lindholm Restaurering 2016-06-21).



Bilden visar fasadritning från bygglov för ursprunglig bebyggelse vid torget. Markerrat med röd streckad linje är Forum-byggnaden. Den nya bebyggelsen ska i sitt exteriöra uttryck utformas som en rekonstruktion av ursprunglig Forum-byggnad.

Den bakre delen av Forum-byggnaden reser sig till ett punkthus i nio våningar. Planförslaget styr att byggnaden formmässigt ska ta stöd i befintliga byggnader kring Radiotorget. Teknikrum ska inordnas i byggnadsvolym. Takvinkel ska vara 5-20 graders lutning. Taktäckning ska utföras i röd falsad plåt utan takfot. Fasader ska utföras i slätputs. Färgsättning ska vara avvikande från den lägre bebyggelsen kring torget. Balkonger ska storleksmässigt underordnas fasaden och utformas enskilda.

Byggnad 2

Torget avskärmas i väster av en lägre byggnad i två plan med lokaler mot torget och 3 lägenheter på ett andra plan. Bostäderna får uteplatser mot bostadsgården i öster. Planförslaget styr att byggnaden formmässigt ska ta stöd i ursprunglig byggnad med avseende på arkitektoniskt formspråk, detaljeringsnivå, material och kulör. Skärmtak ska återskapas. Fasader ska utföras i vit slätputs. Byggnaden ska sammanbyggas med befintlig byggnad i söder. Byggnaden ska ha sadeltak med 5-20 graders takvinkel. Taktäckning ska vara röd falsad plåt, utan takfot. Socklar samt omfattningar vid en-

tréer mot torget ska utformas med vit marmor eller sten av motsvarande kvalitet och karaktär.



Illustration av föreslagen bebyggelse i anslutning till torget. En passage leder in till en bostadsgård från torget. (Kvarnström arkitektkontor AB) Illustrationen visar inte bakomliggande föreslagen byggnad vid Bildradiogatan. Se illustration sid. 24.

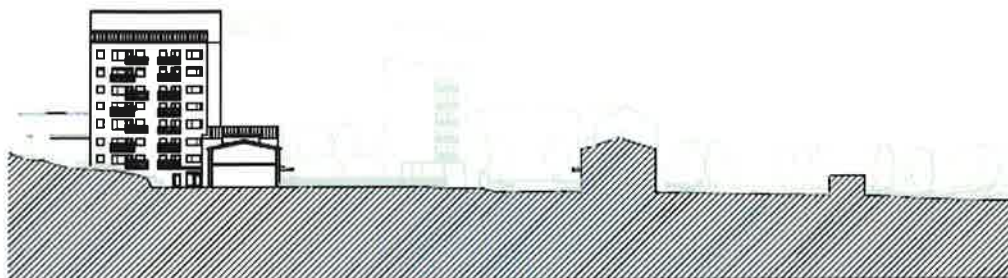
Byggnad 3

I slänten, väster om torget, föreslås ett nytt bostadshus i souterräng i 7-8 våningar med 39 lägenheter. Byggnaden följer topografin med en nedtrappning av höjden mot öster. Planförslaget styr att byggnaden, likt högdelen av Forum-byggnaden, formmässigt ska ta stöd i befintliga byggnader kring Radiotorget. Teknikrum ska inordnas i byggnadsvolym. Takvinkel ska vara 5-20 graders lutning. Taktäckning ska utföras i röd falsad plåt utan takfot. Fasader ska utföras i slätputs. Färgsättning ska vara avvikande från den lägre bebyggelsen kring torget. Balkonger ska storleksmässigt underordnas fasaden och utformas enskilda.

Tillsammans utgör dessa tre byggnader (1+2+3) ett bostadskvarter med en gemensam gård som utformas som en parklunga med lekplats, sittmöjligheter och grillplats. Nivåskillnaderna tas upp med ramper och trappor. Det publika torget öppnar sig via en passage mot bostadsgården i väster.



Illustration av Radiotorget och föreslagen bebyggelse i anslutning. (Kvarnström arkitektkontor AB)



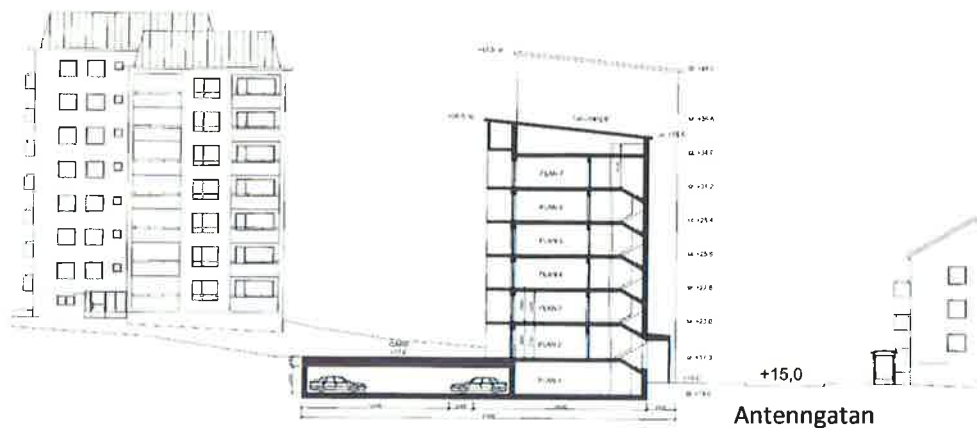
Bostadsbolagets föreslagna bebyggelse i relation till torget, angränsande bebyggelse samt Seniorgårdens föreslagna byggnad norr om torget.

Byggnad 4

Direkt norr om torget föreslås ett bostadshus i lamell. En byggnad som följer Antenngatan norrut kan stärka gaturummet och ge det ett mer stadsmässigt uttryck. Seniorgården AB vill bygga seniorlägenheter som inbjuder till samvaro och gemenskap med gemensamhetslokal och övernattningslägenhet. En exploatering enligt planförslaget kan tillskapa 40 lägenheter i ett bostadshus i 6-8 våningar. Byggnaden löper längs Antenngatan och har delats upp i två volymer förskjutna i höjd och sidled för att hålla avstånd till befintligt punkthus i väster och sluta an till torgets lägre skala i söder. Volymerna ges pulpettak som sluttar ner mot Antenngatan. Byggnaden har två entréer mot Antenngatan vilka är genomgående mot bostadsgården. I nedersta våningen mot torget och trappan finns en gemensamhetslokal som knyter an till Radiotorget. Utformningen av fasaden mot söder är av särskild vikt då den möter och bildar fond mot Radiotorget och får därför en mer publik karaktär med ett större murat parti och glaspartier. Planförslaget styr att byggnaden ska utformas som lamellhus och formmässigt ta stöd i den äldre bebyggelsen utmed Antenngatan. Teknikrum ska inordnas i byggnadsvolym. Takvinkel ska vara 5-20 graders lutning. Fönster ska placeras med regelbunden struktur. Fasader ska utföras i tegel och/eller puts. Entréer mot gatan ska betonas i fasaden. En förutsättning för markanvisningen är att den så kallade enprocentsregeln för konstnärlig utsmyckning och gestaltning tillämpas. Det innebär att 1 % av produktionskostnaden ska avsättas för detta ändamål. Under huset finns ett parkeringsgarage för de boende med in- och utfart mot Antenngatan.



Illustration av Seniorgårdens projekt med lamellhus längs Antenngatan. (Illustration av Semrén & Månsson)



Sektion som visar Seniorgårdens projekt i förhållande till Antennngatan och befintlig bebyggelse.

Byggnad 5

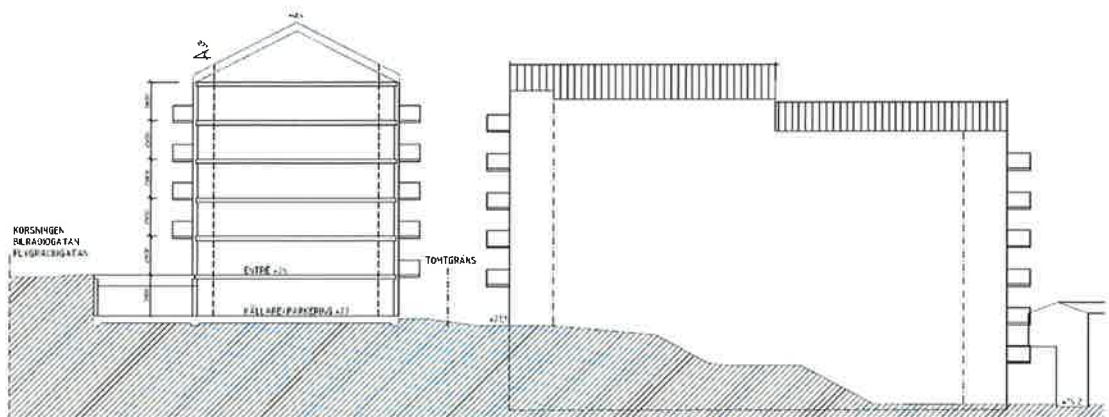
Längs Bildradiogatan föreslås den fd. charkuterifabriken ersättas med ett bostadshus om 5 våningar med 40 lägenheter som en förlängning av de befintliga kvarteren längs gatan. JM har arbetat fram projektförslaget inför granskningshandlingen. Huset föreslås utföras med en ljus putsad fasad i enlighet med områdets karaktär. Byggnaden har två entréer mot Bildradiogatan. Entréerna markeras i fasad med annan färgsättning eller tegelpartier. Samtliga lägenheter planeras med balkong eller uteplats. Under huset finns ett parkeringsgarage för de boende med in- och utfart mot Bildradiogatan. Planförslaget styr att byggnaden ska utformas som lamellhus med sammanhållen volym och formmässig ta stöd i den äldre bostadsbebyggelsen utmed Flygradiogatan. Teknikrum ska inordnas i byggnadsvolym. Takform ska utföras som sadeltak. Takvinkel ska vara 20-30 graders lutning. Taktäckning ska vara röd. Balkonger ska storleksmässigt underordnas fasaden och utformas enskilda. Fasader ska utföras i tegel och/eller puts. Entréer mot gatan ska betonas i fasaden.



Föreslagen bebyggelse på fastighet Järnbrott 19:4 sedd från Bildradiogatan. Vy mot söder. I förgrunden syns även parkeringsdäcket med en påbyggd våning.



Föreslagen bebyggelse fastighet Järnbrott 19:4 sedd från öster. Byggnaden ligger ovan slänten i väster och kommer synas från torget mellan Bostadsbolagets föreslagna bostadshus.



Sektion som visar föreslagen bebyggelse fastighet Järnbrott 19:4 i relation till Bildradiogatan och Bostadsbolagets föreslagna byggnad.

Byggnad 6

Planförslaget medger att det befintliga parkeringsdäcket kan byggas på med en våning för att ge utrymme för fler parkeringsplatser till de nya bostäderna. En påbyggnad innebär ett tillskott 28 parkeringsplatser.

Byggnad 7+8

Den kvarvarande bebyggelse som fortsatt omger torget ska värnas och rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser är formulerade för bebyggelsen och anges på plankartan.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer byggnaderna som ramar in torget i väster att rivas och ersättas med ny bebyggelse.

På plankartan anges rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser för bebyggelsen som ska bevaras kring torget.

Trafik

Trafikalstring till följd av exploatering i södra mellanstaden

Bakgrund

Göteborg väntas fram till år 2035 växa med 150 000 invånare och 80 000 arbetsplatser och därmed växa till en nära storstad. Göteborgs Stad vill att mycket av stadsutvecklingen för att bygga denna nära storstad ska ske genom förtätning i det vi kallar för mellanstaden, det vill säga i den sammanhängande staden utanför stadskärnan. Med det ökade antalet invånare i staden antas också antalet resor till, från och inom staden öka proportionerligt, vilket ställer nya krav på såväl trafiksystemet som på förändrade resebeteenden. Detta är förutsättningar för att möjliggöra den önskade tillväxten av regionkärnan som vi ser framför oss och som är ett övergripande mål för förtätningen i staden.

Med en tätare stad kan fler invånare få nära till mataffären, skolan, busshållplatsen och annan service – allt det som gör vardagen lite enklare. Staden vill härigenom skapa fler attraktiva platser för boende, besökare och för det näringsliv som önskar växa eller etablera sig i staden.

Förutsättningar för stadsutveckling, trafikstrategi

En förutsättning för att möjliggöra denna stadsutveckling är att trafiksystemet genom olika åtgärder kan ställas om i en i en mer hållbar inriktning. Samtidigt skapar förtätningen i sig själv förutsättningar för en omställning av trafiksystemet. Förutsättningarna för en hållbar stadsutveckling för bebyggelse- och infrastrukturplaneringen är således ömsesidigt beroende av varandra och dess växelverkan måste därför beaktas igenom hela planeringsprocessen. Därmed finns också möjligheter till att genom stadsplanering påverka trafikalstringen för olika trafikslag i önskad riktning. Detta blir möjligt eftersom andelen resor med ett givet trafikslag antas påverkas av förutsättningarna att resa med detta trafikslag, samtidigt som antalet resor för samtliga trafikslag antas vara konstant för ett givet antal invånare.

Gällande inriktnings- och effektmål för denna stadsutveckling kan utläsas i Göteborgs Stads styrdokument Trafikstrategi för en nära storstad Göteborg 2035 samt i Strategi för utbyggnadsplanering Göteborg 2035, dokument som ska ses som konkretiseringar av Göteborgs Stads översiktsplan.

Södra mellanstaden och dess trafikleder

Södra mellanstaden omfattas av Högsbo, Frölunda och Tynnered. Området omgärdas av de fyra stora trafiklederna Västerleden, del av Oscarsleden, Högsboleden samt Dag Hammarskjöldsleden.

Idag fyller trafiklederna viktiga funktioner för vägtrafiken. De två först nämnda lederna, Västerleden samt Oscarsleden, har staten som huvudman och är klassade som riksintresse kommunikation. Det är bland annat Västerledens funktion som korridor för näringslivets transporter till Göteborgs Hamn som är anledningen till riksintresset. Idag trafikeras Västerleden av närmare 60 000 fordon per vardagsmedeldygn. Västerleden och Oscarsleden fyller också en viktig funktion som en del i Göteborgs Stads lokalnät, genom att de avlastar Göteborgs centrala delar från biltrafik.

Högsboleden och Dag Hammarskjöldsleden är däremot kommunala leder. De har idag viktiga funktioner för vägtrafiken genom att koppla ihop de perifera södra och

västra delarna av staden med Göteborgs innerstad. I dag finns dock tankar om ändrad framtida funktion för dessa trafikleder. För Dag Hammarskjöldsleden är tankarna långt gångna och det pågår ett arbete med att omvandla Dag Hammarskjöldsleden till en stadsgata. Dag Hammarskjöldsleden trafikeras idag av runt 30 000 fordon per vardagsmedeldygn.

Trots att lederna idag utgör en viktig funktion för vägtrafiken så utgör de samtidigt en barriär sett ur det sociala perspektivet. Detta blir extra tydlig när staden vill stadsutveckla, växa och bli större.

Effekter av förtätningen

Bostadsutvecklingen i södra mellanstaden beräknas ge ett tillskott av totalt 30 000 bostäder i området (varav ca 3500 bostäder ingår i BoStad2021). Då är såväl utbyggnaden i utbyggnadsplaneringen medräknad som den senare tillkomna stadsutvecklingen kring Dag Hammarskjölds boulevard medräknad. En stor del av dessa bostäder väntas byggas fram till år 2035.

Med dagens tankar om bostadsutveckling i södra mellanstaden kommer det innebära att södra mellanstaden fullt utbyggd i princip kommer få en fördubbling av antalet invånare jämfört med var det bor där idag. Det innebär ett tillskott på 45 000 invånare och mer än 135 000 resor per dygn jämfört med idag.

I samklang med stadens klimatstrategi krävs enligt trafikstrategin en minskning av antalet bilresor med 25 procent år 2035 jämfört med 2011. Det innebär en fördubbling av antalet resor till fots, med cykel, samt med kollektivtrafik, vilket är i linje med K2020 där större omställningar bör ske där bäst förutsättningar finns. Södra mellanstaden är ett sådant område där förutsättningarna för att uppnå just en sådan större omställning av trafiksystemet finns. För biltrafiken innebär den tänkta förtätningen 38 000 fler bilresor och 46 000 kollektivtrafikresor per dygn jämfört med 2011 års nivå, om trafikstrategins viljeinriktning uppfylls.

Trafikstrategins färdmedelsfördelning har dock brutits ned på områdes-nivå för att utgöra ett verktyg för den planering som sker i program, detaljplaner och ombyggnader. Det innebär att det är mot denna trafik-fördelning som ska planeringen och trafikallsträngen ska beräknas ifrån. Det innebär också att de frågor som berör infrastrukturinvestering och genomförande blir extra viktiga att fastställa redan i tidigt skede. De olika planområdenas bidrag till de nödvändiga systemåtgärderna kan då fastställas, och tillika konsekvenserna av avvikelser från denna planering. En sådan helhetsbild av områdets utveckling bidrar också till att skapa en förståelse hos exploatörerna för de investeringar som kommer att krävas på områdesnivå för att exploatera södra mellanstaden.

Arbete som främjar utvecklingen i södra mellanstaden

Utöver Göteborgs Stads planering för förbättrade förutsättningar för gång- och cykeltrafik genomförs även planeringsarbete för den framtida kollektivtrafiken i linje med stadens mål. Göteborgs Stad samverkar med Västra Götalandsregionen, Mölndal och Partille i ett gemensamt projekt som syftar till att säkerställa kapaciteten och kvaliteten i kollektivtrafiken med sikte på 2035, vilket är en vidareutveckling av K2020. Denna utveckling av kollektivtrafiken i södra mellanstaden är en viktig del i den omställning av trafiksystem som är nödvändig för att möjliggöra den önskade stadsutvecklingen i området.

Göteborgs Stad har via trafikkontoret initierat ett arbete med en åtgärdsvalsstudie i södra mellanstaden, under namnet ÅVS Södra Mellanstaden. Arbetet ska bedrivas i enlighet med den metod som Trafikverket tillsammans med Sveriges kommuner och länningar och Boverket har arbetat fram.

För ÅVS Södra Mellanstaden är syftet att hitta åtgärder som resulterar i att de nationella transportpolitiska målen och trafikstrategins målsättningar kan uppfyllas inom det område som vi kallar för södra mellanstaden. Målen ska vara uppfyllda efter det att södra mellanstaden byggts ut i enlighet med utbyggnadsplaneringen och annan tänkt planering som Göteborgs Stad ser framför sig. En bedömning är att arbetet med ÅVS Södra Mellanstaden kommer att gå ut på samråd tidigast under våren 2017 och arbetet som helhet kommer att pågå till minst sommaren 2017.

Detaljplanens förhållning till Trafikstrategin

Planförslaget förhåller sig till Trafikstrategin enligt följande;

- Området ligger i nära anslutning till två större kollektivtrafiknoder; Frölunda Torg och Marklandsgatan. Buss trafikerar mellan dessa noder med turer under större delen av dygnet. Detta innebär att bostäder skapas i läge med tillgång till god kollektivtrafik.
- Planområdet ligger med god anslutning till cykelväg längs Dag Hammarskjöldsleden med anknytning till Marklandsgatan och Frölunda torg.
- Fler bostäder och boende i området kan öka kundunderlaget för servicen på torget vilket kan ge ett ökat serviceutbud. Detta innebär att fler ärenden kan göras i närheten till bostaden vilket kan minska bilresandet.
- Planområdet ligger i nära anslutning till den planerade Dag Hammarskjöldsboulevard som kan ge en ökad tillgänglighet till centrala staden i framtiden.

Samordning av infrastrukturprojekt

Utbyggnaden av detaljplanen sammanfaller i tid med en rad större exploaterings- och infrastrukturprojekt i Göteborg. För att minimera störningar och påverkan på framkomligheten under byggtiden kommer projektet att samarbeta med övriga projekt i närområdet inom ramen för SAMKO. SAMKO är en del i KomFram Göteborg som ingår i Västsvenska paketets samverkansorganisation och SAMKO-gruppen består av representanter från Göteborgs Stad Trafikkontoret, Trafikverket och Västtrafik. SAMKO:s uppdrag är att, tillsammans med projekten, samplanera alla de projekt som ska genomföras så framkomligheten i staden blir så bra som möjligt.

Gator, GC-vägar

Planförslaget innebär ingen utbyggnad av nya gator eller gång- och cykelvägar. Den gångväg som idag finns inom parkområdet och går till Antenngatan kommer att försvinna vid en exploatering. Tillgängligheten anses tillfredställd genom möjligheten att angöra Radiatorget direkt från Antenngatan. Den gångväg som går mellan Radiatorget och Bildradiogatan kan behöva få en ny sträckning i samband med exploateringen. Möjligheten att säkerställa ökad tillgängligheten på gångvägen ska ses över vid projektering. Gångvägen ligger inom allmän plats parkmark både i gällande plan och i planförslaget.

Parkering / cykelparkering

Inom detaljplanerna för BoStad2021 finns hanteringsprinciper framtagna för beräkning av parkeringsbehovet. Antalet parkeringsplatser i förhållande till antal lägenheter grundar sig i stadens gällande vägledning för parkeringstal för bygglov. Har exploatören en ambition att därutöver sänka antalet parkeringsplatser för att ytterligare främja kollektivtrafiken samt gång- och cykeltrafik, ska en mobilitetsutredning tas fram som visar på åtgärder för det. Dessa åtgärder ska säkras genom avtal.

Enligt planförslaget kan Bostadsbolaget tillskapa 75 lägenheter varav 44 smålägenheter (1-2 rok). Detta innebär ett parkeringsbehov vid bygglovsprövning om 46 parkeringsplatser. Enligt Bostadsbolagets parkeringsredovisning kan de genom effektivisering inom sitt befintliga parkeringsplatsbestånd samt med en påbyggnad av befintligt parkeringsdäck skapa utrymme för 56 p-platser.

Enligt planförslaget kan Seniorgården tillskapa 40 lägenheter varav 21 smålägenheter (1-2 rok). Detta innebär ett parkeringsbehov vid bygglovsprövning om 25 parkeringsplatser vilket ryms inom föreslaget parkeringsgarage under byggnaden.

Inom fastigheten Järnbrott 19:4 medger planförslaget en exploatering som möjliggör för 40 lägenheter. JM har gjort en redovisning av en lägenhetsfördelning på 20 smålägenheter (1-2 rok) och 20 lägenheter. Detta innebär ett parkeringsbehov vid bygglovsprövning om 25 parkeringsplatser. Enligt förslaget ryms 18 parkeringar i garage under bostadshuset och resterande parkeringar ryms på kvartersmark i anslutning till byggnaden.

Tillgänglighet och service

Planförslaget ställer krav på lokaler för handel och verksamheter i bottenvåningarna mot torget. Tillgängligheten till service kan även öka då lokaler för centrumändamål även möjliggörs i de nya byggnaderna längs Antenngatan och Bildradiogatan. En exploatering enligt planförslaget innebär att Radiotorgets funktion och värde som lokal-torg kan stärkas.

Fler bostäder innebär behov av fler förskoleplatser och skolplatser. Det finns inte utrymme i aktuell detaljplan att tillgodose det ökade behovet som de nya bostäderna ger. Det finns planer på en utbyggnad av förskolan vid Gnistgatan samt av Björkåsskolan vilket bedöms inrymma ett ökat behov till följd av föreslagen exploatering.

Byggnadernas tillgänglighet blir god genom en anpassning till markens lutning som gör att man kan nå bostadsentréer med enkelhet. Handikapparkering kan anordnas på markparkering vid entréer eller i garage.

Friytor

Friytor för de boende tillskapas med bostadsgårdar samt eventuella balkonger. Det är viktigt att bra lekmiljöer för mindre barn finns på bostadsgårdarna då de till skillnad från äldre barn inte kan ta sig till närliggande lekplatser och skogsområden.

Den bostadsgård tillhörande Seniorgården ska utformas i samråd med Park- och naturförvaltningen då den angränsar till allmän plats parkmark. Detta för att skapa en bra övergång mellan allmän plats och kvartersmark samt att få till en bra höjdsättning. Detta beskrivs även i genomförandeavtalet.

En exploatering enligt förslaget innebär att cirka 1500 kvm av allmän plats, i form av befintlig parkmiljö, tas i anspråk för ny bebyggelse. Den del av parken som utgör ett stråk mellan Radiotorget och Bildradiogatan bevaras som allmän platsmark.



Ungefärlig yta som övergår från allmän plats till kvartersmark enligt planförslaget, markerad med röd skraffering.

Den lekyta som finns idag inom planområdet ska ersättas vid en exploatering. I samråd med park- och naturförvaltningen ska lämplig omfattning och lokalisering av kompensation diskuteras. En kompensation kan lämpligtvis ske utanför planområdet. Fastighetskontoret ansvarar för att genomföra och bekosta kompensationen.

Naturmiljö

Planförslaget omfattar ingen allmän naturmark och tar inte heller någon allmän naturmark i anspråk. Det grönområde som tas i anspråk bedöms generellt ha låga naturvärden. En exploatering enligt förslaget bedöms inte ha en betydande påverkan på naturmiljövärden.

De träd som behöver tas ned för att möjliggöra en exploatering kan med fördel läggas inom någon av stadens biodepåer. Det finns möjlighet att skapa en biodepå inom Stora Järnbrottsskogen. Kontakt ska tas med Park- och naturförvaltningen om lämplig placering.

Sociala aspekter

En exploatering enligt planförslaget kan innebära mer underlag för handeln på Radiotorget vilket bidrar till mer liv och rörelse i området och att torget kan stärkas som mötesplats.

Ett tillskott av både hyresrätter och bostadsrätter i olika lägenhetsstorlekar innebär ökat bestånd av de olika boendeformerna i området.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avleds söderut via allmänna dagvattenledningar till recipienten Stora ån som mynnar ut i Välen. Planområdet är anslutet till det allmänna dagvattenledningsnätet i Antenngatan, Radiotorget och Bildradiogatan.

Stora ån har prioriteringsklass 1 enligt Vattenplan för Göteborg. Dagvattnet från planområdet har klass 2.

En dagvattenutredning är genomförd inför granskningsskedet (Sigma 2016-04-08 rev. 2016-05-17). Utredningen föreslår att dagvattnet från planområdets nyanlagda ytor

fördröjs så nära källan som möjligt. Utredningen visar att en omfattande fördröjning och infiltration av dagvattnet inom planområdet är möjligt vilket innebär att större flöden av dagvatten som leds vidare till det allmänna avloppssystemet minskas betydligt.

Ett alternativ till fördröjning avser anläggning av fördröjningsmagasin i form av dagvattenkassetter eller makadammagasin. Ett annat alternativ omfattar gröna tak, växtbäddar, makadammagasin och ett semi-intensivt grönt tak. Det har gjorts föroreningsberäkningar för båda alternativen. I beräkningarna åtskiljs kvartersmark från allmän platsmark. Resultaten visar att föroreningshalterna kan minskas betydligt för nästan alla ämnen med båda alternativen jämfört med nuläget. Anläggning av växtbäddar är att föredra med hänsyn till recipientens känslighet då det ger bäst resultat på reningseffekten i området. Nästan alla Miljöförvaltningens riktlinjer för utsläpp av dagvatten nås för båda alternativen. Utrymme för fördröjning och rening av dagvatten bedöms vara tillräckligt inom planområdet. Då olika alternativ för omhändertagande finns bedöms det inte motiverat att reglera på plankartan.

Utvärdering av skyfallsmodelleringen visar att planerade byggnader inte riskerar någon större översvämningsrisk vid 100- resp. 500-års-regn. Det maximala vattendjupet bedöms till 0,3 meter.

Vid detaljprojektering är det viktigt att marken utformas och höjdsätts så att planerad bebyggelse inte riskerar utsättas för översvämning. Detta säkerställs genom att hålla avstånd mellan lägsta golvnivå i byggnaderna och marknivån i respektive avloppsförbindelsepunkt och genom att bibehålla lokal- och huvudgator som naturliga lågstråk i området.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till det allmänna VA-ledningsnätet i Antenngatan, Radiatorget och Bildradiogatan. Kapaciteten på de allmänna ledningsnäten för spillvatten och dricksvatten bedöms vara god. Kapaciteten på det allmänna ledningsnätet för dagvatten är otillräcklig på ledningssträckan som ska flyttas, se nästa stycke.

20 meter allmän spillvattenledning och 80 meter dagvattenledning kommer i konflikt med föreslagen bebyggelse vid parken norr om Radiatorget, vilket kräver att ledningarna läggs om. Ledningarna ska läggas i en ny sträckning över Radiatorget. För detta har en korridor reserverats mellan Bostadsbolagets fastighet och kvartersmark för Seniorgården. Dagvattenledningen behöver få större dimension för att få god kapacitet.

Anslutning till det allmänna VA-nätet kan ske i Bildradiogatan, Radiatorget och Antenngatan. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Vilken uppvärmningsform som ska användas regleras inte i detaljplan, men i första hand bör förnyelsebara källor användas.

Fjärrvärme

Möjlighet finns att ansluta till fjärrvärme via Göteborg Energi. Vid flytt av befintliga ledningar ska byggherren kontakta Göteborg Energi i god tid. Byggherren initierar och bekostar flytt av anläggningar för fjärrvärme. Ledningsrätt ska upplåtas för nya lägen inom kvartersmark och byggherren bekostar förrättningskostnader.

EI

Ett E-område är markerat på plankartan som möjliggör för utbyggnad av den befintliga transformatorstationen vid Reläгатan.

Göteborg energi har en 130 kV el-ledning längs Antennгатan som ligger i nära anslutning till planerad bebyggelse. Efter samråd med Göteborgs energi har ett säkerhetsavstånd om fem meter säkrats genom prickmark mellan ledningen och bostadshusets fasad. Inom säkerhetsavståndet möjliggörs utbyggnad av entré till bostadshuset vilket inte bedöms vara utrymme för stadigvarande vistelse och därför bör kunna anläggas inom området.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Byggherren förutsätts initiera och bekosta erforderliga flyttningar av befintliga ledningar i samband med byggnationen. Vi förutsätter att ledningsrätt upplåtes för nya läget för våra ledningar inom kvartersmark. Ingen ersättning ska utgå och byggherren ska bekosta förrättningskostnaderna.

Tele

Skanova har ledningar öster om Bildradiogatan och Flygradiogatan samt genom parkeringshus vidare ned mot Forumhuset. Inför rivning och byggnation ska berörd fastighetsägare kontakta Skanova så att befintliga ledningar hanteras korrekt.

Bredband, it-tjänster

Om intresse finns kan Göteborg Energi GothNet AB förlägga rör för bredband, it-tjänster.

Övriga ledningar

Direkt norr om Radiotorget inom det som idag är planlagt som allmän plats parkmark finns en gasledning som inte är i drift. Denna ledning kan rivas vid en exploatering enligt förslaget. Göteborg Energis driftavdelning ska kontaktas före rivning för att ledningen ska kunna tömmas på ev. kvarvarande gas.

Byggherren förutsätts initiera och bekosta erforderliga flyttningar av befintliga ledningar i samband med byggnationen. Vi förutsätter att ledningsrätt upplåtes för nya

läget för våra ledningar inom kvartersmark. Ingen ersättning ska utgå och byggherren ska bekosta förrättningskostnaderna.

Avfall

Avfallshantering för bostäder och verksamheter kring torget föreslås ske med utrymme för sophantering i den södra delen av planområdet i anslutning till vändplatsen och parkeringsytan. Utrymme för backvändning av renhållningsfordon finns.

För bostäderna vid Antenngatan, norr om torget och vid Bildradiogatan föreslås utrymmen för avfallshantering finnas inom fastigheterna i enlighet med kommunens riktlinjer.

För de befintliga lokalerna och bostäderna i den östra delen av planområdet sker ingen förändring av avfallshantering.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Geotekniska bedömningar är gjorda för området av Göteborgs Stad Fastighetskontor. Bedömningar finns redovisade i utlåtanden daterade, 2015-08-21, 2015-08-26, 2016-05-19 och 2016-06-14.

Marken inom föreslaget planområde bedöms som lämplig för planerad exploatering. Det kommer med största sannolikhet komma att krävas sprängningsarbeten för grundläggningen av byggnader och även för rörgravar. Grundläggningen av byggnaderna kommer förmodligen till största delen utföras på plansprängt berg som eventuellt beroende på jorddjupen åt öster övergår till packad sprängstensfyllning, plintar till berg med fribärande bottenplatta. Både före och efter blivande sprängningsarbeten ska en erfaren bergtekniker besiktiga berget för kontroll om det kommer att krävas bergförstärkningar.

Det föreligger inga stabilitetsproblem för marken inom planområdet idag eller efter den planerade byggnationen, i samband med exploateringen kan lokalstabiliteten för djupare schakter behöva beaktas.

För bygglov/startbesked kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk undersökning/utredning för att fastställa lämpligaste grundläggning av planerad byggnation.

All grundläggning för ny planerad bebyggelse inom aktuellt planområde kommer att ske på berg/plansprängt berg som ligger på en högre nivå än intilliggande mark i öster.

Berggrunden inom området är relativt sprickfritt och grundvattennivån i berget bedöms ligga på ett större djup. Troliga blivande sprängningsarbeten kommer att vara ytliga, och kommer inte att påverka nuvarande grundvattennivåer eller infiltrationsmöjligheten av nytt grundvatten. Eventuellt kommer befintliga sprickor i berget att vidgas något av sprängningsarbetena vilket istället är gynnsamt för grundvattenbildningen.

Markmiljö

Charkuterifabriken på fastigheten Järnbrott 19:4, som planeras rivas och ersättas med ett bostadshus har tidigare varit en tvättcentral och en kemtvätt. En översiktlig miljöteknisk undersökning för fastigheten är genomförd av Sweco, daterad 2016-08-08.

Ingen förekomst av kemtvättsvätskor; perkloreten och dess nedbrytningsprodukter, har påvisats i luftprover uttagna i och under befintlig byggnad.

Utförd undersökning är översiktlig, men mätningarna har utförts där det enligt tillgängliga bygglovshandlingar stått kemtvättmaskiner och där kemvätskor lagrats samt under dessa platser. In- och utgående ledningar för exempelvis vatten, olja, avlopp mm är fastgjorda i taket på krypgrunden under utpekad plats för kemtvätt, ett utrymme man kan/måste gå ner i för att kontrollera oljenivå mm. Om läckage uppstått på någon ledning eller cistern under tvätteriets verksamhetstid bör det ha upptäckts relativt omgående och åtgärdats.

Sweco bedömer därför att om fastigheten varit påverkad av kemtvättsvätskor antingen i underliggande mark eller i byggnadens konstruktionsmaterial hade det gett utslag i något av de uttagna luftproven. Något behov av ytterligare undersökningar inom fastigheten med avseende på klorerade lösningsmedel bedöms ej föreligga.

I jord/fyllnadsmassor i krypgrunden har bly och PCB i halter över generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) påvisats. I fyllnadsmassorna utanför huset påvisades inga föroreningar över KM. De förorenade fyllnadsmassorna är belägna i krypgrunden och inne i den finns "gångbroar" till och från befintliga installationer varför någon direkt exponeringsrisk för de som arbetar i byggnaden ej föreligger. Vidare är påvisade halter under riktvärdena för aktuellmarkanvändning, mindre känslig markanvändning (MKM). De är dock över riktvärdena för planerad markanvändning KM.

Förekomsten av föroreningar i fyllnadsmassorna bedöms dock ej ha någon inverkan på huruvida fastigheten är lämplig för bostadsändamål. Såväl tillgängligt underlag (SGU) som observationer på plats indikerar att mängden fyllnadsmassor inom fastigheten är mycket begränsad och om fastigheten skulle exploateras skulle dessa fyllnadsmassor med största sannolikhet schaktas ur vid grundläggningen för ny byggnad. Om detta inte sker inom ramen för grundläggningen bör miljöschakt utföras. I båda fall skall massorna transporteras till godkänd mottagare.

Asfaltprovet visar förekomst av tjärasfalt. Detta innebär att det finns en risk att även fyllnadsmassorna direkt under asfalten kan ha påverkats av PAH-förorening. Kompletterande analyser på eventuella fyllnadsmassor under asfalten i samband med asfalttrivning rekommenderas. Om asfalten ej avses återanvändas (anmälan krävs) skall den transporteras till godkänd mottagare.

Den utförda undersökningen är att betrakta som översiktlig och av stickprovskaraktär. Detta innebär att andra typer av massor, med annat föroreningsinnehåll, kan förekomma mellan de nu aktuella provtagningspunkterna.

Markarbeten inom fastigheten är anmälningspliktig verksamhet enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899), eftersom föroreningspåverkade jordmassor och tjärasfalt har påträffats. En anmälan skall lämnas in till Miljö- och klimatanmännen i god tid, minst 6 veckor innan planerad schaktstart. I enlighet med

Miljöbalkens upplysningsplikt skall Miljö- och klimatnämnden även omgående informeras om resultatet av nu genomförd undersökning.

Utredningen är avstämd med miljöförvaltningen som bedömer att det är osannolikt att det förekommer föroreningar från kemptvätten på fastigheten och att ytterligare undersökningar inte är nödvändiga pga av tvätten. Fyllnadsmassorna kommer sannolikt att schaktas bort vid exploateringen och kommer inte att påverka eventuell ny byggnation.

En historisk inventering med avseende på förorenad mark har gjorts för övriga delar av planområdet. Arkivsökningen visar inget som tyder på att det har bedrivits någon miljöfarlig verksamhet inom området som innan nuvarande bebyggelse anlades bestod av åkermark. Det kan inte uteslutas att det förekommer föroreningar i fyllnadsmassor under anlagda ytor men sammantaget finns det inget som tyder på att marken inte skulle vara lämplig för föreslagen exploatering eller att eventuella åtgärder skulle bli komplicerade eller orimligt kostsamma.

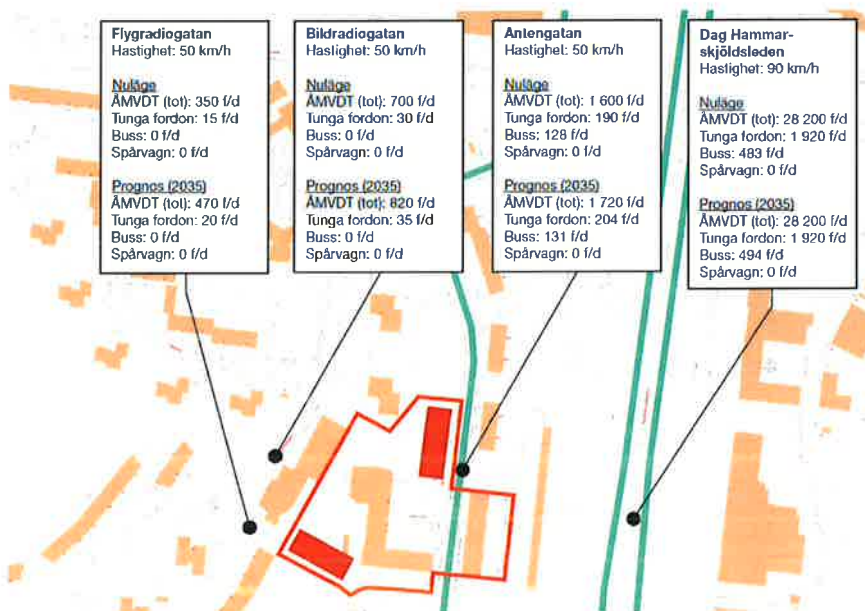
Arkeologi

Inom planområdet finns en övrig kulturhistorisk lämning i form av en fyndplats för flinta som kan indikera en boplats. Samråd har skett med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet som inte har någon erinran på förslaget med hänsyn till lämningen.

Buller

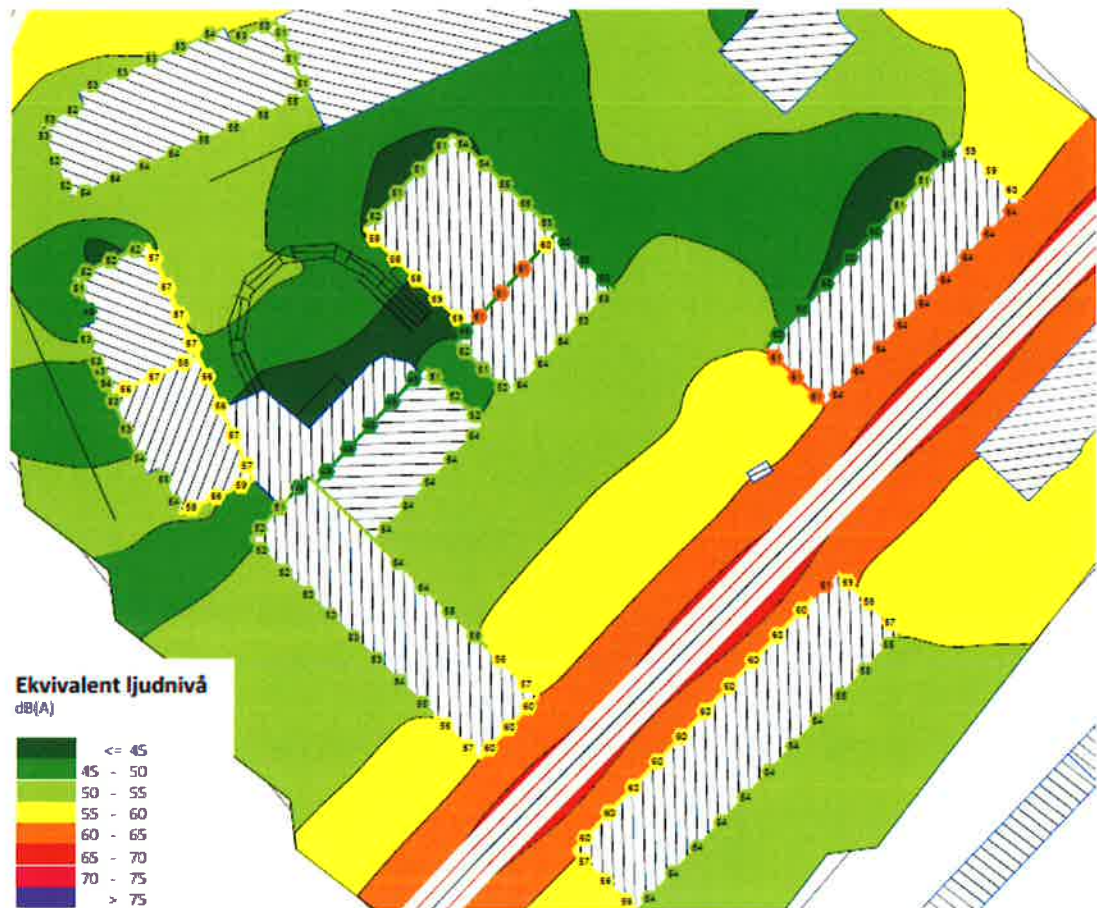
Planförslaget är studerat för att kunna genomföras i enlighet med *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*. Planbestämmelser har införts på plankartan.

Bullerberäkning har genomförts enligt 4 kap 33a § PBL. I beräkningen har ett framtida trafikscenario för år 2035 legat till grund för beräkning av ljudnivåer i form av dygnsekvivalent och maximal ljudnivå. En trafikberäkning har tagits fram med prognostiserade beräkningar för Flygradiogatan, Bildradiogatan, Antengatan och Dag Hammarskjöldsleden.



Utdrag ur den trafikberäkning som ligger till grund för bullerberäkningen.

Den dygnskvivalenta ljudnivån överskrider 55 dBA på de övre delarna av fasader som vetter mot öster och Dag Hammarskjöldsleden. I vissa delar överskrids 60 dBA.



Bullerberäkning för planområdet. Ekvivalent ljudnivå.

Merparten av lägenheterna klarar att förhålla sig till uppsatta riktlinjer enligt förordningen genom att tyst sida kan tillskapas alternativt att mindre lägenheter om max 35 kvm planeras i lägen där ljudnivån klarar riktvärden om max 60 dBA.



Ett mindre antal lägenheter i hus A klarar inte uppsatta riktlinjer för buller enligt gällande förordning.

Ett mindre antal av lägenheterna inom hus A klarar inte riktvärden för trafikbuller enligt förordningen. Nedan presenteras motiven till den bedömning som Stadsbyggnadskontoret gjort om att byggnationen trots detta bedöms som lämplig samt en redovisning av hantering av ljudmiljön för respektive byggnad.

Stadsbyggnadskontoret motiverar lämpligheten av föreslagen bebyggelse enligt nedan:

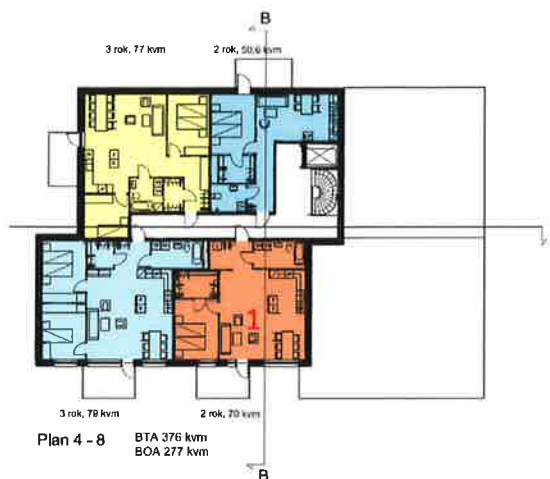
- Placeringen av bebyggelsen är motiverad utifrån anpassning till befintlig stadsmiljö och kulturvärden på platsen. Byggnadernas placering och utformning har studerats ingående inför samråd av detaljplanen.
- God ljudmiljö kan åstadkommas med hjälp av en enklare bullerskärm vid balkongerna till de fåtal utsatta lägenheterna. Det är inte aktuellt med kraftig inglasning av balkongerna för att klara bullerkraven.
- Planförslaget omfattar totalt 154 lägenheter. Av dessa är det endast 2 lägenheter i hus A, av totalt 32 lägenheter i byggnaden, som inte klarar riktvärdena. Merparten av lägenheterna inom planområdet får goda ljudmiljöer i enlighet med bullerförordningen.
- Planområdet ligger med god tillgänglighet till tysta miljöer så som bostadsgårdar och större rekreationsområden som naturområdet vid Bildradiogatan samt Rundradioparken.

Hus A

Utrymmen som gränsar mot öster på plan 9 på punkthuset (ljudnivå 60-61 dB) utgörs av trapphus med hiss och fläktrum. Här föreligger inga ljudproblem. Utanför fasad mot öster, plan 5-8, ligger ljudnivån på 55-60 dB. Drygt hälften av utrymmen som gränsar mot denna fasad utgörs av trapphus med hiss och ljudnivån utanför fasad är därmed inget problem. Fasaden mot sydöstra hörnet är del av tvårumslägenhet. Genom att välja en planlösning enligt illustrationen säkras tyst sida mot sovrumsdelen av lägenheten på vån 5 och 6 mot söder. På våning 7 och 8 redovisar bullerberäkningen en något förhöjd ljudnivå mot söder vilket innebär att dessa två lägenheter inte följer gällande riktlinjer. Bullerskärm får uppföras till max halva balkongernas räckeslängd om så erfordras. Med en enklare bullerskärm kan ljudnivån komma ner till 48-55 dBA på delar av den södra fasaden.



Lägenhet vån 9 hus A. Ingen del av bostadslägenheten vetter mot bullerutsatt fasad.



Lägenheter våning 4-8 hus A. Lägenhet markerad med röd siffra 1 klarar inte att skapa tyst sida för hälften av bostadsrummen på våning 7 och 8.



En beräkning av ekvivalent ljudnivå med en enklare bullerskärm visar att ljudnivån kan komma ner till 48-55dBA. Vy över byggnad A från söder.

Hus B

Ljudnivån utanför fönster på gaveln mot öster ligger i intervallet 55-60 dB för de två översta våningarna. För söderfasaden ligger den ekvivalenta nivån inom intervallet 50-55 dB och på norrfasaden ligger delar av de två översta våningarna inom intervallet 55-60 dB och övrig del av norrfasaden inom 50-55 dB. Lägenheter som gränsar mot den bullerutsatta östra gaveln på våning 6 kommer att planeras så att minst hälften av bostadsrummen hamnar mot tyst sida mot norrfasad alternativt mot söderfasad. På våning 7 överskrids bullervärden 55 dBA på östra och norra fasaden. Lägenhet som vetter mot öster får tyst sida mot söder. Lägenhet som vetter mot bullerutsatt norrfasad får tyst sida mot väster. Övriga delar på våningen som vetter mot norr planeras för förrådsutrymmen. På våning 8 kan alla lägenheter planeras med minst hälften av bostadsrummen mot tyst sida i väster. Med föreslagna planlösningar klarar alla lägenheter riktvärden för buller enligt förordningen.



Lägenheter våning 3-6 hus B. Lägenheter markerade med röd siffra 1 och 2 på våning 6 angränsar bullerutsatt sida i öster men angränsar tyst sida för hälften av bostadsrummen mot söder alternativt norr.



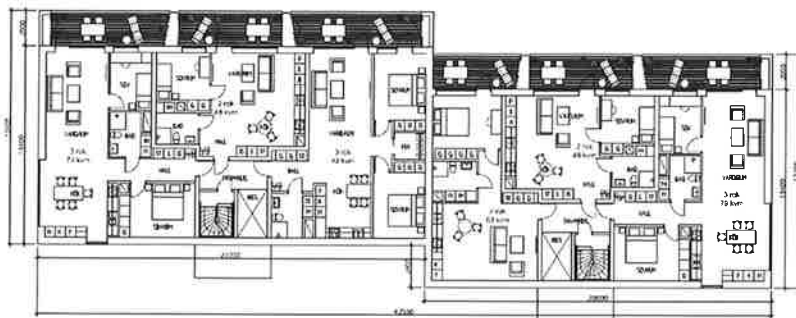
Lägenheter våning 7 hus B. Smålägenheter om max 35 kvm är belägna mot bullerutsatt fasad vilket följer bullerförordningen med gränsvärde om max 60 dBA.



Lägenheter våning 8 hus B. Lägenhet som angränsar bullerutsatt fasad i norr har hälften av bostadsrummen mot tyst sida i fasad mot väster.

Hus C+D

För lamellhuset längs Antenngatan planeras för genomgående lägenheter i bullerutsatt läge vilket innebär att samtliga lägenheter får en tyst sida mot gården. För lamellhuset längs Bildradiogatan föreligger inga bullerproblem.



Lägenheter hus D. De lägenheter med fasad åt öster är genomgående och får på så vis en tyst sida mot väster.

Hus E+F+G

För hus E planeras bostäder på andra våningen. För dessa bostäder föreligger inga bullerproblem. De befintliga husen F+G ska bevaras. I dessa byggnader finns mindre befintliga bostadslägenheter på den övre våningen. De planbestämmelser om buller som anges i detaljplanen gäller hela planområdet. Det ställs dock inga krav på befintlig verksamhet och utformning utan bestämmelserna träder in vid ansökan om bygglovspliktig åtgärd. Enligt *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* räcker det att vid annan ändring av en byggnad än tillbyggnad gäller det att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

Luft

En Luftkvalitetsutredning för Radiatorget (2015:10) är genomförd av Göteborgs Stad Miljöförvaltning. Spridningsberäkningar visar att samtliga miljökvalitetsnormer för luft med stor sannolikhet kommer att klaras med den nya detaljplanen, även utan antaganden om förbättrade emissionsfaktorer och bakgrundshalter i framtiden.

Luftkvaliteten i området är i nuläget tillfredsställande enligt miljökvalitetsnormerna. Den nya detaljplanen kommer mycket troligt inte medföra några betydelsefulla höjningar av halterna av luftföroreningar. Miljömålen för kvävedioxid klaras.

Kompensationsåtgärd

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 genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar.

Den lekyta som finns idag inom planområdet och som ligger inom område som har markanvisats ska ersättas vid en exploatering. Inom området finns även ett konstverk som behöver omlokaliseras. I samråd med park- och naturförvaltningen ska lämplig omfattning och lokalisering av kompensation diskuteras. En kompensation av lekytan kan lämpligtvis ske utanför planområdet.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen, u-områden mm, framgår av plankartan.

Fastighetsindelningsbestämmelser fastställda som tomtindelningar ska upphöra att gälla inom planområdet för:

- 1480-III-4259 för 19-Dörrespegeln i Järnbrott
- 1480K-III-4256 för 20-Eternitplattan i Järnbrott.

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.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatörerna ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Befintlig lekplats ska ersättas. Ansvar och finansiering genom Fastighetskontoret i samråd med Park- och naturförvaltningen.

Drift och förvaltning

För allmän plats i detaljplanen ansvarar Trafikkontoret för gatumark och Park- och naturförvaltningen ansvarar för parkmark och torg.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Del av Järnbrott 758:66 som planläggs som kvartersmark ska genom avstyckning bilda egen fastighet. Område som på plankartan markerats med **E** för tekniskt ändamål kan komma att avstyckas till egen fastighet alternativt säkerställas med ledningsrätt.

Servitut

Servitut ska bildas för skärmtak över torgyta på Järnbrott 758:66. För att möjliggöra servitutsbildning har en sekundär tillåten användning om centrumändamål angetts på plankartan för torgytan.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsom-

råden 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, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med **E** kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Inom kvartersmark kan endast ledningsrätt upplåtas inom områden som är markerade med **u** på plankartan.

Markavvattningsföretag

Stora ån omfattas av två markavvattningsföretag (Hult m.fl. TF 1936 samt Mölndal Stora Ån 1993). Planförslaget bedöms inte ge ökade dagvattenflöden efter fördröjning och påverkar därmed inte markavvattningsföretaget.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandeavtalet.

Ansökan om lantmäteriförrättning för avstyckning av markanvisat område ska göras och bekostas av kommunen genom fastighetskontoret. I övrigt ansvarar exploatörerna själva för eventuellt andra förrättningsåtgärder. Ledningsägande bolag som önskar ledningsrätt inom planområdet ansöker och bekostar sådan förrättning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Järnbrott 758:66	-	Ca 1 500 kvm	Allmän plats, park
Ny fastighet	Ca 1 500 kvm	-	Kvartersmark

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Järnbrott 19:1	-	Ca 1 700 kvm	Kvartersmark
Järnbrott 19:2	Ca 1 700 kvm	-	Kvartersmark

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka avtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad

av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen och Bostadsbolaget AB samt mellan kommunen och Seniorgården AB angående genomförandet av planen. När JM förvärvat fastigheten Järnbrott 19:4 ska även avtal angående genomförande tecknas mellan kommunen om JM. Avtalen medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatörerna innebär genomförandeaftalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatörerna känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm. Avtalen reglerar även kostnader för eventuella åtgärder som följer av pågående ÅVS.

För markanvisat område ska köpekontrakt alternativt tomträttsavtal upprättas mellan Seniorgården AB och kommunen innan detaljplanen ska antas.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Avtal ska tecknas mellan JM och ägaren till fastigheten Järnbrott 19:4 angående överlåtelse.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör 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.

Avtal mellan kommun och Trafikverket

Innan detaljplanen antas ska en överenskommelse om medfinansiering, som reglerar kostnader för eventuella åtgärder som kan följa av pågående ÅVS, finnas mellan kommunen och Trafikverket.

Tidplan

Samråd:	Fjärde kvartalet 2015/Första kvartalet 2016
Granskning:	Tredje kvartalet 2016
Godkännande i BN:	Fjärde kvartalet 2016
Antagande i KF:	Första kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: Tredje kvartalet 2017

Färdigställande: Fjärde kvartalet 2019

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Det råder brist på bostäder i Göteborg. Stadsbyggnadskontoret anser att en attraktiv bostadsmiljö kan uppnås med god tillgång till service i kollektivtrafiknära läge genom en förtätning av bebyggelsen inom det aktuella området.

Stadsbyggnadskontoret har bedömt området som värdefullt ur kulturmiljöhänsyn och området omnämns i remissversionen av rapporten *Moderna planeringsunderlag*. Den befintliga Forum-byggnaden är i dåligt skick och byggnadens funktion som samlingsplats motsvarar inte den efterfrågan som finns idag. Stadsbyggnadskontoret har bedömt att Forum-byggnaden kan ersättas med ett bostadshus med lokaler i bottenvåningen mot torget. Som compensation ska stor vikt läggas vid den nya byggnadens utformning och anpassning till platsen. Den kvarvarande bebyggelsen ska också omfattas av skydd- och varsamhetsbestämmelser. Den fasadsiluetten som Forum-byggnaden har idag ska återskapas mot torget. Ett tillskott med fler bostäder kring torget bidrar till att skapa en mer stadslig och levande miljö vilket kan gynna Radiotorgets funktion som mötesplats och handelstorg.

En del av en parkyta med en mindre lekplats tas i anspråk för ny bebyggelse. Platsen bedöms ha ett lågt användande idag. Området har tilldelats för exploatering genom markanvisning och kommunen bedömer att området är lämpligt för förtätning av bostäder. Ytan definieras idag som en bostadsnära park vilken genom förslaget kommer att halveras till ytan. Lekplatsen kompenseras på annan plats. Boende i området kommer fortsatt ha cirka 300 meter till närmsta park vilket är ett riktvärde för stadens Grönstrategi.

Ny bostadsbebyggelse möjliggörs i det grönområde som ligger direkt väster om Radiotorget. Det finns inget etablerat gångstråk genom denna del av grönområdet och tillgängligheten är idag begränsad. Det finns inga större naturvärden i området som påverkas. Bebyggelsen bedöms inte innebära barriäreffekter i området.

Skuggpåverkan på befintlig bebyggelse och planerade utemiljöer bedöms som godtagbara med hänsyn till att de befintliga bostäderna även fortsättningsvis kommer ha tillräckligt solljus samt att de skuggade utemiljöerna vägs upp av att merparten av lägenheterna även har enskilda balkonger. Kontoret bedömer att det allmänna intresset av fler bostäder genom en komplettering av bostadsbebyggelse vid Radiotorget väger tyngre än de ändrade förhållandena för de närboende.

Ett mindre antal av lägenheterna inom planområdet klarar inte riktvärden för trafikbuller enligt gällande förordning. Stadsbyggnadskontoret motiverar lämpligheten av föreslagen bebyggelse med att bebyggelsens placering och utformning är motiverad utifrån kulturmiljövärden, endast ett mindre antal lägenheter kräver enklare tekniska lösningar för att uppnå goda ljudmiljöer och det finns god tillgänglighet till tysta miljöer såsom bostadsgårdar och rekreativa områden.

Efter samråd har bedömningen gjorts att ett lamellhus är den mest lämpliga byggnadsstrukturen vid Antenngatan med hänsyn till upplevelsen av torget och anslutningen mellan torget och parkstråket. Ett lamellhus ger också bättre förhållanden med hänsyn till buller.

Efter samråd har byggrätterna justerats gällande höjder för att anpassas efter varje projekt men även för att anpassas till kulturmiljön. All bebyggelse har samma våningsantal som i samrådsförslaget men höjderna är justerade för att bland annat in-

rymma tekniska anläggningar så som hisschakt då det är önskvärt att dessa ryms inom byggnadsvolymen med hänsyn till kulturmiljön.

Efter samråd har bestämmelser om krav på förhöjd bottenvåning tagits bort som en följd av byggnadstekniska problem. Kravet på lokaler i bottenvåningar mot torget kvarstår och krav på lokal för centrumverksamhet har även tillförts byggrätten i norr.

Nollalternativet

Utan ny detaljplan tillåts endast lägre bebyggelse med handelsverksamheter i området. Detta förhindrar stadens övergripande målsättning om att komplettera staden i strategiska lägen nära till service och befintliga infrastruktur samt med tillgång till rekreationsområden. Den kulturmiljövärden som staden identifierat och beskriver i remissversionen av *Moderna planeringsunderlag* skulle kunna bibehållas i sin helhet men dock skulle behoven av upprustning kvarstå. Handelsverksamheterna på torget skulle inte få ett utökat kundunderlag med fler boende på torget vilket kan resultera i att kundunderlaget fortsatt minskar i området då fler söker sig till större handelsetableringar i närområdet.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Inom ramen för planarbetet har en social konsekvensanalys och en barnkonsekvensanalys genomförts genom en intern workshop med deltagare från stadens förvaltningar och byggherrar. Nedan sammanfattas synpunkter och tankar kring planförslaget med hänsyn till sociala värden i området och konsekvenser för barn och unga, som kom upp vid workshopen.

Sammanhållen stad

Huvudtemat är att motverka segregationen, och en nyckelfråga är att överbrygga fysiska eller mentala barriärer.

Om projektet Dag Hammarskölds Boulevard (en förundersökning gjordes 2014-2015) blir verklighet kan Radiatorgetet få ökad användning och en större betydelse både inom staden och inom stadsdelen.

En mer tillgänglig gångväg kan knyta samman Antenngatan och Bildradiogatan.

Ny bebyggelse kan ge ökad attraktionskraft till området och en blandad upplåtelseform kan ge förutsättningar för olika åldersgrupper att bosätta sig i området.

Den befintliga handeln på torget har ett stort upptagningsområde i staden.

Planförslaget omfattar inga större lägenheter som är lämpliga för barnfamiljer vilket kan vara en brist för förslaget. Nya bostäder och kvarter kan även skapa mentala barriärer mellan de som bor i befintliga respektive nya hus.

Samspel

Temat behandlar den fysiska miljös förutsättningar för att skapa tillit och delaktighet. Vilka förutsättningar har platsen/området att stödja jämställt och jämlikt samspel?

Den befintliga lekplatsen behöver kompenseras. Detta görs med fördel i anslutning till grönytor.

Ytan ovanför trappan bör inte bli privat. Det är viktigt att denna utformas på ett sådant sätt att den blir en del av den allmänna torgytan.

Det är bra med interaktion mellan äldre och yngre. En lekyta i anslutning till seniorboendet kan skapa förutsättningar för möten mellan olika åldersgrupper. Ett utegym kan aktivera både äldre och yngre.

Torgytan kan rustas upp och aktiviteter så som schackspel eller lekskulpturer kan tillskapas på platsen.

Önskvärt med dialog med invånarna för att informera, konsultera och fånga in synpunkter och idéer kring torgets utformning, nybyggnationen i stort, förändringar i området och platsen identitet samt trygghet och säkerhet.

Vardagsliv

Ett vardagslivsperspektiv innebär att alla gruppers vardagliga rutiner och aktiviteter blir utgångspunkt för planeringen. Den fysiska strukturen skapar förutsättningar för ett jämställt, jämlikt och praktiskt vardagsliv.

Hur gångvägen mot Bildradiogatan angör torget och trappan är viktigt att studera. Detta måste vara en tillgänglig och trygg punkt.

Viktigt att den fungerande handeln på torget finns kvar. Mer bostäder kan innebära mer underlag för handeln på torget. Det finns dock en risk att handel, trots exploateringen, inte bär sig.

Stadsdelen förordar tidig dialog med föreningen Tae Kwondo, som har cirka 230 medlemmar, samt att föreningen ska få vara kvar eller erbjudas annan lokal.

Stadsdelsförvaltningen ser gärna att trygghetsboende för äldre 70+ tas med i planen. För trygghetsboende är hyresrätter att föredra som upplåtelseform.

Generellt är det viktigt att alla lägenheter är anpassade för att kunna bo som äldre och med fysisk funktionsnedsättning för att inte behöva flytta till ett biståndsbeslutat boende. För detaljer samarbeta med rådet för funktionshinderfrågor och stadsdelsförvaltningens äldreomsorg. Det är bra med tillgängliga lägenheter i attraktiva lägen.

Ianspråkstagandet av parkmark sker på relativt tillgänglig mark. Närmsta platta grönyta är trafikreservatet längs Dag Hammarsköldsleden, som dock är trafikmark och inte parkmark, d.v.s. vistelse uppmuntras inte på samma sätt.

Det finns behov av cirka 108 förskoleplatser i närområdet. Det finns även behov av fler skolplatser i Frölunda och Högsbo. Nybyggnad/tillbyggnad av förskolor behövs.

Nybyggnation av äldreboende behövs, pga ökat platsbehov efter 2020, och stadsdelsförvaltningen ser gärna att ett boende byggs i området kring Radiotorget.

Identitet

Temat utgår från två olika innebörder av identitet. Dels handlar det om människorna och deras identitet, dels om den byggda miljöns karaktär och samspelet där emellan.

Det är viktigt att i planförslaget värna den befintliga identiteten. En exploatering kan innebära att platsen ges en ny identitet vilket kan attrahera fler människor än idag. Att bo på Radiotorget är attraktivt. En exploatering kan sätta området på kartan.

Detaljerna är viktiga att beakta vid utformningen, vilket speglar den befintliga identiteten i området.

En fasad vid trappan kan rama in torget.

Hälsa och säkerhet

Hälsobegreppet handlar om att främja jämlik och god livskvalitet samt att skydda från olyckor och annan negativ påverkan. Uppmuntran och möjliggörande för fysisk aktivitet utomhus behövs närmiljö.

Det är viktigt att titta på microklimatet i området, arbeta med mjuka kanter.

Det är bra med en förbättrad tillgängligheten på gångvägen mellan Antenngatan och Bildradiogatan.

Tänk på utformningen av baksidor så att det inte blir otrygga miljöer. Det är viktigt att definiera mellanrummen. En kvarterstruktur i anslutning till torget kan skapa skyddande miljö. Fler bostäder ger också fler ögon på torget och skapar mer rörelse vilket ökar tryggheten. Med ett ökat handelsunderlag kan tomma lokaler fyllas med nya verksamheter.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Planförslaget innebär en komplettering av bostadsbebyggelse inom ett befintligt bostadsområde med kända förhållanden. Planförslaget innebär en viss ökning av trafiken i området men det bedöms inte som betydande. Området bedöms inte som känsligt för förändring eller som känsligt för ytterligare störningar.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. 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 anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- 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 etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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 avstämmd med länsstyrelsen 2015-10-23. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

För staden som helhet är en förtätning inom befintliga bostadsområden positivt. Med en tätare stad kan fler invånare få nära till mataffären, skolan, busshållplatsen osv. Målet är en mer hållbar stadsutveckling i enlighet med översiktsplanen. Göteborgs Stad har även som mål att ställa om trafikarbetet i en mer hållbar riktning, och just en ökad täthet ses som en av nycklarna för detta.

För miljömålet God bebyggd miljö är god ljudmiljö en viktig parameter. För två av lägenheterna i planförslaget överskrids riktvärden för buller i hörnlägenheter. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att föreslagen bebyggelse ändå kan anses följa miljömålet då tillkommande bebyggelse bidrar till en aktiv och attraktiv stadsmiljö och ger ett tillskottet av bostäder i ett attraktivt läge. Fler bostäder kan även stärka aktiviteterna på torget vilket anses vara i enlighet med miljömålet.

Odlingslandskap eller våtmarker påverkas inte av planförslaget. Byggnationen förutsätts bli giftfri. Boendemiljön i närområdet är god och kommer att förbli god med föreslagen byggnation.

Den planerade exploateringen innebär att fler ytor hårdgörs i området. En utredning som berör dagvattenhanteringen har tagits fram inför en granskning av detaljplanen.

Ekosystemtjänster

Planförslagets påverkan på ekosystemtjänster:

- Bostadsbyggnation på tidigare oexploaterad mark kan ha en negativ påverkan på områdets ekosystemtjänster.
- Föreslagna dagvattenlösningar med bland annat gröna tak/gröna gårdar och västbäddar kan bidra till ökad biologisk mångfald i området samt bättre rening av dagvattnet.
- En upprustning av Radiotorget och attraktiva bostadsgårdar kan bidra till ökat värde för rekreationen i området vilket är en del av de kulturella ekosystemtjänsterna.
- Fler bostäder innebär fler boende som kan ta del av de ekosystemtjänster som finns i området och i närmiljön.
- Deponi av död ved från de träd som tas ned bidrar till stödjande ekosystemtjänster i form av ökad biologisk mångfald.

Naturmiljö

Det grönområde som tas i anspråk för exploateringen bedöms ha låga naturvärden.

Kulturmiljö

En kulturhistorisk konsekvensanalys har upprättats för att belysa de konsekvenser för kulturmiljön som kan uppstå i samband med förändringar i den fysiska miljön (Tyréns 2016-03-30). Underlaget redovisar en analys- och beskrivningsdel som identifierar de kulturvärden som det berörda området uppbär. Analysen sker utifrån en direkt respektive indirekt påverkan av kulturvärden. Bedömningen av direkt påverkan är kopplat till byggnader eller strukturer som uppbär ett kulturvärde och som rivs eller tas i anspråk av ny bebyggelse eller på annat sätt direkt påverkas av förändringar. Indirekt påverkan berör upplevelsen av en miljö eller ett objekt med kulturvärde. Beroende på områdets egenskaper och karaktär kan miljön vara mer eller mindre känslig för inslag som riskerar att dominera omgivningarna eller bryta mot befintlig karaktär på ett sätt att upplevelsen och läsbarheten av området påverkas. Indirekt påverkan kan också vara knutet till företeelser som påverkar platsens möjlighet att användas m.m.

För att tydliggöra vilka konsekvenser som planförslaget innebär används en bedömningsskala omfattande liten, måttlig eller stor konsekvens. Konsekvensen kan bedömas både positivt och negativt samt därutöver bedömas som neutral.

Konsekvensanalysen är indelad med en bedömning för Radiotorget och en för den omgivande bebyggelsen.

Radiotorget bedöms omfattas av en direkt påverkan av förslaget genom att delar av den befintliga Forum-byggnaden med tillhörande butikslänga rivs. Härmed går väsentliga invändiga och utvändiga matriella kvaliteter av det ursprungliga arkitektoniska verket förlorat. Invändigt uppvisar Forum-byggnaden ett mycket gott exempel på samtidens formgivande ambitionsnivå (Lindholm Restaurering 2016-06-21). Stor omsorg lades vid den inre ljusföring, ett svar på den yttre formen, samt på invändiga detaljer och dekor med konstnärliga inslag där högkvalitativa material i kombination med en omsorgsfull formgivning genererade en upplevelse av finstämdhet. I foajen på

andra våningen syns bland annat en samtida väggmålning av ett imaginärt stadslandskap utförd av B Kristensson, ett inslag som inte går att återskapa.

Förslaget innebär att Forum-byggnaden till det yttre återskapas som en modifierad rekonstruktion, konsekvensen av rivningen är delvis avvägd kvaliteten vid utförandet av rekonstruktionen.

Förslaget innebär dock att torgets befintliga skala i allt väsentligt bibehålls och funktion som lokalt centrum vidmakthålls. Viktigt att beakta är också att förslaget ställer krav på lokaler i bottenvåningarna mot torget. Planförslaget innebär en indirekt påverkan på torget då nya byggnadselement tillförs norr och väster om torgytan. Byggnadshöjderna avviker från torgets bebyggelse i övrigt men förväntas inte dominera torget eller påverka dess småskalighet och funktion som lokalcentrum. En byggnad norr om torget som förtydligar den rumsliga avgränsningen av torgytan bedöms snarare kunna innebära något positivt i förhållande till torget i helhet.

Sammantaget bedöms den direkta påverkan uppgå till måttlig medan den indirekta påverkan innebära en neutral konsekvens för kulturmiljön.

En direkt påverkan för den omgivande bebyggelsen är att grönytor och naturmark tas i anspråk för ny bebyggelse. Den charkuterifabrik som föreslås rivs bedöms ej utgöra en väsentlig del av områdets kulturmiljövärde.

Den föreslagna bebyggelsen följer inte det mönster som är kännetecknande för bebyggelsen i övrigt vilket innebär en indirekt påverkan på den omgivande bebyggelsen. De föreslagna byggnaderna har en inbördes olikartad gestaltning samt är delvis placerade i linje mot den stigande terrängen. Den inbördes dispositionen mellan byggnadskropparna avviker vidare från övriga grupper av byggnader vilka kännetecknas av en viss regelbundenhet. Den tillkommande bebyggelsen bryter därför mot områdets befintliga karaktär som har bedömts som väsentlig för att bibehålla områdets kulturvärde och bedöms därför medföra en negativ påverkan.

Sammantaget bedöms den direkta påverkan innebära en liten negativ konsekvens och den indirekta påverkan innebära en måttligt negativ konsekvens för kulturmiljön.

Påverkan på luft

En utredningsrapport rörande luftmiljön har tagits fram av Göteborgs Stad Miljöförvaltning. Spridningsberäkningar visar att samtliga miljö kvalitetsnormer för luft med stor sannolikhet kommer att klaras med den nya detaljplanen, även utan antaganden om förbättrade emissionsfaktorer och bakgrundshalter i framtiden.

Luftkvaliteten i området är i nuläget tillfredsställande enligt miljö kvalitetsnormerna. Den nya detaljplanen kommer mycket troligt inte medföra några betydelsefulla höjningar av halterna av luftföroreningar. Miljömålen för kvävedioxid klaras.

Påverkan på vatten

Mottagande recipient för dagvatten är Stora ån som mynnar ut i Välen. Stora ån är utsatt för övergödning, syrefattiga förhållanden, miljögifter och förändrat habitat genom fysisk påverkan. Stora ån har idag måttlig ekologisk status och har ej god kemisk status. Målet att uppnå god ekologisk och kemisk status till år 2021 är enligt VISS svåruppnåeligt. För övergödning har man gett dispens för att uppnå god ekologisk status till år 2027.

Föroreningsberäkningar i dagvattenutredningen har gjorts i två steg: före exploatering och efter exploatering med rening. Resultatet av föroreningsutredningen visar på minskade halter efter föreslagna reningsåtgärder för nästan samtliga förslag. Föreslagna fördröjningsåtgärder kommer minska det dimensionerande dagvattenflödet från planområdet. Utifrån redovisade resultat i dagvattenutredningen bedöms inte planområdet ha en negativ påverkan på Stora åns miljökvalitetsnormer. Dagvattnet från planområdet ska fördröjas och renas minst i nivå med dagvattenutredningens föreslagna åtgärder. Detta för att minska planens påverkan på recipienten både med avseende på föroreningar och flöden.

Solstudie

Solstudier har genomförts för att visa konsekvenserna av den föreslagna bebyggelsens skuggning på omgivningen samt solförhållandena för planerade bostäder. Störst skuggpåverkan blir det på bostadsgårdarna tillhörande den tillkommande bebyggelsen. Bostadsgården tillhörande Bostadsbolagets lägenheter bedöms skuggas merparten av dygnet under höst- och vårdagjämningen. De flesta lägenheter kommer dock även ha enskilda uteplatser i form av balkonger.

Det blir även en viss skuggpåverkan på befintlig bebyggelse direkt norr om planområdet och öster om planområdet. Störst påverkan blir det på västfasaden till bebyggelsen öster om Antenngatan vilken kommer att påverkas av planerat lamellhus. De befintliga lägenheterna är genomgående och byggnaden kommer helt eller delvis ha sol under större delen av dygnet.

Skuggpåverkan på befintligt hus längs Antenngatan sammanfattas nedan:

Sommarsolstånd (20 juni):

- Byggnaden ligger helt eller delvis i sol under hela dygnets ljusa tid, dvs 18 timmar.
- Kl. 14:50 börjar skugga falla på huset. 16:50 är största delen av västfasaden i skugga men nu börjar ljuset slå in från nordväst igen. 21:00 ligger cirka 2/3 av fasaden i direkt solljus.

Höst- och vårdagjämning (22 september/20 mars):

- Byggnaden ligger helt eller delvis i sol från soluppgång 06:15 till 16:15, dvs 10 timmar.
- Kl. 14:30 börjar skugga falla på huset. 16:15 är ligger hela fasaden i skugga.

Skuggpåverkan på befintlig bebyggelse bedöms som godtagbar med hänsyn till att de befintliga bostäderna är genomgående och även fortsättningsvis kommer ha tillräckligt solljus. Skuggpåverkan på utemiljöer för de planerade bostäderna belms som godtagbar med hänsyn till att merparten av lägenheterna även har enskilda balkonger.

Vårdagjämning 20 mars

8.00



10.00



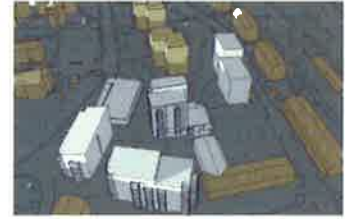
12.00



14.00



16.00



18.00

Sommarsolstånd 20 juni

8.00



10.00



12.00



14.00



16.00



18.00

Höstdagjämning 22 september

8.00



10.00



12.00



14.00



16.00



18.00

(Semrén & Månsson)

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Resultatet av pågående ÅVS, beskriven under rubriken *Trafik* kan komma att medföra att åtgärder behöver göras på såväl Västerleden som på det kommunala gatunätet. Kostnader för dessa eventuella åtgärder kan komma att belasta såväl kommunen som exploatörerna. Inför antagande av detaljplanen i KF ska avtal/överenskommelse finnas mellan kommunen och exploatörerna respektive kommunen och Trafikverket.

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster vid försäljning av del av fastigheten Järnbrott 758:66. Vidare får fastighetsnämnden utgifter för förrättningskostnader för åtgärder inom allmän plats såsom utbyggnad av lekplats som ska ersättas, omlokalisering av skulptur och för trappa som ska rustas upp. Därtill tillkommer även utgift för flytt av dagvattenledning och spillvattenledning. Fastighetsnämnden kan även få kostnader för eventuella åtgärder som följer av pågående ÅVS.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av serviser. Vidare får Kretslopp och vattennämnden kostnader för uppdimensionering av dagvattenledningar.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatörerna bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken och får utgifter för bygglov, anslutningsavgifter till el-, tele- och va-ledningar mm. Exploatören kan även få utgifter för åtgärder inom allmän plats. Senorgården får även utgift för markköp. Bostadsbolaget och JM kan även få kostnader för eventuella åtgärder som följer av pågående ÅVS.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

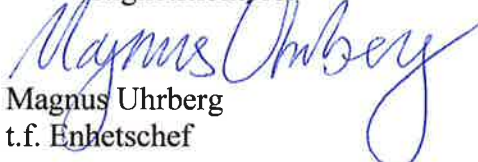
Planförslaget är i överensstämmelse med ÖP.

För Stadsbyggnadskontoret


Karoline Rosgardt
Planchef


Maria Lejon
Projektledare

För Fastighetskontoret


Magnus Uhrberg
t.f. Enhetschef


Magnus Bergström
Exploateringsingenjör