

Detaljplan för bostäder vid Rubingatan i stadsdelen Tynnered

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

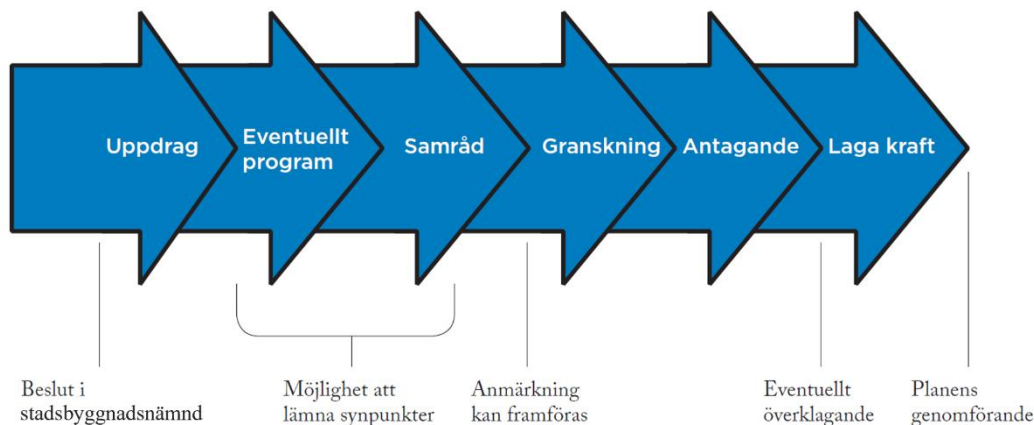


Granskningshandling mars 2026

Planprocessen

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

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



Planinformation

Planarbetet startade 2016-10-03

Planen var på samråd 25 augusti – 22 september 2021

Ett kompletterande samråd genomfördes 14 augusti – 17 september 2024.

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadsförvaltningen, adress och öppettider: www.goteborg.se

Granskningstid:

Granskningstiden är 2026-04-22 – 2026-05-26.

Information om planförslaget lämnas av:

Mikaela Ranweg, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 18 56

Daniela Kragulj Berggren, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 15 57

Emma Holm, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 10 81

GRANSKNINGSHANDLING

Granskningshandling

Datum: 2026-03-27

Aktbeteckning: 2 -5689

Diarienummer Stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF-2023-00205

Handläggare SBF

Mikaela Ranweg

Tel: 031-368 18 56

mikaela.ranweg@stadsbyggnad.

goteborg.se

Diarienummer Exploateringsförvaltningen:

EXF- 0023-00393

Handläggare EXF

Emma Holm

Tel: 031-368 10 81

emma.holm@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Rubingatan inom stadsdelen Tynnered

Detaljplanen är upprättad med standardplanförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900, SFS 2014:900).

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0674/15 hos stadsbyggnadskontoret samt diarienummer 7777/16 hos fastighetskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet i stället av Stadsbyggnadsförvaltningen respektive exploateringsförvaltningen.

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

- Samrådsredogörelse 1
- Samrådsredogörelse 2 – kompletterande samråd
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar

- PM Trafik- och utformningsförslag, Trafikkontoret/COWI, organisationsnummer 556204–9501, 2022-11-25. Beställd av trafikkontoret
- Naturvärdesinventering samt fördjupad artinventering av fåglar, Pro Natura, organisationsnummer 857206–3488, 2023-05-24. Beställd av stadsbyggnadsförvaltningen
- Åtgärds- och skötselplan för mindre hackspett, exploateringsförvaltningen, 2025-11-21
- Riskanalys vibrationer, Nitro Consult, organisationsnummer 556131–5770, 2022-06-17. Beställd av stadsbyggnadskontoret
- Sprängtekniskt PM, Nitro Consult, organisationsnummer 556131–5770, 2022-06-17
- Stomljudsutredning, WSP AB organisationsnummer 556057–4880, 2022-07-01, beställd av stadsbyggnadskontoret
- Trafikbullenutredning, WSP, organisationsnummer 556057–4880, 2025-12-17, beställd av AF projektutveckling
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2022-10-03, beställd av stadsbyggnadskontoret
- VA-utredning, Källö, organisationsnummer 559050–5375, 2020-11-18, Beställd av AF Projektutveckling AB Nordr Sverige AB HSB Produktion i Göteborg HB
- Mobilitets-och parkeringsutredning, What! arkitektur, organisationsnummer 969754–2208, 2026-02-10. Beställd av AF Projektutveckling
- PM Bergteknik, Bergab, 2020-08-31. Beställd av AF Projektutveckling AB Nordr Sverige AB HSB Produktion i Göteborg HB
- PM Bergteknik, Petro Team, organisationsnummer 556727–1860, 2012-07-06. Beställd av fastighetskontoret.
- Komplettering - Bergteknisk utredning Fastighetskontoret/Norconsult, 2022–02–14
- Miljöteknisk markundersökning Resultatrapport, WSP AB organisationsnummer 556057–4880, 2025-12-18. Beställd av exploateringsförvaltningen
- Miljöteknisk riskbedömning, exploateringsförvaltningen, 2026-02-10
- Hydrogeologiskt utlåtande, Norconsult, organisationsnummer 556405–3964, 2025-01-31, beställd av fastighetskontoret
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Stadsbyggnadsförvaltningen 2026-02-21

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID RUBINGATAN I STADSDELEN TYNNERED	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Granskningstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	7
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	7
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	7
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	9
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	10
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	10
<i>Syfte</i>	10
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	10
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	12
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	14
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	18
<i>Sociala förutsättningar</i>	20
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	20
<i>Service</i>	21
<i>Teknisk försörjning</i>	22
<i>Risk och störningar</i>	22
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	23
<i>Bebyggelse</i>	23
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	32
<i>Service</i>	34
<i>Friytor och naturmiljö</i>	35
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	36
<i>Teknisk försörjning</i>	38
<i>Övriga åtgärder</i>	41
<i>Fastighetsindelning</i>	44
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	44
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	45
<i>Avtal</i>	47
<i>Dispenser och tillstånd</i>	48
<i>Tidplan</i>	49
<i>Upplysningar</i>	49
<i>Genomförandetid</i>	49
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	49
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	51
<i>Nollalternativet</i>	59
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	59
<i>Miljökonsekvenser</i>	64
<i>Solstudie</i>	69
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	71
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	72

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar



Figur 1. Flygfotot visar planområdets ungefärliga läge i stadsdelen intill Opaltorget.

Detta planförslag utgör en fortsättning i stadsutvecklingen kring Opaltorget.

Planens syfte är att möjliggöra bostäder i flerbostadshus med tillhörande parkering och komplementbyggnader.

Syftet är nedkortat och kan läsas i sin helhet i avsnittet Planens syfte och förutsättningar.

Planens innebörd och genomförande

Planen innebär fler bostäder som stödjer Opaltorget som tyngdpunkt i stadsdelen och att trafiksäkerheten stärks längs Rubingatan för oskyddade trafikanter. I viss mån förbättras den fysiska tillgängligheten och den visuella kopplingen mot Opaltorget. I från väster kommer de nya byggnaderna att utgöra del av inramningen av Opaltorget och Opalparken.

Större delen av det befintliga grönområdet är idag planlagt som allmän plats park och som kvartersmark för parkering. Detaljplanen innebär att befintliga ytor i huvudsak kommer att ersättas med kvartersmark för bostäder, inklusive bostadskomplement som parkering och komplementbyggnader. I söder föreslås den befintliga parkeringen vid vändplanen att kvarstå och i norr tillkommer en yta för teknisk anläggning.

Allmän plats ingår i mindre utsträckning, med syfte att säkerställa befintlig användning så som den genomförts (natur, spårtrafik och lokalgata), samt att säkerställa planstöd för åtgärder som förbättrar trafiksituationen för oskyddade trafikanter (lokalgata).

Planförslaget innebär en komplettering med bostäder i form av fem flerbostadshus längs Rubingatan västra sida. Planen ger möjlighet till ett uppförande med träbjälklag vilket ger en våningshöjd på cirka 3,1 meter. Bebyggelsen tillåts uppföras i suterräng i bergsslänten med en höjd till takfot mellan 17,4 och 19 meter vilket ska motsvara fem

GRANSKNINGSHANDLING

våningar mot Rubingatan och mot väster (mot dalen) uppgår våningsantalet till sju våningar. Husen planeras innehålla cirka 190 lägenheter.

Planprojektets ambition är att den nya bebyggelsen ska ha hög arkitektonisk kvalitet och vara anpassad till platsen och landskapet. Planbestämmelserna reglerar därför placering, omfattning och arkitektonisk gestaltning.

Planen innebär tydliga mellanrum mellan byggnaderna för att bibehålla siktyer och att delvis bibehålla karaktären av natur. Vid placering av byggnaderna har hänsyn tagits till tomtens topografi och naturmiljövärden med syfte att påverkan ska minimeras vid genomförandet.

Tillkommande bebyggelse ska utformas så att de samspelar med angränsande bebyggelse avseende skala, volym och till viss del fasadkomposition. Planen utgår från stadens nuvarande arkitektoniska inriktning att bygga med mer traditionell utformning, till exempel enligt klassiska principer, med omsorg kring till exempel socklar och entréer och med mer varierade fasadliv.

Mindre delar inom planområdet planläggs som allmän plats gata för att ge förutsättningar för säkrare gång- respektive cykeltrafik. Motsvarande åtgärder kommer att ske längs med hela Rubingatan, men då inom mark som redan är planlagd för gata. Utanför planområdet föreslås även den befintliga trappan mellan Rubingatans södra del och Opaltorget rustas upp för att förstärka kopplingen mot Opaltorget och förbättra tillgängligheten.

Kommunen äger idag marken. Avtal om försäljning samt genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med byggaktören. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.



Figur 2. Illustrationsplan som visar föreslagen bebyggelse. Illustration What! arkitektur

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen: det allmänna intresset att skapa fler bostäder i staden och enskilda intressen beträffande olägenheter för närliggande boende.

Planförslaget bidrar till att förstärka tyngdpunkten Frölunda Torg och ge underlag för och stärka de funktioner och service som finns vid Opaltorget.

Planförslaget ligger i linje med översiktsplanen från 2022-05-19 och de tre huvudsakliga målen med underliggande strategier, Göteborgs ska vara en nära, sammanhållen och robust stad.

Detaljplaneförslaget innebär att cirka 190 lägenheter kan tillkomma i Tynnered. Med föreslagen bebyggelse kompletteras den befintliga enhetliga bebyggelse som idag finns längs Rubingatan. Den nya bebyggelsen ska ha hög arkitektonisk kvalitet och anpassas till platsen och landskapet.

I relation till befintlig bebyggelse bedöms tillskottet av trafik som begränsat.

Den påverkan som förslaget innebär på omgivningen vad gäller eventuell ökad insyn, ökad trafik, skuggpåverkan och förändrade siktvyer bedöms inte utgöra betydande olägenhet. Planförslaget bedöms sammantaget inte medföra någon betydande olägenhet för den enskilde.

Tillskott av fler bostäder är ett allmänt intresse och väger tyngre än det enskilda intresset beträffande eventuella olägenheter för boende.

Bebyggelsen föreslås få ett delvis annat uttryck än befintlig bebyggelse och bidrar därigenom med en högre grad av arkitektonisk variation i området. Planen reglerar därför utformning och gestaltning för att byggnaderna ska ges ett enhetligt och lugnt uttryck.

Vid genomförande av planen tas ett naturmarksområde i anspråk och kompensationsåtgärder krävs därför för bortfall av ekosystemtjänster. I planarbetet har målet varit att anpassa tillkommande bebyggelse till befintlig topografi och vegetation.

Planområdet bedöms ha relativt små rekreativa värden som parkmark idag, främst på grund av att det är mycket brant topografi och svårtillgänglig terräng. Planen har utformats för att tillgängliggöra och bibehålla platsens gröna värden i största möjliga mån. Området söder om planområdet kvarstår som allmän plats park, Kompensationsåtgärder för bortfall av ekosystemtjänster genomförs inom stadsdelen.

Genomförda trafikanalyser inom Program för Tynnered visar att trafikens framkomlighet på Västerleden kan hanteras om föreslagna trafikåtgärder i programmen samt kapacitetshöjande åtgärder i kollektivtrafiken genomförs.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.

Föreslagen bebyggelse bedöms vara utformad och placerad på marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och det allmänna intresset av en god helhetsverkan.

GRANSKNINGSHANDLING

Förvaltningen bedömer att genomförandet av detaljplanen i enlighet med det förslag som arbetats fram innebär en lämplig markanvändning. Planförslaget bedöms inte innebära betydande olägenhet för intilliggande fastigheter eller risk för människors hälsa och säkerhet.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planområdet ligger inom det område som i översiktsplanen benämns mellanstadens centrala delar.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan antagen 2022-05-19 och med den fördjupning för Frölunda-Högsbo som arbetats in i densamma.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra bostäder i flerbostadshus med tillhörande parkering och komplementbyggnader längs Rubingatangens västra sida.

Byggnaderna ska bidra till att stärka underlaget för utvecklingen kring Opaltorget samt bidra till social hållbarhet och ökad trygghet i stadsdelen. Vidare är syftet att skapa ett attraktivt boende med hög arkitektonisk kvalitet med närhet till service, kollektivtrafik, rekreation och skola. Samt att värna platsens gröna värden och bidra till en god bebyggd miljö med anpassning till angränsande bebyggelse och landskapsbild.

Läge, areal och markägoförhållanden



Figur 2. Flygfotot visar planområdets placering i stadsdelen Tynnered.

Planområdet är beläget längs Rubingatan, cirka 10 kilometer (fågelvägen) sydväst om Göteborgs centrum och cirka 1–1,5 kilometer sydväst om Frölunda Torg. Området

GRANSKNINGSHANDLING

avgränsas i söder av spårvagnshållplatsen Opalatorget, i väster av spårvägen och i norr samt öster av Rubingatan.



Figur 4. Grundkarta med plangräns.

Planområdet omfattar cirka 1,3 hektar. Kommunen äger marken inom hela planområdet. Detaljplanen berör delar av fastigheterna Tynnered 761:687 och Önnered 762:10.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har med arrende upplåtit områden för parkering, se figur 5, inom planområdet åt Brf Göteborgshus 31, bostadsrättsföreningen som är tomträttsinnehavare till fastigheterna Tynnered 14:1-3, öster om Rubingatan. I dagsläget nyttjas ytan vid vändplatsen som parkering medan den andra större parkeringsytan inte är utbyggd. Staden kommer att säga upp avtalet rörande berörda områden som en konsekvens av planens genomförande. Intentionen är att Brf Göteborgshus 31 ska kunna fortsätta arrendera parkeringsytan vid Rubingatans vändplats. Planförslaget föreslår att parkeringarna kvarstår men att detaljplanen anpassas till den verkliga utformningen av vändplats och parkering.



Figur 5. Kartan visar områdena där arrendeavtalen kommer sägas upp, respektive ses över. Parkeringsytan vid vändplatsen kommer anpassas till den verkliga utformningen så att parkeringen kan kvarstå.

Inom planområdet finns även uppställningsplats för sophantering som nyttjas av Brf Göteborgshus 31. Sopphanteringen kommer i enlighet med avstämning med bostadsrättsföreningen att omlokaliseras inom bostadsrättsföreningens befintliga tomträtt och avtalet i denna del sägas upp.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger att mellanstadens centrala områden ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. I översiktsplanen är Tynnered utpekat som ett kompletteringsområde. För Tynnered gäller inriktningen i korthet att:

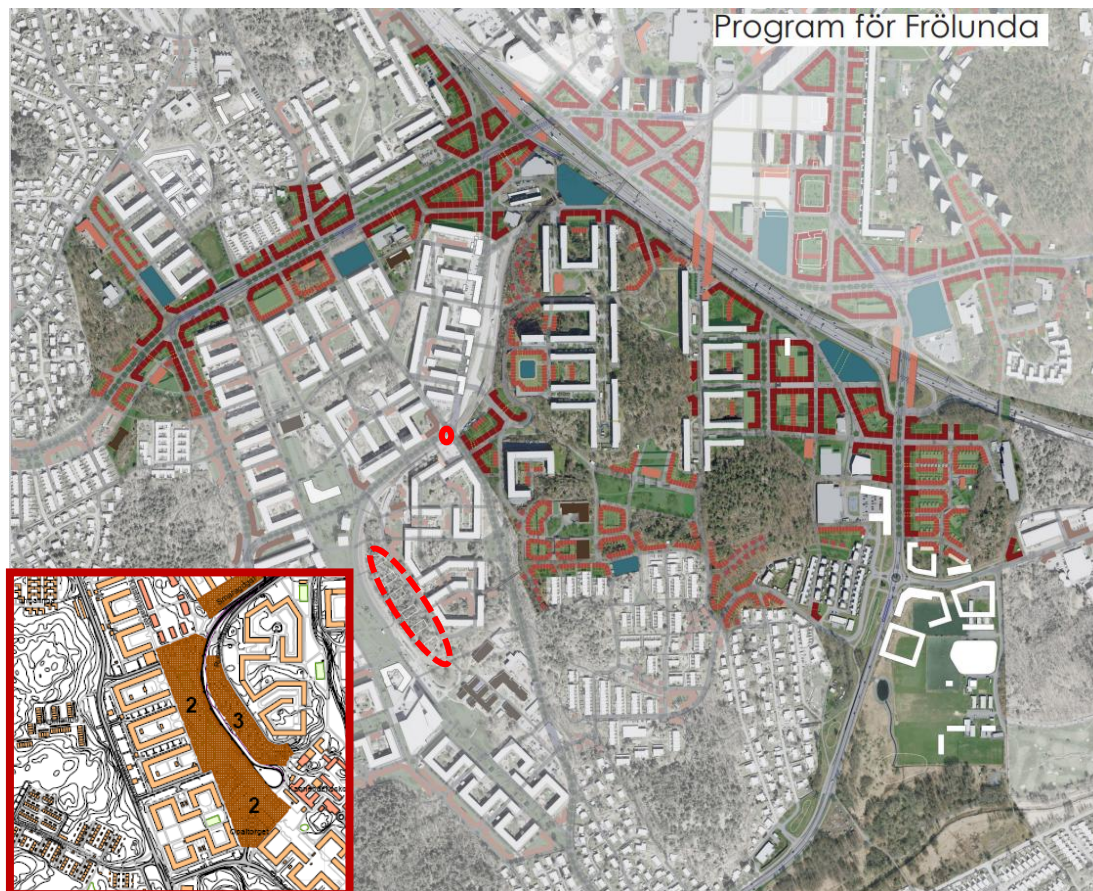
- Kompletteringar av bebyggelsen i området ska bidra till att öka områdets attraktivitet och stödja en ökad orienterbarhet och trygghet.
- Pröva kompletterande bebyggelse i första hand i samband med omvandling av huvudvägarna och anslutande parkeringsytor i området.
- Bebyggelsen bör i huvudsak behålla sin nuvarande karaktär präglad av 1960-talets utbyggnad.
- De boendekvaliteter som finns i idag i form av bland annat god tillgång till natur, bilfria områden och stora bostadsgårdar ska värnas.

GRANSKNINGSHANDLING

- Säkerställa tillräcklig mängd offentlig friyta, inklusive parker, vid omvandling av området.
- Stärka de interna gång- och cykelstråken inom och genom området som bidrar till ökad trygghet och tillgänglighet.
- Genomför trygghets- och tillgänglighetsskapande åtgärder i och i anslutning till befintliga över- och underfarter kring Västerleden.
- Delområdet kan inrymma cirka 16 000–18 000 personer.

För området gäller detaljplan FII 3105, som fastställdes 1964. Planens genomförandetid har gått ut. Planen syftade till att skapa en bebyggelse som var förhållandevis låg i skala och fri från genomgående trafik. Hela södra Tynnered trafikmatas enligt den så kallade SCAFT-modellen. Gångtunnlar byggdes för att gång- och cykeltrafiken på ett ”trafiksäkert” sätt skulle separeras från bil- och spår vägtrafiken. Aktuellt område är planlagt som allmän plats park och till viss del som yta för parkering. I mindre del berörs även detaljplan 1480K-II-5168, laga kraftvunnen 2015-11-27. Planens syfte är att utveckla Opalstorget samt kringliggande områden för ökad attraktivitet. Planändringen bedöms inte påverka den ändrade planens syfte. Aktuellt område är planlagt för spårtrafik och föreslås ändras till allmän plats GATA.

I september 2025 godkändes *Program för Tynnered* som i huvudsak ersätter *Program för stadsutveckling i södra Tynnered* som godkändes av byggnadsnämnden i maj 2005.



GRANSKNINGSHANDLING

Figur 6 Illustrationsplan för program för Tynnered godkänt i september 2025 som ersätter "Program för stadsutveckling i södra Tynnered" godkänt i maj 2005 (infälld bild). Befintlig bebyggelse vid Rubingatan och aktuellt planområde, ungefärligt inom röda markeringar, ligger utanför programområdet. I programmet från 2005 visas aktuellt planområde som område 3, vilket är det sista utpekade förändringsområdet i det nu utbyggda programmet.

I programmet från 2005 är målet med kompletterande bebyggelse i stadsdelen att tillföra värden som ökad trygghet, fler tillgängliga bostäder, större valfrihet i boendet samt en höjning av kvaliteten i stadsmiljön.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. miljöbalken, *Kustområdet och skärgården i Bohuslän*. Inom kustnära områden ska värdefulla naturområden bevaras och komplettering ske restriktivt och på friluftslivets villkor, bostadsformer ska blandas och byggnation ska ske i anslutning till god kollektivtrafik. Vid utveckling av tätorter och det lokala näringslivet inom riksintresse för högexploaterad kust och rörligt friluftsliv ska lämplighetsbedömning enligt 2 kap. plan- och bygglagen tillämpas.

Den föreslagna utvecklingen längs Rubingatan bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet består av en skogklädd sydvästligt sluttande bergsslänt. Rubingatan ligger vid planområdets södra del på cirka +38 meter, vid mittendelen vid garageinfart till befintlig bebyggelse och upphöjd gård är gatans höjd cirka +33 meter och i norr ungefär +27. Störst höjdskillnad i södra delen med högsta punkten på +37-38 meter och den lägsta punkten på cirka +18 meter i slänten mot spårvägen.



Figur 7. Visar bergsslänten ner mot spårvagnstrafiken sett från Ametistgatan.

I slänten växer blandskog med inslag av tall och olika lövträd samt buskar. Marken är torr till frisk. Det finns inte några fuktiga avsnitt, bäckar eller andra vattendrag. Hällmarker förekommer i sluttningens övre delar. Trädskiktet är mestadels ungt och består av lövträd i sekundärt uppkomna skogsmiljöer. Bitvis finns dock inslag av äldre tall. Liksom många andra tätortsnära skogsmiljöer i Göteborg, innehåller inventeringsområdet en betydande

GRANSKNINGSHANDLING

mängd av exotiska, oftast fågelspridda, arter som spritts från närliggande trädgårdar och parkmiljöer.

Sammanlagt har tre naturvärdesobjekt identifierats i framtagen naturvärdesinventering. Dessa tillhör naturtypen Skog och träd. Ett av naturvärdesobjekten har bedömts hysa påtagliga naturvärden (Klass 3). De övriga två bedöms ha visst naturvärde, (klass 4).



Figur 8. Naturvärdesobjekt inom planområdet. Naturvärdesobjekt två (orange markering) bedöms vara naturvärdesklass 3 – påtagligt värde. Bild från NVI, ProNatura.

Den absoluta merparten av noterade fågelarter är allmänt förekommande och är arter som kan hitta häckningsmiljöer i flera olika typer av miljöer, även kraftigt människopåverkade sådana.

Vegetationen är delvis ganska tät, vilket gör att vyn från Rubingatan är begränsad mot väster. Spårvägen och nivåskillnaden skär av växtligheten från närliggande större grönområden, förutom åt öster där del av växtligheten fortsätter runt bergskanten bort mot Safirgatan och Korsåsliden.



Figur 9. Uppre vid den befintliga vändplatsen på Rubingatan går det att skymta havet mellan växtligheten.

Rubingatan och det befintliga bostadsområdet ligger på en platå, som i södra delen är relativt avskärmat och upphöjt från omgivningen. Utsikten från området är vid och innehållsrik. På vissa platser där vegetationen är gallrad går det att skymta havet.



Figur 10. På västra sidan visas den gröna bergsslätten sett från söder med Rubingatan nuvarande utformning. På högra sidan visas den trädbevuxta förgårdsmarken och de befintliga husen.

Stadsdelen har ett stort inslag av naturmark och parkmark i mindre partier som är mer eller mindre sammanhängande inbördes och relativt fysiskt tillgängliga för allmänheten. De stora trafiklederna i området innebär en del barriäreffekter men stora rekreatiomsområden går att nå direkt från planområdet.

Ett av de större områdena är Välens naturreservat som ligger cirka 500 meter söder om planområdet. Reservatet nås enklast med cykel eller till fots via Näsetvägen vid Bronsåldersgatan.

Väster om planområdet och spårvägen finns Opalparken som är en viktig del i utvecklingen av Tynnered. I Opalparken som stod färdig 2024 finns plats för både lek, samvaro och vila med stadsdelslekplats, scen, boulebana, plats för picknick, regnskydd och en stor variation av olika träd.

Geotekniska förhållanden

Större delen av planområdet utgörs av berg med berg i dagen med ett mindre område av sandig morän. I kanterna av planområdet består marken av glacial lera. Marken klassas som låg- till normalriskområde för radon enligt SGU:s radonriskkarta.

Planområdet utgörs främst av ett bergsparti med berg i dagen. En utredning *PM Bergteknik* gjordes av *Petro Team Engineering AB, 2012-09-14* för att bestämma berggrundens egenskaper. Stabiliteten inom planområdet bedöms vara fullgod. De naturliga slänterna och sprängda bergskärningarna bedöms vara stabila för grundläggning av nya hus.

För att säkerställa risken att block faller ner från slänten längs med spårvägen vid bergschaktningssarbete togs en fördjupad utredning *PM bergteknik fram, Bergab 2020-08-31 med komplettering 2022-02-14. Det föreligger inte någon risk för bergras och blocknedfall som kan påverka området för detaljplanen. Vid framtida bergschaktning som utgör förändrade förutsättningar så rekommenderas en förnyad bedömning av bergmassans stabilitet. Efter avslutade sprängningsarbeten bör befintlig slänt mot spårvägen besiktigas av bergsakkunnig.* För sprängningsarbeten i urbana miljöer bör en riskanalys upprättas där vibrationskänsliga byggnader och installationer inventeras och fastställs. För detta ansvarar byggherren. Vid sprängningsarbeten ska även hänsyn tas till det närliggande spårvagnsområdet.

Grundvatten/hydrogeologiska förutsättningar

Enligt den hydrogeologiska bedömning som gjorts bedöms den planerade projekteringen och verksamheten vid Rubingatan i stort ha en försumbar påverkan på trycknivåer i undre magasin i dalgången nedanför detaljplanområdet. Det går dock inte att utesluta att det finns en risk för att trycknivåer påverkas lokalt nedanför släntfoten. Grundläggningen för spårvagnslinjen bör undersökas för att om möjligt utesluta att risk för sättningar föreligger. Detta bedöms dock inte påverka genomförbarheten för detaljplanen då det finns möjliga åtgärder för att omhänderta eventuella risker. Åtgärd kan utgöras av till exempel lokalt omhändertagande av dagvatten och upprättande av infiltrationsdiken eller skyddsinfiltration till jord.

Markföroreningar

Området utgörs av naturmark som ej tidigare varit exploaterat och ingen miljöfarlig verksamhet har bedrivits inom området. Planen syftar till att exploatera området, men samtidigt bevara den befintliga naturmarken i så stor omfattning som möjligt i syfte att bibehålla områdets karaktär och naturvärden. Trots att ingen verksamhet bedrivits inom området kan denna typ av områden ändå ha förhöjda halter av vissa föroreningar på grund av diffust atmosfäriskt nedfall. En *miljöteknisk markundersökning – resultatrapport* har tagits fram *WSP 2025-12-18*. Resultatet av undersökningen påvisar förekomst av bly och PCB samt PAH i halter högre än Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning, KM i ett antal av proverna. Samtliga övriga analyserade parametrar har halter lägre än KM. De föroreningar som påträffats inom planområdet avviker inte från de halter som vanligen påvisas inom naturmark i Göteborgsregionen utan ligger snarare i den lägre delen av skalan, se vidare under överskriften *Övriga åtgärder – Markmiljö*.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar

Vid den befintliga trappan i änden av Rubingatan har under bostadsutbyggnaden på 1960-talet hittats stensättningar och vissa fynd av föremål har gjorts. Dessa är undersökta och borttagna från platsen. Några ytterligare kända fasta fornlämningar finns inte i planområdet. Avstämning med länsstyrelsen har skett i frågan. Ytterligare arkeologiska utredningar bedöms inte nödvändiga.

Kulturhistoria

Den befintliga bebyggelsen i stadsdelen och kring Opaltorget har i huvudsak uppförts från 1960-talet och framåt. Under denna mycket expansiva period baserades planeringen bland annat på att stadsdelar skulle byggas upp kring så kallade grannskapsenheter. Bostadsområden skulle innehålla ett tillräckligt antal bostäder för att ge underlag för önskvärd service, skola med mera inom rimliga gångavstånd. Enligt den tidens planeringsideal finns bebyggelsegrupperingar med väl solbelysta uppehållsplatser för lek och utevistelse i anslutning till bostadscentrerna, helt avskilda från biltrafik.

Bostadsbebyggelsen kring Opaltorget består således av stora, enhetliga enklaver av flerbostadshus i tre till fyra våningar (byggnadshöjd cirka 13meter). Bebyggelsen består framför allt av lameller i olika konstellationer. Dominerande material är rött tegel (söder om Opaltorget) och betongelement (norr om Opaltorget). För befintlig bebyggelse längs Rubingatan har de ursprungliga eternitskivorna bytts ut mot korrugerad plåt i färgskalan rött-orange-gult. 1960-tals bebyggelsen har i huvudsak en symmetrisk fasadkomposition med indragna balkonger.



Figur 11. Flygfotot är taget i början av 1960-talet och visar planområdet innan de befintliga husen uppfördes längs Rubingatan. På fotot går det att se Rubingatan sträckning upp för berget. Samt att vegetation i planområdets södra del sparats vid utbyggnad.

GRANSKNINGSHANDLING

Bebyggelsen längs Rubingatan avviker från det övervägande planmönstret i Tynnered genom att inte vara rätvinklig. Det som är utmärkande för området är att byggnaderna är tydligt anpassade till platsens topografi. Andra värdebärande utmärkande egenskaper inom området är till exempel:

- Avsiktligt sparad grönstruktur
- Halvoffentliga gröna gårdar
- Flacka tak
- Garage under mark
- Trafikseparering, inklusive gångtunnlar.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse idag. De närmaste husen längs Rubingatan består av bostadsrättsföreningen Göteborgshus 31, som rymmer 485 lägenheter. Husen följer den kuperade terrängen väl och varierar mellan tre och sex våningar. Mellan byggnadsvolymer har parkeringsgarage uppförts som tas upp av den kuperade terrängen vilket skapar privata upphöjda innergårdar som vänder sig bort från gatan.

Vid Opalorget har flera nya byggnader tillkommit vilket innebär ett tillskott av drygt 550 nya bostäder, en ny kyrka och ett nytt centrum, samt Opalparken. Vid torget finns grundläggande serviceutbud med bland annat matbutik, vårdcentral, familjecentral med mera. I nära anslutning finns även Kannebäcksskolan.



Figur 12. Flygfoto från 2024 visar delar av de förändringar som skett i södra Tynnered

Sociala förutsättningar

Centrala Tynnered har cirka 18 000 invånare. Delarna Grevegården och Kannebäck, som ligger närmast Opaltorget har cirka 8500 invånare. De befintliga bostäderna på östra sidan av Rubingatan är upplåtna i bostadsrättsform, medan bostäderna kring Opaltorget och Kastanjeallén i huvudsak är upplåtna som hyresrätt. Ett mindre antal bostadsrätter har byggts på senare år.

Detaljplanen ger möjlighet att komplettera med fler flerbostadshus.

I samband med planarbetet har en social konsekvensanalys och en barnkonsekvensanalys genomförts i samarbete med berörda förvaltningar. Resultatet har inarbetats i planhandlingarna, se kapitel Överväganden och konsekvenser.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, GC-vägar

Tynnered är en stadsdel med en konsekvent genomförd trafikseparering. Fram tills nyligen rörde sig biltrafiken och gång- och cykeltrafiken i helt skilda system. Gatunätet är storskaligt och matas utifrån, vilket innebär att stora bilfria ytor skapas. Från Västerleden nås området via Brilljantgatan och Rubingatan som i stort leds parallellt med spårvägen. Ombyggnad av gatunätet har skett framför allt kring Ametistgatan för att skapa en mer integrerad miljö och samlad bytespunkt för kollektivtrafik. I samband med ombyggnaden togs gång- och cykeltunneln under spårvägen och Rubingatan bort. Tunneln har ersatts med upphöjda övergångsställen.

Rubingatan är en återvändsgata och berörd del trafikeras enbart av de boende, besökande och leveranser till bostadsrättsföreningen vid Rubingatan. En separat trottoar finns idag på östra sidan om Rubingatan. Någon separat cykelbana finns inte, utan cyklar går i blandtrafik. Rubingatan har låg trafikintensitet och det planeras åtgärder för hastighetssänkning i samband med plangenomförande. Det övergripande cykelnätet omgärdar närområdet och grenar sig in bland bebyggelsen. Från Opaltorget sträcker sig en gångväg mot Safirgatan och Rubingatans norra delar. Gångvägen passerar Kannebäcksskolan och den befintliga trappan till södra delen av Rubingatan, en koppling finns även mot förskolan Bronsåldersgatan.

Parkering

Vid Rubingatans vändplats finns ett fåtal parkeringsplatser som idag nyttjas av den närliggande bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningens resterande parkering sker i markplan längs Rubingatan eller i garage mellan huskropparna. Angöringen till parkeringen sker från Rubingatan. I bostadsrättsföreningen finns idag 485 lägenheter. Alla boende har inte bil och föreningen disponerar över cirka 350 parkeringsplatser i garage för boende och cirka 50 besöksplatser utomhus, var av sex i huvudsak ligger inom kvartersmark för parkeringsändamål i anslutning till vändplanen på Rubingatan. Bostadsrättsföreningens parkeringsbehov bedöms kunna lösas inom den egna fastigheten. Längs Rubingatan finns det idag 30-minuters parkeringar längs den östra sidan.

GRANSKNINGSHANDLING

Kollektivtrafik

Opalorget har bra kollektivtrafikförsörjning med hög turtäthet. Här vänder spårvagnslinjerna 1 och 7. Restiden till Frölunda Torg är några få minuter och till centrum cirka 30 min. Turtätheten med spårvagn är var femte minut under högtrafik och cirka var tionde minut på kvällar. Busslinje 94 går från Frölunda Torg via Näset och Önnared till Opalorget, där den vänder. Efter den genomförda ombyggnationen av Opalorgets hållplats stannar spårvagnar och bussar alldeles intill varandra.

För norra delen av planområdet är närmaste kollektivtrafikhållplats Smaragdgatan. För den södra delen är Opalorget närmsta kollektivtrafikhållplats, cirka 75 meter fågelvägen åt sydväst från Rubingatan. Hållplatsen ligger dock med en nivåskillnad om cirka 20 meter. Från södra delen av planområdet är det cirka 300 meter till Smaragdgatan som är mer tillgänglig i höjddled.

Tillgänglighet

Rubingatan lutar från +27 meter i norra delen till +38,5 meter i södra delen.

Strax söder om planområdet finns det idag en trappa som utgör ett hinder för människor med funktionsvariation eller för boende med cykel eller barnvagn att passera. Från trappans fot går en gångväg ner mot Opalorget. Även gångvägen är i behov av



Figur 13. Vänstra bilden visar den befintliga gångvägen som binder samman Opalorget och Rubingatus södra del. För att klara av nivåskillnaden från gångvägen finns det en trappa, som visas på den högra bilden.

upprustning i form av nya bänkar samt ökad belysning.

Service

Opalorget har byggts om och öppnades under hösten 2020. Nybyggnationen innebär ett tillskott av drygt 550 nya bostäder, kyrka, och ett nytt centrum. Här finns ett grundläggande serviceutbud med bland annat matbutik, vårdcentral, ett litet bibliotek med inriktning mot barnlitteratur, familjecentral med mera. Här finns även kontorslokaler för socialförvaltningen sydväst och äldre- och omsorgsförvaltningen. Opalparken med ytor för lek, samvaro och vila invigdes 2024. Planområdet ligger cirka 1–1,5 kilometer från Frölunda Torg, där det finns ett stort serviceutbud. Förutom livsmedelsbutiker och urvalsbutiker, finns här sjukhus, folk tandvård och vårdcentral med upptagningsområde

GRANSKNINGSHANDLING

för större delen av planområdet. I anslutning till Frölunda torg finns även Frölunda Kulturhus med bibliotek, bad med mera.

I närområdet finns flera förskolor och skolor. De närmsta skolorna är, Ängåsskolan F-6, högstadieskolor i närområdet är Frejaskolan F-9, Önneredsskolan F-9 samt Kannebäcksskolan. Den sistnämnda med tre skolor Kannebäcksskolan F-9 döv och hörsel, Kannebäcksskolan 1–9 anpassad grundskola och Kannebäcksskolan 1-9 resursskola. Inom området finns även den fristående skolan Drakbergsskolan F-9. Det finns ett flertal förskolor i närområdet, både kommunala och fristående. Det finns planberedskap för ytterligare skolplatser vid Smaragdgratan (före detta Vättnedalsskolan). Det är även möjligt att bygga ut förskola i anslutning till Opaltorget om behov för det uppstår.

Teknisk försörjning

I Rubingatan ligger idag vatten- och avloppsledningar samt elledning. Utanför planområdet i norr passerar fjärrvärmeledningar. Fiberförsörjning finns i närområdet, dock ej utbyggt i Rubingatan fram till planområdet.

Området avvattnas idag med ett separerat system och dagvattnet leds till Välen, som är den nordligaste delen av Askims fjord, där avleds en del av dagvattnet via en serie dagvattendammar där vattnet renas innan det når recipienten. Dagvattnet från gatan avleds idag via rännstensbrunnar till det allmänna ledningsnätet i Rubingatan. I övrigt rinner vattnet som inte tas upp av växtligheten på berget, nedför slänten åt sydväst, där det infiltrerar i krossmaterialet som omger spårvägen eller rinner vidare till rännstensbrunnar. Det finns inga befintliga ledningar inom de områden som föreslås som kvartersmark.

Risk och störningar

Buller

Planområdet utsätts idag för buller från fordonstrafik på Rubingatan och från närliggande spårvagnstrafik. En bullerutredning har upprättats enligt plan- och bygglagen 4 kap 33a§ (Trafikbuller Rubingatan, WSP, 2025-12-17). Bullerutredningen innehåller redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller.

För nybyggnation av bostäder gäller förordningen (2015:216) med ändring SFS 2017:359. Förordningen anger att ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad inte bör överskrida 60 dBA. För en bostad om högst 35 m² gäller i stället att ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad inte bör överskrida 65 dBA. Om dessa ljudnivåer ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en ljuddämpad sida. Med ljuddämpad sida menas en fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. En redovisning av slutsatserna i trafikbullerutredningen presenteras under rubriken Detaljplanens innebörd och genomförande.

Visst gnissel från spårvägen förekommer, missljud har därför mätts och kontrollerats mot beräkningarna i bullerutredningen. Överensstämmelsen mellan uppmätta värden och beräkning är god. Risker för störning i form av spårskrik och gnissel bedöms därför ligga inom ramen för bullerförordningens riktvärden.

Vibrationer och stömljud

Genomförd stömljudsutredning har undersökt vibrationssituationen inför byggnation av bostäder samt bedömt risken för stömljusstörningar avseende den spårvagnstrafik som går parallellt med området.

Resultatet från de mätningar och predikteringar som utfördes 2022-06-09 (WSP 2022-07-01) visar att förväntade stömljudsnivåer i kommande bebyggelse som grundläggs på berg närmast spårvagnsspåren kommer att få stömljud som överskrider riktvärdet LAeq 30 dB med 7 till 10 enheter. Stömljudsisolerande åtgärder kommer med stor sannolikhet att krävas.

Resultatet från de mätningar och predikteringar som utfördes 2022-06-03 (samma utredning som ovan) visar att risken för komfortstörande vibrationer är liten. Beräkningar visar att det finns en risk för att överskrida riktvärdet 0,4 mm/s RMS om byggnaderna på moränen grundläggs med platta på mark och samtidigt konstrueras med veka träbjälklag.

Luftkvalitet

Enligt miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna för 2023 underskrider halterna miljökvalitetsnormernas gränsvärden med god marginal.

Trafikmängden på Rubingatan är låg så förtätningen av gaturummet kommer endast att ha en marginell effekt på halterna av luftföroreningar. Miljö- och klimatnämnden har i sitt samrådsyttrande därför bedömt att det är troligt att miljökvalitetsnormerna för luft klaras på platsen.

Översvämningsrisk

Ingen risk för översvämnning inom planområdet.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Bebyggelse

På bergsslänten längs Rubingatan föreslås bostadsbebyggelse i fem flerbostadshus i form av lameller med kortsidan mot gatan. Husen bedöms rymma cirka 190 lägenheter.

Aktuell plats är med sin höjd vid Opaltorget framträdande i stadslandskapet och de befintliga bostadshusen är utformade som en större enhetlig enklav av flerbostadshus. Det innebär att placering och omfattning såväl som utformning och gestaltning av de tillkommande byggnaderna är viktiga, för att både samspela med sina närmsta grannbyggnader och med dalens sammantagna bebyggelse och landskapsstruktur.

Byggnadsstruktur och anpassning

Byggnaderna föreslås utformas med symmetriska fasadkompositioner och med flacka, valmade tak både för att samverka med de närmsta byggnaderna utmed Rubingatan och för att tillföra något nytt. Byggnaderna ska följa både gatans och de befintliga husens höjning mot söder och ska inte dominera över dem i volym.

Detaljplanen innebär att byggnaderna får en placering med tydliga avstånd mellan sig som ger möjlighet till bevarande av utblickar från Rubingatan. De placeras med kortsidor och entréer mot Rubingatan vilket gör att genomsikt skapas och främjar stadsliv utmed gatan. Slänten har idag en hög och tät vegetation som delvis döljer utsikten från gatan och

GRANSKNINGSHANDLING

de befintliga lägenheterna. Placeringen av huskroppar som separata lameller bidrar till att man kan skönja bostadsområdet Göteborgshus 31 från Opaltorget/parken och därigenom bibehåller dess landmärkesstatus. Byggnadernas placering och omfattning regleras i plankartan. Byggnaders höjd och bredd, placering av parkering och utformning av tomter regleras i plankartan.



Figur 17 Exempel på tillkommande bebyggelse, vy från Opaltorget. Illustration What! arkitektur



Figur 15. Flygvy från upphöjd gård vid Rubingatan som den ser ut med området obebyggt.



Figur 16 Flygvy från samma gård som ovan, med förslag på tillkommande bebyggelse med genomsikt mellan byggnadskroppar. Illustration What! arkitektur

De tillkommande byggnadsvolymer skapar arkitektoniska kvaliteter i bebyggelseområdet genom omsorg kring proportioner och spänstiga fasader. Den nya bebyggelsen står delvis i kontrast till de mer utbredda byggnaderna från 60- och 70-talet. De bildar en ny, tydlig karaktär i området som kompletterar området med en ny enhet av byggnader. De fem husen utformas för att skapa en sammanhållen bebyggelse på berget att ge stadsdelen runt Opaltorget en mer varierad, men sammanhållen karaktär. I plankartan regleras utformning av tak, fasadkomposition, färgsättning samt att byggnaderna ska hållas ihop som en helhet.

Föreslagen bebyggelse får en anpassning i skala mot befintlig bebyggelse, Göteborgshus 31, så att Göteborgshus 31 fortfarande kan skönjas i det större stadslandskapet. Detta sker genom att siktvyer och delvis grönska mellan huskropparna bevaras så Göteborgshus 31 förblir synligt på håll. Byggnaders höjd och bredd, placering av parkering och utformning av tomter regleras i plankartan.

Byggnadernas utformning

Föreslagen bebyggelse uppförs med fem bostadsvåningar mot Rubingatan, med en högsta nockhöjd från gatan på 20,6 meter. Planen ger möjlighet till ett uppförande med träbjälklag vilket ger en våningshöjd på cirka 3,1 meter och därmed främjar hållbart byggande. I plankartans regleras också takvinkel 10–20 grader för bostadshusen. Det ger en möjlig höjd till takfot mellan 17,4 -19 meter, också denna höjd räknad från gatan.

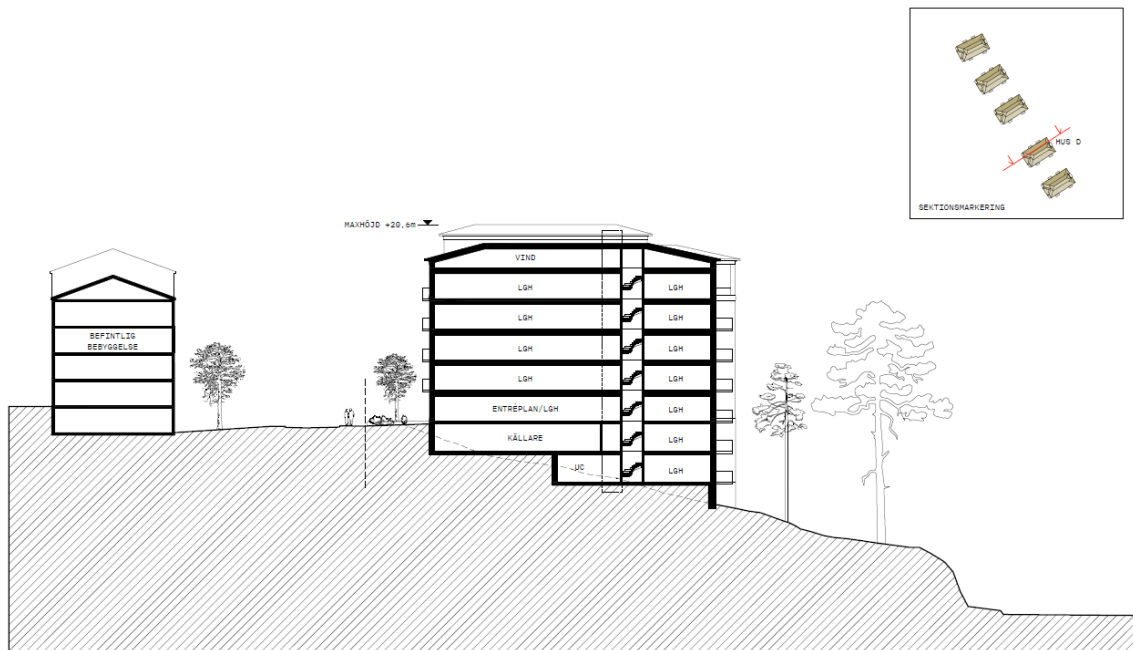
Nockhöjden medger också en vindsvåning för till exempel teknikutrymmen eller bostadskomplement. Höjningen ska dock visuellt underordna sig övrig fasad. Exempel på det visas i illustrationsbilderna.

Planområdet är kuperat ner mot spårvägen så husen kommer att uppföras med två suterrängvåningar där funktioner som garage och källare som inte behöver dagsljus kan kombineras med bostäder i de ljusa fasadlägena. I de delar där husen uppförs i suterräng kan våningsantalet mot väster och mot Opaltorget uppgå till sju våningar.

Komplementbyggnader får uppföras med en nockhöjd som motsvarar 4 meter från gatans

GRANSKNINGSHANDLING

nivå och ska placeras på eller i direkt anslutning till den förgårdsmark som ansluter mot gatan.



Figur 14 Principsektion igenom hus D och befintlig bebyggelse på andra sidan Rubingatan. Läget på hus D visas i den infällda bilden i övre högra hörnet. Illustration What! arkitektur

Med undantag för komplementbyggnader föreslås och regleras det att byggnader ska placeras i suterräng för en bättre anpassning till höjdskillnader.

I utrymmet mellan byggnaderna ska naturmarken med befintlig vegetation i större utsträckning behållas eller utformas som bostadsgård med en tydlig naturkaraktär. Områden närmast husen hör till bostadshusens gårdsmiljö. Balkonger får kraga ut över mark som hör till bostädernas gårdsmiljö.

Illustrationerna av planförslaget visar en möjlig utformning med utskjutande delar i fasader och på tak för att artikulera byggnadernas volymer. Byggnaderna har en symmetri med ett förhöjt mittenparti, med plats för till exempel fläktrum, för att bidra till att husen får ett resligare och spänstigare uttryck. Gavlarna upplevs slankare genom uppdelade volymer som fördelar bredden till smalare partier. I krönet av gaveln mot dalen är den översta våningen accentuerad med en pelargång som omsluter en balkong/terrass på skisserna.

Balkongerna planeras både ligga utanpå fasad och med möjlighet till en placering där de är delvis eller helt indragna, genom de förskjutna vertikala volymerna.

Den horisontella uppdelningen av byggnaderna har syfte att balansera upp volymerna och fördela ner skalan, särskilt mot dalen och landskapet kring Opaltorget. Volymens proportioner tydliggörs genom en symmetrisk indelning av fasaden som ligger i linje med

GRANSKNINGSHANDLING

det klassiska uttrycket. Byggnadernas långsidor kan av förklarliga skäl endast vara symmetriska ovan suterrängplanen.

I planförslaget redovisas en särskild utformad sockel med en tydlig horisontell avgränsning mot övrig volym. Byggnaderna har ett avdelat parti på översta våningen samt en förtydligad takfot som avslut mot tak för att bryta upp uttrycket av byggnadens storlek. Taken är formade för att inte dominera gestaltningen. Ett relativt lågt lutande och valmat tak sätter fokus på fasadernas gestaltning och håller ner byggnadens totala höjd. Balkongers omfattning och djup regleras på plankartan. Liksom takets form och vinkel samt att takfot ska avsluta tydligt mot tak.

Framtagna illustrationer och bilder i planbeskrivningen visar ett exempel på hur byggnaderna kan utformas.

Bostadsgårdar och markbeläggning

Byggnadsvolymers placering och skala ska bidra till att skapa ett trevligt gaturum, där platsbildningar och genomsikt skapas mellan byggnaderna och ger variation.

Mot Rubingatan skapas förgårdar och funktioner som sophantering, angöring och cykelparkering. Miljöhus/komplementshus tillåts uppföras i förgårdarna mot Rubingatan. Förgårdarna kommer utifrån sin funktion behöva vara mer anordnade/hårdgjorda än övriga gårdsytor.

Förgårdarna till husen kan stärka gatan som social miljö och ge en viss variation i gatumiljön. Varje byggnad förläggs som suterräng i slänten. Detta skapar möjlighet för lägenheter att anordna egna uteplatser mot skogsbacken nedanför entréerna.

Gemensamma bostadsgårdar anordnas mellan husen och ska utföras med naturkaraktär och anpassas till topografin med bevarande av till exempel bergsklackar och större träd där det är möjligt. Bostadsgårdarna ska dels uppmuntra till lek, möten och rekreation, dels utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. En avvägning mellan bibehållen naturkaraktär och tillgängliga gårdsfunktioner behöver därför göras i bygglov.



Figur 18 Bild som visar bebyggelsefritt område centralt inom kvartersmarken som föreslås behålla viss naturkaraktär. Illustration visar även byggnadernas utformning och gestaltning. Vy från Rubingatan. Illustration What! arkitektur.

GRANSKNINGSHANDLING

I gårdsmiljön och på föreslagen parkeringsyta i norr kan det behövas stödmurar och slänter. Murar bör inte överskrida 1,5 m och kan med fördel mjukas upp med hjälp av vegetation.

Planbestämmelserna är formulerade för att ha marginal i att hantera bland annat plushöjder på Rubingatan och för att uppfylla tillgänglig access och andra lagkrav.

Fasader och dess färgsättning

Tillkommande bebyggelse ska utformas så att den samspelar med omkringliggande 1960-talsbebyggelse avseende skala, volym och till viss del fasadkomposition. De befintliga byggnaderna från 1960-talet i området är i stor utsträckning uppförda med tegelfasader.

Planen utgår från stadens nuvarande arkitektoniska inriktning om att bygga mer i klassisk stil. Med omsorg kring till exempel socklar och entréer och med mer varierade fasadliv. Fasadmateriell ska utgå från traditionella fasadmateriell (puts, tegel, trä, sten).

Planförslaget är illustrerat med puts och trä vilket bryter av mot befintliga hus. Planen reglerar dock inte materiell vilket ger möjlighet till annat fasadmateriell.

Fönstersättningen på byggnaderna regleras så att de får en symmetrisk och vertikal karaktär för att uppfylla stadens mål kring traditionell klassisk arkitektur.

Balkonger tillåts kraga ut 1,7 meter på byggnadernas samtliga sidor förutom mot Rubingatan. Mot Rubingatan tillåts balkonger kraga ut 0,7 meter från yttersta fasaddel, detta för att samspela med omkringliggande 1960-talsbebyggelse med karaktäristiska indragna balkonger.



Figur 19 Exempel på fasadutformning och färgsättning samt anpassning i skala mot befintlig bebyggelse. Vy från Rubingatan från norr, söderut längs gatan. Illustration What! arkitektur.

Planförslaget tillåter inte inglasning av balkonger. Motivet för detta är att byggnadernas tillåtna volymer ska samspela gestaltningsmässigt med karaktären i landskapsbilden och bebyggelsemönstret. Inglasade balkonger, utöver de tillåtna byggnadsvolymer skulle motverka en god gestaltning av byggnadernas volymer i stadsbilden. Inglasade balkonger

GRANSKNINGSHANDLING

utanför de tillåtna volymerna skulle också begränsa siktlinjerna ytterligare mellan byggnadskropparna.

Tillkommande bebyggelse ska tillsammans upplevas som en enhetlig samling av byggnader och ge ett lugnt uttryck i det större stadsrummet. Planen regleras därför vad gäller färgsättning.

Fasaderna ska färgsättas med anpassning till områdets och byggnadernas karaktär. Fasaderna ska utföras i traditionell varm kulör i en dämpad ton. På plankartan anges detta som en dämpad färgskala innehållande minst 10% och maximalt 80% svärta.



Figur 20 Exempel på olika kulörer som blir möjliga på föreslagna byggnader, med 10-80 % svärta. Illustration: What! arkitektur.

Vegetation

Befintlig lummig grönska ska värnas samt berghållar i dagen sparas där det är möjligt för att användas som en del av gestaltningen av planförslaget som helhet. Detta för att återkoppla till områdets arkitekturhistoriska karaktär och ursprungsgestaltning.

Bostadstomt ska utformas som naturtomt, med antingen bibehållen vegetation eller ny vegetation som är anpassad till tomtens naturförutsättningar och uttryck. Detta gäller för all kvartersmark för bostadsändamål, utom de befintliga parkeringsytorna vid vändplatsen och den tillkommande parkeringsytan längst i norr som i denna plan planläggs som bostadskomplement. På förgårdarna mot Rubingatan samlas funktioner som angöring, cykelparkering med mera, som innebär att naturkaraktären här kommer att vara begränsad. Centralt i planområdet finns ett område där det med bestämmelse tydliggörs att befintliga träd i den mån det är möjligt ska bevaras.

Inom planområdet finns det på flera platser trädmiljöer i form av dungar och liknande som är miljöskapande. Planens reglering är utformad för att styra mot att dessa träd ska kunna vara kvar och naturområdet i större utsträckning behållas. Gårdsmiljön mellan husen behöver dock rymma fler funktioner och plangenomförandet kommer innebära att vegetation behöver återplanteras.

GRANSKNINGSHANDLING

Längst i norr planeras en yta för parkering, som föreslås använda tomtens topografi för att kunna passa in två p-däck i olika plan utan större bergschakt. Här är det lämpligt att i den mån det är möjligt att behålla träd, som en grön avskärmning mot gatan.



Figur 21 Planillustrationen visar föreslagning exploatering och möjlig utformning vid Rubingatan med fem flerbostadshus och parkeringsdäck i norr. Illustration: What! arkitektur.



*Figur 22. Modell / volymstudie som beskriver byggnadernas skala på platsen.
Illustration: What! arkitektur.*



*Figur 23. Modell/volymstudie som visar hur parkeringsdäck kan passas in i
landskapet/topografen, vy från norr. Illustration: What! arkitektur.*



Figur 24 Sektion visar föreslagen parkeringslösning i relation till Rubingatan och slänt/spårvägen. Volymstudie ger en uppfattning om skalan relativt Rubingatan och dess bebyggelse. Illustration: What! arkitektur.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, GC-vägar

Tillkomst av ytterligare ca 190 bostäder innebär ökad trafik på Rubingatan och i korsningen mot Brilljantgatan. Reskalkylen från Göteborgs stad teknisk handbok har använts för att beräkna trafikstringen från exploateringen. Sammanlagt förväntas alstringen leda till 910 nya resor. En ganska låg andel av dessa väntas ske med bil. Enligt kalkylen innebär det cirka 380 bilar för basår 2014 och 290 bilar för trafikstrategi 2035. Det är en relativt låg trafikstring som omkringliggande infrastruktur bör kunna hantera.

Ett trafikförslag har tagits fram för Rubingatan. Körbanan smalnas av och den befintliga förhöjda gångpassagen kompletteras med farthinder och ny förhöjd gång-, respektive gång- och cykelpassage längs med gatan för att sänka hastigheten ytterligare på Rubingatan. Den befintliga vändplatsen längst i söder på Rubingatan kvarstår i befintlig utformning då den redan idag klarar att renhållningsfordon vänder på ytan.

I stora drag kommer inte gatan förändras av planförslaget. En ny gångbana skapas utmed den västra sidan av gatan och ansluter till befintlig gångpassage norr om planområdet. Längre bort mot Brilljantgatan förbättras den östra gångbanan genom att den kompletteras med gångbana på sträckor där det idag saknas.

Planen innebär möjlighet till förbättring av gång- och cykelpassagen över norra Rubingatan i anslutning till Brilljantgatan (mindre del som i gällande plan är planlagd för spårtrafik).

Del av planområdet kommer regleras till allmän plats gata.

Hastighetsdämpande åtgärder föreslås på Rubingatan i form av upphöjda gångpassager och farthinder, samt att gatusektionen minskar från 7–8 meter till 5,5 meter förbi planområdet.

Gatubreddens är fortsatt tillräcklig för god framkomlighet på en bostadsgata, även med bibehållen 30-minuters parkering. På 5,5 meter kan en lastbil och en personbil mötas.

GRANSKNINGSHANDLING

Sopbil kan vända på befintlig vändplan. Men större lastbilar kan inte vända om bilar står parkerade, detta förändras inte med ett plangenomförande.

I översiktsplanens fördjupning för Frölunda-Högsbos beskrivs delområde Tynnered ha topografiska förhållanden som innebär att möjligheterna att ta sig fram och orientera sig mellan olika nivåer och områden är begränsad. Planområdet ligger i kanten av en höjdrygg och i projektet har det konstaterats svårt att tillskapa ytterligare kopplingar mellan Rubingatan och Opaltorget/Opalparken.

Parkering / cykelparkering

För detaljplanen har en *Mobilitets- och parkeringsutredning Rubingatan, 2021-02-23 rev 2026-02-10* tagits fram. Utredningen visar att parkeringen för de nya bostäderna ska anordnas i en samlad parkeringslösning i planområdets norra del samt i parkeringsgarage under några av bostadshusen.

Enligt *Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborg stad, 2021-12-17* ligger planområdet inom område B. Vilket innebär ett startvärde på 0,6 parkeringsplatser/lägenhet och 2,5 cykelplatser per lägenhet. Planområdet ligger fågelvägen nära kollektivtrafik och service men den kuperade terrängen gör att omvägar måste tas vilket leder till att den faktiska gångvägen blir avsevärt längre. Avstånd räknas dock till plangräns och inte till respektive byggnad. Planområdet uppfyller därför samtliga krav på direkt närhet till god kollektivtrafik, god cykelinfrastruktur samt god service. Parkeringstalet kan därmed dras av med 0,05.

Avtal om baspaket för mobilitetsåtgärder avses tecknas vilket innebär att parkeringstalet dras av med ytterligare 0,05. Projektets parkeringstal är därför 0,5 platser/lägenhet – totalt 95 bilplatser inklusive besöksparkeringar. Avtal om baspaket tecknas innan antagande.

Parkering föreslås lösas med en kombination av parkeringar i garage och markparkering/parkeringsdäck. Upp till 10 parkeringar kan rymmas i garage under fyra av byggnaderna. I den norra delen av planområdet föreslås en markparkering/ ett parkeringsdäck med cirka 50 platser. Utformning och placering av in-/utfarter till parkeringsdäck behöver samordnas med placering för transformatorstation så att god sikt säkerställs.

Inom 25 meter från entré behöver det finnas parkering för rörelsehindrade. Det är planmässigt möjligt att bygga dessa i anslutning till husens entréer. Fem parkeringsplatser föreslås därför placeras på förgårdsmark. Zon för angöring kan också anordnas vid byggnadernas entréer.

Behovet av cykelparkeringar är 475 platser, alltså 95 cykelplatser per byggnad. Cykelparkering föreslås lösas genom markparkeringar mot gatan, i cykelgarage i husens källarplan och i lägenhetsförråd.

Delar av den parkeringen som idag finns vid vändplatsen på Rubingatan står idag på allmän plats och delar på kvartersmark. Detaljplanen ändras så att den följer hur parkeringarna används idag. Alla sex parkeringsplatserna kommer att ligga inom kvartersmark för bostadsändamål (B) och resterande yta inom allmän plats GATA respektive NATUR (delar i gällande plan som inte byggts ut till parkering). Dessa parkeringar tillgodoräknas inte i projektet utan avses vara upplåtna med avtal till Brf Göteborgshus 31.

GRANSKNINGSHANDLING

I samband med att Rubingatan byggs om och smalnas av kan antalet korttidsparkeringar (30 minuter) behöva justeras. Föreslagen gatubredd 5,5 m är tillräcklig för att korttidsparkering ska kunna kvarstå, men kanske inte i samma omfattning. Det är stadsmiljöförvaltningen som ansvarar för och beslutar om hur gatan ska regleras.

Kollektivtrafik

Befintliga spårvagnshållplatser är Smaragdgratan och Opaltorget samt bussförbindelsen vid Opaltorget. Systemet är väl utbyggt och bedöms klara föreslagen bebyggelse. Inga utökningar av systemet är planerade.

Tillgänglighet

Bostadsentréer placeras mot och i nivå med gatan. Mot gatan skapas lämpligen förgårdsmark där parkering för rörelsehindrade, cykelparkering, återvinningshus och andra funktioner som behöver vara nära gatan placeras. Till garagevåning föreslås ramper som, med undantag för hus D ansluter till byggnadernas långsidor.



Figur 25. Hus D inom röd markering

Från källarplan föreslås entré mot gårdsmiljön och gemensam, tillgänglig uteplats. Hiss kommer att finnas från våningsplan med bostäder till garage och utgång till uteplats och plats för lek. Gårdsmiljöer föreslås utformas med naturtomtskaraktär. Givet terrängens förutsättningar innebär det att alla delar av gårdsmiljöerna sannolikt inte kommer att kunna vara fullt tillgängliga. Samtliga funktioner som krävs som friytor på tomtmark för bostäder (som till exempel lek och vila), liksom mer tekniska funktioner, behöver finnas på mark som är tillgänglig. Särskilt tydligt blir detta på förgårdsmarken, där inslaget av naturelement kan antas bli litet.

En upprustning av den befintliga trappan, utanför planområdet, planeras för att tillgängliggöra för att fler personer ska kunna nyttja den. I samband med upprustning ses även belysningen över. Även gångvägen ner mot Opaltorget planeras att rustas upp med nya bänkar för ökad tillgänglighet och ny belysning för ökad trygghet.

Service

Planen bedöms generera ett behov av 40–60 skolplatser. Inom planeringshorisonten för förskola så finns befintlig kapacitet som svarar mot behovet av förskoleplatser. Detaljplan

GRANSKNINGSHANDLING

för skola vid Smaragdgratan vann laga kraft 2022. Den tidigare skolan (Vättnedalsskolan) är rivna. Planberedskap för ytterligare skolplatser finns i och med den nya detaljplanen.

Ingen service kommer uppföras inom planområdet utan service föreslås koncentreras till stadsdelstorget/Opaltorget där en större ombyggnad och utveckling har skett. Det finns även goda möjligheter att ta sig till Frölunda Torg där ett större utbud erbjuds i form av bibliotek, kultur, idrotts- och aktivitetsytor, vårdcentral, kommersiell service etcetera.

Friytor och naturmiljö

Mellan de nya huskropparna förläggs platser för gemensamma utomhusytor för lek och vistelse. Friytan kompletteras med balkonger och eventuellt altaner då terrängen är kuperad och markytan är liten.



Figur 26 Exempel på hur gårdar kan anordnas för lek och vila. Illustration: What! arkitektur.

Centralt i området, mellan hus C och hus D föreslås naturkaraktären behållas i större utsträckning.



Figur 27 Ungefärligt område där naturkaraktären föreslås bli kvar, inom röd markering.

Området ligger i linje med den upphöjda gården vid Göteborgshus 31 och ger möjlighet till utblick från gården.

Naturmiljö

Detaljplanen innebär att delar av bergsslänten mellan Rubingatan och spårvägen bebyggs. Det är ett område som idag har begränsade rekreativvärden, främst på grund av platsens topografi som gör den svårtillgänglig. Inom planområdet finns områden med naturvärdesklass 3 (påtagligt värde) respektive 4 (visst naturvärde). Naturvärdena är främst kopplade till träd. De delar av området som inte föreslås bebyggas, kommer att ingå i det nya bostadsområdets närmiljö och nyttjas för utevistelse för de boende samt som område för dagvattenhantering. De delar av slänten som inte planläggs kommer att ligga kvar i gällande plan vilket betyder att det inte sker några förändringar.

Placeringen av byggnaderna ger delvis möjlighet till bevarande av tallar inom naturvärdesobjekt 2 och till genomsikt mellan byggnaderna.

I plankartans sydvästra del finns en marginal mellan byggrätt och allmän plats natur på 15 meter. I norr är avståndet kortare.

På kvartersmark för teknisk anläggning – E är byggrätten inte reglerad genom mark som inte får bebyggas. Här finns alltså inget skyddsavstånd mellan natur och kvartersmark. E-området är dock placerat närmast gata på en yta som redan idag delvis är ianspråktagen och asfalterad.

Sociala aspekter och åtgärder

Rubingatan kan idag upplevas som öde då de befintliga byggnaderna har upphöjda innergårdar med entréer och gårdsmiljöer som vänder sig bort från gatan, vilket skapar få rörelser på Rubingatan. Den föreslagna bebyggelsen och nya bostäder har entréer i

GRANSKNINGSHANDLING

samma nivå som Rubingatan med riktning mot gatan. Detta bedöms skapa mer liv och rörelse längs Rubingatan än idag. Väl gestaltade förgårdar kan också bidra till mer aktivitet längs gatan, vilket är ett motiv till att begränsa ytor för parkering till parkering för rörelsehindrade i anslutning till de nya husens entréer. Tomtmarken mellan husen utformas för socialt umgänge och lek. Barn är speciellt beroende av att kunna leka och vistas nära husen eftersom det finns få lekplatser i närområdet och att mindre barn har behov av vuxnas sällskap för att ta sig till de större lekplatserna i närområdet. Bostadsgårdsmiljöerna utformning och anpassning till topografin kan komma att upplevas som halvprivata ytor. Bestämmelse finns om att tomt ska utformas som naturtomt möjliggör för ytor som ger ett mindre anlagt intryck och som ger utmaning och motorisk utveckling till leken. Planförslaget innebär ett större, centralt grönsläppet i bostadskvarteret och ska upplevas som en halvoffentlig yta och vara en tillgång som en rekreativ yta för alla.

De befintliga bostäderna vid Rubingatan är uppförda med ett enhetligt uttryck. Att tillskapa nya bostäder med ett annat formspråk bidrar till att skapa en variation i stadsdelen och öka orienterbarheten i stadsdelen. Men det innebär samtidigt i någon mån ett bryt mot den sammanhållna gestaltningen i området. De nya bostäderna kommer uppföras med balkonger och fönster i alla väderstreck, som skapar utblickar över spårvagnshållplatser och närliggande gator. Fler utblickar över de allmänna ytorna kan bidra till att öka tryggheten i stadsdelen.

På grund av nivåskillnaden och spårvägens barriäreffekt ligger området avskilt från de centrala delarna av stadsdelen och med dålig tillgänglighet till Opaltorget.

I planarbetet har sociala konsekvenser och barnkonsekvenser bedömts i samtal med projektgruppen, företrädare för stadsdelsförvaltningen, exploatörerna och deras arkitekter. Sammantaget bedöms planförslaget ge en ny identitet åt området och förbättra tryggheten, tillgängligheten och attraktiviteten. Fler varierade bostäder bidrar till en mer varierad bostadsmiljö med nyinflyttningar till stadsdelen som kan bidra till att främja integrationen i stadsdelen. Resultatet har inarbetats i planhandlingarna, se kapitel Överväganden och konsekvenser.

Teknisk försörjning

Dagvatten



Figur 28 Åtgärdsförslag för dagvatten på kvartersmark. Bild från dagvattenutredning, Kretslopp och vatten. Notera att utredningen är gjord utifrån ett äldre bebyggelseförslag. Beräknade dagvattenvolymer och åtgärdsförslag är dock fortfarande relevanta.

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. För att säkerställa områdets dagvattenhantering efter en byggnation har en dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram av Kretslopp och vatten, 2022-10-03.

Området avvattnas idag med ett separerat system och dagvattnet leds till Välen via en serie av reningsdammar. Välen är ett naturreservat och ett ekologiskt särskilt känsligt område, vilket gör recipienten extra känslig för föroreningar och hydrologiska förändringar. Föreslagen byggnation innebär en ökning av andelen hårdgjord yta och därmed en ökning av dagvattenflödet. Ytvattenflödet kommer att minska vid dimensionerande regn men flödet i ledningsnätet ökar. Kapaciteten i dagvattenledningsnätet har modellerats och beräknas vara tillräcklig för denna ökning.

För att uppnå både reningskrav och stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta föreslås en bestämmelse om fördröjning som har formulerats för att möjliggöra flera alternativa utföranden, beroende på vad som är tekniskt mest lämpligt. Dagvatten hanteras i bygglov avseende volymer och vid anmälan av dagvattenanläggningar avseende rening.

Planområdet bedöms inte drabbas av översvämningar vid skyfall, då det ligger i en sluttning och inget blockerar vattnet som rinner på ytan. Ny bebyggelse klimatsäkras

GRANSKNINGSHANDLING

genom att undvika att skapa instängda områden och att markytan lutar bort från byggnaderna.

Framkomligheten till planområdet är tillfredställande också vid en skyfallssituation. Då det inte finns någon risk för översvämning inom området och exploateringen inte bedöms ha någon betydande påverkan på nedströms områden, anses ingen fördjupad skyfallsutredning behöva genomföras.

En bedömning av risker kopplat till spårvägen har gjorts inför granskning och spårvägen bedöms inte påverkas på ett sådant sätt att en separat riskutredning behöver tas fram avseende skyfall.

Askims fjord är klassad som en mycket känslig recipient och det är därför viktigt att reningsåtgärder genomförs och underhålls. Föroreningsberäkningar visar att halterna av flera typer av föroreningar ökar efter exploatering. Med rening i regnbäddar och makadammagasin uppnås kraven som Göteborgs stad ställer på dagvattenkvalitet med undantag för fosfor och suspenderat material. Baserat på att planområdet endast är 0,0007 % av det totala avrinningsområdet till Askims fjord är ökningen inte betydande för statusen av recipienten. Kvicksilver som recipienten har problem med ökar inte efter exploatering och rening, och därför medför planen inte otillåten försämring. I dagvatten och skyfallsutredningen har inte reningseffekten hos befintliga dammar (Välendammarna) räknats med, och de totala utsläppsmängderna kan därför förväntas vara mindre än vad som redovisas i dagvatten och skyfallsutredningen.

Dagvattnet från planområdet avleds inte till något markavvattningsföretag.

Lösning för fördröjning och rening av dagvatten från allmän platsmark ska anläggas inom planområdet om det bedöms möjligt – praktiskt genomförbart, miljömässigt motiverat samt ekonomiskt rimligt. På grund av bland annat de geotekniska förhållandena görs bedömningen att varken ytliga fördröjningslösningar eller underjordiska magasin kan anläggas på allmän platsmark inom planområdet. Eftersom kapaciteten i ledningssystemet är tillräcklig prioriteras därför inte fördröjning i detta område. Eftersom det finns anläggning för rening nedströms planområdet kommer dagvatten inte att släppas orenat till recipient. Sammantaget ser därför Kretslopp och vatten att den bästa lösningen för platsen är samlad fördröjning och rening nedströms i Välendammarna, som Kretslopp och vatten ansvarar för.

Vatten och avlopp

Befintliga ledningar för vatten och avlopp finns idag i Rubingatan. Dialog har förts med Kretslopp och vatten som bedömer att den nya bebyggelsen kan ansluta till det befintliga nätet. Anslutning sker med en anslutningspunkt per fastighet och beroende på fastighetsindelning och placering av anslutningspunkter kan det bli aktuellt med mindre förlängning av spillvattenledningen i gatan.

En VA-utredning har tagits fram av Källö, 2020-11-18. Utredningen visar på att det finns tillräcklig kapacitet för dagvatten och vatten, men att viss osäkerhet råder kring kapacitet för hantering av tillkommande spillvatten. Kretslopp och vatten har där efter kontrollerat spillvattenkapaciteten och ny bebyggelse kan tillkomma.

Värme

Det finns möjlighet att ansluta den nya bebyggelsen till fjärrvärmenätet som passerar norr om planområdet. Fjärrvärmeledningar från befintligt nät till anslutningspunkt bedöms kunna rymmas i Rubingatans sektion utan påverkan på befintliga ledningar, och samordnat med övriga tillkommande ledningar.

El och tele

I norra delen av planområdet skapas en yta för teknisk anläggning (E) på 8x8 m. Området är avsett att inrymma transformatorstation för att möjliggöra utökad kapacitet.

Tillkommande elledningar från anslutningspunkt till ny transformatorstation bedöms kunna rymmas i Rubingatans sektion utan påverkan på befintliga ledningar, och samordnat med övriga tillkommande ledningar.

Den kvartersmark för bostadsändamål som gränsar till E-området är mark som får bebyggas med parkeringsdäck. Angränsande kvartersmark medger endast bostadskomplement och avståndet till närmsta byggrätt för bostäder är cirka 30 m. Till befintliga bostäder är avståndet cirka 31 m. Enligt svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, ska brännbara byggnadsdelar eller upplag ha ett avstånd på minst 5 meter till en nätstation (Boverket). Det bedöms även vara ett tillräckligt avstånd så att det inte finns risk att människor utsätts för skadliga nivåer av elektromagnetisk strålning i sina bostäder.

Placering av transformatorstation behöver samordnas med placering och utformning av in-/utfart till parkeringsdäck så att god sikt säkerställs.

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

Tele/Fiber finns i närområdet men behöver byggas ut för att kunna försörja bostäderna inom planområdet. Nyförläggning av ledningar bedöms kunna rymmas i Rubingatans sektion utan påverkan på befintliga ledningar, och samordnat med övriga tillkommande ledningar.

Övriga ledningar

Staden, genom stadsmiljöförvaltningen, har befintliga rännstensbrunnar för avvattning av gatan samt belysning inklusive kablar som kommer att påverkas vid kommande gatuombyggnad.

GRANSKNINGSHANDLING

Avfall

Avfallshanteringen är tänkt att lösas genom att miljöhus byggs längs Rubingatan. Hanteringen föreslås ske i återvinningshus då det ger bäst förutsättningar för fastighetsnära insamling av förpackningar. Sopbilarna kommer som idag fortsatt kunna vända vid den befintliga vändplatsen längs upp på Rubingatan. Container för grovavfall kan vid behov ställas upp tillfälligt på gata.



Figur 29 Illustrationen visar föreslagen avfallshantering längs med Rubingatan där det står ÅV. Markerat med röd ellips. Illustration: What! arkitektur.

Dialog har förts med den närliggande bostadsrättsföreningen som har del av sin sophantering inom aktuellt planområde. Aktuella avtal kommer sägas upp och containrarna ska flyttas till den egna fastigheten.

Närmaste återvinningsstation finns på Ametistgatan cirka 300 meter söder om planområdet.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Flera olika utredningar har tagits fram rörande bergets status. Inför granskning har bedömningen gjorts att det är önskvärt att minimera sprängningsarbeten på tomten. Dels av kostnadsskäl, dels för att minska påverkan under byggtid samt för att behålla mer av den naturliga topografins och vegetationens kvaliteter.

I PM bergteknik anges att det finns sprickor i släntens västra del som saknar fast botten, men att byggrätternas placering är sådan att det inte innebär någon risk. Inför granskning har byggrätter justerats något västerut. Enligt avstämning med geotekniker är dock förändringen så liten att det inte innebär någon geoteknisk säkerhetsrisk. Kontroll av berg behöver göras som en del av genomförandet, vid projektering av byggnader och planering av sprängning.

GRANSKNINGSHANDLING

För sprängningsarbeten i urbana miljöer bör en riskanalys upprättas där vibrationskänsliga byggnader och installationer inventeras och fastställs innan påbörjat arbete. Gällande riktlinjer för buller och vibrationer under byggtid ska följas.

Logistiken kring bergschakten bör planeras noggrant avseende hur arbetsfordon angör området.

Geotekniska åtgärder spårvägen

Vid sprängningsarbeten ska även hänsyn tas till det närliggande spåravagnsområdet. Säkerhetsordning för spår styr arbeten nära spår. Stadsmiljöförvaltningen (före detta trafikkontoret) har i en tidig riskanalys konstaterat att kontinuerliga mätningar av spåranläggningen behöver göras, rasskydd behöver finnas och besiktning av spårområdet ska ske efter varje sprängning. Riskbedömning inför genomförande tas fram senast sex månader innan byggstart som redovisar vilka åtgärder som föreslås för att minska risker och ska kommuniceras med spårhållaren (stadsmiljöförvaltningen) och andra berörda. Kontroll efter sprängningsarbete behöver också göras för att bedöma om några bergsäkringsåtgärder behövs. Till exempel om det finns lösa block som behöver tas om hand.

Markmiljö

Området utgörs av naturmark som ej tidigare varit exploaterat och ingen miljöfarlig verksamhet har bedrivits inom området. Planen syftar till att exploatera området, men samtidigt bevara den befintliga naturmarken i så stor omfattning som möjligt i syfte att bibehålla områdets karaktär och naturvärden. Trots att ingen verksamhet bedrivits inom området kan denna typ av områden ändå ha förhöjda halter av vissa föroreningar på grund av diffust atmosfäriskt nedfall. För att utreda föroreningssituationen utfördes en miljöteknisk markundersökning. Undersökningsområdet delades in i mindre delområden utifrån planerad exploatering och inom varje delområde togs samlingsprov ut på jorden. Resultatet av undersökningen påvisar förekomst av bly och PCB samt PAH i halter högre än Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning, KM i ett antal av proverna. Samtliga övriga analyserade parametrar har halter lägre än KM. Eftersom föroreningar i halter högre än KM påträffats och det finns ett stort värde i att bevara naturmarken har eventuella risker utretts vidare och en riskbedömning med avseende på människors hälsa har utförts. Riskbedömningen indikerar att trots lätt förhöjda halter i marken bedöms risken kunna vara acceptabel. De föroreningar som påträffats inom planområdet avviker inte heller från de halter som vanligen påvisas inom naturmark i Göteborgsregionen utan ligger snarare i den lägre delen av skalan. Utredningar visar även att det skulle bli svårt att utföra en avhjälpandeåtgärd inom området på grund av de tunna jordlagren. En avhjälpandeåtgärd bedöms innebära att merparten av de befintliga träden skulle skadas och hela miljön förändras negativt. En återetablering skulle dessutom bli mycket svår och resurskrävande eftersom miljön innebär stor risk att påförd jord eroderas bort, att den torkar ut och att den inte erbjuder tillräckligt med stöd för nyplanterade växter. Bevarandet av naturmarken inom området har bedömts ge ett högt värde för den lokala miljön. Närheten till natur och att kunna se träd från sin bostad innebär en högre livskvalitet och ligger i linje med stadens mål. En sammanvägd bedömning av allvarlighetsgraden av identifierade hälsorisker jämfört med de negativa effekterna en avhjälpandeåtgärd skulle ha på närmiljön leder till slutsatsen att risken kan vara acceptabel och marken därigenom bedöms lämplig för bostadsändamål.

GRANSKNINGSHANDLING

Vissa delar av området kommer åtgärdas genom att jord schaktas ur i samband med exploateringen varför områdets totala föroreningsbelastning ändå kommer att minska. Eftersom föroreningar i halter högre än KM förekommer är planerat arbete anmälningspliktigt enligt 28 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899). Anmälan ska inkomma till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan planerad start för markarbeten.

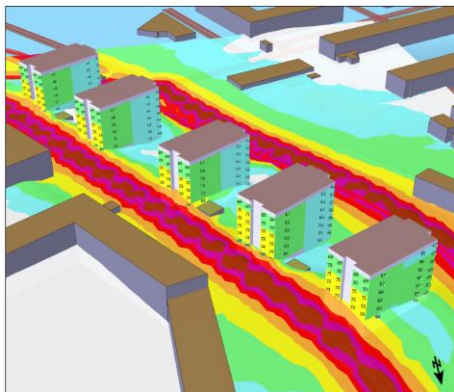
Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

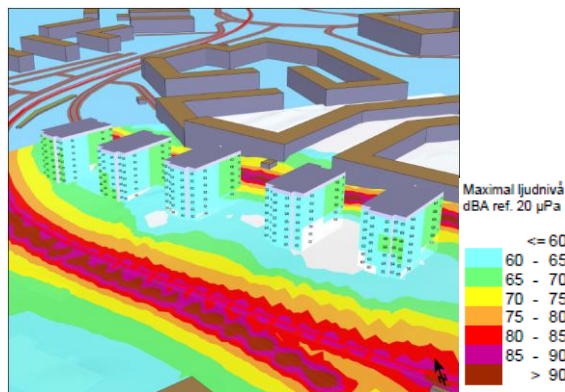
Buller

Till planområdet finns det idag tre bullerkällor, fordon på Ametistgatan och Rubingatan samt spårtrafiken. Bullerutredning *Trafikbuller Rubingatan, WSP, 2025-12-17* har upprättats enligt 4 kap 33a § plan- och bygglagen och sammanfattas nedan.

Trafikbullerutredningen visar att ljudnivån vid fasad, för prognos år 2035, uppfylls. Riktvärde för ekvivalent och maximal ljudnivå vid uteplats uppfylls om en gemensam uteplats anordnas på gårdarna mellan husen. Eventuella balkonger kan då ses som ett komplement då ljudnivån överskrider vid ett antal fasader. I utredningen har även mätningar gjorts för att undersöka missljud i form av kurv-/spårskrik vid spårvägen. Mätningarna har gjorts vid hållplats Smaragdgratan och visar att missljud uppstår vid ungefär en tredjedel av passerande spårvagnar. Uppmätta värden svarar dock väl mot beräknade värden och för de uteplatser som planeras mellan husen är bedömningen att både max- och ekvivalentvärde fortsatt klaras.



Figur 30 Maximal ljudnivå mot Rubingatan, vy från norr. Bild från bullerutredning, WSP



Figur 31 Maximal ljudnivå mot spårvägsområdet, vy från söder. Bild från bullerutredning, WSP

Vibrationer och stomljud

Stomljudsnivån avtar generellt med 3 decibel enheter /våningsplan. För mätpunkten i läge för kommande hus C kommer stomljudsisolerande åtgärder att krävas. Resultatet i Hus C bedöms också gälla övriga hus (A, B, D och E) då påverkande faktorer så som undergrund samt avstånd till spår är likvärdiga.

Fördjupade studier bör verifiera viken typ av stomljudsisolering som är lämplig med tanke på påförd signals frekvenskaraktär.

Om planer finns att grundlägga med platta på berg och veka träbjälklag bör detaljerade studier utföras och eventuella förstärkningar av bjälklaget tas fram för att inte riskera att

överskrida riktvärdet för komfortvibration. Detta är dock inte ett troligt val av konstruktion.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

Efter genomförd bedömning ska kompensationsåtgärder genomföras för ekosystemtjänsterna hälsoeffekter, estetik/landskap, grön oas, lek, vistelseplats, växtplats, individrikedom, spridningskorridor, pollinering och lokalklimat. Kompensationsåtgärder genomförs på allmän plats inom stadsdelen. Kompensationsåtgärderna omfattar både kompensation för sociala och ekologiska ekosystemtjänster och ska utföras på allmän plats. Kompensationsåtgärderna innefattar plantering av träd/buskar, åtgärder i naturmark så som utplacering av död ved samt åtgärder för lek.

Detaljplanen medför behov av förstärkningsåtgärder för mindre hackspett. Åtgärderna kommer att utföras i staden i samband med genomförandet av detaljplanen. En naturvärdesinventering (Pro Natura, 2023a) och kartering av biotoper, samt inventering av mindre hackspett i fyra områden i Göteborg stad (Pro Natura, 2023b) visade att delar av planområdet var lämplig och delvis lämplig biotop för mindre hackspett. Det finns dock inte några konstaterade häcknings- eller viloplatsen inom planområdet. Göteborgs Stad har tagit fram en åtgärds- och skötselplan för mindre hackspett, (exploateringsförvaltningen 2025-11-21) med syfte att undvika skada på den mindre hackspettens biotoper och se till att det finns en långsiktig ekologisk funktion.

Fastighetsindelning

Kvartersmarken för bostäder kan komma att utgöra en eller flera fastigheter utifrån bedömningar av etappindelning och lämplig förvaltning. Detaljplanen innehåller inte några fastighetsindelningsbestämmelser.

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. Åtgärderna inom detaljplanen omfattar anläggande av trottoar längs med Rubingatans västra sida. Merparten av åtgärder inom allmän plats sker i form av anpassningar och upprustning av redan planlagd allmän plats utanför planområdet, se stycke om *Anläggningar utanför planområdet*.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningarna inom kvartersmark för bostad.

GRANSKNINGSHANDLING

Inom kvartersmark med användning teknisk anläggning (E) kommer en ny transformatorstation att anläggas. Göteborg Energi ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av transformatorstationen inom fastigheten Tynnered 761:687.

Kvartersmark för parkering vid Rubingatans vändplats är utbyggd. Inga åtgärder planeras.

Anläggningar utanför planområdet

Kommunen är ansvarig för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnad av anläggningar även utanför planområdet. Utgifter för åtgärder på allmän plats utanför planområdet finansieras genom investeringsmedel inom exploateringsbudgeten. Åtgärderna omfattar dels utförande av hastighetssänkande åtgärder och breddning av trottoar längs med Rubingatan, dels förbättrad cykelöverfart i anslutning till Brilljantgatan. Dessutom föreslås befintlig trappa och gångväg mellan Rubingatan och Opaltorget rustas upp i syfte att stärka kopplingen mellan Rubingatan och Opaltorget. Anläggningar utanför planområdet som är till nytta för detaljplanen har till viss del även redan genomförts inom ramen för utbyggnaden av Opaltorget.

Drift och förvaltning

Respektive fastighetsägare, det vill säga kommande bostadsrättsföreningar, ansvarar för framtida drift och underhåll av anläggningarna inom kvartersmark för bostad. Vid bildande av flera fastigheter regleras ansvar för gemensamma funktioner genom inrättande av gemensamhetsanläggning. Ansvaret ligger då på delaktiga fastighetsägare, alternativt samfällighetsförening om sådan inrättas.

Intentionen är att kvartersmark för parkering vid Rubingatans vändplats fortsatt ska upplåtas med arrende till Brf Göteborgshus 31, bostadsrättsföreningen öster om Rubingatan och de ansvarar därigenom för drift och förvaltning.

Göteborg Energi ansvarar för drift och förvaltning av transformatorstation inom kvartersmark för teknisk anläggning (E).

Kommunen, genom stadsmiljönämnden, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats (gata, spårområde och natur) inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Del av Tynnered 761:687 planläggs med kvartersmark för bostadsändamål.

Kvartersmarken är tänkt att genom fastighetsbildning avstyckas till en eller flera nya fastigheter. Kvartersmark för bostadsändamål (prickmark) vid Rubingatans vändplats är tänkt att fortsatt upplåtas med arrende för parkeringsändamål och föreslås ligga kvar inom den kommunalägda fastigheten Tynnered 761:687.

Kvartersmark för teknisk anläggning (E) kan styckas av till en separat fastighet, alternativt ligga kvar inom den kommunalägda fastigheten Tynnered 761:687, och upplåtas med arrende eller ledningsrätt.

Del av Tynnered 761:687 planläggs för allmän plats gata, från att tidigare ha varit kvartersmark för trafikändamål. Detta område planeras ligga kvar inom befintlig kommunalägd fastighet.

Del av Tynnered 761:687 och Önnared 762:10 planläggs för ny markanvändning, som samtliga utgör allmän plats. Dessa områden kommer ej att fastighetsbildas utifrån olika

GRANSKNINGSHANDLING

markanvändningar utan ligga kvar inom respektive kommunalägd fastighet. Dessa redovisas inte i tabellen nedan.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Nedan redovisas fastighetsrättsliga konsekvenser per fastighet.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Tynnered 761:687		12 953 kvm	Bostad
Tynnered x:x, <i>nybildade fastigheter</i>	12 953 kvm, <i>ev. fördelat på flera fastigheter</i>		Bostad
Tynnered 761:687		63 kvm	E, teknisk anläggning
Tynnered x:x, <i>ev. nybildad fastighet</i>	63 kvm		E, teknisk anläggning
Tynnered 761:687			Bostad, prickad, ny markanvändning 78 kvm, ingen åtgärd
Tynnered 761:687			Allmän plats gata, ny markanvändning 17 kvm, ingen åtgärd

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen, se även under rubriken fastighetsrättsliga konsekvenser ovan.

Före beviljande av bygglov ska nödvändig fastighetsbildning vara genomförd. Fastighetsbildningsåtgärder omfattar avstyckning, inrättande av gemensamhetsanläggning samt bildande av servitut för exempelvis gård, avfallshantering, parkering och skydd mot spårplanläggning. Fastighetsbildningsåtgärder för gemensamma funktioner inom kvartersmarken kan komma att ske etappvis. Förutsättningarna för detta regleras i överenskommelse om fastighetsbildning, se under Avtal.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen innehåller inte planbestämmelser/markreservat för bildande av gemensamhetsanläggning som är nödvändig för detaljplanens genomförande. Frågan om bildande av eventuell gemensamhetsanläggning, enligt stycket ovan, prövas vid lantmäteriförrättning.

Servitut

Servitut för skydd mot spårvägen kan bildas till förmån för kommunen. Syftet med servitutet är att kommunen ska ha möjlighet att underhålla och förnya befintligt staket i gränsen mot allmän plats, eller anlägga andra nödvändiga skyddsåtgärder, mot spårvägen. Detaljplanen innehåller planbestämmelse för markreservat (skydd/m₂) för att säkerställa möjlighet att bilda servitutet.

Eventuell nybildning av ytterligare servitut inom planområdet prövas vid lantmäteriförrättning.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd en exploatering ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska då säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare. Inga ledningar bedöms behöva flyttas, och därmed inga ledningsrätter omprövas till följd av planen.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att exploitören 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 då om ledningsrätt. Inga kända ledningar har lokaliserats inom kvartersmarken.

Inom områden som på plankartan markerats med (E) kan tekniska anläggningar placeras. Dessa kan säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter och/eller upplåtas med nyttjanderätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen, genom exploateringsförvaltningen, ansöker om lantmäteriförrättning för bildande av fastighet för bostadsändamål samt för bildande av servitut för skydd mot spårväg.

Exploatören ansöker om lantmäteriförrättning för övriga fastighetsbildnings- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark för bostadsändamål inom detaljplanen.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende eventuell ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för eventuella övriga åtgärder regleras i genomförandeaftalet. Ansökningarna kan med fördel samordnas mellan parterna för effektiviserad handläggning och hantering.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Kommunen har med arrende upplåtit två områden för parkering inom planområdet åt Brf Göteborgshus 31, bostadsrättsföreningen som är tomträttshavare till fastigheterna Tynnered 14:1–3, öster om Rubingatan. I dagsläget nyttjas inte ytorna till fullo för ändamålet parkering, utan den ena platsen nyttjas som uppställningsplats för sophantering. Staden kommer att säga upp avtalet berörande dessa områden för villkorsändring som en konsekvens av planens genomförande. Intentionen är att Brf Göteborgshus 31 ska kunna fortsätta arrendera parkeringsytan vid Rubingatans vändplats och ett nytt avtal planeras att tecknas avseende detta. Upplåtelsen kan dock komma att påverkas av detaljplanens utbyggnad då ytor och tillgänglighet är begränsade. Sophanteringen kommer i enlighet med avstämning med bostadsrättsföreningen att omlokaliseras inom bostadsrättsföreningens befintliga tomträtt.

Avtal mellan kommun och exploatör

Genomförandavtal samt avtal om överlåtelse av fastighet/fastigheter och överenskommelse om fastighetsbildningsåtgärder kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören i samband med antagande av detaljplan.

I genomförandavtalet regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet.

Marköverlåtelseavtalet reglerar överlåtelse av kvartersmark för bostadsändamål. Överenskommelse om fastighetsbildning reglerar bland annat bildande av servitut.

Mobilitetsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören innan planen antas. I avtalet regleras vilka mobilitetsåtgärder exploatören tar på sig att utföra och vilken mobilitetsrabatt på p-talet som därmed är överenskommen.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Avsikten är att Brf Göteborgshus 31 ska kunna fortsätta arrendera parkeringsytan vid Rubingatans vändplats. Nytt arrendeavtal behöver tecknas mellan kommunen och Brf Göteborgshus 31.

Eftersom ombyggnad av gångbana sker i direkt anslutning till kvartersmark som är upplåten till Brf Göteborgshus 31 kan det bli aktuellt att teckna avtal avseende tillfällig påverkan och samordning under byggtid. Förutsättningar för detta klargörs vid kommande projektering.

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. Ingen omläggning av befintliga ledningar har bedömts vara aktuell med anledning av detaljplanen.

Dispenser och tillstånd

Detaljplanen bedöms inte föranleda behov av dispens. Vid genomförd naturvärdesinventering har murgröna påträffats i södra delen av detaljplanens område som kommer att påverkas av planerad byggnation. Exemplet bedöms utgöra en så kallad trädgårdsrymling. Oavsett den påträffade murgrönans ursprung bedöms artens bevarandestatus inte påverkas av genomförandet av planen i sådan grad att åtgärden skulle omfattas av förbudet och dispenskravet i 8 § resp. 15 § artskyddsförordningen.

Detaljplanen medför ett visst behov av bergschakt inom kvartersmark, dock bedöms omfattningen vara väsentligt mindre än i det förslag som redovisades inför samråd. Åtgärder som kan innebära bortledning eller infiltration av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken. Sådana åtgärder är tillståndspliktiga om det inte är uppenbart att allmänna och/ eller enskilda intressen inte skadas genom

GRANSKNINGSHANDLING

vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Bedömningen är att det krävs utförligare undersökningar innan undantagsregeln enligt Miljöbalken 11 kap. 12 § kan åberopas. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsen. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Tidplan

Samråd: 25 augusti – 22 september 2021

Ett kompletterande samråd: 14 augusti – 17 september 2024.

Granskning: 2 kvartalet 2026

Antagande: 4 kvartalet 2026

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 1 kvartalet 2028

Färdigställande: 4 kvartalet 2036

Upplysningar

Lägsta golvnivå för anslutning med självfall är 0,3 m över gata i förbindelsepunkt.

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Tio år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen: det enskilda intresset att utveckla fastigheten med bostäder, det allmänna intresset att skapa fler bostäder i staden samt enskilda intressen beträffande olägenheter för närliggande boende.

Det är bostadsbrist i Göteborg, det är därför ett allmänt intresse att möjliggöra fler bostäder inom staden. Det krävs ett effektivt markutnyttjande och att nytta dras av befintlig infrastruktur för att säkerställa en hållbar utveckling. Det innebär bland annat att förtäta i områden med låg användningsgrad, som har goda förutsättningar med avseende på till exempel närhet till kollektivtrafik och samhällsservice, vilket aktuellt område har.

I översiktsplanen från 2022-05-19 finns tre huvudsakliga mål med underliggande strategier, Göteborgs ska vara en nära, sammanhållen och robust stad. Planförslaget

GRANSKNINGSHANDLING

bidrar till att förstärka tyngdpunkten Frölunda Torg och ge underlag för och stärka de funktioner och service som finns vid Opaltorget.

Detaljplaneförslaget innebär att cirka 190 lägenheter kan tillkomma i Tynnered. Den nya bebyggelsen ska ha hög arkitektonisk kvalitet och anpassas till platsen och landskapet. Förslagna bostadshus kommer med sin placering i bergsslätten vid Opaltorget få en framträdande roll i stadslandskapet. Byggnaderna ska både samspela med angränsande bebyggelse och även med dalens sammantagna bebyggelse och landskapsstruktur.

För att samverka med de närmsta byggnaderna utmed Rubingatan och områdets 1960-tals bebyggelse så regleras planen för byggnader vad gäller skala och formuttryck. Skalan är satt efter att föreslagen bebyggelse ska följa både gatans och de befintliga husens höjning mot söder och inte dominera över angränsande byggnader.

Planen innebär en placering av byggnaderna med tydliga mellanrum för att siktvyer från intilliggande bebyggelse ska kunna bibehållas och att den befintliga naturen ska värnas i så hög utsträckning som möjligt. Avvägningen kring placeringen av byggnaderna har gjorts utifrån att minimera påverkan på miljön vid genomförandet. Detta innebär att byggnaderna har placerats i lägen i den kuperade terrängen för att minimera sprängning och minska påverkan på områden med naturvärdesklass 3 (påtagligt värde). En avvägning har även gjorts att föreslå färre byggnader och med ett lägre fotavtryck för att mer sammanhållen natur i söder ska bevaras.

För den enskilda boende ersätter den nya bebyggelsen ett idag närliggande orört naturområde. I relation till befintlig bebyggelse bedöms tillskottet av trafik som begränsat. Skuggpåverkan på den omgivande bebyggelsen berör få timmar på dygnet och utgör därigenom inte någon betydande olägenhet. Dagsljusförhållanden i befintlig bebyggelse bedöms inte heller påverkas nämnvärt. Med tanke på det centrala läget i stadsdelen bedöms planförslagets påverkan vara acceptabel och kunna tålas. Planförslaget kommer därmed sammantaget inte medföra någon betydande olägenhet för den enskilde.

Sammanvägt bedöms tillskottet av fler bostäder som ett mer effektivt markutnyttjande och ett allmänt intresse och väger därmed högre än det enskilda intresset beträffande eventuella olägenheter för boende.

Detaljplanen bedöms ligga i linje med stadens översiktsplan och Program för Tynnered (2025). Genomförda trafikanalyser inom Program för Tynnered visar att trafikens framkomlighet på Västerleden kan hanteras om föreslagna trafikåtgärder i programmen samt kapacitetshöjande åtgärder i kollektivtrafiken genomförs.

En mobilitet- och parkeringsutredning har tagits fram i samband med planen. Byggaktören förpliktigas att genomföra mobilitetslösningar genom avtal för att minimera användandet av bil för transporter.

Föreslagen bebyggelse bedöms vara utformad och placerad på marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och det allmänna intresset av en god helhetsverkan.

Förvaltningen bedömer att genomförandet av detaljplanen i enlighet med det förslag som arbetats fram innebär en lämplig markanvändning. Planförslaget bedöms inte innebära

betydande olägenhet för intilliggande fastigheter eller risk för människors hälsa och säkerhet.



Figur32 Befintlig bebyggelse Göteborgshus 31 är synlig på långt håll. En förutsättning som tillkommande bebyggelse behöver förhålla sig till.

Motiv till detaljplanens reglering

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

Användningsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
GATA ₁	Lokalgata	Allmän plats för lokalgata föreslås i anslutning till befintlig gata och ska möjliggöra trafiksäkerhetshöjande åtgärder för oskyddade trafikanter, så som trottoar, gång och cykelöverfart. Samt för att anpassa planens användning mot faktiskt utförande.	Längs med delar av kvartersmarken för bostadsändamål. Längst i norr i korsning mot Brilliantgatan.

Längst i söder vid parkeringsplatser vid vändplanen.

GATA ₂	Spårtrafik	Säkerställer tillgång till marken närmast spårområdet.	Slänten i sydväst.
NATUR	Natur	Anpassar användningen till vad som faktiskt genomförts.	I söder vid parkeringar vid vändplan

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
B	Bostäder	Nya bostäder som stärker Opaltorget som tyngdpunkt kan tillkomma. Befintliga parkeringsplatser regleras till faktiskt läge	Kvartersmarksområde i slänten. Befintliga parkeringsplatser vid vändplanen
E	Tekniska anläggningar	Möjliggör tillkommande transformatorstation	Norr om kvartersmark för bostäder.

Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
skydd ₁	Fallskydd i form av stängsel eller annat fallskydd ska finnas mot spårvägen och placeras i användningsgräns. Andra nödvändiga skyddsåtgärder som krävs för spårvägensfunktion får anordnas.	Fallskydd behövs för att för att säkra mot olyckor vid befintlig bergsskärning. Bestämmelsen möjliggör även andra former av skyddsåtgärder om detta behövs i framtiden.	Inom GATA ₂ längst i väster.

GRANSKNINGSHANDLING



Marken får inte förses med byggnad

Området ska vara obebyggt för att möjliggöra tillträde för skötsel av befintligt fallskydd. Byggnadsverk i form av tätt fallskydd eller skyddsåtgärd får uppföras.

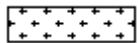
Området närmast befintligt stängsel.

Området ska vara obebyggt och i huvudsak ha naturmarkskvalitet. För säkerställa utblick från gård i befintlig bebyggelse,

Centralt i området och längs med, men inte kloss an, befintligt staket.

Området ska utgöra en buffert mellan byggrättsområde och kvartersmarksområde med naturkaraktär samt mot NATUR.

Längs med byggrätter för bostadsändamål.



Marken får endast förses med murar, ramper, slänter och liknande terrasseringar, samt bjälklag som behövs för parkeringsanläggningsfunktion. Bullerskydd i form av plank eller dylikt får uppföras.

Möjliggör att tomtens topografiska förhållanden kan utnyttjas för yteffektiva parkeringsytor som delvis kan utföras i två plan, på bjälklag. Bullerplank möjliggörs för att, om nödvändigt, kunna bullerskydda mot uteplats.

Området längst i norr på kvartersmark B

h₁

Högsta nockhöjd på bostadshus är 20,6 m över gatans höjd vid byggnadens entré.

Husens höjd ska följa gatans höjd och inte dominera över befintliga byggnader längs Rubingatan. Mät punkt vid byggnadens entré för att ge samma höjdförutsättningar för alla bostadshusen.

Båda byggrättsområdena inom kvartersmark B

GRANSKNINGSHANDLING

h ₂	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 m över gatans höjd vid byggnadens entré.	Komplementbyggnader i form av till exempel återvinningshus och cykelgarage ska också följa gatans höjd.	Båda byggrättsområdena inom kvartersmark B.
n ₁	Marken får inte användas för parkering	Gårdsytor och ytor med naturmarks-karaktär ska inte tas i anspråk för parkering utan fungera som yta för lek, rekreation, vila och samvaro.	Centralt placerat prickmarksområde, samt längs med byggrätter för bostadsändamål.
n ₂	Marken får, med undantag för parkering för rörelsehindrade, inte användas för parkering.	Gårdsytor ska inte tas i anspråk för parkering utan fungera som yta för lek, rekreation, vila och samvaro. Samtidigt som parkering för rörelsehindrade möjliggörs inom 25 meter från entré.	Södra byggrättsområdet inom kvartersmark B.
n ₃	Marken får, med undantag för parkering för rörelsehindrade, inte användas för parkering.	Gårdsytor ska inte tas i anspråk för parkering utan fungera som yta för lek, rekreation, vila och samvaro. Samtidigt som parkering för rörelsehindrade möjliggörs inom 25 meter från entré.	Norra Byggrättsområdet inom kvartersmark B, med undantag för ett område längst i norr, mot området längst i norr på kvartersmark B. (Avgränsas med sekundär egenskapsgräns.)
p ₁	Bostadshus ska placeras med kortsida mot gata och får ha en största bredd på 17,2 meter. Avstånd till gata ska vara minst 5,5 meter	Mellan bostadshus ska det finnas möjlighet till utblickar från befintliga bostäder och gata. Framför bostadshusen ska det finnas förgårdsmark som är bred nog att möjliggöra viss möblering och vegetation.	Båda byggrättsområdena inom kvartersmark B.

GRANSKNINGSHANDLING

p ₂	Komplementbyggnad ska placeras på eller i direkt anslutning till förgårdsmark.	Komplementbyggnader behöver placeras i relation till gata för sin funktion och höjdregeringen är anpassad efter det. Gårdsmiljöer ska hållas fria från komplementbebyggelse.	Båda byggrättsområdena inom kvartersmark B.
P ₃	Bostadshus ska placeras på sådant sätt att avstånd mellan balkonger på olika byggnader inte understiger 8 m.	För att bostadshusen inte ska placeras för nära varandra utan säkerställa en rimlig integritetszon för boende.	Båda byggrättsområdena inom kvartersmark B.
b ₁	Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå	Bullerförordningens krav gällande uteplats ska uppfyllas. Därför behöver bullerskyddad uteplats, som kan vara gemensam, finnas. De balkonger som inte uppnår kraven ses som komplement.	Båda byggrättsområdena inom kvartersmark B.
m ₁	Dagvatten ska fördröjas och renas innan avledning till allmänt ledningsnät. Fördröjningsvolymen ska vara 10 mm/m ² hårdgjord yta inom egenskapsområdet.	Dagvatten ska fördröjas och renas inom kvartersmark innan avledning till dagvattennätet. Detta för att inte kringliggande fastigheter ska påverkas negativt av föreslagen byggnation.	Båda byggrättsområdena inom kvartersmark B, området längst i norr på kvartersmark B samt prickmark längs med byggrätter för bostadsändamål.
m ₂	Fallskydd i form av stängsel eller annat fallskydd ska finnas mot spårvägen. Andra nödvändiga skyddsåtgärder som krävs för spårvägens funktion får anordnas.	Möjliggör underhåll av befintligt staket också på kvartersmark. Liksom andra skyddsåtgärder, som kan behövas i framtiden.	Prickmarksområde närmast allmän plats spårväg inom kvartersmark B.

GRANSKNINGSHANDLING

þ o d	Utfartsförbud	Område med naturmarkskaraktär ska inte påverkas av ramper för in och utfart.	Centralt placerat prickmarksområde inom kvartersmark B.
o ₁	Största takvinkel är 20 grader	Byggnader ska anpassas till befintliga byggnaders flacka taklutningar.	Båda byggrättsområdena inom kvartersmark B.
o ₂	Minsta takvinkel för bostadshus är 10 grader	Bostadshus ska inte kunna utformas med låglutande tak. Upplevelsen mot Rubingatan ska vara byggnader med fem våningar, även om till exempel en teknikvåning möjliggörs inom reglerad höjd.	Båda byggrättsområdena inom kvartersmark B.
f ₁	Tomt ska utformas som naturtomt.	Tomt/gårdsmiljö ska anpassas till platsens förutsättningar och platsens karaktär av naturlig vegetation ska inte försvinna. Förgårdsmark behöver vara tillgänglig för parkering, angöring med mera och får därför vara mer anordnad.	Båda byggrättsområdena inom kvartersmark B, prickmark längs med byggrätter för bostadsändamål, samt prickmark mot befintligt stängsel.
f ₂	Entréer till trapphus ska anordnas mot gata.	Förutsättningar för aktiva förgårdsrum och ett levandegörande av gaturummet ska finnas. Klassiska arkitekturideal eftersträvas.	Båda byggrättsområdena inom kvartersmark B.

GRANSKNINGSHANDLING

f ₃	Bostadshusen ska utformas som suterränghus.	Byggnaderna ska anpassas till platsens topografi. Gårdar och område med naturmarkskvalitet ska vara tillgängliga för de boende.	Båda byggrättsområdena inom kvartersmark B.
f ₄	Balkong får inte glasas in. Balkonger mot gata tillåts kraga ut max 0,7m från yttersta fasaddel. Balkonger tillåts kraga ut 1,7m från övriga fasader. Balkonger får uppgå till högst 35% av fasadens längd. På gavel mot sydväst (mot Opaltorget/-parken) får balkonger uppgå till högst 45% av fasadens längd, med undantag för översta våningen där balkong/terrass får uppgå till högst 55% av fasadens längd.	Balkonger ska uppfattas som nätta och inte dominera fasaden. Mot Rubingatan utförs balkonger med delvis indragning/inbyggnad för att anpassa mot befintliga byggnaders indragna balkonger. Mot Opaltorget/Opalparken medges en större fasadandel balkonger som en form av gavelmotiv och för ökad boendekvalitet/utsikt.	Båda byggrättsområdena inom kvartersmark B.
f ₅	Takfoten ska utformas så att fasaden ges ett tydligt avslut mot tak. Tak ska utföras som sadeltak eller valmat tak.	Anpassning till befintlig bebyggelses takformer, samtidigt som volymen tydliggörs genom en klassisk indelning av fasaden och dess möte med taket	Båda byggrättsområdena inom kvartersmark B
f ₆	Fönstersättning ska vara symmetrisk och vertikal med lägsta bröstning 0,5 meter.	Volymen proportioner tydliggörs genom en symmetrisk indelning av fasaden	Båda byggrättsområdena inom kvartersmark B

GRANSKNINGSHANDLING

f ₇	Bostadsbyggnader ska ges ett enhetligt uttryck avseende färg och material. Fasader ska ha en dämpad färgskala innehållande minst 10% och maximalt 80% svärta (enligt NCS-systemet). Bestämmelsen gäller ej fasaddetaljer.	Med hänsyn till platsens exponerade läge i stadsbilden ska bostadsbyggnader ha en specifik färg för att skapa en enhetlig helhetsbild.	Båda byggrättsområdena inom kvartersmark B
f ₈	Bostadsbyggnader ska visuellt uppfattas som högst fem våningar mot Rubingatan.	Bostadsbyggnader ska relatera till befintlig bebyggelse längs Rubingatan och visuellt uppfattas som fem bostadsvåningar.	Båda byggrättsområdena inom kvartersmark B.
f ₉	Tomt ska utformas med naturmarkskaraktär, där uppvuxna tallar och ekar i möjligaste mån sparas och åtgärder i form av gångstigar och trappor anpassas till tomtens naturliga topografi.	Områdets naturkaraktär ska i möjligaste mån bibehållas och värdena i befintlig vegetation bevaras.	Centralt placerat prickmarksområde inom kvartersmark B.
f ₁₀	Parkeringsdäck ska placeras och utformas utifrån tomtens naturliga topografi.	Parkeringsdäck ska passas in i landskapet och dra nytta av släntens befintliga höjder. Så att p-anläggningen blir mindre dominerande på platsen.	Området längst i norr på kvartersmark B.
f ₁₁	Tomt ska utformas med träd/buskevegetation mot Rubingatan. Om möjligt ska befintliga träd sparas.	Vegetation ska mjuka upp övergången mellan gata och parkeringsyta och göra den senare mindre dominant i gatubilden.	Området längst i norr på kvartersmark B.
e ₁	Största bruttoarea är 7600 m ²	Möjliggör att två bostadshus om fem våningar och komplementbyggnad uppförs. Andra utformningar och fördelning av BTA är	Södra byggrättsområdet på kvartersmark B.

		möjlig. Men styrs delvis av placerings- och utformningsbestämmelser. Det skulle till exempel kunna bli fler, men smalare byggnader.	
e ₂	Största bruttoarea för bostadsbyggnad är 11500 m ² .	Möjliggör att tre bostadshus om fem våningar och komplementbyggnader uppförs. Andra utformningar och fördelning av BTA är möjlig. Men styrs delvis av placerings- och utformningsbestämmelser. Det skulle till exempel kunna bli fler, men smalare byggnader.	Norra byggrättsområdet på kvartersmark B.
e ₃	Undantag från bestämmelse om att marken inte för förses med byggnad får medges för utkragande balkonger.	Möjliggör att balkonger kragar ut över prickad mark och korsmark.	Längs med byggrätter för bostadsändamål och området längst i norr på kvartersmark B.
e ₄	Parkering får uppföras i två plan. Högst 70 % av egenskapsytans area får överbyggas med bjälklag för parkeringsändamål. Angiven yta gäller anläggningens nedre plan. Därutöver får parkering anordnas på däck och på mark.	Möjliggör att den nedre delen av området överbyggs med bjälklag för parkeringsändamål, så att tomtens naturliga topografi kan utnyttjas till parkering i två plan.	Området längst i norr på kvartersmark B.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att gällande detaljplan fortsätter gälla och att parkeringsplatser skulle kunna uppföras inom del av planområdet. Terrängen är dock svårtillgänglig. För att kunna nyttjas till parkering behövs sannolikt större ingrepp i berget.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

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

GRANSKNINGSHANDLING

En uppdatering har gjorts av social- och barnkonsekvensanalysen inför planens granskning.

Social- och barnkonsekvensanalysen utgår från fem grundläggande begrepp: Sammanhållen stad; Samspel, lek och lärande; Vardagsliv; Identitet samt Hälsa och säkerhet. Särskilt fokus har lagts vid barn och ungas perspektiv i konsekvensanalysen.

Nedan följer konsekvensbeskrivningen:

Sammanhållen stad

Huvudtemat är att motverka segregationen, och en nyckelfråga är att överbrygga barriärer. Barriärer kan vara fysiska eller mentala och olika för barn och vuxna. Sociala och rumsliga sammanhang/kopplingar och stråk/hälsa och trygghet/variation och blandning.

Planen bidrar till en mer sammanhållen och nära stad genom de trafikåtgärder som föreslås och med fler bostäder som minskar bostadsbristen i staden. Planförslaget stödjer en förstärkning av tyngdpunkten, Opaltorget, både synligt i stadslandskapet och med fler boenden. Fler bostäder bidrar till ökat befolkningsunderlag som stöttar den lokala handeln och service i närområdet.

Planens genomförande innebär en komplettering av nya bostäder i en befintlig struktur. I Tynnered finns utbyggd infrastruktur och god tillgång till kollektivtrafik. Samtidigt utgör spårvägen, tillsammans med områdets topografi en barriär i stadsdelen, vilket i praktiken innebär att gångavstånd till hållplats är längre än vad det först upplevs som.

Planförslaget innebär att stor del av naturen ersätts av ny bebyggelse. Naturvärden som kommer att påverkas negativt är främst knutna till träd, skogsmiljöer och brynvegetation. Föreslagen ny bebyggelse placeras så att ett större sammanhängande naturområde kan bevaras i områdets södra del. Allmänheten kommer att fortsatt ha tillgång till de ytor som är allmän plats, natur.

Planen reglerar att vegetation ska finnas på kvartersmark, främst där befintlig vegetation ska kvarstå. Detta för att behålla områdets karaktär av grönska och natur.

Kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster kommer krävas för följande ekosystemtjänster: hälsoeffekter, estetik/landskap, grön oas, lek, vistelseplats, växtplats, individriktighet, spridningskorridor, pollinering och lokalklimat. Planen bidrar något till att naturen blir mer tillgänglig vilket gynnar lek och lärande och bidrar positivt till barns utveckling och hälsa. Mindre mängd lekytor kommer anslutas till bostädernas uteplatser.

Boende i området bedöms ha fortsatt god tillgång till rekreativa värden med hänsyn till angränsande naturområde.

Detaljplanen bidrar inte till fler fysiska kopplingar eller vägar till omgivande bebyggelse. De topografiska förutsättningarna tillsammans med tekniska krav gör att inget av de utredda alternativen för fler fysiska kopplingar från Rubingatan bedömts vara genomförbart. En avvägning har gjorts i planen utifrån både nytta, ekonomi och omgivningspåverkan.

Samspel

Temat behandlar den fysiska miljöns förutsättningar för att skapa tillit och delaktighet. Vilka förutsättningar har platsen/området att stödja jämställt och jämlikt samspel? Möten, kontakter och lek/ gemensam neutral arena/ privata och offentliga miljöer/ orienterbarhet och trygghet.

Planförslaget bedöms skapa trygga miljöer för vuxna och barn. Planens utformning med dess innehåll innebär en ökad orienterbarhet och trygghet i området genom den nya bebyggelsens placering utmed Rubingatan.

Bristen på större sammanhängande gårdar och platsens topografiska förutsättningar bidrar till att utrymme för socialt umgänge och utrymmen för att barn ska kunna leka fritt blir begränsat. Det centralt placerade mellanrummet mellan byggnaderna gör lekmöjlighet i naturlig miljö enklare. Endast mindre tillgängliga lektytor kan tillskapas inom kvartersmark.

De topografiska förutsättningarna och svårigheten att tillskapa större tillgängliga lektytor innebär att någon ny kommunal lekplats inte är lämplig eller möjlig att tillskapa inom planområdet. Delar av planområdet uppfyller riktlinjerna om 500 meter till närmaste områdeslekplats men den sydöstra delen av planområdet är strax över riktvärdet.

Majoriteten av behovet av platser för samspel, lek och lärande säkerställs utanför planområdet i stadsdelsparken.

Planen innebär att negativ påverkan på ekosystemtjänster vad gäller kulturella tjänsterna lek, rekreation och vila. Dessa kompenseras genom åtgärder på annan plats eller annat värde som fyller samma funktion. Kompensationsåtgärder som staden kan bidra med kommer att ske inom allmän plats i stadsdelen.

Planen föreslår inte en ny fysisk koppling vilket ger sämre möjlighet för fler personer att ta sig mellan planområdet och Opalatorget. En tillgänglig befintlig koppling till Opalatorget finns vid Smaragdgatan. En upprustning med viss tillgänglighetsanpassning av den befintliga trappan söder om Rubingatan samt gångvägen ner mot Opalatorget ökar den fysiska tillgängligheten och tryggheten men den topografiska barriären kvarstår.

Vardagsliv

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

Tillgång och tillgänglighet/ olika behov och livssituationer/utbud och variation/ service och aktiviteter

Inga åtgärder inom detaljplanen föreslås vad gäller förbättrade passager över spårväg vid Opalatorget. Planförslaget innebär inte någon försämring för tillgängligheten för gående och cyklister till Opalatorget, men innebär inte heller någon förbättring, vare sig för befintliga eller tillkommande boende.

De topografiska förutsättningarna och befintlig infrastruktur (spårvägen) innebär fortfarande en barriär mellan Rubingatan och Opalatorget/parken. Inom planarbetet har en bedömning gjorts att det inte är möjligt med fysiska åtgärder för att

GRANSKNINGSHANDLING

förbättra tillgängligheten det vill säga möjligheten att nå det man vill. Det innebär att bristen kvarstår kring att det är en dålig koppling mellan området på platån och torget nedanför.

Trappan i söder rustas upp för att uppfylla tillgänglighetskrav genom att vilplanen rätas ut och förses med bänkar.

Detaljplanen säkrar gång- och cykelpassagen i korsningen vid korsningen Rubingatan-Briljantgatan. Åtgärderna innebär en förhöjning av passagen och förbättrad sikt mot korsande trafik.

Cyklar kommer fortsatt åka i blandtrafik på Rubingatan, då gatan inte är bred nog för att bygga en separerad cykelbana. Det är negativt utifrån barnperspektivet och barns säkra skolvägar. Barn får upp till 8 år cykla på trottoaren eller gångbanan om det saknas cykelbana, övriga cyklar i blandtrafik.

Planen innebär en ökad trafiksäkerhet, tillgänglighet och framkomlighet för oskyddade trafikanter vilket bidrar positivt till att klara ett vardagsliv till fots eller cykel. Ny gångväg utmed Rubingatan innebär förbättrade möjligheter för fotgängare.

Personbilstrafiken på Rubingatan är idag låg och förväntas inte öka nämnvärt även efter den tillkommande nya bebyggelsen. Nya farthinder innebär att hastigheten sänks, vilket något förbättrar trafiksäkerheten för de cyklar som fortsatt går i blandtrafik. Planförslaget möjliggör bibehållen 30-minutersparkering utmed Rubingatan som ger fortsatt möjlighet till kortare stopp.

Planen ger möjlighet till lekytor inom kvartersmark men inte ny kommunal lekplats inom planområdet vilket innebär att planen inte uppfyller riktlinjerna kring avstånd till områdeslekplats för hela planområdet.

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.

Karaktär och upplevelse/ värdering och tolkning/historiskt djup och berättelser/ tillhörighet och delaktighet/ sammanhang och kontinuitet

Planområdet har ett läge där de nya byggnaderna kommer synas från Opaltorget med omnejd vilket kräver god gestaltning och anpassning till stads- och landskapsbilden. Planförslaget bidrar till att området kompletteras med en ny bebyggelse som tillsammans bildar en enhet och bidrar till en ny identitetsskapande karaktär ihop med befintlig bebyggelse.

En förändring av områdets karaktär kommer ske i samband med planförslaget då en stor del av befintlig natur försvinner och ersätts av bebyggelse. Påverkan på naturvärden bedöms bli begränsad. Med planens reglering av mark och vegetation, kan befintliga naturvärden bevaras inom allmän plats natur och bortfall av natur till viss del kompenseras med nya träd/vegetation. Bortfall av ekosystemtjänster kompenseras i enlighet med stadens riktlinjer.

En naturklassning har gjorts av naturmarken vilket visar att de områdena med högst värden (klass 3 – påtagliga värden) kommer att påverkas mest av byggnation. Föreslagna

GRANSKNINGSHANDLING

byggnader kommer att placeras med anpassning till topografin för att undvika större påverkan på berget och naturen vid planens genomförande. Delar av den natur som är värderad med klass 4 (visst värde) kommer bibehållas som allmän plats, natur i gällande plan.

Planförslaget innebär ett nytt avvikande formspråk med inspiration från traditionell klassisk arkitektur mot dagens 1960-tals modernistiska bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska utformas så att den samspelar med omkringliggande bebyggelse avseende skala, volym och delvis fasadkomposition. Reglering sker i plankartan av till exempel balkonger och fasadindelning. Det avvikande gestaltungsuttrycket bedöms ge ett nytt tillägg i den befintliga bebyggelsestrukturen utan att ge stor negativ konsekvens för läsbarheten av området som helhet. Den föreslagna bebyggelsen anpassas i höjd mot befintlig bebyggelse för att bättre följa områdets tradition och identitet.

Befintliga bostäder längs Rubingatan får något försämrad utsikt på grund av ny bebyggelse. Ny tillkommande bebyggelse skapar en begränsad siktvy åt sydväst, från befintliga bostäder mot havet, befintlig bebyggelse och grönska. Mot söder bibehålls siktbyn. Placering av friliggande huskroppar som innebär genomsikt mellan byggnaderna innebär att påverkan på möjliga utblickar från husen bakom minskar. Befintliga kvaliteter som vyer och naturområde kan delvis sparas genom reglering av placering av byggnaderna och att balkonger inte tillåts glasas in.

Fler stadskvaliteter möjliggörs genom att Rubingatan omformas till en attraktiv gatumiljö och får en utformning som till viss del stärker det befintliga behovet av lek och mötesplatser. Detta genom att Rubingatan blir en mer befolkad bostadsgata med hus där entréer vänder sig mot gatan och med uteplatser som uppmuntrar till vistelse.

Hälsa och säkerhet

Hälsobegreppet handlar om att främja jämlik och god livskvalitet samt att skydda från olyckor och annan negativ påverkan. För att barn ska kunna och vilja vara fysisk aktiva utomhus behöver närmiljö vara stimulerande och trafiksäker.

Trafiksäkerhet och hälsoaspekter/ trygghet och öppenhet/ orienterbarhet och överblick/ miljöer för fysisk aktivitet och sociala sammanhang

Fler bostäder innebär en ökad mängd trafikrörelser i området vilket är negativt utifrån bullerpåverkan och luft. Planen innebär dock inte att riktvärden överskrids eller fara för människors hälsa och säkerhet.

Planen innebär nya bostäder med utblickar över spårvagnshållplatser och närliggande gator vid Opaltorget som bidrar till en ökad upplevd trygghet i området.

Påverkan från skuggverkan från de föreslagna byggnaderna bedöms vara acceptabel med tanke på lokalisering inom staden och de få timmar skuggpåverkan uppstår på befintliga byggnader. Ingen påverkan kommer dock att ske på de befintliga innergårdarna då den befintliga bebyggelsen själv skuggar gårdarna först.

Ingen större påverkan vad gäller insyn från de nya bostäderna. Det är cirka 31 meter mellan fasaderna vilket bedöms vara ett betydande avstånd som är acceptabelt med tanke på lokaliseringen centralt i staden. Insynen mellan fastigheterna bedöms vara begränsad.

GRANSKNINGSHANDLING

Förvaltningen bedömer att förslaget innebär en acceptabel påverkan vad gäller insyn, utsikt och skuggning. Den påverkan som uppstår i samband med genomförandet av detaljplanen bedöms inte utgöra en betydande olägenhet.

Avvägningen mellan allmän plats, natur och kvartersmark har inneburit ett planförslag med fem huskroppar som placerats för att begränsa påverkan på befintlig naturmark. Sättet som byggrättsområdena avgränsats och att planområdet minskats innebär en mer sammanhängande naturmark, på allmän plats, söder om planområdet.

Planen bidrar till förbättring av befintliga kopplingar med ny gångväg och upprustning av en befintlig trappa utanför planområdet. Planen innebär inte förbättring av tillgängligheten vad gäller fler fysiska kopplingar till målpunkter.

Barns skolvägar eller rörelse till och från målpunkt påverkar positivt då man i samband med upprustningen av trappan även förstärker belysningen på sträckan mellan trappa och hållplats Opaltorget. Åtgärderna ska bidra till ökad trygghet till och från området vilket bidrar positivt till förbättring av den fysiska kopplingen från planområdet mot Opaltorget.

Detaljplanen innebär dock ingen ny cykelbana vilket kan verka negativt utifrån barnperspektiv och barns säkra skolvägar. Barn upp till 8 år får cykla på trottoaren eller gångbanan om det saknas cykelbana, övriga cyklar i blandtrafik.

Planen kommer bidra med åtgärder som förbättrar framkomligheten för gående i och med den nya gångbanan. In/utfarterna från de föreslagna husen mot Rubingatan får en negativ effekt på kvalitén för den planerade gångbanan. Det innebär en negativ påverkan på framkomligheten och trafiksäkerheten och i planarbetet har en ambition varit att minska antalet möjliga passager.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden med mera

Vid utarbetande av denna detaljplan har Stadsbyggnadsförvaltningen 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 med mera.

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust. Detaljplanen utgör möjlighet till en utveckling av staden och det lokala näringslivet där de allmänna och enskilda intressena har avvägts. Planen kommer inte påverka riksintresset för högexploaterad kust.

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

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

GRANSKNINGSHANDLING

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplaneförslaget medger en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse genom att möjliggöra för byggnation av bostäder. Detaljplanen innebär en ombyggnation av befintlig gata.

De miljöeffekter som uppstår i och med detaljplanens genomförande handlar framför allt om ianspråktagande av naturmark och viss ökning av trafik. Naturmarken som tas i anspråk bedöms inte ha högt naturvärde.

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

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

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag.

Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen i september 2009 för *Detaljplanen för centrum och bostäder vid Opaltorget, etapp 1*, innan aktuellt planområde bröts ur till en egen detaljplan. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Då förutsättningarna inte har ändrats sedan dess bedömde kommunen att ytterligare undersökningssamråd inte har behövts för Detaljplan för bostäder vid Rubingatan inom stadsdelen Tynnered.

Planen fick ett nytt planuppdrag i samband med beslut om samråd 2021-08-22.

Detaljplanen för bostäder vid Rubingatan var utsänd på samråd under tiden 25 augusti 2021 – 22 september 2021. Även då delade länsstyrelsen kommunens bedömning.

Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt plan- och bygglagen. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Detaljplanen innebär följande konsekvenser utifrån Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 och dess målbild ”*Ekologiskt hållbar stad 2030*” och de tre miljömål som handlar om:

- naturen; *Göteborg har en hög biologisk mångfald,*
- klimatet; *Göteborgs klimatavtryck är nära noll*
- människan; *göteborgarna har en hälsosam livsmiljö.*

Planförslaget medger en förtätning av bostäder inom den befintliga stadsstrukturen med närhet till god kollektivtrafik vilket som helhet bedöms uppnå flera miljömål samt skapa en god bebyggd miljö. Sammantagen bedömning av påverkan på miljömålen är negativt till neutralt.

Göteborg har en hög biologisk mångfald

Planområdet utgörs av ett naturområde med blandskog med inslag av tall och olika lövträd samt buskar. Hällmarker förekommer i sluttningens övre delar. Planen innebär att befintlig orörd naturmark försvinner vilket innebär negativ påverkan på miljömålet *Göteborg har en hög biologisk mångfald*. Området har befintliga naturvärden som delvis försvinner vid exploatering. Ett plangenomförande förväntas innebära viss påverkan på biologisk mångfald, då förlorad areal av naturvärdesklass 3 (påtagligt värde) och 4 (visst värde) påverkar den biologiska mångfalden negativt.

Kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster kommer att genomföras. De värden som ska kompenseras är ekosystemtjänster med måttliga eller stora värden som finns inom planområdet och där påverkan vid exploatering riskerar bli måttlig eller stor.

En målsättning i detaljplanen har varit att minska påverkan på miljön vid genomförande. Detta innebär att byggnaderna föreslås placeras i den kuperade terrängen på ett sådant sätt att sprängningar kan minimeras och bevara sammanhållen natur i söder. I och med det blir förutsättningarna för att befintlig vegetation ska kunna vara kvar bättre och minimera påverkan på berg som icke-förnyelsebar resurs.

Mellan byggnadsvolymer är det dock fortsatt troligt att påverkan på befintliga träd och annan vegetation blir stor. Det är praktiskt sett svårt att bygga utan att vegetationen påverkas. Tomtmark regleras med utformningsbestämmelser om utformning med naturtomtkaraktär eller att vegetation, som kan vara befintlig eller tillkommande, ska finnas.

En åtgärds- och skötselplan för mindre hackspett är framtagen i samband med detaljplanen för att undvika skada på mindre hackspetts biotoper och för att säkerställa att det finns en långsiktig ekologisk funktion för arten.

Göteborgs klimatavtryck är nära noll

Planen bedöms ha en neutral påverkan på miljömålet ”Göteborgs klimatavtryck är nära noll”. Planområdet ligger nära kollektivtrafik och utbyggd gång och cykelinfrastruktur finns vilket ger förutsättningar för hållbar mobilitet. Genomförande av planen innebär att större delen av naturmark och berg kommer att påverkas vilket är negativt utifrån resurspåverkan.

GRANSKNINGSHANDLING

Planen ger möjlighet att uppföra byggnaderna i trä med träbjälklag vilket verkar positivt på målet om att minska klimatavtrycket och främja hållbart byggande.

Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö

Då planområdet utvecklas med nya bostäder kommer trafiken till området öka vilket leder till ökade utsläpp till luftmiljön, både av klimatgaser och luftföroreningar. Dock bedöms eventuell påverkan bli marginell då goda möjligheter finns till kollektivtrafik och annan samhällsservice. Om planområdet jämförs med en mer perifer placering av bostäder kan planområdet antas ha bättre förutsättningar att bidra till målet om klimatavtryck nära noll och till målet *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*, eller åtminstone innebära en mindre negativ påverkan.

Detaljplanen föreslår bebyggelse i ett område som har goda förutsättningar för en hälsosam livsmiljö. Planen bedöms inte innebära att människor utsätts för oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker.

Naturmiljö

Befintliga träd kommer till viss del att behöva tas ner i samband med sprängning, byggnation och etablering. I höjd med infart till garage i befintlig bebyggelse Göteborgs hus 31, och med visuell kontakt med gårdarna till den befintliga bebyggelsen bostadsrättsföreningen Göteborgshus 31, föreslås ett område med naturkaraktär där befintliga tallar och ekar i möjligaste mån föreslås vara kvar och trappor och gångstråk anpassas till befintlig topografi.

Påverkan på naturmiljön av planförslaget bedöms bli acceptabel även om det totalt sett blir mindre vegetation och delvis annorlunda vegetation i området.

Eftersom befintlig allmän plats park tas i anspråk för bebyggelse behövs kompensationsåtgärder för bortfall av ekosystemtjänster. Inom planområdet finns områden med naturvärdesklass 3 respektive 4. Naturvärdesklass 3 innebär att området har påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald. Det innebär en negativ effekt för naturmiljön att områdena försvinner.

Det kan inte uteslutas att inventeringsområdet ingår i ett revir där den mindre hackspetten kan söka föda, exempelvis vintertid. Miljöerna inom inventeringsområdet bedöms dock inte som optimala för den mindre hackspetten och bortfall av dessa miljöer bedöms därför inte ha annat än marginell inverkan på den mindre hackspettens möjligheter att söka föda i närområdet. Göteborgs Stad har tagit fram en åtgärds- och skötselplan för mindre hackspett, (exploateringsförvaltningen 2025-11-21) med syfte att undvika skada på den mindre hackspettens biotoper och se till att det finns en långsiktig ekologisk funktion. Se även under rubriken Kompensationsåtgärder under Övriga åtgärder.

Kulturmiljö

Inga höga kulturmiljövärden finns på eller i anslutning till platsen idag. De identifierade värdena är kopplade till den befintliga bebyggelsens formspråk och placering i landskapet.

Skogspartiet utgör en yta som har bevarats i den äldre stadsplanen från 1964. Den befintliga höjden med bebyggelsen utgör idag en fond och landmärke i stadslandskapet vid Opaltorget.

GRANSKNINGSHANDLING

Planförslaget innebär en byggnation av denna obebyggda yta. Vilket påverkar bebyggelsestrukturen och upplevelsen av landskapsbilden som helhet.

Förslaget innebär en ny enhet av bebyggelse som är anpassad i skala mot befintlig bebyggelse. Planen reglerar nockhöjd och takvinkel, tillsammans innebär regleringen en höjd 17,4 - 19 meter till takfot från gata och en vindsvåning som till exempel kan rymma teknik. Den visuella upplevelsen från Rubingatan ska vara högst fem bostadsvåningar. Våningshöjden är dimensionerad för träbjälklag. Föreslagen bebyggelse är något högre än befintlig angränsande bebyggelse men som inte stör upplevelsen av gaturummet som en lugn lokalgata. De 5 föreslagna byggnaderna är placerade med tydliga mellanrum vilket minskar påverkan på siktbyn mot och från Rubingatan. Placeringen och skalan innebär även att befintlig bebyggelse fortfarande är läsbar i landskapet.



Figur 33 Föreslagen bebyggelse från Rubingatan respektive Opaltorget. Illustration What! arkitektur

Placeringen av föreslagen bebyggelse har anpassats till topografiska förutsättningar vilket innebär att det är möjligt att bibehålla en viss del av markens naturkaraktär trots att den exploateras för byggnation.

Befintlig bebyggelse i området har karaktärsdrag som en homogen bebyggelsestruktur och tillkommande bebyggelse fångar upp etablerad skala och formförhållanden. Planen reglerar inte material vilket ger möjlighet till annat fasadmateriäl än tegel och puts som är mer vanlig för 1960-tals bebyggelse. Planen reglerar färgsättningen av byggnaderna för att ny bebyggelse ska fortsatt upplevas som en likartad enhet av byggnader.

Planen utgår från stadens nuvarande arkitektoniska inriktning att bygga mer i klassisk stil, med omsorg kring till exempel socklar och entréer och med mer varierade fasadliv. Föreslagen bebyggelse kommer avvika från befintlig 1960-tals bebyggelse när det gäller val av fasadmateriäl och uttryck. Det avvikande gestaltungsuttrycket bedöms ge ett nytt tillägg i den befintliga bebyggelsestrukturen utan att ge stor negativ konsekvens på läsbarheten av området som helhet.

Föreslagen bebyggelse bedöms vara utformad och placerad på marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Påverkan på luft

Den lokala trafiken i anslutning till planområdet beräknas öka endast marginellt på grund av den tillkommande exploateringen. Påverkan på luften i närområdet bedöms därmed inte bli märkbar. Enligt miljöförvaltningens mätning 2023 är föroreningshalterna i luft (partiklar 10 μ m och NO $_2$) med god marginal under miljö kvalitetsnormen.

GRANSKNINGSHANDLING

Miljöförvaltningen delade i sitt samrådsyttrande synen att det inte bör finnas risk att MKN för luft överskrids på den här platsen.

Påverkan på vatten

Efter att dagvattnet från planområdet passerat genom föreslagen rening överskrids de rekommenderade koncentrationerna för fosfor och suspenderat material. Planområdet utgör en mycket liten del av det totala avrinningsområdet vilket innebär att även om koncentrationen för något ämne skulle överskridas är mängden så liten att recipienten ändå inte riskerar att påverkas. Innan vattnet släpps till recipient sker även rening i Välendammarna. Dammarna har generellt god reningseffekt, också på föroreningar som till exempel fosfor, som annars är svåra att fånga. Vid mätning 2005, sex år efter att dammarna tagits i drift, konstaterade Kretslopp och vatten en 45% rening av totalfosfor. Dammarna underhålls kontinuerligt så det är inte troligt att reningseffekten minskat sedan dess. Det är därför troligt att vattnet uppnår riktvärden både för koncentration och mängd innan det släpps till Välen.

Solstudie

En solstudie har tagits fram för föreslagen bebyggelse. Denna visar att omkringliggande bebyggelse vid midsommar i vissa delar påverkas fram emot kvällen. Från klockan 18 kan vissa uteplatser mot Rubingatan påverkas varefter skuggningen rör sig uppåt fasaden och längs med gatan. Vid vår och höstdagjämning påverkas omkringliggande bebyggelse från cirka klockan 15 och framåt, även om någon enstaka uteplats kan påverkas från klockan 14.

Den nya bebyggelsen har brutits upp och placerats med kortsidan mot Rubingatan för att minimera skuggbilden på de befintliga husen. Skuggan som uppstår på de befintliga husen kommer inte vara statisk utan kommer flytta på sig i samband med att solen rör sig. Som helhet bedöms den skuggpåverkan som uppkommer på den befintliga bebyggelsen som acceptabel i stadsmiljön.

Inför granskning har också en dagsljusstudie tagits fram som visar goda förutsättningar för både direkt solljus och dagsljus i de tillkommande bostäderna.

Sol och skuggstudie midsommar

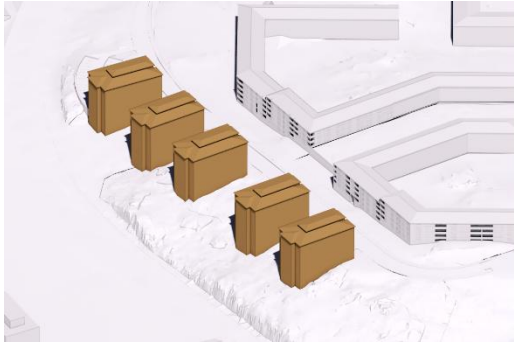


kl 8



kl 10

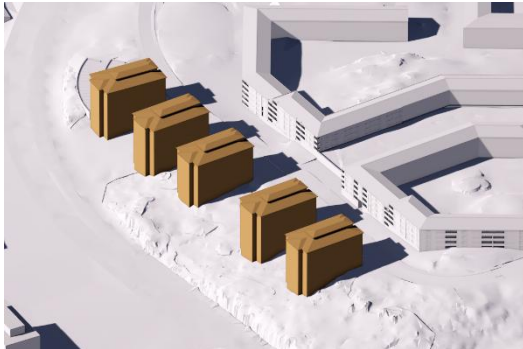
GRANSKNINGSHANDLING



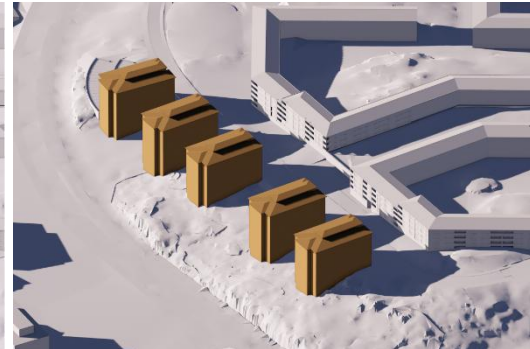
kl 12



kl 14



kl 16

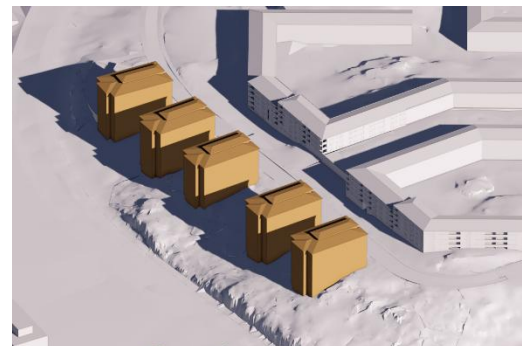
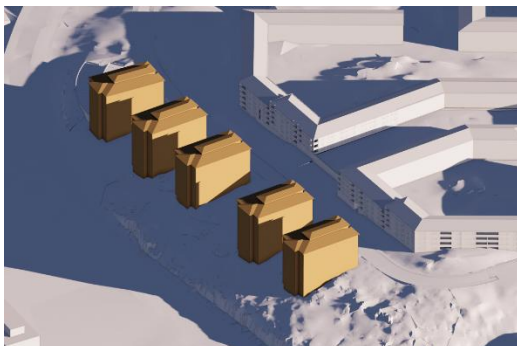


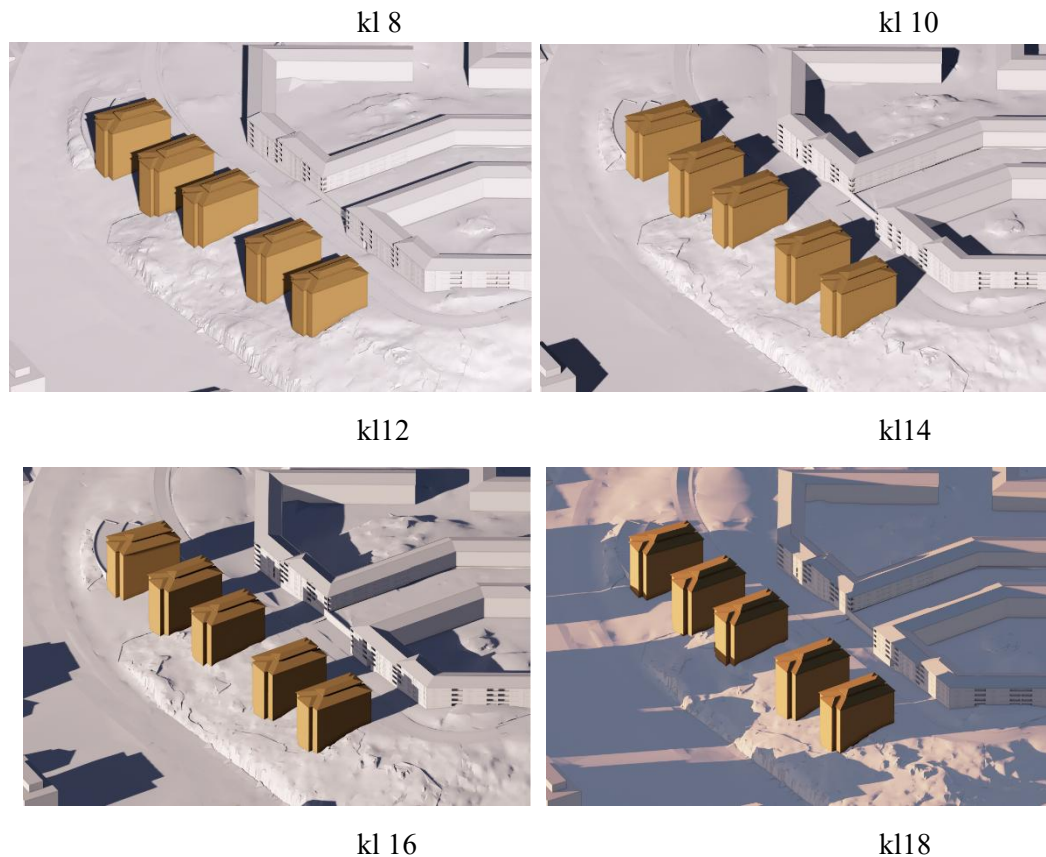
kl 18



kl 20

Sol och skuggstudie vår-/höstdagjämning





Figur 34 Illustrationerna visar solstudie under olika tider på året och den nya bebyggelsens påverkan på den befintliga bebyggelsen. Illustration What! arkitektur

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark för bostadsändamål (B) samt för upplåtelse av mark för ledningsrätt, alternativt nyttjanderätt, inom kvartersmark för teknikändamål (E) inom planområdet. Exploateringsnämnden får utgifter för iordningställande av mark för allmän plats inom och i anslutning till detaljplaneområdet, kompensationsåtgärder, förrättningskostnad, med mera. I investeringarna inkluderas också detaljplanens andel i form av exploateringsbidrag till övergripande anläggningar vid Opaltorgsområdet. Anläggningarna är utförda.

Kommunens övriga investeringar

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anslutningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av allmänna vatten- och avloppsledningar.

Inga övriga kommunala investeringar är aktuella.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Exploateringsnämnden får fortsatt driftsintäkter från arrende för parkering vid Rubingatans vändplats. I övrigt bedöms Exploateringsnämnden inte få några driftintäkter eller driftkostnader till följd av genomförandet av detaljplanen.

GRANSKNINGSHANDLING

Stadsmiljönämnden får kostnader för drift av allmän plats inom och i anslutning till detaljplaneområdet i form av ränta och avskrivningar. Eftersom flertalet åtgärder utförs inom befintlig allmän plats bedöms kostnadsförändringen, med anledning av detaljplanens genomförande, för skötsel och underhåll vara försumbar.

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

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för markförvärv, fastighetsbildning, projektering och utbyggnad av kvartersmark, anläggningsavgifter, bygglov och övriga myndighetsutgifter, med mera.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Befintligt arrendeavtal för Brf Göteborgshus 31 för parkeringsändamål sägs upp som en följd av genomförandet av detaljplanen. Avsikten är att teckna ett nytt arrendeavtal mellan kommunen och Brf Göteborgshus 31 med ändrad utbredning, för parkeringsytan vid Rubingatans vändplats. I samband med nytecknande kan arrendeavgälden komma att påverkas.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget är i överensstämmelse med gällande översiktsplan.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Hanna C Kaplan

Enhetschef detaljplan sydväst

Daniela Kragulj Berggren

Projektledare/Konsultsamordnare

Mikaela Ranweg

Planarkitekt/plankonsult

För Exploateringsförvaltningen

Charlotta Cedergren

Enhetschef Projektledning Centrum

Emma Holm

Exploateringsansvarig