



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Utställningsutlåtande

Datum: 2014-11-25

Diarienummer: 0636/05

Aktbeteckning: FIIa 5168

Sirpa Antti-Hilli

Telefon: 031-368 16 09

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Centrum och Bostäder vid Opaltorget, Etapp 1 inom stadsdelarna Tynnered och Önnered i Göteborg

Utställningsutlåtande, utställning nr 2

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 12 augusti 2014 för att låta ställa ut detaljplaneförslaget som består av etapp 1 vid Opaltorget. Förslaget har sänts för granskning enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 27 augusti – 23 september 2014.

Efter den utställning som skedde i oktober 2012 så delades planområdet i två delar/etapper. Etapp 1 omfattar delen av planområdet väster om spårvagnsspåren dvs utbyggnad av Smaragd gatans förlängning, Centrumkvarteret, Kvartershusen och Parkhuset. Etapp 2 kommer att beröra området kring Rubingatan, Terrasshusen och Höghuset och omfattas inte av nu aktuell detaljplan utan ställs ut i ett senare skede.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och i Opalrummet på Opaltorget (före detta blomsteraffären) under utställningstiden. Vid två tillfällen, den 3 och 18 september, har representanter från kommunen och exploatörerna funnits på plats i Opalrummet för att svara på frågor om förslaget. Två hembesök genomfördes den 18 september hos boende som ville visa utsikten från sina lägenheter.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:
www.goteborg.se/planochbyggprojekt/

Sammanfattning

De kommunala nämnderna välkomnar planförslaget. Fastighetsnämnden framhåller att projektekonomin är dålig men att omvandlingen av Opaltorget är mycket angelägen ur social synvinkel. Några synpunkter kvarstår; Parkeringsbolaget hade hellre sett fler parkeringsgarage och SDF Västra Göteborg anser att en pendelparkering i anslutning till kollektivtrafiken saknas i förslaget.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att bullerfrågor som berör boendes och övrigas hälsa måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att planen skall kunna accepteras och inte ska komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Detta med anledning av höga bullernivåer på befintliga bostäder.

En sakägare framför önskemål om justeringar i plankartan. Boende i området framför synpunkter på Höghuset, vilket inte ingår i denna etapp. Några yttrar sig angående oro för förlorad utsikt. Någon anser att projektet medför mer osäkerhet i föreslagen trafikmiljö och otrygghet i och med parkeringsgarage under mark.

Opalrummet besöktes under de två tillfällena som kommunen fanns på plats för att svara på frågor av drygt 30 personer. Flertalet har framfört positiva synpunkter och menar att de väntat länge på att byggnationen ska starta. Några har varit negativa till föreslagen förändring, främst med hänsyn till sin förändrade utsikt. Även synpunkter på hur förslaget redovisas framfördes.

Kvarstående erinringar finns från sakägare, boende med flera. Följande förvaltningar, nämnder och myndigheter har kvarstående erinringar: Göteborgs Stads Parkering AB.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, trafikkontoret och exploitörer för kännedom och ev. beaktande vid planens genomförande.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden meddelar att detaljplanen medför omfattande och kostsamma åtgärder vid genomförandet. Projektet är dessutom ”framtungt” på så vis att investeringarna kommer tidigt i projektet. Betalningsviljan för mark för bostäder är också låg i området och detta medför att projektekonomi är dålig. Fastighetsnämnden anser att omvandlingen av Opalorget är mycket angelägen ur social synvinkel och att detaljplanen bör antas och genomföras trots den dåliga planekonomin.

Detaljplanen etapp 2 med en föreslagen exploatering med terrasshus och höghus i slänten nordost om spårvägen bedöms dock kunna ge ett ekonomiskt överskott pga de relativt låga exploateringskostnaderna pga att områdets attraktivitet ökar när området omvandlas.

Fastighetsnämnden tillstyrker planförslaget. De anger dock att det är viktigt att etapp 2 av detaljplanen omarbetas och får en betydligt högre exploateringsgrad jämfört med tidigare förslag. Detta för att balansera den mycket dåliga planekonomin.

Fastighetsnämnden meddelar att de avser samråda med stadsbyggnadskontoret, kretslopp och vatten, trafikkontoret och exploitörerna om möjligheten att påbörja rivning av byggnader och flyttning av dagvattenkylverten redan innan den nya detaljplanen vinner laga kraft. Åtgärden strider inte mot gällande detaljplan och det skulle spara ca nio månader av utbyggnadstiden om detta görs under pågående överklagandetid.

Gällande markanvisningar med HSB, Veidekke och AF har gått ut och behöver förändras med tanke på att delar av gemensamt anvisat område ligger i den föreslagna detaljplanen kallad etapp 2.

Beträffande genomförandekonomin så bedöms utgifterna till ca 155 miljoner kronor. Fastighetsnämnden får inkomster för mark som säljs. Inkomsterna i detaljplanen bedöms uppgå till ca 65 miljoner kronor.

Kommentar:

Noteras. Planförslaget inom etapp 2 kommer att studeras vidare i samarbete med fastighetskontoret, andra förvaltningar på kommunen och markanvisade exploatörer.

2. Göteborg Energi AB, Fjärrvärme

Har ett förslag om att förlägga befintlig fjärrvärmeledning på västra sidan om Centrumkvarteret då den behöver flyttas i samband med byggnationen. I och med att Kvartershusen byggs krävs antingen att befintlig fjärrvärmecentral byggs om eller att det byggs en separat fjärrvärmecentral i tillbyggnaden. Det södra parkeringsdäcket som möjliggörs vid Grevegårdsvägen hamnar i konflikt med en fjärrvärmeledning som korsar Grevegårdsvägen.

Kommentar:

Frågan om fjärrvärmecentralen i befintlig byggnad utanför planområdet är ingen planfråga. En konflikt mellan byggrätten för parkeringsdäcket och fjärrvärmeledningen är uppmärksammas. Hur detta hanteras får diskuteras vidare i samband med byggnation. Synpunkterna vidarebefordras till fastighetsägaren och fastighetskontoret.

3. Göteborg Energi Nät AB

Påtar att i och med de stora höjdskillnaderna vid E-området i söder så är det viktigt att E-området anpassas för den tänkta placeringen. Beställning inför flytt med tillhörande ledningar ska ske till Göteborg Energi i god tid.

Ledningsstråk placeras i första hand inom gång- och cykelbanors markområde för att minimera störningar på bil- och kollektivtrafik vid framtida reparationer. Markområdet för transformatorstationen ska vara lättåtkomligt för en stor lastbil med kran och vara fritt från vatten- och avloppsledningar etc.

Mer information behövs för att med säkerhet kunna bedöma den tillkommande belastningen på elnätet. Respektive byggherre förutsätts initiera och bekosta eventuell erforderlig flytt av befintliga nätstationer och ledningar. Ledningsrätt förutsätts erhållas för bolagets nätstationer och ledningar med tillbehör inom planområdet. Önskar delta vid detaljplanens slutarbete vid slutmöte eller liknande.

Kommentar:

Den nya lokalgatan kommer att ligga på en högre nivå än dagens nivåer intill föreslaget E-område då befintlig gångtunnel kommer att fyllas igen. Någon förändring görs inte i planförslaget med anledning av detta.

Information om kommande bebyggelse för beräkning av belastning på elnätet kan lämnas av respektive exploatör.

Övriga synpunkter noteras.

4. Göteborgs Stad Parkering AB

Parkeringsbolaget övervägande över detaljplanarbetet har huvudfokus på parkeringsfrågan. Att boendeparkering i centrumkvarteret planeras i garage under husen ses av Parkeringsbolaget som en stor nackdel för ekonomin, samnyttjandeförmågan och flexi-

biliteten. Parkeringsbolaget ser det som en förutsättning att i så stor utsträckning som möjligt planlägga för parkeringshus framför underjordiska garage för att skapa ekonomiskt hållbara, trygga och säkra samt flexibla och reversibla parkeringsanläggningar. Parkeringshus skapar dessutom möjligheter till att omvandlas till andra ändamål över tid, då beteendeförändringar har skett och sker kontinuerligt. Det är också viktigt att planera för gemensamma p-hus som skapar möjligheten att samla flera fastigheters parkeringsbehov för att möjliggöra för maximalt samnyttjande av platserna. Genom maximalt samnyttjande kan antalet parkeringshus i området hållas nere.

Planen möjliggör dock utbyggnad av p-däck vid befintliga parkeringar. Bolaget anser att p-däcken borde byggas ut snarare än att bygga underjordiska garage i bostadsfastigheterna.

Kommunfullmäktige har i samband med bolagsöversynen gett Parkeringsbolaget i uppdrag att i nära samverkan med stadens planerande nämnder utarbeta en långsiktig plan för parkeringsverksamheten med utgångspunkt i bolagets finansiella förmåga. Det är därför viktigt att det finns en bild av den slutliga utbyggnaden av parkeringsanläggningar tidigt så att även Opaltorget med omnejd kan vara ett område där Parkeringsbolaget är en del av stadsutvecklingen och framtagandet av de bästa lösningarna för ett hållbart resande.

Parkeringsbolaget arrenderar idag markparkeringarna vid Opaltorget och förvaltar dessa. Bolaget hade därför gärna sett ett deltagande av bolaget i ett tidigare skede i framtagandet av planen. På så vis kanske en detaljplan för området redan i ett tidigt skede innehållit en uppbyggnad av parkeringshus ovan mark med samnyttjande som ledstjärna för att få till ett ekonomiskt hållbart förslag för att lösa parkeringsfrågan i området. Bolaget ser en risk i att detaljplanens genomförbarhet försvåras med en dyr lösning i form av underjordiska garage.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Hur parkeringen löses inom kvartersmark är en fråga för respektive fastighetsägare och bevakas vidare av kommunen i samband med bygglovprövningen. I planprocessen har möjliga lösningar diskuterats och planförslaget innebär att såväl markparkering som garagelösningar kan förekomma.

Den parkering som ska finnas i garage under Centrumkvarteret är till för de boende och besökande till verksamheterna i kvarteret. Dessa ligger på kvartersmark.

Det parkeringsdäck som möjliggörs inom Tynnered 7:1 är till för de boende inom kvarteret och för att lösa parkeringsbehovet inom fastigheten när Kvartershusen byggs. Det samband som Parkeringsbolaget lyfter; att p-däcket byggs ut istället för garage, finns således inte då de förfogas av olika fastighetsägare.

Planen omfattar inga omfattande allmänna parkeringsanläggningar, utöver parkering längs vissa gatuavsnitt.

Kommunen avser att säga upp det arrende som idag finns för parkering.

5. Kretslopp och vattennämnden

Kretslopp och vattennämnden ser positivt på ny placering av återvinningsstationen. Viktigt med fungerande och säker station både för de som lämnar förpackningar och tidningar och för tömningsbilen. Fri höjd om 8 meter krävs över stationen.

Det framgår inte i handlingarna hur avfallshanteringen ska ske för de nya bostäderna i Kvartershusen. Längsta tillåtna dragväg är 25 meter. Även för Parkhuset är avfallslogistiken oklar i handlingarna. För Centrumkvarteret ser det ut att kunna fungera bra.

Omfattande ledningsomläggningar kommer att krävas i samband med plangenomförandet. För Centrumkvarteret krävs ledningsomläggning utmed kvarterets västra, östra och södra del om ca 410 meter, till en bedömd kostnad om ca 14 Mkr. För Kvartershuset krävs omläggning om ca 75 meter, bedömd kostnad ca 0,45 Mkr. Vid parkeringshusen krävs ledningsomläggning om ca 190 meter till en bedömd kostnad om ca 1,9 Mkr. Totalt 16,5 Mkr, vilket inte ska bekosta VA-kollektivet. Utbyggnad av ny lokalgata utmed Smaragdgratan berör allmänna VA-ledningar, vilka Kretslopp och vatten förutsätter kan ligga kvar. Om åtgärdsbehov uppstår ska kostnad för detta inte belasta VA-kollektivet. Kostnaden för upprättande av förbindelsepunkter bedöms till ca 0,5 Mkr. Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp har beräknats till 0,3 Mkr enligt VA-taxa för år 2014. Mervärdesskatt tillkommer. Kostnadsäckning för VA-kollektivet vid genomförande av detaljplan blir enligt ovan 60 %.

Dricksvattenanslutningar upprättas för planerad exploatering. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2;VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck inom planområdet motsvarar nivån + 47 meter (RH 2000). Önskas högre vattentryck ordnas och betalas detta av fastighetsägaren.

Avloppsnet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Spillvatten- och dagvattenanslutningar upprättas för planerad exploatering. Spill- och dagvattnet från de båda planerade parkeringshusen i planområdets västra del ska avledas via internt, privat ledningsnät till allmänt ledningsnät. Kapaciteten i dagvattenledningar bedöms vara tillräcklig. Allmänt ledningsnät är utbyggt som självfallssystem. Avloppsledning från garageplatser utan tak ska avledas till dagvattenledning.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har vidarebefordrat yttrandet till exploatörerna och fastighetskontoret. Avfallshantering har studerats i samband med planarbetet och bedömts kunna lösas för respektive kvarter i gällande förslag.

Övriga synpunkter noteras.

6. Lokalnämnden

Lokalnämnden har inget att erinra. Dock vill de trycka på att ytbehovet för utvändiga lektyta enligt ramprogrammet för byggnation av skolor och förskolor bör uppfyllas även vid byggnation av sex avdelningars förskola.

Kommentar:

Förskolebehovet som diskuterats i planprocessen är tre till fyra avdelningar. Planen ger utrymme för detta. I samband med projekteringen av Parkhuset kommer förskolans läge i huset att definieras och utemiljön närmast huset planeras. Parken kommer att detaljplaneras av Park- och naturförvaltningen i samarbete med Stadsdelsförvaltningen Västra Göteborg. Förskolan ska kunna använda ytterligare lektytor i parken. Ett förenklat exempel på planeringen av lektyorna finns i gestaltungsförslaget i kvalitetsprogrammet. Förskolor i form av mindre enheter är även möjligt inom de områden som i detaljplanen anges som bostadsändamål.

7. Miljönämnden

Miljönämndens tidigare synpunkter angående bullerfrågan kvarstår. De räknar med att trafikkontoret hanterar de förhöjda bullernivåerna där riktvärdena riskerar att överskridas för befintliga bostäder, så att åtgärder genomförs för att klara riktvärdena.

Miljönämnden förordar användande av absorberande material i gatumiljön för att hålla nere bullernivåerna.

De ansluter till planförslagets bedömning att gemensamma skyddade uteplatser eller utemiljöer anordnas.

Kommentar:

I den kompletterade bullerutredningen studerades bullernivåerna i Centrumkvarterets södra del på intilliggande fasader och höga bullervärden kan därför förutses. I genomförandebeskrivningen anges att kommunen avser att teckna avtal med Familjebostäder (aktuell fastighetsägare) beträffande bulleråtgärder innan detaljplanen antas. Aktuella åtgärder kan röra såväl fönster som balkonger. Bullerskyddade gårdar finns i de kvarter som berörs.

Synpunkt gällande material i gatumiljön vidarebefordras till trafikkontoret då detta inte styrs i detaljplanen.

Planen ger möjlighet att skapa skyddade uteplatser och utemiljöer, vilket studeras vidare i samband med projekteringen.

8. Park- och naturnämnden

Park- och naturnämnden anser att utformningen av parkområdet runt Kastanjeallén bör studeras ytterligare för att få ett väl fungerande parkområde, bland annat med avseende på dagens problem med mopedtrafik. Eventuell beskärning av träd i Kastanjeallén måste utredas ytterligare.

Parkhuset norr om parkytan saknar tillhörande kvartersmark ut mot parken. Det normala är att det runt byggnaderna finns en zon som ligger på kvartersmark för att fastighetsägaren till exempel ska kunna sköta underhåll utan att behöva använda allmän plats parkmark. Hur detta ska lösas måste studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Nödvändiga förutsättningar för trädens utveckling i trafikytorna måste studeras.

Förvaltningen ser positivt på kreativa och estetiska lösningar gällande dagvattenhantering. Driftfunktionen för öppna diken och dammar som ingår i dagvattensystem tar förvaltningen inte ansvar för.

Kommentar:

Utformningen av parken och utredning av eventuell beskärning av träd får studeras vidare av park- och naturförvaltningen.

Planförslaget för Parkhuset, beträffande eventuell byggfri zon mot parken i söder, kommer inte justeras. Exakt utformning och placering av byggnaden studeras vidare och granskas i samband med bygglovprövningen.

Trädens förutsättningar att finnas intill trafikytorna studeras av trafikkontoret i samband med projekteringen. Samordning bör ske med park- och naturnämnden. Synpunkten har vidarebefordrats till trafikkontoret.

9. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten har inget att erinra. Inget nytt har tillkommit som medför att nya överväganden erfordras. Tidigare yttranden i ärendet gäller, kärnfrågorna från dessa yttranden finns med i planbeskrivningen under rubriken räddningstjänst.

Kommentar:

Noteras.

10. Stadsdelsnämnden Västra Göteborg

Stadsdelsnämnden tillstyrker förslaget. Stadsdelsnämnden vill att fler bostäder byggs i Västra Göteborg. Förslaget innebär därför ett värdefullt tillskott. Opaltorget är också ett torg i behov av kraftig upprustning och fler bostäder ställer ytterligare krav på ett stadsdelstorg med betydligt större kvaliteter än idag. En önskvärd utveckling för torget är en plats med hög grad av tillgänglighet, som man tycker om att vara på och med en service av mycket hög kvalitet.

Det behövs bostäder med olika upplåtelseformer, storlekar och kostnader. Nämnden vill speciellt lyfta fram behov som rör äldre, ungdomar och funktionsnedsatta, eftersom dessa grupper ofta har svårt att bli tillgodosedda.

Det är positivt att stadsdelsförvaltning, familjecentral och vårdcentral kan etableras på torget. I kombination med andra nu verksamma aktörer kan detta bli ett av Opaltorget's främsta varumärke: ett stadsdelstorg med lättillgänglig service av hög kvalitet. Nämnden vill betona vikten av att torget kan befolkas även kvällstid.

En pendelparkering i anslutning till kollektivtrafiken saknas i förslaget.

Stadsdelsnämnden anser att en framgångsfaktor i det fortsatta arbetet är ett intensivt och förtroendefullt samarbete mellan olika aktörer och boendegrupper. Inte minst gäller det att fånga upp barn och ungas kunskap och tankar.

I övrigt hänvisas till tidigare lämnade synpunkter 2012-11-27.

Kommentar:

En detaljplan kan inte styra upplåtelseform, lägenhetsstorlek eller kostnader. Genom fastighetskontorets markanvisning har dock målsättningen varit att skapa en god mix och att komplettera med det som området har behov av. Planen ger möjlighet att skapa bostäder såväl för äldre, unga som funktionsnedsatta.

Trafikkontoret planerar pendelparkeringar främst utanför direkt centrumnära områden. Det finns ingen lämplig plats för en pendelparkering i närheten av Opaltorget. Förslaget innehåller istället utökad plats för cykelparkering vid hållplatsen.

11. Trafiknämnden

Trafiknämnden ställer sig bakom förslaget som principlösning.

Trafiknämnden accepterar föreslagna tunnelåtgärder under förutsättning att säkra passager i plan byggs. De anser vidare att vändslingan bör byggas om med hänsyn till både trygghet, trafiksäkerhet, tillgänglighet för rörelsehindrade samt för att ge möjlighet till en utökning av spårvagnstrafiken. Trafiknämnden accepterar föreslagen trafiklösning under förutsättning att korsningen vid Skattegårdsvägen byggs om enligt planförslaget.

Trafiknämnden konstaterar att riktlinjerna för parkeringstal uppfylls i detaljplanen samt att avtal ska tecknas som säkrar att åtgärder görs på Familjebostädernas hus där ett antal lägenheter berörs av höga bullernivåer.

Detaljplanen medför stora infrastrukturombyggnader till en kostnad på ca 85 Mkr och bekostas av fastighetsnämnden. Finansiering av en ombyggnad av befintlig spårvagnsvändslinga har inte lösts inom ramen för detaljplaneprojekt och kommer därför inte att utföras inom denna etapp. Trafiknämnden får ökade drift- och underhållskostnader för gator och gång- och cykelvägar mm i området.

Kommentar:

Noteras. Detaljplanen möjliggör föreslagna åtgärder.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

12. Göteborgsregionens kommunalförbund, GR

GR meddelar att de har lämnat synpunkter på detaljplanen tidigare i samrådet och har inget ytterligare att tillägga.

Kommentar:

Noteras.

13. Lantmäterimyndigheten

Plankarta med bestämmelser. Lantmäterimyndigheten upplyser om att fastighetsgränser för del av Önnered 45:10 och 45:11 samt fastighetsbeteckning för Önnered 45:10 inte syns på plankartan. Befintlig användningsgräns ska tas bort längs Smaragdgatan (Tynnered 761:687) i den del där GC-bana ska ligga under huvudanvändningen lokalgata.

Inom Önnered 45:10 anges ungefärlig sträckning vilken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik (x-område). Ett olokaliserat markreservat av detta slag innebär viss osäkerhet när bedömning ska göras av vilket område som får bebyggas. Kommunens skyldigheter för x-område skiljer sig inte från de som finns för allmän plats där kommunen är huvudman. För att kunna skapa ett officialservitut för allmän gångtrafik krävs att rättigheten är av väsentlig betydelse för förmånsfastigheten, i detta fall – en kommunägd kommunikationsfastighet. Om det vid en prövning visar sig att väsentlighetsvillkoret inte är uppfyllt hänvisas istället till möjligheten att träffa avtal om servitut, vilket kan få sakrättsligt skydd genom inskrivning.

Administrativa bestämmelser. Formuleringen i planbeskrivningen, att tomtindelning inom kvarteret 7 Skördetröskan i Tynnered (Tynnered 7:1) upphör att gälla även i den del av fastigheten som ligger utanför planområdet, är utan verkan. Endast de delar som ligger inom planområdet kan behandlas. Då del av fastigheten ligger utanför planområdet kommer tomtindelningen fortsatt att gälla i den del av Tynnered 7:1 som ligger utanför planområdet. Texten i plankartan bör justeras.

Lantmäteriet anger tre olika sätt att gå tillväga för att tomtindelning 1480-III-5614 ska upphöra att gälla i sin helhet. Då tomtindelning endast upphör för del av fastigheten kan ingen ytterligare kvartersmark överföras till den del av Tynnered 7:1 som ligger utanför planområdet.

Genomförandebeskrivningen. Konsekvenserna bör redovisas för de kommunägda fastigheterna Tynnered 8:1 (tomträtt), Tynnered 9:2, Önnered 45:9 (tomträtt) och Önnered 45:11 som i detaljplanen delvis är utlagda som allmän plats.

En konsekvensbeskrivning med karta bör upprättas för samtliga fastigheter som helt eller delvis berörs av inlösen med uppgifter om areal på mark som avstås/erhålls till allmän plats. Komplettering bör göras under särskild rubrik med uppgift om vilka delar av, eller hela, tomtindelningar (fastighetsplaner) som upphör att gälla, samt för vilka fastigheter.

Lantmäterimyndigheten upplyser om två felskrivningar i genomförandebeskrivningen. Under Fastighetsbildning anges Tynnered 761:697 där Tynnered 761:687 avses. Under Utgifter för fastighetsnämnden anges att kostnadsberäkningen är genomförd i december 2014, där rimligen ett tidigare datum avses.

Kommentar:

Plankartan tydliggörs så fastighetsgränser och beteckningar framgår. Ett förtydligande görs i plankartan i den del som lantmäteriet uppmärksammat.

Tomtindelingsbestämmelser som finns kvar i de delar av Tynnered 1:7 som ligger utanför nu aktuellt planområde hantteras i ett separat planärende. Detta för att möjliggöra fastighetsreglering där Kvartershusen tillförs Tynnered 1:7. Texten i planhandlingarna justeras.

Genomförandebeskrivningen kompletteras och förtydligas. Stavfel justeras.

14. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att bullerfrågor som berör boendes och övrigas hälsa måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att planen skall kunna accepteras och inte ska komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

I en kompletterande bullerutredning daterad 2014-04-16 utreds hur befintliga bostäder påverkas av trafikbuller från föreslagen ny lokalgata och garagenerfart till det planerade centrumkvarteret. Utredningen konstaterar att planförslaget innebär att såväl ekvivalent- som maxnivåer överskrider riktvärdena för befintliga bostäder. Då planens störningsbestämmelse endast reglerar förutsättning för byggrätter givna i planen behöver planen omstuderas så att det säkerställs att riktvärden för trafikbuller inte överskrids för befintliga bostäder.

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har i övrigt beaktats.

Länsstyrelsens yttrande har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar:

Föreslagen kvartersform och vägdragning är noga studerad i samband med planarbetet och bedöms ur många aspekter vara en god lösning för området, där fler bostäder ska tillkomma, en mer attraktiv närservice och torg möjliggöras och en samlad hållplats skapas. I den kompletterade bullerutredningen studerades bullernivåerna i Centrumkvarterets södra del på intilliggande fasader och höga bullervärden kan därför förutses. Kommunen avser att teckna avtal med Familjebostäder (aktuell fastighetsägare) beträffande bulleråtgärder innan detaljplanen antas. Detta står angivet i genomförandebeskrivningen. Aktuella åtgärder kan röra såväl fönster som balkonger. Bullerskyddade gårdar finns i de båda befintliga kvarteren som berörs.

15. Svenska Kraftnät

Har inget att erinra och önskar inte delta i det fortsatta remissförfarandet förutsatt att planområdet inte förändras.

Kommentar:

Noteras.

16. Trafikverket

Trafikverket framför att detaljplanen för Opaltorget ligger i närheten av Väster-/Söderleden, som utgör en viktig länk för trafik från väg E6 till Göteborgs Hamn samt till storindustrin. Vägen är utpekad för transport av farligt gods och utgör en viktig omledningslänk för tung trafik som annars tvingats gå genom Göteborgs centrala delar. Trafikverket anser att det är viktigt att värna om Väster-/Söderleden som är ett utpekad riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap. 8 §. Därför är det viktigt att kommunen planerar så att den tillkommande lokala trafiken med lokala målpunkter nyttjar det lokala vägnätet samt kollektivtrafiken och gång-/cykelvägnätet. Förhållningssättet är det samma som i pågående samverkan kring genomförande av FÖP Fässberg.

Kommentar:

Satsningarna på kollektivtrafik, cykelbanor och övrig infrastruktur är centralt i projektet kring ombyggnad av Opaltorget. Buss- och spårvagnshållplatserna läggs intill varandra och bildar en tydlig knutpunkt. En ny lokalgata parallell med spårvägsspåren binder samman Smaragdgatan och Opalgatan. Gatan utformas som det nya huvudstråket från Skattegårdsvägen till Opaltorget och bedöms som helt avgörande för Opaltorget utvecklingsmöjligheter. Parallellt med den nya gatan och längs Smaragdgatan till Skattegårdsvägen byggs en separerad gång- och cykelbana. Den förbinder Opaltorget med stadens övergripande cykelvägnät. I planområdet ingår även del av Skattegårdsvägen där en cirkulationsplats byggs för att skapa en säkrare korsningspunkt.

Kommunen bedömer att satsningarna på det lokala gatunätet samt gång-, cykel- och kollektivtrafik inte medför en negativ påverkan på Söder-/Västerleden.

Inför kommande planarbeten i området kommer samråd fortsatt att ske med Trafikverket.

17. Västtrafik

Västtrafik tillstyrker förslaget då det finns god kollektivtrafik i närheten. De vill påminna om behovet av säkra, trygga och tillgängliga gångvägar till kollektivtrafikens hållplatser. De vill också att man i samband med genomförandet säkerställer framkomligheten för buss.

Kommentar:

I planområdet ingår flera gångtunnlar och där det finns fysiska förutsättningar att ersätta tunnarna så görs detta. Befintliga gångtunnlar vid Smaragdgatan, Brillantgatan och södra delen av Rubingatan upplevs otrygga och ersätts/kompletteras med gångpassager i markplan. Framkomlighet för buss finns med som en förutsättning vid planering av genomförandeskedet.

Sakägare

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn har inte skrivits ut, utan skrivs som "fastighetsägare" för att möjliggöra att samrådsredogörelsen publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

18. Opalkyrkan

Enligt framtagna ritningar över Opalkyrkan, som är framtagna i samarbete med OFAB, kommer Opalkyrkan att ha ett utstick på marknivå i form av en entré etc. Detta utstick saknas i underlaget som visas på detaljplanen.

Torgytan får dessutom komplementbebyggas upp till 6 meter, samt att parkering får anläggas ända intill Opalkyrkans fasad. Detta vill Opalkyrkan undvika för att kunna ha en inbjudande entré, och som de också planerar, att kunna ha tillfälliga utemöbler i anslutning till sina serveringslokaler ut mot torgytan.

Kommentar:

En utstickande byggnadsdel som ligger på intilliggande fastighet kan detaljplanen inte reglera som möjlig bygg rätt. Det bedöms inte heller lämpligt att precisera läget för denna entrédel i plankartan och därmed anpassa en framtida fastighetsgräns till detta, då det är svårt att precisera läget i detta tidiga förprojekteringsskede. En justering bör istället göras så att byggnaden ligger inom egen fastighet. Utkragande byggnadsdelar är däremot enligt planförslaget redan möjligt åt väster där balkonger och burspråk får kraga ut

högst 2 meter från fasad när underkant på balkong/burspråk är minst 3 meter över mark. En justering görs i plankartan så att balkonger och burspråk får kraga ut högst 1,5 meter från fasad när underkant på balkong/burspråk är minst 3 meter över mark, mot torget. Servitut kan krävas för utkragande delar utanför egen fastighet innan bygglov ges.

Disponering av torgytan är flexibel i många delar. Utformningen ska vara lämplig och rimlig och får inte bli en olägenhet för grannar. Utformningen av torgytan och dess påverkan på omgivningen prövas i samband med bygglovprövningen. Om platsen inte är angiven i plankartan får berörda fastighetsägare möjlighet att yttra sig i samband med detta.

För diskussion angående eventuell placering av utemöbler på torgytan hänvisas till fastighetsägaren.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

19. Boende på Grevegårdsvägen 242

Den boende meddelar att hon lämnar synpunkter via hemsidan och inte till ”er PR” som inte antecknade något av vad hon sa till honom så att man sedan kunde berätta för journalisterna att ingen hade någon negativ synpunkt.

Den boende tycker att det är bra att behålla de gröna ytorna (inte som vår stadsarkitekt tycker). Folk mår bättre av dem. Men det är tröttsamt när kommunen envisas med att behålla den fula fallosen samt med att ha buss körande till spårvagnen, Kvarteren är fulla av barn som gillar springa. Har det gjorts en riskanalys? Vad händer om ett barn råkar komma under bussen som kör fullt fart? Blir ni ansvariga? Kommer ni att betala skadestånd till familjen och eventuellt betala begravningen?

Förskolorna försvinner till ett parkhus. Den boende undrar om grupperna blir stora. I förväg är det redan så med styrelsen som man har i Göteborg.

Den boende undrar vad det blir av hundgården och om de inte får springa utan koppel någon gång?

Den boende är inte nöjd med projektet särskilt med fallosen och rekommenderar varmt att titta vad som är gjort i Frankrike och Tyskland för att ta bort stora hus, som folk mår så dåligt av, och rehabilitera de förorterna.

Kommentar:

Den byggnad som den boende refererar till som fallosen tolkar Stadsbyggnadskontoret till att beröra Höghuset som tidigare varit en del av planeringen. Aktuellt planområde innefattar inte längre Höghuset. Efter den utställning som skedde av planförslaget hösten 2012 så har Stadsbyggnadskontoret i samråd med Fastighetskontoret och Trafikkontoret bedömt att det är lämpligt att dela planområdet i två delar/etapper inför antagandet. En första planeringsetapp omfattar delen av planområdet väster om spårvagnsspåren dvs utbyggnad av Smaragd gatans förlängning, spårvagns- och busshållplatsen, Centrumkvarteret, Kvartershusen och Parkhuset. Området kring Rubingatan, Terrasshusen och Höghuset (etapp 2) ställs ut i ett senare skede.

Att ha en samlad hållplats med buss och spårvagn vid samma ställe bedöms vara mycket positivt ur resandesynpunkt, då byten mellan trafikslagen kan ske enkelt och effektivt. Den nya trafikmiljön ska utformas så att en trygg och säker miljö skapas, för att undvika olyckor. En riskanalys har gjorts och finns bifogad planhandlingarna. Denna behandlar riskfrågor kopplade till en ombyggd vändslinga och hållplats och redovisar en bedömning om säkerheten efter förändringen kan bli minst lika säker som i dagsläget, vilket är den nivå på säkerhet som eftersträvas.

I Parkhuset föreslås att en förskola ska finnas. Storleken på de barngrupper som ska finnas här är inte en fråga för detaljplanen.

Utformningen av parken är inte styrd i detaljplanen. Synpunkter skickas vidare till park- och naturförvaltningen för eventuellt beaktande inför projektering och byggnation.

20. Boende på Grevegårdsvägen 204

Den boende framför att hon i planförslaget sett att inga av de förändringar hon hoppats på har kommit till stånd. Den boende vill därför meddela att hon kommer att överklaga planen i nästa skede.

Kommentar:

Ett hembesök hos den boende genomfördes av stadsbyggnadskontoret i samband med öppethållande av Opalrummet den 18 september 2014. Den boende visade då utsikten från sin lägenhet idag och beskrev sin oro över att denna skulle förändras.

Ett fritt område utanför fönstren i en bostad är ett mervärde vilket förstås innebära en kvalitativ förlust om den försvinner. Det eventuella utsiktsbortfallet bedöms dock inte som någon betydande olägenhet, då skymd utsikt ofta är oundvikligt i tätbebyggda områden. Avståndet från befintlig byggnad till föreslagen byggrätt är drygt 23 meter. Utanför aktuell bostad så trappas föreslaget centrumkvarter ner i höjd och kan maximalt få nockhöjder på mellan +28 till +34 längs sträckan. Då gatan planeras att ligga på nivån +15,20 meter över stadens nollnivå så innebär det en faktisk höjd på mellan 12,8 till 18,8 meter till nock. Tekniska anordningar och teknikrum får överskrida denna höjd.

Planförslaget innebär en genomgripande omvandling av Opaltorget och dess närmaste omgivning. Opaltorget ska utvecklas till ett tryggt och levande stadsdelstorg för närservice. Fler människor ska lätt nå Opaltorget, såväl med kollektivtrafik som till fots, med cykel och bil. En grundförutsättning är att torget görs tillgängligt genom att en ny lokal-gata med tillhörande gång- och cykelväg byggs ut mellan Smaragd-gatan och Opalgatan och kringgärdar det nya centrumkvarteret.

Vilken inriktning planeringen av staden ska ha bestäms i Översiktsplan för Göteborg, antagen i kommunfullmäktige 2009-02-26. I stadens strategi för utbyggnadsplanering anges hur staden ska utvecklas på ett hållbart sätt och där lyfts den så kallade mellanstaden fram, vilken Opaltorget är del av. En utbyggnad kring spårvagnshållplatser är strategiskt viktig för att minska bilberoendet och för att ge underlag till en turtät och attraktiv kollektivtrafik.

Övriga

21. Swedegas AB

Har inget att erinra. Swedegas har ingen högtrycksledning eller planerad utbyggnad för energigas i anslutning till detaljplaneområdet.

Kommentar:

Noteras.

22. Två forskare som genomfört projekt kring lokala torg 2003

De två forskarna har under lång tid följt processen kring Opaltorget's förvandling och ser nu med glädje att planområdet fått en allt bättre utformning. De tror att parken runt Kastanjeallén kommer att fungera bra, att Parkhuset som sluter mot norr kommer att ge en välbehövlig stadga och avslutning på det stora offentliga rummet.

Att Kvarteren sluts till tror de också är bra. De hoppas på generösa och intressanta portgångar från parken och att kvarteren sluts helt.

Men – själva torgrummet anser de inte är något bra torgrum. Det är ett brett stråk som egentligen bara leder in i barockträdgården. Och det finns egentligen inte så stor anledning för folk som ska söderut till Opalgatan eller norrut till Grevegårdsvägen att gå igenom torget.

Om torgrummet öppnar sig mer mot hållplatsen och ett centralt torgrum gestaltas så att det också ”omfamnar” hållplatsen, så finns möjlighet att fler människor upplever att de verkligen kommit till ett torg när de gått av spårvagn eller buss. Trädens placering har också betydelse för rumsskapandet och bör inte betona passagekänslan.

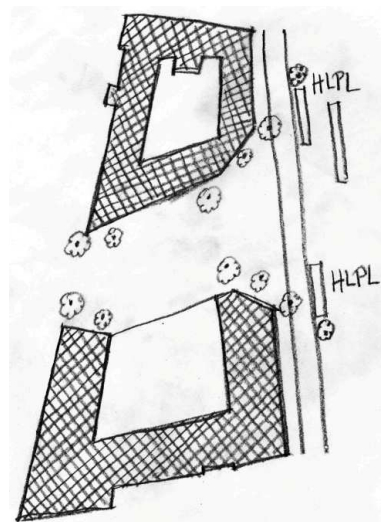


Illustration över torget, från yttrandet.

Kommentar:

Om Kvartershusen blir slutna kvarter eller inte styrs inte i detaljplanen men båda alternativen möjliggörs. Frågan får utredas vidare i projekteringsskedet, och hänger exempelvis samman med att det finns bostäder som vetter mot gavlarna på befintliga hus idag. En lämplig helhetslösning måste uppås.

Synpunkterna angående torgrummet vidarebefordras till exploatören för kännedom och eventuellt beaktande inför planens genomförande. Hur träden är placerade på torgytan är endast en tidig skiss och illustration av en möjlig lösning. Detaljplanen omöjliggör inte den utformning som föreslås i yttrandet men skulle innebära att byggrätten inte utnyttjas fullt ut.

23. Boende på Rubingatan 43

Den boende tackar stadsbyggnadskontorets handläggare i sitt yttrande för att de tog sig tid att besöka hans hem den 18 september 2014; i syfte och skåda över Opalorget och det nya tilltänkta bygget.

Den boende framför att de är ett antal bostadsrättsägare på Rubingatan som känner en viss oro för att den vackra utsikten som går att skåda från deras hem; kommer att skymmas i samband med ombyggnationen av Opalorget. De vill dock framhålla att de inte är emot bygget generellt. Tvärtom, så är de positiva till byggförslaget så länge den vackra utsikten består. Vidare så undrar de också ifall det är byggmässigt möjligt att det nya stora huset går att vinkla/rotera, så att Askimsviken inte skymms.

Kommentar:

Efter att ha varit på plats i den boendes hem, och tillsammans tittat på utsikten och hur den skulle påverkas av planförslaget så kan Stadsbyggnadskontoret konstatera att med föreslagen höjdsättning och placering av byggrätterna inom planområdet kommer utsikten mot Askimsviken inte att påverkas eftersom planområdet inte ligger i den riktningen/siktlinjen. Snarare kan man konstatera att infarten mot Opalorget inte längre kommer att bli synlig från aktuell lägenhet. Centrumkvarteret ligger ca 150 meter bort från den boendes fasad, vilket innebär fortsatt fri sikt åt alla håll, men förändrad utsikt.



Illustration framtagen utifrån foto taget från den boendes balkong med föreslagen byggrätt inom Centrumkvarteret angiven.

24. Boende på Rubingatan 94

Den boende på Rubingatan framför att hon tycker synd om de som får en husfasad 10/15/20 utanför sina fönster. Hon är glad att byggandet av höghuset och terrasshusen skjuts på framtiden och önskar innerligt att de inte byggs.

Kommentar:

Noteras.

25. Boende på Bronslursgatan 5

Den boende ser positivt på bebyggelsen i etapp 1 men är negativ till höghuset, vilket inte ingår i aktuell detaljplan. Den boende vill ändå framföra kommentarer om de delar som visades i samband med utställningen och berör höghuset i etapp 2.

I det utställda materialet fanns bilder som gav intrycket av att höghuset inte skulle bli så högt som det sagts. Det svar som gavs av kommunens handläggare, att det var en perspektivritning och att bilden stämmer, accepteras inte.

Eftersom höjden på höghuset är en av de saker många protesterat mot menar den boende att det inte är seriöst att på en utställning visa bilder där man inte får rätt uppfattning av en sådan viktig uppgift. Perspektivritning eller inte innebär inte att det är korrekt att visa den om den inte ger rätt uppfattning om verklig höjd relativt omgivningen.

Kommentar:

Det är korrekt uppfattat att höghuset inte ingår i nu aktuell planeringsetapp. Illustrationerna som visades illustrerade det förslag som var utställt 2012. Kommunen har för avsikt att se över det tidigare förslaget beträffande utformning, placering och höjd tillsammans med markanvisad exploatör. Synpunkterna noteras inför fortsatt planering av etapp 2 där ett höghus kan komma att ingå.

26. Boende på Gånglåten 2

Inkom med en tom skrivelse.

Kommentar:

Ett e-postmeddelande skickades från Stadsbyggnadskontoret den 10 september till den som yttrat sig med information om att skrivelsen inte innehöll någon information. Något nytt yttrande inkom inte.

27. Scoutledare i Opalkyrkan

Den tidigare tanken på trafikseparering har slagit över i för mycket trafikblandning. Trafiktrygghet och en viss person-otrygghet har nu blivit en massa trafik-otrygghet och något bättre persontrygghet. Tveksamt val!

Ett nytt farligt ställe kring Opaltorget blir den långa och sneda korsningen mellan nya Smaragdgatan och Kastanjeallén, men också alla övriga korsningar mellan gångstråk in på Opaltorget och den biltrafik som ska omge Opaltorget innebär ständiga faror. Många kategorier av gående förväntas komma till affärer, vårdcentral och kontor, buss och spårvagn och till våra olika verksamheter i Opalkyrkan. Särskilt utsatta kategorier är barn och unga med dålig uppmärksamhet, hörselskadade (skola för sådana vid torget), äldre som går långsamt.

Den boende föreslår låg skyltad hastighet för biltrafiken runt hela torget. Hastigheten på tvåhjulningar bör hållas nere. Fartgupp kan hjälpa lite, men de bör då ligga en bra bit före markerat övergångsställe för att föraren ska ha fokus på de gående när man väl är framme.

Antalet parkeringsplatser i markplanet är för få. Ett underjordiskt garage är negativt för att många förare är rädda för skrapmärken i dessa trånga utrymmen, trygghetsaspekten samt risk för stöld och skadegörelse måste beaktas. Den boende framför frågor om när ett underjordiskt garage stängs för tillfälliga besökare? Hur få ut bilen efter midnatt? Ska den ökade tryggheten på Opaltorget bestå i att bilar kör runt och letar efter parkeringsplats? Då slutar man köra dit över huvud taget. Att en del vill eller måste köra egen bil till Opaltorget kan man inte bortse från.

Kommentar:

Trafikförslaget är framtaget med avsikt att skapa goda miljöer för alla trafikanter. Såväl, gående, cyklister som bilister ska ha en säker trafikmiljö. Där det visat sig vara möjligt att ersätta gångtunnlar med passager i marknivå så kommer detta att ske. Passagera trafiksäkras genom att hållplatslägena utmed spåren förskjuts i relation till varandra. Tillgängligheten för funktionshindrade blir också bättre då det inte längre blir stora nivåskillnader, utan man tar sig över gata/spår i plan. Projektering av gator och cykelbanor pågår och i det arbetet bevakas trafiksäkerheten.

Placering av fartgupp och vilken hastighet som ska hållas på vägarna ingår inte i detaljplanen, utan styrs vid kommande projektering/utformningsdiskussion. Hastigheten kommer sannolikt bli låg då gatuavsnitten i många delar är korta runt centrumkvarteret och att mycket hastighetspåverkande faktorer inverkar, såsom utfarter, garageinfart, korsande gång- och cykelstråk etc.

Avsikten med planförslaget är bland annat att tillskapa nya bostäder och en bättre närcentrummiljö. Till detta kommer ett behov av parkeringsplatser och dessa ska lösas inom fastighetsägarens egen mark, på kvartersmark. För att inte ta stora markytor i anspråk eller ha parkeringsytor i fasad på bottenplan så löses detta lämpligen i parkeringsgarage under mark, vilket detaljplanen möjliggör. Viss parkering behöver även finnas i markplan, för snabbare stopp, lastplatser eller tillgänglighet för ambulans till vårdcentral etc. Dessa kan finnas längs gatan runt Centrumkvarteret, samt till viss del på torgytan. Tillräckligt utrymme för detta bedöms finnas. Garaget är tänkt att byggas av det mark-

anvisade bolaget Opaltorget Förvaltning AB (OFAB). Öppettider och tillträde styrs inte i detaljplanen utan är upp till fastighetsägaren att besluta.

28. Skrivelse med 8 namnunderskrifter

Samma yttrande som inkom från Boende på Rubingatan 43, se ovan, inkom även med 8 namnunderskrifter.

Kommentar:

Se kommentar till yttrande ovan.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att:

- Plangränsen justeras längs Briljantgatan så att konflikt undviks med muren vid parkeringsplatser inom Tynnered 13:2.
- Plangränsen justeras vid föreslagen lokalgata norr om Parkhuset så att gångbana möjliggörs för en trafiksäker framkomlighet till fots. Detta innebär ett ökat intrång på Tynnered 9:2.
- Bestämmelsen i plankartan gällande område för spårtrafik justeras och benämns LOKALGATA₁ – Spårtrafik. T₁ utgår som bestämmelse.
- Ett E-område för teknisk anläggning tillförs inom planområdet på mark som tidigare angivits som PARK.
- En bestämmelse införs, som möjliggör utkragande byggnadsdelar över torget i Centrumkvarteret.
- Genomförandebeskrivningen kompletteras och förtydligas. Stavfel justeras.
- Förtydliganden görs enligt synpunkter framförda av Lantmäteriet.

Utöver detta har redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny utställning.

Birgitta Lööf
Planchef

Malin Häggdahl
Planarkitekt

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare