



**Göteborgs Stad**  
Stadsbyggnadskontoret

Antagen av KF / ~~BB~~ den 26/2 2015  
§ 11 1 AC  
Laga kraft den 27/11 2015

**Planhandling (Flla 5168)**

Datum: 2014-08-12, rev 2014-11-25

Diarienummer: 0636/05

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**

**Planbeskrivning**

**Innehåll**

<b>Planens syfte</b> .....	<b>4</b>
Opaltorget behöver utvecklas! .....	4
<b>Bakgrund</b> .....	<b>5</b>
Parallella arkitektuppdrag .....	5
Vision för Opaltorget .....	5
Bearbetning och detaljplan .....	5
Detaljplanprocessen .....	5
Planeringsetapper .....	5
Nytt höjdsystem .....	6
<b>Sammanfattning</b> .....	<b>6</b>
Nya bostäder och verksamheter .....	6
Ny lokalgata och cykelväg gör Opaltorget lätt att nå .....	8
Kastanjeallén, parken och "Lilla Torget" .....	8
Utbyggnad.....	8
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>9</b>
Läge .....	9
Areal och markägoförhållanden.....	10
Planförhållanden .....	10
Mark och vegetation .....	12
Geotekniska förhållanden .....	12

Markföroreningar.....	13
Markradon.....	13
Dagvatten.....	13
Fornlämningar.....	14
Befintlig bebyggelse.....	14
Service.....	14
Trafik.....	15
Parkering.....	15
Kollektivtrafik.....	15
Störningar.....	15
<b>Detaljplanens innebörd.....</b>	<b>16</b>
Bebyggelse.....	16
Friytor.....	21
Klimat.....	22
Trafik.....	22
Räddningstjänst.....	25
Teknisk försörjning.....	25
<b>Konsekvensbeskrivning.....</b>	<b>26</b>
Hushållning med mark- och vattenområden mm.....	26
Behovsbedömning.....	26
<b>Genomförandetid.....</b>	<b>34</b>
<b>Medverkande.....</b>	<b>34</b>

## Handlingar

### Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande
- Utställningsutlåtande, utställning nr 2

### Övriga handlingar:

- Program med samrådsredogörelse
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning
- Förteckning över samrådskrets
- Grundkarta
- Kvalitetsprogram, 2012-09-04, *Norconsult AB*

### Utredningar:

- Trafikutredning, 2012-08-23, rev 2014-08-12, *Sweco/Atkins*
- Bullerberäkning, 2012-09-11, *Akustikforum*. Komplettering 2014-04-16, *Akustikforum*
- Riskanalys ombyggd vändslinga Opaltorget, 2012-06-25, *COWI AB*
- Dagvattenutredning, 2012-06-19, *Norconsult AB*
- Teknisk PM Geoteknik, 2012-08-30, *ÅF-Infrastructure AB*
- Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik & miljö, 2012-07-06, *ÅF-Infrastructure AB*
- Vindstudie, 2012-08-15, rev 2013-03-15, *Klimator*

Utredningarna omfattar etapp 1 samt etapp 2 av Detaljplan för Centrum och Bostäder vid Opaltorget.

## Planens syfte

### Opaltorget behöver utvecklas!

På uppdrag av Byggnadsnämnden genomförde Stadsbyggnadskontoret i början av 2000-talet ett programarbete för södra Tynnered. Arbetet resulterade i "Program för Stadsutveckling i södra Tynnered" som godkändes av Kommunfullmäktige 2005-05-31. I programmet beskrivs utgångspunkterna för en framtida omvandling av Opaltorget och dess omgivningar. Ny bebyggelse och delvis ny trafikstruktur kan förhöja kvaliteten i den fysiska miljön, men det får inte ske på bekostnad av betydelsefulla befintliga kvaliteter. Programarbetet identifierade ett antal kvaliteter, brister och behov i stadsdelen. Ett antal förändringsområden avgränsades också.

De viktigaste frågorna som berörde Opaltorget och dess omgivningar, sammanfattades så här:

- Opaltorget är en viktig knutpunkt för social och kommersiell service, men upplevs som oattraktivt och anonymt. Kvällstid upplevs det av många som otryggt.
- Torget har god kollektivtrafik, men ligger undanskymt i förhållande till omgivande huvudgator, vilket bidrar till ett dåligt underlag för butiker och annan service.
- Befolkningsunderlaget är vikande vilket riskerar att skapa överkapacitet i skola och förskola.
- Bostadsutbudet är ensidigt med stora enklaver av antingen hyresbostäder eller bostadsrättslägenheter. En stor del av bostäderna saknar tillgång till hiss.
- Kastanjeallén och parken är viktiga och uppskattade kvaliteter, men upplevs som dåligt underhållna och delvis förfallna.

Planens inriktning är att skapa:

- Attraktivt torg och mötesplatser
- God boendemiljö
- Utveckling av befintliga kvaliteter
- God tillgänglighet till kommunikationer
- Identitetsskapande utformning
- Hållbar stadsutveckling



*Opaltorget är idag mer av en baksida än en mötesplats och stråken till torget upplevs som otrygga*

## Bakgrund

### Parallella arkitektuppdrag

I ett tidigt framtaget planprogram rekommenderade kommunen att utvecklingen av området kring Opaltorget skulle bli föremål för parallella arkitektuppdrag eller arkitekttävling.

Tre arkitektkontor inbjöds i juni 2006 att, inom ramen för parallella uppdrag, lämna var sitt förslag. En bedömningsgrupp bestående av bland annat ordförandena i byggnadsnämnden och fastighetsnämnden, arbetade under hösten 2006 med utvärderingen. Man beslöt dock att inte gå vidare med något av förslagen. Bedömningsgruppen efterfrågade ett nytt formspråk för att skapa identitet och markera en positiv förändring. Stadsbyggnadskontoret fick i uppgift att ta fram ett fjärde förslag. Valet föll då på arkitektkontoret PLOT (numera BIG) Köpenhamn, som levererade sitt förslag under våren 2007.

### Vision för Opaltorget

Ambitionerna att utveckla Opaltorget och dess omgivningar har formulerats i en vision. Denna togs fram av stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret i samarbete med de utsedda exploatörerna. Visionen sammanfattades så här:

*”Opaltorget med omgivningar ska utvecklas till ett attraktivt och tryggt område av hög arkitektonisk kvalitet med goda förutsättningar för boende, sociala kontakter, kultur-aktiviteter och rekreation, och goda förbindelser till staden, havet och grönområden. Opaltorget skall stärkas som stadsdelstorg för närhandel, verksamheter och service.”*

### Bearbetning och detaljplan

BIG:s utformningsförslag visade en stark arkitektonisk vilja. Det togs som utgångspunkt för en fortsatt bearbetning för att ligga till grund för en detaljplan. De företag som genom Fastighetskontoret fått markanvisning för bostadshusen öster om spårvägen (ingår i etapp 2) samt i norra delen av Kastanjeallén har anlitat BIG för denna vidare bearbetning av underlaget för planen. För Centrumkvarteret och Kvartershusen har arkitekterna Krook & Tjäder anlitats av respektive exploatör. Arbetet har bedrivits inom en projektgrupp under ledning av stadsbyggnadskontoret.

### Detaljplaneprocessen

Planarbetet för Opaltorget inleddes i samband med det program som togs fram för stadsutveckling i södra Tynnered 2005. Detaljplanearbetet med själva torgområdet, parken, lokalgata till Skattegårdsvägen och bebyggelsen i närområdet inleddes 2007 och ett samråd kring planförslaget skedde 2009. Ett reviderat och förtydligt planförslag ställdes ut 2012 och sedan dess har förhandlingar pågått för att möjliggöra ett genomförande av förslaget. En överenskommelse nåddes sommaren 2014.

### Planeringsetapper

Detaljplanen delas i två planeringsetapper inför antagandet. Den aktuella etappen omfattar området väster om spårvägen, nybyggnad av Centrumkvarteret, tillbyggnad av Kvartershusen och nybyggnad av Parkhuset samt Smaragd gatans utbyggnad till Opalgatan.

## Nytt höjdsystem

I januari 2013 bytte Stadsbyggnadskontoret höjdsystem, från GH88 till RH2000. Sedan utställningen 2012 har plushöjder som är angivna i planhandlingarna justerats för att följa det nya höjdsystemet. De nya plushöjderna är därmed angivna som 10 meter lägre än tidigare angivna plushöjder.

## Sammanfattning

I detta kapitel redovisas planförslagets innebörd i korthet. Utgångspunkten är det utformningsförslag som tagits fram i samarbete mellan stadsbyggnadskontoret, exploitörerna och deras arkitekter.

Förslaget innebär en genomgripande omvandling av Opaltorget och dess närmaste omgivning. Opaltorget ska utvecklas till ett tryggt och levande stadsdelstorg för närservice. Fler människor måste lätt nå Opaltorget. En grundförutsättning är att torget görs tillgängligt genom att en ny lokalgata byggs ut mellan Smaragdgatan och Opalgatan. Torget får en egen, tydlig identitet, präglad av modern, nyskapande arkitektur.

## Nya bostäder och verksamheter

### Opaltorget – ett tryggt och levande stadsdelstorg

Opaltorget omvandlas från anonymt förortstorg till ett stadsdelstorg; en viktig plats i stadsdelen. Ett nytt centrumkvarter med blandat innehåll byggs nära buss- och spårväghållplatserna. I markplan finns livsmedelsbutik, café och småbutiker. Här finns även entréer till t.ex. stadsdelsförvaltningen, kyrkan och till vårdcentralen som kan ha sina lokaler en eller flera våningar upp. I kvarteret ryms ca 250-270 bostäder.

### Kvartershusen – nya bostäder längs Kastanjeallén

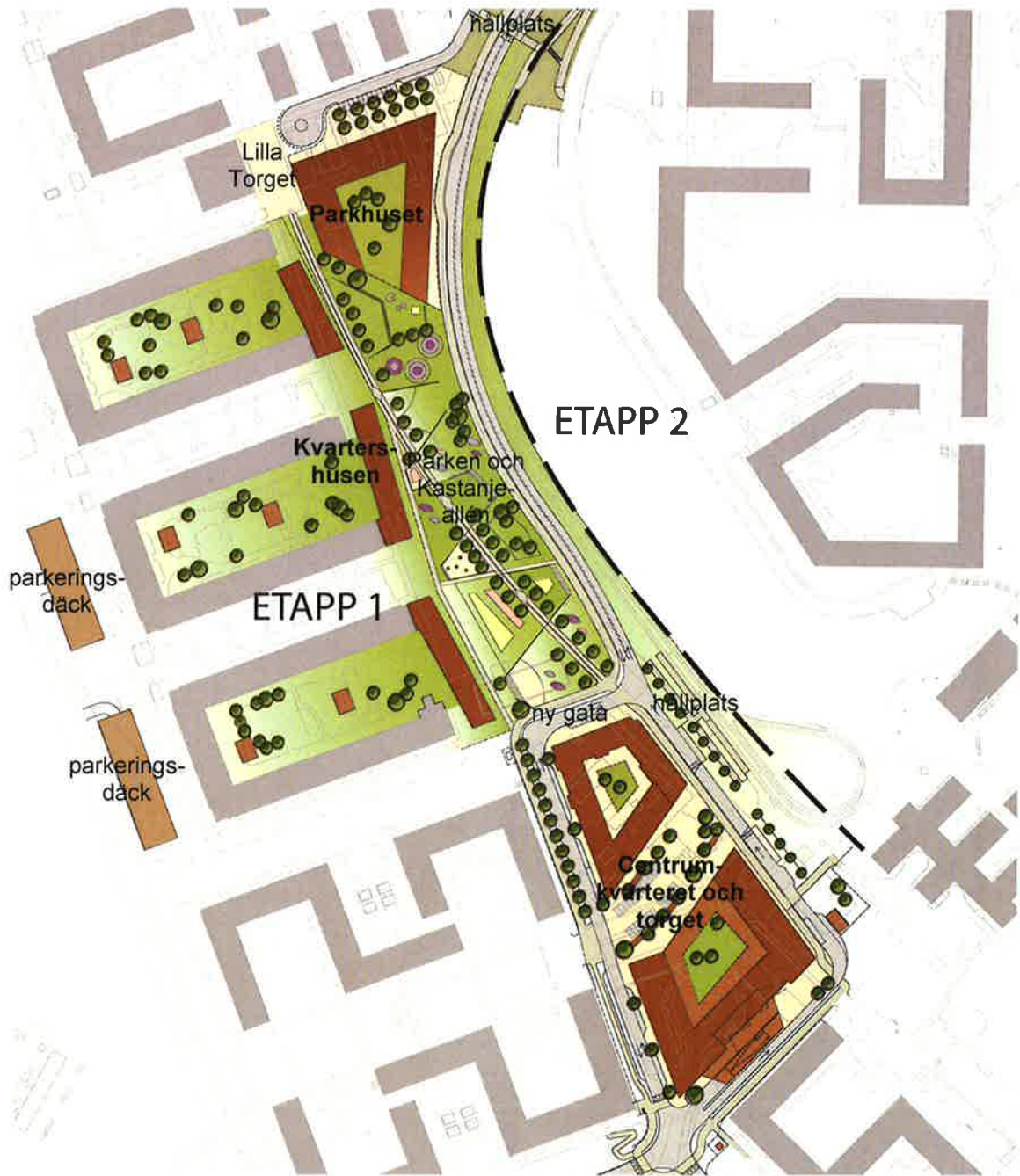
De tre befintliga bostadskvarteren på västra sidan om Kastanjeallén kompletteras med tre Kvartershus med totalt ca 140 nya bostäder ut mot allén och parken. De nya bostäderna vänder sig mot parken och allén, vilket ökar insynen och tryggheten i parken. Här är en del av bebyggelsen lämplig för bostäder med särskild service och trygghetsbostäder.

### Parkhuset

I norr invid Vättnedalsskolan och ”Lilla Torget”, byggs ett bostadskvarter, Parkhuset, med ca 85 lägenheter. Huset vänder sig med sina sluttande tak mot söder. I markplan kan en ny förskola med 4 till 6 avdelningar byggas. Kvarteret kopplar samman den befintliga bostadsbebyggelsen i väster och öster, och gör gångstråket mot spårväghållplatsen vid Smaragdgatan befolkat och tryggt. Här finns det även möjlighet till viss handel som kan utgöra ett komplement till butiken på Lilla Torget.

### Bebyggelse i bergslänten i en senare etapp

I planeringsetapp 2 kompletteras området med ytterligare bostäder på bergslänten längs Rubingatan mitt emot Opaltorget. Bebyggelsen ska länka samman Rubingatan med torget. En ny trappväg kan då förbinda Rubingatan med Opaltorget och hållplatsen.



Principillustration som visar ett exempel på möjlig utformning av bebyggelse inom hela planområdet och etappindelningen. Befintliga byggnader i grått, föreslagen ny bebyggelse illustreras i rödbrunt.

## Ny lokalgata och cykelväg gör Opaltorget lätt att nå

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. Opaltorget hamnar mer centralt i sin stadsdel och blir synligt och tillgängligt genom att många Tynnereds- och Näsetbor kan "ta vägen förbi" och uträtta ärenden.

Buss- och spårvagnshållplatserna läggs intill varandra och bildar en tydlig knutpunkt. Bussarna kör in mot hållplatsen och torget via Opalgatan. De kör sedan runt centrumkvarteret och ut samma väg. Infarten till Opaltorget söderifrån byggs om.

Befintliga gångtunnlar vid Smaragdgatan, Briljantgatan och södra delen av Rubingatan upplevs otrygga och ersätts/kompletteras med gångpassager i markplan.

Parallellt med den nya gatan och längs Smaragdgatan till Skattegårdsvägen byggs en separerad gång- och cykelbana. Den förbinder Opaltorget med stadens övergripande cykelvägnät.

En ny trappväg kan i en senare etapp anläggas genom den planerade bebyggelsen i slutningen öster om spårvägen för att förbättra kontakten mellan torget och Rubingatan och de nya bostadshusen i slutningen.

## Kastanjeallén, parken och "Lilla Torget"

Parken med Kastanjeallén är en av områdets viktigaste och mest uppskattade tillgångar. Idag är parken delvis förfallen och delar av den är dåligt använda.

Parken byggs om och rustas upp. Här finns plats både för aktivitet och för vila. Träden i Kastanjeallén beskärs ytterligare för att skapa genomsikt och överblick. Den blir en lugn och trygg plats för lek, promenader och socialt umgänge.

Parken får karaktär av stadspark där trafiken utmed dess östra sida är ett nytt inslag. Mötet mellan parken och cykel- och biltrafiken måste formas med inriktning på överblick och säkerhet. De helt bilfria miljöerna finns kvar i de rymliga bostadsgårdarna i väster.

"Lilla Torget" med den befintliga servicebutiken och det nya bostadskvarteret, kan utvecklas till en lokal mötesplats.

Ett kvalitetsprogram, som beskriver mål och ambitioner för de offentliga ytorna har utarbetats som ett komplement till planförslaget.

## Utbyggnad

Planförslaget ska genomföras stegvis i flera etapper. Centrumkvarteret byggs ut successivt så att livsmedelsbutiken och andra viktiga funktioner kan drivas utan avbrott. Opalkyrkan, som bedriver värdefull verksamhet riktad mot barn och ungdomar, inordnas i de nybyggda lokalerna. Planbestämmelserna gör det möjligt även för kulturskolan att inrymmas i Centrumkvarteret.

Den nya lokalgatan och buss- och spårvagnshållplatsen kommer att byggas ut i ett tidigt skede. Det innebär att verksamheterna i Kulturhuset måste ges ersättningslokaler redan från början. Jehovas Vittnen/Rikets sal har etablerats på nytt läge på annan plats.

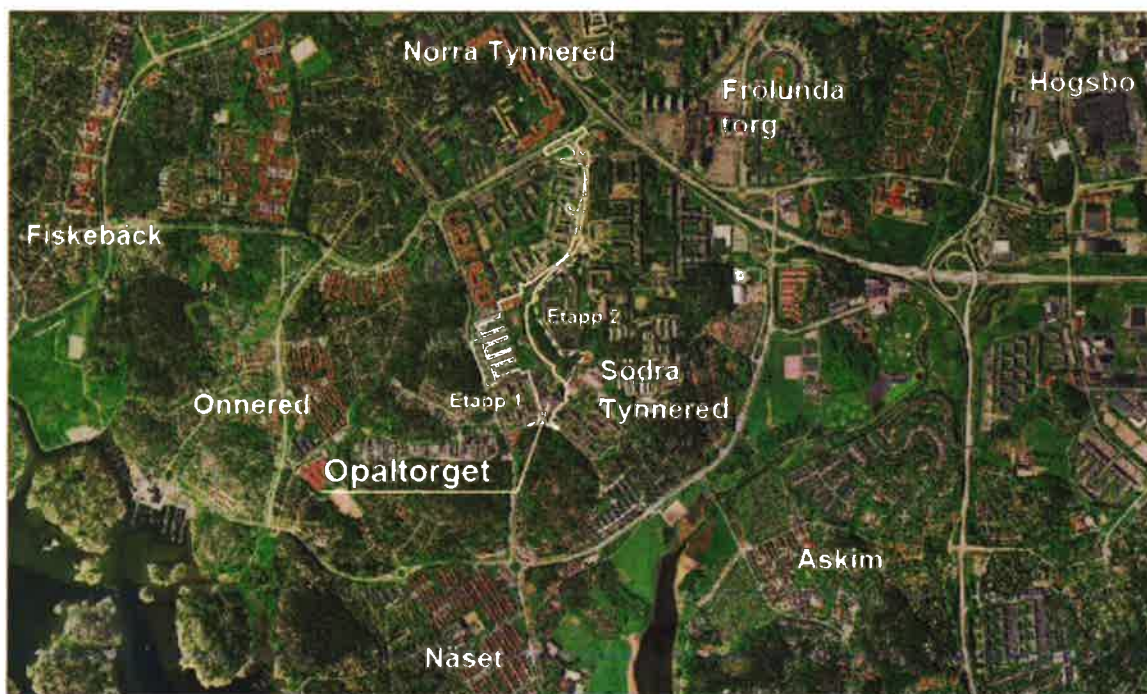


## Förutsättningar

### Läge

Planområdet består av Opalatorget och av ett område norr om detta i stadsdelarna Tynnered och Önnered i sydvästra delen av Göteborg. Fågelvägen är det ca 10 km in till Göteborgs centrum och ca 1,5 km till Frölunda Torg. Området avgränsas i söder av Opalgatan, i väster av Grevegårdsvägen, i norr av Vättnedalsskolan och i öster av spårvägen. Till planen hör också området längs Smaragdsgatan och Brilljantgatan fram till Skattegårdsvägen.

Stadsdelen Tynnered har ca 28 000 inv. Delarna Grevegården och Kannebäck, som ligger närmast Opalatorget har ca 7 000 inv.



*Opalatorget ligger i sydvästra Göteborg. Planområdets utbredning markerat och etappgränsen angiven.*

## Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 13 hektar och ägs till största delen av Göteborgs Stad. Övriga fastighetsägare är Familjebostäder i Göteborg AB och Stena Fastigheter Tynnered AB.



Planområdets utbredning angiven i heldragen linje och gränsen för etapp 2 angiven med streckad linje.

## Planförhållanden

### Översiktsplan/fördjupning av översiktsplan

I Översiktsplan för Göteborg, anges området som *Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm.*

### Detaljplan

För området gäller två detaljplaner, för vilka genomförandetiden gått ut:

- FII 3105, laga kraft 1963
- FII 4099, laga kraft 1993

Gällande planer syftade till att skapa en bebyggelse som var förhållandevis låg i skala och fri från genomgående trafik. Hela södra Tynnered trafikmatas utifrån och gångtunnlar byggdes för att gång- cykeltrafiken på ett ”trafiksäkert” sätt skulle separeras från bil- och spårvägstrafiken.

Tomtindelningar som upphör att gälla i sin helhet:

- akt 1480K-III-5673, fastställd 1965-03-12 inom kvarteret 8 Spiltan (Tynnered 8:1)
- akt 1480K-III-5674, fastställd 1965-03-12 inom kvarteret 46 Degeln (Önnered 46:1).

Tomtindelning som upphör att gälla för fastigheterna Önnered 45:9, 45:10 och 45:11:

- akt 1480K-III-5620, fastställd 1964-11-03 inom kvarteret 45 Brandgropen.

Tomtindelningar som upphör att gälla för del av fastighet:

- akt 1480K-III-5614, fastställd 1964-11-03 inom kvarteret 7 Skördetröskan (Tynnered 7:1).
- akt 1480K-III-5615, fastställd 1964-11-03 inom kvarteret 48 Bronssylen, som utgör allmän plats (del av Önnered 48:1)
- akt 1480K-III-5708, fastställd 1965-06-14 inom kvarteret 9 Hästräfsan, som utgör allmän plats (del av Tynnered 9:2).

### Program

Program för stadsutveckling i södra Tynnered, i vilket planområdet ingår, godkändes av byggnadsnämnden i maj 2005. I programmet betonas att södra Tynnered ska vara ett sammanhållet område med goda kontakter mellan de ingående delarna och att ett levande torg behövs i området. Programmet slår därför fast att Opaltorget behöver göras om i syfte att skapa ett nytt torg med tydligare stadsmässighet samt att området behöver kompletteras med ny bebyggelse. En tätare stad ger möjlighet att skapa ett hållbart samhälle genom att bättre samnyttja de gemensamma resurserna. Det ger också ett starkare underlag för skolor, förskolor och närservice. Förhoppningarna i programmet är också att en komplettering av stadsdelen tillför värden som ökad trygghet, fler tillgängliga bostäder, större valfrihet i boendet samt en höjning av kvaliteten i stadsmiljön. För utförligare beskrivning av intentionerna i programmet se *Program för stadsutveckling i södra Tynnered*.



Karta ur "Program för stadsutveckling i södra Tynnered"

## Mark och vegetation

Den centrala delen av planområdet utgörs av en park, vilken till stor del består av gräsytor. Genom parken löper Kastanjeallén, som är mycket tätbevuxen, men utgör ett viktigt element i parken och i hela stadsdelen. Parken har ett delvis eftersatt underhåll. Här finns en grusad bollplan, en tennisbana och hundrastgård. Parken är en del i en större grön struktur som sträcker sig från norra Tynnered genom planområdet och vidare mot Näset och naturområdet Välen.

Området öster om spårvägen består av en bergslänt. Här växer blandskog med inslag av tall, olika lövträd samt buskar. Vegetationen är delvis ganska tät, vilket gör att man från Rubingatan endast har begränsad utsikt mot Kastanjeallén och parkområdet i väster. Spårvägen och nivåskillnaden skär av de båda områdena från varandra.



Grönområden i och i anslutning till planområdet. Mörkgröna områden betecknar naturmark, ljusgröna områden betecknar park.



Kastanjeallén



Slänten mellan Rubingatan och Opaltorget

## Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning för detaljplanen har tagits fram av ÅF-Infrastructure AB.

Planområdet ligger till stor del i en dalgång. Utanför planområdet i öster ligger ett bergsparti, där högsta nivån ligger på nivån +38. Området väster om bergspartiet sluttar generellt från norr till söder och är relativt flackt.

I den södra delen av planområdet varierar jorddjupen till fast botten eller berg mellan ca 7-30 m. Berg i dagen förekommer i öster och jorddjupen ökar mot väster.

Centralt i området, består jordprofilen i den översta delen 0,5-2,5 m, av fyllnadsmaterial innefattande grus, sandlera och sten. Därunder finns torrskorpelera vars mäktighet varierar mellan 0-2 m. Lokalt förekommer sandskikt under fyllnadsmaterialet och torrskorpeleran. Sandskiktet indikerar att en bäck sträckt sig inom området, som sedan blivit igenfylld. Därunder förekommer lera som lokalt är siltig. Mäktigheten varierar mellan ca 5-25 m. Leran vilar på friktionsjord vars mäktighet varierar upp till 2 m.

I den norra delen av planområdet varierar jorddjupen mellan 2-10 m. Även berg i dagen förekommer lokalt. Överst har fyllnadslager påträffats med en varierande mäktighet upp till 1,5 m. Därunder finns torrskorpelera med en mäktighet av ca 0,8-2,5 m, där den lokalt är siltig. Mellan fyllnadsmaterialet och torrskorpeleran har lokalt ett sandskikt påträffats med en mäktighet av ca 0,5 m. Under Torrskorpeleran finns en siltig lera vars tjocklek varierar mellan 0-7 m. Den siltiga leran underlagras av friktionsjord med en mäktighet av ca 0,5 m.

Stabiliteten inom planområdet bedöms vara fullgod.

### **Markföroreningar**

En översiktlig markmiljöutredning har ingått i den geotekniska utredningen. Inom det blivande centrumkvarteret har påträffats halter av PAH-H något över Naturvårdsverkets riktvärde för Känslig Markanvändning, KM. I övrigt har inte påträffats halter som överskrider KM.

### **Markradon**

Inom delar av planområdet förekommer normal- till högradonmark. Vid högradonmark bör byggnader uppföras radonsäkert och vid normalradonmark radonskyddade. Hög radonhalt har konstaterats i befintliga fyllnadsmassor.

### **Dagvatten**

I dag sker främst avledning av dagvatten från området genom avrinning från markytor via rännstensbrunnar till ledning. Det finns ett utbyggt duplikatsystem som avleder dagvatten separerat från spillvatten. Den huvudsakliga avledningsriktningen för dagvatten är idag söderut mot Välen, som är en havsvik. Välen tillhör prioriteringsklass 1 enligt Vattenplan för Göteborg. Området är betydelsefullt ur rekreations- och landskapsbildssynpunkt. Området är också en värdefull häckningsplats och rastlokal för flera fågelarter. I vattenplanen beskrivs Välen som känslig för övergödning, igenväxning och ökad föroreningsbelastning, varför rening av dagvatten ska prioriteras.

Befintliga föroreningskällor inom planområdet utgörs av fordonstrafik, uppställning av fordon samt erosion av fyllnadsmaterial.

## Fornlämningar

I anslutning till planområdet har man under bostadsutbyggnaden på 1960-talet funnit stensättningar och gjort vissa fynd av föremål. Dessa är undersökta och borttagna från platsen. Några ytterligare kända fasta fornlämningar finns inte i planområdet.

## Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen 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 s.k. grannskapsenheter. Bostadsområden skulle innehålla ett tillräckligt antal bostäder för att ge underlag för önskvärd service, skola, etc, inom rimliga gångavstånd. Idag är befolkningsunderlaget vikande. Enligt den tidens planeringsideal finns bebyggelsegrupperingar som har solbelysta uppehållsplatser för lek och utevistelse i anslutning till bostadsentréerna, och är helt avskilda från biltrafik.

Bostadsbebyggelsen kring Opaltorget består av stora, enhetliga enklaver av flerbostadshus i tre till fyra våningar. Alla bostäderna längs Rubingatan är upplåtna med bostadsrätt, medan bostäderna kring Opaltorget och Kastanjeallén alla är upplåtna med hyresrätt. Några trapphus i området har kompletterats med hiss, men flertalet hus saknar hiss.

Själva centrumbebyggelsen där butiker och verksamheter inryms består av ett antal byggnader med mycket olika karaktär där flera tillkommit efter hand. Butikshuset byggdes i ett tidigt skede. Opalkyrkan, Rikets sal, och Kulturhuset har tillkommit senare. Lokaler för socialförvaltningen, för vårdcentral, mm, har inrymts i provisoriska lokaler. Kannebäcksskolan ligger i anslutning till torget. Vättnedalsskolan och en förskola är belägna norr om parken.



*Vid gårdar till befintliga bostadshus har man med staket skapat en gräns mot parken*



*I bostadshuset intill torget finns redan idag verksamhetslokaler i bottenvåningen*

## Service

Planområdet ligger endast ca 1-2 km från Frölunda Torg, där det finns ett mycket stort serviceutbud. Förutom livsmedelsbutiker och ett stort antal urvalsbutiker, finns här sjukhus, folk tandvård och vårdcentral med upptagningsområde för större delen av planområdet. I anslutning till Frölunda torg finns även Frölunda Kulturhus med bibliotek, bad mm. I närområdet finns flera skolor och förskolor.

## Trafik

Tynnered är en stadsdel med en konsekvent genomförd trafikseparering. Biltrafiken och gång- och cykeltrafiken rör sig i helt skilda system. Gatunätet är mycket storskaligt och ”utifrånmatat”, vilket innebär att stora bilfria ytor skapas. Butiker och service vid Opal-torget har på så sätt hamnat otillgängligt och inkapslat i området.



- Övergripande cykelnät
- Huvudleder för biltrafik

*Huvudsakliga trafikstråk i området för cykel respektive bil*

## Parkering

En tidigare parkeringsutredning utfördes år 2009 av Norconsult AB. Den visar att det idag finns en viss överkapacitet på p-platser i området. För bostäderna varierar beläggningsgraden mellan 49 och 83 %. För butiker och verksamheter är beläggningsgraden betydligt lägre.

## Kollektivtrafik

Opalorget har god tillgång till kollektivtrafik. Här vänder spårvagnslinjerna 1 och 7. Restiden till Frölunda Torg är endast ett fåtal minuter och till centrum ca 30 min. Turtätheten med spårvagn är var femte minut under högtrafik och ca var tionde minut på kvällar. Busslinje 94 går från Frölunda Torg via Näset och Önnared till Opalorget, där den vänder.

## Störningar

Den mest påtagliga störningskällan inom planområdet är spårvägstrafiken. Spårvagnarna bullrar när de passerar förbi, och framförallt då de ska vända i slingan, där gnisselljud uppstår. De befintliga bostäderna i planområdets västra del berörs av trafikbuller från Grevegårdsvägen.

## Detaljplanens innebörd

Detaljplanen innebär att en ny gata kan byggas mellan Smaragdgatan och Opalgatan så att spårvagnshållplatsen och busshållplatsen kan samlas till ett läge och tillgängligheten och tryggheten på Opaltorget ökar. Ett nytt torgkvarter med handel, kyrka, verksamheter och bostäder kan byggas. Planen ger också möjlighet till nya bostäder väster och norr om Kastanjecallén. Bostadshusen kan inrymma bostäder med särskild service, trygghetsbostäder och studentbostäder samt förskola. Parken rustas upp.

## Bebyggelse

### Centrumkvarteret

Opaltorget genomgår en stor förändring när det omvandlas till ett stadsdelstorg med en ny identitet. Två byggnadskvarter som omger torget byggs där Opaltorget butiksbyggnader och bussvändslinga ligger idag. Här ryms ca 250-270 lägenheter och ca 15 000 kvm butiker, kontor, vårdcentral, kyrka, kulturlokaler mm. En stor andel av bostäderna kommer att utgöra studentbostäder.

Centrumkvarterets höjd varierar inom kvarteret och kan enligt planförslaget utformas på olika sätt. Höjden kan variera mellan ca tre och åtta våningar och taket kan utformas med trappade nivåer. Höjden minskar och trappar ner mot väster så att de lägre torgbyggnaderna vetter mot sydväst och mot torget. Den norra delen av kvarteret kan utformas med en kringbyggd gård medan den södra delen kan få en upphöjd gård för de som bor eller arbetar i det kvarteret.



Centrumkvarteret, utsnitt ur illustrationskartan

Torget öppnar sig mot buss- och spårvagnshållplatsen och mot det befintliga bostadskvarteret i väster. På torget finns entréer till butiker, service och till bostäder, sittmöjligheter, mötesplatser, etc samt viss kundparkering.

Besöksparkering till verksamheterna och butikerna i centrumkvarteret sker i markplan, dels på torget, dels som kantstensparkering längs de omgivande gatorna. Parkering för boende, anställda och övrig parkering för handel anordnas i källarplan. Detta nås via ramper som kan anordnas i kvarterets sydöstra del.

Inlastning till livsmedelsbutiken sker indragen från gatan sydost om kvarteret. Inlastningsfunktionen avgränsas med skärmtak och skydd för att undvika störande buller. Parkering för boende och anställda anordnas i källarplan.

Centrumkvarterets blandade innehåll ställer stora krav på flexibilitet, möjligheterna till etapputbyggnad och till samordning. Planen möjliggör en fungerande samexistens mellan bostäder, butiker, kontor och andra verksamheter.





*Vy över torget i centrumkvarteret i riktning mot höghuset i nordost. Ett exempel på hur området skulle kunna utformas, illustration av Arkitekterna Krook & Tjäder*

*Höghuset omfattas av detaljplaneetapp 2.*



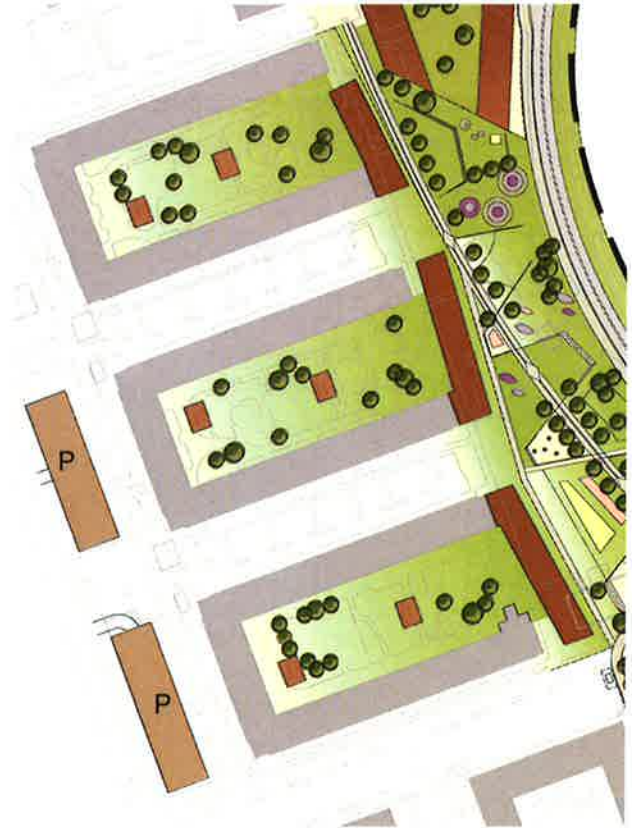
*Vy i riktning mot norr vid den södra infarten till Opaltorget. Ett exempel på hur området skulle kunna utformas, illustration av Arkitekterna Krook & Tjäder*

*Höghuset omfattas av detaljplaneetapp 2.*

### Kvartershusen – nya bostäder längs Kastanjeallén

De tre befintliga bostadskvarteren på västra sidan om Kastanjeallén kompletteras med tre "Kvartershus" med totalt ca 140 nya bostäder ut mot allén och parken. Husen är i fem våningar med en indragen sjätte våning och bildar kringbyggda, men rymliga gårdar och en tydligare gräns mellan den privata gården och offentliga parken. Genom att anordna portar och genomgångar i de nya husen kan man få en god kontakt med angränsande gator och med parken.

Kvartershusen ges olika vinklar i förhållande till Kastanjeallén. Tanken är dels att bryta Kastanjealléns starka övergripande form och att skapa olika rum i parken. Tillfarten till husen sker via de befintliga entrégatorna. Via dessa är det även möjligt att skapa öppningar för att även fortsättningsvis ta sig in med exempelvis flyttbil och servicefordon på gårdarna.



*Kvartershusen, utsnitt ur illustrationskartan*

Parkeringsbehovet för de nya bostäderna tillgodoses genom att de befintliga parkeringsplatserna kan effektiviseras och att parkeringsdäck kan uppföras mot Grevegårdsvägen.



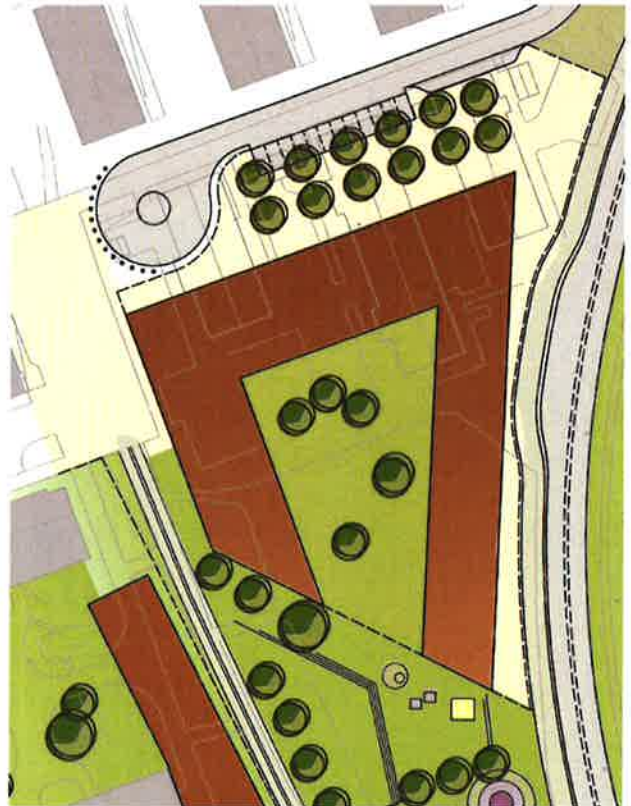
*Vy över de nya kvartershusen sett från parken. Illustration av Arkitekterna Krook & Tjäder*

### Parkhuset

I norr invid Vättnedalsskolan och "Lilla Torget" byggs Parkhuset med ca 85 lägenheter. Huset är åtta våningar i det nordöstra hörnet och tre i det nordvästra mot "Lilla Torget". Dess sluttande tak, som kan utföras som gröna sedumtak, innehåller utskurna södervända terrasser och kan ses som en förlängning av parken.

I markplan inryms en förskola med 4 till 6 avdelningar. En förskolegård kan anordnas inom kvarteret och denna kan ha viss del av parken som ett komplement till den egna inhägnade gården.

Även verksamheter och småskalig handel möjliggörs som ett komplement till butiken på "Lilla Torget". Parkhuset kopplar samman den befintliga bostadsbebyggelsen i väster och öster, och gör gångstråket mot spårväghållplatsen vid Smaragdsgatan befolkat och tryggt.



*Parkhuset, utsnitt ur illustrationskartan*

Tillfarten till kvarteret sker via den nya lokalgatan i Smaragdsgatans förlängning. Entréer till bostäder och förskola vetter mot en angöringsgata i norr där även besöksparkering finns. Bostadsparkering sker i källarplan med in- och utfart mot den nya lokalgatan.



*Vy genom parken i riktning mot parkhuset. Illustration av BIG*



*Vy mot parkhuset i riktning mot söder. Illustration av BIG*



*Vy söderut från platsbildningen norr om parkhuset. Höghuset omfattas av detaljplaneetapp 2. Illustration av BIG*

### **Service och verksamheter**

En av detaljplanens främsta uppgifter är att Opaltorget ska utvecklas till ett vitalt stadsdelstorg för service och närhandel. Den nya lokalgatan genom området är en förutsättning för att detta ska kunna ske.

För att forma en trygg och levande centrummiljö innehåller centrumkvarteret både butiker, verksamheter och bostäder. Butikerna ligger i markplan med entréer i huvudsak mot torget. Verksamheterna, t.ex. stadsdelsförvaltning, vårdcentral, kyrka och kontorsverksamhet, kan ha entréer i markplan och sina verksamheter en eller flera våningar upp. Hur bostäderna och de olika verksamheterna ska lokaliseras i förhållande till varandra styrs inte av detaljplanen, framtida förändringar görs möjliga. Bottenvåningarna i de befintliga kvarteren vid torget har redan idag lokaler för butiker och andra verksamheter. Dessa kan fortsatt inrymma centrumverksamheter.

Opalkyrkan bedriver bland annat en social barn- och ungdomsverksamhet som har stor betydelse för Opaltorget och dess grannskap. Det är viktigt att kyrkans verksamhet kan fortsätta att bedrivas i anslutning till torget. Kyrkan inryms i det nya centrumkvarteret.

Kulturhuset rivs när den nya lokalgatan byggs. Dess verksamhet, (café, musikskolan, mm), måste ges en ersättningslokal redan tidigt i processen. Kulturverksamheter kan inrymmas i de nya husen vid Opalatorget.

I parkhusets bottenvåning lokaliseras en förskola med 4 - 6 avdelningar. I delar av kvartershusen är det lämpligt med bostäder med särskild service samt trygghetsbostäder.

Jehovas vittnens lokal rivs när den nya lokalgatan byggs. Verksamheten flyttar och etableras på annan plats.

## Friytor

### Torg

I mitten på centrumkvarteret ligger själva Opalatorget omgivet av centrumbyggnadernas fasader. Nya bostäder finns i centrumbyggnaderna på båda sidor om torget. Torget öppnar sig mot buss- och spårvagnshållplatsen i nordost och bostadskvarteret i sydväst. Mot torget finns entréer till butiker och verksamheter. På torget kan också bodar för försäljning av t ex fisk och grönsaker uppföras. Här finns det utrymme både för soliga caféhörnor, lek och social samvaro. Torget bildar tillsammans med omgivande trottoarer, gång- och hållplatsytor en sammanhängande miljö där gående prioriteras. I en kommande etapp kompletteras torget med bebyggelse i slänten mot öster. En ny trappväg kan i den senare etappen anläggas genom den planerade bebyggelsen i slutningen öster om spårvägen för att förbättra kontakten mellan torget och Rubingatan och de nya bostadshusen i slutningen. Trappvägen nås via en övergång i anslutning till hållplatsen. En del av torget upptas av en kundparkering för kvarterets butiker. Denna bör utformas så att den uppfattas som en del av torget.

I planområdets norra del passerar Kastanjeallén ett litet torg, "Lilla Torget" som med den befintliga servicebutikerna och det nya bostadskvarteret med förskolan kan utvecklas till en lokal mötesplats. Dessa lokaler kan få ett komplement med nya verksamheter i parkhuset.

### Lek och rekreation - Parken

Detaljplanen innebär att parken blir mindre till ytan, genom att en ny lokalgata med gång- och cykelbana byggs längs spårvägsspåret, och genom att de tre nya husen som sluter de u-formade kvarteren byggs. Utformningen och innehållet i parken bearbetas, kvaliteten och möjligheten för fler att använda parken ökar.

Detaljplanen styr inte utformningen av parken. Ett kvalitetsprogram som beskriver kvaliteter och ambitionsnivåer för de allmänna ytorna har utarbetats parallellt med planen. Till programmet hör även en översiktlig utformningsskiss över parken. Skissen visar en serie parkrum som kan ge plats för alla åldrar, barn, ungdomar och vuxna och för både lek, aktivitet och vila. Träden i Kastanjeallén beskåras ytterligare något, för att skapa genom-sikt och överblick. Allén ska bli trygg och "promenerbar". Den idag långa och breda asfaltsyta kan delas upp och varieras så att



problemen med snabb mopedkörning kan bemästras. I Parkhuset i parkens norra del föreslås en förskola. Dess uteverksamhet kan delvis kunna bedrivas i delar av parken, som ett komplement till den egna inhägnade gården.

Sydväst om Opalatorget finns ett skogsområde med motionsslinga och promenadstigar. Med en ny tillfart till Opalatorget från Grevegårdsvägen, ersätts en befintlig gångtunnel med en plankorsning.

### **Naturmiljö**

I en första etapp tas ingen naturmark i anspråk, redan bebyggd mark och del av parkmark bebyggs. I den kommande etappen kan i princip hela bergslänten mellan Rubingatan och spårvägen bebyggas. Bergslänten har begränsat rekreativvärde och området har inga större naturmiljövärden. 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 dagvattenfördröjning.

### **Klimat**

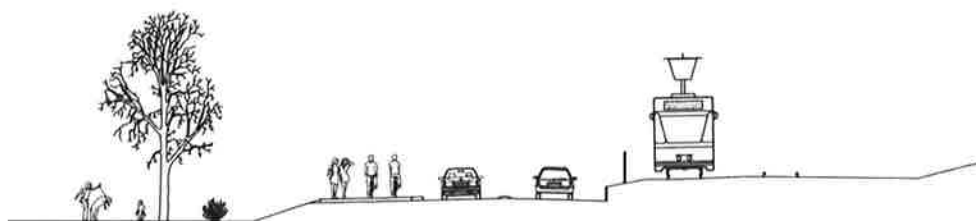
En vindstudie för området har genomförts av Klimator 2012-08-15. Opalatorgets geografiska läge med närheten till havet gör det mycket vindutsatt. Studien visar att den planerade bebyggelsen generellt ger en förtätning som medför ett lugnare vindklimat sett över hela området. Dess oregelbundna former och vinklar har en uppbromsande effekt på vinden. I detalj leder byggnationen till en vindförstärkning på vissa platser och för andra ett mer utsatt vindläge. Rapporten analyserar olika platser ur klimatkomfortsynpunkt och säkerhetsaspekter och ger förslag och rekommendationer för att förbättra förhållandena. Särskilt området kring spårvagnshållplatsen måste i det fortsatta projekteringsarbetet detaljstuderas med hänsyn till klimatkomfort.

### **Trafik**

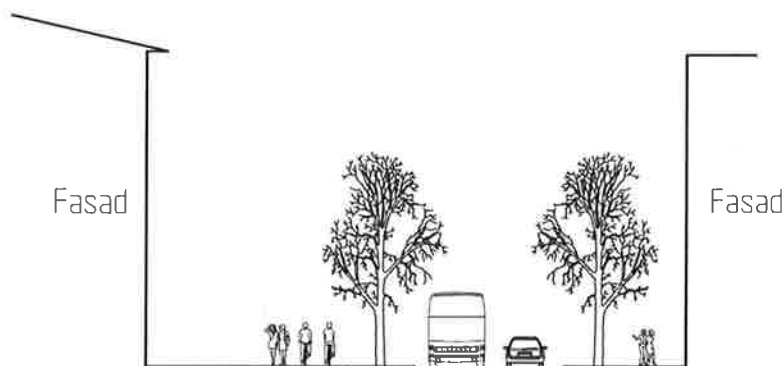
#### **Biltrafik**

En ny lokalgata med lågfartskaraktär (50/30 km/h) parallellt med spårvägen förbinder Smaragdgatan med Opalgatan. Infarten från Grevegårdsvägen till Opalatorget byggs om. Båda dessa åtgärder skapar en förbättrad tillgänglighet till torget och dess verksamheter; något som ses som avgörande för torgets utvecklingsmöjligheter.

En ny centrumgata byggs mellan det nya centrumkvarteret och det befintliga bostadskvarteret i väster. Med kantstensparkering och trädplantering och med entréer till butiker och verksamheter kan denna gata bli ett vitalt tillskott i en mer stadslik centrummiljö. Från den nya lokalgatan längs spårvagnsspåren angörs Vättnedalsskolan och Parkhuset via en ny lokalgata med vändplats vid "Lilla Torget". Längs denna möjliggörs en gångväg i norr för att skapa en säker miljö att gå i.



*Principsektion som visar den nya lokalgatan längs parken och spårvagnsspåret*



*Principsektion som visar den nya centrumgatan mellan det nya centrumkvarteret och det befintliga bostadskvarteret i väster*

### **Gång, cykel- och mopedtrafik**

Idag fungerar Kastanjeallén som områdets primära gång- och cykelväg. Med utbyggnaden av en ny gång- och cykelväg längs lokalgatan och Smaragdsgatan till Skattegårdsvägen kan Kastanjealléns roll tonas ner till en lokal förbindelse av parkkaraktär. En ny gångväg i parken utefter kvartershusens nya fasader förbinder kvartershusen med centrumkvarteret.

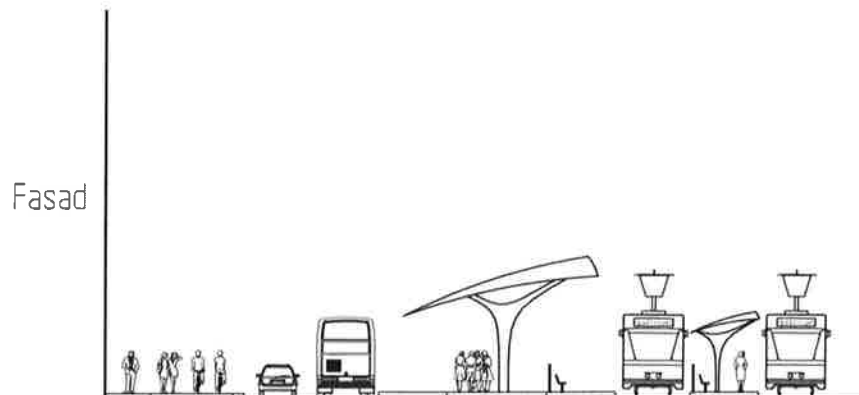
Gång- och cykelvägen mellan spårvägsslingan och Kannebäcksskolan förbinder Opalorget med ett primärt gång- och cykelstråk öster om planområdet. En trappa genom naturområdet förbinder detta stråk med Rubingatan. Slutningen är för brant för att en gen och tillgänglig gångväg ska kunna anläggas.

Mellan Opalorget och Rubingatan planeras i detaljplaneetapp 2 en ny trappväg för att nå såväl de befintliga bostäderna som de som planeras i nästa etapp vid Rubingatan.

Vid spårvagnshållplatsen Smaragdsgatan ersätts en otrygg gångtunnel med en plankorsning. Även tunneln under Rubingatan i detta läge ersätts med en korsning i plan.

### **Kollektivtrafik**

Opalorget har en mycket bra kollektivtrafikförsörjning med hög turtäthet. Med en samlad hållplatsfunktion på Opalorget, där spårvagnar och bussar stannar alldeles invid varandra, kan kollektivresandet ske både enkelt och tryggt. Vändslingan för spårvagnarna byggs om men ligger kvar i det befintliga läget. Hållplatsen utökas med ytterligare ett spår för att öka kapaciteten för kollektivtrafiken. Idag reglerar spårvagnar i kurvan. I förslaget anläggs nya regleringsplatser bakom påstigningsläget. Hållplatsområdet bör utformas som ett lokalt resecentrum med hög standard.



Principsektion som visar den samlade hållplatsfunktionen. Till vänster i bild syns centrumkvarteret.

### Parkering för bil och cykel

För utbyggnaden gäller *Vägledning till Parkeringstal vid detaljplaner och bygglov 2011*, godkänd av byggnadsnämnden 2011. Parkeringstalen bygger på *Parkeringspolicy för Göteborgs Stad*, antagen av Kommunfullmäktige 2009. Parkeringstalen ska användas som vägledning för att bedöma lämpligt utrymme för parkering i detaljplanering och bygglovshantering. I *Vägledning till Parkeringstal vid detaljplaner och bygglov* baseras parkeringstalen bland annat på bilinnehav och tillgänglighet med kollektivtrafik. Opaltorget ligger inom område med "ganska god kollektivtrafik" och utanför området med "god kollektivtrafik". Gränserna för områdena kan förändras med hänsyn till utbyggnad av arbetsplatser, ändrat bilinnehav och effekten av trängselavgifter och utökad kollektivtrafik.

Följande parkeringstal gäller som utgångspunkt för detaljplanen för Centrum och bostäder vid Opaltorget:

*Bostäder flerbostadshus*  $7,2 + 1$  besöksplats =  $8,2$  bilplatser/1000 m<sup>2</sup>  
1 cykelplats/invånare i förråd +  $0,6$  cykelplatser/lgh vid entré

I bygglovsskedet bedöms bilplatsbehovet efter lägenhetsantalet. För till exempel studentbostäder och bostäder med särskild service bör parkeringsbehovet bedömas genom en särskild parkeringsutredning i bygglovsskedet.

*Handel livsmedel*  $20 + 10$  bilplatser/1000 m<sup>2</sup> + max  $2,5$  bilplatser för sysselsatta

*Övrig handel*  $20 +$  max  $2,5$  bilplatser för sysselsatta  
 $9$  cykelplatser/1000 m<sup>2</sup> +  $2$  cykelplatser för sysselsatta

*Kontor*  $8$  (max) +  $0,8$  besöksplatser =  $8,8$  bilplatser/1000 m<sup>2</sup>  
 $7+1$  (besök) cykelplatser/1000 m<sup>2</sup>

*Förskola*  $7$  besöksplatser/1000 m<sup>2</sup> + max  $4$  bilplatser för sysselsatta  
 $20-30$  cykelplatser/1000 m<sup>2</sup>

En tidigare parkeringsutredning visar att det idag finns en viss överkapacitet på parkeringsplatser i området. Beläggningsgraden för bostadsparkeringar varierar mellan 49 och 83 %. För verksamheter och butiker är beläggningsgraden betydligt lägre.

Generellt sett ska parkering för anställda och för boende anordnas på kvartersmark. Besöksparkering till butiker och verksamheter kan anordnas på gatumark och på torget i centrumkvarteret. En viktig konkurrensfaktor för stadsdelstorget är att det måste upplevas som enkelt att nå för att utträta ärenden. Detta är en av närtorget fördelar framför Frölunda Torg. På torget och på de omgivande centrumgatorna finns utrymme för ett femtiotal korttidsplatser.



Boendeparkering i centrumkvarteret planeras i garage under husen. Detta gäller också parkhuset. Plats för besöksparkering för parkhuset finns vid entréerna mot nordväst.

Parkering för kvartershusen samordnas med den befintliga parkeringen utefter Grevegårdsvägen. Planen möjliggör utbyggnad av p-däck vid befintliga parkeringar.

Cykelparkering för tillkommande bostäder och verksamheter ordnas inom respektive kvarter i förråd och vid entréer i enlighet med parkeringstalen ovan.

Behovet av allmän cykelparkering tillgodoses på de offentliga platserna; vid torget och vid buss- och spårvägshållplatserna. Söder om hållplatsen vid torget planeras en samlad cykelparkering som kan förses med tak.

## Räddningstjänst

Körvägar och tillgänglighet för Räddningstjänstens fordon måste beaktas och bevakas i bygglovprövningen. Brandvattenförsörjningen anordnas med maximalt 150 meters mellanrum, områdestyp enligt tabell 2.3 i VAV P83.

## Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom en del av staden där teknisk försörjning i form av vatten, avlopp, dagvatten, el-, tele, och fjärrvärmesystem, etc, redan finns utbyggt och där system för avfallshantering och återvinning finns etablerade.

### Vatten och avlopp

Allmänna dricks-, spill- och dagvattenledningar finns utbyggda inom området. Den planerade bebyggelsen vid Opaltorget och delar av den planerade tillbyggnationen av kvartershusen hamnar i konflikt med befintliga VA-ledningar som behöver flyttas.

### Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av Norconsult AB, 2012-06-19, för att klargöra dagvattenförhållandena inom planområdet samt för att ge förslag på dagvattenlösningar.

Detaljplanen kommer att innebära att andelen hårdgjorda ytor inom planområdet kommer att öka, vilket får till följd ökad ytavrinning, pga minskade infiltrationsmöjligheter. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska alltid eftersträvas. Dock är planområdet redan idag hårt exploaterat och utrymme för LOD är därför begränsat. Vidare innebär delvis täta jordlager, närhet till berg och planering av underjordiska garage en begränsning av möjligheten till fullständigt LOD. Dagvatten bör istället renas och fördröjas lokalt före avledning till recipient via kommunalt dagvattenledningsnät. Rening av dagvatten från trafikerade ytor inom planområdet bör prioriteras med beaktande av recipienten Värens känslighet för ökad föroreningsbelastning. Behovet av rening av övrigt dagvatten är begränsat. Kretslopp och Vattens krav på fördröjningsvolym motsvarande 10 mm regn på hårdgjorda ytor ska eftersträvas.

Föreslagen dagvattenhantering kan delas upp i två alternativ där grundalternativet består av fördröjning och rening av vägdagvatten i makadamdiken. Då trafikbelastningen förväntas öka i området, är det osäkert om tillräcklig rening uppnås med endast makadamdiken. Genom komplettering av grundförslaget med t ex brunnsfilter samt översilningsytor bedöms påverkan på recipienten inte öka från befintliga förhållanden. Dagvatten från parkeringsytor och busshållplatser kan innehålla olja och oljeavskiljning kan vara bli aktuellt. Garage, större än 50 kvm med golvavlopp, ska enligt Gryaab's riktlinjer förses med oljeavskiljare. Dagvattenutredningen ger förslag på dagvattenlösningar för både allmänplatsmark (vägområden och parkmark) och för kvartersmark. I samband med projekte-

ringen av de olika kvarteren, gatorna och parken, får utformningen av dagvattenhanteringen studeras närmare.

### **Uppvärmning**

Det finns möjlighet att ansluta den nya bebyggelsen till fjärrvärme.

### **Avfall**

Befintlig återvinningsstation i Kastanjeallén behöver flyttas, då stråket genom parken efter ombyggnad inte längre kommer att vara körbart. Ett nytt läge för stationen föreslås i anslutning till hållplatsen och torget där den blir lättåtkomlig för såväl fotgängare, bilar och hämtningsfordon.

### **Grundläggning**

Alla planerade byggnader väster om befintlig spårväg bör pålas. De befintliga bostadshus som ska byggas till (Kvartershusen) och Centrumkvarteret rekommenderas grundläggas via spetsburna pålar.

Vid vibrationsalstrande verksamhet så som sprängnings-, pålnings- och schaktningsarbeten etc. bör en riskanalys upprättas där närliggande bebyggelses känslighet för markvibrationer utreds.

## **Konsekvensbeskrivning**

### **Hushållning med mark- och vattenområden mm**

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

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

### **Behovsbedömning**

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att området från allmän synpunkt är lämpligt för en utbyggnad av bostäder och gator samt en upprustning av centrum kring Opaltorget. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och inte ansetts vara uppfyllda. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Den aktuella planen innebär att delar av befintlig bebyggelse kring Opaltorget rivs och ersätts med ny, att en ny väg till torget byggs längs med spårvagnsspåren som ger ökad tillgänglighet till torget och att tre befintliga bostadskvarter väster om Kastanjeallén kompletteras med nya bostäder. Syftet med planen är att få ett attraktivt torg med förbättrat utbud och ökad säkerhet samtidigt som området förtätas. Aktuellt område består idag främst av grönytor, grusade lek- och idrottsytor, bebyggelse och hårdgjorda ytor. Området bedöms inte hysa några höga naturvärden. Kastanjeallén med omgivande lek- och

idrottsytor hyser ett lokalt värde som rekreationsområde för närboende. Planerade åtgärder medför att delar av befintliga grönytor och grusade lektytor tas i anspråk, men ingreppen bedöms inte ge upphov till någon betydande miljöpåverkan.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningarna att ett genomförande av detaljplanen:

- Bedöms inte på ett negativt sätt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål
- Bedöms inte ge upphov till en stor miljöpåverkan på biologisk mångfald, naturmiljö, landskap, friluftsliv, fornlämningar, vatten etc. Utbyggnaden tar i anspråk bebyggd mark och grönytor utan några högre natur- och rekreationsvärden
- Bedöms inte ge upphov till risker för människors hälsa eller för miljön
- Bidrar inte till att några miljö kvalitetsnormer överskrids
- Påverkar inte några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex Natura 2000, riksintressen eller naturreservat

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen i september 2009. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

### **Ekologi**

Planförslaget innebär att en utbyggnad sker där till stor del befintliga investeringar i vägar och tekniska system kan utnyttjas. De kommer även att kompletteras. Planförslaget innebär en förtätning med bostäder i ett område med mycket god kollektivtrafik. Planförslaget möjliggör utbyggnad av energieffektiva hus. I markanvisningsavtalet med exploatörerna ingår krav på miljöanpassat byggande som gäller såväl bostäder som lokaler.

### **Stadsbild och landskapsbild**

Idag är Opaltorget en anonym plats i Tynnered. Den ligger avsidet i förhållande till omgivande trafikleder. Den som reser hit med buss och bil möter baksidan på butiksbyggnaderna. Ingenting markerar torgets betydelse som viktig plats i stadsdelen. Butiksbyggnadernas mycket enkla karaktär tillsammans med ett eftersatt underhåll av torgytor, bänkar och grönska, ger ett slitet intryck. Den centrala torgytan består av en liten triangulär plats mellan butikshusens gavlar. Långsidorna med flera entréer vänder sig från varandra.

Omvandlingen av Opaltorget är så omfattande att den kan karaktäriseras som en stadsförnyelse. Det innebär att torget, från att vara ett slitet förortstorg, blir en betydelsefull plats, en mittpunkt i stadsdelen. Den nya lokalgatan gör Opaltorget lätt tillgängligt och mer centralt placerat.

Utformningsförslaget i sin helhet skapar en tydlig identitet för torget och för hela området. Projektet har formats med ett gemensamt tema kring Kastanjeallén, den gröna parken och dalen.

På samma sätt som förortstorget blir ett stadsdelstorg, blir den helt bilfria förortsparken en stadspark med lokal biltrafik längs ena sidan. De helt bilfria miljöerna finns kvar i de rymliga bostadsgårdarna i västra delen av planområdet.

I en senare detaljplaneetapp markeras Opaltorget ytterligare som en betydelsefull plats i staden med ny bostadsbebyggelse i bergslänten.

Parkhuset invid Vättnedalsskolan spelar också med i temat kring dalen. Det kan formas med sluttande grönt tak, som kan ses som en fortsättning av parken. På taket är det möjligt att skapa terrasser som vänder sig mot söder.

Centrumkvarteret får en ny egen karaktär där bostäder tillsammans med butiker, kontor, kulturlokaler och andra verksamheter omger torget. Torgets läge och utformning skapar en visuell kontakt från det befintliga kvarteret i väster, över torget, mot hållplatserna och det höga huset (som ingår i etapp 2). Från Opalgatan i söder möter man de lägre delarna av centrumkvarteret där entréer till stadsdelskontor och bostäder kan finnas. Centrumkvarterets norra fasad bildar gräns mot parkrummet, de östra fasaderna vetter mot hållplatsen.

Samtidigt som utformningsförslaget har formats kring ett gemensamt tema, består det av självständiga delar. Genomförandemässigt och gestaltningsmässigt måste utbyggnaden kunna ske så att varje kvarter känns som en färdig och väl fungerande miljö.

### **Kulturmiljö**

Ingen bebyggelse eller miljö som bedöms som kulturhistoriskt värdefull finns inom området. Inga kända fasta fornlämningar finns inom området.

### **Naturmiljö**

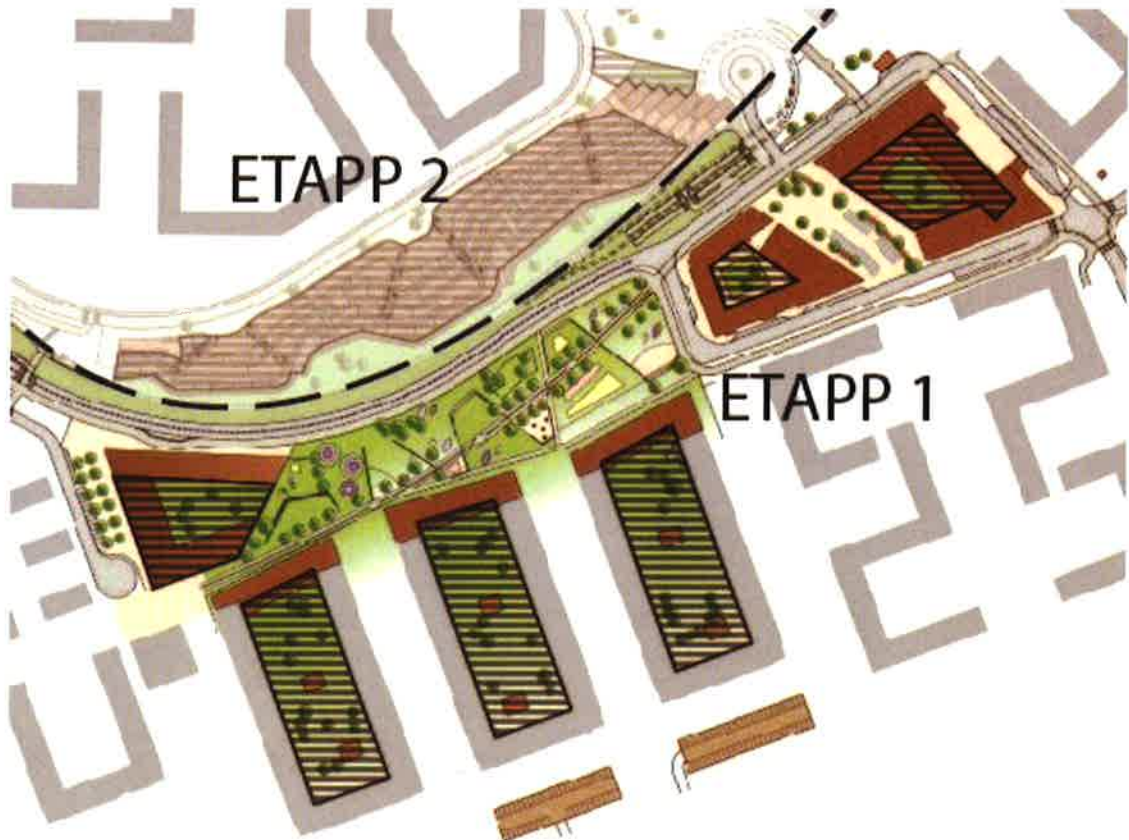
Enligt utförd naturvärdesbedömning och enligt genomförd behovsbedömning hyser området inga högre naturvärden.

### **Trafikbuller och risker**

En trafikbullerutredning har genomförts av Akustikforum, 2012-09-11. Bullerutredningen visar att i dagsläget överskrids gällande riktvärden för ekvivalenta ljudnivåer på fasader som vetter mot Grevegårdsvägen och på några av gavlarna mot Brilljantgatan. Planförslaget med ny bebyggelse och ny trafiklösning leder till överskridanden främst av gällande riktvärden för maximala ljudnivåer, men även de ekvivalenta ljudnivåerna påverkas.

Vid alla fasader vid centrumkvarteret, som vetter mot den nya gatan överskrider den maximala ljudnivån från tung trafik 70 dBA. Den nya vägen innebär även att gällande riktvärden för maximala ljudnivåer överskrids för befintliga bostäder närmast centrumkvarteret. För både centrumkvarteret och befintliga bostäder gäller att det finns möjlighet till skyddade uteplatser på innergårdar. På centrumkvarteret kan även delar av takytorna nyttjas som bullerskyddade terrasser. Även riktvärden för ekvivalenta ljudnivåer överskrids för befintliga bostäder närmast centrumkvarteret och på en fasad av centrumkvarteret. För centrumkvarteret gäller generellt att planen möjliggör en flexibel användning, vilket bedöms fördelaktigt för att kunna hantera bullersituationen, då lokaler kan lokaliseras till de delar av kvarteret där inte bostäder är lämpliga.

En komplettering gjordes av utredningen 2014-04-16, efter att trafikförslaget och rampernas placering förändrats kring Centrumkvarterets södra del. De planerade gatorna hamnar närmre två befintliga byggnader och då en inbyggnad av ramperna möjliggörs i sydost så skapas en fasad närmre befintlig bebyggelse. Den ekvivalenta ljudnivån (55dBA) överskrids vid fasad i uppskattningsvis två bostadsrum. Den nya vägdragningen orsakar maxnivåer över 70 dBA vid befintliga balkonger på båda av de kringliggande befintliga bostadshusen. Åtgärder på befintliga fasader kan därför behövas för att inomhusmiljön inte ska försämrats.

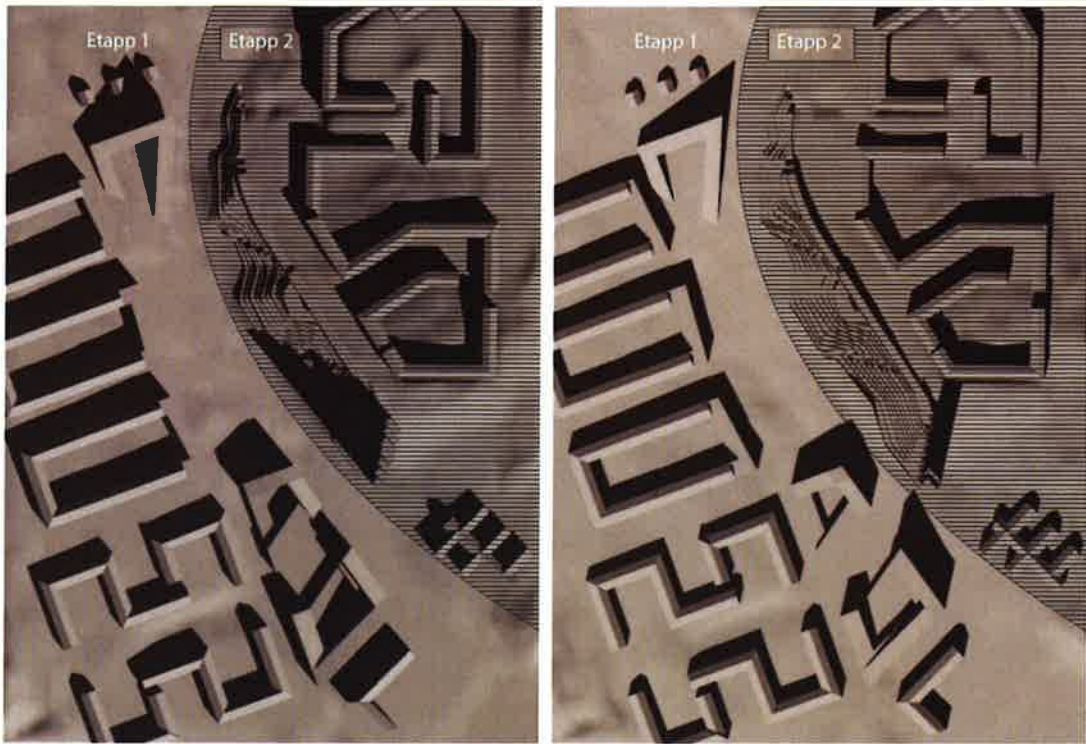


Översiktskarta med områden markerade där bullerskyddade uteplatser kan anordnas på innergårdar, balkonger, takterrasser eller avskärmade uteplatser. Norr till vänster i bild.

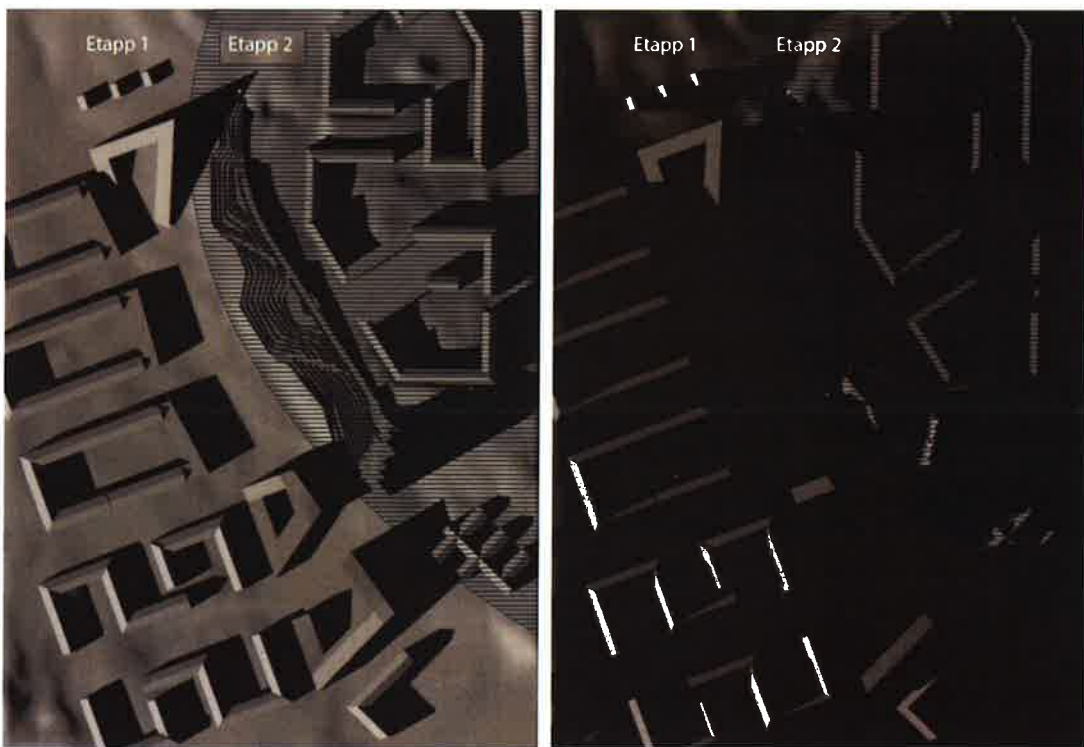
Olycksrisker i samband med spårvagnstrafiken har utretts av COWI, *Risikanalys ombyggd vändslinga Opaltorget*, 2012-06-25. I analysen identifieras orsaker och förhållanden som kan leda till påverkan på trafiksäkerheten i samband med ombyggnad av vändslinga och hållplats. Lämpliga skyddsåtgärder eller förändringar föreslås i rapporten vilket kommer att följas upp av trafikkontoret. Om dessa krav efterlevs så bedöms det i analysen att en säkerhetsnivå motsvarande dagens går att uppnå.

### **Sol- och skuggstudie**

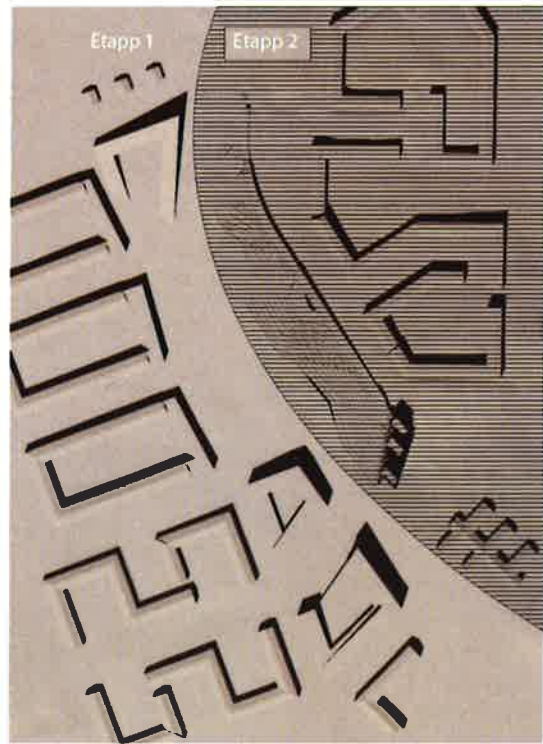
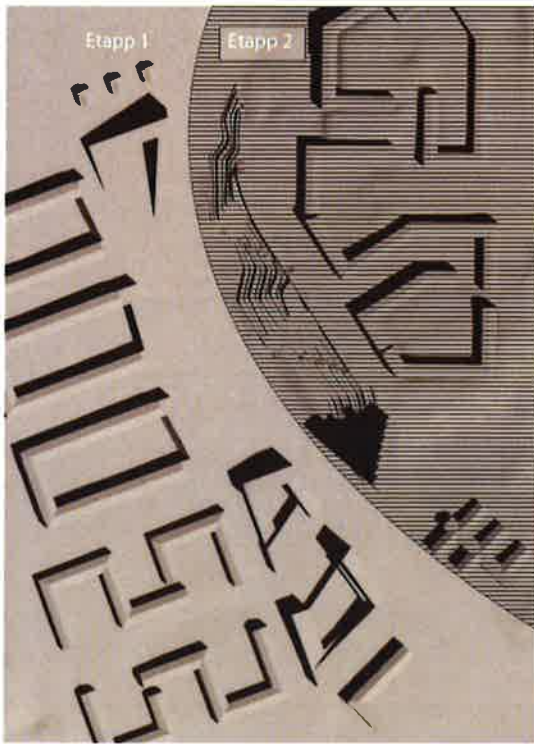
En sol- och skuggstudie har genomförts för att visa konsekvenserna av den föreslagna bebyggelsens skuggning. Solförhållandena för befintliga byggnader påverkas inte efter att den kompletterande bebyggelsen är uppförd.



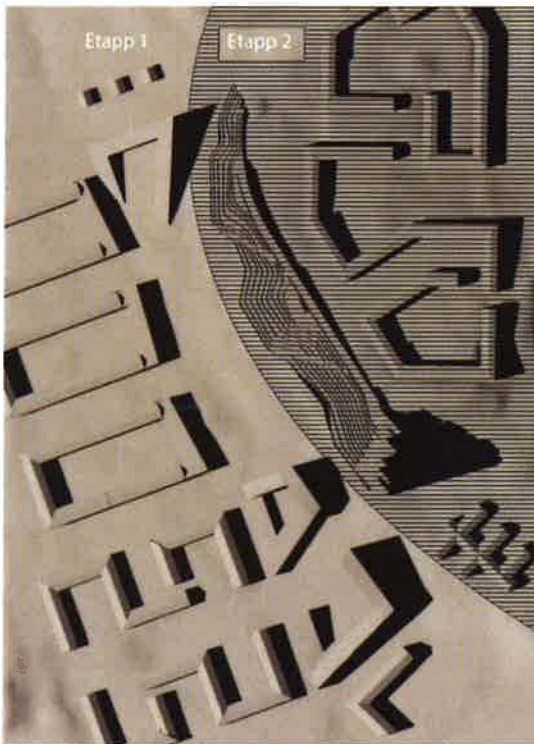
*Sol- och skuggstudie, 21 mars kl 9 och 12*



*Sol- och skuggstudie, 21 mars kl 15 och 17*



*Sol- och skuggstudie, 21 juni kl 9 och 12*



*Sol- och skuggstudie, 21 juni kl 15 och 17*

### Sociala konsekvenser

Opalatorget idag är en sliten och svåröverskådlig plats. Det eftersatta underhållet berättar att torget inte är viktigt. På torget och i dess närhet finns ett ganska stort utbud av service och verksamheter. Eftersom verksamheterna ligger utspridda, bildar de inte en samlad torgmiljö med goda mötesplatser. Dagtid rör sig och vistas ganska mycket folk på torget. Kvällstid upplevs det dock av många som otryggt. En bidragande orsak är att inga bostäder finns vid torget.

Den som reser kollektivt och ska byta mellan buss och spårvagn måste passera den trånga passagen mellan de två butiksbyggnaderna, vilket många upplever som obehagligt. Sammantaget kan man säga ett Opalatorget inte alls är den trygga och attraktiva sociala mötesplats som det skulle kunna vara.

Kastanjeallén idag är ett uppskattat gångstråk genom parken och ett positivt begrepp i stadsdelen. Den breda asfalterade gångvägen och den delvis igenvuxna allén upplevs dock av många som otrygg, dels på grund av snabb mopedtrafik, dels på grund av dålig, delvis inväxt, belysning. Parken längs allén är också uppskattad, men dåligt utnyttjad och skött. Här finns dock väl fungerande delar och verksamheter, som t.ex. öppen förskola och en föreningsdriven hundrastgård. Norr om Vättnedalsskolan har en ny näridrottsplats just anlagts.

Området kring Opalatorget är uppdelat i stora enklaver av bostäder med ensartad upplåtelseform. Kvarteren nere vid torget och längs Kastanjeallén innehåller enbart hyreslägenheter. Upp på berget vid Rubingatan finns endast bostadsrätter. På grund av nivåskillnaden och spårvägens barriäreffekt, har detta område mycket dålig tillgänglighet till torget.

Många boende i området är engagerade i föreningsliv och aktiviteter för alla åldrar, inte minst barn och ungdomar. Kulturskolan har en omfattande verksamhet för barn och unga från förskoleåldern till gymnasieelever. Under samrådstiden har stadsdelsförvaltningen i samarbete med stadsbyggnadskontoret ordnat workshops och diskussioner med barn och unga, äldre, verksamma i området m fl. En projektgrupp i stadens S2020-projekt har följt planarbetet. Sociala konsekvenser och barnkonsekvenser har analyserats i samtal med företrädare för stadsdelsförvaltningen, Tryggare mänskligare Göteborg och S2020.

Omvandlingen innebär att Opalatorget blir ett stadsdelstorg; en central mötesplats.

*Målet* är att skapa en vital och trygg fysisk och social miljö där människor kan utträta ärenden, sitta ner, träffa andra, bara passera över, osv. *Medlen* är ett lättillgängligt omslutande torg, en välordnad kollektivtrafik, fler boende, blandade upplåtelseformer, fler verksamheter och större täthet, kombinerat med goda mötesplatser. I de nya byggnaderna vid torget finns plats för en mångfald av verksamheter som handel, stadsdelservice, kontor, vård, kulturella verksamheter för alla åldrar, samlingslokaler och bostäder av olika slag.

Blandade stadsmiljöer, som är befolkade under stora delar av dygnet bidrar till en ökad trygghet. Funktioner som genererar människor i rörelse under stora delar av dygnet bidrar till detta. Detta är motivet till att centrumkvarteret har getts ett blandat innehåll med butiker, kontor och bostäder.

Utformning av byggnader och platser, placering av entréer, utformningen av parkeringsgarage, etc, ska ske på ett sätt som främjar en trygg miljö. Förslaget innebär att dagens trånga passager vid torget ersätts med öppenhet och överblick. Gångtunnlar vid Opalgatan, vid infarten till torget, samt vid spårväghållplatsen Smaragdsgatan, ersätts med korsningar i markplan. Byten mellan buss och spårvagn sker i en trygg, samlad hållplatsmiljö. Centrumkvarteret har bostadsfasader och entréer mot hållplatsen, torget gatorna och parken.



Parken och Kastanjeallén rustas upp och omgestaltas för god överblick, trygghet och med goda mötesplatser. Här finns plats för människor i alla åldrar. Allén blir en promenad- och lekvänlig del av parken när gång- och cykelvägen flyttas ut och läggs parallellt med den nya lokalgatan.

De tre Kvartershusen skapar inblick i parken från ett hundratal nya lägenheter. Kvartershusens gårdar kan ha passager till Kastanjeallén. Parkhuset fungerar på samma sätt i förhållande till vägen mellan "Lilla Torget" och hållplatsen vid Smaragdgatan.

De nya bostäderna i Parkhuset, Kvartershusen och Centrumkvarteret får tillgång till bostadsgårdar i anslutning till entréerna. Förskolan får en egen mindre gård närmast Parkhuset och får samordna det övriga behovet i parken. De boende samt verksamma i det södra kvarteret i centrum kan utnyttja en gemensam gård över plan två.

Den nya gatan som binder ihop Smaragdgatan med Opalgatan är ett positivt tillskott ur flera sociala aspekter. Utformningen av gatan och avgränsningen till parken på ett tydligt och säkert sätt är nödvändig med hänsyn till särskilt barnens hälsa och säkerhet.

Sammantaget bedöms planförslaget ge en ny identitet åt området och förbättra tryggheten, tillgängligheten och attraktiviteten. Fler mötesplatser ger möjligheter till sociala aktiviteter som kan bidra till att främja integrationen i stadsdelen.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Opaltorget idag, liksom hela Tynnered är resultatet av ett planeringsideal som gällde för fyrtio till femtio år sedan. Då ville man konsekvent skilja olika trafikslag åt för att skydda stora områden från biltrafik. Eftersom handelsstrukturen var betydligt mer småskalig, kunde stadsdelstorg placeras inkaplat i trafikstrukturen med endast de boende inom gångavstånd som kundunderlag.

Idag har handeln på Opaltorget uppenbara problem. På torget och i dess närhet finns en ganska god servicenivå och nya butiker och verksamheter med attraktionskraft inom ett större område har flyttat in. Underlaget är dock vikande. Butikslokaler står delvis tomma. Torget upplevs som oattraktivt. Den ensartade bostadsstrukturen bidrar till detta.

Förnyelsen omvandlar Opaltorget till ett stadsdelstorg. En betydelsefull plats där butiker och verksamheter, entréer, mötesplatser, caféer, etc bildar en överblickbar, attraktiv helhet. Underlaget för butiker och verksamheter ökar och blir mer varierat. Fler människor når torget via den nya lokalgatan. Bostäderna tillför nya invånare. Hyresrättsbostäderna blandas med nya bostadsrätter. Torgets och stadsdelens status ökar.

Torget och stadsdelen ska ges möjligheter att utvecklas på lång sikt. En förutsättning för detta är en framgångsrik handel. Köpvanor och handelns struktur utvecklas kontinuerligt. Detaljplanen ger möjligheter till flexibilitet och förändringar över tid.

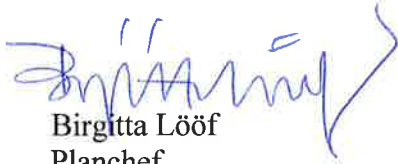
Genom att bygga fler bostäder i området och möjliggöra att fler kan flytta hit så kan man nyttja redan gjorda investeringar på ett bättre sätt. Fler boende i området ger ökat underlag till befintlig service, kollektivtrafik och skolor.

## Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

## Medverkande

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret i samarbete med Norconsult AB.



Birgitta Löf  
Planchef



Malin Häggdahl  
Planarkitekt



Sirpa Antti-Hilli  
Konsultsamordnare



Sofia Larsson  
Arkitekt, Norconsult AB



### Planhandling

Datum: 2014-08-12, rev 2014-11-25  
FN Diarienummer: 0667/05  
BN Diarienummer: 0636/05  
Plannummer: (FIIa 5168)

### Exploateringsavdelningen

Christian Schiötz  
Telefon: 031-368 10 60  
E-post:  
christian.schiotz@fastighet.goteborg.se

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

---

## Genomförandebeskrivning

### Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Tidigare har planförslaget omfattat även förslag till bebyggelse öster om spårvägen i slänten upp mot Rubingatan. Avsikten är att en separat detaljplan ska upprättas för denna "etapp 2".

## Organisatoriska frågor

### Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Godkännande	4 kv. 2014
Antagande	1 kv. 2015
Laga kraft	2 kv. 2015, under förutsättning att detaljplanen inte överklagas

Detaljplanen ska genomföras etappvis under en tid av flera år. Både byggande av infrastruktur och byggnader kommer att etappindelas. Hur den etappvisa utbyggnaden ska ske kommer att utredas under projekteringskedet. Även marknadsförutsättningarna kommer att påverka etappindelningen och utbyggnadstakten.

Kommunen och de berörda byggherrarna har dock diskuterat följande preliminära etappindelning och utbyggnadsordning:

A. Centrumkvarteret och ny hållplats.

Detta är den logistiskt mest komplicerade etappen och den behöver göras i deletapper. Etappen omfattar evakuering av Rikets Sal, byggande av ny lokalgata, flyttning av befintliga ledningar för VA, el m.m., ny hållplats för buss och spårvagn, omlokalisering av befintliga butiker m.m., tillfälliga lokaler, evakuering av Opalkyrkan, vårdcentralen samt kulturhuset. Målsättningen är att de viktigaste funktionerna: livsmedelsbutik, vårdcentral, kollektivtrafik m.m ska kunna fungera utan avbrott.

B. Kvartershuset längs Kastanjeallén

C. Parkhuset

D. Parken.

Etappindelningen är endast preliminär och kan komma att förändras flera gånger beroende på marknadsläget för bostäder m.m.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

### Markägoförhållanden, markanvisning m.m.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Merparten av marken inom planområdet ägs av Göteborgs Stad. Väster om Kastanjeallén ägs viss mark av Familjebostäder AB. Längs Briljantgatan och Smaragdgatan berörs viss mark som ägs av Stena Fastigheter Tynnered AB.

En del av den kommunägda marken är upplåten med tomträtt. Detta berör Opalkyrkan (fastigheten Önnered 45:10).

Göteborgs Stad (genom fastighetskontoret) äger de två butiksbyggnaderna vid Opaltorget. Konsekvenserna för lokalhyresgäster och arrendatorer framgår nedan under rubriken "Arrendatorer och lokalhyresgäster".

Kommunens fastighetsnämnd har beslutat om en s.k. markanvisning till fyra byggintressenter som avser bygga bostäder samt en byggintressent som avser bygga centrumfastigheten med lokaler och bostäder. Markanvisningen skedde innan en delning av detaljplanen beslutades.

Det nybildade bolaget Opaltorget Förvaltning AB (OFAB) avser bygga och förvalta centrumdelen med butiker, kontor och bostäder m.m. Stadsdelsnämnden för Västra Göteborg har fattat ett principbeslut om att förlägga sitt stadsdelskontor till Opaltorget centrumdel.

De fyra bostadsintressenterna är HSB Göteborg, AF Projektutveckling AB, Veidekke Bostad AB och Familjebostäder i Göteborg AB. När nu detaljplanen delas och en bebyggelse öster om spårvägen inte ingår i denna detaljplan ska markanvisningarna för bostadsbebyggelse behandlas på nytt.

En markanvisning innebär att en byggintressent (eller en grupp byggintressenter) under en begränsad tid får en ensamrätt att förhandla med kommunen om villkoren för att utveckla och köpa ett markområde för bebyggelse. Om kommunen godkänner det förslag som utvecklas är avsikten att byggintressenterna ska förvärva marken för ett marknadsmässigt pris när detaljplanen vunnit laga kraft.

Avsikten med markanvisningen är att merparten av bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Familjebostäder bygger dock hyresrätter. OFAB avser bygga dels bostadsrätter, dels studentbostäder som ska blockförhyras till SGS Studentbostäder som upplåter dem med hyresrätt.

### **Huvudmannaskap, allmän plats**

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Allmän plats inom området är gator, park, gång- och cykelvägar samt område för spårtrafik.

### **Anläggningar inom kvartersmark**

Samtliga anläggningar inom kvartersmark ska byggas av de framtida fastighetsägarna. Torgytan i centrumkvarteret ligger på kvartersmark och skall förvaltas av OFAB.

### **Anläggningar utanför planområdet**

Även utanför planområdet måste vissa trafikområden byggas eller förbättras. Vissa ytor på Grevegårdsvägen och Opalgatan måste iordningställas. Dessa åtgärder bekostas och ombesörjs av kommunen. De är allmän plats i den detaljplan som sedan tidigare gäller.

## **Avtal**

### **Kommunen och byggintressenterna**

Mellan kommunen OFAB har träffats ett genomförandeavtal som reglerar marköverlåtelse, tillfälligt torg samt kommande samarbete vid utbyggnad m.m. Avtalet ska kompletteras med en överlåtelse av torgytan.

Avtal med Familjebostäder AB ska träffas innan detaljplanen antas och ska reglera bulleråtgärder och finansiering av detta. Ytterligare ett avtal ska träffas med Familjebostäder. Detta avtal kan träffas efter planantagandet och ska reglera avstående av mark till allmän plats, gatukostnader, utbyggnad av allmän plats samt markbyte avseende kvartersmark.

Avtal med övriga byggintressenter behöver inte träffas förrän detaljplanen vunnit laga kraft.

### **Kommunen och kyrkorna**

Mellan kommunen och församlingen Jehovas Vittnen har ett avtal om inlösen av byggnaden (Rikets sal) och ett förtidas upphörande av tomträtt träffats. Byggnaden ska rivas av kommunen. Församlingen har erhållit en ny tomträttsupplåtelse vid Frölundamotet och ekonomisk kompensation.

Med frikyrkoförsamlingen Opalkyrkan har ett avtalsförslag upprättats om en inlösen av tomträtten och byggnaden. Församlingen får enligt avtalsförslaget en ersättningstomt i centrumkvarteret samt ekonomisk kompensation. Byggnaden ska rivas.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Mark ingående i allmän plats, inlösen

För att kunna bygga gator, torg samt gång- och cykelvägar krävs att kommunen löser in vissa markområden eller vissa rättigheter (i detta fall tomträtt). Plan- och bygglagen ger kommunen en rätt och en skyldighet att lösa in marken eller rättigheten.

Följande privatägda fastigheter är i detaljplanen, helt eller delvis, utlagda som allmän plats och behöver helt eller delvis lösas in:

Önnered 45:1 och 48:1, del av fastigheterna. Ägs av Familjebostäder. Se rubriken avtal ovan.

Önnered 45:10, är upplåten med tomträtt till Opalkyrkan, se rubriken avtal ovan.

Fastigheten Tynnered 13:2, ägd av Stena Fastigheter Tynnered AB, kommer att beröras av ett intrång då lokalagta (gata, cykelbana mm) byggs ut längs Brilljantgatan och Smaragdgatan. Intrånget bedöms dock inte påverka några funktioner eller anläggningar (parkeringsytor eller liknande) inom fastigheten.

Följande kommunägda fastigheter berörs delvis av allmän plats och kommer att få en ändrad fastighetsindelning: Tynnered 8:1 (tomträtt), Tynnered 9:2, Önnered 45:9 (tomträtt) och Önnered 45:11.

Aktuella områden kommer att, genom fastighetsreglering, överföras till lämpliga kommunala fastigheter. Villkoren kring detta avses regleras i överenskommelser mellan kommunen och berörda fastighetsägare/tomträttshavare. Kan en överenskommelse inte träffas bestäms ersättningen i en lantmäteriförrättning.

### Arrendatorer, lokalhyresgäster och kommunala verksamheter

Följande arrendeupplåtelse finns inom planområdet:

- En transformatorstation som ägs av Göteborg Energi AB
- Gatuköket/kiosken vid Opaltorget.
- Uteserveringsytan utanför Opalgrillen.
- Vårdcentralens temporära lokaler
- Parkeringsbolaget arrenderar ett område vid bussvändslingsan för parkering

Transformatorstationen ges möjlighet att ligga kvar tills den inte längre behövs.

De två arrendena för gatuköket/kiosken respektive för uteserveringsytan skall sägas upp för upphörande. Båda avtalen kan sägas upp med tre månaders uppsägningstid. Arrendatorerna är inte berättigade till någon ersättning när arrendeavtalet upphör. Kommunens trafikkontor hanterar dessa arrendeavtal.

Parkeringsbolagets arrendeavtal ska sägas upp för upphörande. Parkering för centrumdelen ombesörjs av den blivande centrumförvaltaren OFAB.

Västra Götalandsregionen arrenderar mark för befintlig vårdcentral i temporära lokaler. Avtalet ska sägas upp för upphörande. OFAB:s avsikt är att regionen ska erbjudas möjlighet att hyra permanenta lokaler i centrumkvarteret.

Butikslokalerna vid Opaltorget ägs av Göteborgs Stad (Fastighetskontoret). Fastigheterna Önnered 45:9 (öppna förskolan i centrum) och 45:11 (butikslokalerna) ägs av kommunen. Byggnaderna skall rivras och ersättas med nya byggnader. Fastigheterna

får avstå mark till allmän plats. Önnered 45:9 har en gammal tomträttsupplåtelse men kommunen är sedan länge både fastighetsägare och tomträttsinnehavare och tomträten ska upphöra.

Många av lokalhyresgästerna samt arrendatorn till gatuköket/kiosken har uppgett att de är intresserade av att hyra lokaler i de nya byggnaderna. Fastighetskontoret kan **inte** ge något löfte om att detta kan ske. Avsikten är att OFAB ska bygga och äga de kommersiella lokalerna på det nya Opaltorget. Det blir därför upp till den nya förvaltaren att välja en lämplig mix av hyresgäster och verksamheter för att åstadkomma ett kommersiellt hållbart och bra torg.

För att kunna bygga Parkhuset måste de sydligaste förskolepaviljongerna vid Vättnedalsskolan rivas. Detta berör de kommunägda fastigheterna Tynnered 8:1 och 9:2. Fastigheterna avstår också mark till allmän plats. Dessa fastigheter har gamla tomträttsupplåtelser där kommunen numera är både fastighetsägare och tomträttsinnehavare. Kommunen kommer att låta dessa tomträter upphöra. Ny Förskola kan byggas i bottenvåningen på Parkhuset.

Kulturhuset ska rivas för att ge plats för den nya gatuförbindelsen mellan Skattegårdsvägen och Opaltorget. Detaljplanen ger möjlighet att inrymma ny liknande verksamhet i centrumhuset.

### **Fastighetsbildning**

Utöver den inlösen som redovisas ovan under rubriken ”fastighetsrättsliga frågor ska följande fastighetsbildning ske:

Avstyckning ska ske för samtliga nya bostadsfastigheter.

I centrumkvarteret blir det aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning så att butikslokaler, bostäder, kontor kan ha olika ägare. Opalkyrkan byggs sannolikt med egen källare och tredimensionell fastighetsbildning blir då inte aktuellt.

Även för ”Parkhuset” kan tredimensionell fastighetsbildning ske så att förskolan i bottenplan och bostäderna ovanpå kan bilda separata fastigheter.

Vid bildande av tredimensionell fastighet kan rättigheter behöva säkerställas genom inrättande av gemensamhetsanläggningar och servitut.

Del av den kommunala fastigheten Tynnered 761:687 skall, genom fastighetsreglering, överföras till Tynnered 7:1 (Familjebostäder AB).

Innan bygglov ges måste fastighetsbildning ha skett så att fastighetsindelningen stämmer med detaljplanen.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Parkeringsutrymmet under centrumkvarteret ska inrättas som gemensamhetsanläggning för parkering åt fastigheterna i kvarteret. Opalkyrkan kan dock komma att anordna parkering i egen källare.

Inom de planerade kvarteren kan det bli aktuellt med ytterligare gemensamhetsanläggningar. Det är dock beroende av hur kvarteren utformas och delas upp i fastigheter och detta får utredas i projekteringskedet.

## Ledningsrätt, servitut

Inom planområdet finns områden inom kvartersmark med beteckningen "u". Dessa utrymmen ska vara tillgängliga för allmänna ledningar. Rätten till dessa ledningar säkras genom ledningsrätt.

Detaljplanen bedöms inte ge behov av att upplåta nya servitut. Detta kan dock komma att ändras beroende av hur planerade byggnader utformas och delas in i fastigheter.

## Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning kommer att regleras i kommande överlåtelseavtal. Sannolikt är det lämpligt att fastighetskontoret ansöker om de flesta fastighetsbildningsåtgärderna.

## Tekniska frågor

### Trafik, gator, gång- och cykelvägar

Vilka nya trafikplaneringar som ska byggas framgår av planbeskrivningen. Ett kvalitetsprogram beskriver de kvaliteter och ambitionsnivåer som finns. Kommunen ska bygga och bekosta samtliga anläggningar.

### Parkering

I planbeskrivningen redovisas området parkeringsbehov och hur parkeringsbehovet löses.

### Kollektivtrafik

En ny samlad hållplatsfunktion för spårvagn och bussar ska byggas. Detta ombesörjs och bekostas av kommunen.

### Parken

Den nya parken beskrivs översiktligt i planbeskrivningen. Ett kvalitetsprogram som beskriver kvaliteter och ambitionsnivåer för de allmänna ytorna har också tagits fram. Parken anläggs och bekostas av kommunen.

### Vatten- och avlopp, dagvatten

Plangenomförandet innebär omfattande omläggningar av befintliga allmänna VA-ledningar för Centrumkvarteret och Kvartershusen. Kostnaderna på sammanlagt ca 17 Mkr ska bekostas av fastighetsnämnden.

Dricksvattenanslutningar upprättas för den planerade exploateringen. Kapaciteten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt i Rubingatan motsvarar nivån + 87 m. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt i övriga delar av planområdet motsvarar nivån + 58 m (höjderna är angivna i det gamla höjdsystemet och ska räknas om till det nya, RH 2000). Önskas högre vattentryck ordnas och betalas detta av fastighetsägaren.

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Spillvattenanslutningar upprättas, kapaciteten i det allmänna nätet, som är utbyggt som självfallssystem, bedöms vara tillräcklig. Avloppsvatten från garageplatser under tak skall avledas via oljeavskiljare



till spillvattenledning. Spillvattnet från de båda parkeringsdäcken i områdets västra del ska avledas via internt privat ledningsnät till det allmänna nätet.

Dagvattenanslutningar upprättas, kapaciteten i det allmänna nätet bedöms vara tillräcklig, nätet är utbyggt som självfallssystem. Avloppsvatten från garageplatser utan tak skall avledas till dagvattenledning. Dagvattnet från de båda parkeringsdäcken i områdets västra del ska avledas via internt privat ledningsnät till det allmänna nätet. Dagvatten från planområdet avleds till Välen som är en skyddsvärd recipient. Dagvattnet skall i första hand tas om lokalt (LOD) inom kvartersmark och i andra hand fördröjas inom kvartersmark i stenmagasin och tillsammans med dränvatten vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Den effektiva magasinvolymen skall motsvara minst 10 mm nederbörd på de anslutna hårdgjorda ytorna. Magasinet skall utformas så att funktionen bibehålls utan att magasinet sätter igen. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönsytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Även avledning i öppna diken kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön. Materialval för utvändiga ytor bör väljas med omsorg om miljön. Till exempel bör oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 meter mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och Vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärrar skall utföras. Vid avsteg från grundregeln skall avtal tecknas om att Kretslopp och Vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotinrängning eller schaktarbeten.

Kostnaden för upprättande av förbindelsepunkter bedöms till ca 0,5 Mkr.

Anläggningskostnaderna för vatten och avlopp har beräknats till 2,0 Mkr enligt VA-taxa för år 2012. Mervärdesskatt tillkommer.

## Uppvärmning

Fjärrvärme finns att tillgå i planområdet.

## Ledningar

För att kunna bygga det nya centrumkvarteret behövs flyttning av befintliga el-ledningar. Göteborg Energi har bedömt kostnader till ca 1,5 miljoner kronor. Enligt gällande avtal ska kostnaden delas lika mellan kommunen och ledningshavaren.

Inom planområdet finns teleledningar som kan komma att behöva flyttas då detaljplanen genomförs. Ledningshavaren Telia Skanova har inte redovisat kostnaderna för detta. Saken utreds vidare i projekteringsskedet. Enligt gällande avtal ska kostnaden delas lika mellan kommunen och ledningshavaren.

Se även ovan under rubriken vatten och avlopp, dagvatten

## Arkeologi

Länsstyrelsen har meddelat att arkeologiska utredningar inte behövs.

## Ekonomiska frågor

### Ekonomiska konsekvenser för kommunen

#### Utgifter för fastighetsnämnden

Utgifterna för utbyggnad följande anläggningar ska bekostas av fastighetsnämnden:

- Gator inom planområdet
- Gång- och cykelvägar
- Ombyggnad av och busshållplats vid Opalatorget
- Spårvagnshållplatsen Smaragdgården, inkl. slopande av gångtunnel
- Åtgärder i korsningen Skattegårdsvägen/Briljantgatan
- Åtgärder på Opalgatan och Grevegårdsvägen
- Flyttning av tele- och elledningar (kommunens del av kostnaden)

Dessa anläggningar är konsekvenser av den nya exploateringen vid Opalatorget. Trafikkontorets konsulter Cowi och Sweco har i december 2013 bedömt att kostnaden för detta är ca 85 miljoner kronor.

Fastighetsnämnden får också kostnader för:

- Anläggandet av ny park. Ca 15 miljoner kronor
- Avskrivning av värdet för Lokalsekretariatets befintliga förskolelokaler i norra delen av planområdet samt de befintliga kontorsbarackerna vid Opalatorget. Ca 5 miljoner kronor.
- Kostnader för att lösa in tomträtterna och omlokalisera verksamheter för Rikets Sal och Opalkyrkan. Ca 32 Miljoner kronor
- Rivningar av Rikets sal samt kulturhuset. Ca 3 miljoner kronor.
- Flytt av VA-ledningar inom planområdet. Ca 17 Mkr

#### Utgifter för trafiknämnden

Detaljplanen ger också möjlighet till slopande av en otrygg gångtunnel vid korsningen Brillantgatan/Safirgatan samt slopandet av en otrygg gångtunnel och en tillgänglighetsanpassning av spårvagnshållplatsen Brillantgatan. Dessa kostnader kan inte hänföras till de nya byggmöjligheterna vid Opalatorget och ska därför bekostas av trafiknämnden. Skall de genomföras måste trafiknämnden anslå särskilda medel för detta i sin egen investeringsbudget.

I projektet har också diskuterats möjligheten att bygga om spårvägsslingan och spårvagnshållplatsen till en kostnad av ca 35 miljoner kronor. Inte heller dessa kostnader kan hänföras till de nya byggmöjligheterna. Åtgärden är således möjlig men inte nödvändig för att genomföra centrumprojektet. Ska detta genomföras får trafiknämnden förhandla med Västra Götalandsregionen om kostnaderna.

#### Utgifter för ledningshavare

Se ovan under rubriken ledningar

**Inkomster**

Fastighetsnämnden får intäkter i form av ersättning för mark som säljs. Intäktsidan redovisas inte i detta dokument eftersom priserna inte är färdigförhandlade. Projektet ger dock ett större underskott p.g.a. höga kostnader och förhållandevis låga markpriser

Kretsloppsnämnden bedöms erhålla anslutningsavgifter till va-nät om ca 2 miljoner kronor (2012 års va-taxa) exklusive mervärdesskatt.



Charlotta Cedergren

Distriktschef



Christian Schiötz

Handläggare