

**Detaljplan för
Centrum och Bostäder vid Opaltorget inom stadsdelarna
Tynnered och Önnered i Göteborg**



**Samrådshandling
Oktober 2009**

Information

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar, samt kartor i skala 1:1000 kan beställas på Stadsbyggnadskontoret, Malin Häggdahl, tfn 031-368 15 12 eller från expeditionen, tfn 031-368 19 70. Handlingarna finns även på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/byggabo under rubriken stadsplanering.

Information om planförslaget lämnas av:

Malin Häggdahl Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 12
Birgitta Löf Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 81
Christian Schiötz Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 60
Beata Löfmarck Trafikkontoret, tfn 031-368 25 92

Samrådstid: 4 november – 15 december



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Samrådshandling
Datum: 2009-10-20
Diarienummer: 0636/05

Plangruppen

Malin Häggdahl
Telefon: 031-368 15 12
E-post: malin.haggdahl@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Centrum och Bostäder vid Opaltorget inom stadsdelarna Tynnered och Önnared i Göteborg

Planbeskrivning

Innehåll

Planens syfte.....	3
Varför behöver Opaltorget utvecklas?	4
Vision för Opaltorget.....	4
Bakgrund	5
Parallella arkitektuppdrag	5
Bearbetning och detaljplan	5
Sammanfattning.....	6
Opaltorget – ett tryggt och levande stadsdelstorg.....	7
Terrasshus längs bergsslätten.....	7
Ett högt hus ovanpå spårväghållplatsen	8
Kvartershusen - nya bostäder längs Kastanjeallén	8
Parkhuset.....	8
Ny lokalgata och cykelväg gör Opaltorget lätt att nå	9
Kastanjeallén, parken och ”Lilla Torget”	9
Utbyggnad i etapper – fortsatt utredningsarbete.....	9
Förutsättningar.....	10
Läge	10
Areal och markägförhållanden.....	11
Planförhållanden	11

Mark och vegetation	12
Geotekniska förhållanden	14
Markradon.....	14
Fornlämningar och kulturhistoria	14
Befintlig bebyggelse	14
Service	15
Trafik	15
Parkering.....	16
Kollektivtrafik.....	16
Störningar	16
Detaljplanens innebörd och konsekvenser	17
Bebyggelse.....	17
Friytor	23
Trafik	24
Teknisk försörjning avfallshantering, etc	26
Grundläggning	26
Konsekvensbeskrivning.....	26
Medverkande	31
Genomförandetid.....	31

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling)

Genomförandebeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

Program med samrådsredogörelse

Illustrationsritning

Kvalitetsprogram

Fastighetsförteckning

Förteckning över samrådskrets

Grundkarta

Trafikutredning, Trafikkontoret, WSP, 2009-10-20

Bullerberäkning, Stadsbyggnadskontoret, 2009-09-10

Parkeringsutredning, Norconsult AB, 2009-09-17

Planens syfte

Varför behöver Opaltorget 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 omgivning. Ny bebyggelse och delvis ny trafikstruktur kan förhöja kvaliteten i den fysiska miljön, men 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
- Utveckla befintliga kvaliteter
- God tillgänglighet till kommunikationer
- Identitetsskapande utformning
- Hållbar stadsutveckling

Vision för Opaltorget

Programmets ambitioner 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 omgivning ska utvecklas till ett attraktivt och tryggt område av hög arkitektonisk kvalitet med goda förutsättningar för boende, sociala kontakter, kulturaktiviteter och rekreation, och goda förbindelser till staden, havet och grönområden. Opaltorget skall stärkas som stadsdelstorg för närhandel, verksamheter och service.”

Bakgrund

Parallella arkitektuppdrag

Planprogrammet rekommenderade 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 bl a 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.

Bearbetning och detaljplan

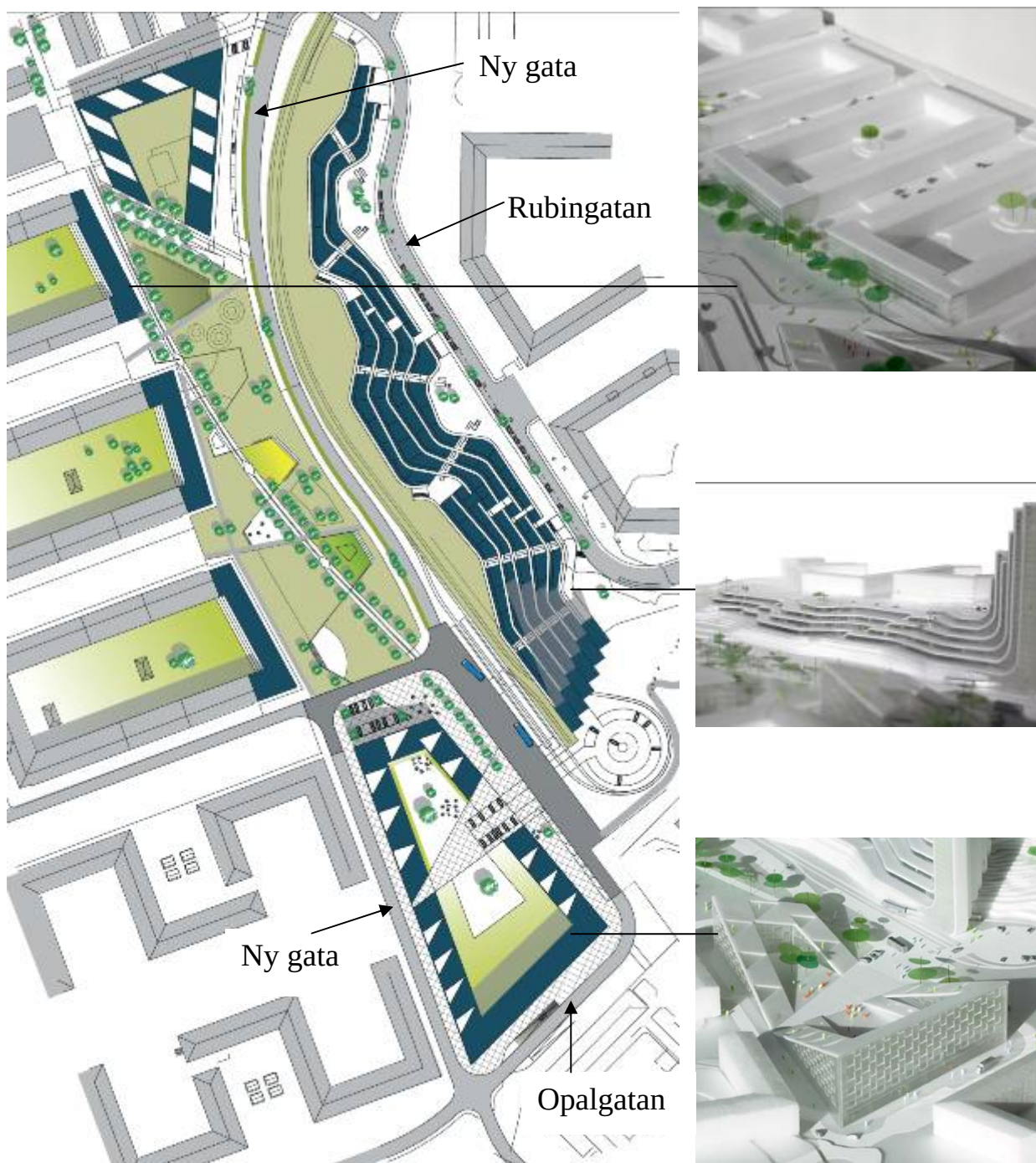
BIG:s utformningsförslag visade en stark arkitektonisk vilja. Det togs som utgångspunkt för en fortsatt bearbetning för att ligga till grund för en detaljplan. De företag som genom Fastighetskontoret fått markanvisning har anlitat BIG för denna bearbetning. Arbetet har bedrivits inom en projektgrupp under ledning av stadsbyggnadskontoret.



Sammanfattning

I detta kapitel redovisas planförslagets innebörd i korthet. Utgångspunkten är det utformningsförslag som tagits fram i samarbete mellan stadsbyggnadskontoret, exploatörerna och deras konsult, arkitektkontoret BIG, Köpenhamn.

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.



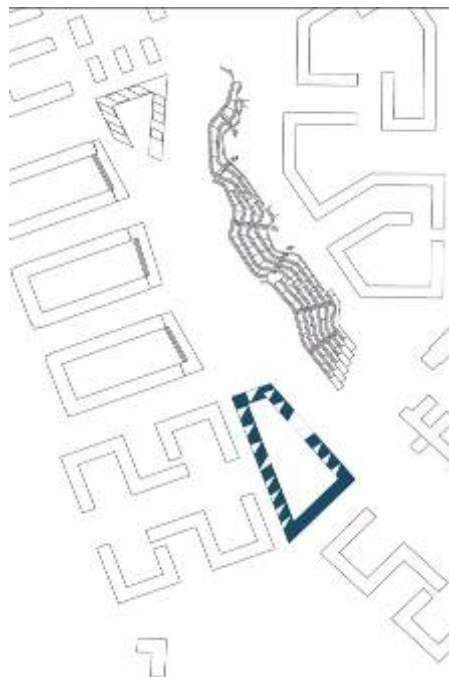
Opaltorget – ett tryggt och levande stadsdelstorg

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 också entréer till t.ex. stadsdelsförvaltningen och till vårdcentralen som kan ha sina lokaler en eller flera våningar upp. I kvarteret ryms också ca 130 bostäder. De gör torget bebott och tryggt hela dygnet.

Besöksparkering till verksamheterna och butikerna i centrumkvarteret sker i markplan, dels på torget, dels som kantstensparkering längs de omgivande gatorna. Parkering för boende och anställda anordnas i källarplan.

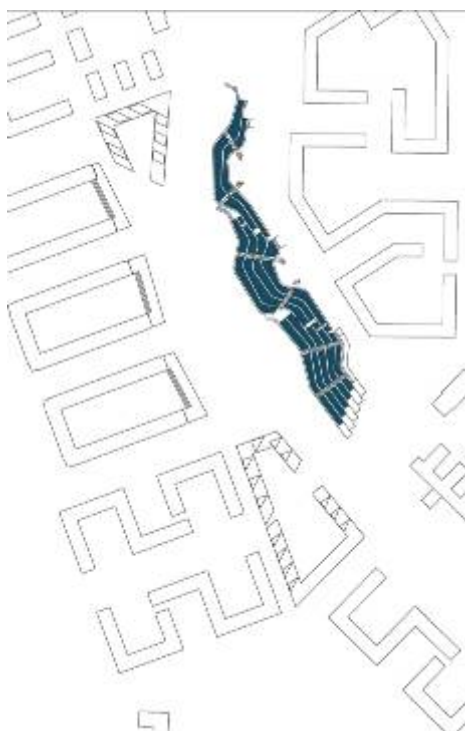
Centrumkvarteret kan byggas ut i etapper, så att livsmedelsbutiken och andra viktiga funktioner kan fungera utan avbrott. Opalkyrkan som bedriver en värdefull verksamhet riktad mot barn och ungdomar, kan ligga kvar antingen temporärt under de första utbyggnadsetapperna, eller permanent.

Centrumkvarterets blandade innehåll ställer stora krav på flexibilitet, möjligheter till etapputbyggnad och samordning. Planen ska möjliggöra en fungerande "samexistens" mellan bostäder, butiker, kontor och andra verksamheter. Dessa frågor kräver ytterligare utredningar i det fortsatta planeringsarbetet.



Terrasshus längs bergsslänten

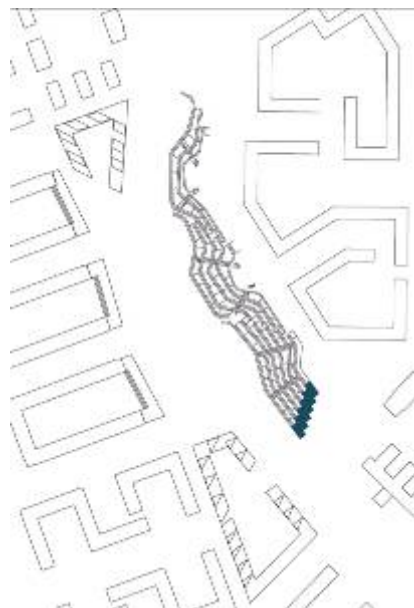
På bergsslänten längs Rubingatan byggs ca 80 lägenheter i terrasshus. De vänder sig med sina gröna terrasser mot väster och mot parkstråket längs Kastanjeallén. Terrasshusen sticker upp endast en våning från Rubingatans nivå.



Ett högt hus ovanpå spårväghållplatsen

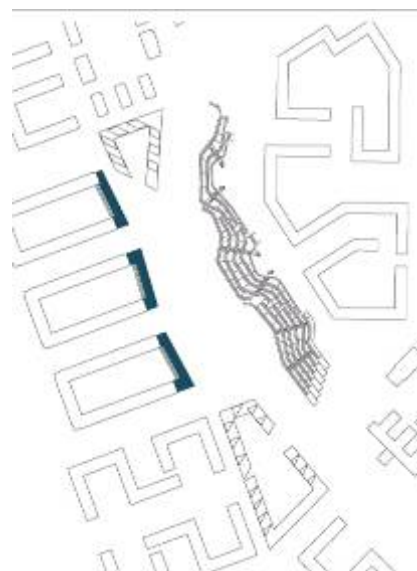
Söder om terrasshusen byggs ett högt bostadshus med ca 100 lägenheter. Det blir ett landmärke som syns från långt håll. Huset står med "ena benet" nere i spårvägens vändslinga och med "andra benet" uppe på berget vid Rubingatan. Det har entréer åt båda hållen vilket gör att Opaltorget med sin service och kollektivtrafik blir lätt att nå för alla boende i huset.

Huset är uppbyggt av flera "lameller" med olika höjd. 8 till 21 ovanför Rubingatan. Husets högsta del vänder sig med 28 våningar mot hållplatserna och torget. Husets form och placering har anpassats för att ge minsta möjliga påverkan på utsikt och solinfall av angränsande bostadskvarter.



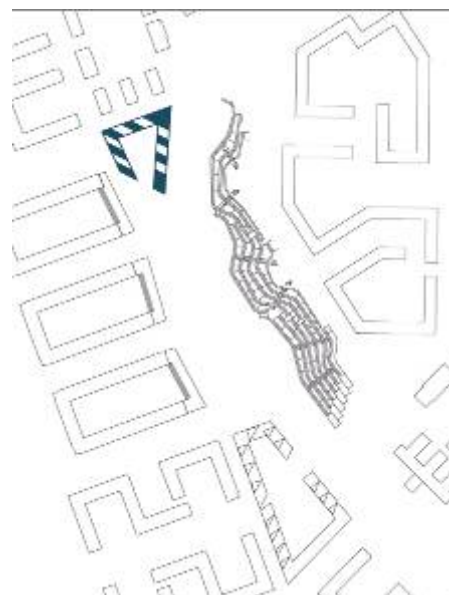
Kvartershusen - nya bostäder längs Kastanjeallén

De tre befintliga bostadskvarteren på västra sidan om Kastanjeallén kompletteras med tre Kvartershus med totalt ca 100 nya bostäder ut mot allén och parken. De nya bostäderna vänder sig mot parken och allén, vilket ökar insynen och tryggheten i parken.



Parkhuset

I norr invid Vättmedalsskolan och "Lilla Torget", byggs ett bostadskvarter, Parkhuset, med ca 60 lägenheter. Huset vänder sig med sina sluttande tak mot söder. I markplan finns en ny förskola med 4 till 6 avdelningar. Kvarteret kopplar samman den befintliga bostadsbebyggelsen i väster och öster, och gör gångstråket mot spårväghållplatsen vid Smaragdsgatan befolkat och tryggt.



Ny lokalgata och cykelväg gör Opaltorget lätt att nå

En ny lokalgata parallellt med spårvägsspåren binder samman Smaragdgatan och Opalgatan. Gatan bedöms som helt avgörande för Opaltorget utvecklingsmöjligheter. Opaltorget hamnar mer centralt i sin stadsdel och blir synligt och tillgängligt genom att många tynneredsbor kan "ta vägen förbi" och uträtta ärenden.

Buss- och spårvagnshållplatserna läggs intill varandra. Bussarna kör in mot hållplatsen och torget via Opalgatan. De kör sedan runt centrumkvarteret och ut samma väg.

Vid spårväghållplatsen Smaragdgatan i norra delen av området, byggs en ny gatuförbindelse över spåren. Den knyter bebyggelsen på Rubingatan närmre torget. Samtidigt tas en befintlig, otrygg gångtunnel bort och ersätts med gångpassage i markplan.

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

Gångvägen mellan Opaltorget och Rubingatan (söder om spårvägsslingan) byggs om till en flackare lutning.

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.

"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 i etapper – fortsatt utredningsarbete

Planförslaget ska genomföras stegvis i flera etapper. Torgkvarteret byggs ut successivt så att livsmedelsbutiken och andra viktiga funktioner kan drivas utan avbrott. Centrumkvarterets innehåll och hur den etappvisa utbyggnaden ska ske, är ännu inte fullt klarlagt. Här kommer ytterligare utredningsarbete att genomföras i kommande planeringsskede.

Den nya lokalgatan kommer att byggas ut i ett tidigt skede. Det innebär att verksamheterna i Kulturhuset måste ges ersättningslokaler redan från början.

Jehovas Vittnen/Rikets sal kommer att erbjudas nytt läge på annan plats.

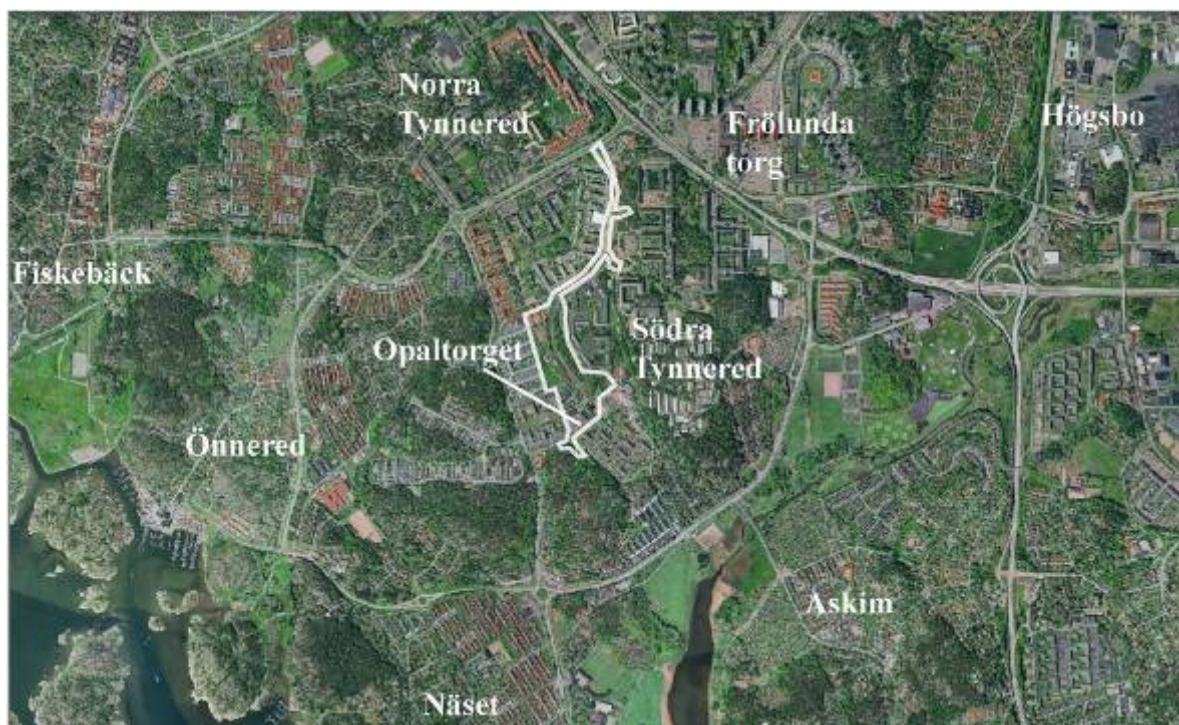
Förutsättningar

I detta kapitel redovisas viktiga fysiska, juridiska och administrativa planeringsförutsättningar, som man måste ta hänsyn till och som har påverkat förslaget.

Läge

Planområdet består av Opaltorget 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 bebyggelsen längs Kastanjeallén, i norr av Vättnedalsskolan och i öster av Rubingatan. Till planen hör också området längs Smaragdgatan och Brilljantgata fram till Skattegårdsvägen.

Stadsdelen (SDF) Tynnered har ca 28000 inv. Delarna Grevegården och Kannebäck, som ligger närmast Opaltorget har ca 7000 inv.



Opaltorget är beläget i sydvästra Göteborg.

Areal och markägförhållanden

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.



Planområdet

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 följande detaljplaner. För samtliga har genomförandetiden gått ut:

FII 3105, laga kraft 1963 .

FII 3659, laga kraft 1986

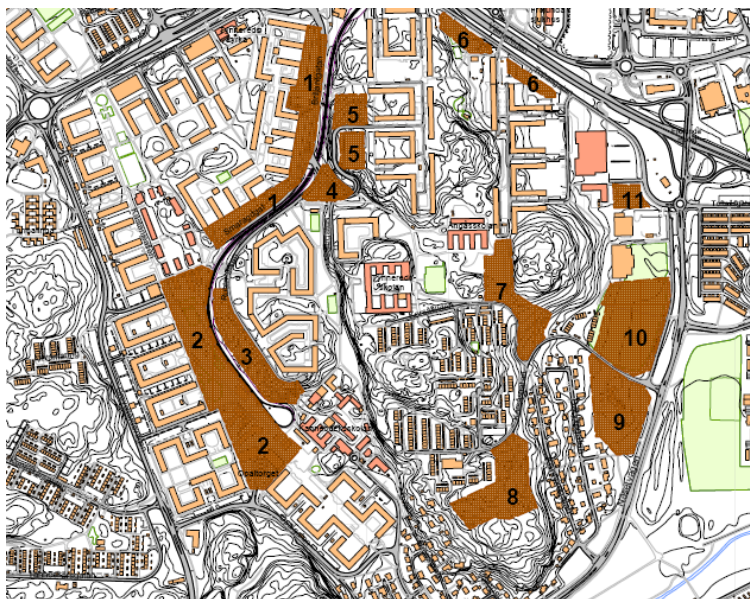
FII 4099, laga kraft 1993

FII 4654, laga kraft 2002

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.

Program

Program för stadsutveckling i södra Tynnered, i vilket planområdet ingår, har godkänts 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").



Områdena 1, 2 och 3 är de utpekade förändringsområden som främst berör planförslaget

Mark och vegetation

Den centrala delen av planområdet utgörs av park, vilken till stor del består av gräsytor. Genom parken löper Kastanjeallén, som är mycket tätbevuxen, men utgör ett viktigt element i parken och faktiskt 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.



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

Området mellan Rubingatan och parkområdet består av en bergsslänt. 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.



Kastanjeallén



Slätten mellan Rubingatan och Opaltorget

Geotekniska förhållanden

Uppgift om geotekniken har tagits från tolkning av jordartskarta 6B Kungsbacka NV ur SGU Ser Ae nr 96.

De naturliga jordlagren inom detaljplaneområdet består i huvudsak av glacial lera underlagrad av friktionsjord på berg. Då planen ligger inom område med befintlig bebyggelse överlagras leran troligtvis av fyllnadsmassor. Östra samt södra delen av området utgörs av höjdparter inom vilka berg går i eller nära i dagen. Ställvis förekommer även lera inom det östra höjdparteriet. Lermäktigheten varierar inom detaljplaneområdet från berg i dagen till upp mot 20 m i väster.

Markradon

I områden på berg eller friktionsjord på berg är marken normalradonmark, där radonskyddande konstruktion kommer att krävas. I områden med enbart lergrund är marken lågradonmark, där inga särskilda krav ställs på radonskydd.

Fornlämningar och kulturhistoria

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 med väl solbelysta uppehållsplatser för lek och utevistelse i anslutning till bostadsentréerna, 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.

Själv centrumbebyggelsen där butiker och verksamheter inryms består av ett antal byggnader med mycket olika karaktär där flera tillkommit efter hand. Butikshuset byggdes "från början". Opalkyrkan, Rikets sal, och Kulturhuset har tillkommit senare. Lokaler för socialförvaltningen, för vårdcentral, mm, finns i provisoriska lokaler.



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



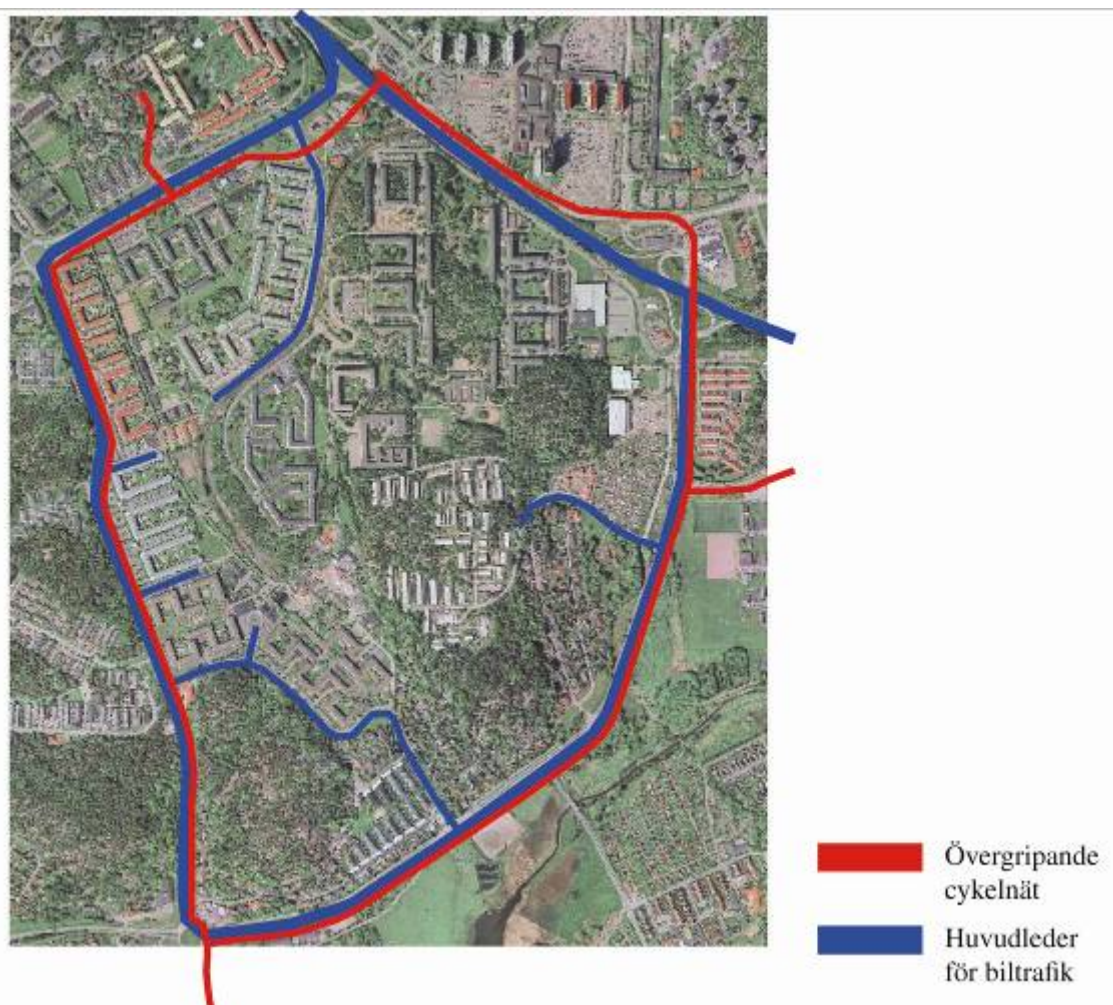
I bostadshusen intill torget finns redan idag verksamhetslokaler i bottenvåningen

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, folktandvård och vårdcentral med upptagningsområde för större delen av planområdet. I anslutning till Frölunda torg finns även Frölunda Kulturhus.

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 Opaltorget hamnar på så sätt otillgängligt och inkapslat i området.



Huvudsakliga trafikstråk i området

Parkering

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

Kollektivtrafik

Opaltorget 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 Opaltorget, där den vänder.

Störningar

En preliminär trafikbullerberäkning har utförts av Stadsbyggnadskontoret. Den visar att den mest påtagliga störningskällan inom planområdet är spårvägstrafiken. Spårvagnarna bullrar när de passerar förbi, och framförallt då de ska vända i slingan, där kraftiga gnisselljud uppstår.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen styr på vilket sätt marken ska användas, dvs vad som ska vara allmän plats (park, natur, gata, torg), vad som ska vara trafikområde, byggnadskvarter, etc.

Detaljplanen styr också hur ny bebyggelse i princip ska utformas (antal våningar, byggnadsyta eller byggnadsvolym, etc).

Detaljplanen styr däremot inte över detaljutformningen av byggnader, parkytor, etc. Utformningsförslaget kan därför ses som ett sätt att genomföra planförslaget .

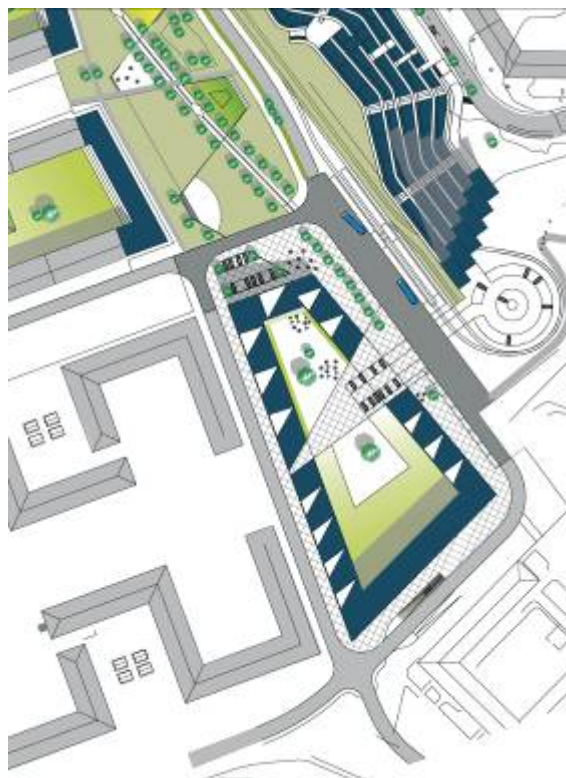
- Dock bör det tilläggas - att i just detta fall är planförslaget och utformningsförslaget närmre knutna till varandra än vad som är vanligt, vilket beror på det starka arkitektoniska uttrycket i BIG:s förslag.

Bebyggelse

Centrumkvarteret

Opaltorget genomgår en stor förändring när det omvandlas till ett stadsdelstorg med stark identitet. Ett nytt omslutande byggnadskvarter med blandat innehåll, byggs där Opaltorget butiksbyggnader och bussvändlinga ligger idag. Här rymms ca 130 lägenheter och ca 7000 kvm butiker och kontor.

Kvarterets ytterhörn är fem till tio våningar höga. På långsidorna är kvarteret ”nedtryckt”, så att en passage och öppning skapas mot buss- och spårvagnshållplatserna, och mot det befintliga bostadskvarteret i väster. Kvarterets inre är till större delen en torgyta, som delvis upptas av en kundparkering för butikerna. Här finns också entréer till butiker, service och till bostäder, sittmöjligheter, goda mötesplatser, etc.

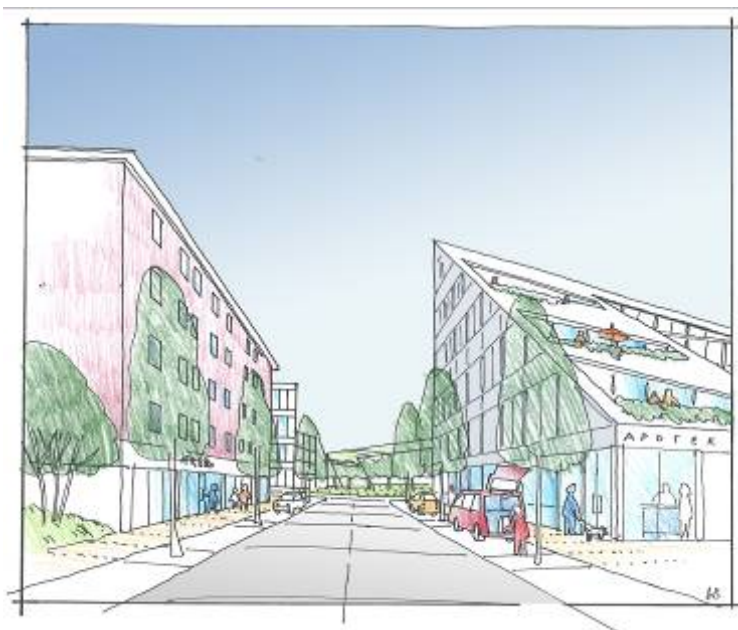


Centrumkvarteret, utsnitt ur illustrationskartan

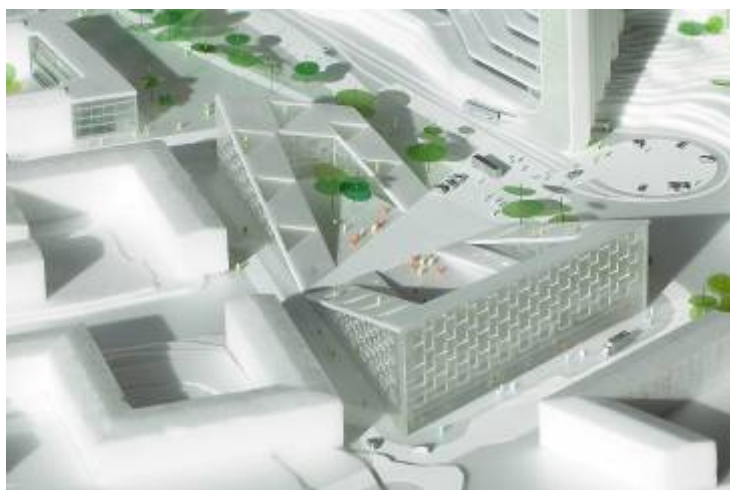
Inlastning till livsmedelsbutiken sker från gatan söder om kvarteret. Inlastningsfunktionen bör utformas med skärmtak och skydd för att undvika störande buller. Parkering för boende och anställda anordnas i källarplan.

Centrumkvarteret kan byggas ut i etapper, så att livsmedelsbutiken och andra viktiga funktioner kan fungera utan avbrott. Opalkyrkan som bedriver en värdefull verksamhet riktad mot barn och ungdomar, kan ligga kvar antingen temporärt under de första utbyggnadsetapperna, eller permanent.

Centrumkvarterets blandade innehåll ställer stora krav på flexibilitet, möjligheterna till etapputbyggnad och till samordning. Planen ska möjliggöra en fungerande "samexistens" mellan bostäder, butiker, kontor och andra verksamheter. Dessa frågor kräver ytterligare utredningar i det fortsatta planeringsarbetet.



Perspektivbild av centrumgatan från söder



Modellbild av centrumkvarteret från sydväst

Terrasshusen längs bergsslänten

På bergsslänten längs Rubingatan byggs ca 80 lägenheter i terrasshus. Bostäderna vänder sig med sina gröna terrasser mot väster och mot parkstråket längs Kastanjeallén. Från parken kommer den idag skogsbeklädda bergssluttningen att upplevas som en grön terrass. Terrasshusen sticker upp endast en våning från Rubingatans nivå. De befintliga flerbostadshusen vid Rubingatan får därmed en fri utsikt mot väster över den idag skogsklädda bergsslänten.

De olika nivåerna/våningarna nås via utvändiga trappor och via snedhissar. Från snedhissen går man framför bostädernas uteplatser fram till respektive bostad. Entrégången ligger något försänkt i förhållande till bostäderna för att undvika insyn.



Terrasshusen, utsnitt ur illustrationskartan

Tillfart sker dels via Rubingatan, dels via en entrégata in i spårvägsslingan. Parkeringen sker på kvartersmark. Dels i två garageanläggningar, dels längs Rubingatan som görs smalare och där utrymmet för långsgående parkering och trädrad, läggs inom kvartersmark.



Modellbild av terrasshusen från sydväst

Ett högt bostadshus ovanpå spårvagnshållplatsen

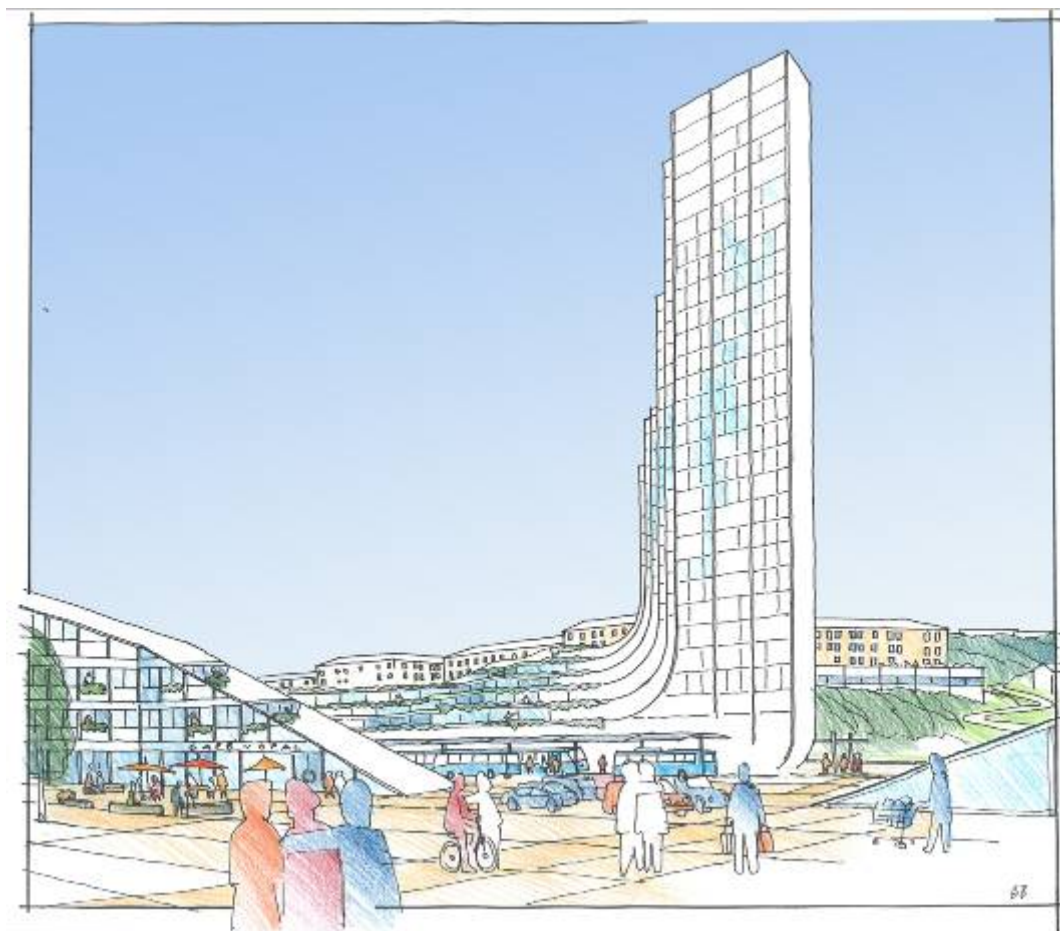
I den södra delen övergår terrasshusens uppdelade form i ett högt bostadshus. Mot Rubingatan är huset åtta till tjugoen våningar högt, med den lägsta delen mot Rubingatan. Den högsta delen är på grund av nivåskillnaden tjugioåttan våningar mot torget och hållplatserna. Huset innehåller ca 100 lägenheter. Det är uppbyggt kring två trapp- och hisshus, där det ena vänder sig mot den övre nivån vid Rubingatan och det andra mynnar på torgnivån inne i spårvägsslingan. En förbindelse inne i huset gör att alla boende får tillgång till båda trapphusen. Här bor man alltså bokstavligen på spårvagnshållplatsen och alldeles intill torget.

Husets form och placering har anpassats för att ge minsta möjliga påverkan på utsikt och solinfall av angränsande bostadskvarter.

Tillfarten till huset sker dels via Rubingatan, dels via entrégata in i spårvägsslingan. Parkering sker dels i ett p-däck i bergsslänten invid höghuset, dels i spårvägsslingan invid den nedre entrén.



Höghuset, utsnitt ur illustrationskartan



Perspektivbild inifrån centrumkvarteret

Kvartershusen - nya bostäder längs Kastanjeallén

De tre befintliga bostadskvarteren på västra sidan om Kastanjeallén kompletteras med tre "Kvartershus" med totalt ca 100 nya bostäder ut mot allén och parken. Husen är i fyra våningar, dvs lika höga som de befintliga och bildar kringbyggda, men rymliga gårdar, och en tydligare gräns mellan den privata gården och offentliga parken. Portar och genomgångar i de nya husen ger 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 befintliga entrégator. I området finns en överkapacitet på p-platser. Hur parkeringsbehovet för Kvartershusen skall lösas utreds i det fortsatta arbetet.



Kvartershusen, utsnitt ur illustrationskartan



Modellbild av kvartershusen från nordost

Parkhuset

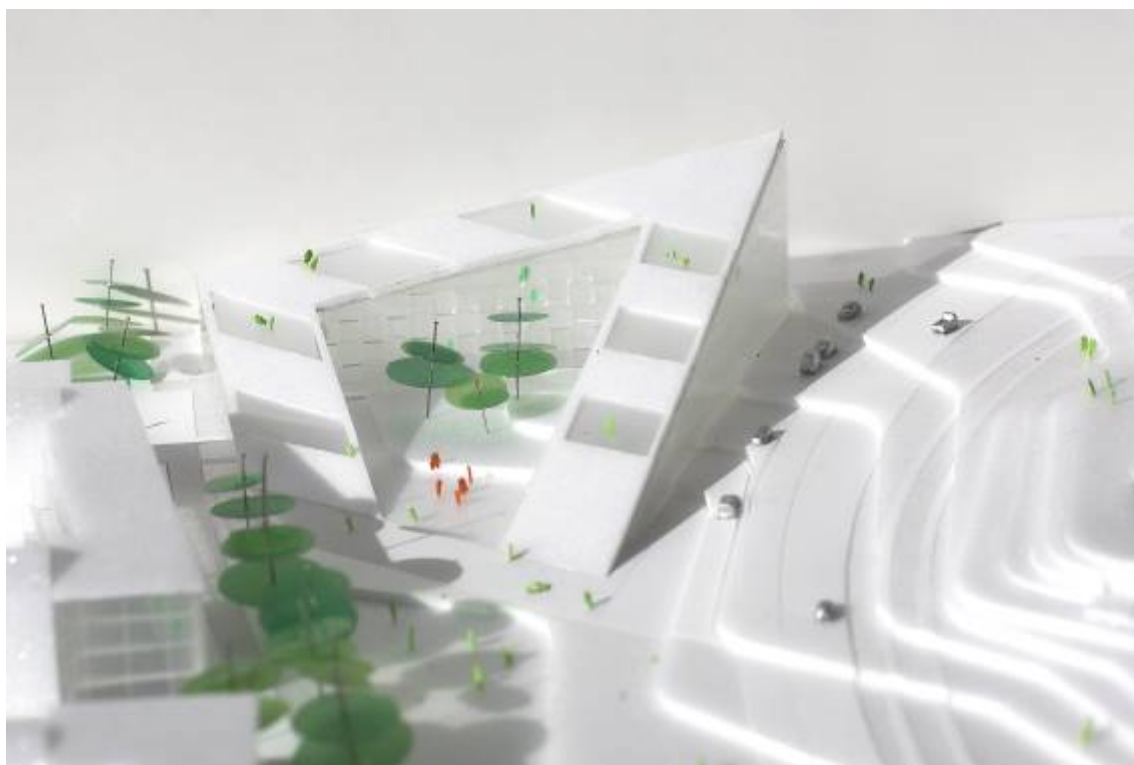
I norr invid Vättmedalsskolan och "Lilla Torget", byggs Parkhuset med ca 60 lägenheter. Huset är åtta våningar i det nordöstra hörnet och fyra i det nordvästra mot "Lilla Torget". Dess sluttande tak, som kan utföras som gröna sedumtak, innehåller utskurna södervända terrasser och kan ses som en förlängning av parken.

I markplan inryms en förskola med 4 till 6 avdelningar. Parkhuset kopplar samman den befintliga bostadsbebyggelsen i väster och öster, och gör gångstråket mot spårväghållplatsen vid Smaragdgatan befolkat och tryggt.

Tillfarten till kvarteret sker via den nya lokalgatan. Parkering sker i källarplan och besöksparkering i markplan.



Parkhuset, utsnitt ur illustrationskartan



Modellbild av parkhuset från söder

Service och verksamheter

En av detaljplanens främsta uppgifter är att Opaltorget skall utvecklas till ett vitalt stadsdelstorg för service och närhandel. Den nya lokalgatan genom området är en förutsättning för att detta skall 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 in mot torget. Verksamheterna, t.ex. stadsdelsförvaltning, vårdcentral, eller kontorsverksamhet, kan ha entréer i markplan och sina verksamheter en eller flera våningar upp. Hur bostäderna och de olika verksamheterna skall lokaliseras i förhållande till varandra styrs inte av detaljplanen. Behovet av flexibilitet och möjligheterna till etapputbyggnad, liksom utnyttjandet av befintliga lokaler, kommer att utredas vidare i det fortsatta arbetet. Bottenvåningarna i de befintliga kvarteren vid torget har redan idag lokaler för butiker och andra verksamheter. Dessa kan fortsatt inrymma centrumverksamheter.

Opalkyrkan bedriver 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. Vid en utbyggnad av centrumkvarteret kan kyrkan åtminstone till en början ligga kvar. Om den skall ligga kvar även långsiktigt, eller om kyrkan så småningom skall flyttas till nytt läge kommer att utredas vidare i kommande planeringsskede.

Tre tänkbara nya lägen för Opalkyrkan har diskuterats. En placering invid grönområdet sydväst om Opalgatan är ett huvudalternativ. Här skapas en bebyggbar yta när Opalgatan ges en ny sträckning och en befintlig gångtunnel försvinner. De båda andra lägena är inom det befintliga bostadskvarteret väster om det nya centrumkvarteret. Här skulle en friliggande kyrkolokal kunna byggas i kvarterets öppning mot det nya torget, medan lokalerna för barn- och ungdomsverksamheten skulle kunna inrymmas i bottenvåningen på de befintliga husen.

Kulturhuset rivs när den nya lokalgatan byggs. Dess verksamhet, (café, musikskolan, mm), måste ges en ersättningslokal redan tidigt i processen. Eventuellt kan det ske i bottenvåningen på de befintliga husen, i skollokaler, eller i tillfälliga paviljonger.

I parkhusets bottenvåning lokaliseras en förskola med 4 - 6 avdelningar.

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

Friytor

Torg

Centrumkvarterets inre utgörs till största delen av ett allmänt torg. Här finns entréer till butiker och verksamheter. Här kan det finnas utrymme både för soliga caféhörnor, lek och social samvaro. Torget bildar tillsammans med omgivande trottoarer, gång- och hållplatsytor, en sammanhängande miljö där gående prioriteras. En del av torget upptas av en kundparkering för kvarterets butiker. Denna bör utformas så att den uppfattas som en del av torget. Genom att centrumkvarteret har ”tryckts ner” på långsidorna skapas en tvärförbindelse och genomsikt genom kvarteret från bostäderna väster om kvarteret mot hållplatserna och det höga bostadshuset.

Lek och rekreation

Detaljplanen innebär att parken blir både större och mindre! – Större rent visuellt, genom att parkrummet öppnas upp och där terrasshusen bildar en grön, befolkad sida. – Mindre till ytan, genom att en ny lokalgata med gång- och cykelbana byggs längs spårvägsspåren, samt genom att de tre nya husen som sluter de u-formade kvarteren byggs.

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 både för lek, aktivitet och vila. Träden i Kastanjeallén beskärs ytterligare något, för att skapa genomsikt och överblick. Allén ska bli trygg och ”promenerbar”. Den idag långa och breda asfaltytan skall delas upp och varieras så att problemen med snabb mopedkörning kan bemästras. I Parkhuset i parkens norra del föreslås en förskola.

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

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

Naturmiljö

Detaljplanen innebär att i princip hela bergsslätten mellan Rubingatan och spårvägen bebyggs. Det är ett område av begränsat rekreativvärde och utan större naturmiljövärden. De delar av området som inte föreslås bebyggas, kommer att ingå i det nya bostadsområdets närmiljö.

Trafik

Biltrafik

En ny lokalgata med lågfartskaraktär (50/30 km/h) parallellt med spårvägen förbinder Smaragdgatan med Opalgatan. Infarten från Grevegårdsvägen till Opaltorget 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.

En ny förbindelse över spåren vid spårväghållplatsen Smaragdgatan förbättrar tillgängligheten till Opaltorget för boende på Rubingatan. Vid ombyggnaden ersätts en otrygg gångtunnel med plankorsning.

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.

Gång- och cykelvägen mellan spårvägsslingan och Kannebäckskolan förbinder Opaltorget med ett primärt gång- och cykelstråk öster om planområdet. Förbindelsevägen byggs om så att den får en acceptabel lutning.

Parkering

För utbyggnaden gäller Göteborgs parkeringsnorm, antagen 1996. En parkeringsutredning har genomförts av Norconsult AB. Den visar att det idag finns en viss överkapacitet på parkeringsplatser i området. Belägningsgraden för bostadsparkeringar varierar mellan 49 och 83%. För verksamheter och butiker är belägningsgraden betydligt lägre.

I utredningen redovisas översiktligt vilket nytt parkeringsbehov som uppstår till följd av planens genomförande. Här görs också en bedömning av möjligheterna för att samnyttja p-platser, samt att utnyttja överkapacitet i befintliga parkeringsytor. En sammanställning av summerat parkeringsbehov redovisas i nedanstående tabell:

Kvarter eller område	Behov av parkeringsutbyggnad, antal bilplatser			
	Brutto	Utnyttjning av befintlig parkering	Samutnyttjande	Netto
Centrumkvarteret	310	-50	-70	190
Höghuset	104	0	0	104
Terrasshusen	88	0	0	88
Kvartershusen	104	-110	0	0
Punkthuset	75	0	-31	44
Totalt				426

Generellt sett skall parkering för anställda och för boende anordnas på kvartersmark. Besöksparkering till butiker och verksamheter kan anordnas på gatumark och på torget. En viktig konkurrensfaktor för stadsdelstorget är att det måste upplevas som enkelt att nå och 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.

En del av höghusets parkeringsbehov tillgodoses inne i spårvägsslingan. Höghuset har med sin placering ”ovanpå” spårväghållplatsen, ett unikt läge. Bättre tillgänglighet till kollektivtrafik går knappast att få. Med tillgång till en modern bilpool kan frågan om lägre behovstal än parkeringsnormen väckas.

Cykelparkering

Behovet av allmän cykelparkering skall tillgodoses på de offentliga platserna; vid torget och vid buss- och spårväghållplatserna. I det fortsatta planeringsarbetet kommer behovets storlek och placeringen av samlade ytor för cykelparkering att utredas närmre.

Cykelparkering för tillkommande bostäder och verksamheter ordnas inom respektive kvarter.

Kollektivtrafik

Opaltorget har en mycket bra kollektivtrafikförsörjning med hög turtäthet. Miljön upplevs dock som otrygg, särskilt kvällstid.

Med en samlad hållplatsfunktion, där spårvagnar och bussar stannar alldeles invid varandra, kan kollektivresandet ske både enkelt och tryggt. Hållplatsområdet bör utformas som ett lokalt resecentrum med hög standard.

Teknisk försörjning avfallshantering, etc

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. Planerad bebyggelse vid Opaltorget, del av Grevegårdsvägen samt norra delen av terrasshusområdet hamnar i konflikt med valedningar. Möjlighet till ledningsflytt samt kostnad utreds under samrådstiden. Vidare utreds om det föreligger speciella kapacitetsbegränsningar eller andra utbyggnadsbehov inom övriga system, som en följd av planens genomförande.

Grundläggning

Inom höjdpartierna ska risken för berg- och blockras utredas. Inom områden där jordlagen utgörs av lera ska stabiliteten utredas.

Då lermäktigheten varierar inom området samt leran bedöms vara normalkonsoliderad rekommenderas en sättningsutredning inför byggnation. Områdets känslighet för eventuell grundvattensänkning i samband med planerad bebyggelse bör även utredas.

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, ÖP för Göteborg.

Behovsbedömning

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Kommunen har bedömt att området från allmän synpunkt är lämpligt för en utbyggnad av bostäder och vägar samt en upprustning av

centrum kring Opaltorget och att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan. 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, att nya bostäder byggs i sluttningen direkt öster om spårvagnsspåren 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, samt en till stora delar skogsbevuxen bergssluttning. Området bedöms inte hysa några höga naturvärden, men det finns enstaka äldre tallar och lövträd med lokala naturvärden. Kastanjeallén med omgivande lek- och idrottsytor hyser även ett lokalt värde som rekreatjonsområde för närboende. Även bergssluttningen hyser ett visst lokalt rekreatjonsvärde. Planerade åtgärder medför relativt omfattande sprängningsarbeten och avverkning av skog i bergssluttningen, samt 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, grönytor och naturmark utan några högre natur- och rekreatjonsvärden.
- 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 Göteborgs Stads översiktsplan, ÖP, 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

Generellt sett innebär planförslaget att en utbyggnad sker där befintliga investeringar i vägar och tekniska system kan utnyttjas. Planförslaget innebär en förtätning med bostäder i ett område med mycket god kollektivtrafik. Planförslaget möjliggör utbyggnad av energieffektiva hus.

En fördjupning av frågorna kring hållbarhet, miljöanpassat byggande, val av tekniska system, material, hantering av dagvatten, etc, etc, görs under kommande planeringsskede.

Stadsbild

Idag är Opaltorget en anonym plats i Tynnered. Den ligger avsides 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 har ett starkt arkitektoniskt uttryck och 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.

Det höga bostadshuset markerar Opaltorget som en betydelsefull plats i staden och utnyttjar möjligheten till utsikt mot omgivande landskap och mot havet. Husets placering mitt över hållplatserna och som länk mellan torgets lägre nivå och den övre nivån på Rubingatan, är väl funnen. Dess läge och form är anpassat för att ge minsta påverkan på omgivande bostäder vad avser skuggning och utsikt.

Det höga huset är ”sammanväxt” med terrasshusen, som ger dalgången med sin gröna park en både grön och bebodd sida. Här tillförs området bostäder med helt nya kvaliteter. Miljön längs Rubingatan kommer att förändras från att vara en enkelsidig, mycket bred tillfartsgata, till en entrégata med bostäder på båda sidor och med utsikt över parken och dalen.

Parkhuset invid Vättnedalsskolan spelar också med i temat kring dalen. Det har formats med sluttande grönt tak, som kan ses som en fortsättning av parken. I taken finns utskurna terrasser som vänder sig mot söder.

Centrumkvarteret har med sina sluttande tak fått släktskap med parkhuset. Dess ”nedtryckta” långsidor skapar en visuell kontakt från det befintliga kvarteret i väster, över torget, mot hållplatserna och det höga huset.

Förslagets inverkan på stadsbilden kommer att utredas vidare i kommande planeringsarbete. Det gäller det höga husets inverkan på bostäder och parkrum i

närområdet och på landskapsbilden på längre avstånd. Det gäller också på vilket sätt övriga delar av projektet påverkar stadsbilden i sitt närområde.

Samtidigt som utformningsförslaget har formats kring ett gemensamt tema, består det av självständiga delar. Genomförandemässigt och gestaltningmässigt måste utbyggnaden kunna ske så, att varje etapp känns som en färdig och väl fungerande miljö. Denna fråga kommer att belysas vidare i det fortsatta arbetet.

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

En preliminär trafikbullerutredning har genomförts av Stadsbyggnadskontoret. Den visar att den viktigaste källan till störande buller är spårvagnarna. De mest störda lägena är dels de nedre våningarna i det höga bostadshuset, dels de nedre våningarna i östra delen av Parkhuset. Bullernivåerna överstiger här rekommenderade värden, men bedöms kunna åtgärdas.

Sol- och skuggstudie

En sol- och skuggstudie har genomförts av arkitektkontoret BIG. Den visar att skuggan av det höga bostadshuset inte når fram till de befintliga bostadshusen på Rubingatan under sommarhalvåret, dvs från vårdagsjämning till höstdagjämning.



Solstudie av BIG för vår- och höstdagjämning, kl 10, 12 och 14

Sociala konsekvenser

Opaltorget 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 skall byta mellan buss och spårvagn måste passera den trånga passagen mellan de två butiksbyggnaderna, vilket många upplever som obehagligt. Sammantaget kan man säga ett Opaltorget 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 Vättedalsskolan har en ny näridrottsplats just anlagts.

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

Omvandlingen innebär att Opaltorget bli ett stadsdelstorg; en central mötesplats.

Målet är att skapa en vital och trygg fysisk och social miljö där människor kan uträtta 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.

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.

Parken och Kastanjeallén rustas upp och omgestaltas för god överblick, trygghet och med goda mötesplatser. Här finns plats för 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. Parkhuset fungerar på samma sätt i förhållande till gångvägen mellan "Lilla Torget" och hållplatsen vid Smaragdsgatan.

Till planförslaget har ett kvalitetsprogram utarbetats. Det beskriver mer ingående ambitioner och kvalitetsnivåer i anslutning till torget, parken och övriga offentliga ytor.

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 inkapslat i trafikstrukturen och med endast de boende inom gångavstånd som kundunderlag.

Idag har handeln på Opaltorget uppenbara problem. På torget och i dess närhet finns livsmedelsbutik, bageri, blomsteraffär, apotek, barnavårdscentral, vårdcentral, socialkontor, skola, ett litet kulturhus, mm, dvs en ganska god servicenivå. Underlaget är dock vikande. Butikslokaler står delvis tomma. Torget upplevs som oattraktivt. Den ensartade bostadsstrukturen bidrar till detta. Butiker och verksamheter samverkar inte på ett positivt sätt. Tvärt emot denna utveckling har ett nytt bageri, med attraktionskraft inom ett större område flyttat in.

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 skall ges möjligheter att utvecklas på lång sikt. En förutsättning för detta är en framgångsrik handel. Dess krav på flexibilitet och utbyggnadsmöjligheter över tid, står dock delvis emot önskemålet att skapa en ”färdigbyggd”, blandad stadsmiljö. De utredningsuppgifter som ligger i kommande planeringsskede omfattar bl.a. dessa frågor.

Medverkande

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontoret i samarbete med Norconsult AB.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 10 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Birgitta Lööf
Planchef

Malin Häggdahl
Planarkitekt