



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2012-09-04
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 inom stadsdelarna Tynnered och Önnered i Göteborg

Samrådsredogörelse

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 20 oktober 2009 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Planförslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samråds-krets, bilaga 1, under tiden 4 november 2009 till och med 15 december 2009.

Förslaget har varit utställt på stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen i Tynnered och på Frölunda kulturhus, biblioteket i under tiden 4 november – 15 december 2009. Flygblad har delats ut i angränsande bostadsområden enligt karta bilaga 2.

Under samrådstiden har två välbesökta samrådsmöten genomförts i Kannebäcksskolan, ett den 16 november och ett den 7 december 2009. I stadsdelsnämndens regi har stadsbyggnadskontoret medverkat i flera workshops och informationsmöten med inriktning på unga, äldre, verksamma i området m fl.

Sammanfattning

Synpunkter på förslaget har kommit in från de kringboende och remissinstanserna.

Förslaget har i huvudsak fått ett positivt mottagande, höghuset ifrågasätts av flera men välkomnas av andra. Några boende närmast planområdet anser att sluttningen mot spårvägen inte ska bebyggas. Centrumkvarterets utformning bör bearbetas, lägre byggnader mot de befintliga bostäderna, bättre utformning av torget, innehållet har diskuterats. Trafiken på Rubingatan befaras öka, ingen ny korsning med Smaragd-gatan är önskvärd. Förskolans utemiljö ifrågasätts och önskemål om energieffektivitet och ekologisk planering framförs.

Stadsdelsnämnden som är positiva till en kraftig upprustning av Opaltorget pekar på stadsbild, tillgänglighet mm och framhåller vikten av fortsatt dialog under processen i ett ”processkontor” på plats.

Fastighetsnämnden framhåller behovet av hög exploatering.

Trafiknämnden är mycket positiva och framhåller att tillgängligheten mellan Rubingatan och Opaltorget måste förbättras. En riskanalys för spårvägen måste göras och en tillfällig spårvagnsslinga under byggtiden bör utredas.

Miljönämnden pekar på behovet av bullerutredning, Park- och naturnämnden tar upp förhållandena i Kastanjeallén och kvartershusens lägen i förhållande till parken.

Länsstyrelsen välkomnar förslaget, en bullerutredning behövs, trygghetsfrågan studeras vidare, dagvatten, markföroreningar och geoteknik kompletteras.

Förvaltnings AB Framtiden anser att marknaden för Opaltorget är för osäker och för liten.

Planhandlingarna har efter samrådet bearbetats och kompletterats med utredningar, förtydliganden och illustrationer.

Kontoret har bedömt att med de bearbetningar och ändringar av gestaltningen av centrumkvarteret och torget, tillgängligheten mellan torget och Rubingatan, placering och angöring vid parkhuset och att trafikförslaget omarbetats kan flera synpunkter tillgodoses och planförslaget ger goda förutsättningar för en positiv utveckling av Opaltorget och dess omgivningar.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och ev. beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden anser att etappindelning och genomförandefrågor behöver studeras ytterligare i det fortsatta planarbetet. Det är viktigt att följa upp och fördjupa de bedömningar av de inkomster och utgifter som planarbetet medför. Konjunkturläget kan komma att medföra ändrade ekonomiska bedömningar vilket kan innebära en risk för ett ekonomiskt underskott. Det är viktigt att den höga exploateringsgraden bibehålls. Genomförandebeskrivningen kommer att tas upp för beslut om godkännande i utställningskedet.

Kommentar: Etappindelning och övriga genomförandefrågor har studerats vidare i dialog med bl a de berörda exploatörerna och redovisas i genomförandebeskrivningen. Exploateringsgraden har ökats, främst i centrumkvarteret. Yttrandet har vidarebefordrats till exploatörerna.

2. Göteborg Energi AB (Fjärrvärme) påpekar att en befintlig fjärrvärmeledning behöver läggas om vid det södra kvartershuset. I den nordligaste delen av terrasshusområdet berörs en annan befintlig fjärrvärmeledning. Den nya bebyggelsen kan erbjudas fjärrvärme.

Kommentar: Synpunkterna har beaktats i planförslaget och översänts till exploatörerna.

3. Göteborg Energi GothNet AB bifogar en karta med optokablar att beakta vid schaktning. Rör, bredband och IT-tjänster kan erbjudas.

Kommentar: Yttrandet har vidarebefordrats till exploatörerna.

4. Göteborg Energi Nät AB framför att den befintliga transformatorstationen som är sammanbyggd med kiosken inte har utrymme för fler anslutningar, en större station erfordras som kan försörja det planerade höghuset vid spårvagnshållplatsen. Ett alternativ kan vara att komplettera med en ny transformatorstation, ett E-område önskas. Ett kabelförband i gångbanan hamnar nära det planerade centrumhuset och flyttning bör övervägas. Kablar från Rubingatan i gångvägen bör kunna ligga kvar när gångbanan byggs om. När kvartershusen byggs måste befintliga kablar flyttas. Kvartershusen kan anslutas till det befintliga elnätet. Terrasshusen kan anslutas via den planerade vägen över spåren, den södra delen kan kanske tillsammans med höghuset anslutas till transformatorstationen vid spårvägsslingan. Tid för åtgärder avseende elförsörjningen och möjligheter till byggström måste beaktas. Finansieringen speciellt av ledningsflyttningarna måste klargöras. GENAB avser att söka ledningsrätt eller servitut där så erfordras. Kontaktperson anges.

Kommentar: Två områden för nya transformatorstationer anges i planen. Yttrandet har vidarebefordrats till exploatörerna.

5. Lokalförsörjningsnämnden förvaltar förskola, öppen förskola, kontor och kulturhus/fritidsgård för SDF Tynnereds verksamheter. Kulturhuset rivs tidigt liksom minst en av förskolans byggnader, nya tillfälliga lokaler för dessa verksamheter måste bevakas. Förskolan i parkhuset är bra att säkra genom tredimensionell fastighetsbildning. Förskolans utemiljö beskrivs inte i planen, en brist. Behovet är 4000-6000 m² för den angivna

storleken. Problem kan uppstå i förhållande till de boende. Angöring för större fordon samt korttidsparkering måste ordnas. Behovet av ytterligare förskoleplatser på längre sikt bör beaktas. Här finns inte brist på icke bebyggd mark som i centrala Göteborg, det borde finnas mark för friliggande förskolor som kan få en bra egen utemiljö.

Kommentar: Möjligheten att tillgodose förskolans behov av utemiljö i anslutning till entréerna och i parken har preciserats i samråd med Lokalsekretariatet. Förskolan anngörs från öster från Smaragd gatans förlängning. Inom planområdet planeras ingen ytterligare förskola. Tredimensionell fastighetsbildning kan genomföras i enlighet med planen.

6. Lokalsekretariatet skriver att definierade friytor till förskolan saknas för barnens utelek vilket innebär att man måste ta sig till andra inhägnade platser för lek och att behovet av personalresurser ökar. I det fortsatta arbetet bör man studera integration med parken och bostadsgården. Om inte parken kan användas för förskolans behov måste annan plats föreslås. Förutsättningarna för annan allmän service som t ex familjecentral måste studeras i det fortsatta arbetet. Lokalsekretariatet önskar 20 lägenheter med särskild service, varje lägenhet på ca 45 m².

Kommentar: Se kommentar 5 ovan. Planen ger möjligheter för familjecentral och lägenheter med särskild service.

7. Medichus har inga synpunkter.

8. Miljönämnden är positiv till omvandlingen av Opaltorget och tillstyrker det fortsatta planarbetet under förutsättning att synpunkterna beaktas. Då skogspartiet i slutningen försvinner bör man göra angränsande skogsområden mer tillgängliga. Detta gäller framför allt området söder om Opaltorget men även väster om Grevegårdsvägen. Bullerbestämmelserna måste förtydligas och uttrycka den kommunala tillämpningen av riktvärden, spåravnsgullret och åtgärder att minska detta görs tydligare. Områden för lek och bollspel måste även fortsättningsvis finnas i parken. Antalet p-platser bör hållas så lågt som möjligt p g a närheten till kollektivtrafik.

Kommentar: En bullerutredning biläggs planförslaget. Bullerbestämmelserna har förtydligats.

9. Göteborg Vatten skickar en karta med de utbyggda dricks-, spill- och dagvattenledningarna i området. Kvartershusen, terrasshusens norra del samt centrumkvarteret kommer i konflikt med ledningarna. Eventuell uppdimensionering av VA- ledningar samt en detaljerad kalkyl för omläggning av ledningar skall utredas. Förhoppningsvis kan kvartershusen anpassas efter ledningarna. En översiktlig kostnadskalkyl för ledningsflytt redovisas för terrasshusen 2 Mkr och för centrumkvarteret 4 Mkr. Avlopps nätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Dagvattnet skall i första hand tas omhand lokalt inom kvartersmark och i andra hand fördröjas inom kvartersmark. Kapaciteten på det allmänna ledningsnätet medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2;VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i Rubingatan motsvarar nivån + 87 m, i övriga områden motsvarar nivån + 58 m. Önskas högre vattentryck får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Plankartan skall kompletteras med en bestämmelse om lägsta höjd på färdigt golv. För att anslutning med självfall skall tillåtas skall höjden vara + 0,3 m över marknivån i förbindelsepunkten. Avloppsvatten från utrymmen lägre än denna nivå måste pumpas. Materialval för utvändiga ytor bör väljas med omsorg om miljön. Till exempel bör oskyddade ytor av koppar och zink undvikas för att minska föroreningarna i dagvattnet. Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 mellan trädets rothals och ledningens ytterkant skall hållas. Avsteg (endast i speciella fall) ska godkännas av Göteborg Vatten och regleras i avtal. Inkomst

till Kretsloppsnämnden i form av anläggningsavgift har beräknats till 1,5 Mkr enligt 2009 års VA-taxa.

Kommentar: Kvartershusen och parkhuset har anpassats så långt möjligt till de befintliga ledningarna, men ledningsflytt kommer att erfordras. Vid centrumkvarteret måste ledningarna dras i nya lägen. Ledningsflytt behandlas i genomförandebeskrivningen. U-område för ledningar har införts på plankartan, som också kompletterats med en bestämmelse om lägsta höjd för färdigt golv. En dagvattenutredning biläggs. Yttrandet har vidarebefordrats till exploatörerna.

10. Park- och Naturnämnden skriver att utformningen av parkområdet runt Kastanjeallén måste studeras noga för att bygga bort problemen med moped- och cykeltrafik i hög hastighet. Närmare studier av utformningen av parkförslaget behövs. Kvartersmark mot parken runt kvartershusen måste studeras ytterligare. Tre ytor i planområdets norra del som idag är allmän plats trafik bör även i fortsättningen vara trafikmark. Planförslaget anger park. Antalet sociotopvärden beräknas inte öka men förstärkas. Planförslaget överensstämmer med parkplanens intentioner. Förutsättningar för trädens utveckling, framför allt i gatumiljöer bör studeras ytterligare.

Kommentar: Kastanjeallén och parken anges som parkmark i planen, Park- och Naturnämnden ansvarar för detaljutformningen i utbyggnadsskedet i samarbete med stadsdelsförvaltningen. En illustration av parken med kvalitetsbeskrivning ingår i planbeskrivningen. Inriktningen är att parken och allén delas in i flera parkrum med olika aktiviteter för att motverka den långa raksträckan. Moped – och cykeltrafik på genomfart hänvisas till gc-vägen utefter den nya gatan. Framför kvartershusen mot parken tillförs förgårdsmark till fastigheterna. Ytorna i kvarterets norra del förblir trafikmark.

11. Räddningstjänsten ser gärna att planhandlingen kompletteras med en punkt ”Räddningstjänst” med underrubrikerna *brandvattenförsörjning* och *åtkomlighet för räddningstjänst*. I området bör finnas brandposter med maximalt 150 m avstånd och med en kapacitet i enlighet med tabell 2.3; VAV publikation P83. Räddningstjänsten redogör för de krav på tillgänglighet till flerbostadshus som Räddningstjänsten ställer. Kastanjeallén används idag som tillfartsväg för de tre gårdarna längs med Grevegårdsvägen. Räddningstjänsten ser stora fördelar med möjligheten att även i fortsättningen komma in på gårdarna på kvartershusen, detta framgår inte av samrådshandlingen.

Kommentar: Planhandlingen har kompletterats. Åtkomligheten för brandutrymning har utretts i samråd i samråd med räddningstjänsten och bevakas i bygglovshandlingen.

12. SDN Tynnered ser positivt på att ett arbete kan påbörjas som innebär att Opaltorget, som är ett torg i behov av kraftig upprustning, kan bli ett stadsdelstorg med betydligt större kvaliteter än idag.

Stadsdelsnämnden vill att fler bostäder byggs i Tynnered. Förslaget innebär ett värdefullt tillskott. En önskvärd utveckling av torget är en plats med hög grad av tillgänglighet, som man tycker om att vara på och med en befintlig service av mycket hög kvalitet. Nämnden anser att förslaget har ingredienser som ger förutsättningar att leva upp till detta.

Förslaget har en stark betoning på den fysiska utformningen. Det är därför bra att ”förslagets inverkan på stadsbilden kommer att utredas vidare i det kommande planeringsarbetet”. Det föreslagna höghuset kan otvivelaktigt ha en attraktionskraft både för potentiella hyresgäster och andra. Huset kan säkerligen ”sätta Opaltorget på kartan”, men förvaltningen efterfrågar en fördjupad analys om byggnaden är förenlig med mänsklig skala och vilka de framtida hyresgästerna kan vara.

Enligt nämnden är det önskvärt att befolkningen får en blandad karaktär avseende socioekonomiska variabler, så att detta centrala område i stadsdelen inte får karaktären av exklusivitet som känns utestängande för stora grupper. Det behövs bostäder med olika upplåtelseformer, storlekar och kostnad.

Nämnden föreslår att trygghetsbostäder enligt ny förordning från regeringen byggs på Opaltorget.

Nämnden vill också att det stora behovet av små och billiga lägenheter för unga beaktas.

Det är av stor vikt att torget är tillgängligt oavsett från vilket håll man kommer. En entré in till centrumkvarteret från Opalgatan bör övervägas i det fortsatta arbetet. På liknande sätt måste kopplingen mellan terrasshusen/Rubingatan och torget/parken tydliggöras.

För att öka förutsättningarna för ett hållbart framtida Opaltorg, är det en fördel om delar av stadsdelsförvaltningens centrala administration och medborgarservice kan etableras på torget. Det är mycket positivt att förslaget innebär att centrumkvarteret skall innehålla både bostäder och service – kommersiell så väl som offentlig. Detta ger optimala förutsättningar för ett levande torg.

Kollektivtrafiken har stor betydelse för torget, och att spårvagn och buss får hållplats intill varandra är tryggt både för kollektivtrafiken i sig och för tillgängligheten till torget.

Stadsdelsnämnden välkomnar den genomgående lågfartsgatan, men vill betona vikten av att vistelse i Kastanjeallén utformas till en promenad- och lekvänlig del av parken och att varje tillskott av bilvägar skall utformas på fotgängares och cyklisters villkor och endast tillåta långsam körning.

Nämnden vill peka på vikten av att den fortsatta processen innehåller tydliga inslag med ambitionen att fånga upp barn och ungas kunskap och önskemål.

Stadsdelsnämnden saknar den ekologiska dimensionen i förslaget.

Det fortsatta planerandet av Opaltorget skall präglas av ett konsekvent miljötänk utifrån alla perspektiv: byggande, energi, belysning, transporter mm.

En stark förutsättning för att det framtida Opaltorget skall kunna leva upp till den angivna visionen är ett intensivt och förtroendefullt samarbete mellan olika aktörer såväl som med boende. Det är angeläget att detta fortsätter under hela processen, inte minst som utbyggnaden skall ske i etapper. Nämnden föreslår att ett ”processkontor” startas på Opaltorget, som kan fungera som en arena för möten mellan boende, förvaltningar och fastighetsägare.

I ett tilläggsyttrande från Folkpartiet Liberalerna som bifölls av stadsdelsnämnden föreslås att en del av ungdomsbostäderna bör vara i form av studentbostäder dvs kunna kontrakteras på kortare tid samt att förslaget kompletteras med pendelparkeringsmöjligheter. (Ledamöterna från Moderata samlingspartiet reserverade sig mot beslutet.)

I ett eget yttrande från Opalens Barnavårdscentral önskas att utrymme för en familjecentral tas med i planeringen.

Kommentar: Höghuset och terrasshusen är en del av den komplettering med nya bostäder av annan karaktär som politiskt efterfrågats i området. Planen reglerar inte upplåtelseformer. Planbeteckningen B omfattar olika former av bostäder, trygghetsbostäder och bostäder med särskild service kan t ex byggas. Torgkvarteret har bearbetats med flera entréer. Lokaler för stadsdelsförvaltning, familjecentral mm kan inrymmas i centrumkvarteret. Kopplingen med Rubingatan har förstärkts med en trappväg genom höghuset/terrasshusen. Avsnittet om sociala konsekvenser har kompletterats. Genom att nya markanvisningsavtal har upprättats har avtalen kompletterats med krav på att kommu-

nens program för miljöanpassat byggande skall följas. Ett ”Opalrum” för möten kring planprocessen har etablerats i f d blomsteraffären på torget.

13. Trafiknämnden ser mycket positivt på den föreslagna utvecklingen av Opaltorget med omgivning. Följande måste beaktas i det fortsatta arbetet med planen: Tillgängligheten mellan Rubingatan och Opaltorget måste säkerställas, finansieringen för åtgärder som inte finansieras genom Fastighetsnämnden måste lösas, möjligheten till en provisorisk vändslinga under byggskedet måste utredas, en riskanalys för spårväg genom byggnad måste göras.

Kommentar: På grund av den stora nivåskillnaden kan en fullt ut tillgänglig gångväg inte åstadkommas mellan Rubingatan och Opaltorget. Kopplingen med Rubingatan har förstärkts med en trappväg genom höghuset/terrasshusen. Möjligheten att använda hissarna i höghuset kan diskuteras och kan regleras i frivilliga avtal med framtida fastighetsägare. En provisorisk vändslinga har utretts, frågan behandlas i genomförandebeskrivningen. En riskanalys är genomförd och biläggs planhandling.

14. Förvaltnings AB Framtiden anser att Opaltorget idag är i stort behov av förändring; handelsmässigt, trygghetsmässigt, tillgänglighetsmässigt och byggnadsmässigt. Offentlig service får anses som god medan övrigt serviceutbud är svagt. Dagligvarubutiken får anses som ett hyfsat koncept med tanke på kundunderlagets storlek. Byggnaderna är emellertid så nedgångna att det varken är försvarbart att investera i butik eller byggnad. Detta leder i sin tur till en allt snabbare nedgång för handeln.

Förvaltnings AB Framtiden anser att om Opaltorget ska vara kvar som en lokal handels- och serviceplats måste en radikal förnyelse göras. Handels utredningsinstitut HUI har utrett kundunderlaget och marknaden för ett utvecklat Opaltorg. Beräkningarna visar att en butik i Nettos storlek kan komma ifråga. Inriktningen på färre stadsdelsnämnder innebär ingen tydlighet för efterfrågan på ett stadsdelskontor, en vårdcentral är en synnerligen osäker nyinvestering. Storleken på övrig service är beroende av hur den dominerande hyresgäststrukturen ser ut. Om den offentliga sektorn lämnar ett torg i ett ”inklämt läge” minskar förutsättningarna för servicenäringar betydligt. Sammantaget kan således behovet av lokalyta för handel, service och kontor på ett nytt Opaltorg förändras från ca 5300 m² till ca 1500 m² beroende på utvecklingen inom offentlig sektor.

Den sammantagna bedömningen är således att marknaden för Opaltorget trots betydande bostadstillskott är för osäker och för liten för en större investering utifrån ett kommersiellt perspektiv.

Framtidskoncernen erbjuder medverkan i förvaltningsskedet som samordnande huvudman för parkeringen i området för att säkerställa samutnyttjande. Parkeringen för verksamheter och handel på torget är en extremt viktig förutsättning för att ge torget möjlighet att utvecklas på önskat sätt. Planen bör ge utrymme för en expansion av lättillgänglig parkering med utrymme för ca 100 bilplatser.

Kommentar: Yttrandet har vidarebefordrats till Fastighetsnämnden.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

15. GR framhåller att syftet med planen är i linje med intentionerna i GR:s mål- och strategidokument Uthållig tillväxt som anger att stads- och andra tätortsmiljöer ska utformas så att de inbjuder till ett rikt stads- och vardagsliv. Att utöka bilresandet med den nya lokalgatan till ett torg som idag är präglad av kollektiv-, gång och cykeltrafik kan tyckas vara ett steg i fel riktning. Huvudfrågan är hur man skapar balans mellan trafikslagen så att det gynnar utvecklingen i ett större omland.

Kommentar: Trafikkontorets bedömning är att bilresandet inte ökar på grund av den nya gatan. Den nya gatan ger en ökad tillgänglighet och trygghet till torget men bedöms inte användas som genomfart för trafikanter på Skattegårdsvägen – Grevegårdsvägen som inte har ärenden till torget.

16. Lantmäterimyndigheten påpekar att en teknisk granskning av plankartan behövs så att teckenförklaringen blir enhetlig och planbestämmelser justeras. Sex fastighetsplaner behöver upphävas. Även genomförandebeskrivningen behöver ses över.

Kommentar: Planhandlingarna har kompletterats.

17. Länsstyrelsen välkomnar förslaget till detaljplan. Planen kommer med nu kända förhållanden inte prövas enligt 12 kap 1 § PBL. Bullerutredningen behöver utvecklas för centrumkvarteret, även lastzonen tas med samt förskolans utemiljö och de befintliga husen nordöst om parkhuset. Centrumkvarteret bör studeras så att inte nya otrygga platser uppstår. Dagvatten behöver utredas, förekomst av eventuella markföroreningar behöver presenteras och geotekniska förutsättningar måste utredas innan planen ställs ut.

Kommentar: En bullerutredning, dagvattenutredning och en geoteknisk utredning har genomförts och biläggs. Förekomst av markföroreningar har undersökts. Handlingarna har kompletterats. Centrumkvarteret har bearbetats.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 1.

18. Svenska Kraftnät har ingen erinran.

19. Skanova bifogar en karta där kabelstråk framgår. Särskild hänsyn bör tas i det fortsatta planarbetet, eventuella omläggningar beställs av TeliaSonera. Skanova önskar information om ev fiberanslutning av de planerade bostäderna.

Kommentar: Yttrandet har vidarebefordrats till exploatörerna.

20. Västfastigheter har inget att erinra.

Sakägare

21. Brf Göteborgshus 31 Rubingatan ser väldigt positivt på en kommande förnyelse och ansiktslyftning av närområdet. Opaltorget behöver ”rivas för att på nytt byggas upp” och bli trevligt och tryggt för alla åldersgrupper. En direktpassage från Rubingatan övre del via hissar till Opaltorget med hållplats ses som en klar fördel. Rubingatan förutsätts underhållas och skötas bättre. En illustration biläggs där förändringar/förbättringar efterfrågas.

Föreningen efterlyser en avskild gång- och cykelbana hela Rubingatan fram till Skattegårdsvägen och är starkt kritiska till den nya korsningen mellan Rubingatan och den förlängda Smaragdsgatan. Kraftig lutning gör den trafikfarlig vid spårvagnsövergången. Bra att ta bort gångtunneln vid hållplats Smaragdsgatan, ta bort övriga gångtunnlar i området vid Briljantgatan och Briljant/Rubin/Safirgatan.

Sänk ner spårvagnsspåren till markplanet mellan hållplatserna Briljantgatan och Smaragdsgatan.

Bredda Rubingatan för att ge utrymme för både kantstensparkerings och gång- och cykelväg. Förstår inte resonemanget om att smalna av Rubingatan, detta måste utredas ytterligare. Topografin längs gatans västra sida måste diskuteras vidare.

Befarar att gästparkeringen på föreningens mark kommer att utnyttjas av besökare till de nya husen.

Föreningen poängterar att man ser själva förnyelsen mycket positivt och välkomnar i många stycken den lite djärva arkitekturen och tror att områdets attraktionsvärde ökar avsevärt. Några konflikter kan rimligen lösas på bättre sätt:

Höghuset avviker väldigt från 60-70-talsbebyggelsens karaktär, arkitekturen skulle kunna bibehållas om höjden stannade under 8 – 10 våningar. Betrakta området ur markperspektiv i stället för fågelperspektiv, man kan krympa perspektivet med ett klart lägre höghusarrangemang med kanske fyra huskroppar och samtidigt behålla helheten.

Föreningen noterar med förvåning de planerade terrasshusen så nära spårvägen att oljudet måste byggas bort. Boende vid Rubingatan störs kraftigt av ljud från spårvagnar. Gräsbevuxna banvallar dämpar inte gnisslandet i någon större grad. Tar man bort kopplingen mellan Rubingatan och nya Smaragdgatan och kortar terrasshuset och svänger ner det mot nordost skapas bättre utrymme vid övergången vid hållplats Smaragdgatan samtidigt som man inte behöver inkräkta på bostadsrättsföreningens mark. Föreningen uttrycker oro över hur stormar kommer att drabba fastigheterna i framtiden med terrasshus i stället för träd. Ser gärna att frågan utreds vidare.

Dra ner på höjden på centrumkvarteret. Hur frågan om trygghet och säkerhet ska lösas kan föreningen inte se och saknar resonemang och förslag på lösningar. Det nya området måste kompletteras med sociala insatser där barn och ungdomar ges möjlighet till meningsfull verksamhet även kvällstid.

Föreningen ser fram emot en fortsatt positiv dialog med stadsbyggnadskontoret och skulle välkomna direkta möten med projektörerna om genomförandet av byggprocessen då Rubingatan förefaller vara den enda matargatan till byggplatsen.

I dagens förslag saknas resonemangen från projekteringsprocessen för tre år sedan och ser fram emot ytterligare tillfällen att kommentera och påverka det direkta närområdet.

Kommentar: Torgkvarteret har bearbetats så att torgytan är tydligare och den södra torgbyggnadens högre del ligger i sydost i stället för sydväst. De nya torgbyggnaderna kommer att kunna inrymma såväl kommersiell som kommunal service, verksamheter för olika åldersgrupper samt ett stort antal bostäder. Den skisserade direktpassagen med hiss genom det planerade höghuset kan nyttjas förutsatt att ett avtal tecknas med den blivande fastighetsägaren. En allmänt tillgänglig trappväg mellan torget och Rubingatan planeras mellan höghuset och terrasshusen.

Trafikförslaget är reviderat, ingen ny korsning mellan Smaragdgatan och Rubingatan planeras, det blir heller inget intrång i bostadsrättsföreningens fastighet. Gångtunneln försvinner, en plankorsning för gång- och cykel byggs. Längs hela Rubingatan planeras gångbanor på båda sidor. Spårvagnsspåren ändras inte.

Erforderligt antal parkeringsplatser enligt parkeringstalen för terrasshusen och höghuset kan inrymmas i garage under terrasshusen. In- och utfarter planeras på flera ställen och i början av Rubingatan för att minimera trafiken på gatan. Besöksparkering i enlighet med parkeringstalen placeras som kantstensparkering på kvartersmark.

Höghuset är utformat och placerat så att utsikt och solljus för bostadsrättsföreningen ska störas så lite som möjligt. Enstaka lägenheter skuggas en kort tid mitt på dagen från höst- till vårdagjämning. Det är ett uttalad politisk vilja att förnyelsen kring torget ska ha en arkitektonisk gestaltning med ett nytt formspråk. För att Opaltorget ska fungera som ett stadsdelstorg behöver fler bostäder byggas nära torget. Närheten till kollektivtrafiken motiverar också den höga exploateringen i anslutning till torget.

Terrasshusen ligger i slutningen mot spårvägen inom ett område som nästan helt ligger under 55 dB(A) vilket är godkänd ekvivalent ljudnivå för bostäder. För enstaka terrasshus närmast spårvagnsslingan överskrids maxvärdet. Terrasshusen ligger ut mot gång-

gränder där bostäderna avskärmas från direkt insyn. Avskärmningarna fungerar även som skydd mot trafikbuller.

Klimatfrågan har studerats i en särskild utredning. Studien visar att terrasshusen med den uppbrutna gestaltningen hindrar de sydvästliga vindarna med en snarlik effekt som vegetationen i branten. Den nya bebyggelsen i kombination med planteringar längs Rubingatan bedöms skapa ett bra komfortklimat.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att tryggheten i Kastanjeallén och runt torget ökar med tillskotten av nya bostäder i området. Bostädernas entréer gör att fler rör sig i området och bostadsfönster mot torg, park och gator innebär att fler ser vad som händer.

Synpunkterna har diskuterats med bostadsrättsföreningens styrelse 7 maj 2012.

22. Opalkyrkans Frikyrkoförsamling är positiv till en förändring av Opaltorget och upplever sig ha fått tydlig information. Församlingen önskar få klarhet i hur etapputbyggnaden planeras och saknar en illustration där Opalkyrkan kan ligga kvar. Kyrkan önskar också få klarhet om alternativa placeringar och kostnader. Det borde ligga i kommunens intresse att Opalkyrkan ligger kvar i området, kyrkan är positiva till flytt inom området men har inga egna medel. Kyrkan bjuder in till fortsatt dialog.

Kommentar: Fortlöpande dialog med Opalkyrkans Frikyrkoförsamling har förts under planprocessen. Planens inriktning är att Opalkyrkan integreras i torgkvarteret.

23. Opaltorget Gatukök/kiosk Godishuset Fastighetskontoret har haft ett möte med innehavaren av Godishuset 2011-10-18. Trafikkontoret har upplåtit nyttjanderätt på allmän plats. Nyttjanderättshavare är Opaltorget gatukök/kiosk. Numera handlar det om godis m.m. under namnet Godishuset. Nuvarande innehavare köpte verksamheten 2005. Utöver godisförsäljningen är de även ombud för Västtrafik, DHL samt Svenska Spel (endast skraplotter - inte tips). Kiosken ligger mitt i ett område som enligt samrådsförslaget ska bli ny gata. Innehavaren var med på samrådsmötet i Kannebäcksskolan och är naturligtvis orolig för framtiden. Nyttjanderättsavtalet är sådant att det inte finns något besittningsskydd och konsekvensen av samrådsförslaget är att de blir av med sin verksamhet utan att någon kompensation betalas. Innehavaren framförde ett önskemål om en möjlighet att få bygga en ersättningslokal. Fastighetskontoret konstaterar att någon ny, egen lokal inte kan utlovas. Han bör istället vända sig till det bolag (OFAB) som ska bygga den framtida torgbyggnaden och framföra ett önskemål om att få bli hyresgäst i de nya lokalerna. OFAB väljer dock själva vilka som ska bli hyresgäster.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

24. Hyresgästföreningen tillstyrker detaljplanen som ser spännande ut med sitt höghus som blickfång, och hade gärna sett fler hyresrätter.

Kommentar: Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformerna.

25. Boende Grevegårdsvägen 242 tycker det är fruktansvärt vad våra politiker tänker göra på Opaltorget, 28 våningar är helt överdrivet, ett hus ska högst vara 4-5 våningar om folk ska trivas. Fler problem skapas, särskilt segregation. Hur många kommer att ha råd att köpa? Fritt fram för fordon i Kastanjeallén, politikerna vill inte ha några barn längre på Opaltorget. Med fordon kommer barn inte att kunna vistas där, mindre frihet. Titta mer på Skanskas hus vid Frölunda Torg, det är imponerande bra med stora terrasser och balkonger. Politiker tänk en gång till innan ni förstör hela miljön.

Kommentar: Avsikten är att utveckla och förbättra Kastanjeallén för aktiviteter i alla åldrar och bryta den långa raka gång- och cykelvägen där mopeder i hög fart är ett problem för gående och lekande. Mopedtrafiken flyttas till det nya gång- och cykelstråket

utmed den förlängda Smaragdgatan. Platserna för lek och andra aktiviteter avgränsas mot gatan på lämpligt sätt. Detaljutformningen av Kastanjeallén görs av Park- och Naturförvaltningen i samråd med Stadsdelsförvaltningen. Se även kommentar 21.

26. Boende Grevegårdsvägen 186 tycker att terrasshusen passar fint in i Tynneredsmiljön, bygg gärna fler bostäder gärna hyresrätter men se till att vårt fina område inte förstörs av höghus, de passar inte in i vår havsnära miljö med låg husbyggnation och växtlighet. Det högsta av de föreslagna husen skulle dominera hela Tynnered och dominera utsikten i de havsnära strövområdena. Människor som har makt att förändra måste gå varsamt fram så man inte förstör helhetsintrycket. Vi bör i möjligaste mån försöka passa in i naturens ekologi. Hoppas området bebyggs varsamt, så att det även i framtiden blir attraktivt att bo i.

27. Boende Grevegårdsvägen 204 undrar om det kommer att byggas en väg bakom Grevegårdsvägen 204, 202, 200? Ytterst märkligt då många under lång tid har klagat på vårdslöst fortkörande trafik nattetid. Undrar vidare om det kommer att resas en hög byggnad bakom Grevegårdsvägen 204, 202, 200? Idag har klagomål anmälts för att Socialkontoren och BVC förstört utsikten för hyresgästerna. Är tanken att blockera utsikten för hyresgäster helt och fullt? Reserverar sig för ev missuppfattningar.

För övrigt upplever jag projektet vara utöver det vanliga och ett spännande sådant.

Kommentar: För att göra Opaltorget mer tillgängligt och för att kunna lägga busshållplatsen tillsammans med spårvagnshållplatsen förlängs Smaragdgatan och kopplas ihop med Opalgatan runt torgkvarteret. Gatan kommer att ligga närmast torgkvarteret på andra sidan rampen till parkeringsgaraget från Grevegårdsvägen räknat. Torgkvarteret har skissats om sedan samrådshandlingen, de högre byggnadsdelarna har flyttats mot öster, mot Grevegårdsvägen tillåts endast två till tre våningar.

28. Boende Grevegårdsvägen 204 Bullernivån kommer att öka markant i lägenheten om gångvägen utanför ersätts med en gata där bussar går en stor del av dygnet, mycket olyckligt. Samma problem uppstår för fler boende runt Centrumkvarteret. Den viktigaste förändringen som behövs är att minska gnisslet från spårvagnarna som hörs även när fönstren är stängda. Förvånad över att inte vändzonen byggs om när så stora belopp investeras. Har idag mycket god utsikt, lägenheten vetter mot socialkontoret som är en enplansbyggnad. Centrumkvarteret i det nya förslaget kommer att förstöra utsikten och göra lägenheten mörkare. Varför ska hyresgästerna vid socialkontoret och Opalkyrkan påverkas mer än alla andra runt Opaltorget?

Ta bort centrumhuset mot husen där jag bor och gör de andra delarna av huset högre, låt bilar och bussar vända och köra ut samma väg, inför ett minimiavstånd mellan bussar och lägenheter som inte understiger dagens avstånd, öka radien på vändslingan för spårvagnen, inför en smörjanordning för spårvagnsspåren.

Önskar kontakt för utförligare personlig diskussion.

Kommentar: Se kommentar 27 ovan. Bullerutredningen som biläggs förslaget visar att bullret från spårvagn för kvarteren närmast torget dämpas något av det nya torgkvarteret. Trafikbuller, främst maximalnivåerna från bussar, ökar mot gatan längs torgkvarteret och mot Opalgatan, men de rekommenderade bullernivåerna överskrids inte längs den nya gatan mot centrumkvarteret. För delar av fasaderna mot Opalgatan överskrids ekvivalentnivån något. Stadsbyggnadskontoret har sökt kontakt med den boende för diskussion.

29. Boende Opalgatan 63 tycker det är trevligt med nytt projekt men är orolig att det innebär konkurrens mellan Frölunda och Opaltorget och att Tynnereds hyreslägenheter

blir väldigt dyra så att folk inte har råd att bo här. På ritningarna verkar det verkligen häftigt.

30. Boende Rubingatan 44 tycker att det i det stora hela verkar vara ett bra genomtänkt förslag med vissa förbehåll: Sänk spårvagnsspåren från Frölunda Torg till Smaragd-gatans hållplats, höj korsningen Brillant-Smaragd-Rubingatan 1-1.5m för korsning i plan med spårvägens räls. Då försvinner problemet med vattensamling under den nuvarande viadukten. Det blir lättare att genomföra en plan gångväg över spåren vid Brillantgatans hållplats. Ingen körbar anslutning vid Smaragd-gatan behövs, det räcker med gc-väg i plan mot Rubingatan som kanske borde breddas. Höghus 28 våningar kommer inte på tal, det passar inte in, max 10-12 våningar, även det är för mycket. Terrasshusen skulle ev. halveras med mer behållning av grönskan. Höj befintliga hus en eller två våningar om grundförhållanden och byggnaderna är stabila. Även planerade huskroppar kan höjas. Detta ger fler lägenheter än vad ett höghus kan inrymma. Nya hissar med mycket glas kan lösas utvändigt.

Önskar ett ”tänka om” men är inte emot modernisering inom rimliga gränser gentemot kostnadskalkyler. Planövergångar vid hållplatserna är till gagn för gamla och handikappade, viaduktens försvinnande vid Brillant-gatan-Rubingatan skulle välkomnas av transportsektorn. En lösning för Brillantgatans utfart vid Skattegårdsvägen kommer till.

Kommentar: Trafikförslaget har reviderats se kommentar 21. Viadukten schaktas ur så högre fordon kan passera. Spårvagnsspåren kommer att ligga kvar i nuvarande läge. En påbyggnad på befintliga hus har diskuterats med Familjebostäder. Detta är inte aktuellt med hänsyn till hisskrav, byggnadsteknik mm. Hushöjderna på de föreslagna byggnaderna har studerats med hänsyn till utblickar och solinfall samt behovet av nya bostäder. En rondell vid Skattegårdsvägen ingår i förslaget.

31. Boende Rubingatan 27 är positiv som utgångspunkt men protesterar mot försämringar i miljön på Rubingatan, kraftigt ökad biltrafik, kraftigt ökat buller, kraftig försämring av luften och sist men inte minst, parkeringshus precis framför våra fönster. Hur parkeringen för höghusen ska ordnas och samordnas framgår inte av förslaget. Emotser ändringar som krävs för att komma till rätta med problemen.

Kommentar: Parkeringen för höghuset och terrasshusen kommer att ordnas i garage under mark under terrasshusen. In- och utfarter i början av Rubingatan gör att alla bilar inte behöver passera förbi på gatan. Besöksparkering planeras på kvartersmark längs gatan. Mot gatan planeras radhusfasader i högst två våningar, parkeringsgaraget ligger innanför och under. En bullerutredning biläggs förslaget. Utredningen visar att ljudnivåerna för husen längs Rubingatan även i fortsättningen kommer att ligga under rekommenderade nivåer. Halterna för luftföroreningar ligger under gränsvärdena.

32. Två boende Rubingatan 45 är glada för den upprustning som kommer att ske och förstår nödvändigheten av förtätning av området efter att under många år sett Opaltorget gradvisa förfall. Varför denna för miljön främmande huskropp på 28 våningar? Räcker kundunderlaget för att skapa ett attraktivt och levande butikscentrum? Den ökade trafikbelastningen oroar, dels för miljön men också för trafiksäkerheten. Är inte främmande för förändringar - när det gäller Opaltorget hälsar vi dem med glädje, men i vår hembygd är vi rädda för allt för vidlyftiga och främmande arkitektoniska experiment.

Kommentar: Se kommentar 21 ovan.

33. Boende Rubingatan 43 framhåller att höghuset skuggar på vintern, är vindförhållandena vid höghuset utredda? Hur inverkar skogen som tas bort som vindfångare och inte minst ljudfångare? Dels kommer all skog som är en effektiv uppfångare av luftföroreningar att tas bort, dels kommer trafiken att flerfaldigas, ska vi acceptera att luftför-

oreningarna ökar? Spårvagnarnas outhärdligt tjutande ljud kommer inte att stängas ute av vare sig tjocka väggar eller specialfönster. Hur kommer det att låta i höghusets och terrasshusens lägenheter? Hur är det möjligt att få säker ekonomi i höghuset? Är skalan riktig i modeller och kartor, höghuset ser ut som en liten pytteliten ”plutt”? Opaltorget – torg? en begränsad snibb inom ”den spruckna pyramiden”, ett gigantiskt monster till byggnad som inte alls passar in i miljön. Vi är inte betjänta av ett område där politiker kan vinna poäng eller vackra anteckningar i arkitekters CV utan ett område som fungerar för oss! Butiksutbudet framgår dåligt i informationsmaterialet, kommer någon att handla mer än det nödvändigaste när Frölunda Torg, Högsbo och Sisjön finns nära? Tillgång och kapacitet hos matarleder klart otillräckligt. Hur ordnas utfart på Skattegårdsvägen? Hur ordnas parkering för alla nya på Rubingatan? Hur ska överfarten vid Smaragd gatans hållplats ordnas? Schaktningar? Hur ska vi ta oss förbi under arbetena? Olycksrisk befaras. Det blir sprängning och schaktning nära våra fönster under byggtiden. Vilka transportvägar kommer att användas? Vi kommer att få begränsad utsikt och fri insyn, lägenheterna blir väl helt värdelösa och obeboeliga. Hur ökas säkerheten på Opaltorget med denna byggnation? Lägenheterna kommer att ligga högt, det blir en massa prång och vrår där buslivet kommer att frodas i aldrig tidigare skådad omfattning. Otryggheten kommer att sprida sig till den trygga Rubingatan.

Tänk bort höghuset och ”den spruckna pyramiden”. Bygg terrasshusen men spara mer växtlighet, dra ut dem mot söder istället för det höga huset. En huskropp om 3-4 våningar kring torget med spännande utformning, Radiotorget är ett gott föredöme. Bygg i naturområdet söder om Opaltorget och även väster om Grevegårdsvägen. Gör om trafikförslaget, den befintliga tunneln under spårvägen duger alldeles utmärkt, gatunivån borde lätt kunna sänkas så att alla typer av fordon kan komma in, upphöjda trottoarer på båda sidor. Är dessa planer förenliga med miljöanpassat byggande?

Kommentar: Se kommentar 21. En vindstudie har utförts av Klimator. Vindförhållandena vid höghuset har studerats och rekommendationer för fortsatt detaljprojektering med hänsyn till klimatfrågan ges. En bullerutredning biläggs planförslaget där det framgår att höghusets nedre våningar utsätts för buller där maximalnivåerna överskrids. Åtgärder vid spårvagnsspåren under huset bedöms kunna minska bullret. Detta studeras vidare i bygglovsprocessen. Exploatörerna svarar för fastighetsekonomi i byggnaderna. Modellen som visades i samrådet och på bilderna i samrådshandlingen är skalenlig i skala 1:500. Torgkvarteret och trafikförslaget har bearbetats, se även kommentar 21 och 27 ovan. En ny rondell planeras mellan Briljantgatan och Skattegårdsvägen.

34. Boende Rubingatan 26 skriver att trafiktrycket på Rubingatan kommer att bli stort. Hur påverkar sprängningarna bostadsrätterna? Människor som vågar röra sig ute bland ungdomar och barn behövs för tryggare miljö. Låt bebyggelsen omsluta området i stället för skyskrapeprojektet.

Kommentar: Se kommentar 21 och 31. Innan sprängningsarbeten påbörjas kommer en utförlig geoteknisk undersökning avseende mark- och bergschaktningsarbeten med noggranna inventeringar av samtliga byggnader, murar etc i omgivningen att genomföras. En sådan analys bör göras i omedelbar anslutning till byggprocessen för att vara så aktuell som möjligt. Sprängningsarbeten regleras i bygglagstiftningen, bl.a. i BBR kap 2:4§. Regler om sprängarbeten samt om bergarbeten ges ut av Arbetsmiljöverket. Dessa frågor tas upp i kontrollplanen i byggnämmandet.

35. Boende Rubingatan 30 är inte totalt emot projektet men helt emot att bygga på Rubingatan, det blir mer bilkörning och mer avgaser och skogen som ger syre skövlas, hur har ni tänkt? Det blir mycket negativ klimatpåverkan. Skogen dämpar ljud från spårvagnen och från trafiken på Opalgatan och Grevegårdsvägen. Rekommenderar byggnation på annat ställe än Rubingatan men kan acceptera byggnation på Opaltorget.

Kommentar: Se kommentarer 21 och 33. De nya terrasshusen bedöms ge en bättre ljud-dämpning av spårvagnsbullret än skogen.

36. Boende Rubingatan 19 ifrågasätter starkt en ljusreglerad korsning mellan bil- och spårvagnstrafik öster om Vättnedalsskolan, det innebär trafikstopp och avgasutsläpp alldeles intill skolan. Trafiken från Rubingatan når den ljusreglerade korsningen i nedförsbacke och skyddad kurva, nivåskillnaden är ca 4m. Olycksrisken ökar markant. Det ska vara gång- och cykelpassage över spåren i anslutning till hållplatsen arbetet att ändra till saxad hållplats är ringa. Har man övervägt att skapa bilpassage där gator och spårvagnsräls ligger i samma plan ungefär vid Brfs nedersta miljöhus? Kan man skapa en tillfällig ljusreglerad plankorsning där under byggtiden? Utan nivåskillnader finns ingen anledning att ta ut svängarna på bostadsrättsföreningens mark. Ska man sänka körbanan på första delen av Brilljantgatan? I så fall bör den tillfälliga ljusreglerade korsningen kunna stängas när den fria höjden under viadukten ökas. Att idag bygga en permanent omodern plankorsning vore ett steg tillbaka för trafiksäkerheten. Den arkitektoniska utformningen är totalt främmande för vår stadsdel, gärna förtätning men med en miljö som känns välkommande och trivsamt. Hur ljudisolerar man terrasser från spårvagnsgnissel? Förslaget med fyra punkthus på Rubingatan var bättre, då skulle något av grönskan sparas.

Kommentar: Se kommentar 21. I illustrationsförslaget visas ett exempel på att avskärma ljud från spårvagnar och biltrafik med en snedställd mur längs gångpassagen framför terrasserna.

37. Två boende Rubingatan 26 protesterar mot byggplanerna, det behövs inga skrythus, det kommer att innebära olägenheter för vårt område, ökande trafik, sämre utsikt, mindre solljus och mer trafikbuller inte minst under byggnationen.

Kommentar: Se kommentar 21.

38. Boende Rubingatan 46 protesterar mot byggnationen längs med Rubingatan. Gatan inte dimensionerad för den ökade trafikmängden. Påfarten till Smaragdsgatan bör ej byggas, bygg i stället om spårvagnsviadukten vid Brilliantgatan. Om ombyggnad sker, inse att höghuset på Opalatorget är olämpligt, det är för högt i förhållande till omgivningen.

Kommentar: Se kommentar 21.

39. Boende Rubingatan 41 har valt att bo på Rubingatan för träden och för att det inte var mycket trafik och avgaser och undrar nu hur hon ska kunna bo kvar? Befarar att det blir hemskt med all trafik, det borde finnas bättre ställen att bygga på än den smala remsan ner till spårvagnen.

Kommentar: Se kommentar 21.

40. Boende Rubingatan tycker att förslaget är mycket estetiskt tilltalande, BIG är en utmärkt arkitektbyrå, dock står höjden på höghuset inte i proportion till övrig bebyggelse varken den planerade eller den befintliga. Måste upprustningen av Opalatorget vara så omfattande? Kan det bära sig ekonomiskt i förhållande till Frölunda Torg? Det blir stor kostnad för parkskötsel, idag är problemet avsaknad av trädgårdsskötsel. Branten mellan Rubingatan och spårvägen saknar inte rekreativ värde utan är en stor fördel för upplevelsen och hälsan, klippor och tallar kan inte ersättas av planterade träd och rabatter.

Kommentar: I programmet som ligger till grund för planarbetet sammanfattades kvaliteter, brister och behov i stadsdelen. Viktiga frågor som framhölls var bl a det vikande befolkningsunderlaget, torgets tillgänglighet och den otrygga miljön. Fler bostäder behöver byggas nära torget, trafikförsörjningen och hållplatsen behöver byggas om och torgkvarteret och torget behöver förbättras för att bli attraktivt. Se även kommentar 21.

41. Tre boende Rubingatan 41 kan inte förstå hur terrasshusen och alla bilar kan få plats. Tallarna är gamla det finns ett äppelträd nära spåren som vi går till när det står i blom och på hösten har det fantastiska röda äpplen. Tårarna kommer, vet ej vart vi ska flytta om allt detta kommer att hända. Sydväst om Opaltorget finns större ytor att bygga på. Hoppas allt får vara kvar.

42. Boende Rubingatan 26 är positivt att gångtunneln vid Smaragdsgatan försvinner och ambitionen att öka tryggheten vid Opaltorget. Ser i det nuvarande förslaget ingen förbättrad trygghet i Kastanjeallén och torget kvällstid. Höghus med 28 våningar harmoniserar inte med det befintliga och ökar inte tryggheten. Den nya gatuförbindelsen vid Smaragdsgatan innebär att ett grönområde förvandlas till asfalterad mark för att knyta Rubingatan närmare torget, avståndet till Opaltorget är detsamma. Att gångvägen Rubingatan - Opaltorget blir flackare det är bra men den är fortfarande otrygg. En ny lokalgata är bra och gör torget tillgängligt för bilburna kunder. Att förhöja kvaliteten i den fysiska miljön får inte ske på bekostnad av betydelsefulla befintliga kvaliteter. Förslaget tar mindre hänsyn till de befintliga kvaliteterna och trygghet än de arkitektoniska. Modifiera bebyggelsen vid Opaltorget (inga höghus), låt Smaragdsgatan bli entrégata till husen utefter spårvägsslätten, undersök möjligheten till småhusbebyggelse vid Kastanjeallén för att öka tryggheten, bygg höghus i slätten mot Tynneredsskolan, närpolis dygnet runt på Opaltorget och gärna järn- och färghandel på torget.

Kommentar: Se kommentar 21.

43. Åtta boende Rubingatan 43 framför ytterst kritiska synpunkter mot förslaget, konsekvenserna för boende på Rubingatan har inte lyfts fram rimligt i materialet. Bostadsrätterna är ytterst attraktiva på grund av fri utsikt och ingen insyn och lättsålda till ganska höga priser, många har bott här länge och trivs otroligt bra. Denna attraktiva miljö upplevs hotad förslaget får inte genomföras som det nu presenterats. Terrasshusen gör att skogen försvinner och utsikten mot väster försvinner för första och andra våningen. Finns det risk för att Rubingatan flyttas närmre fastigheterna på Rubingatan? Parkhuset och skyskrapan kommer att förstöra allt vad utsikt heter för alla längst upp på Rubingatan och kasta skugga under en stor del av dagen mer än vad som framgår av materialet. Det är anmärkningsvärt att föreslå 28 våningar här i Tynnered, modellen ger inte ett korrekt intryck huset får inte plats i glaslådan i rätt skala. Tillfarten via Rubingatan gör att gatan ändrar karaktär radikalt som ingen av oss som bor här torde uppskatta. Hur många från de nya byggnaderna kommer att parkera på eller vid gatan? Byggtiden kommer att bli lång med störningar och svårt att ta sig fram, dessutom måste alla affärer försvinna. Bostadspriserna kommer att sjunka, kan vi förvänta oss skadestånd? Bygg istället på det skogsklädda berget längs Grevegårdsvägen mellan Opaltorget och Näsetvägen eller mellan Grevegårdsvägen och Opalgatan/Bronsringsgatan. Tre bilder bifogas som visar utsikten från Rubingatan 43 med markeringar som visar vad som skulle försvinna med förslaget.

Kommentar: Se kommentar 21. Rubingatans gräns mot bostäderna på Rubingatan ändras inte, inget intrång i BRFs fastighet. En solstudie visar att skuggan från höghuset inte berör lägenheterna på Rubingatan under sommarhalvåret, vid höst- och vårdagjämning får enstaka lägenheter skugga mindre än en timma mitt på dagen. Skalan på förslaget i handlingarna och modellen 1:500 är kontrollerad och korrekt.

44. Boende Rubingatan 38 har i sju skrivelser med bilagda illustrationer och foton uttryckt synpunkter på förslaget, en sammanfattning:

Bygg ett nytt centrumhus med bostäder, butiker och sjukvård, bygg en ny lokalgata från Smaragdsgatan till Opaltorget med cykelbana, bygg bostäder vid Vättedalsskolan, bygg på kvartershusen två våningar utöver förslaget, bygg bostäder vid Opalgatan, skövla inte skogen mellan spårvägen och Rubingatan, bygg absolut inte terrasshusen, bygg absolut

inte höghusen, bygg bort den låga spårvagnsviadukten vid Rubingatan, bygg ett ungdomscenter vid Opalgatan med lokaler för alla ungdomsåldrar det skapar mer liv och trygghet än några höghus.

Kommentar: Se kommentar 21 och 30. Körbanan under spårvagnsviadukten vid Rubingatan schaktas ned så att fri höjd ökar till erforderligt mått.

Övriga

45. Västra Frölunda Naturvårdsförening ställer sig bakom planens syfte och vision, men ifrågasätter om det är nödvändigt att inkräkta på västra trädraden i Kastanjeallén. Tallskogen i slutningen mot spårvägen väster om Rubingatan är värdefull, närmast spårvägen lämnar radhusterrassbebyggelsen grönytor där ursprungsvegetationen kan överleva. Nyplantering i dessa områden och inom terrasshusen bör söka återskapa tallskogens kraftfulla karaktär.

Bebyggelsen och markytornas utformning bör utnyttja den senaste tekniken om energi-effektivitet och rening, recirkulation och återvinning av vatten och avfall. Utgångspunkten bör vara minimerad energiförbrukning och påverkan på luft, mark och vatten från den nya exploateringen. Under vissa tider kan överskott av energi levereras till elnätet. Användning av solvärmepaneler, återvinning av energi ur utgående varmvatten, urinseparering, lokal dagvattenhantering etc, kreativa satsningar och förändrad inställning behövs hos alla kategorier.

VFNF förutsätter att fördjupningarna i det fortsatta arbetet studerar de förhållanden föreningen beskrivit och ger välgrundade motiv till slutliga val av hållbarhet, miljöanpassning, teknisksystem för försörjning och omhändertagande.

Kommentar: För att kunna få plats med en tillbyggnad med bostäder vid den norra gården vid Grevegårdsvägen måste den inkräkta på en del av Kastanjeallén. I markanvisningsavtalen med exploatörerna ingår krav på miljöanpassat byggande som gäller såväl bostäder som lokaler. Yttrandet har vidarebefordrats till exploatörerna.

46. Socialdemokraterna Tynnered ställer sig bakom planens syfte och vision, men ifrågasätter om det är nödvändigt att inkräkta på västra trädraden i Kastanjeallén. Tallskogen i slutningen mot spårvägen väster om Rubingatan är värdefull, närmast spårvägen lämnar radhusterrassbebyggelsen grönytor där ursprungsvegetationen kan överleva. Nyplantering i dessa områden och inom terrasshusen bör söka återskapa tallskogens kraftfulla karaktär.

Perspektivbilden inifrån centrumkvarteret visar en mycket överblickbar ödslighet där den inskjutna parkeringsplatsen utgör en osäker blandzon för trygg passage över till kollektivtrafikstationen. Detta bäddar för osäkerhet och olycksrisker i förflyttningarna för alla trafikanter. Om perspektivbilden visar de verkliga skalförhållandena ger den uttryck för en ödslighet som rimmar illa med tanken om stadsdelstorgens närhet och snarare associerar till entrén till en flygplatsterminal. Men bilden kan vara missvisande. Det vore värdefullt att relatera torgutformningen och skalan till andra jämförbara torg i Göteborg och t.ex. till "Lokala torg, Liv, miljö och verksamheter på Förortstorg".

Det förefaller som gestaltningen av områdets anslutning mot söder mellan de befintliga bostäderna och Kannebäcksskolan har glömts bort. Hur ska centrumets port mot söder gestaltas? Hur ska gc-vägen från Välen anknytas till gc-vägen mot Smaragdsgatan och hur ska den nya cykelvägen via centrum knyta an till den överordnade cykelvägen utmed Grevegårdsvägen?

Bebyggelsen och markytornas utformning bör utnyttja den senaste tekniken om energi-effektivitet och rening, recirkulation och återvinning av vatten och avfall. Utgångspunk-

ten bör vara minimerad energiförbrukning och påverkan på luft, mark och vatten från den nya exploateringen. Under vissa tider kan överskott av energi levereras till elnätet. Användning av solvärmepaneler, återvinning av energi ur utgående varmvatten, urinseparering, lokal dagvattenhantering etc, kreativa satsningar och förändrad inställning behövs hos alla kategorier.

Föreningen framför önskemål om lokaler för föreningar i centrum som en del i att förverkliga ett levande centrum även på kvällar och helger.

Kommentar: Se kommentar 21 och 45. Gång- och cykelvägarna med anknäytningar har setts över och redovisas. Centrumkvarteret har bearbetats. Vid Kannebäcksskolan finns möjlighet att med bil stanna och släppa av och på personer. Här planeras trädplantering och cykelparkering.

47. Yimby mycket positiva till att området förtätas planens inriktning är mycket bra. Glädjande med ett nytt formspråk för att skapa identitet och markera positiv förändring. Varför har man inte också höjt blicken inom trafikplanering, bullerfrågor, integrering inom området fysiskt som socialt eller följt riktlinjerna som ställts upp för förtätning av ”Mellanstaden” i gällande översiktsplan för Göteborg? Tankarna kring funktionsblandningen vid Opaltorget är bra men kan man erbjuda fler sätt att korsas torget? Kan torgkvarteret flyttas närmre hållplatsen? Kan husen göras något högre? Det är viktigt att det höga huset byggs i ett tidigt skede och borde kunna innehålla annat än enbart bostäder. Kan terrasshusen terrassera ner till parknivån och få lokaler i markplan längs spårområdet som görs om till stadsgata med blandtrafik. Nya bostäder med lokalanpassade bottenplan skulle kunna byggas mittemot terrasshuset längs den nya gatan vilket ökar tryggheten i parken. En sådan gata skulle ge Tynnered en mera stadsmässig karaktär. Med ovanstående förbättringsförslag tror Yimby att parken med Kastanjeallén kommer att bli områdets viktigaste och mest uppskattade tillgångar tillsammans med terrasshusen med lokaler i bottenplan, höghuset med bostäder och kontor, den nya stadsgatan och det levande torget.

Kommentar: Torgkvarteret har studerats om se kommentar 21. Det höga huset och övriga byggnader kan innehålla lokaler och bostäder. Terrasshusen ligger så mycket högre än spårvagnsspåren att det blir svårt att nå ner till samma nivå. Spårvägen går här på egen banvall och planeras inte att byggas om. Tillbyggnaden av kvartersgårdarna och den nya gatan gör ett visst intrång i den nuvarande parken, ytterligare bostadsbyggnad skulle innebära att i stort sett hela parken bebyggdes. Kastanjeallén är mycket uppskattad som park och utgör en kvalitet att ta vara på i området. En utveckling av parken är en viktig del i förbättringen av området.

48. Vägen ut! kooperativen önskar utrymme för minst 1-2 sociala företag för behovet av anpassade arbetsplatser och boenden i form av flera (4 – 5) mindre lägenheter, som är placerade tillsammans insprängda i vanliga bostadsområden.

Kommentar: Planförslaget medger en sådan verksamhet.

49. Tre forskare ser mycket positivt i förslaget och möjligheter att knyta ihop ett splitttrat stadsområde. Det finns också problematiska sidor, förslaget är utformat efter en modellestetik snarare hur det kan fungera för dem som ska bo och verka här, det är långt från den mysighet som människor i området önskat sig. Höghus är tveksamma som bostadshus, fungerar dåligt för barnfamiljer. Höga hus skapar skugga och blåst, lås och övervakningskameror behövs för att miljön ska kännas trygg. Risk för att bli instängd eller utestängd befaras. Man frågar sig: var är torget? Torget bör ha en omfamnande karaktär och fler entréer. Människors rörelser är inte tillräckligt studerade, sambanden mellan bostadsdelarna och torget behöver studeras vidare. Fler entréer till torget och lägre hus kanske 5-6 våningar föreslås. Torgbyggnaderna bör öppna sig mer mot håll-

platsen och tydliggöra torgplatsen, passagen mot väster är trång och antagligen otrygg. Norra delen av torget har högst kvalitet. Tvingande bestämmelser om verksamheter i bottenvåningarna föreslås. Norr om torgbyggnaderna blir en solig plats på sommardagarna och är viktig för kopplingen med parken, parkering är inte lämplig där utan kan placeras utmed gatan. Bakom höghuset finns otrygga platser. 16 våningar är tillräckligt på höjden, jfr Axel Dahlströms Torg. Kopplingen mellan Rubingatan och torget och parken är en central fråga att lösa praktiskt. Kastanjeallén behöver knytas ihop med torget på ett bättre sätt. Den sociala miljön vid terrasshusen bör studeras vidare, passager eller återvändsgränder? Kontakten Rubingatan via terrasshusen till torget och parken måste regleras i plan. Kontakten mellan kvartershusen och parken kan skapas med öppningar i de nya delarna. Garagedfart till parkhuset problematisk detta är mötet med området norrifrån. Förskolans utemiljö behöver analyseras vidare. Studera vidare hur Opalkyrkan kan integreras. Aktiva människor är viktiga, en torgvärd skulle behövas.

Kommentar: Se kommentar 21. En klimatstudie har genomförts som ger underlag för att åtgärda vindutsatta platser. Bestämmelser om verksamheter i bottenvåningarna är införda. Platsen norr om torgbyggnaderna utnyttjas som entré till bostäderna i kvarteret. Trygghetsfrågorna måste följas upp i bygglovsprocessen. Kvartershusen kan ha genomgångar mot parken. Garagedfarten till parkhuset är flyttad mot norr, förskolans placering och utemiljö studeras tillsammans med Lokalförvaltningen och följs upp i bygglov. Opalkyrkan kan integreras i torgkvarteret.

50. Boende Bronsyxegatan 33 tycker planerna ser helt fantastiska ut. Det skulle betyda mycket för området, ökad trygghet, bättre boendemiljö, modernare, snygg design och lite tuffare. En annorlunda miljö på ett positivt sätt. Börja imorgon.

51. Boende Turkosgatan 30 anser det oklokt att bygga höghus på ett område som ligger relativt högt. Det är inte roligt att se höghus från Södra skärgården. Var rädd om det bästa vi har. Brilljantgatan får mer trafik därför behövs en rondell på Skattegårdsvägen.

Kommentar: En rondell ingår i förslaget.

52. Boende Hammarvägen 42 ser planförslaget som ett ambitiöst sätt att vända på utvecklingen och att den planerade bebyggelsen är bra, den nya vägsträckningen är positiv men höjden på höghuset och centrumkvarteret är till nackdel för området. Att bygga för höga hus kommer att upplevas respektlöst mot områdets nuvarande värden med måttliga proportioner och gröna inslag i närmiljön.

53. Scoutledare i Opalkyrkan anser att det måste vara möjligt att bevara Opalkyrkan och Opalgården och är i övriga delar positiv till förslaget. Föreslår att flytta busshållplatsen norr om kyrkan och flytta torget söderut. Ett alternativförslag beskrivs med Opalkyrkan som torgets begränsning mot nordost, ett affärshus utgör fasad mot sydväst och ett annat på platsen för Rikets sal blir fasad åt sydost. Spårvägens vändslinga flyttas in i berget. Torget får en kvadratisk form.

Kommentar: Opalkyrkan och Opalgården är viktiga verksamheter som förutsätts finnas kvar vid Opalorget. Spårvägen kommer inte att flyttas, hållplatsen kommer endast att byggas om för att anpassas till rörelsehindrade.

54. Boende Solna anser att förslaget är mycket spännande, den spektakulära arkitekturen och de nya vägarna är bra. Höghuset är en central och vital del och en ny lokalgata mycket viktig. Att gångtunnlarna tas bort och en ny gatuförbindelse över spåren vid Smaragdgränden byggs är mycket bra. Även fler otrygga gångtunnlar bör tas bort. Hoppas att det byggs bostäder på platsen för Vättnedalsskolan om den läggs ner. Stenfastigheter måste renovera bostäderna vid Smaragdgränden för att Parkhuset ska bli attraktivt.

Kommentar: Förslaget är förändrat så att den föreslagna gatuförbindelsen vid Smaragd-gatan utgår.

Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Ingen ny gatukorsning mellan Rubingatan och Smaragd-gatan. Inget intrång i fastigheten Tynnered 14:2. Fri höjd under spårvagnsviadukten ökas.
- Centrumkvarteret och torget har studerats om så att de lägre hushöjderna vetter mot bostadskvarteren åt väster och söder. Torget är öppnare mot väster och omges av butiksfasader. Exploateringen har ökats.
- Höghuset har vridits något mot söder för att ge rum åt en trappväg mellan terrasshusen och höghuset. Trappvägen förbinder Rubingatan, terrasshusen och höghuset med torget och hållplatsen för buss och spårvagn.
- Terrasshusen kompletteras med bostäder i högst två våningar med fasader mot Rubingatan.
- Parkering för höghuset samordnas med terrasshusen under dessa, inget parkeringsdäck i slutet av Rubingatan. Kantstensparkering längs Rubingatan på kvartersmark.
- Parkhuset har flyttats något mot söder, tillfart till förskola sker på lokalgata från norr. Garagedfarten är flyttad från parken till nordöstra hörnet av huset.
- Plangränsen har bl a ändrats så att kvarteren vid Grevegårdsvägen ingår i planen för att ge byggrätt åt mindre byggnader på gårdarna och medge att delar av markparkeringen kan byggas på med ett övre plan. Kvarteren utökas med förgårdsmark mot parken.
- Kvartersmark för två transformatorstationer har införts.
- Planhandlingarna har kompletterats med utredningar.

Birgitta Lööf
Planchef

Malin Häggdahl
Planarkitekt

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare