



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Utställningsutlåtande

Datum: 2014-08-12

Diarienummer: 0636/05 (FIIa 5168)

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

Utställningsutlåtande

Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 4 september 2012 att låta ställa ut detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning på stadsbyggnadskontoret och på stadsbiblioteket i Frölunda Kulturhus samt i Opalrummet (f d blomsteraffären vid Opaltorget) under tiden 3 oktober till och med 30 oktober 2012. Under utställningstiden har två tillfällen med öppet hus på kvällstid anordnats i Opalrummet, 11 oktober och 23 oktober 2012.

Planförslaget har under samma tid sänts till berörda nämnder, styrelser och föreningar enligt bifogade lista över samrådskrets.

Opalrummet har utöver utställningstiden haft öppet måndagar – torsdagar 20 september till och med 30 november 2012 för information och samtal. Stadsdelsförvaltningens personal bemannade Opalrummet med bland annat medborgarservice. Opalrummet besöktes under denna tid av 25-30 personer per dag. Under kvällsmötena med öppet hus var besökarna fler och då deltog utöver stadsdelsnämndens personal också tjänstemän från stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret, trafikkontoret och representanter för exploatörerna.

Sedan Göteborg Energi Nät AB i sitt yttrande önskat plats för ytterligare en transformatorstation har ett område vid parkeringsplatsen vid Grevegårdsvägen 206 föreslagits efter utställningstiden. Ett förslag till revidering av planförslaget med detta läge för en transformatorstation har varit utsänt till närmast berörda nämnder, myndigheter och fastighetsägare i april 2013.

Sammanfattning

De kommunala nämnderna välkomnar planförslaget, länsstyrelsen skriver att tidigare framförda synpunkter har beaktats och bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att möjligheten att klara de maximala buller-

nivåerna behöver hanteras på ett tillfredsställande sätt för att planen inte ska komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Boende i området är i sina yttranden i huvudsak positiva till att Opalorget förnyas, men flera (namnlistor med 128 namn) protesterar mot utformningen och höjden på främst höghuset, medan detta välkomnas av andra. De som ifrågasätter höghuset befarar sämre utsikt och solbelysning, risk för insyn, att de befintliga husen blir mer utsatta för blåst och att fastighetsvärdena minskar. Boende vid Grevegårdsvägen befarar ökat trafikbuller från bussar på den nya gatan samt försämrad utsikt. Flera ifrågasätter att Opalorget verkligen blir mer befolkat och tryggt.

De flesta besökande i Opalrummet under utställningstiden har varit positiva eller mycket positiva till detaljplaneförslaget och önskar att det genomförs snarast. De som varit negativa har i första hand varit de som inte vill ha något höghus. Några har lovprisat initiativet med Opalrummet som sådant.

Opalorget ligger nära naturområden vid havet omgivet av attraktiva bostadsområden med villor, radhus och flerfamiljshus. Torget är en viktig knutpunkt för social och kommersiell service, men upplevs som oattraktivt och otryggt. Underlaget för service är dåligt genom att befolkningen minskat och torget ligger otillgängligt för många boende i närheten.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget ger förutsättningar för Opalorget att utvecklas till ett tryggt och levande stadsdelstorg. Underlaget för Opalorget som ett stadsdelstorg behöver stärkas genom att fler bostäder av olika slag byggs i torgkvarteret och dess omedelbara närhet samt att torgkvarteret får en flexibel utformning som kan innehålla fler butiker och fler olika verksamheter än idag. Många nya bostäder i torgkvarteret, i höghus och terrasshus vid torget och nya bostäder längs Kastanjeallén innebär ökad trygghet genom att fler människor rör sig utomhus och har överblick över torget och parken från bostadsfönstren. Hållplatsen görs tryggare genom att spårvagnar och bussar stannar på en gemensam hållplats i direkt anslutning till torget.

Torgkvarteret bearbetades inför utställningsskedet med lägre byggnadshöjder mot de omgivande bostadshusen, ett tydligare torgrum, fler bostäder och ökad lokalyta.

Utformningen och placeringen av terrasshusen och höghuset är noga studerade för att störa bostäderna vid Rubingatan så lite som möjligt. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns olika möjligheter att utforma uteplatser bullerskyddade, exempel visas i planbeskrivningen. Bostäderna på Rubingatan är utsatta för blåst. Genom att skydda vindutsatta platser vid höghuset och terrasshusen med skärmar och plantering förbättras även lokalklimatet för de befintliga husen.

Detaljplan i två etapper

Stadsbyggnadskontoret har i samråd med Fastighetskontoret och Trafikkontoret bedömt att det är lämpligt att dela planområdet i två delar/etapper inför antagandet. En första planeringsetapp omfattar delen av planområdet väster om spårvagnsspåren dvs utbyggnad av Smaragd gatans förlängning, spårvagns- och busshållplatsen, Centrumkvarteret, Kvartershusen och Parkhuset. Enligt Plan- och bygglagen krävs då en ny utställning. Planförslaget delas så att den första etappen (etapp 1) åter ställs ut hösten 2014 inför antagande medan området kring Rubingatan, Terrasshusen och Höghuset (etapp 2) ställs ut i ett senare skede.



Karta med det första utställningsförslaget i bakgrunden, vilket visar etappindelning.

Planförslaget för etapp 1 har reviderats. Revideringen innebär att ett område för transformator ökats och att ett nytt område för transformatorstation införts. Rampen till garaget väster om centrumkvarteret har flyttats till södra sidan om kvarteret. I etapp 2 kan ytterligare revideringar bli aktuella. Handlingarna har kompletterats och förtydligats.

I en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen bedömer kontoret att kvaliteterna i området förbättras och att en komplettering i enlighet med planförslaget är lämplig.

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Synpunkterna på det reviderade läget för transformatorstationen är även införda i denna handling. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Synpunkterna avser det utställda förslaget i sin helhet innan planen delades i två etapper. Kommentarererna på de inkomna synpunkterna har getts utifrån att detaljplanen delas.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden gör en ekonomisk redovisning för projektets genomförande. Utgifterna för de åtgärder som beskrivs i genomförandebeskrivningen bedöms uppgå till ca 170 Mkr. Inkomsterna bedöms uppgå till ca 160 Mkr. Kostnaden för att slopa två gångtunnlar utöver den vid Smaragdgratan bedöms till ca 18 Mkr. Dessa kan inte hänföras till de nya byggmöjligheterna och ska därför bekostas av trafiknämnden i investeringsbudgeten.

Fastighetsnämnden godkänner genomförandebeskrivningen och den ekonomiska redogörelsen och godkänner att medel tas i anspråk för utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar i enlighet med detaljplaneförslaget och ger fastighetskontoret i uppdrag att beställa projektering och utbyggnad.

Förslaget till detaljplan tillstyrks med beaktande av följande:

Innan detaljplanen antas måste avtal träffas med Opalkyrkan. Utan ett sådant avtal kan detaljplanen inte genomföras. Någon form av intentionsavtal eller föravtal bör träffas med byggingressenterna där prisnivåerna för marken preliminärt fastställs. Även dessa avtal ska träffas innan planen antas.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har avvaktat de nödvändiga avtalen inför antagandebeslutet och i diskussioner med Fastighetskontoret och Trafikkontoret bedömt att det är lämpligt att dela planen i två etapper inför genomförandet. Den delade planen måste då ställas ut på nytt innan antagande. Området väster om spårvagnsspåren ingår i en första etapp dvs utbyggnad av Brillantgatans förlängning, spårvagns- och busshållplatsen, Centrumkvarteret, Kvartershusen och Parkhuset. Planförslaget delas så att den första etappen ställs ut hösten 2014 medan Rubingatan, Terrasshusen och Höghuset ställs ut inför antagande i ett senare skede. Yttrandet har vidarebefordrats till exploitörerna.

2. Göteborg Energi AB (Fjärrvärme) beskriver hur den befintliga fjärrvärmeledningen kommer att hamna under terrasshusen och Grevegårdsvägen 194. Ledningen måste flyttas innan byggnation påbörjas. Göteborgs Energi AB förutsätter att exploitören bekostar detta. I fastigheten på Opalgatan 79 är en fjärrvärmeledning förlagd. Byggnaden kommer att rivas. Ledningen måste läggas om före rivningen, även denna åtgärd förutsätts bekostas av exploitören. Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet i lämpliga punkter.

Göteborg Energi AB (Fjärrvärme) har även yttrat sig över det reviderade förslaget till en ny transformatorstation vid Grevegårdsvägen 206 och meddelar att en fjärrvärmeledning ligger öster om gångbanan. Själva transformatorstationen berörs inte av ledningen men utrymmet för kablage kan bli begränsat.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har vidarebefordrat yttrandena till exploitörerna och Fastighetskontoret.

3. Göteborg Energi Nät AB skriver att den befintliga transformatorstationen på Opal-torget antas kunna ligga kvar i befintligt läge i enlighet med plankartan. Ett område för en transformatorstation norr om terrasshusen på bergslänten vid Rubingatan saknas. En karta med en önskad anvisad plats bifogas. Det anvisade området för en transformatorstation söder om centrumkvarteret är inte tillräckligt stort, minst 7x7 m behövs. En karta bifogas. U-området i norr för elförsörjning till kvartershusen behöver förlängas så att hela området för kvartershusen omfattas. Elkablar ska kunna ligga ca 2 m från fasaderna för tillgänglighet samt för att minska risk för exponering av elektromagnetiska fält. Närheten till träden i Kastanjeallén beaktas så att elkablar är tillgängliga för underhåll utan att riskera skada på träden.

Kommentar: I diskussioner med GENAB efter utställningstiden om ett område för en transformatorstation norr om terrasshusen har i stället ett område vid parkeringsplatsen vid Grevegårdsvägen 206 föreslagits. Ett förslag till revidering av planförslaget med ett läge för transformator vid Grevegårdsvägen sändes ut på remiss till närmast berörda nämnder, myndigheter och fastighetsägare i april 2013. Göteborg Energi AB (fjärrvärme), Lantmäterimyndigheten, Länsstyrelsen och en boende på Grevegårdsvägen 204 har yttrat sig om revideringen.

Planförslaget revideras med ett nytt område för transformatorstation vid Grevegårdsvägen och transformatorområdet söder om centrumkvarteret utökas.

Det angivna U-området vid kvartershusen bedöms vara tillräckligt då även del av parkmarken kan utnyttjas för ledningar. Stadsbyggnadskontoret har vidarebefordrat yttrandet till exploatörerna och Fastighetskontoret.

4. Kulturnämnden konstaterar att deras yttrande från samrådet 2009-11-19 av oklar anledning inte finns med i samrådsredogörelsen. Museet har i övrigt inget att erinra mot föreliggande förslag. Yttrandet från samrådet 2009 biläggs. Kulturförvaltningen bedömde 2009 att det är mycket angeläget att Opalorget utvecklas från ett slitet förortstorg till ett stadsdelstorg samt att parken förvandlas till en stadspark. Den vision som tagits fram som betonar arkitektonisk kvalitet, sociala kontakter, kulturaktiviteter och trygghet är föredömlig. Förutom några fornlämningar som arkeologiskt undersökts och tagits bort finns fortfarande några icke lagskyddade kulturlämningar inom området. Kulturförvaltningen konstaterar att någon förvanskning av existerande kulturhistoriska värden inte sker.

På det färdiga torget bör kulturhuset få en framträdande placering. Parkens omvandling tillstyrks, det är särskilt angeläget att barnens behov tillgodoses. Konstnärlig utsmyckning är en viktig del för att skapa trivsamma och intressanta stadsrum.

Kommentar: Planbestämmelserna medger lokaler för olika former av kulturaktiviteter i centrumkvarteret. För att förverkliga detta måste till exempel Stadsdelsnämnden och Kulturnämnden träffa avtal med den blivande förvaltaren Opalorget Förvaltning AB.

5. Lokalnämnden hänvisar till yttrandet under samrådet med följande punkter som kvarstår: Möjlighet att anordna tillfälliga lokaler för verksamheter i förskola mm på Smaragdgatan 29A, 29B och 30 måste finnas innan ”Parkhuset” byggs. Tillräckligt stor, inhägnad och solbelyst lektyta utomhus för den nya förskolan måste definieras. Möjlighet att ordna lokaler till de förskolebarn som flyttar in i de nya bostäderna saknas. Den föreslagna förskolan ersätter fyra avdelningar i befintliga förskolor på Smaragdgatan 29A och 30.

Kommentar: Förskolebehovet som diskuterats i planprocessen är tre till fyra avdelningar. Planen ger utrymme för detta samt ger möjlighet för framtida flexibilitet i ”Parkhuset” och höghuset (som ingår i etapp 2). I samband med projekteringen av ”Parkhuset” kommer förskolans läge i huset att definieras och utemiljön närmast huset

planeras. Parken kommer att detaljplaneras av Park- och Naturförvaltningen i samarbete med Stadsdelsförvaltningen. Förskolan ska kunna använda ytterligare lekytor i parken. Ett förenklat exempel på planeringen av lekytorna finns i gestaltungsförslaget i kvalitetsprogrammet.

6. Miljö- och klimatnämnden tillstyrker fortsatt planarbete förutsatt att deras synpunkter beaktas. Miljöförvaltningen är generellt positiva till planeringen men skickar några synpunkter gällande bullerfrågorna. Miljöförvaltningen ansluter till bedömningen att gemensamma bullerskyddade uteplatser eller utemiljöer ordnas, särskilt viktigt för höghuset. Byggnadstekniken för höghuset anpassas för att undvika vibrationsstörningar. Det framgår inte av bullerutredningen om kurvskrik från spårvagnar ingår i denna. Ett sådant underlag bör finnas när byggnaderna utformas. Terrasshusen riskerar att få ett överskridande av ekvivalentnivåer från vägtrafik på ena sidan och maxnivåer från spårvagn på andra sidan särskilt i norra delen. Viktigt att uteplatser skyddas genom bebyggelsens utformning, t ex på tak med skärmar.

Kommentar: Kurvskrik ingår i bullerutredningen. Planbeskrivningen kompletteras med exempel på bullerskyddade uteplatser. Byggnadernas utformning med hänsyn till vibrationer och bullerskydd för uteplatser bevakas i bygglovsskedet.

7. Nämnden för Göteborg Vatten hänvisar till yttrandet i samrådet och lämnar utöver dessa synpunkter nedan. Plangenomförandet innebär omfattande omläggningar av befintliga allmänna VA-ledningar för Centrumkvarteret, Kvartershusen, Parkeringshusen och Terrasshusen. Kostnaderna på sammanlagt ca 17 Mkr ska inte belasta VA-kollektivet.

Dricksvattenanslutningar upprättas för den planerade exploateringen. Kapaciteten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2;VAV publikation P83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt i Rubingatan motsvarar nivån + 87 m. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt i övriga delar av planområdet motsvarar nivån + 58 m. Önskas högre vattentryck ordnas och betalas detta av fastighetsägaren.

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Spillvattenanslutningar upprättas, kapaciteten i det allmänna nätet, som är utbyggt som självfallssystem, bedöms vara tillräcklig. Avloppsvatten från garageplatser under tak skall avledas via oljeavskiljare till spillvattenledning. Spillvattnet från de båda parkeringsdäcken i områdets västra del ska avledas via internt privat ledningsnät till det allmänna nätet.

Dagvattenanslutningar upprättas, kapaciteten i det allmänna nätet bedöms vara tillräcklig, nätet är utbyggt som självfallssystem. Avloppsvatten från garageplatser utan tak skall avledas till dagvattenledning. Dagvattnet från de båda parkeringsdäcken i områdets västra del ska avledas via internt privat ledningsnät till det allmänna nätet.

Kostnaden för upprättande av förbindelsepunkter bedöms till ca 0,5 Mkr. Anläggningskostnaderna för vatten och avlopp har beräknats till 2,0 Mkr enligt VA-taxa för år 2012. Mervärdesskatt tillkommer.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har vidarebefordrat yttrandet till exploatörerna och Fastighetskontoret. Notera att höjderna i yttrandet är angivna i GH88 och att höjdsystemet i januari 2013 ersatts av RH2000.

8. Park- och naturnämnden har tidigare svarat på ”Program för Stadsutveckling i södra Tynnered” och samrådshandlingen. Förvaltningens synpunkter har i allt väsentligt beaktats. Förslaget innebär att tidigare planlagd park- eller naturmark exploateras.

Utformningen av parkområdet runt Kastanjeallén studeras vidare för att få ett väl fungerande parkområde. I övrigt har förvaltningen inget att tillägga. Det finns redan idag flera sociotopvärden så antalet beräknas inte öka men däremot förstärkas.

Planförslaget innebär att förvaltningen får ökade driftskostnader för den mark (allmänplats park/natur) som får en standardhöjning i samband med upprustningen. De ekonomiska konsekvenserna bör därför beaktas i den fortsatta beredningen av ärendet. Investeringskostnaden beräknas till 14 400 tkr, driftskostnaden 100 tkr per år.

Park- och naturförvaltningen har i en särskild skrivelse föreslagit att en användningsgräns vid gångväg i norra delen av planområdet ändras till egenskapsgräns. En karta bifogas.

Kommentar: Användningsgränsen behöver inte ändras, gångvägen ingår i trafikkontorets ansvarsområde med nuvarande utformning.

9. Räddningstjänsten har i tidigare yttrande, daterat 2009-12-14, lämnat synpunkter. Inget nytt har tillkommit utan dessa gäller fortfarande. Tillgång till brandvatten har beaktats i utställningshandlingen.

Tillgängligheten till kvartershusen har diskuterats. Så länge de befintliga husens balkongräcke/underkant fönsterkarm inte är mer än 11 m över mark kan dessa nås med bärbar stege, dvs maskinstege behöver inte ha åtkomst till gården. Vid all nybyggnad gäller generellt att tillgänglighet för maskinstege måste tillskapas där balkongräcke/underkant fönsterkarm är mer än 11 m över mark, se vidare räddningstjänstens PM 110- Räddningstjänstens insatstid och förmåga. Vidare måste även räddningsfordon kunna komma 50 m intill byggnadens angreppspunkter.

Räddningstjänsten har inget att erinra mot förslagen detaljplan. Det är däremot många komplexa byggnader som planeras och säkerligen kommer det att finnas många frågeställningar inför bygglovsprojekteringen. Räddningstjänsten ser det som viktigt att det bereds utrymme för diskussioner kring olika lösningar och ställer sig positiva till ett nära samarbete.

Kommentar: Samarbetet med Räddningstjänsten kring utformningen kommer att fortsätta i bygglovsskedet.

10. Stadsdelsnämnden Västra Göteborg tillstyrker förslaget till detaljplan för Centrum och bostäder vid Opalorget.

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

Det behövs bostäder med olika upplåtelseformer, storlekar och kostnader. Förvaltningen vill speciellt lyfta fram behov som rör äldre, ungdomar och funktionsnedsatta, eftersom dessa gruppers behov ofta har svårt att bli tillgodosedda. Ett tillskott av t ex Trygghetsbostäder är bra, en gemensamhetslokal för Trygghetsbostäder kan även utnyttjas som en mötesplats för kulturaktiviteter för alla åldrar. Studentbostäder är positivt, det blir tryggare om även ungdomar flyttar in, en attraktiv prisbild för unga människor är av stor vikt. Med en variation och en inriktning av det slag som föreslås kommer också området att fungera för andra grupper som exempelvis barnfamiljer.

Det är viktigt att ha beredskap för en ökad andel förskolebarn.

En hög ambitionsnivå för den offentliga miljön är viktig att anlägga från början. Förslaget har ingredienserna för att leva upp till en sådan ambition. Den nya gatan och den samlade hållplatsen ökar tryggheten och tillgängligheten. Det ska vara angenämt att vistas i torgrummet och parken. Stadens offentliga rum skall vara en tillgång för alla medborgare – män och kvinnor äldre som yngre - men för att kunna vistas där måste det upplevas som tillräckligt tryggt och säkert för alla. Därför kan ett levande och inbjudande torg, där det rör sig människor under en stor del av dygnets timmar, bidra till att uppfattas som mer tryggt och trivsamt och locka till sig de grupper som idag inte vågar vistas på torget.

För att torget ska bli attraktivt och långsiktigt hållbart krävs därför flera olika insatser som gör att fler människor har lättare att ta sig dit. Det har en grundläggande betydelse när torget ska utvecklas.

Förvaltningen är positiv till den nya gatan. Det gör torget mer lättillgängligt, som innebär fler människor i rörelse, som i sin tur ökar tryggheten i området.

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

Förvaltningen vill betona vikten av att torget kan befolkas även kvällstid. Aktörer som kan erbjuda utåtriktade förenings- och kulturaktiviteter bör efterlysas i det fortsatta arbetet, i synnerhet när det nu visat sig att Kulturhuset inte kommer att lokaliseras i centrumkvarteret. Så skulle t.ex. någon form av bibliotek, ”Mediatek”, med inriktning på moderna media innebära ett viktigt tillskott till torget.

En pendelparkering i anslutning till kollektivtrafiken saknas i förslaget.

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

Opalrummet (f.d. blomsteraffären på Opaltorget) har under hela samrådtiden haft öppet måndag – torsdag 13 – 17. Vid två tillfällen har det varit Öppet hus på kvällstid. Öppet-hållandet har skötts i huvudsak av stadsdelsförvaltningens personal. Under Öppet hus har även stadsbyggnadskontor, fastighetskontor, trafikkontor och exploatörer deltagit. Stadsbyggnadskontorets planutställning har funnits i lokalen.

Opalrummet har besökts av 25-30 personer/dag i genomsnitt. En större andel i gruppen 50+, men lika många kvinnor som män. Under de Öppna husen var besöken fler.

Besökarna har i första hand bott i det närmaste närområdet. Några enstaka från Näset och Önnered har också hittat till Opalrummet.

Förvaltningen anser att Opalrummet är en bra resurs i dialogen med medborgarna och bör fortsätta så länge det är möjligt. De verksamheter som bemannat Opalrummet har lyft fram detta som ett utmärkt sätt att möta brukarna. Det är dock viktigt att fortsättningsvis få kontakt med andra än de i det absolut närmaste området.

Förvaltningen har informerat pensionärsrådet och funktionshinderområdet om planerna.

Stadsdelsnämnden fick information om detaljplaneförslaget av stadsbyggnadskontoret på sitt sammanträde 2012-10-30.

Några vandringar har genomförts i planområdet, både med boende och med exploatörer.

Kommentar: Bostäder med olika upplåtelseformer kan byggas enligt planen, upplåtelseformer regleras inte i detaljplanen. Samarbetet mellan kommunens förvaltningar och olika aktörer och boendegrupper i området fortsätter i genomförandeskedet, särskilt när det gäller utformningen av parken. Det finns ingen lämplig plats för en pendelparkering

i närheten av Opalatorget. Trafikkontoret planerar pendelparkeringar främst utanför direkt centrumnära områden. Pendelparkeringen vid Radiomotet byggs t ex ut. Förslaget innehåller också utökad plats för cykelparkering vid hållplatsen.

11. Trafiknämnden ser mycket positivt på den föreslagna utvecklingen av Opalatorget med omgivningar.

Tynnered är en stadsdel med en konsekvent genomförd trafikseparering. Biltrafik och gång- och cykeltrafik rör sig i helt skilda system. Butiker och service vid Opalatorget ligger relativt otillgängligt och inkapslat i området. Planen föreslår därför en ny lokalgata som en förlängning på Smaragdgatan fram till Opalatorget. Även om denna förbindelse kommer att leda till ökad trafik lokalt på sträckan, så kommer den totalt att leda till minskat trafikarbete då bilvägar blir genare. Det nya gång- och cykelstråket medverkar dessutom till att lokala resor kan göras med cykel istället för bil.

Trafikkontoret anser vidare att Smaragdgatans förlängning inte kommer att medföra någon trafiksäkerhetsförsämring då det finns få anspråk att korsa denna. Gatan ska utformas som en så kallad 50/30-gata, dvs passager för oskyddade trafikanter hastighets-säkras till 30 km/h men gatan skyltas med 50 km/h

Korsningen Brillantgatan - Smaragdgatan är idag mycket vid och inbjuder till höga hastigheter. Denna kommer att byggas om och utformas så att sektionen blir tajtare och hela korsningen höjs upp. Detta sammantaget kommer leda till lägre hastighet. Bullervärdena överskrids för vissa delar av planen. Vid centrumkvarteret och intilliggande befintliga bostäder överskrids maxvärdena och delvis även ekvivalentvärdena. Möjlighet till skyddad uteplats finns dock. För höghuset och parkhuset överskrids maxnivåerna och för terrasshusen överskrids ekvivalentvärdet ut mot Rubingatan och maxvärdet mot spårvägen. Skyddade uteplatser måste i de senare fallen ordnas precis som för centrumkvarteret.

En riskutredning, avseende trafiksäkerheten mot spårvägen, har utförts av Trafikkontoret. I utredningen anges ett flertal rekommendationer och krav på utformningen som är viktiga att ha med sig i fortsatt planering och genomförande för att minimera risken för svåra olyckor. Bland annat ställs krav på utformning enligt TPU (Trafikkontorets projekterings- och utförandeansvisningar), saxning av hållplatser, uppmärksamhetssignal vid överfarter, mitträcke mellan hållplatser mm. Om dessa krav efterlevs så bedöms det i analysen att en säkerhetsnivå motsvarande dagens, och delvis bättre, går att uppnå.

Topografin i omgivningarna runt Opalatorget är bergig och har stora höjdskillnader. Mellan Rubingatans högsta punkt och Opalatorget är höjdskillnaden 24 meter. Detta medför att tillgängligheten till Opalatorget framför allt från Rubingatan idag är låg.

Tack vare att några av gångtunnlarna ersätts med passage i plan ökar både tryggheten och tillgängligheten. Gång- och cykelbanor som ansluter till hållplatserna har i möjligaste mån anpassats för att vara så tillgängliga som möjligt, dock kvarstår svårigheten att koppla Rubingatan till Opalatorget. Detta kan endast ske på ett tillgängligt sätt genom den nya byggnadskroppen. Vilka som får tillgång till denna styr inte planen, men det är naturligtvis önskvärt att genom frivilliga avtal/överenskommelser kunna låta personer som bor uppe på Rubingatan ta sig denna väg ner till Opalatorget. Alternativet är den nya trappvägen som dock inte är tillgänglighetsanpassad.

Gång- och cykelnätet förbättras avsevärt med en genomgående gen gång- och cykelbana längs Briljantgatan och Smaragdgatan fram till Opalorget. Förbi torget kommer man kunna ta sig på båda sidor om kvarteret.

Opalorget trafikeras för närvarande med två spårvagnslinjer (1 och 7) som har en tur-täthet på en vagn var femte minut i högtrafik. Det är inte troligt att spårvagnstrafiken kommer att utökas med fler linjer. Buss 94 går från Frölunda Torg till Önnered via Opalorget. Buss- och spårvagnshållplatserna läggs intill varandra för att skapa en tryggare bytesmiljö. I samband med denna ombyggnad kommer spårvagnshållplatsen bli tillgänglighetsanpassad vilket den inte är idag.

För att möjliggöra en samlad hållplats måste bussen trafikera den nya centrumgatan. Detta kommer att innebära viss olägenhet för intilliggande befintliga lägenheter som idag inte har någon trafik alls.

Västtrafik ser positivt på planen. Smaragdgatans förlängning till Opalorget skapar förutsättningar till en bra trafik vid de tillfällen spårvagnstrafiken måste ersättas med buss. Under byggtiden krävs det en tillfällig spårvagnsslinga som det i planarbetet tagits höjd för. Det är inte acceptabelt att ersättningstrafiken sker med buss under så lång tid för så många människor till Frölunda Torg och Marklandsgatan.

En färdig trafiklösning måste också innehålla adekvata personalutrymmen i närheten av spårvagns- och busshållplats.

Planen följer Vägledning till Parkeringstal vid detaljplaner och bygglov 2011. Genomförd parkeringsutredning visar på att det finns en överkapacitet i befintliga anläggningar.

Förutom cykelparkering på kvartersmark för boende uppförs även cykelplatser vid torget och hållplatserna.

I den framtagna kostnadsbedömningen finns i dagsläget inget extra påslag för gestaltning av ytorna kring hållplats Opalorget. Denna kostnad bör också ingå i exploateringen och tillföras kalkylen så snart en lösning finns presenterad.

Trafikkontoret förutsätter att det i samband med beslut om detaljplanen även fattas beslut om erforderliga drift- och underhållsmedel för tillkommande anläggningar som trafiknämnden skall förvalta.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns olika möjligheter att utforma bullerskyddade uteplatser, detta bevakas i bygglovsprocessen. Planbeskrivningen har kompletterats med exempel på bullerskyddade lägen. Personalutrymmen för spårvagns- och bussförare kan anordnas i Centrumkvarteret inom etapp 1 eller i den följande utbyggnadsetappen. Stadsbyggnadskontoret har vidarebefordrat yttrandet till exploatörerna och Fastighetskontoret.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

12. Lantmäterimyndigheten erinrar att det bör tydligt framgå på plankartan att det är äldre PBL (1987:10) som gäller för planläggningen.

Plankartan: Fastighetsgränser och fastighetsbeteckningar bör tydliggöras, användningsgränsen bör sammanfalla med Tynnered 13:2 mot lokalgata för att inte orsaka onödig

markreglering. Användningen till planbestämmelserna LOKALGATA(BHKCP₁), B(T₁) och BHKSP(T₁) bör förtydligas. Bestämmelser för tomtindelningar som upphävs/upphör att gälla bör justeras.

Genomförandebeskrivningen:

Fastighetsrättsliga frågor under rubriken **Mark ingående i allmän plats, inlösen**

Tynnered 7:1 berörs inte av inlösen enligt 6:17 ÄPBL. Se 6:e stycket under **Fastighetsbildning**.

Konsekvenserna bör även redovisas för de kommunägda fastigheterna Tynnered 8:1 (tomträtt), Tynnered 9:2, Önnered 45:9 (tomträtt), Önnered 45:11 och Önnered 47:1 som i detaljplanen delvis är utlagda som allmän plats.

En konsekvensbeskrivning med karta bör upprättas för samtliga fastigheter som helt eller delvis berörs av inlösen med uppgifter om areal på mark som avstås/erhålls till allmän plats.

Tredje stycket under ovanstående rubrik bör kompletteras med följande text: Om överenskommelse inte träffas beslutas om ersättning i lantmäteriförrättning.

Genomförandebeskrivningen bör under särskild rubrik kompletteras med ovanstående sju tomtindelningar (fastighetsplaner) som upphävs/upphör att gälla.

Under **Fastighetsbildning** andra stycket bör texten "...**blir det** aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning ..." ändras till "...**kan det bli** aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning ...".

Det som berör tredimensionell fastighetsbildning i genomförandebeskrivningen bör kompletteras med följande text: Vid bildande av tredimensionell fastighet kan rättigheter behöva säkerställas genom inrättande av gemensamhetsanläggningar och servitut.

Under **Fastighetsbildning** femte stycket, bör sista meningen utgå "Om Lantmäteriet finner det mer ändamålsenligt kan detta istället lösas med servitut".

Under **Fastighetsbildning** sjätte stycket är enhetsnumret felskrivet på fastighetsbeteckningen Tynnered 761:697. Beteckningen ska vara Tynnered 761:**687**.

Ledningsrätt

Ledningsrätt kan upplåtas för allmänna ledningar inom kvartersmark.

Servitut bör ersättas med ledningsrätt.

Ledningsrätt för vatten och avlopp, akt 1480K-2006F179.1, ledningshavare Göteborgs kommun, ingår inte i planområdet.

Den text som berör servitut under **Ledningsrätt** bör skrivas under ny rubrik för **Servitut**.

Servitut för vatten- och avloppsledningar, akt 14-IM1-95/3359.1 till förmån för Tynnered 761:687 är ett avtalsservitut som inte redovisas på plankartan.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra mot förslaget.

Lantmäterimyndigheten har även yttrat sig över det reviderade förslaget till en ny transformatorstation vid Grevegårdsvägen 206 och invänder att genomförandebeskrivningen bör kompletteras under rubriken *Ledningsrätt*: Område som upplåts för transformatorstation inom kvarteretsmark bör säkras med ledningsrätt.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inget att erinra mot revideringen.

Kommentar: En översyn av tomtindelningar som upphävs respektive att gälla har gjorts, plankartan och planbeskrivningen har justerats. Genomförandebeskrivningen kompletteras.

13. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att möjligheten att klara de maximala bullernivåerna behöver hanteras på ett tillfredsställande sätt, i enlighet med nedan, för att planen inte ska komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen vill se lösningar på hur uteplatser där maxnivåerna överskrids kan skyddas. Krävs eventuella skyddsåtgärder ska detta säkerställas i planen.

Länsstyrelsen befarar i övrigt inte att riksintresse påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer inte iakttas, att strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har i allt väsentligt beaktats.

Länsstyrelsen påpekar i Råd enligt 2 kap PBL att datumet på Bergtekniskt PM bör överensstämma med Geotekniskt PM. SGI och Länsstyrelsen anser att de geotekniska säkerhetsfrågorna utretts på ett tillfredsställande sätt. De rekommendationer för exempelvis sprängning mm som ges i det bergtekniska PM:et kan med fördel även skrivas in i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen anser att ”bör” i planbestämmelsen ”*Där nya bostäder placeras i lägen där den dygnskvivalenta ljudnivån överskrider 55 dBA bör minst hälften av boningsrummen vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida (dvs 45-50 dBA vid fasad)*” formuleras om till ”skall”. Innebörden av tyst och ljuddämpad sida kan förtydligas.

Kommunen bör överväga möjligheten att förbättra situationen för ett begränsat antal befintliga lägenheter utmed Brillant- och Smaragd gatan som får bullernivåer som överskrider 55 dBA.

En upplysning om att marken klassas som normal- till högradonmark kan med fördel skrivas in på plankartan.

Vad som angivits i yttrandet gäller statens samlade myndighetsuppfattning.

Länsstyrelsen har även yttrat sig över det reviderade förslaget till en ny transformatorstation vid Grevegårdsvägen 206 och har inget att anmärka mot placeringen.

Länsstyrelsens yttranden har bilagts, se bilaga 1 och 2.

Kommentar: Planbestämmelsen om lägen där ljudnivån överskrider 55 dBA ändras och kompletteras. Planbeskrivningen kompletteras i etapp 2 enligt det bergtekniska PM:et. Åtgärder mot buller på fasaderna utmed Brillant- och Smaragd gatan hade enligt trafikkontoret kunnat krävas om trafiken hade fördubblats (en beräknad ökning med 3 dBA). Detta är inte fallet här, den beräknade ökningen är ca 1900 f/d jämfört med dagens 4100 f/d. Plankartan kompletteras med text om radon. Lösning på hur uteplats kan skyddas visas i exempel i planbeskrivningen i avsnittet ”Trafikbuller och risker”. Utformningen bevakas i bygglovsprocessen.

14. Svenska Kraftnät har ingenting att erinra.

15. Trafikverket meddelar att Luftfartsverket generellt utgör sakägare när byggnader som ska uppföras överstiger 20 m. Trafikverket anser därför att ärendet ska remitteras till Säve flygplats, Landvetter flygplats samt Luftfartsverket.

Kommentar: Säve flygplats, Landvetter flygplats samt Luftfartsverket informeras i samband med ny utställning av etapp 2.

16. Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra.

Sakägare

17. Bostadsrättsföreningen Göteborgshus 31, Rubingatan 1 – 48, omfattande 485 lägenheter, drygt 1100 invånare, har i en skrivelse från styrelsen konstaterat att föreningen i stor utsträckning påverkas av den planerade ombyggnaden. Föreningen är i grunden positiv till att området får en välbehövlig ansiktslyftning och att man i förslaget tagit viss hänsyn till lämnade synpunkter 2009-12.

Området projekterades med grönytor och lägre bebyggelse i fokus. Hela området väster om Frölunda Torg har tillåtits förfalla vilket skapat dagens otrygga miljö.

I yttrandet tar föreningen fasta på det som bortsetts ifrån eller inte tagits tillräcklig hänsyn till i tidigare yttrande och menar att ytterligare åtgärder bör vidtas för en än mer attraktiv lösning.

Föreningen känner viss farhåga att projektet misslyckas, hur ska ytterligare ett torg utöver Frölunda Torg få underlag? Risk att endast offentlig verksamhet klarar sig, ett ansiktslyft men trygghet även kvällstid försvann. Sorgligt att kontoret i förslaget överläter åt fastighetsägarna att komma överens om frågan för äldre att enkelt ta sig ner till Opaltorget's service.

Föreningen förvånas över att inte resterande gångtunnlar byggs bort, att man inte löser tillgängligheten för lastbilar och att man inte har några planer för slänten vid vändslingan.

Det är mycket glädjande att förslaget exkluderar kopplingen Rubingatan – förlängda Smaragdsgatan, att gångtunneln vid Smaragdsgatan byggs bort, att en rondell vid Skattegårdsvägen inkluderas och att Rubingatan får en avskild gång- och cykelväg.

Föreningen ifrågasätter beräkningarna om framtida bilinnehav och befarar en brist på parkeringsplatser för hög- och terrasshusen. Förstår inte varför inte alla gångtunnlar i området (vid hpl Brilljantgatan, och de två vid Brilljant- Rubin- och Safirgatan) ska bort. Spårvagnsviaduktens höjd måste hanteras initialt, sänker man gatunivån kommer problemet med översvämningar under viadukten att öka, en stor varning här.

Föreningen ser inget behov av landmärke, syftet är förfelat att tillfredsställa andra med 28 våningar, man ska ta det försiktigt den byggnadskultur området präglas av. Den djärva arkitekturen skulle kunna bibehållas med hushöjd under 8-10 våningar begränsat till 4 huskroppar. Förvånade över att terrasshus planeras så nära spårvägen att oljudet måste byggas bort.

Vindutredningen pekar på konsekvenser för höghuset och Rubingatan 36-48. Föreningen är givetvis intresserad av att se ett realiserat förslag på skyddsåtgärder med slutliga konsekvenser för föreningens område.

Föreningen saknar resonemang och förslag på lösningar som kan öka trygghet och säkerhet kring centrumkvarteret och längs Kastanjeallén kvällstid. Rimligen måste det nya

området kompletteras med sociala insatser, detta bör ligga inom kommungemensam verksamhetsplanering.

Föreningen har behov av ny placering av container och önskar att plangränsen utökas för att tillgodose detta, detta tar även hänsyn till behovet att fylla gångtunneln på föreningens mark .

Som avslutning illustreras de principiella synpunkterna på kartor, att sänka och minska höghuset, att bygga bort samtliga gångtunnlar och säkra framtida behov av höjd 3.40 m i viadukten och att definiera en slutlig lösning av vindproblemet, situationen enligt förelagd analys är helt oacceptabel.

Kommentar: Underlaget för Opaltorget som ett stadsdelstorg behöver stärkas genom att fler bostäder av olika slag byggs i torgkvarteret och dess omedelbara omgivning samt att torgkvarteret får en flexibel utformning som kan innehålla fler butiker och fler olika verksamheter än idag. Många nya bostäder i torgkvarteret, i höghus och terrasshus vid torget och nya bostäder längs Kastanjeallén innebär ökad trygghet genom att fler människor rör sig utomhus och har överblick över torget och parken från bostadsfönstren. Hållplatsen görs tryggare genom att spårvagnar och bussar stannar på en gemensam hållplats i direkt anslutning till torget. I en efterföljande utbyggnadsetapp planeras en trappväg mellan husen, som kan kompletteras med möjligheten att använda hissar genom avtal, för att förbättra kontakten mellan torget, hållplatsen och Rubingatan. Allmänna hissar och rulltrappor drabbas ofta av driftsstopp, kommunen bedömer att en fungerande tillgänglig och trygg kommunikation blir säkrare enligt förslaget. Allmänhetens tillgång till trappvägen kan säkras genom servitut i den senare etappen.

Kostnaderna för att ta bort två gångtunnlar vid Smaragdsgatan och en gångtunnel vid Opalgatan ingår i planförslaget. Utöver detta medger planen att tre gångtunnlar vid hållplats Briljantgatan kan tas bort. Projektering för trafiksäkra lösningar måste genomföras och medel måste prioriteras i trafiknämndens investeringsbudget för dessa.

I den efterföljande utbyggnadsetappen föreslås större delen av slänten vid vändslingan anges som naturmark i planen. Här finns utrymme för att bygga om gångvägen. Området närmast höghuset ligger som kvartersmark och kan med vindavskärmning användas som altaner och uteplatser i soligt läge för höghuset. Genom att fler vistas på denna sida om höghuset blir gångvägen tryggare.

Bostäderna på Rubingatan är utsatta för blåst. Genom att i den efterföljande utbyggnadsetappen skydda vindutsatta platser vid de planerade husen med skärmar och plantering förbättras även lokalklimatet för de befintliga husen. Kvartersmarken vid det föreslagna höghusets entré mot Rubingatan kan ökas för att ge möjlighet till en gemensam uteplats som kan skärmars med spaljéer och växtlighet. Den skärmade uteplatsen och naturmarken i slänten bidrar till att hejda vindarna på Rubingatan. Terrasshusen i två våningar mot Rubingatan hindrar också blåsten. Efter detaljstudier när de nya husen projekteras kan lämpliga åtgärder för att förbättra lokalklimatet genomföras. På plankartan för etapp 2 blir det möjligt att införa en upplysning om detta inför bygglovshandlingen. Vindstudien har förtydligats.

Rubingatan får enligt förslaget till den följande etappen gångbanor på båda sidor om gatan, cykeltrafik blandas med biltrafik. Den västra gångbanan planeras på kvartersmark närmast terrasshusen.

Bilnehavet beräknas enligt beprövade prognoser, parkeringstalen bygger på aktuella beräkningar och är väl tilltagna enligt trafikkontoret.

Vägportens höjd under spårvagnviadukten är angelägen att öka. Åtgärder som brunnar eller pumpar kan bli aktuella för att minska risken för översvämning om gatunivån sänks. Vägportens höjd ökas i samband med ombyggnaden av Rubingatan i nästa etapp.

För att stärka underlaget för Opaltorget behövs fler bostäder vid och nära torget. Bostäder vid Rubingatan och bostäderna i torgkvarteret planeras därför i direkt anslutning till torget och hållplatsen. Inriktningen är att komplettera med olika typer av bostäder, det behövs t ex fler bostäder med hiss.

Utformningen och placeringen av terrasshusen och höghuset är noga studerade för att störa bostäderna vid Rubingatan så lite som möjligt. Höghuset ligger med den smalaste sidan mot ett hörn av bostadsrättsföreningens hus så att utsikten och ljusinfallet behålls åt båda hållen, höjden och bredden är studerade för att ge minsta möjliga skuggverkan. Den närmaste delen av höghuset i förhållande till husen på Rubingatan är det lägsta, 6 våningar, och är beläget ca 32 m från det närmaste befintliga huset. Den högsta husdelen ligger ca 83 m från det närmsta huset på Rubingatan med en höjd på 21 våningar över Rubingatan. Fasaderna på det föreslagna höghuset är placerade i vinkel i förhållande till fasaderna på de befintliga husen på Rubingatan så att ömsesidig direkt insyn motverkas. Se illustration nedan. Planområdet som omfattar höghuset och terrasshusen ligger i den del av detaljplanen som kommer att ställas ut och antas i en senare etapp.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns olika möjligheter att utforma uteplatser bullerskyddade, detta bevakas i bygglovsprocessen. Lösning på hur uteplats kan skyddas exemplifieras i planbeskrivningen i avsnittet ”Trafikbuller och risker”. Utformningen bevakas i bygglovsprocessen.

Lokaliseringen av en containerplats måste studeras och ges en byggrätt. Eftersom bostadsrättsföreningens fastighet i sin helhet ligger i en egen detaljplan måste ett tillägg till den planen hanteras i en separat planprocess.

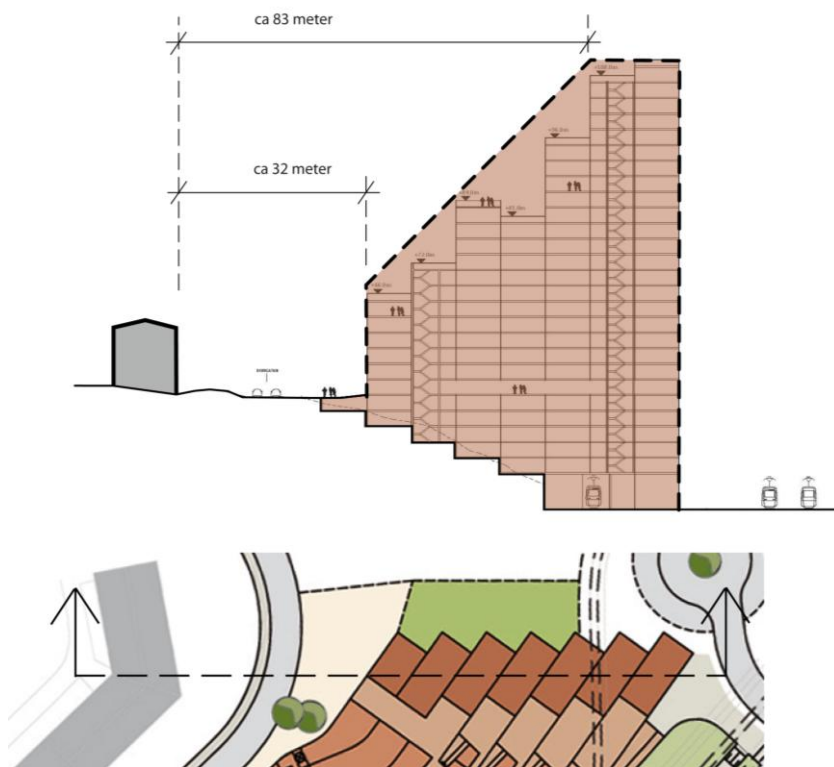


Illustration som visar sektion och del av plan över befintliga bostäder på Rubingatan samt föreslaget höghus.

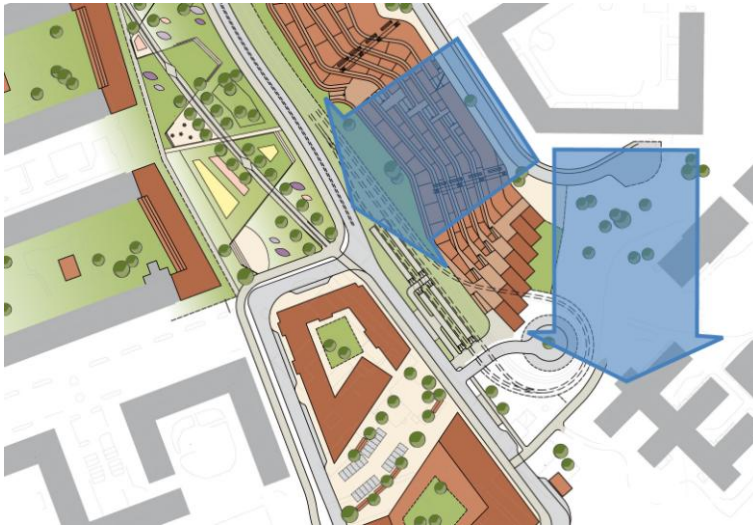


Illustration som visar framtida utsiktsförhållanden för befintliga bostäder på Rubingatan

18. Opalkyrkans Frikyrkoförsamling ser positivt på att en ny detaljplan tas fram, men är inte lika positiva till hur arbetet metodiskt bedrivits och inte heller på resultatet. Det finns ännu inget framlagt avtalsförslag gällande ekonomisk ersättning till Opalkyrkan i någon av de lösningar som visats, trots att det är en förutsättning för att planen ska kunna antas är att ekonomisk överenskommelse träffas med Opalkyrkan. Innan detta presenteras kan Opalkyrkan inte godkänna detaljplanen.

I planbeskrivningen kan man läsa att Opalkyrkan bedriver en social barn- och ungdomsverksamhet som har stor betydelse. Opalkyrkan borde därför fått en mera aktiv del i planarbetet.

I yttrandet vid samrådet framförde Opalkyrkan en viktig synpunkt att ett förslag där Opalkyrkan finns kvar i nuvarande läge prövas. Av detta har ingenting annat än ett förslag från 2009 synts till. Det omnämns i planförslaget att det är viktigt att Opalkyrkan finns kvar vid torget Lösningen är att inrymma kyrkan i något av centrumkvarteren, planbestämmelserna har gjorts så generösa att i princip det mesta kan placeras där. Opaltorget Förvaltning AB har uppdrag att arbeta fram ett förslag till ny Opalkyrka på torget. Detta utan krav på att redovisa en lösning med Opalkyrkan kvar på nuvarande plats. Opalkyrkan har framtidsplaner att växa som församling och har tagit fram ett nybyggnadsprogram. Opalkyrkan utgår från att bli ersatta med likvärdiga ytor där nuvarande aktiviteter och funktioner kan fortsätta utan negativ förändring.

Opalkyrkan är inte principiellt emot en ny placering, men måste kunna jämföra och värdera vad en sådan lösning innebär jämfört med Opalkyrkan kvar i nuvarande läge.

Kommentar: Fastighetskontoret och Opaltorget Förvaltning AB har under planprocessen haft en fortlöpande dialog med representanter för församlingen om lokalbehov och samutnyttjande, tillfälliga lösningar mm. Ett avtalsförslag mellan Opalkyrkans Frikyrkoförsamling och kommunen genom Fastighetsnämnden har upprättats. Avtalet avses behandlas vid Fastighetsnämndens sammanträde 2014-09-29.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

19. Bostadsrättsinnehavare på Rubingatan (100 namn) har i två likalydande skrivelser med namnlistor å det bestämdaste protesterat mot planerna att bygga ett höghus.

En del av insatserna är orsakade av den vackra utsikten, särskilt åt väster/söder, denna kommer att förstöras för somliga och allvarligt påverkas för andra. Detta kan vi inte acceptera eftersom vi vill att våra lägenheter ska behålla det värde de har.

Lägenheterna är extremt skyddade mot insyn, många är oroliga för att detta insynsskydd ska förstöras.

Den föreslagna hustypen passar inte alls in i den naturnära miljön. I centrum av staden där sådana jättehous kan tänkas motiverade finns plats där "skyskrapor" borde kunna placeras.

Miljöaspekterna, t ex påverkan av vindförhållanden på vårt redan blåsig berg och den kärnskugga som en stor del av året kommer att ligga över kvarteret, verkar vara utredd, men själva risken att höghuset (och terrasshusen) kan påverka vår närmiljö borde vara ett starkt skäl att ändra planen, åtminstone vad avser det gigantiska huset.

Naturligtvis är vi alla intresserade av att Opaltorget görs tryggare, men anser att vissa föreslagna åtgärder motverkar sitt syfte – tryggheten ska väl omfatta alla – också oss som bott i området i många år och trivs väldigt bra i det vackra området med frisk luft i västanvinden och nära till oförstörd natur och fantastiska promenadstråk.

Kommentar: Se kommentar till 17. Planområdet som omfattar höghuset och terrasshusen ligger i den del av detaljplanen som kommer att ställas ut och antas i en senare etapp.

Planering av nya attraktiva bostäder och förbättringar i de allmänna platserna i befintliga områden medför som regel att hela områdets fastigheter ökar i värde.

20. Bostadsrättsinnehavare på Rubingatan (28 namn) har i en skrivelse med namnlista delgivit sina anmärkningar kring bostadsbygget kring Opaltorget och är negativa till just höghusen, är positivt inställda till de låga husen men säger nej till höghusen!

Många på Rubingatan är i samförstånd om att inte tycka om och inte stödja förslaget kring höghusen. Många punkter förstör för oss alla:

Höghusen kommer att vara för nära våra bostäder.

Utsikten förstörs det naturliga dagliga ljuset kommer att täcka vår sida.

Vi har betalat mycket pengar för ett så bra läge med denna goda utsikt och nu förstörs detta

Det blir insyn från höghusen in i våra hem

Själva byggnationen kommer att påverka oss och området väldigt mycket och väldigt negativt.

Ett antal frågetecken kring allt detta återstår, särskilt med byggnationens säkerhet, påverkan på vår vardag med buller och förändrade gator/områden etc. Mycket berg och klippor behöver sprängas och schaktas bort: detta kommer att påverka oss boende. Hur är det tänkt att vi boende ska kompenseras?

Vill att ni noga överväger de punkter vi förmedlat och tar hänsyn till oss som redan bor i området kring. Vänligen men bestämt.

Kommentar: Se kommentarer till 17 och 19. Planområdet som omfattar höghuset och terrasshusen ligger i den del av detaljplanen som kommer att ställas ut och antas i en senare etapp.

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 en kontrollplan i samband med bygganmälan. Störningar under byggtiden såsom trafik och transporter till byggarbetsplatsen, byggtider mm redovisas i en arbetsmiljöplan som ingår i kontrollplanen i samband med bygganmälan. Miljöförvaltningen har tillsyn över bullerstörningar mm. Byggherren är ansvarig för byggprocessen och ersättning för eventuella skador som kan orsakas av byggnadsarbetena. Skadeståndsskyldighet regleras i Jordabalken.

21. Boende på Grevegårdsvägen 202 har bott i området i 15 år och trivs med grönområden och lite biltrafik. Saknat upprustning och skötsel av torget. Det nya förslaget är för futuristiskt och kantigt, plus att genomfart av buss skulle bli mycket störande. Idag är det ca 100 m från bussen till spårvagnen, tycker inte det är försvarbart att ta in buss- trafik i bostadsområdet. Många nya områden står i harmoni med omgivningen, detta förslag står i bjärt kontrast. Vill protestera mot alla punkter i förslaget.

Kommentar: Se kommentar till 17. Planområdet som omfattar höghuset och terrasshusen ligger i den del av detaljplanen som kommer att ställas ut och antas i en senare etapp.

22. Boende på Grevegårdsvägen 204 tackar för kontakt och för viss hänsyn som framförts angående det tidigare förslaget och har följande synpunkter:

Varför är det inte möjligt att ha dubbelriktad bilväg enligt bifogad skiss istället för att dra bilvägen runt hela kvarteret? Det är en klar försämring att gångvägen utanför fönstret blir gångväg plus bilväg med regelbunden busstrafik.

Lägenhetsfönstren vetter åt ett enda håll. Den fina utsikten försvinner med ett trevåningshus mitt emot. Även dagsljuset minskas.

Är oroad för kontinuerliga störningar nattetid under byggtiden. Enligt byggherren kommer det inte att lämnas några garantier utöver gällande lagar som reglerar byggarbetsplatser. Så länge bullernormerna följs kan arbetet pågå under alla nätter under den utdragna byggtiden.

Kan garantier lämnas att inget arbete kommer att pågå inom 20 m från min lägenhet mellan kl 21:00 och 05:30 förutom 30 nätter under den totala byggtiden?

Kan garantier lämnas att inga anläggningsfordon körs inom 20 m från min lägenhet mellan kl 21:00 och 05:30 förutom 30 nätter under den totala byggtiden?

Finns det möjlighet att få information i förväg om ungefär vilka nätter arbete kommer att utföras i närheten av min lägenhet samt när anläggningsfordon kommer att köra direkt utanför mitt fönster?

Kommentar: Med dubbelriktad trafik mot Opalgatan, sydost om Centrumkvarteret, skulle gatan behöva breddas jämfört med förslaget och trafik komma alltför nära de bostadshusens fasader. Bussar ska heller inte kunna vända, det blir trångt vid hållplatsen med en vändplats och backande bussar kan inte accepteras ur säkerhetssynpunkt. De nya gatorna utformas så att hastigheten ska hållas låg. Den nya gatan runt torgkvarteret kommer att ligga som närmast ca 11-12 m från husfasaden på Grevegårdsvägen 204,

närmre huset kommer en gång- och cykelväg. Fasaden på det nya centrumkvarteret kommer att ligga ca 23 m från det aktuella bostadshusets fasad. Den lägre delen (2-3 våningar) av centrumbyggnaderna vetter mot bostadshuset. Se även kommentar till 20. Yttrandet vidarebefordras till exploatören för kontakt om detaljerad information kring byggtider mm.

23. Boende på Grevegårdsvägen 204 skriver att en upprustning av Opalorget varit nödvändig i 30 år, förslagen har förkastats av närmast boende då de är alltför futuristiska och liknar science fiction. Har bott i samma lägenhet sedan 1983, den senaste planen skalar bort allt som gjort att jag stannat trots det bedrövliga torget: Den omgärdande grönskan, Tystnaden (bil- och busstrafik ska nu gå precis förbi mina tre fönster), Himlen vill ni bygga bort med 2-8 våningshus för att inte tala om 28 våningshus! Opalorget kunde legat i Bronx, New York! De som inte bor här säger ”In med grävskoporna bara”. Mår illa av tanken, två onda ting, bo här i Sveriges fulaste minst prioriterade stadsdel eller science fiction! Ni slänger till oss planer vi inte kan acceptera, vi nödgas ha negativa synpunkter, överklaga och försena en sedan årtionden nödvändig upprustning. Ni kan svara att det är vårt eget fel som inte accepterar förslagen. Oslagbar strategi! Känslan av maktlöshet växer, vi har ingenting att säga till om det känns fruktansvärt, har trott att åsikter om mitt boende betyder någonting. Låt Opalorget ligga kvar, riv utdömda byggnader ersätt med låga bostadshus t ex radhus och låt oss fortsatt promenera mellan buss och spårvagn istället för att köra bil till sporthall!

Boende på Grevegårdsvägen 204 har även yttrat sig över det reviderade förslaget till en ny transformatorstation vid Grevegårdsvägen 206 och säger återigen nej tack! Anser att boende i direkt anslutning till Opalorget blivit totalt överkörda och ingen har lyssnat hittills. Vill inte ha någon transformatorstation, vill ha upprustning av befintligt torg, inte bilväg, inte flyttad busshållplats, inte att bussen kör i direkt anslutning till husen. Vill inte att danskar ska planera området. Ge oss en ny plan som vi kan acceptera. Blir överkörda i en demokrati som mer och mer liknar diktatur!

Kommentar: Se kommentar till 17 och 22. Byggnadsnämnden godkände ett program för Tynnered 2005 där man konstaterade ett behov av ett ”bättre fungerande torg med större stadsmässighet och en ny trafikstruktur, samt nyexploatering som ger ökad trygghet och bättre underlag för torget.” Programmet var utsänt för synpunkter på programsamråd hösten 2004. Efter ett skede med parallella arkitektuppdrag 2006 fick stadsbyggnadskontoret i uppdrag av byggnadsnämnden att ta fram ett nytt förslag som underlag för ett detaljplanearbete. Ett planförslag var utsänt på samråd hösten 2009. Efter bearbetningar och avvägningar mellan de olika synpunkter som då kom in beslöt byggnadsnämnden hösten 2012 att ställa ut det nu aktuella förslaget. Planområdet som omfattar höghuset och terrasshusen ligger i den del av detaljplanen som kommer att ställas ut och antas i en senare etapp.

Den föreslagna transformatorstationen behövs för att betjäna Familjebostädernas kvarter som kompletteras med nya bostäder.

24. Boende på Grevegårdsvägen 60 har sänt in en skiss på en hustyp, Vinghuset, som innehåller lägenheter med ljus från tre håll. Föreslår att husen byggs vid Opalorget.

Kommentar: Yttrandet med skissen översänds till exploatörerna.

25. Boende på Rubingatan 19 ser att planförslaget innehåller flera positiva förändringar främst för torget och omgivande byggnader. Parkhuset är obearbetat vilket förvånar, denna byggnad är helt främmande i området som är relativt småskaligt och ”hemtrevligt”. Särskilt tråkigt bildar den otympliga byggklossen en hög mörk vägg mot Vättne-dalsskolan. Parkhuset är det första besökaren möter, låt det få en välkomnande utform-

ning, gärna oregelbundna fasader och gröna tak. Börjar inte BIGs utformning bli passé? Övertygad om att Parkhuset kommer att bli en byggnad att vara stolt över i Tynnered.

Kommentar: Den illustrerade utformningen av Parkhuset är ett exempel på gestaltning. Den slutliga utformningen avgörs i projekteringen och bygglovsprocessen. Yttrandet översänds till exploatörerna.

26. Boende på Rubingatan 26 Upprustningen ska innebära ett tryggt torg, men det förslag som finns nu ökar inte tryggheten. Forskning har visat att den typen av höghus har negativ påverkan, otryggheten ökar snarare. Varken gemenskap eller ett tryggt torg skapas. Verksamheterna stänger kvällstid, torget är öde då bostäder i markplan saknas. Tryggheten verkar löst genom en avgiftsbelagd trapp eller hiss mellan terrasshusen och Rubingatan. Beklagligt att kommunen vaknar tre minuter i tolv med ett så illa anpassat förslag. Det finns tidigare förslag som inte godtagits, var det anpassat till bebyggelsen som finns idag? Lider kommunen av lillebrorkomplex? Finns det kundunderlag till ytterligare ett köpcentrum? Befarar att Opaltorget efter en tid ser ut som idag men tjugigare. Föreslår att tidigare förslag ”dammas av” och att vi snabbt får en plan med ett tryggt torg och bebyggelse som smälter in i den befintliga miljön och låt inte makt och prestige styra att placera en vacker byggnad i fel miljö.

Kommentar: Se kommentarer till 17 och 23. Planområdet som omfattar höghuset och terrasshusen ligger i den del av detaljplanen som kommer att ställas ut och antas i en senare etapp.

27. Boende på Rubingatan 38 undrar varför man ska bygga på andras axlar med ett förslag som lämnat det ursprungliga programmet. I stället för att ansluta till en miljö där människor känner igen och valt att bo i fogar man främmande element. Varför bygga höghus större än Göteborgs och Stockholms byggnader? Varför förstöra den gröna miljöviktiga smala remsan, som skyddar mot västvindar, buller och skrammel och som är en grön lunga mellan Rubingatan och spårvägen. Varför låser man in spårvägen med slinga under höghuset och centrumhusens placering? Låt spårvägen bli fri över torget, Opalgatan och gå i en tunnel i berget till Åkeredsrondellen - Näset – (Sisjön – Askim). Det blir miljövänligare, bussarna behöver inte gå till torget. Bostäderna i terrass- och höghuset kan placeras inom området. Det behövs inga främmande element eller idéer som utformats av utomstående för nyinflyttad utomstående. Inte många idag som går mellan Opaltorget och Rubingatan med tunga kassar, inte i morgon heller. Människor tar bilen till Smycketorget, Frölunda Torg och Sisjön. Få lekplatser för höghusets boende, ska det bara vara ensamboende? Undersökning av intresse för höghusen ger 97 % emot förslaget. Hur kan man göra markanvisningar till ett hugskott som de flesta är emot, varför ordnas inte en lokal omröstning? Relationerna mellan arkitektfirman och Göteborg bör utredas. Föreslår att planförslaget remitteras till stadsfullmäktige för utredning och översyn. Som bostadsrättsinnehavare på Rubingatan avvisar och avstyrker jag föreliggande förslag.

Kommentar: Enligt trafikkontorets strategiska avdelning finns för närvarande inga planer på att förlänga spårvägen. Markanvisningen har gjorts efter att byggnadsnämnden godkänt programmet för Tynnered och är ett politiskt beslut i fastighetsnämnden. Boende i området har haft möjlighet att lämna synpunkter under såväl program- samråd- som utställningsskedet. Planen har nu delats i två etapper och den första ställs ut hösten 2014 för att sedan sändas till kommunfullmäktige för antagande. Se även kommentar till 17 och 23.

28. Boende på Rubingatan 43 protesterar å det bestämdaste mot planerna att bygga ett höghus på kanten mellan Rubingatan och Opaltorget. Är inte motståndare till att området förnyas, men den miljöförstöring som framkallas av byggnationerna, dels genom skyskrapan som skymmer sikten och förstör den. Vi betalar för den vackra utsikten, dels

att mark- och luftförhållanden förändras totalt (framgår en del av vindutredningen men den är på tok för snäll, konsulterna ville väl inte stöta sig med den som betalar) dels att ett sådant monster inte har i en naturnära miljö att göra, passar t ex på Heden. Behöver ingen punkt som visar på långt håll var man bor. Vad händer om det tar eld i ett så högt hus, vattenposter och vattentryck, påverkan på lägenhetsvatten, hur ska brandförsvaret släcka? Inte nämnt i riskanalys, kalkylerade risker? Nybyggnationen skulle göra området tryggare, flera ändringar är kontraproduktiva, t ex trappan upp till Rubingatan. Otryggheten finns kvar trots storvulna tankar om jättebyggen, ska oönskat folk försas bort med oskäligen priser på lägenheter? Trygghet är att veta att ens miljö är förutsägbart och inte kraschas av projekt som hör till papperskorgen. Jfr Turning Torso.

Området har sen 60-talet lämnats för ”fäot”, kommer det att lämnas ytterligare 50 år efter byggnationerna? Fundera över hur området ska ändras för att tillgodose invånarnas behov, inte något som politiker och tjänstemän tycker är sexigt eller flashigt.

I en ytterligare skrivelse föreslås att Kastanjeallén flyttas några meter åt höger/nordväst (ev nertagning av några träd) där passagen förbi kv Skördetröskan är som tätast och plantera kastanjer på båda sidor av allén för allékaraktär längs hela gatan. Ev kan några exotiska kastanjer sättas där, rödblommig eller blodkastanj.

Kommentar: Se kommentar till 17. Planområdet som omfattar höghuset och terrasshusen ligger i den del av detaljplanen som kommer att ställas ut och antas i en senare etapp.

Räddningstjänsten har medverkat i planarbetet och kommer också att medverka i bygglovsprocessen, granska bygghandlingarna och ansvara för brandförsvaret av den byggda miljön. En detaljerad planering av Kastanjeallén kommer att genomföras av Park- och Naturförvaltningen i samarbete med Stadsdelsförvaltningen. Här är boende välkomna att lämna synpunkter och delta i arbetet. Yttrandet vidarebefordras till Park- och Naturförvaltningen.

29. Boende på Rubingatan 43 har nyligen köpt bostad på Rubingatan och anser det helt oacceptabelt att bygga höghus framför de enda fönstren. Det kommer att förstöra bostadens enda sida med fönster. Vad är det för vits att bo kvar??!!

Kommentar: Se kommentar till 17. Planområdet som omfattar höghuset och terrasshusen ligger i den del av detaljplanen som kommer att ställas ut och antas i en senare etapp.

30. Boende på Rubingatan 43 blev besviken över planerna och vänder sig främst emot byggandet längs berget mot Rubingatan och det höga huset som kommer att skugga och försämra utsikten. Priset för bostadsrätterna kommer att sänkas. Ett naturområde tas ifrån oss, hemvist för människor i årtusenden, arkeologiska fynd har gjorts. Problem för räddningstjänsten och vid renoveringar att passera in på gårdarna vid Grevegårdsvägen om husen kringbyggs.

Kommentar: Se kommentarer till 17, 19 och 28. Planområdet som omfattar höghuset och terrasshusen ligger i den del av detaljplanen som kommer att ställas ut och antas i en senare etapp.

31. Boende på Rubingatan 44 har i fyra skrivelser protesterat och överklagat att höghus byggs på/vid Opaltorget. Bor sedan 1999 på Rubingatan och valde lägenheten för den vackra utsikten mot havet, Ulvåsen och Askimsfjorden samt att det inte är någon insyn. Höghuset kommer att förstöra utsikten, lägenheten befaras minska i värde och bli svår-såld. Det passar inte med ett höghus i miljön vid Opaltorget. Det borde finnas en bättre plats, föreslår Skattegårdsvägen vid Tynneredskyrkan eller vid Ängåsskolan eller på Norra Älvstranden.

Kommentar: Se kommentar till 17 och 19. Planområdet som omfattar höghuset och terrasshusen ligger i den del av detaljplanen som kommer att ställas ut och antas i en senare etapp.

32. Boende på Rubingatan 46 anser att bebyggelsen på Rubingatan kommer att påverka de boende negativt. Gatan är dimensionerad för nuvarande bebyggelse.

Kommentar: Rubingatan är i förslaget dimensionerad efter de planerade förutsättningarna. Ombyggnaden av gatan ingår i den senare etappen.

33. Boende på Bronslursgatan 5 har sett att 111 m-nivån inte är absolut högsta nivå eftersom tekniska anordningar och teknikbyggnader får överstiga angiven höjd. Man vet inte vilken högsta höjd byggnaden kommer att få, finner detta otillfredsställande, anser att redan 111 m är för högt:

Kommentar: Utformning och dimensionering av eventuella tekniska anordningar på höghuset bevakas i bygglovsprocessen. Höghuset ingår i den senare etappen.

34. Boende på Distansgatan 57 anser att det äntligen byggs något verkligen snyggt och grymt. Äntligen har ni förstått hur man ska lyfta ett område. Höga hus är riktigt snyggt och fräckt, kunde man få nobelpris i arkitektur skulle detta få det.

Övriga

35. Ägare Apoteket Ejdern Vättnedalsvägen 1 emotsätter sig inte höghusets 28 våningar, tvärtom behövs varenda våning för att öka kundunderlaget. Med förväntade kraftigt höjda hyror måste vi ha ett betydligt större kundunderlag för lönsam butik.

36. Boende på Skovelvägen 7 vill bara säga att ni gjort en fantastisk plan för Opaltorget. Detta får hela Göteborg att berikas med ”riktig” storstadsbebyggelse och spännande arkitektur! Snyggt!

37. Scoutledare i Opalkyrkan tror att byggande enligt detaljplanen kan i det stora hela bli bra, men blir det av? En förutsättning är att Opalkyrkan blir funktionellt fullt ut ersatt för den byggnad och de ytor som vi har idag. Hittills har inte mycket hänt förutom en skamlig värdeberäkning av kommunen. Det ser mörkt ut, den första anmärkningen mot planen är att det saknas en plan B där Opalkyrkan finns kvar på sin tomt. Bortsett höghuset, som jag inte har något emot, kunde torget bli en småstadsvariant med minst tvåvåningshus kring en rektangulär yta lika stor som idag och med Opalkyrkan och en antydd kyrkogårdsmur som en sida av torget. Axel Dahlströms torg kan till del vara förebild.

Planen byter en otrygghet mot en annan: gångtunnlar byts mot biltrafik korsande bl a Kastanjeallén. Pendeln för/emot trafikseparering slår nu för långt åt andra hållet. Den förlängda Smaragdgatan skulle kunna svänga av mot SV en bit från torget och på broar, en i vardera köriktningen, korsa Kastanjeallén, för att sedan sänka sig och svänga av igen mot SO längs husen Grevegårdsvägen. Sedan efter en rondell gå utefter Opalgatanhusen enligt förslaget. Mitt för Opalgatanhusen kunde gatan gå nedgrävd en bit så att gångtrafik från Opalgatanhusen på bro kan korsa trafiken. Endast busstrafik skulle få köra vid spårvägen och därmed korsa Kastanjeallén och annan gångtrafik.

Fler P-platser borde finnas i gatuplan nära och kring torget. Opalkyrkan behöver vid samlingar ca 20 P-platser i dagsläget, detta tycks inte noterat.

Kommentar: Se kommentarer till 17 och 18. Plankorsningarna mellan den nya gatan och Kastanjeallén, och torget kommer att detaljstuderas med tydliga beläggningar och ev förhöjningar så att fordonshastigheten minskar där gående rör sig. Trafikförslaget är bl a studerat med avseende på att göra så lite intrång i Kastanjeallén som möjligt. Ett

broalternativ skulle skapa nya otrygga miljöer och svåransvändbara markytor. Området för parkeringsplatser vid torget bedöms tillräckligt, för verksamheterna finns även parkeringsplatser i garaget under torget. Det erforderliga antalet platser fastställs i bygglovsprocessen.

Revideringar

Planområdet delas inför antagandet

Stadsbyggnadskontoret har i samråd med Fastighetskontoret och Trafikkontoret bedömt att det inför genomförandet är lämpligt att dela planen i två delar. En första planerings-etapp omfattar delen av planområdet väster om spårvagnsspåren dvs utbyggnad av Briljantgatans förlängning, spårvagns- och busshållplatsen, Centrumkvarteret, Kvartershuset och Parkhuset. Delningen av planen innebär att en ny utställning erfordras innan planen kan antas. Planförslaget delas så att den första etappen ställs ut på nytt i nuläget medan området kring Rubingatan öster om spårvagnsspåren ställs ut, antas och byggs ut i ett senare skede.

Planförslaget har reviderats

Revideringen innebär att:

- Ett nytt område har införts för en transformatorstation vid Grevegårdsvägen och området för en transformatorstation i södra delen av planområdet har ökats.
- Rampen väster om centrumkvarteret har flyttats till söder om kvarteret. Gatan har flyttats mot söder. Gränsen för trafikområdet har justerats.
- Bestämmelsen om utnyttjandegrad i Centrumkvarteret har reviderats.
- En översyn av tomtindelningar som upphävs respektive upphör att gälla har gjorts och planhandlingarna har uppdaterats angående detta.
- Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen har kompletterats och förtydligats.
- Plankartan har förtydligats och kompletterats med text om radon, planbestämmelsen om störningsskydd har ändrats, ”bör” har ändrats till ”skall”. En upplysning om åtgärder för att förbättra lokalklimatet beträffande vind har införts.
- Bullerutredningen har kompletterats.
- Trafikutredningen har reviderats.
- Vindstudien har förtydligats.
- Justeringar i gränsen mellan kvarteremark och lokalgata har gjorts intill Parkhuset i norr för att möjliggöra utbyggnad enligt trafikförslaget.
- Byggrätten för Kvartershuset har justerats.

Utöver dessa ändringar har rättelser i handlingarna av redaktionell karaktär utförts. Utöver att planen delats innebär revideringen inte någon väsentlig ändring av planen. Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen

Birgitta Löf
Planchef

Malin Häggdahl
Planarkitekt

Sirpa Antti-Hilli
Konsultsamordnare