

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2024-03-05

SBN 2024-05-21

Diarienummer SBF-2024-00029

(LIS diarienummer 0623/22)

Handläggare

Disa Pettersson

Telefon: 031-368 16 75

E-post: disa.pettersson@stadsbyggnad.goteborg.se

Uppdrag och samråd samt granskning av ändring av del av detaljplan för utbyggnad av kontor och idrottsanläggning vid Töpelsgatan inom stadsdelen Torp

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta ändring av del av detaljplan för utbyggnad av kontor och idrottsanläggning vid Töpelsgatan inom stadsdelen Torp i Göteborg med standardförfarande.
2. Genomföra samråd för ändring av del av detaljplan för utbyggnad av kontor och idrottsanläggning vid Töpelsgatan inom stadsdelen Torp i Göteborg.
3. Låta granska detaljplan för ändring av del av detaljplan för utbyggnad av kontor och idrottsanläggning vid Töpelsgatan inom stadsdelen Torp i Göteborg.

Sammanfattning

Ärendet gäller uppdrag att upprätta ändring av del av detaljplan där positivt planbesked för detta har beslutats på delegation, samt att genomföra samråd och granskning.

Planändringen är till för polisens rytterverksamhet vid Töpelsgatan i Torp i Göteborg. En planändring möjliggör att ett ridhus kan uppföras på plats som idag utgörs av en ridbana. Enligt gällande detaljplan får på den aktuella byggrätten endast uppföras tak men ej väggar. Planens genomförandetid var 5 år från lagakraft och genomförandetiden har löpt ut.

Göteborgs Kommun äger marken och Stadsfastighetsförvaltningen förvaltar marken och hyr ut denna tillsammans med närliggande byggnader till Polisrytteriet region Väst. Hyresgästen har behov av ett ridhus på platsen för att kunna bedriva rytteri- och utbildningsverksamhet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal ska tecknas med intressent innan planarbetet fortsätter.

Beslut i detta ärende ger inte upphov till några ekonomiska konsekvenser.

Planändringen ger inte upphov till någon påverkan eller kostnader på allmän plats. Avseende genomförandekonomin så tar Stadsfastighetsnämnden på sig plankostnaden då förvaltningen genom kommuninternt avtal med exploateringsnämnden förvaltar mark och som avser planändringen.

Då detaljplanen inte innebär någon påverkan på allmän plats så är det enbart Stadsfastighetsförvaltningen som påverkas ekonomiskt. I ett första skede kommer kostnader för byggande, investeringar påverka förvaltningen negativt. I ett längre perspektiv kommer kostnaderna återbetalas av hyresintäkter från polisens rytteri.

Bedömning ur ekologisk dimension

Frågor kring ekologisk dimension är väl omhändertagna i befintlig detaljplan och dess anvisningar fortsätter gälla. Särskild hänsyn för utpekade träd finns omnämnda samt att marklov krävs för fällning av träd över 15 cm i stamdiameter. Träden måste sparas som biologisk resurs vid eventuell nedtagning. Avseende ytvattenflöden finns möjlighet med fördröjning av vatten både genom magasin och dike.

- Ärendets förväntas påverka positivt på generationsmålet genom att polisen kan tillhandahålla bra och adekvat utbildning i en bra miljö.
- Ärendet förväntas klara lokala miljömål och bidra till nationella miljömål genom energieffektiv verksamhet.
- Ärendet knyter an till det klimatstrategiska arbetet i staden genom att på platsen följa de anvisningar sakkunniga från stadens förvaltningar bedömer ska utföras.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, har undersökts i det tidigare planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken och skall i denna prövning refereras till då syftet med planen är densamma.

Bedömning ur social dimension

Polisens rytteri deltar vid särskilda händelser, vid planerade insatser i hela regionen (ordningshållande, brottsförebyggande, trygghetsskapande och kontaktskapande) och står till förfogande i det dagliga operativa arbetet då behov uppstår.

Ett ridhus på platsen bidrar positivt ur social dimension genom möjligheter till att kvalitetssäkra och effektivisera utbildningsverksamheten. Minskade restider till andra ridhus samt minskade risker för sjukdomar och skador hos hästarna möjliggör fler verksamhetstimmar i operativt arbete ute i staden.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa bedöms och beaktas vid framtagande av planförslaget. Polisens verksamhet verkar trygghetsskapande som också berör barn.

Bilagor

1. Ansökningshandlingar (FK) för planbesked Torp 749:98 (Publiceras inte på Internet)
2. BNs tidigare fattade beslut (planbesked).
3. Befintlig detaljplan, Aktbeteckning: 1480K-2-5224, Planens namn: Detaljplan för Utbyggnad av kontor och idrottsanläggning vid Töpelsgatan inom stadsdelen Torp i Göteborg, endast länk; [länk](#)

Ärendet

Ärendet gäller uppdrag att upprätta ändring av del av detaljplan där positivt planbesked beslutats på delegation samt att genomföra samråd och granskning.

Platsen ligger inom stadsdelen Torp vid Töpelsgatan strax söder om kontor och tennisanläggning intill Delsjöns naturområde. Polisens bedriver sin rytterverksamhet där. Enligt gällande detaljplan får det för ridbana uppföras tak, men ej väggar. Ändringsplanen ska möjliggöra att ett ridhus ska kunna uppföras där.

Planförslaget

Syftet med planen är att uppdatera planen enligt den utveckling av verksamheten som det finns behov för och som ryms på platsen. Planförslaget innebär att där byggrätt finns idag för endast en ridbana med tak ändras och att i byggrätten också få möjlighet att uppföra väggar. Byggrätten i sig rör sig om ca 1500 BYA.

Till Polisens område hör stallbyggnad och garage. Stallbyggnaden är en av de bevarade kulturbyggnaderna vid Lilla Torp och det nyare garaget har fått utformningen anpassad efter denna kulturmiljö. Där ridbanan ligger idag är marken lite lägre än omgivningarna som utgör område för friluftsliv.

De viktigaste gestaltningsidéerna i förslaget är att byggrätten också får de planbestämmelser i befintlig detaljplan som anger ”f”-”Byggnadens volymer, fasadfärg och material och detaljutformning ska inordnas i den kulturhistoriska miljön” samt en begränsning av nockhöjd (tekn. installationer får överskrida) och angivelse om takvinkel som ger takfall.

Förslaget överensstämmer Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. ”Inom blandad stadsbebyggelse ryms bostäder, kontor, samhällsservice, handel och andra anläggningar för service. Här finns även mindre verksamhetsområden. Vidare ingår lokalgator, gång- och cykelstråk, olika typer av allmänna platser såsom parker, naturområden och torg, det vill säga sådana funktioner som bidrar till en levande stadsmiljö.”

Gällande detaljplan akt 2aa-5224 anger ”Utbyggnad av kontor och idrottsanläggning vid Töpelsgatan inom stadsdelen Torp i Göteborg”.

Genomförandetiden har gått ut.

Bakgrund

Fastighetsförvaltningen har inkommit med en ansökan om att upprätta Ändring av detaljplan för utbyggnad av kontor och idrottsanläggning vid Töpelsgatan inom stadsdelen Torp i Göteborg. Byggnadsnämnden beslutade 2022-10-04 om positivt planbesked på delegation.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900) Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standard planförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen ingår inte i startplanen för 2024.

Miljöpåverkan

Bakgrund:

Kommunen har för den tidigare detaljplanen gjort en bedömning att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövdes för dåvarande planförslag. En redogörelse för vad som talar för och emot betydande miljöpåverkan finns i gällande detaljplan, planbeskrivningen sid 25-27. Detaljplanen ska inte miljöbedömas.

Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2012-11-23. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL.

Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser:

Naturmiljö

Enligt gällande detaljplan ska för nedtagande av skyddsvärda träd på kvartersmark krävas marklov. Ingen exploatering tillåts där dessa träd finns. De träden som måste tas ned ska sparas som biologisk resurs (biodepå). Park- och naturförvaltningen, fastighetskontoret samt GLTK har skötselansvar för områden med skyddsvärda träd.

Kulturmiljö

Platsen för ridhuset är mellan två kullar och marken ligger lägre än den allmänna gångväg som löper straxt söder om området som hör till Delsjöreservatet. Föreslagen åtgärd bedöms inte orsaka någon betydande skada på kulturmiljön. Ny byggnad får genom befintliga detaljplanens bestämmelse "f" utformningskrav om att anpassas efter kulturmiljön. Byggnadens höjd får en begränsning genom angiven nockhöjd. Angivelse om takvinkel ger ett takfall. Ridhuset ses ihop med övriga kulturbyggnader, Lilla Torps tjänstebostad och stallet och garaget för polisrytteriet och bedöms ha acceptabel påverkan på kulturmiljön och begränsad påverkan på stadsrum och landskapsbild.

Påverkan på luft

Genomförande av detaljplanen beräknas inte nämnvärt påverka luftmiljön.

Påverkan på vatten

Den planerade exploateringen innebär marginell ökning av andelen hårdgjorda ytor. I det tidigare planarbetet har en särskild dagvattenutredning gjorts. Den redovisar lösningar som säkerställer att vattenflödena till omgivande naturmark inte påverkas negativt.

Hästhållning och Hunddagis

Polisens Rytterier är en befintlig tillståndspliktig verksamhet med särskilda krav för att begränsa omgivningspåverkan. Ändring av del av detaljplan innebär marginell förändring mot dagens situation. Vegetation och ett höjparti skärmar av anläggningen mot intilliggande bostäder och förhindrar spridning av allergena ämnen. Bedömningen är att anläggningens omfattning med tillstånd för 22 hästar och begränsad möjlighet till expansion har acceptabel påverkan på människors hälsa och säkerhet.

Trafik och Buller

För den tidigare detaljplanen bedömdes "tillkommande trafik vid genomförande av detaljplanen bedöms som måttlig, kapacitet finns i vägnätet." samt att "Trafikalstring på

grund av detaljplanen innebär ej att gällande riktvärden för buller överskrids för intilliggande bostäder eller för befintlig kontorsbyggnad.”

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Genom ändring av detaljplan iordningställs möjlighet att uppföra ett ridhus.

Verksamheten är samhällsviktig och behov av att vara placerad nära centrum.

Planändringen innehar samma syfte likt befintlig detaljplan. Planändringen avser endast platsen för ridbanan där det blir möjligt att också väggar kan uppföras, ej enbart tak. Det blir enklare för polisen att bedriva rytteri- och utbildningsverksamhet med eget ridhus.

Planområdet har sitt läge i närheten av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden.

Det finns goda förutsättningar för att uppnå budgetens mål om klassisk arkitektur.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan