



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-06-20

Diarienummer 3854/21

Handläggare

Charlotte Karlsson

Telefon: 031-368 13 23

E-post: charlotte.karlsson@fastighet.goteborg.se

Ansökan om planbesked för ridhus inom fastighet Torp 749:98 inom stadsdelen Torp

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden ansöker om planbesked för ridhus inom fastigheten Torp 749:98 i enlighet med vad som framgår av detta tjänsteutlåtande.
2. Vid positivt planbesked utgör ansökan även beställning av detaljplan.

Sammanfattning

Fastighetskontoret föreslår fastighetsnämnden besluta om ansökan om planbesked för ridhus inom fastigheten Torp 749:98. Detta för att få till stånd en planändring som möjliggör att ett ridhus kan uppföras på plats som idag utgörs av en ridbana. Enligt gällande detaljplan får tak uppföras, men ej väggar. Planens genomförandetid var 5 år från laga kraft och genomförandetiden har löpt ut.

Fastighetskontoret äger och 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 utbildningsverksamhet.

Ansökan avser enbart det avgränsade område där ridhus önskas uppföras, det vill säga en frimärksplan. Det finns behov av att i en snar framtid genomlysa ett större omkringliggande område för planläggning. Då frågan om ridhus dock är väldigt angelägen behöver dock denna specifika fråga prövas först.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Beslut i detta ärende ger inte upphov till några ekonomiska konsekvenser. Planändringen ger inte upphov till någon påverkan eller kostnader på allmän plats.

I ett senare skede kommer staden få kostnader för byggnadens uppförande och Polisens Rytteri kommer i sin tur få ökade hyreskostnader.

Bedömning ur ekologisk dimension

Fastighetskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

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.

Bilagor

1. Översiktskarta samt Detaljkarta

Ärendet

Fastighetskontoret föreslår fastighetsnämnden besluta om ansökan om planbesked för ridhus inom fastigheten Torp 749:98. Detta för att få tillstånd en planändring som möjliggör att ett ridhus kan uppföras på plats som idag utgörs av en ridbana. Enligt gällande detaljplan får tak uppföras, ej väggar.

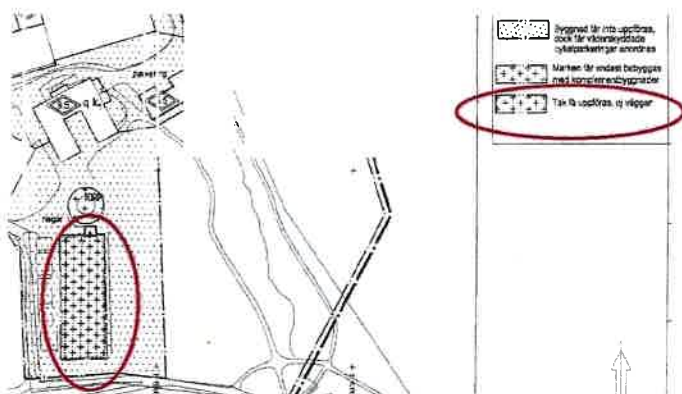
Beskrivning av ärendet

Gällande detaljplan 1480K-2-5224

Gällande detaljplan är "Detaljplan för utbyggnad av kontor och idrottsanläggning vid Töpelsgatan inom stadsdelen Torp i Göteborg", lagakraftvunnen den 12 maj 2015.

Syftet med detaljplanen var att ge tennisklubben (GLTK) möjlighet att utöka sin verksamhet med 4 tennisbanor, att bygga på tillhörande kontorsbyggnad, ge Polisens rytteri möjlighet till fler ytor för hagar samt att utöka byggrätten för kontorsfastighet väster om tennisanläggningen.

På platsen där ridhus föreslås gäller idag planbestämmelsen tak får uppföras, ej väggar.



Planens genomförandetid var 5 år från laga kraft och genomförandetiden har löpt ut.

Utökat behov

Fastighetskontoret äger och förvaltar marken och hyr ut denna tillsammans med närliggande byggnader till Polisrytteriet region Väst.

Fastigheten ingår i fastighetskontorets långsiktiga förvaltning och kategoriseras som en djuranläggning (Ridhus/Stall/4-H gård) där ansvaret för byggnader, där det bedrivs verksamhet med djur, samlats hos fastighetskontoret.

Idag finns på platsen en ridbana, tak har ej uppförts.

Hyresgästen har inkommit med förfrågan om att bygga ridhus över befintlig ridbana för att möta ett utökat behov. Polisensrytteri bedriver utbildningsverksamhet på platsen. 22 hästar, 13 poliser och 6 civila hästskötare är placerade på Polisrytteriet. Den geografiska placeringen på Polisrytteriet är oslagbar med tanke på närheten till Göteborgs Centrum.

För att kunna bedriva polisverksamhet med häst är bra förutsättningar för utbildning och träning nödvändigt. Polisensrytteri har under åren hyrt in sig på Göteborgs Fältrittklubbs anläggning. De har tvingats stänga hela anläggningen under delar av åren på grund av

smittsamma virus. Utebliven träning och utbildning har medfört stora negativa konsekvenser för Polisens verksamhet i form av skadade hästar, uteblivna verksamhetstimmar, utebliven utbildning samt ökade veterinärkostnader. Polisrytteriet har ett nationellt åtagande och krav på utbildningsnivå, årliga kvalitetskontroller och årliga gemensamma nationella utbildningar. I dagsläget kan Polisrytteriet i region Väst inte tillmötesgå det nationella kravet på att stå som värd för en gemensam nationell utbildning på grund av förutsättningarna.

Polisensrytteri menar att det ur såväl verksamhetsperspektiv som ur arbetsmiljöhänseende är av största vikt att det görs möjligt att bygga ett ridhus på platsen. Att flytta hästar och personal till andra ridhus för träning samt risker för att hästarna smittas av smittsamma sjukdomar på andra ridhus innebär sammantaget minskade verksamhetstimmar ute i fält i staden.

För att möjliggöra ett ridhus på platsen krävs en planändring så att även väggar får uppföras på anläggningen.

Förvaltningens bedömning

Fastighetskontoret föreslår fastighetsnämnden att besluta om att ansöka om planbesked för ridhus inom fastigheten Torp 749:98.

Planändringen innebär inte någon ändrad användning av området utan det är fortfarande samma ändamål.

Verksamheten är samhällsviktig och det är av stadens intresse att verksamheten fungerar på ett bra sätt. Därför anser fastighetskontoret det önskvärt att tillmötesgå hyresgästens behov och därmed föreslå planändring som möjliggör att även väggar kan uppföras, ej enbart tak.

Ansökan avser enbart det avgränsade område där ridhus önskas uppföras, det vill säga en frimärksplan. Det finns behov av att i en snar framtid genomlysa ett större omkringliggande område för planläggning. Då frågan om ridhus dock är väldigt angelägen behöver dock denna specifika fråga prövas först.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Eva Odesten Romell
Avdelningschef utveckling mark och byggnader

Ansökan om planbesked för ridhus inom fastighet Torp 749:98 inom stadsdelen Torp

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden ansöker om planbesked för ridhus inom fastigheten Torp 749:98 i enlighet med vad som framgår av detta tjänsteutlåtande.
2. Vid positivt planbesked utgör ansökan även beställning av detaljplan.

Ärendet/bakgrund

Fastighetskontoret föreslår fastighetsnämnden besluta om ansökan om planbesked för ridhus inom fastigheten Torp 749:98. Detta för att få till stånd en planändring som möjliggör att ett ridhus kan uppföras på plats som idag utgörs av en ridbana. Enligt gällande detaljplan får tak uppföras, men ej väggar. Planens genomförandetid var 5 år från laga kraft och genomförandetiden har löpt ut. Fastighetskontoret äger och 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 utbildningsverksamhet.

Överväganden – sammanfattning

Planändringen innebär inte någon ändrad användning av området utan det är fortfarande samma ändamål. Verksamheten är samhällsviktig och det är av stadens intresse att verksamheten fungerar på ett bra sätt. Därför anser fastighetskontoret det önskvärt att tillmötesgå hyresgästens behov och därmed föreslå planändring som möjliggör att även väggar kan uppföras, ej enbart tak.

Ansökan avser enbart det avgränsade område där ridhus önskas uppföras, det vill säga en frimärksplan. Det finns behov av att i en snar framtid genomföra ett större omkringliggande område för planläggning. Då frågan om ridhus dock är väldigt angelägen behöver dock denna specifika fråga prövas först.

Dnr 3854/21
Utveckling mark och byggnader
Charlotte Karlsson



Bilaga 1 till tjänsteutlåtande till fastighetsnämnden

2022-06-20 Dnr 3854/21

Översiktskarta





Delegationsbeslut

Datum ~~2022-09-15~~ 2022-10-04

Diarienummer ~~0623/22~~ 0623/22

Fastighetskontoret
Charlotte Karlsson
Box 2258
403 14 Göteborg

Planbesked för ridhus vid Hammarbergs Backe (Torp 749:98) inom stadsdelen Torp

Stadsbyggnadskontoret har behandlat er ansökan om planbesked inkommen den 4 juli 2022.

Byggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete för ridhus vid Hammarbergs Backe (Torp 749:98) inom stadsdelen Torp. Planarbetet påbörjas år 2024.

Avgift för planbeskedet tas ut enligt taxa. Faktura översänds separat. Därutöver kommer stadsbyggnadskontoret att fakturera kostnader för planarbetet när detta påbörjats.

Under arbetet med att ta fram en detaljplan kan förändringar ske som kan komma att påverka projektets genomförande. Ett positivt planbesked är ingen garanti för att en detaljplan slutligen kommer att antas av kommunen.

Motivering till beslut

Anläggningen och ridhuset utgör en viktig del i utvecklingen av Polismyndigheten region väst och dess rytterverksamhet. Det är en samhällsviktig verksamhet som är beroende av att finnas i direkt närhet till Göteborgs centrum. Åtgärd som föreslås är ett nytt ridhus för utbildningsverksamhet. Föreslagen byggnad är 60 m lång och 20 m bred med en byggnadshöjd på 4,5 meter. Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg.

Följande punkter ska beaktas:

- Omgivningspåverkan i anslutning till befintliga bostäder
- Tillgång till befintliga öppna hagar och allmänna gångstråk
- Hänsyn till landskapsbilden
- Geoteknik
- Ytvattenflöden
- Angränsar till Delsjöområdets naturreservat och område med insekter i värdefull lövskog

På Byggnadsnämndens vägnar

Martin Storm
Chef Planavdelningen



§ 378 Ärendenummer SBF-2024-00029

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

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.

Skäl till beslut

Nämnden beslutar i enlighet med de skäl som anges i förvaltningens tjänsteutlåtande.

Handlingar

Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2024-03-05, med bilagor.

Beslutsgång

Ordföranden föreslår att nämnden ska besluta att bifalla tjänsteutlåtandet och finner att nämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag.



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 rytteriverksamhet 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 genomförandeekonomin 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 Rytteri 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 höjdparti 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