

Ändring av del av detaljplan för utbyggnad av kontor och idrottsanläggning vid Töpelsgatan inom stadsdelen Torp i Göteborg



PLANBESKRIVNING

Samrådshandling januari 2025

Innehållsförteckning

KOMPLETTERING AV PLANBESKRIVNING	3
SAMRÅDSHANDLING	3
AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN.....	4
VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS I STÄLLET FÖR UPPHÅVANDE ELLER NY DETALJPLAN..	4
GENOMFÖRANDETID FÖR ÄNDRADE PLANBESTÄMMELSER.....	5
PLANHANDLINGAR	5
PLANERINGSUNDERLAG.....	5
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	6
INNEBÖRD, ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER.....	8
SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	9
MOTIV TILL TILLKOMMANDE REGLERINGAR.....	9
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	12
TEKNISKA FRÅGOR.....	12
EKONOMISKA FRÅGOR.....	15
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	16
KULTURVÅRDEN	16
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING I GENOMFÖRANDET	17

Komplettering av planbeskrivning

Samrådshandling

Planbeskrivning upprättad: 2024-01-14, rev 20xx-xx-xx

Aktbeteckning: 2 -xxxx

Planens namn: Ändring av del av detaljplan för Utbyggnad av kontor och idrottsanläggning vid Töpelsgatan inom stadsdelen Torp

Kommunens namn: Göteborgs Stad

Planstart: 2024-01-02

Beslut om antagande: SBF 20xx-xx-xx § xx

Laga kraft: 20xx-xx-xx

Ändringen av detaljplan är upprättad med standard planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0623/22 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Diarienummer Stadsbyggnadsförvaltningen: SBF-2024-00029

Handläggare SBF: Disa Pettersson

Tel: 031-368 16 75

disa.pettersson@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer Exploateringsförvaltningen: 3854/21

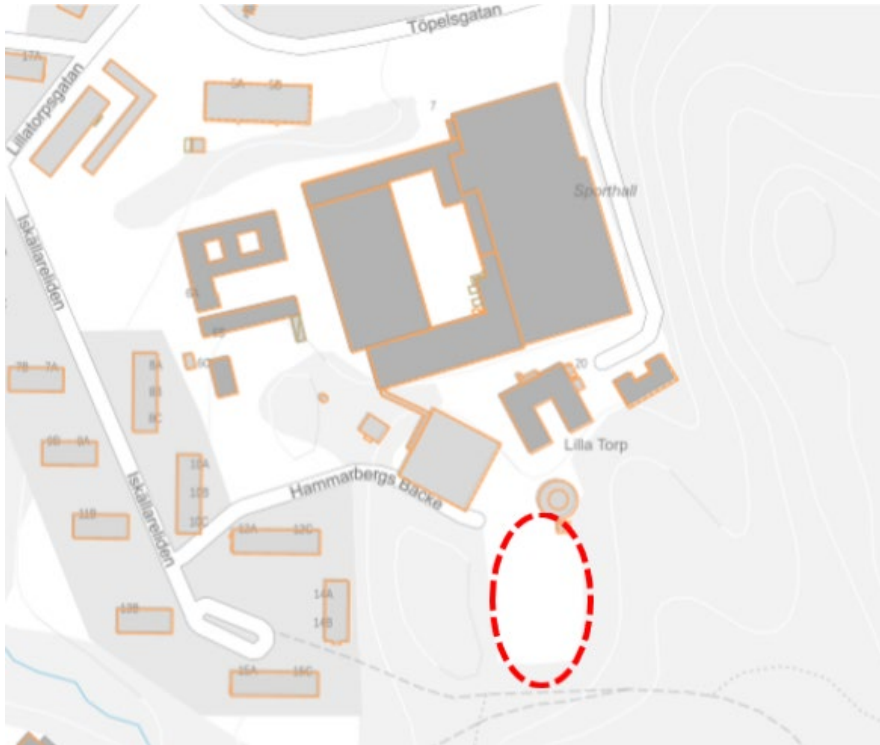
Handläggare EXF: Hanna Andersson

Tel: 031-368 10 41

hanna.andersson@exploatering.goteborg.se

Planändringen omfattar del av detaljplan akt 1480K-2-5224. I komplettering av planbeskrivning redovisas det som är relevant med avseende på föreslagen ändring. Kompletteringen ska därför läsas tillsammans med den underliggande detaljplanen 1480K-2-5224 Detaljplan för utbyggnad av kontor och idrottsanläggning vid Töpelsgatan inom stadsdelen Torp i Göteborg.

Avsikten med ändringen av detaljplanen



Figur 1: Polisrytteriet vid Lilla Torp. Planområdets ungefärliga utbredning innanför den röda markeringen. Exakt utbredning framgår av plankartan

Denna planändring är till för polisens rytteriverksamhet vid Töpelsgatan i Torp i Göteborg. Platsen används idag som ridbana. Enligt gällande detaljplan finns på den aktuella platsen byggrätt endast för tak men ej väggar. En planändring möjliggör att ett ridhus kan uppföras.

Ändringen följer det syfte som redovisas i den underliggande detaljplanen att idrottsverksamheterna ska kunna utvecklas inom området och natur- och kulturmiljön ska beaktas.

Varför ändring av detaljplan valts i stället för upphävande eller ny detaljplan

Ändringarna bedöms inte vara så omfattande att en ny detaljplan behöver upprättas. Ändringarna bedöms inte strida mot gällande plans syfte.

Gällande plan har inte varit aktuell att upphäva i någon del. Enskilda planbestämmelser upphävs.

Ändring av detaljplan omfattar justering av bestämmelser inom egenskapsgräns för byggrätt på plankartan samt en justering av egenskapsgränsen som är placerad på kvartersmark. Ändring används för att anpassa planen och hålla den bättre aktuell för de behov som finns, utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättande av ny plan.

Genomförandetid för ändrade planbestämmelser

Genomförandetiden för ändrade planbestämmelser är 5 år från den dag planändringen vinner laga kraft.

Planhandlingar

- Nu gällande detaljplan akt 1480K-2-5224 (Detaljplan för Utbyggnad av kontor och idrottsanläggning vid Töpelsgatan inom stadsdelen Torp i Göteborg).
- Dagvattenutredning Töpelsgatan, Daterad 2013-04-05, Ramböll Malmö.
- Geotekniskutredning, Daterad 2013-02-12, Fastighetskontoret Göteborgs Stad.
- Komplettering av planbeskrivning (denna handling)
- Komplettering av plankarta med grundkarta

Övriga handlingar

1. Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Planeringsunderlag

Nya planeringsunderlag och utredningar som har tagits fram med anledning av planändringen. Efter avslutad planprocess förvaras underlagen i kommunens e-arkiv.

1. Geoteknisk bedömning av platsen, 2024-05-08, av Stadsbyggnadsförvaltningen strategiska avdelning.
2. Gestaltning underlag av Kaka Arkitekter org.nr 556977-2972 beställd av Stadsfastighetsförvaltningen.
3. Obligatoriskt underlag, Undersökning om betydande miljöpåverkan, Stadsbyggnadsförvaltningen 2024-10-28.
4. Skyfall PM, 2024-11-15, av Kretslopp o Vatten,.
5. Översiktlig miljöteknisk markundersökning av Ramböll org.nr. 556133-0506 beställd av Stadsfastighetsförvaltningen. Preliminär till samråd. Full rapport till granskning

Befintliga förhållanden



Figur 2 ur befintliga planbeskrivningen.

Polisrytteriet ligger i stadsdelen Torp, öster om Delsjövägen och straxt söder om Töpelsgatan. Det är ett område som innehar tennis, kontor samt vårdboende och som är fullt utbyggt. Söder om detta ligger polisrytteriet. Till Polisrytteriet hör ett stall, garage och en rund byggnad för skritt. Två mindre höjdpartier förekommer, kring vilka gångstigar leder ut i Delsjöterrängen. Där emellan ligger ett par hagar för hästar samt en ridbana. Här är marken plan. Polisen arrenderar området.

Park och Naturförvaltningen har gjort en trädinventering och bedömt att markerade träd enligt bild (se underliggande detaljplan sid. 6) har höga värden. Ytterligare objekt med höga värden, två större ekar, har observerats öster om ridbanan. Söder om ridbanan står två lönnar. Stadsmiljöförvaltningen ger anvisningar och utför vissa åtgärder för bevarande av dessa värdefulla träd.



Figur 3. Ortofoto över området.



Figur 4. Foto från söder på hagar och ridbana.

Platsen utgörs idag av en ridbana. Byggrätt finns där för tak. Idag är inget tak uppfört. I den gällande detaljplanen för denna byggrätt står angivet med plusprick markering och bestämmelsetext: ” Tak får uppföras, ej väggar”.

Innebörd, överväganden och konsekvenser



Figur 5: Illustration ur ansökan, planerat ridhus och intilliggande hagar.

Exploateringsförvaltningen har för Polisrytteriets räkning inkommit med förfrågan om att uppföra ett ridhus för att bättre kunna möta verksamhetens behov. Polisen bedriver också utbildning på platsen. Med ett ridhus istället för ridbana förbättras möjligheten att träna hästar och ryttare och förbättrar träning under årstider med snö och is.

Verksamheten kommer inte att utöka. Byggrätten ändras vilket innebär att där tidigare endast tak fick uppföras möjliggörs att också väggar går att uppföra. Ytan justeras något och anpassas för ett funktionellt ridhus. Området präglas av kulturhistorisk miljö samt tangerar ett värdefullt rekreationsområde. Bestämmelser avseende utformning, material, nockhöjd samt takvinkel införs som syftar till anpassning för kulturmiljön. Konsekvenserna för utvecklingens påverkan i området har bedömts som ringa. Värdefulla träd behöver till mindre del beskäras och även stängslas in för att byggåtgärden ska kunna utföras. Stadsmiljöförvaltningen ansvarar för utförandet. Åtgärder ska följa befintlig detaljplan och planbeskrivnings föreskrifter och bestämmelser kring detta.

Planändringen överensstämmer med Göteborg Stads Översiktsplan antagen 2022.



Figur 6: Illustration interiör i ridhuset.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Särskilt beslut i frågan om betydande miljöpåverkan har fattats 2024-10-28 enligt delegationsordning. Ett genomförande av detaljplaneändringen kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer inte genomföras för aktuell detaljplaneändring.

Kommunen genomför en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplaneändring. Undersökningssamråd med Länsstyrelsen samordnas med plansamrådet.

Kommunen bedömer preliminärt att ett genomförande av detaljplaneändringen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §. Kommunen har därmed preliminärt bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuell detaljplaneändring.

Detaljplaneändringen innebär endast en komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. De identifierade miljökonsekvenserna är obetydliga.

Ett genomförande av ändringsplanen påverkar inte något Natura 2000-område. Möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål bedöms inte påverkas. Betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc kan inte identifieras. Några betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter uppstår inte. Planändringen bidrar inte till att några miljö kvalitetsnormer överskrids och påverkar inte påtagligt områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat. Planändringen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs Stad.

Motiv till tillkommande regleringar

Följande redovisas motiv till de enskilda regleringarna som omfattas av beslutet om ändring av detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen med samma motiv eller med olika motiv. Redovisningen är ett krav enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8) och gäller planändringar som påbörjas efter den 31 december 2021. Planbestämmelser som upphävs motiveras inte.

Egenskapsbestämmelser som tillkommer

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
a	Startbesked får inte ges för byggnad förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.	Bestämmelsen syftar till att startbesked inte får ges förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.	Motivet gäller inom byggrätt vid ridbana.
f1	Byggnadens volymer, fasadfärg och material och detaljutformning ska inordnas i den kulturhistoriska miljön	Bestämmelsen syftar till att anpassning ska ske för befintlig kulturmiljö Bestämmelsen preciseras för att säkra att byggrätten utformas på ett avsett sätt.	Motivet gäller inom byggrätt vid ridbana.
f2	Tak ska vara av korrugerat material.	Bestämmelsen syftar till att anpassning ska ske för befintlig kulturmiljö Bestämmelsen preciseras för att säkra att byggrätten utformas på ett avsett sätt.	Motivet gäller inom byggrätt vid ridbana.
f3	Tak ska utformas som sadeltak	Bestämmelsen syftar till att anpassning ska ske för befintlig kulturmiljö Bestämmelsen preciseras för att säkra att byggrätten utformas på ett avsett sätt.	Motivet gäller inom byggrätt vid ridbana.
f4	Fönster indelas med spröjs i kvadrater.	Bestämmelsen syftar till att anpassning ska ske för befintlig kulturmiljö Bestämmelsen preciseras för att säkra att byggrätten utformas på ett avsett sätt.	Motivet gäller inom byggrätt vid ridbana.
f5	Sockelelement i betong ska ha dekorationsavgjutning.	Bestämmelsen syftar till att anpassning ska ske för befintlig kulturmiljö. Att en högre detaljering ska ske för sockelelement enligt	Motivet gäller inom byggrätt vid ridbana.

		handlingen Gestaltning underlag.	
f6	Fasader ska vara av trä med stående läkt	Bestämmelsen syftar till att anpassning ska ske för befintlig kulturmiljö Bestämmelsen preciseras för att säkra att byggrätten utformas på ett avsett sätt.	Motivet gäller inom byggrätt vid ridbana.
h1	Högsta byggnadshöjd är + 6,0 meter.	Bestämmelsen syftar till att anpassning ska ske för befintlig kulturmiljö Bestämmelsen preciseras för att säkra att byggrätten utformas på ett avsett sätt.	Motivet gäller inom byggrätt vid ridbana.
o1	Minsta takvinkel får vara 27 grader.	Bestämmelsen syftar till att anpassning ska ske för befintlig kulturmiljö Bestämmelsen preciseras för att säkra att byggrätten utformas på ett avsett sätt.	Motivet gäller inom byggrätt vid ridbana.
o2	Största takvinkel får vara 30 grader.	Bestämmelsen syftar till att anpassning ska ske för befintlig kulturmiljö Bestämmelsen preciseras för att säkra att byggrätten utformas på ett avsett sätt.	Motivet gäller inom byggrätt vid ridbana.



Figur. 7. Illustrationer ur Gestaltning underlag, förslag utformning för fasader, fönster, portar och sockelelement.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Genomförandet av planändringen förutsätter inte markköp eller markbyten, vilket innebär att det inte uppstår någon rättighet eller skyldighet att lösa in mark eller annat utrymme. 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 den mark som berörs av 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.

Ledningsrätt

Ledningsrätt kommer ej att störas av åtgärden, staden väntas inte ändra eller flytta på några ledningar.

De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av planändringen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Till nuvarande anläggning (stallar) finns elanslutning som kan beröras av förändring. Ev. förstärkning anmäls enligt normala rutiner.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandeavtalet.

Tekniska frågor

Säkerhet

Räddningstjänsten bedömer att förändringar som planen medger inte påverkar förutsättningarna i sådan utsträckning så att de inte anses tillräckliga för att räddningstjänsten ska kunna bedriva insats. Det bör dock säkerställas att bommar in till området är uppförda så att räddningstjänstens framkomlighet inte begränsas. RSG:s rekommendationer hittas på rsgbg.se/RA (Råd och Anvisning nr 113)

Utbyggnad vatten och avlopp

Utbyggnad av vatten och avlopp planeras inte, byggnaden kommer inte förses med WC eller avlopp. Enbart vatten till ridbanan kommer finnas och det kommer tas från den ledning som redan är dragen till paddocken. En enkel påkoppling kommer räcka. Brandvatten inom området är tillräckligt.

Tekniska åtgärder

Dagvatten

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. och kommer om möjligt återanvändas, lagras och användas för bevattning av ridunderlaget i sportanläggningen. Överskott går till dagvattensystemet. Befintlig detaljplans dagvattenutredning visar hur krav på fördröjning och rening kan klaras och dagvattenlösning ska utföras enligt utredningen. Föroreningsinnehåll och reningseffekt balanseras i förhållande till varandra. Ytbehov för rening och fördröjning finns i mark och diken runt ridhuset. Detaljplaneändringens påverkan på MKN för vatten förväntas bli oförändrad.

Skyfall

Förutsättningarna för att utveckla befintlig ridbana till ett ridhus bedöms vara goda med hänsyn till skyfallssituationen i området. Den övergripande bedömningen är att planen inte påverkas nämnvärt av skyfall samt att planens genomförande inte kommer att försämra skyfallssituationen nedströms. Kraven från det Tematiska tillägget till översiktsplanen som redogörs för i avsnitt 2.2 anses kunna uppfyllas.

Tillgängligheten till byggnaden bedöms vara god vid ett skyfall genom de norra entréerna. Skyfallsfrågan behöver dock beaktas i utformningen av byggnaden, främst vid de sydvästra delarna av planområdet för att undvika att vatten blir stående längs den södra väggen samt säkerställa att vatten inte rinner in genom den sydvästra entrén genom exempelvis en tröskel. Kretslopp och vatten bedömer dock att det inte finns ett behov för några särskilda planbestämmelser med avseende på skyfall.

Värme

Fjärrvärme finns i Hammars backe som leder till stallet. Kommande ridhus behöver inte fjärrvärme.

El och tele

Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas. Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas.

Befintliga ledningar som behöver beaktas, nya ledningar samt ansvar för flytt och framdragande av ledningar.

Avfall

Avfallssortering och plats för hämtning av kommunen är idag ordnat vid angöringen, vid sidan av stallet. Ingen tillkommande volym väntas. Verksamhetsavfall sorteras och hanteras löpande av polisen själv.

Geotekniska åtgärder

Förutsättningar

Marken inom området utgörs enligt SGU:s jordartskarta av glacial lera omgivet av berg i dagen eller nära markytan. SGU:s jorddjupskarta visar på varierande jorddjup inom spannet 0–20 meter. Baserat på befintligt geotekniskt underlag från närområdet utgörs den naturliga jordlagerföljden i området sannolikt av 1–2 meter torrskorpelera överst, följt av lös till halvfast, siltig lera med varierande mäktigheter, vilken i sin tur vilar på ett friktionsjordlager innan berget tar vid. Närliggande befintliga utredningar tyder på att leran kan vara överkonsoliderad till viss grad, vilket i så fall innebär att man kan lägga på viss last utan att sättningar uppstår. Så länge lerans konsolideringsgrad inom aktuellt område inte har verifierats får den dock antas vara sättningskänslig. Grundvattenytan i det övre magasinet bedöms variera med årstid och nederbörd, generellt i nivå med underkant torrskorpelera,

Eftersom markytan är relativt plan inom lerområdet, samt att det omges av berg i dagen eller nära markytan, bedöms stabiliteten som tillfredställande för befintliga förhållanden. Risk för ojämna sättningar kan föreligga på grund av varierande lermäktigheter. Det bedöms inte finnas någon risk för blocknedfall in på aktuellt område från omgivande bergslänter. Avståndet från bergsslänterna bedöms som tillräckligt stort för att ett eventuellt blocknedfall inte skulle nå aktuellt område. Vid platsbesök noterades heller inga ostabila block i anslutande bergslänter.

Konsekvenser

Markens stabilitet bedöms som tillfredställande för befintliga förhållanden. Då aktuell ändring av detaljplan inte innebär några större marknivåförändringar eller att några större laster påförs marken, bedöms stabiliteten som tillfredställande även för planerade förhållanden. Marken bedöms som lämplig för föreslagen användning. Det ska beaktas i kommande skede att påförd markbelastning kan leda till ojämna sättningar.

I samband med byggnadslov kommer det krävas en platsspecifik geoteknisk utredning för att fastställa ett lämpligt och slutgiltigt grundläggningssätt av planerad bebyggelse.

Markmiljö

För detaljplanen planeras en översiktlig miljöteknisk markundersökning och kommer utföras innan detaljplanen går för granskning.

Restföroreningar återfinns norr om området (tidigare växthus) och det har varit någon form av aktivitet inom området samt åker/betesmark tidigare. Massor som tidigare har tillförts till aktuellt område kan vara av okänd karaktär föroreningsmässigt.

SAMRÅDSHANDLING

Planområdet ridbanan består idag av mark uppbyggnad med toppskikt av fin sand. Marken är plan till obemärkt sluttande. Risk finns att massor under toppskiktet kan vara förorenat.

Vid konstaterad markförorening ska det innan markarbeten påbörjas upprättas en anmälan om avhjälpandeåtgärd med anledning av föroreningsskada i mark enligt §28 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899).

Buller

Planeringsförutsättningar. Någon bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte krävas.

Luft

För att uppnå god luftmiljö inomhus fordras att byggnad anordnas med någon form av ventilation.

Ekonomiska frågor

Kommunens investeringsekonomi

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.

Ekonomiska konsekvenser för exploitören

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.

Stadsfastighetsnämnden får kostnader för geotekniskutredning.
Stadsfastighetsnämnden får kostnader för gestaltungsutredning.
Stadsfastighetsnämnden får kostnader för en översiktlig markmiljöundersökning.
Stadsfastighetsnämnden får kostnader för dagvatten och skyfallslösningar.
Stadsfastighetsnämnden får kostnader för byggnation av ridhus
Stadsmiljönämnden får utgifter för åtgärder kring skyddsvärda träd.

Fastighet Torp 749:98

Fastigheten kan utnyttja befintliga ledningssystem.

Organisatoriska frågor

Andra genomförandeavtal

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Befintliga avtal som berörs

Arrendeavtal ses över av Stadsfastighetsförvaltningen. 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.

Tidplan

Tidplan för genomförande av detaljplanen är i huvudsak förlagt till 2025/2026.

Tidplanen för genomförandet är en tidig uppskattning baserad på tillgängliga uppgifter i planeringsskedet. Tidplanen kan komma att påverkas av strategiska beslut hos inblandade aktörer, nya omständigheter som framkommer i projekteringsfasen samt omvärldsfaktorer som inte går att förutsäga under planarbetet.

Kulturvärden

Utformningsfrågor kring ridhus ska behandlas i bygglov och anpassning ska ske av byggnad för kulturmiljö samt platsens belägenhet intill område för rekreation och höga naturvärden. Samråd ska ske med Stadsmiljöförvaltningen avseende frågor för skyddsvärda träd.

Prövning enligt annan lagstiftning i genomförandet

Fastighetsrätt, anläggningsrätt och ledningsrätt

Om planens genomförande kräver att gemensamhetsanläggningar inrättas eller att ledningsrätter bildas blir även prövningar enligt anläggningslagen eller ledningsrättslagen aktuella.

Dispenser och tillstånd

Polisens Rytteri är en befintlig tillståndspliktig verksamhet med särskilda krav för att begränsa omgivningspåverkan. Detaljplanen innebär marginell förändring mot dagens situation. Ett höjdparti med vegetation skärmar av anläggningen mot intilliggande bostäder och försvårar spridning av allergena ämnen. Bedömningen är att anläggningens omfattning och begränsad möjlighet till expansion har acceptabel påverkan på människors hälsa och säkerhet. Prövning sker enligt miljöbalken.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Arvid Törnqvist

Enhetschef detaljplan Centrum Öst

Disa Pettersson

Planarkitekt