



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Datum: 2013-11-26
Diarienummer: 0537/10

Åsa Åkesson
Telefon: 031-368 19 52
E-post: asa.akesson@sbk.goteborg.se

Detaljplan för utbyggnad av kontor och idrottsanläggning inom stadsdelen Torp i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 26 mars 2013 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 10 april – 21 maj 2013.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på Kulturhuset Kåken Härlanda Park under samrådstiden. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Sammanfattning

Totalt har 24 yttranden inkommit under samrådet varav 19 innehåller synpunkter mot någon del av planförslaget. 8 av yttrandena kommer från sakägare och boende i närheten.

Allvarligaste invändningen bland inkomna synpunkter gäller intrånget föreslagna tennisbanor/tennisbyggnad gör i kulturmiljön kring stall och tjänstebostad som en gång tillhört Lilla Torps gård från boende och sakägare. Volymen för anläggningen anses allt för artfrämmande på platsen. Kulturförvaltningen har inte haft synpunkter på kulturmiljön som sådan utan enbart på byggnaderna som enskilda objekt och anser att både stall och tjänstebostad ska ges rivningsförbud och skyddas med bestämmelser som skyddar byggnadens karaktär och arkitektoniska uttryck. Någon boende har också haft synpunkter på parkeringsgarage och tennisbanornas volym ut mot Töpelsgatan och dess gaturum och hänvisar till den ursprungliga stadsplanen från 1946.

Länsordningspolisen anser att utebanornas placering så nära inpå rytteriets hästhagar är högst olämpliga utifrån hästens behov av återhämtning och utgör en betydande säkerhetsrisk för både personal och hästar vid transporter till och från hagarna eller vid

träning på ridbanan om bollar kommer flygande eller plötsliga höga ljud eller annat sker som gör att hästen reagerar med flykt. Polisen anser att tennisbanorna liksom förbindelsen med befintlig anläggning vid hagarna ska byggas in och ljudisoleras.

Boende har haft synpunkter på hunddagiset som bedrivs i tjänstebostaden som upplevs störande och till legalisering av denna användning i planen jämte kennelverksamhet vilket försämrar deras boendemiljö.

Park och natur anser att inventerade träd av stora värden ska mätas in och bevaras i detaljplan. Allt efter hand som träd måste tas ner, ska nya planteras med ett minsta stamomfång på 20-25 cm 1 meter över mark. Under byggskedet ska de skyddsvärda träden och deras rotsystem stängslas in.

Miljönämnden betonar vikten av att utföra markmiljöundersökning för att klarlägga om marken vid den tidigare handelsträdgården är förorenad.

Ställningstagande

Tennisverksamheten är en viktig funktion för Göteborgs stads invånare varför kommunen vill verka för att verksamheten ska få fortsätta finnas och utvecklas på platsen. I detaljplaneprocessen har motstående intressen behandlats. Möjlighet till uppförande av en tennishall i anslutning till stall och tjänstebostad som en gång tillhört Lilla Torps gård innebär att kulturmiljön får stå tillbaka och idrottsverksamheten får utvecklas. Tjänstebostad och stall ges dock bestämmelser om rivningsförbud och skyddsbestämmelser mot förvanskning av respektive byggnads arkitektoniska uttryck för att på så vis skydda dessa enskilda objekts lokalhistoriska värde. Föreslagen bebyggelse i anslutning till ovanstående byggnader kompletteras med utformningsbestämmelse om att volymer, fasadfärg och material samt detaljutformning skall inordnas i den befintliga kulturhistoriska miljön.

Möjlighet till justering av parkeringsgarage och tennisbanornas placering ut mot Töpelsgatan för minimering av intrång i gaturummet begränsas på grund av tillgänglighetskrav inom befintlig anläggning, krav på förbättrad dagvattenhantering, gällande parkeringsnormer samt skydd av befintlig trädvegetation. Parkeringsgaraget kommer att grävas ned något för att volymen ska begränsas.

Plankartan justeras så att endast inomhusbanor tillåts närmast hästthagarna och att entré till dessa ska ske via befintlig anläggning för att minimera biltrafik vid hästthagarna. Byggrätt ges för inomhuspassagen mellan befintlig anläggning och föreslagen ny tennisbyggnad så att rytterverksamheten även fortsättningsvis kan bedrivas på platsen.

Beträffande hunddagis som upplevs störande så anger gällande översiktsplan blandad bebyggelse, vilket innebär att både verksamheter och bostäder ska gynnas. I en stad där olika funktioner samsas och det innebär i viss mån att störningar blir fler än i ett regelrätt bostadsområde. Detaljplanen justeras så att kennelverksamhet inte blir tillåtet men möjlighet till hunddagis kvarstår.

Inventerade träd av värde är inmätta. Illustration kompletteras så att dessa träd tydligt framgår. Ingen byggrätt tillåts där skyddsvärda träd förekommer och bygglov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm. Plankartan kompletteras med upplysning om att träd och deras rotsystem ska stängslas in under byggskedet i de fall där skyddsvärda träd förekommer i nära anslutning till byggrätt av något slag.

Plankartan kompletteras med upplysning om att markmiljöundersökning krävs inför schaktning på platsen för tidigare växthus.

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

I en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen bedöms bebyggelse i enlighet med planförslaget som lämplig.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden tillstyrker förslag till detaljplan för utbyggnad av kontor och idrottsanläggning vid Töpelsgatan.

Kommentar: Noteras

2. Göteborg Energi AB (Fjärrvärme) informerar om att den befintliga tennishallen försörjs med fjärrvärme för uppvärmning. Kommer den tänkta övertäckningen av utomhusbanor förorsaka en utökning av energibehovet för uppvärmning kan det krävas ombyggnad av både servisledning och fjärrvärmecentralen.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras och informationen delges exploitören.

3. Göteborg Energi Gas Nät AB har inga driftsatta ledningar i direkt anslutning till planområdet och därmed inget att erinra till de planerade arbetena.

Kommentar: Noteras

4. Göteborg Energi Nät AB informerar om att samtliga friliggande nya byggnationer ska anslutas med ny servisledning. Anslutning sker i enlighet med gällande standard och avgifter. Matning till befintliga anläggningar söder om tennishallarna är förlagd i gc-bana öster om samma hallar. För att med säkerhet kunna bedöma hur stor den tillkommande belastningen är till elnätet behövs mer detaljerade uppgifter om byggnadernas uppvärmningsform. Göteborg Energi Nät önskar delta vid slutmöte eller liknande och få antagandehandlingarna tillskickade till sig när denna finns tillgänglig.

Kommentar: Yttrandet delges exploitören för beaktande i genomförandet.

5. Kretslopp- och Vattennämnden meddelar att avfallsutrymmen ska vara lättillgängliga både för dem som lämnar avfall och för tömningsbilar som hämtar. Tömningsbilar ska kunna hämta utan backrörelser.

Det förutsätts att tillkommande byggnader och anläggningar inom planområdet kan anslutas till befintliga allmänna spill-, dag- och dricksvattenledningar och till befintliga förbindelsepunkter.

Fastigheten 749:98 (parkeringen ut mot Töpelsgatan) är anslutning till allmän spillvattenledning i Töpelsgatan via privat ledning över fastigheten Torp 749:135. Den privata spillvattenledningen bör säkras med servitut.

På fastigheten Torp 47:3 finns en allmän avloppsledning som säkras med u-område. Områdets storlek ska vara minst 3 m på varje sida.

Kapaciteten på allmänna ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp B1; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivå +51 m för Torp 47:3 och +89 m för resterande del av planområdet. I det fall högre tryck önskas får detta ordnas och belastas av fastighetsägaren.

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas med duplikatsystem. Kapacitet bedöms som god.

Dagvatten ska fördröjas och vid behov avledas till allmän avloppsledning i Töpelsgatan eller befintliga bäckar. Det är viktigt att ordna utjämningsmagasin för dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet, vilket i sin tur minskar belastningen på miljön.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg på miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar och zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Dikesområde förlängs till planens nordöstra hörn fram till Ysters väg för att säkerställa dikets funktion genom hela planområdet. Vid dikets avslutning byggs ny dagvattenservis.

Plankartans bestämmelse om lägsta golvnivå ändras till "lägsta höjd färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, ska vara 0,3 meter över marknivån i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem".

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 meter mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras i speciella fall efter godkännande från Kretslopp och Vatten som då kommer att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärrar ska utföras. Avtal ska då tecknas som anger att Kretslopp och Vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar.

Det förutsätts att anslutning av tillkommande byggnader och anläggningar kan göras till befintliga förbindelsepunkter vilket betyder att ingen utbyggnad av VA-ledningar behöver ske. Anläggningsavgifter för vatten- och avlopp anses betalda med nuvarande anslutningsförhållanden för Torp 47:3 och 749:135. Tillkommande avgifter kan dock komma att tas ut vid behov av ökad vattenmätarkapacitet och eller tillkommande förbindelsepunkter. För dagvattenserviser som krävs för anslutning av dike kommer anläggningsavgift enligt taxa för 2013 tas ut. Avgift blir ca 70 000 kr. För Torp 749:98 kan även tillkommande avgift för tomtyta bli aktuell beroende på hur fastigheten bildas. Om avstyckning görs från Torp 749:98 tas den tillkommande ytan med i verksamhetsområdet för allmän VA-anläggning och därmed kan kompletterande tomtyteavgift bli aktuell att ta ut. Prisuppgift kan lämnas av Kretslopp och Vattens handläggare. Tomtyteavgiften är 45,60 kr/kvm enligt VA-taxa för år 2013. Mervärdesskatt tillkommer.

Kommentar: Merparten av framförd information redovisas i samrådshandlingen för detaljplanen. Planbeskrivningen kompletteras med redogörelse för möjligheten till och krav på tillgängliga avfallsutrymmen, information om anläggningsavgift för dike och lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt enligt höjdsystem RH 2000.

Plankartan justeras så att möjlighet finns för utökning av dagvattendike.

Plankartans justeras beträffande bestämmelse om lägsta golvnivå till "lägsta höjd färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, är 0,3 meter över marknivån i förbindelsepunkt".

Information beträffande tomtYTEavgift noteras.

7. Kulturnämnden anser att stallet och tjänstebostaden har ett särskilt högt kulturhistoriskt värde och bör hanteras enligt plan- och bygglagens 8 kap 13 § (Förbud mot förvanskning, skyddsbestämmelser i detaljplan). Resterna av Lilla Torp har lokalhistoriskt värde och utgör ett värdefullt komplement till miljön inom Stora Torp.

Inte bara trädgårdsmästarebostaden utan även stallet med anslutande byggnader och resterna av den planterade allén har kulturhistoriska värden. Båda byggnaderna bör skyddas med bestämmelser om att byggnaderna inte får rivas och bestämmelser som skyddar byggnadernas karaktär och arkitektoniska uttryck bör införas. Även allén bör få skyddsbestämmelser.

Kommentar: Allén ligger utanför detaljplaneområdet. Alléer är biotopskyddade enligt Förordning (1998:1252) om områdesskydd, miljöbalken m.m. varför utökning av planområdet inte kommer att ske.

Plankartan kompletteras med skydds- och varsamhetsbestämmelse för både stall och tjänstebostad och föreslagen bebyggelse i anslutning till kulturmiljön kompletteras med utformningsbestämmelser med hänsyn till kulturmiljön.

8. Lokalnämnden påpekar att föreslagen tillbyggnad av kontorsbyggnaden kommer att påverka verksamheten vid Lilla Torps Behandlingshem (Torp 47:2) vid ett förverkligande då det finns risk för insyn från kontoret till behandlingshemmet. Därför ska ett avtal slutas mellan kommunen som företräder Torp 47:2 och ägaren till fastigheten Torp 47:3 om att fönster i de nya byggnaderna på Torp 47:3 utföras på ett sådant sätt att insyn på Torp 47:2 förhindras, träd återplanteras som insynsskydd från Torp 47:3 mot Torp 47:2 samt att om verksamheten som finns på Torp 47:2 anser att ett plank i tomtgräns behövs för att säkra insynsskydd ska planket uppföras och betalas av Torp 47:3. Avtalet ska gälla även om fastigheterna byter ägare. Avtalet ska kopplas till fastigheterna till förmån för Torp 47:2 och belasta Torp 47:3 och vara klart innan bygglov beviljas för fastigheten Torp 47:3.

Kommentar: Avtal i enlighet med det som beskrivs kommer att tecknas innan bygglov beviljas. Avtalet kan dock inte kopplas till fastigheten.

9. Miljö- och klimatanämnden är positiv till planförslaget men lämnar följande synpunkter:

- För att underlätta cykling bör vädersäkra cykelparkeringar skapas. Plats för cykelparkering bör skapas i det nya underjordiska garaget.
- Det är viktigt att utföra markmiljöundersökningar för att klarlägga om marken vid den tidigare handelsträdgården är förorenad.

- För att skapa uppmärksamhet på dagvatten i bygglovsskedet anser vi att frågan ska lyftas genom en planbestämmelse.
- Det är positivt att plankartan innehåller en bestämmelse om att marklov krävs för fällning av träd med en diameter större än 15 cm och att omgivande skogsområde planläggs som natur.

Kommentar: Parkeringsgaraget rymmer enbart beräknat parkeringsbehov för bilar. Utrymme för väderskyddade cykelparkeringsplatser finns inom kvartersmark i anslutning till entrébyggnad. Plankartan kompletteras med ”plusmark” för komplementbyggnader.

Plankartan kompletteras med upplysning om att markmiljöundersökning krävs inför schaktning på platsen för tidigare växthus.

Plankartan kompletteras med upplysning om att dag- och dräneringsvatten skall fördröjas före avledning till allmän dagvattenledning i Töpelsgatan eller befintliga bäckar. Fördröjningsvolymen skall motsvara 10 mm nederbörd på de hårdgjorda ytorna inom kvartersmark.

Plankartan kompletteras med planbestämmelse om att oskyddade ytor inte får utföras i koppar eller zink.

10. Park- och naturnämnden tillstyrker planen men påpekar att breddning av hästhage/manege innebär att ett dike måste flyttas österut. Då ska även arrendegränsen flyttas i motsvarande grad så att inte diket ligger på förvaltningens markarrende.

En gångväg i sydvästra delen av planområdet ingår delvis som kvartersmark, delvis som allmän plats/natur. Förvaltningen anser att hela gångstråket ska överföras till kvartersmark. Däremot bör gångstråket längst ner i söder med direkt koppling till Iskällarliden stå kvar som allmän plats/natur.

Inventerade träd av stora värden ska mätas in och bevaras i detaljplan. Allt efter hand som träd måste tas ner, ska nya planteras med ett minsta stamomfång på 20-25 cm 1 meter över mark.

Under byggskedet ska träden och deras rotsystem stängslas in.

Öppna diken som ingår i dagvattensystem tar inte förvaltningen funktionsansvar för.

Kommentar: Om ridbana och dike flyttas öster ut kommer även arrendegränsen att flyttas. För dagvattendike på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren, arrendatorn och tomträtthavaren. Plankartan justeras så att gångstråk enligt yttrande överförs till kvartersmark.

Inventerade träd är inmätta. Illustration kompletteras så att dessa träd tydligt framgår. Ingen byggrätt tillåts där skyddsvärda träd förekommer. Plankartan kompletteras med upplysning om att träd och deras rotsystem ska stängslas in under byggskedet i de fall där skyddsvärda träd förekommer i nära anslutning till byggrätt av något slag.

11. Räddningstjänsten Storgöteborg har inget att erinra mot planförslaget men informerar om att behov av att komplettera befintliga brandposter kan uppstå. Brandpostnätet bör uppfylla VAV P83.

Kommentar: Planbeskrivning kompletteras med angiven information.

12. Stadsdelsnämnd Örgryte-Härlanda

Stadsdelsförvaltningen ser positivt på den ökade verksamhet som föreslås av GLTK. Den kommer styrka både tryggheten i området under kvällar och ge förutsättningar för ökad folkhälsa.

Den planerade lösningen att lägga tennisbanor ovan parkeringsplatserna är en innovativ lösning på den bristande ytan för ytterligare tennisbannor. Tennisbanorna bör dock få sådan tillräckligt skydd att de inte utsätter närliggande boende eller trafikanter för störningar i form av buller eller tennisbollar.

Stadsdelsförvaltningen ser positivt till polisens möjlighet till ökad ridverksamhet. Utredningarna visar inte på några ytterligare störningar utav boende intill eller allergena ämnen kommer spridas.

Stadsdelsförvaltningen anser att de kontorslokaler som planeras skall garantera insynsskydd till Lilla Torps boende, med hänsyn till verksamhetens funktion. Kompensationsåtgärderna skall genomföras såtillvida att verksamheten anser att de är nödvändiga. Om verksamheten påverkas negativt skall lokalerna placeras på annan plats eller tas bort från planen. Lilla Torp är ett viktigt center för barn med psykisk ohälsa och verksamheten skall inte bli störd av byggnation eller framtida kontorsverksamheter.

Kommentar: Eventuellt störningsskydd för tennisbanorna hanteras i bygglovet. Avtal gällande insynsskydd till Lilla Torps boende kommer att tecknas innan bygglov beviljas.

14. Trafiknämnden har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Noteras

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

16. Lantmäterimyndigheten påpekar att rätt till utrymme för allmän ledning på kvartersmark skapas inte automatiskt genom u-område i detaljplanen. Inom u-området reserveras marken för allmän ledning. Rättighet för ledning bör sedan skapas genom ledningsrätt, vilket ledningshavaren kan ansöka om hos lantmäterimyndigheten.

Kommentar: Noteras.

17. Länsordningspolisen har följande synpunkter; Polisen har bedrivit rytterverksamhet på Lilla Torp sedan 1961. Rytteriet är den del av Länsordningspolisen i Västra Götaland. Polisiär verksamhet bedrivs året runt dagtid som under kvällar och helger. Rytteriet är en efterfrågad resurs inom polisen och utgör en nationell resurs.

Polisens grundinställning till föreslagen detaljplan är att tennisbanornas placering är högst olämplig. Hästarna är tränade för att klara påfrestningar i sitt arbete. Detta förutsätter dock att hästarna har en lugn och trygg hemmamiljö som skapar tillfälle för tillräcklig återhämtning, efter och mellan arbetspassen. Trots mycket träning är hästarna flock- och flyktdjur som reagerar på hastigt uppkomna händelser. En tennisbana som saknar tak och väggar kommer att komma i konflikt med polisrytteriets verksamhet. Detta då ljud och visuella intryck påverkar hästarna och försämrar deras möjlighet till återhämtning. Om en häst blir stressad under tiden som den befinner sig i hagen kan

stressen även fortgå då den är inomhus vilket kan medföra svårigheter för den att äta, något som är ytterst viktigt för hästarnas välbefinnande. Utifrån djurskyddsregler, 2 § Djurskyddslagen ska djur behandlas väl och skyddas mot onödigt lidande.

Utifrån hästarnas behov av återhämtning är det högst olämpligt att placera tennisbanor utan tak och väggar så tätt inpå en hage samt så nära andra hagar då spelet kommer att störa hästarna i deras återhämtning. Ytterligare aspekt är att risk för bollar som kan komma flygande in i hagarna, vilket innebär en kraftig störning för hästarna. Vid träning på ridbanan kan en sådan störning innebära skaderisk både för hästar och personal och för hantering av hästarna till och från hagarna innebär det en betydande skaderisk.

Polisen anser att bestämmelser om att tennisbanorna liksom förbindelse mellan befintlig anläggning invid hagarna ska byggas in med tak och väggar och ljudisoleras.

Om detaljplanen genomförs kommer trafiken till området med största sannolikhet att öka, vilket kommer att påverka både hästarnas återhämtning och den polisiära verksamheten. Fler personer i området kommer att medföra störningar i verksamheten och påverka/försämra möjligheten att bedriva utbildning av hästar och ryttare i lugn och ro. Kommunen behöver därför nogsamt överväga att begränsa trafiken och tillgången till området. Detta genom vägbommar eller annat som kan förhindra eller åtminstone minimera möjligheten för besökare till tennisbanorna att röra sig i området kring hagar och huvudbyggnader

Polisen har inget behov av flytt av ridbanan och motsätter sig förslaget. Polisen önskar dock ha möjlighet att någon gång i nära framtid utöka eller omdisponera befintliga hagar inom redan förhyrd mark

Kommentar: Plankartan justeras så att endast inomhusbanor tillåts närmast hästhagarna och att entré till dessa ska ske från huvudbyggnad för att minimera biltrafik vid hästhagarna. Byggrätt ges för passagen mellan befintlig anläggning och föreslagen ny tennisbyggnad. Normal isolering för ekonomisk möjlighet till uppvärmning av lokalen, vilket är en förutsättning för att ha verksamheten igång året runt, ger fullgod ljudisolering.

Detaljplanen medger möjlighet till omdisponering av befintliga hagar inom redan förhyrd mark .

18. Länsstyrelsen har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 2.

Kommentar: Noteras

19. Skanova Nätplanering D3N har inget att invända mot planförslaget och informerar om att deras anläggning runt och inom aktuellt exploateringsområde består av kanalisation och markförlagda kablar. Detta framgår av bifogad lägeskarta. Eventuella undanflyttningar av Skanovas anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå i genomförandebeskrivningen. För offert och beställning av undanflyttning kontakta Skanova via epost: skanova-remisser-goteborg@skanova.se minst fyra månader innan påbörjat arbete.

På fastigheten Torp 47:3 finns ledningsrätt för befintligt kanalisations-/kabelstråk.

Kommentar: Planbeskrivningens genomförande del kompletteras med att eventuella undanflyttningar av ledningar och tillhörande anläggningar bekostas av exploatören. För övrigt så delges yttrandet exploatören.

20. Västtrafik har inget att invända mot den föreslagna detaljplanen i ärende 10/0537.

Kommentar: Noteras

Sakägare

23. HSB BRF Delsjövägen i Göteborg meddelar att de har intresse av att ta över Hammarbergs backe eller ingå i en gemensamhetsanläggning av parkeringsskäl. Hammarbergs backe nyttjas redan för "vild parkering". Det har inte funnits någon uttalad rättighet för detta utan möjligheten att stå parkerad där har byggts på fastighetsägarens goda vilja. Vi har tidigare inte fått köpa marken i avvaktan på den detaljplan som nu tas fram. Vi kan konstatera att tankarna i detaljplanen inte är att marken ska utnyttjas till något speciellt ändamål. Vi vill därför att parkering tillåts på området. Dagtid såväl som nattetid står det 10-15 bilar parkerade där, så behovet är stort.

Kontorsfastighetens utbyggnad ger enligt en bedömning i detaljplanehandlingen ytterligare 20 bilar och enligt detaljplanehandlingen ska dessa få plats i befintlig anläggning. Det påståendet är baserat på kommunens teoretiska parkeringsnormer men stämmer inte med verkligheten. Företag i kontorsfastigheten som nämns i parkeringsutredningen har vid flertalet tillfällen önskat hyra parkeringar från oss då deras egna inte räcker till. Anställda och besökare söker sig därför till BRF Delsjövägens område som redan är välfyllt med parkerade bilar och den kommer att bli fullt om bilarna som idag står kring Hammarbergs backe inte får stå där längre. Ytan kring Hammarbergs backe (mellan Iskällareliden 10 och 12 och trädgårdsmästarbostaden) föreslås därför få beteckningen "parkering" i detaljplanekartan och en gemensamhetsanläggning eller ett markövertagande bör genomföras som ger oss rätt att trafikera kvartersmarken där och nyttja delar av den för parkering och vändning.

Vi vill passa på att säkerställa tillgängligheten för funktionshindrade till Iskällareliden 12 genom att antingen ta över den enskilda vägen Hammarbergs backe eller ingå i en gemensamhetsanläggning med polisen och den fastighet som idag inhyser ett hunddagis. Iskällareliden 12 ligger efter en backe som lutar cirka 15 % och den är därför svår att ta sig till utan bil för funktionshindrade. Våra bostäder är byggda kring år 1950 när synen på tillgänglighet var en annan vad den är idag. Det är varken rimligt eller logiskt att försöka bygga om och ordna tillgängligheten från någon annan sida än den där vi redan har husets entréer idag. Där är det redan någorlunda väl ordnat för angöring, men vi har inte den juridiska rätten att trafikera där om den enskilda vägens ägare får för sig att stänga vägen. Detsamma gäller möjligheten att köra vidare och vända på lämplig plats. Även för icke funktionshindrade har vi haft problem både vintertid och sommartid då den enskilda vägens ägare inte har haft något intresse av att underhålla vägen enligt en standard vi anser är godtagbar.

En liten detalj – hagarna borde ha en egenskapsgräns någonstans åt väster. Som det ser ut nu får det finnas hagar ända ner i Hammarbergs backe.

Enskilda medlemmar har lämnat följande synpunkter:

- Risk för störning av tennis om det blir en utomhusplan.
- Hunddagiset upplevs som störande
- Detaljplanen får inte innebära ytterligare trafik på BRF Delsjövägens område
- Tennishall borde inte permanentas utan istället tillfälligt bygglov
- Tennishallens utformning passar med sina stora dimensioner inte in i området

- Tennishall gynnar ej oss närboende och tillför inget positivt till området
- Ordet kennel i "Användning av kvartersmark" indikerar att hunduppfödning skulle kunna vara tillåten. Bör begränsas till enbart hunddagis.

Kommentar: Parkering ska i första hand lösas inom den egna fastigheten och i andra hand hyras inom annan fastighet. Ytor kring Hammarbergs backe som ingår detaljplanen är till för verksamheterna inom densamma varför markägaren, i detta fall kommunen, inte vill ge permanent tillstånd för parkering för utomstående inom området.

Plankartan kompletteras så att möjlighet finns till parkering. Kommunen har då vid behov möjlighet att upplåta området för parkering. För att bostadsrättsföreningen ska kunna parkera inom aktuellt område krävs att avtal tecknas med kommunen.

Beträffande tillkommande kontorsbyggnad och beräknat parkeringsbehov så gäller angivet parkeringstal vid bedömning i detaljplaneskedet. Vid annat behov ska alternativ parkering redovisas i bygglov.

Beträffande synpunkter från enskilda medlemmar så justeras detaljplanen så att enbart inomhusbanor tillåts söder om befintlig anläggning för att begränsa störningar. Tennisverksamheten är en viktig funktion för Göteborgs stads invånare varför stadsbyggnadskontoret vill verka för att verksamheten ska få fortsätta finnas och utvecklas på platsen. I beslutet om upprättande av detaljplan och i dess process har motstående intressen behandlats. Förslag till uppförande av en tennishall i anslutning stall och tjänstebostad som en gång tillhört Lilla Torps gård innebär att kulturmiljön får stå tillbaka och idrottsverksamheten utvecklas. Trafiken till och från tennisanläggningen kommer att ske via Töpelsgatan där all parkering för verksamheten finns. Plankartan kompletteras med bestämmelse "entré ska ske via huvudbyggnad" för föreslagna tennisbyggnad söder om befintlig anläggning vilket förhindrar onödig biltrafik i anslutning till bostadsrättsföreningens område.

Detaljplanen ligger inom område som i gällande översiktsplan anger blandad bebyggelse, vilket innebär att både verksamheter och bostäder ska gynnas. En stad där olika funktioner samsas innebär i viss mån att störningar blir fler än i ett regelrätt bostadsområde. En verksamhet som hunddagis kräver tillstånd enligt djurskyddslagen och utfärdas av Länsstyrelsen, detta för djurens bästa. Om verksamheten upplevs störande kan berörd inkomma med klagomål till Miljöförvaltningens hälsoskyddsavdelning som i sin tur efter bedömning kan ställa krav på verksamhetens utformning för att minimera störningar mot omgivningen. Detaljplanen justeras dock så att kennelverksamhet ej blir tillåtet.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

28. Boende Iskällareliden 3a anser att förslaget att uppföra en byggnad på marken där trädgårdsmästeriet legat är monstruöst, det förstör fullständigt den miljö som består av trädgårdsmästarbostaden och av polisrytteriets stallar. Det är bättre att ytan återställs till grönområde och helt eller delvis användes som hästhagar.

Kommentar: Genom bestämmelser skyddas stall och tjänstebostad som enskilda objekt. Föreslagen tennisanläggning i anslutning till dessa byggnader kompletteras med utformningsbestämmelse om att volymer, fasadfärg och material samt detaljutformning skall inordnas i den befintliga kulturhistoriska miljön. Se också kommentar till föregående yttrande.

29. Boende Iskällareliden 5a anser att hallarna utmed Töpelsgatan borde ligga indragna på samma distans som det befintliga kontorshuset med trädplantering mellan Töpelsgatan och de nya hallbyggnaderna så att grönstråket nedifrån Delsjövägen sett upp mot Delsjöreservatet enligt Tage William-Olssons ursprungliga stadsplan kan återupplivas. Se till så att det blir kvalitet med grönska i gaturummet istället för tvärt om, med alltför dominerande huskroppar. Det västligaste tennisdäcket borde ligga längre söder ut för att kontinuiteten efter kontorshuset ska bli följsam och för att vegetationsstråkets flöde ska bli obrutet. Tennisbanorna måste präglas av lätthet och transparens med grönska för att stadsfästa grönstråket utmed Töpelsgatan enligt den ursprungliga planen. Gestaltningssidén bör vara inspirerad av detta så att kontakten med Delsjöreservatet accentueras.

Den planerade tennishallen vid platsen för det tidigare växthuset utgör en alltför stor och artfrämmande volym i relation till omgivningen som har ett lokalhistoriskt värde. Platsens kvaliteter tas inte tillvara. Lösningen känns väldigt främmande att tennisanläggningen ska behöva expandera uppe på höjden. Inga permanenta rättigheter bör ges, tennishallen bör inte legaliseras i planen. Planering utmed platsens förutsättningar med möjlighet att skapa mervärden har missats totalt.

Befintligt hunddagis måste betraktas som en tillfälligt nyttjande av trädgårdsmästarebostaden. Att stadsfästa detta tillsammans med kennelverksamheten angränsande till ett bostadsområde kan bli ytterst störande för omgivningen och ska inte legaliseras i detaljplanen. Inhägnader runt fastigheten för hundarnas skull rimmar illa med trädgårdsmästarebostadens plats i miljön. Bevarandeintresset kan ej upprätthållas på ett sätt som det förmodas vara tänkt. Mindre komplementbyggnader, alltså flertalet, anges kunna få uppföras. Tillåten storlek framgår ej. Vad som däri ska inrymmas framgår inte heller. Risken finns att ett i planen medgivet ändamål kan tillåtas expandera ytterligare.

Närområdet tillförs inget positivt värde genom tilltänkt kennel. En mer bostadsanknuten verksamhet, fritidsverksamhet, service, hantverk eller dylikt i huset skulle tilltala fler och skulle kunna berika miljön istället.

Är omfattningen av parkeringen i planen tillräcklig för att täcka dagens behov jämte tillkommande. Framräknade siffror överensstämmer inte alltid som bekant med verklighetens behov.

Befintliga kvaliteter gällande kulturmiljön som man glädjas åt havererar bit för bit. Den genomsikt som tidigare fanns från Töpelsgatan upp mot stallet har försvunnit och omvänt utblicksmöjligheter uppifrån sett. Att uppföra en ny hall i ett än känsligare läge måste betraktas som onödigt och ogenomtänkt. I planbeskrivningen anges att föreslagen bebyggelse har en begränsad påverkan på stadsrum och landskapsbild och att utbyggnaden inte bedöms orsaka någon skada på kulturmiljön. Påståendena är ju helt felaktiga enligt ovan.

Kommentar: Det är en fin idé att förlänga befintlig allé enligt den gamla stadsplanen. Detta prövades initialt i planskedet med tyvärr har dessa stadsbyggnadsidéer fått stå tillbaka pga tillgänglighetskrav inom befintlig anläggning, krav på förbättrad dagvattenhantering och gällande parkeringsnormer samt för att skydda befintlig trädvegetation. Parkeringsgaraget kommer att grävas ned något för att volymen ska begränsas.

Beträffande föreslagen tennisbyggnad söder om befintlig anläggning och kulturmiljö: se kommentar till yttrande 23 och 28.

Beträffande synpunkter kring tjänstebostadens funktion: se kommentar till yttrande 23, sista stycket.

Detaljplanen kompletteras med C₁- samlingslokal för tjänstebostaden för en bredare användning av kvarteret.

30. Boende Iskällareliden 10c tycker att det är bra att det görs i ordning där det förut låg en handelsträdgård. Det är dock mycket trafik i området och vad jag förstår kommer det att bli ordning på det, även den vilda parkeringen vid Hammarbergs backe. Vid ser fram emot detta beslut.

Kommentar: Detaljplanen kompletteras så att möjlighet finns till parkering vid Hammarbergs backe. Kommunen kan då upplåta området för parkering så att det sker under ordnade förhållanden. Plankartan kompletteras även med plank inom samma område så att möjlighet finns till skydd mot bilars strålkastare.

31. Boende Iskällareliden 12c har invändningar mot vissa delar av planförslaget. Bor ca 20 meter från trädgårdsmästarebostaden. Hur det blivit tillåtet att bedriva hunddagis dikt an bostäder är vi många som ständigt förvånas över. Boendemiljön och boendattraktiviteten påverkas negativt nu och på sikt om verksamheten ska få fortgå. Att i det läget permanenta en lösning som inte borde genomförts från början är beklämmande. Det lilla röda huset med sina snickerier kan säkert användas till något mer ändamålsenligt för oss boende eller för barn och gamla i närområdet.

Att hundverksamheten omvandlas till kennel låter knappast betryggande. Trafiken förmodas öka vid en legalisering av verksamheten som vi vet lite om i förlängningen. Iskällareliden är redan överbelastad med bilar från när och fjärran och beläggningen på Hammarbergsbacke sköts dåligt av kommunen.

Gällande tennishallen på toppen där trädgårdsmästeriet tidigare låg verkar vara en alldeles för stor hallbyggnad på en alldeles fel plats, som inte gagnar folk i närområdet på något sätt. Att mötas av detta inslag vid dagliga promenader upp mot skogen förefaller drastiskt felplacerad. Platsen borde kunna få tillföras ett trevligare inslag som istället berikar miljön. Någon verksamhet i kombination med sittmöjligheter där växthuset tidigare låg hade varit att föredra.

Jag är emot att en plan genomdrivs som legaliserad kennel och tennishall på kullen eftersom detta försämrar min boende miljö, som redan nu blivit försämrad av hunddagiset.

Kommentar: Beträffande föreslagen tennisbyggnad söder om befintlig anläggning och kulturmiljö: se kommentar till yttrande 23 och 28.

Beträffande synpunkter kring tjänstebostadens funktion: se kommentar till yttrande 23, sista stycket. Detaljplanen kompletteras vidare med C₁- samlingslokal för tjänstebostaden för en bredare användning av kvarteret.

32. Boende Iskällareliden 14a vill bevara området med det gamla huset som nu är ett trivsamt hunddagis. Huset är en klenod från 1800-talet kanske tidigare. Nej till tennisbanor på gamla trädgården. Gör inga mer ingrepp i denna fina miljö. Yttrande inkom försent.

Kommentar: Beträffande föreslagen tennisbyggnad söder om befintlig anläggning och kulturmiljö: se kommentar till yttrande 23 och 28.

33. Boende Iskällareliden 14b anser att göra om tomten för det gamla växthuset till tennisbana innebär att kulturmiljön kring Lilla och Stora Torp ytterligare förstörs och bryts upp i icke sammanhängande områden. Varför inte istället utnyttja denna möjlighet

till att säkerhetsställa möjlighet till fortsatt odlingsverksamhet i området? I bevarandeprogrammet står det: "Dessa rester av Lilla Torp har lokalhistoriskt värde och utgör ett värdefullt komplement till miljön inom Stora Torp, där växthus saknas."

Tyvärr har växthuset trots det rivits. Men nu finns möjligheten att återuppföra det. Det allra bästa vore att i detaljplanen reservera ytan enbart för odling (och försäljning om det krävs för affärsverksamhet) och sätta regler för växthusbyggnad med liknande dimensioner som tidigare. Om detta anses ogenomförbart i dagsläget är ett alternativ att reservera ytan för odling och ridhus. I detaljplanen kan man även ange att området kan användas för hagar för att på så sätt ge polisen ytterligare hagmark. Detta gör att området lätt kan göras om till växthus i ny detaljplan.

Om inget av ovanstående är möjligt är ett alternativ att i detaljplanen reglera att den nya tennisbanans utformning blir enklaste möjliga som uppfyller kraven för att inte störa hästar och polisens verksamhet. Dvs. undvika en hög byggnad utan istället en utomhusbana med bara högt stängsel mot hästhagarna.

Detaljplanen är otydlig när det gäller utformning av tennisbanan vilket gör det svårt att ta ställning till den. Det kan bli allt från en enkel utomhusbana till en över tio meter hög plåtlada med inomhusbanor. Detaljplanen borde ändras på denna punkt för att tillse minsta möjliga påverkan på området i det fall att tennisbana absolut måste anläggas. En över tio meter hög plåtlada som ligger på områdets högsta punkt kommer totalt dominera området och slå sönder småskaligheten.

För att tillfredsställa GLTKs behov borde det finnas möjlighet att t ex bygga om TV/A-hallen så att den rymmer 3 banor vilket ytan ser ut att vara tillräcklig för. GLTKs verksamhet har expanderat med tiden (senast nybygge 2005 enligt detaljplanen) och att anlägga 2 planer på gamla växthustomten känns som konstgjord andning. Ytterligare expansion i området blir svår. Bättre att redan nu hitta ett nytt område som möjliggör expansion under många år.

Visserligen är det bra att trädgårdsmästarebostaden är q-märkt men tyvärr förstörs mycket av det av den nuvarande användningen som hunddagis eftersom ett två meter högt stängsel uppförts runt huset. Stängslet har dessutom behängts med presenningar vilket gör att huset knappt syns och dessutom ger ett trist utseende. Det bästa vore att reservera huset för odling och hantverk, icke störande. Eventuellt även försäljning om det krävs för att kunna ha enklare affärsverksamhet i anslutning till växthuset.

Kommentar: Beträffande föreslagen tennisbyggnad söder om befintlig anläggning och kulturmiljö: se kommentar till yttrande 23 och 28.

Beträffande synpunkter kring tjänstebostadens funktion: se kommentar till yttrande 23, sista stycket. Detaljplanen kompletteras vidare med C1- samlingslokal för tjänstebostaden för en bredare användning av kvarteret.

34. Boende Töpelsgatan 10d påpekar att ny trafikmätning behöver göras, då den senaste är 5 år gammal. Samma sak gäller bullermätning, en 11 år gammal bullermätning måste göras om.

Hur löses parkeringsplatser under byggtiden? Risk för parkeringsproblem för boende om närliggande gator kommer att användas av besökare till idrottsanläggningen.

Vilka antaganden har gjorts angående störande ljud från fyra utomhusbanor som kommer att användas till 22.00 varje dag året runt?

Kommentar: Beräkning avseende trafikbuller har gjorts för denna detaljplan. Dessa beräkningar är baserade på dagens trafikflöde samt förväntad trafikökning på grund av detaljplanen. Beräkningarna visar att gällande riktvärden ej överskrides. Då dagens trafikflöde på Töpelsgatan är lägre än då bullermätningar gjordes torde resultatet av beräkningarna vara tillförlitliga och ny bullermätning inte nödvändig.

Detaljplanen reglerar inte parkeringslösning för verksamheten under byggtiden. Parkeringsmöjligheten är begränsad under byggtiden och kommer att inskränka möjligheten till att bedriva tennisverksamhet under perioden

Detaljplanen ger möjlighet till 2 utomhusbanor mot Töpelsgatan och 2 inomhusbanor på tidigare växthusplats. Banorna mot gatan kommer att kunna användas under sommarhalvåret. Det finns inte framtagna riktvärden för idrottsanläggningar. Dagens parkering kommer att förläggas i garage vilket innebär att ljud från parkerande bilar kommer att ersättas med ljud från tennisbollar och spelare från kl 8 -22 samt ljusanordning under kvällar. För att begränsa störningar införs bygglovplikt på belysningsstolpar. Eventuell bullerdämpande beläggning på banorna hanteras i bygglovet.

Övriga

Utöver ovanstående framkom på samrådsmöte synpunkter beträffande föreslagna tennisbanorna ut mot Töpelsgatan som kan innebära en ökad olycksrisk då ryttare passeras förbi dessa på Ysters väg och ljud från tennisspel kan skrämma hästarna, som är ett flyktdjur.

Kommentar: Möjlighet till avskärmning finns inom byggrätt.

Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer utöver mindre justeringar i planhandlingen att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget:

- Tjänstebostad och stallbyggnad ges skydds- och varsamhetsbestämmelser; q - ”byggnaden får inte rivas”, k₁ - ”Vid underhåll och ändring av byggnaden ska hänsyn tas till dess ursprungliga karaktär och arkitektoniska ambition”
- C₁- samlingslokal tillkommer för tjänstebostaden medan kennelverksamhet utgår
- Möjlighet till öppna tennisbanor mellan stall och tjänstebostad utgår och gestaltningskrav tillkommer för byggrätten
- Möjlighet till parkering ges vid Hammarbergsbacke
- Möjlighet till uppförande av plank
- Entrébestämmelse ”entré ska ske via huvudbyggnad ” för byggrätt i anslutning till rytteriet
- Område för dagvattendike utökas
- Bygglovpliktig för belysningsstolpar
- Maximalarea för förråd
- Oskyddade ytor får inte utföras av koppar eller zink

- Upplysningar på plankartan: beträffande markmiljöundersökning, dagvattenhantering och att skyddsvärda träd och deras rotsystem ska stängslas in under byggskedet
- Illustrationskartan kompletteras så att inmätta träd med höga värden framgår

Maria Lissvall
Tf Planchef

Åsa Åkesson
Planarkitekt