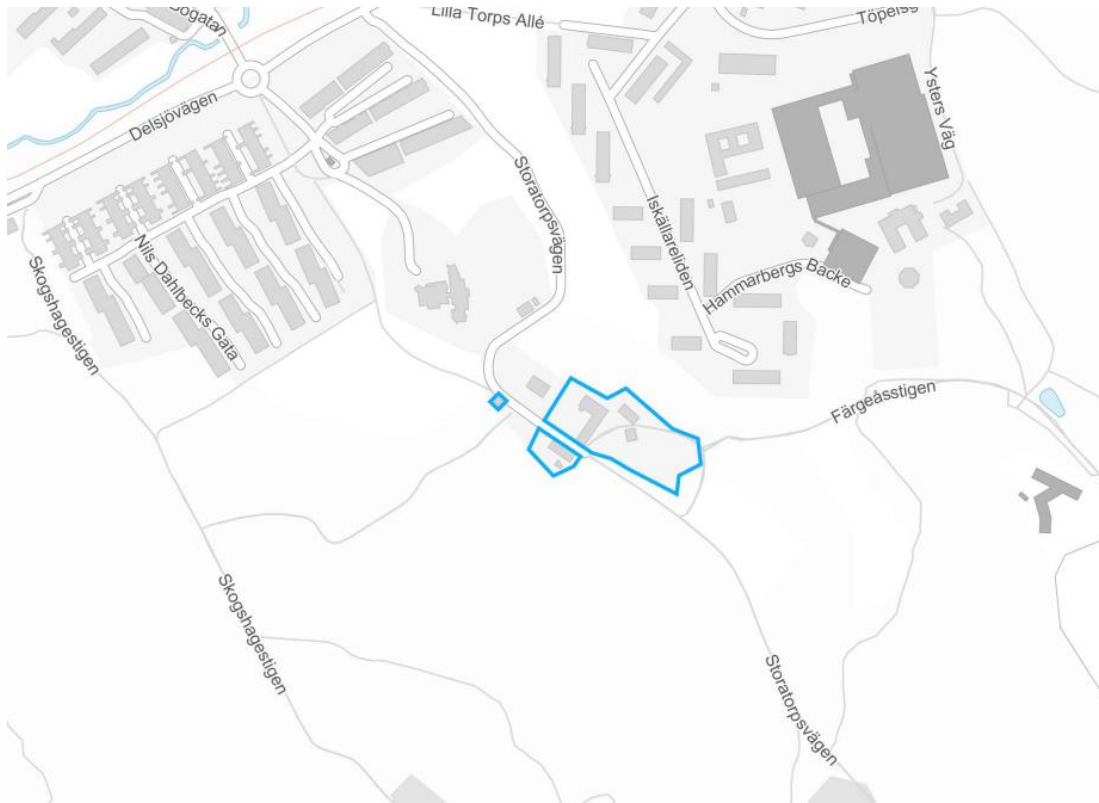


Detaljplan för verksamheter vid Storatorpsvägen

Standardförfarande



April 2022

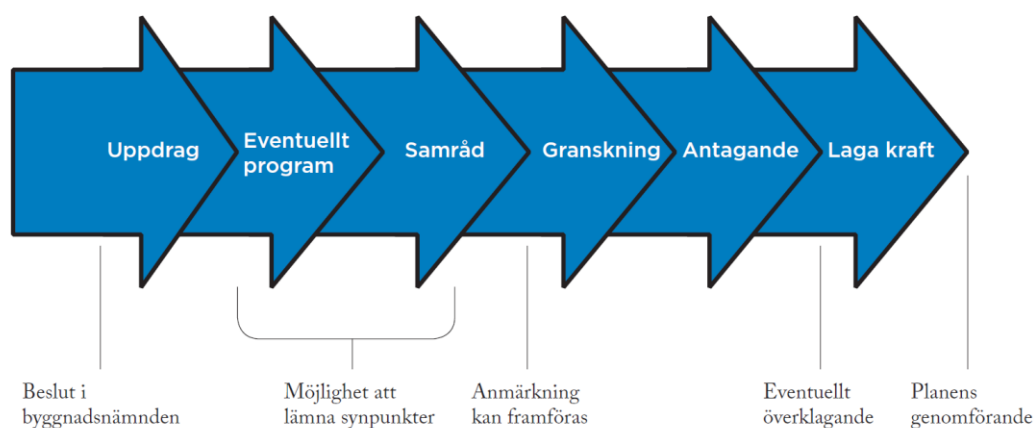


Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Information

Planarbetet startade 2018-09-12.

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Joel Andersson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 04

Sara Brycke, Fastighetskontoret, tfn 031-368 12 52

Samrådstitid: 6 april – 29 april 2022



Göteborgs
Stad

Planhandling

Datum: 2022-02-18

Diarienummer SBK: 1181/15

Handläggare SBK

Joel Andersson

Tel: 031-368 17 04

Joel.elias.andersson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 6349/18

Handläggare FK

Sara Brycke

Tel: 031-368 12 52

sara.brycke@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för verksamheter vid Storatörpsvägen inom stadsdelen Torp i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

- Grundkarta

Utredningar:

- Dagvatten- och skyfall
- PM Kulturmiljö
- Mobilitet och parkering
- PM Geoteknik

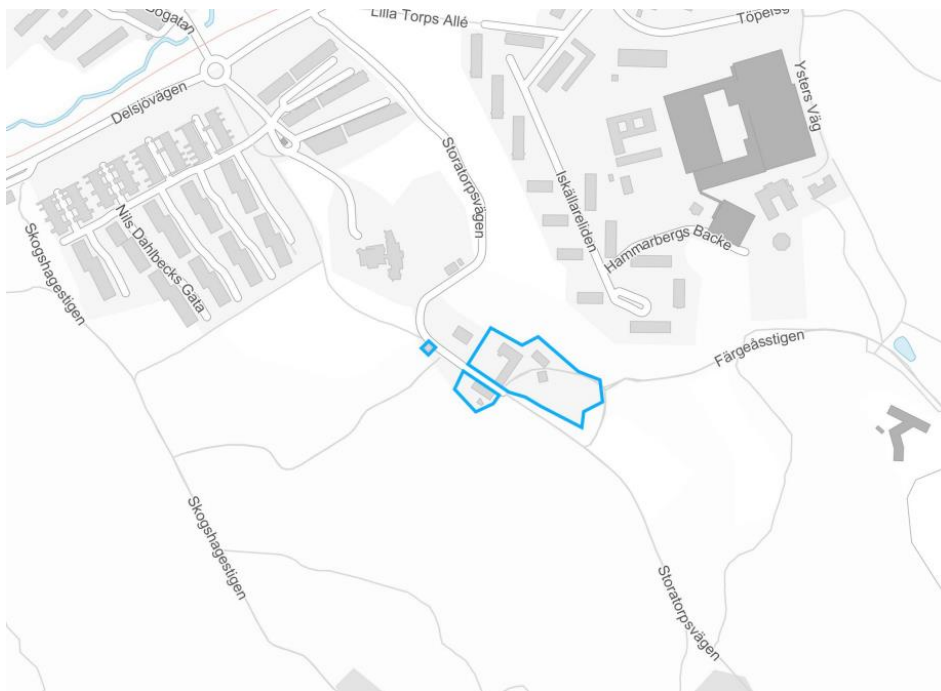
Innehåll

DETALJPLAN FÖR VERKSAMHETER VID STORATORPSVÄGEN	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>5</i>
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	<i>5</i>
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	<i>5</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	6
<i>Syfte</i>	<i>6</i>
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	<i>6</i>
<i>Planförhållanden</i>	<i>7</i>
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	<i>7</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>8</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>8</i>
<i>Teknik</i>	<i>8</i>
<i>Störningar</i>	<i>9</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	10
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>10</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>12</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>13</i>
<i>Friytor</i>	<i>13</i>
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	<i>13</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>13</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>14</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>15</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>16</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	<i>16</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>17</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>17</i>
<i>Genomförandetid</i>	<i>17</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	18
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>18</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>18</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>18</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	<i>20</i>
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	20

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Planområdet är beläget i stadsdelen Torp och ligger i anslutning till Delsjöområdets naturreservat. Befintlig bebyggelse inom planområdet har ett högt kulturvärde. Syftet med detaljplanen är att säkerställa bevarande av befintlig bebyggelse samt reglera användningen av byggnaderna för djurhållning och besöksanläggning.



Planens innebörd och genomförande

Fastigheten Torp 749:140 och del av Torp 749:64 är idag inte planlagd. Detaljplanen syftar till att säkerställa ett långsiktigt bevarande av bebyggelsen som utgör ett intresse för kulturmiljön. Detaljplanen avser även att bekräfta fastighetens användning genom att den planläggs för djurhållning samt möjliggör för besöksanläggning. Inom fastigheten finns skyddsvärda träd som förses med skydd. Förutsättningar för parkering inom fastigheten tillskapas. Detaljplanen säkerställer byggnadernas bevarande samt tillåtna användning inför en eventuell försäljning av fastigheten.

Överväganden och konsekvenser

Byggnaderna inom planområdet omfattas kommunens bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull miljö. Detaljplanens mål är att säkerställa långsiktiga förutsättningar för ett bevarande av kulturmiljön.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med Göteborgs stads översiktsplan från 2009.

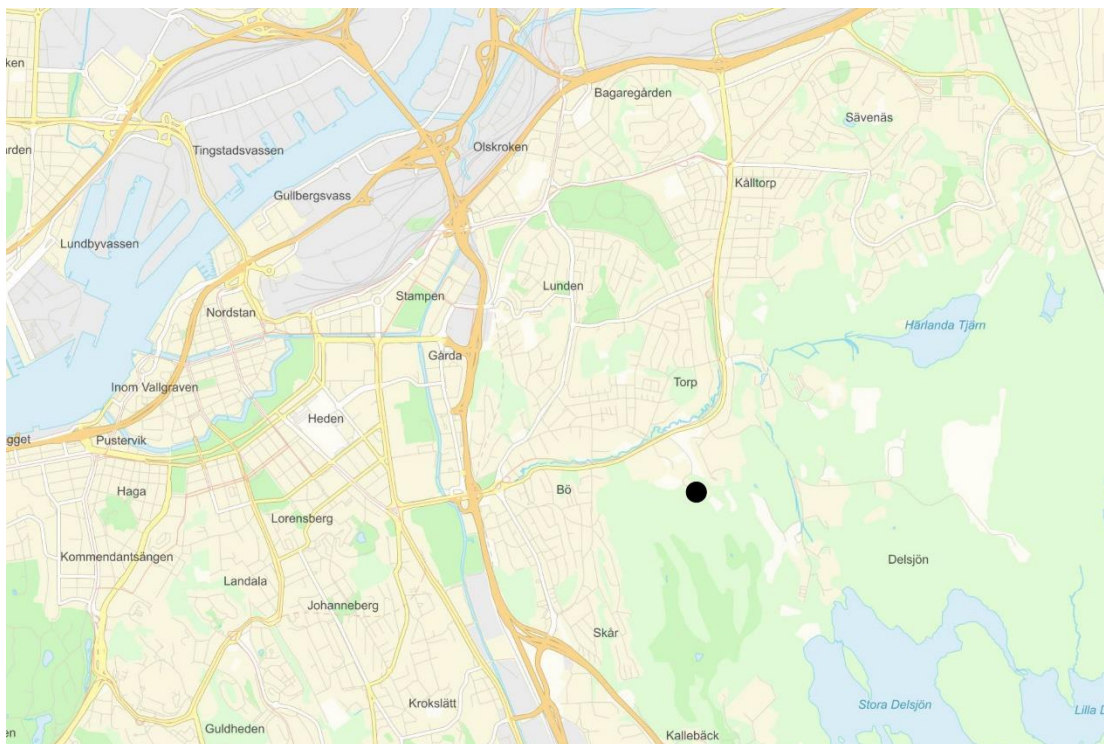
I översiktsplanen ingår planområdet i område med stora värden för friluftsliv och naturvård. En verksamhet med inriktning på friluftsliv/hälsa/djurhållning bidrar därmed att översiktsplanens inriktning följs.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

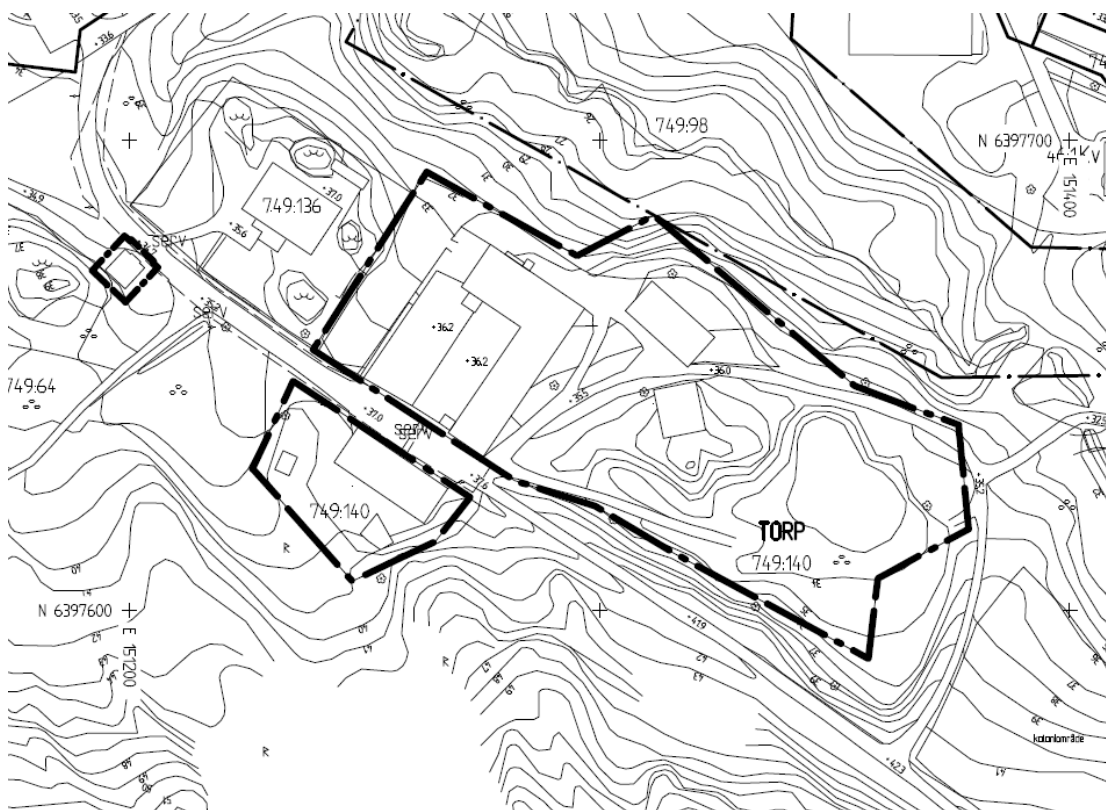
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för användningen djurhållning och besöksanläggning inom Torp 749:140 och del av Torp 749:64 samt att säkerställa befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader med rivningsförbud och skydds- och varsamhetsbestämmelser. Planområdet ligger inom en miljö med höga naturvärden och särskilt värdefulla träd. Värdefulla träd som berörs av detaljplanen säkerställs med skyddsbestämmelser.

Läge, areal och markägoförhållanden



Orienteringsbild. Svart prick markerar läget för planområdet.

Planområdet är beläget vid Storatörpsvägen i Torp, cirka 3,5 kilometer sydost om Göteborgs innerstad.



Grundkarta med plangräns.

Planområdet omfattar cirka 0,8 hektar och ägs av Göteborgs stad.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen. Kommunen hyr ut den sydvästra byggnaden, det så kallade Herrskapsstallet, inom Torp 749:140 till en privatperson som bedriver hönsverksamhet i mindre skala. Det så kallade Stora stallet och lilla stallet inom den norra delen av Torp 740:140 hyrs ut till Stora Torps Ridklubb. Övriga byggnader inom planområdet är idag vakanta.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger att berört planområde är utpekad som område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och kulturlandskap.

För området finns ingen gällande detaljplan.

Det finns en bäckravin med ett vattendrag strax nordväst om planområdet. Vattendraget berörs inte av strandskydd. Hänsyn till strandskyddet eller att ge några särskilda skäl till att upphäva strandskyddet inom fastigheten är därmed inte nödvändig.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet ligger i ett naturskönt område, vid en av entréerna till Delsjöområdet. Marken är kuperad, med stora nivåskillnader från norr till söder. Det finns även ett äldre grustag inom planområdets sydöstra del, där marken är betydligt lägre.

Inom planområdet finns det inslag av skog mellan hästhagarna. Ädellövskog omgärdar planområdet tillsammans med sumpskog som främst utbreder sig i bäckravinen och i de lägre delarna av planområdet.

Ädellövskog

Inom planområdet finns det inslag av skog mellan hästhagarna. Planområdet i sig omgärdas av ädellövskog; bokskog men också inslag av barr- och lövskog. Sumpskog finns utmed vattendraget. Dödved finns i ungefär samma utsträckning som ädellövskogen.

Skyddsvärda träd

Det finns flera skyddsvärda träd i direkt anslutning till planområdet, utmed Stora torpsvägen samt flera inom planområdet.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns befintlig bebyggelse i form av två stallbyggnader, en hönsbyggnad ett stenmagasin samt en jordkällare. Byggnaderna har tillhört gården Stora torp och omnämns i *"Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg, Ett program för bevarande, del 2, 2000"*. Programmet bidrar till ett bevarande av viktiga kulturmiljöer. Planens syfte innebär att skyddet för byggnader inom området stärks och att kulturmiljön påverkas positivt.

Sociala förutsättningar

Inom området ryms huvudsakligen stallverksamheten som är en naturlig mötesplats för medlemmar i föreningen. Inom planområdets västra del bedrivs hönsverksamhet med möjlighet till besök. Människor möts även i och med planområdets närhet till promenadvägen in i Delsjöområdet. Det finns även en större öppen grönyta i anslutning till Stora Torp som är en potentiell mötesplats för många under sommarhalvåret.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Planområdet nås med bil från Stora torpsvägen via Delsjövägen. Gång- och cykeltrafik sker i blandtrafik längst med Stora torpsvägen. Stora torpsvägen är en grusväg med låga trafikflöden. Det förekommer ingen genomfartstrafik på vägen utan enbart målorienterad trafik.

Det finns inga särskilda parkeringsplatser inom fastigheten, utan parkering sker sporadiskt utmed Stora torpsvägen alternativt utmed den stora stallbyggnaden inne på fastigheten.

Närmaste kollektivtrafikhållplats *"Bövägen"* är belägen vid korsningen Delsjövägen-Bögatan knappt 500 meter från planområdet. Spårvagnslinje 5 trafikerar med ca 8 minuters mellanrum. Tillgängligheten anses god.

Det finns två förskolor inom 300 meter från planområdet samt en större öppen grönyta som ligger i anslutning till Stora Torp.

Teknik

Stallbyggnaden är kopplad till kommunalt vatten och avlopp, medan hönsbyggnaden enbart har kommunalt vatten.

Störningar

Buller

En bullerutredning har inte tagits fram för detaljplanen. Planområdet omfattar djurverksamheter i form av stall/ridhus och hönsverksamhet. Det innebär att det inte finns några riktlinjer för omgivningsbuller för föreslagen markanvändning. Området i sig är inte direkt stört av buller med dess avstånd till Delsjövägen.

Utifrån tidigare gjord bullerutredning (övergripande inom staden) utmed Statorpsvägen så kan man utläsa att de ekvivalenta bullernivåerna ligger mellan 50-55 dBA innanför fastighetsgränsen medan det på Statorpsvägen ligger på 55-60 dBA.

För att bullernivåerna ska gå att relatera till så kan de jämföras med vad riktvärdena är för trafikbuller vid nybyggnation av bostäder. Riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation av bostad är 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Luftkvalitet

Miljöbalkens femte kapitel behandlar miljökvalitetsnormer för bland annat luftmiljö. Det har inte tagits fram en luftutredning till detaljplanen. Staden har däremot övergripande beräkningar av kvävedioxid (NO₂) över hela kommunen från 2015. Utifrån beräkningarna kan det konstateras att luftmiljön inom planområdet ligger under gällande normkrav. Normkraven och planområdets luftvärden är redovisade i tabellen nedan.

Kvävedioxid (NO ₂)	MKN luftmiljö	Planområde
Timme	90 µg/m ³ (får överskridas 175 timmar/år)	ca 37 µg/m ³
Dygn	60 µg/m ³ (får överskridas 7 dygn/år)	ca 31 µg/m ³
År	40 µg/m ³	ca 14 µg/m ³

Översvämningsrisk

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram under planarbetet.

Det föreligger ingen betydande översvämningsrisk från vattendraget i nordost om planområdet. Befintliga byggnader inom planområdet ligger på ca +35,0–36,0 meter. Statorpsvägen och den grusväg som finns inom planområdet ligger på +37,0 meter respektive +35,5–36,0 meter. Vattendraget i bäckravinen ligger på ca +26,0 meter.

I händelse av ett så kallat 100-års regn bedöms området inte påverkas påtagligt. Höjd-sättningen av marken bör likväl utformas så att dagvatten rinner från planområdet. Inget behov av fördröjningsvolymmer förekommer.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör för markanvändningen djurhållning vilket överensstämmer med befintliga verksamheter inom fastigheten. Markanvändningen besöksanläggning syftar till att skapa fler möjligheter för användning av byggnaderna inom planområdet. Detaljplanen syftar bland annat till att säkerställa bevarandet av befintlig bebyggelse inför en eventuell försäljning av kvartersmarken.

Fastigheterna ägs av Göteborgs stad och är sedan tidigare inte planlagda. Inom planområdet finns ett par stallbyggnader där en ridklubb samt ett småskaligt hönseri är verksamma. Inom planområdet ingår ingen allmän plats.

Bebyggelse

Bevarande

Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för byggnader på fastigheten Torp 749:140 samt del av Torp 749:64. Ett antikvariskt PM har tagits fram för att klargöra vilka värden byggnaderna innehar samt vilka skydds- och verksamhetsbestämmelser som föreslås.

Helhetsområdet med stall, jordkällare och hönshus på Stora Torp är att betrakta som särskilt värdefullt bebyggelseområde på så vis som avses i PBL 8 kap. 13 § och omfattas därmed av förvanskingsförbud med utgångspunkt från bebyggelsens värden.

Beskrivning av kulturmiljön

Gården Stora Torp ligger i anslutning till Delsjöreservatet, i öster avgränsat genom en bäckravin. Huvudbyggnadens äldsta del (1870-tal) är en stenbyggnad uppförd i stilen nyrennässans. Öster om denna finns en trädgård med den före detta trädgårdsmästarbostaden, ett envånings trähus, och på övriga sidor ansluter ett parkområde. Det aktuella planområdet omfattar ett antal ekonomibyggnader, som ligger något avskilda från huvudbyggnaden, grupperade på båda sidor om vägen in till Delsjöreservatet. Bebyggelsen utgörs av ett magasin uppfört av sten samt ett antal träbyggnader med faluröd panel, dekorativa detaljer samt sadeltak täckt med enkupigt tegel.

Magasin

Områdets äldsta byggnad är ett magasin uppfört med tjocka gråstensmurar. Troligtvis ifrån 1600-talets slut eller 1700-talets början. Magasinet är uppfört av lokalt bruten gråsten och har ett sadeltak täckt med enkupigt tegel. På vardera sida finns två ankarlut. Väggarna i nedre våningen är över en meter tjocka. Murningstekniken påminner om Skansen Kronans och byggnaden som sådan har paralleller i dåtida skånska herrgårdar. Stora insatser av både arbetskraft och material innebar att byggnadstypen var kostsam. Byggnaden har använts som förvaringsplats för både livsmedel och redskap. Därav en stabil och säker konstruktion.

Ladugård/stall

Ladugårdsbyggnaden har ursprungligen bestått av tre längor och ett plank som tillsammans har omgärdat ett slutet gårdstun. Idag finns två längor i en envånings L-formad byggnadskropp samt planket kvar. Den ena delen är ett före detta kostall, den andra används idag som häststall. Stilen är så kallad schweizerstil. Byggnaden är uppförd på en sockel av gråsten. Stommen är uppförd i olika byggnadstekniker: det före

detta kostallet av liggtimmer och stallet av stolpverkskonstruktion. Takstolarna är av bilade timmerstockar. En bärande stålställning förstärker idag, efter restaureringen, stolpverkskonstruktionen. Byggnaden är klädd med en lockpanel, målad med röd slamfärg. Fönstren har karm och bågar av trä, mittpost och spröjs. Fönstren är vitmålade medan fodren är ljus okragula. Taken är utformade som så kallade mansardtak (brutna sadeltak) belagda med enkupigt lertegel med skiftande nyans (utbytt till nytillverkat 2016). Vindskivorna är av trä, målade gula liksom knutbrädorna.

Stall

I områdets nordöstra del finns en fristående stallbyggnad i äldre skick men samtidigt med välbevarat ursprungsutförande. Byggnaden har tidigare använts till förrådshus och vedbod. Den södra delen har använts som bostad. Byggnaden står placerad i slutningen ner mot bäcken vilket ger en avsevärt högre sockel i ena sidan. Byggnaden är klädd med locklistpanel och framsidan är indelad i fält av lisener. På fasades mitt finns en brunmålad stallport. Fönstren har karm och bågar av trä, mittpost samt spröjs samt gulmålade fönsterfoder. Ovanför dessa finns träventiler till höloftet. Taket har sadeltaksform och är belagt med enkupigt lertegel. Stalllets baksida är mer anonym och har gödsellucka. Den södra gaveln har en bostadsliknande utformning med en centralt placerad ytterdörr flankerad av två fönster. På taket finns en murad skorsten ovan denna del.

Hönshus (fd vagnhäststall och vagnbod)

Det nuvarande hönshuset uppfördes 1851 och användes ursprungligen som stall till vagnhästar och finare vagnar. Byggnaden inrymde även en bostadsdel. Stommen är delvis timrad av stora stockar. Stall- och vagnsboden är idag inredd till hönshus. Även denna byggnad har en förenklad schweizerstil med pilastrar och enkla kapitäl som delar in fasaden mot gårdssidan. Det sadeltaksformade taket är belagt med enkupigt lertegel. Enligt Per Halléns rapport är byggnaden troligtvis uppförd av material från andra byggnader.

Jordkällare

Jordkällaren har en sockel av kallmurad gråsten som har varit putsad. Där över finns ett sadeltak belagt med enkupigt lertegel samt gavelrösten med locklistpanel. Arkitekturstilen är schweizerstil. Färgsättningen är faluröd panel och gulmålade vindskivor. Byggnaden har varit kraftigt förfallen men restaurering av byggnaden pågår. Byggnaden benämns även iskällaren.

Planbestämmelser inom planområdet som avser skydda bebyggelsen är:

Skyddsbestämmelser

r₁ – rivningsförbud

Byggnad får inte rivas.

Föreslås för samtliga byggnader inom miljön

q₁ -skydd av kulturvärden

Särskilt värdefullt bebyggelseområde

Målsättningen är en bevarad landskapsbild, vilken är förknippad med befintlig agrar bebyggelse. Bestämmelsen innebär bland annat att bygglovsbefriade åtgärder enligt 9

kap. § 4a- 4c inte får vidtas utan bygglov. Vidare föreslås en utökad bygglovsplikt till att gälla även för tillbyggnad, omfärgning av byggnad, byte av fasadmaterial, andra ändringar som avsevärt påverkar byggnadens utseende samt för uppförande eller ändring av ekonomibyggnad. För särskilt värdefulla bebyggelseområden föreslås även krav på rivningslov för rivning av byggnader och andra anläggningar. Förvanskning av bebyggelsen undviks genom att de särskilda karaktärsdrag som har angivits för bebyggelsen bibehålls.

Varsamhetsbestämmelser

k₁ – varsamhet

Byggnadens exteriöra värden vad gäller ursprungligt utseende och kvalitet avseende fasadens material och utformning, fönstersättning, färgsättning, takform och takmaterial ska bibehållas

Varsamhetsbestämmelsen innebär att ändringar ska göras på ett sådant sätt att kulturvärdena tas till vara. De egenskaper hos bebyggelsen som har angivits i byggnadsinventeringen är viktiga att bibehålla.

Trafik och parkering

Detaljplanen är en bevarandeplan och tillåter inte nya byggnader förutom möjligen mindre komplementbyggnader. Befintliga verksamheter eller liknande verksamheter i framtiden anses inte alstra större trafikflöden eftersom det berör en mindre krets och ligger nära en fungerande kollektivtrafik. Därför förväntas inga förändringar gällande trafikflödet ske i samband med en lagakraftvunnen detaljplan.

Mobilitetsutredningen för detaljplanen är framtagen utifrån planområdets rådande förutsättningar. Vid en eventuell utökning av möjliga verksamheter inom området behöver mobilitetsutredningen uppdateras.

Gator, GC-vägar

Det finns inga behov av att bygga ut gator eller gång- och cykelvägar i samband med detaljplanen.

Den gångväg som går genom fastigheten och knyter an till ett större gång- och cykelnät i Delsjöområdet planläggs med en x-bestämmelse som ger förutsättningar för att bilda servitut. Det görs för att säkerställa det allmänna intresset och för att allmänheten ska fortsatt kunna nyttja gångvägen. Gångvägen genom fastigheten är tillgänglig på så sätt att den är flack och utan större höjdskillnader, vilket gång- och cykelvägen utanför fastigheten har. Därmed är gångvägen inom fastigheten ett bra alternativ för gående som har behov av hög tillgänglighet.

Parkering / cykelparkering

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram under planarbetet för att bedöma hur många parkeringsplatser och cykelparkeringar som det finns behov av. Utredningen baserar sig på de djurverksamheter som redan finns inom fastigheten.

Enligt Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs stad ska parkering för övriga verksamheter, som djurhållning, bedömas i varje enskilt fall.

Fem parkeringsplatser behöver anordnas inom fastigheten för att hantera parkeringsbehovet till verksamheterna, dessa bedöms kunna anordnas inom planområdet. Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av parkeringsplatserna.

Tillgänglighet och service

Ett genomförande av detaljplanen förändrar inte tillgängligheten till och från planområdet och tillgången till service är oförändrad.

Friytor

Ingen utbyggnad av lekplatser, park- eller rekreationsytor kommer att ske som ett resultat av en antagen detaljplan.

Naturmiljö

Ingen naturmark tas i anspråk. Enbart ca 10–15% av fastigheten är bebyggd. Restande delar består av natur eller ”mjuka material”. Inga nya byggnader, förutom möjligtvis komplementbyggnader, kommer att tillkomma vid ett genomförande av detaljplanen. Parkeringsplatser ska anordnas på fastigheten. Med tanke på karaktären i området bör dessa inte hårdgöras med asfalt utan grus eller dylikt.

Sociala aspekter och åtgärder

Planområdet hänger ihop med Delsjöområdet och är en del av de rekreativa kvalitéer som finns i området. Stallbyggnaderna har koppling till naturområdet med dess användning inom ”friluftslivet”. Promenadstråk mot Delsjöområdet är ett populärt friluftsområde som bidrar med flöden av mänsklig aktivitet såsom gång, cykel, löpning, ridning. Stor öppen gräsmatta i anslutning till Stora torp där det säkerligen råder aktiviteter under sommarhalvåret.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av Kretslopp- och Vatten, Göteborgs stad under planarbetet. Rapporten föreslår att dagvattnet renas genom infiltration samt att nya ledningar installeras och topografin inom området justeras.

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras, vilket även hanteras inom fastigheten i fråga. För att uppnå både reningskrav och Göteborgs stads krav på fördröjning på 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta, föreslås en naturlig filtrering, t.ex. makadamdike eller biofilter, nedströms planområdet. Genom att filtrera dagvattnet innan det släpps utanför fastigheten så minskar utsläppen av fosfor och kväve som kommer från gödselavfallet. Detta innebär att föroreningshalterna minskar och att kraven för fosfor och kväve klaras.

Genom att göra mindre justeringar i topografin inom fastigheten, smådiken och liknande åtgärder, så kan vattnet rinna runt byggnaderna och risken för översvämningar minskar. Dagvattenflödet från området är idag 27 l/s vid ett 10 min långt regn enligt ett statistiskt 2 års regn. Enligt modellberäkningar så har befintligt dagvattensystem inte kapacitet för att hantera flödet. Därför rekommenderades det att öka dimensionen

på dagvattenledningarna nedströms från fastighetens huvudbrunn inne på gårdsplanen. Den här åtgärden samt smådiken har redan åtgärdats på fastigheten.

Däremot behöver fortfarande åtgärden för filtrering åtgärdas för att sänka fosfor och kvävehalter.

Vatten och avlopp

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät via befintliga anslutningar i Storatorpsvägen, ca. 50m från fastighetsgränsen till Torp 749:136. Om nya anslutningar önskas ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

El och tele

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

Avfall

I dagsläget sker tömning av hushållsavfall en gång i veckan med avfallsbil. Gödsel hanteras ungefär var sjätte vecka. Även om en annan verksamhet skulle verka inom fastigheten så kommer verksamheten vara i ungefär samma skala, eftersom utbyggadsmöjligheterna inte kommer att finnas. Därmed går det att förvänta sig att avfallshanteringen kan ske på samma eller liknande sätt som sker för närvarande.

Det finns ingen yta för rundvändning på fastigheten eller i slutet av Stora torpsvägen. Däremot finns det möjlighet för backvändning. Backvändning anses inte vara det mest optimala alternativet för avfallsbilar eller större fordon eftersom Stora torpsvägen övergår till en gångväg och är ett populärt stråk in i Delsjöområdet. Men eftersom det inte finns något annat alternativ, att tömning inte sker så ofta samt att det hanteras på liknande sätt redan idag så anses det vara ett acceptabelt alternativ för avfallstömning.

För närvarande står avfallskärnen inne på gårdsplanen vid huvudstallet och gödelshanteringen sker bakom huvudstallet.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Ett geotekniskt och bergtekniskt utlåtande har tagits fram av Fastighetskontoret. Enligt utlåtandet utgör fastigheten i den södra och västra delen av berg i dagen, tunt jordtäckte på berg/fastmark. Den norra delen av fastigheten utgörs av fast lagrad isälvsav-sättning med små mäktigheter som sand, grus, sten och block. I tidigare geotekniska undersökningspunkter utmed Delsjöbäckens ravin visar det på små mäktigheter av friktionsjord mellan 2–4 meter.

Gällande sättningar, erosion och stabilitet så är det låg risk för att detta ska påverka fastigheten och dess byggnader. Eftersom jorden inom fastigheten utgörs av en fast lagrad friktionsjord med små mäktigheter så är den inte sättningsbenägen vid belastning. Marken skulle därmed kunna utsättas för höga belastningar utan att skadliga

sättningar skulle bildas. Befintliga byggnader anses därmed inte riskera att skadas av sättningar. Erosion utmed bäcken är låg med tanke på den fast lagrade jorden samt att bäcken lokalt vid fastigheten har eroderat ner till berggrunden. Utifrån tidigare gjorda stabilitetsutredningar för närliggande bostadsområde samt med faktorn att inga nya byggnader kommer att tillåtas uppföras inom fastigheten så bedöms stabiliteten utmed bäckravinen som tillfredsställande. Även de träd som står i slänten utmed gångvägen i söder visar på att slänten bedöms som stabil då de stora träden står raka.

Markmiljö

Inga särskilda åtgärder för markmiljö krävs. Det finns inga kända risker för att det ska finnas förorenad mark inom fastigheten. Fastigheten har enbart använts för småskalig djurhållning/häststall och innan dess var det antagligen naturmark.

Arkeologi

Inga åtgärder för arkeologi krävs. Det finns ingen kännedom om fornlämningar eller andra arkeologiska fynd inom fastigheten som ger skäl till en arkeologisk undersökning.

Buller

Någon bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte krävas. Bedömningen har gjorts utifrån att befintlig bullersituation är inom riktvärdena samt att detaljplanen möjliggör för en markanvändning för djurhållning och inte skola eller bostäder som är känsliga markanvändningar för just buller.

Luft

Inga åtgärder för luft krävs.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar.

Eftersom planen behandlar befintlig bebyggelse och ingen nämnvärd utbyggnad kommer att ske, förutom möjligtvis mindre komplementbyggnader så har kompensationsåtgärder inte ansetts vara nödvändigt.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen, servitut, gemensamhetsanläggningar, mm, framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för framtida drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför kvartersmark

En mindre del av tillfartsvägen till planområdet, Storatorpsvägen, är belägen inom trafikområde i stadsplan (1480K-II-3239). Resterande del av vägen ligger utanför detaljplanelagt område på kommunalägd mark.

Drift och förvaltning

Fastighetsägaren ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmarken.

Storatorpsvägen driftas i dagsläget av Göteborgs kommun, genom park- och naturförvaltningen. Det pågår en lantmäteriförrättning för att bilda en gemensamhetsanläggning för vägen vilken kan innebära att drift och förvaltning av vägen ändras.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kvartersmarken bebyggd med den så kallade jordkällaren, belägen inom Torp 749:64, är tänkt att genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Torp 749:140.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning för Storatorpsvägen pågår parallellt med planarbetet. Stora torpsvägen är belägen utanför planområdet men del av vändplatsen kommer eventuellt vara belägen inom kvartersmark, se område betecknat med g i plankartan.

Gemensamhetsanläggningens omfattning, deläggande fastigheter och andelstal för fördelning av kostnader för utbyggnad samt drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen provas i sin helhet av Lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning.

Servitut

Inom område markerat med x i detaljplanen ska servitut bildas i syfte att säkerställa allmänhetens tillgång till befintlig gångväg genom fastigheten Torp 749:140.

Ledningsrätt

Inom område markerat med u i detaljplanen kan ledningsrätt bildas. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Markavvattningsföretag

Det finns inget markavvattningsföretag inom planområdet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar ansökan om lantmäteriförrättning för genomförande av detaljplanen.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

I det fall en försäljning av Torp 749:140 blir aktuell, kan detta komma att påverka befintliga hyresavtal för höns och ridverksamheten. Beslut om eventuell försäljning av fastigheten fattas av fastighetsnämnden.

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 avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud

I samband med en eventuell försäljning av Torp 749:140 ska avtal träffas mellan köpare och säljare om avstående från ersättningskrav beträffande de skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud som planen innehåller.

Tidplan

Samråd: 2:e kvartalet 2022

Granskning: 3:e kvartalet 2022

Antagande: 4:e kvartalet 2022

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativet

Om inte en detaljplan tas fram kommer fastigheten fortsatt vara planlös. Byggnaderna skyddas av det generella varsamhetskravet i Plan- och bygglagen.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Identitet

Planen bidrar till att byggnadernas karaktärsdrag och kvalitéer säkerställs och ges ett lämpligt skydd för bevarande samt bidrar till att områdets karaktär och kulturvärden påverkas positivt.

Hälsa och säkerhet

Verksamheten innebär en risk för spridning av hästallergener. Enligt Boverket sprider sig hästallergener främst mellan 50–100 meter från verksamheten. Vegetation och kuperad terräng minskar spridningen, likaså om verksamheten har tillgång till duschar och omklädningsrum.

Planområdet ligger ca 50 meter sydväst om ett bostadsområde. Risken för störningar och spridning av hästallergener bedöms som låg. Stallverksamheten är befintlig och relativt liten – 16 stallplatser. Omfattningen av verksamheten kommer inte att kunna expandera med tanke på att det inte kommer att tillåtas fler byggrätter eller utbyggnader av befintliga byggnader med åtanke på kulturmiljön. Mellan hästverksamheten och bostäderna finns kuperad skogsterräng, vilket minskar risken för spridning av allergener. Enligt SMHI är den vanligaste vindriktningen på västkusten västlig – sydvästlig vindriktning. Med en västligvindriktning bör inte bostäderna påverkas alls av ev. lukter. Med en sydvästlig vindriktning kan det finnas större risk att de närmsta bostäderna kan känna av en ev. lukt från stallverksamheten. Spridning av hästallergener kan ske via människor med hästkontakt. Men med hjälp av omklädningsrum och dusch vid stallet minskar risken för detta. Befintlig stallverksamhet har tillgång till dusch.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Utppekade kulturmiljöintressen bedöms påverkas positivt av planförslaget. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Syftet med detaljplanen är att säkerställa befintlig markanvändning med stall/djurhållning samt möjliggöra för besöksanläggning. Området är inte planlagt sedan tidigare, men marken är ianspråktagen av stallbyggnader som tidigare har tillhört Stora Torp. Det har funnits liknande stallverksamhet sedan ca 30 år tillbaka. Stallverksamheten är relativt liten med 16 stallplatser, risken för störningar och spridning av hästallergener bedöms som låg.

Kommunens ställningstagande grundar sig bland annat på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun, att planen inte innebär någon ny exploatering samt att verksamheten ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen augusti-september 2019. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. I planbeskrivningen finns därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Naturmiljö

De skyddsvärda träd som finns inom planområdet ges lämpligt skydd för bevarande i planförslaget och bidrar därför positivt till miljömålen.

Kulturmiljö

Planförslaget ger befintliga byggnader inom planområdet planmässigt stöd för bevarande och bidrar därför positivt till miljömålen

Påverkan på luft

Luftmiljön inom området Ligger under MKN riktvärden för kvävedioxid (NO₂).

Påverkan på vatten

Den dagvattenutredning som tagits fram ger förslag på fördröjnings- och reningsåtgärder för planområdet. Planförslaget medger ingen ny bebyggelse eller några hårdgjorda ytor.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får utgifter för framtagande av detaljplanen och inkomster vid en eventuell framtida försäljning av kvartersmarken. Vid en eventuell försäljning av kvartersmarken bedöms Fastighetsnämndens inkomster att överstiga utgifterna.

Detaljplanen medför inga ekonomiska konsekvenser för trafiknämnden.

Detaljplanen medför inga ekonomiska konsekvenser för Park- och Naturnämnden.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får idag intäkter i form av hyra från de verksamheter som hyr byggnaderna inom planområdet. Fastighetsnämnden har idag utgifter för drift och underhåll av den befintliga bebyggelsen inom planområdet.

En eventuell försäljning av kvartersmarken skulle innebära att hyresintäkterna utgår samt att Fastighetsnämndens utgifter för drift och underhåll av fastigheten utgår.

I övrigt bedöms inte planen medföra några förändringar beträffande drift- och förvaltningskostnader för kommunen.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Översiktsplanen anger område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild, och kulturlandskap. Planen är i överensstämmelse med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Åsa Lundborg
Planchef

Joel Andersson
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Magnus Uhrberg
Distriktschef

Sara Brycke
Exploateringsingenjör