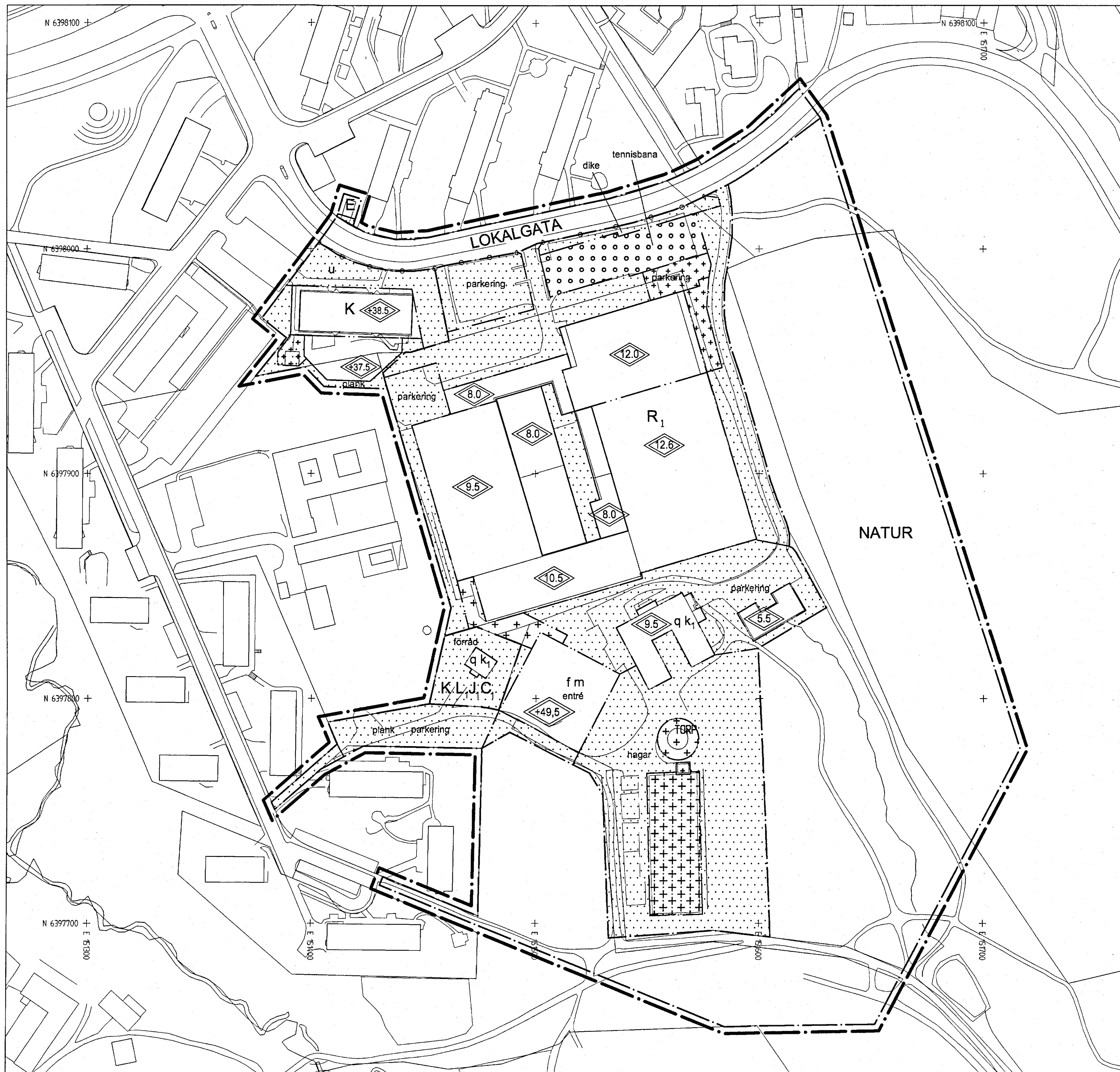




PLANBESTÄMMELSER
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

BETECKNINGAR PÅ PLANKARTAN

--- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns

--- Användningsgräns

--- Egenskapsgräns

- 1. ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**
- LOKALGATA** Lokal trafik
- NATUR** Naturområde
- 2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**
- K** Kontor
- R₁** Idrott, inkl ridhus
- L₁** Odling, hundpensionat eller liknande
- J₁** Hantverk, icke störande
- E** Teknisk anläggning
- C₁** Samlingslokal

- 5. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Byggnad får inte uppföras, dock får väderskyddade cykelparkeringar anordnas
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader
- Tak få uppföras, ej väggar

- Parkering får byggas över, högsta höjd ovasida bjälklag är + 33,0 över grundkartans nollplan
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

- 6. MARKENS ANORDNANDE**
- Utfart stängsel
- Körbar utfart får inte anordnas
- parkering parkering får finnas
- tennisbana tennisbanor med belysning och skyddsnet får finnas ovanpå parkeringsgarage
- hagar hagar och ridbana med belysning får finnas
- förråd mindre komplementbyggnader får uppföras med en sammanlagd area om max 50 kvm
- dike dagvattendike med dräneringsledning får finnas

- 7. PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE**
- 0.0 Högsta nockhöjd i meter
- +0.0 Högsta nockhöjd i meter över grundkartans nollplan. Övan nockhöjd får tekniska installationer, ljusinsläpp eller dylikt anläggas
- entré entré ska ske via huvudbyggnad
- f Byggnadens volymer, fasadfärg och material och detaljutformning ska inordnas i den kulturhistoriska miljön
- Lägsta höjd färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, är 0,3 m över marknivån i förbindelsepunkt

- 8. SKYDD**
- m** Idrottsverksamhet medges endast inomhus
- q** Byggnaden får inte rivas
- k₁** Vid underhåll och ändring av byggnaden ska hänsyn tas till dess ursprungliga karaktär och arkitektoniska ambition.
- plank** Plank får uppföras i fastighetsgräns
- Oskyddade ytor får inte utföras av koppar eller zink.
- 9. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
- Tomtindelingsplan F6129 från 1968 upphör i sin helhet när detaljplanen vinner laga kraft
- Marklov krävs för fällning av träd med en diameter större än 15 cm
- Bygglov krävs för belysningsstolpar

- UPPLYSNINGAR**
- Markmiljöundersökning krävs inför schaktning på plats för tidigare växthus.
- Dag- och dräneringsvatten ska fördröjas före avledning till allmän dagvattenledning i Töpelsgatan eller befintliga bäckar.
- Under byggskedet ska träd och deras rot-system stängslas in i de fall skyddsvärda träd förekommer i anslutning till byggrätt, se illustration.

BESLUT (Plankarta, bestämmelser)

BN granskning 2013-11-26 § 430

BN godk./antag. 2014-08-12 § 131

~~Kf antagande~~

Laga kraft 2015-05-12 /AM

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900, normalt planförfarande

GRUNDKARTAN

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala primärkartans databas.

Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF 99 12 00/ RH 2000

Beteckningar: Enligt Lantmäteriverkets Handbok till Mättningskungörelsen - Kartografi (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för Utbyggnad av kontor och idrottsanläggning vid Töpelsgatan inom stadsdelen Torp i Göteborg

Göteborg 2013-11-26, rev 2014-08-12

Peter Elofsson
Planchef

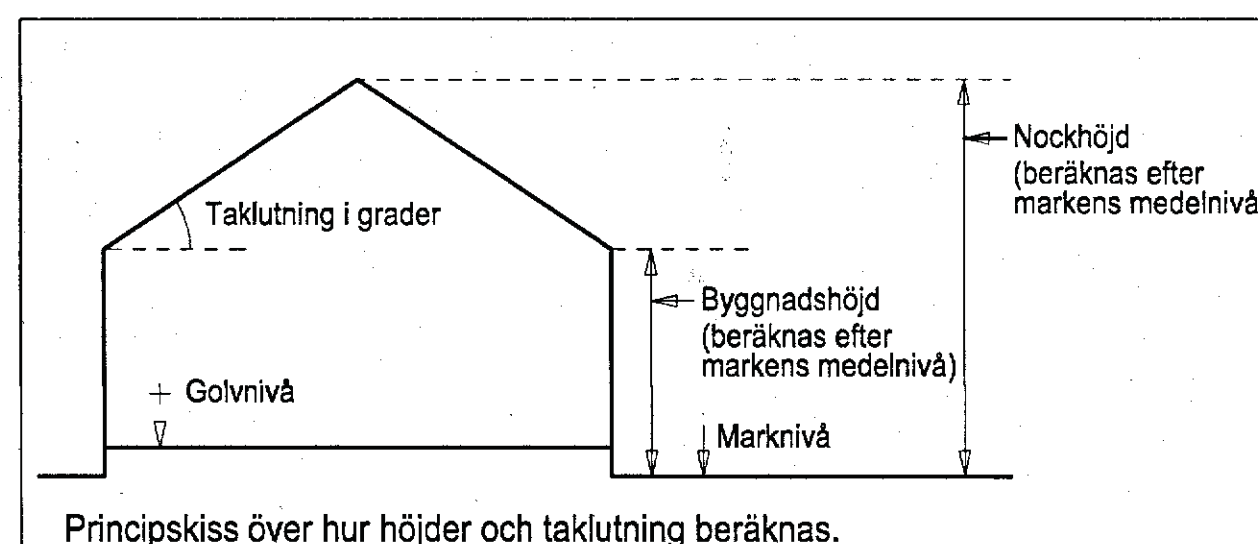
Per Osvalds
Planarkitekt

Asa Åkesson
Ramböll

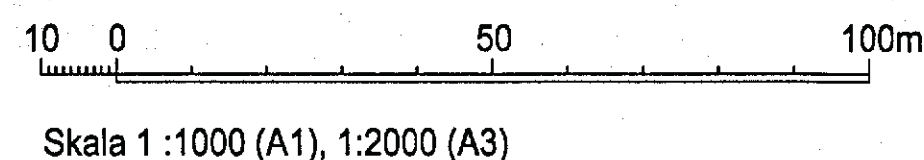
PLANKARTA

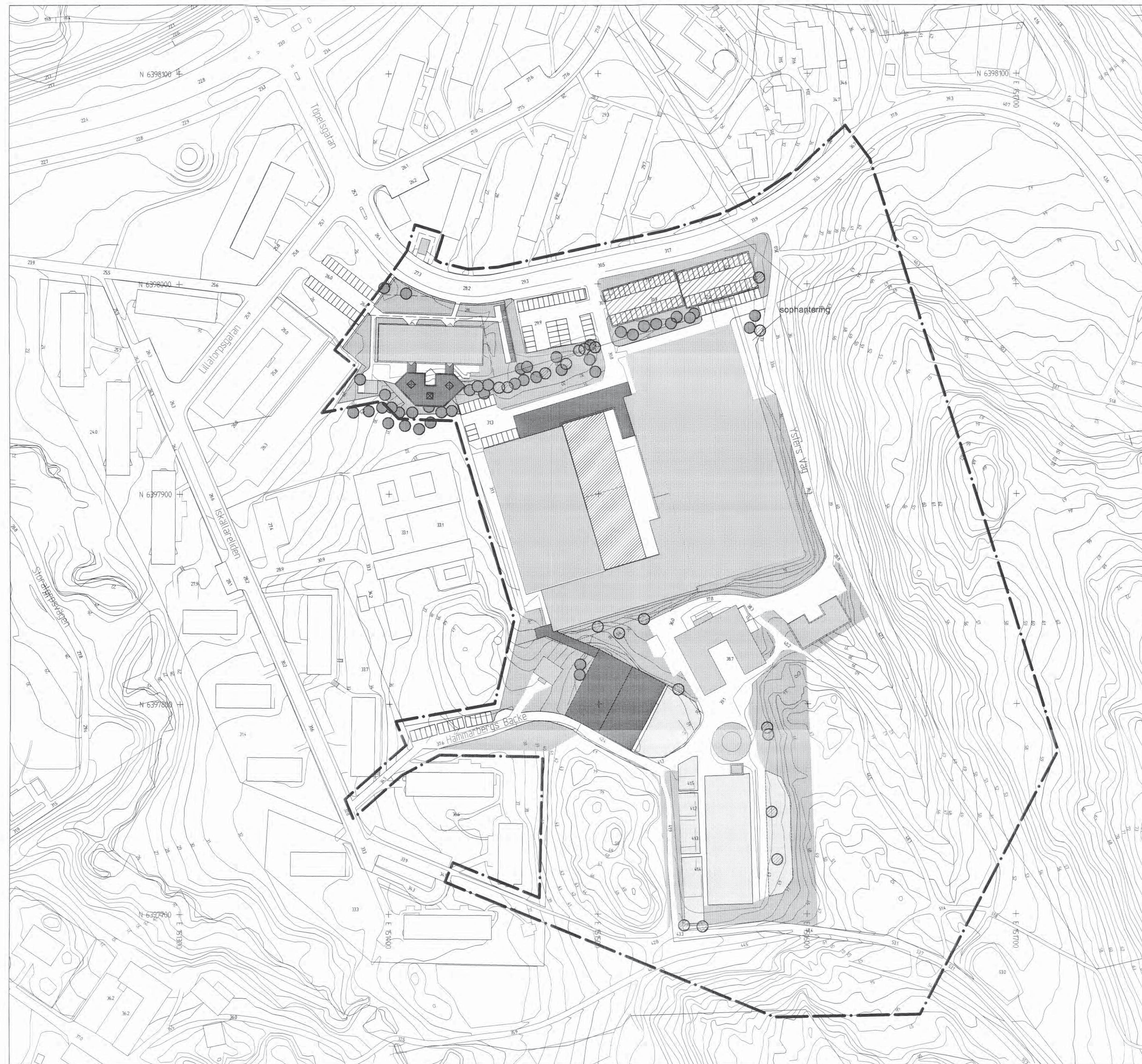
2aa- 5224

Cadritad av: Åsa Åkesson



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas.





BETECKNINGAR

- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
- Fastighetsgräns
- Befintlig byggnad, takkontur resp. fasadliv
- Föreslagen byggnad/påbyggnad
- Utomhusbana, med möjlighet till övertäckning
- Utomhusbana ovanpå parkeringsgarage
- Hästhagar/manege befintliga och föreslagen utökning
- Möjlig utökning av hage på längre sikt
- Plantering, natur på kvartersmark
- Träd
- Träd med höga naturvärden
- Parkeringsplatser



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för
Utbyggnad av kontor och idrottsanläggning
vid Töpelsgatan
inom stadsdelen Torp
i Göteborg

Göteborg 2013-11-26, rev 2014-08-12

Peter Elofsson
Planchef

Per Osvalds
Planarkitekt

Åsa Åkesson
Ramböll

Cadritad av: Åsa Åkesson

10 0 50 100m
Skala 1 :1000 (A1), 1:2000 (A3)

ILLUSTRATIONSBITNING

2aa- 5224

2aa- 5224

3 st



**Göteborgs
Stad**

Anlagen av KF / BN	den 12/8	2014
§ 281	1 AC	
Laga kraft	den 12/5	2015 / AM

Planhandling 2 - 5224

Datum: 2013-11-26, rev 2014-08-12

Diarienummer SBK: 0537/10

Aktbeteckning 2 - 5224

Handläggare SBK: Per Osvalds

tel: 031-368 18 51

asa.akesson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 0586/13

Handläggare FK: Mattias Prick

Tel: 031-368 10 58

mattias.prick@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Utbyggnad av kontor och idrottsanläggning, vid Töpelsgatan inom stadsdelen Torp i Göteborg

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

Utredningar:

- Parkeringsutredning
- Geotekniskt PM
- Antikvariskt planeringsunderlag
- Dagvattenutredning

Innehåll

SAMMANFATTNING:	1
<i>Planens syfte och huvuddrag</i>	1
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	1
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	3
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	4
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	5
<i>Syfte</i>	5
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	5
<i>Planförhållanden</i>	5
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	5
<i>Befintlig bebyggelse och dess verksamheter</i>	8
<i>Fornlämningar och kulturhistoria</i>	10
<i>Trafik och Parkering</i>	12
<i>Värme</i>	13
<i>El</i>	13
<i>VA</i>	13
<i>Avfall</i>	13
<i>Störningar</i>	13
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	14
<i>Bebyggelse, anläggningar och användning</i>	14
<i>Övriga anläggningar</i>	17
<i>Genomförande</i>	17
<i>Trafik och parkering</i>	17
<i>Tillgänglighet och service</i>	19
<i>Naturmiljö</i>	19
<i>Störningar</i>	19
<i>Luft</i>	19
<i>Buller</i>	19
<i>Hästverksamhet</i>	20
<i>Hunddagis</i>	20
<i>Belysning, insyn och ljud från verksamhet</i>	20
<i>Teknisk försörjning</i>	20
<i>Dagvatten</i>	20
<i>Vatten, avlopp och spillvatten</i>	21
<i>Brandvatten</i>	21
<i>Värme</i>	22
<i>Övriga åtgärder</i>	22
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	22
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	23
<i>Avtal</i>	24
<i>Tidplan</i>	24
<i>Genomförandetid</i>	24
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	24
<i>Nollalternativet</i>	25
<i>Miljökonsekvenser</i>	25
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	27
AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN	28

Sammanfattning:

Planens syfte och huvuddrag

Planområdet är beläget vid Töpelsgatan i östra Göteborg, cirka 4 kilometer från Göteborgs centrum och 2,5 km från Korsvägen.



Översiktskarta, se framsida för ortofoto över planområdet i större skala.

Syftet med detaljplanen är att ge Göteborg Lawn Tennisklubb (GLTK) möjlighet att utöka sin verksamhet med 4 tennisbanor samt bygga på tillhörande kontorsbyggnad från 1 till 2 våningar. Planens syfte är också att ge Polisens rytteri möjlighet till fler ytor för hagar samt att utöka byggrätten för kontorsfastighet väster om tennisanläggningen för att möjliggöra utbyggnad bakom befintligt hus.

Inom planområdet finns rester av det som en gång var Lilla Torps gård. Kvar är f d tjänstebostaden samt tillhörande stall. Byggnaderna ligger i gällande plan på mark som inte får bebyggas.

Tjänstebostaden finns med i Bevarandeprogram från 1975 och 1987 samt i Värdefulla miljöer 1985 och är ett viktigt minne från den tid då detta var en herrgårdsliknande egendom och har tillsammans med stallet ett lokalhistoriskt värde.

Ett antal träd inom området bedöms ha höga värden, bland annat förekommer ask som är en rödlistad art.

Området har relativt god kollektivtrafikförsörjning och god tillgänglighet för cykel- och gångtrafikanter. Gång- och cykelväg finns utmed Töpelsgatan och Delsjövägen.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av 4 tennisbanor; två framför befintlig anläggning mot Töpelsgatan på nuvarande parkering öster om infarten och två söder om befintlig anläggning på platsen där växthuset till Lilla Torps Gård har legat. För att klara verksamhetens parkeringsbehov tillåter detaljplanen ett nedsänkt parkeringsgarage i ett plan med tennisbanor ovanpå ut mot Töpelsgatan. Dessa banor ska vara utebanor medan verksamhet på växthusplatsen måste ske inomhus för att tennisspelandet inte ska komma i konflikt med rytterverksamheten. Planbestämmelse reglerar detta. Byggnaden ges utformningsbestämmelser för att inordna sig den kulturhistoriska miljön.



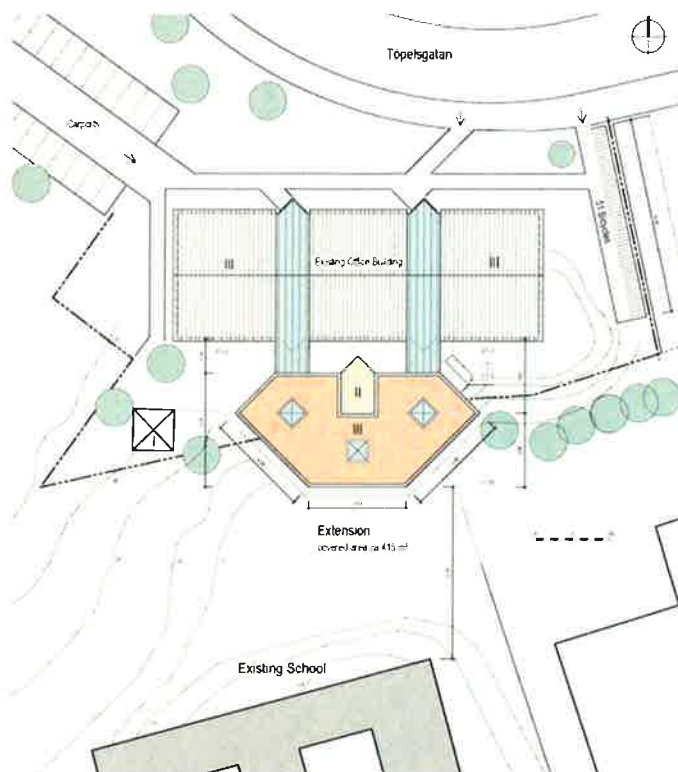
Parkering med föreslagna tennisbanor ovanpå ut mot Töpelsgatan

Stora delar av befintliga tennisbyggnader ligger i gällande plan på mark som inte får bebyggas. Dessa legaliseras i planförslaget och de två befintliga utomhusbanorna på innergården ges möjlighet att täckas över. Den enplans kontorsdel som vetter ut mot parkeringen får genom utökad byggrätt utföras i 2 våningar.

Samtliga byggnader söder om tennisanläggningen; stall, förråd, Lilla Torps trädgårdsmästarebostad legaliseras. Tjänstebostad och stall ges skyddsbestämmelser som innebär att byggnad inte får rivas samt att underhåll och ändring av byggnaderna ska ske med hänsyn till dess ursprungliga karaktär och arkitektoniska ambitioner.

Nya hagar föreslås intill föreslagen tennisbyggnad på platsen där växthuset tidigare legat samt direkt söder om stallet. Viss utökning av befintliga hagar kan också ske. På längre sikt kan även ny hage anläggas öster om befintlig ridbana.

Detaljplanen medger en utbyggnad i 2 våningar samt en suterrängvåning direkt söder om befintlig byggnad på kontorsfastigheten Torp 47:3, och ca 6 meter in på fastigheten Torp 47:2. Även Torp 749:135 berörs i viss mån. Högsta tillåtna nockhöjd är något lägre än på befintligt kontorshus. Ett antal träd kommer att behöva tas ned. Dessa träd har en viktig insynsskyddande funktion för Lilla Torps vårdverksamhet som bedrivs inom fastigheten Torp 47:2. För att återupprätta detta skydd ska träd och buskar återplanteras i fastighetsgräns och i viss mån in på Torp 47:2 så att en parkliknande avgränsning mellan fastigheterna återskapas. Därutöver ska föreslagen byggnads glaspärtier som vetter mot Lilla Torps Akutenhet utföras på ett sådant sätt att insyn förhindras. Dessa åtgärder regleras med avtal.



Situationsplan



Sektion från sydväst; befintligt kontorshus och föreslagen byggnad i relation till vårdbyggnad

Bestämmelse om marklov för fällning av träd med en diameter större än 15 cm har införts på plankartan för att skydda värdefulla träd. Ingen byggrätt har tillåtits där dessa träd finns.

Föreslagen exploatering innebär begränsad ökning av andelen hårdgjord yta och dagvattenflöden.

Överväganden och konsekvenser

Hänsyn har tagits till befintlig trädvegetation med höga värden inom planområdet. I de fall träd måste tas ned ska återplantering ske som en kompensationsåtgärd. Om träden måste tas ned bör de sparas som biologisk resurs (biodepå).

Tillkommande trafik vid genomförande av detaljplanen bedöms som måttlig och kapacitet finns i vägnätet.

En bullermätning har gjorts. Trafikalstring på grund av detaljplanen innebär inte att gällande riktvärden för buller överskrids för intilliggande bostäder eller för befintlig kontorsbyggnad.

Polisens Rytteri är en befintlig tillståndspliktig verksamhet med särskilda krav för att begränsa omgivningspåverkan. Detaljplanen innebär marginell förändring mot dagens

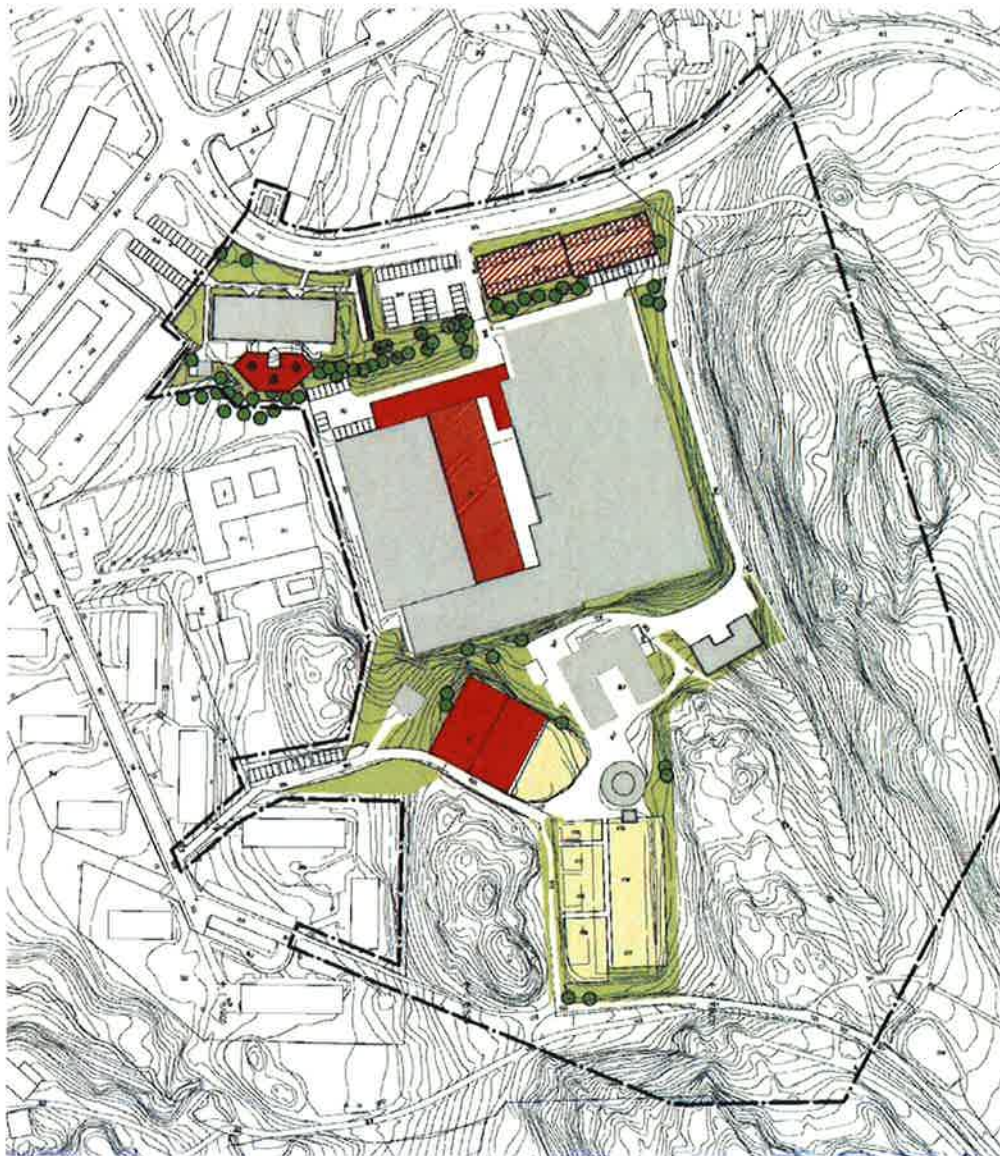
situation. Vegetation och ett höjdparti skärmar av anläggningen mot intilliggande bostäder och försvårar spridning av allergena ämnen. Bedömningen är att anläggningens omfattning med tillstånd för 17 hästar och begränsad möjlighet till större expansion har acceptabel påverkan på människors hälsa och säkerhet.

Föreslagen utbyggnad har acceptabel påverkan på kulturmiljön.

Föreslagen bebyggelse har begränsad påverkan av stadsrum och landskapsbild.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmelse med den gällande översiktsplanen.



Utsnitt Illustrationskarta

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Detaljplanens syfte är att möta respektive verksamhets expansionsbehov och ge möjlighet till utökning av GLTK:s anläggning med 4 tennisbanor, möjlighet till 2 våningar för kontorsdel samt anpassa planen till befintlig verksamhet. Planens syfte är också att ge Polisens rytteri möjlighet till fler ytor för hagar samt att utöka byggrätten för kontorsfastigheten väster om tennisanläggningen.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget vid Töpelsgatan i östra Göteborg, cirka 4 kilometer från Göteborgs centrum och 2,5 km från Korsvägen, se karta sid 1.

Planområdet omfattar cirka 7 hektar. Torp 47:3 är i privat ägo.

Kommunen har med tomträtt upplåtit marken för GLTK:s anläggning på fastigheten Torp 749:135. GLTK arrenderar även ett område norr om anläggningen på Torp 749:98 för parkeringsändamål.

Polisens Rytteri hyr ett område med tillhörande anläggningar i den södra delen av planområdet på kommunens fastighet Torp 749:98.

Den f.d. tjänstebostaden i den västra delen av planområdet innehas av Kulturfastigheter i Göteborg AB (KIGAB), som i sin tur upplåter byggnaden och det angränsande området till Delsjöns hundcenter.

Fastigheten Torp 47:2 belastas av en kommunintern markupplåtelse för gruppboenden.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger blandad bebyggelse med grön- och rekreationsområden.

För området gäller detaljplan F3193 och anger idrottsändamål med begränsad byggrätt samt parkmark som vann laga kraft år 1967, stadsplan E3636 som anger kontorsbebyggelse och vann laga kraft 1984 samt stadsplan F2626 som för berörd del anger bostadsändamål; mark som inte får bebyggas och vann laga kraft 1946. Planernas genomförandetider har gått ut.

Mark, vegetation och fauna

Delsjöterrängen med blandskog av hög kvalitet sluttar ned mot och berör planområdet i öster och i söder. Tennisanläggningen upptar nästan 90 % av Torp 749:135 och består i huvudsak av byggnader, tennisbanor och parkering och alltså hårdgjorda ytor. Torp 749:97 består ut mot Töpelsgatan av parkeringsyta och i fastighetsgräns mot GLTK finns en rad av uppvuxna ädellövträd med samt ett dike som tar emot vatten från det branta skogspartiet direkt öster om planområdet.

Torp 47:3 utgörs av en kontorsbyggnad som tillsammans med och anlagda gångar och uteplats upptar 50 % av fastigheten. Ut mot Töpelsgatan finns anlagda gräsytor och planteringar. Söder om byggnaden och i anslutning till fastighetsgräns höjer sig

marken 2-3 meter. Här finns plantering i slänt följt av uppvuxna ädellövträd som är fortsättningen av trädraden vid tennisanläggningen och en ridå mot fastigheten söder om.

Direkt öster om tennishallarna finns en mindre asfalterad väg, Ysters väg, som angör stall/hästanläggningen på Torp 749:97. Vägen kantas av rejäla ädellövträd med inslag av gran med höga naturvärden. Direkt söder om tennisanläggningen höjer sig marken 5-7 meter. Även här förekommer stora ädellövträd, bland annat ask som är en rödlistad art, som omgärdar byggnader och dess angöringsplatser. Två mindre höjdparter förekommer, kring vilka gångstigar leder ut till Delsjöterrängen. Längst söder ut finns 5 mindre och 1 stor hage för hästar. Här är marken plan.

Park och Naturförvaltningen har gjort en trädinventering och bedömt att markerade träd enligt bild nedan har höga värden. Ytterligare objekt med höga värden, två större ekar, har observerats öster om ridbanan.



Trädinventering



Parkering följt av trädridå, framför GLTK ut mot Töpelsgatan



Delsjöterrängen som sluttar ned mot planområdet och tennishallar i öster



Söder om kontorsbyggnad på Torp 47:3, slänt och trädridå.



Hagar och ridbana längst i söder.

Befintlig bebyggelse och dess verksamheter

På Torp 47:3 finns ett kontorshus i 2 våningar, placerat inskjutet från gatan, byggt på 80-talet och upprustat under senare år. Befintliga hyresgäster expanderar varför fastighetsägaren önskar bygga till.

På Torp 749:135 finns GLTK:s tennisanläggning. Byggnaderna för tennisverksamheten har tillkommit successivt. Den första hallen stod klar 1968. Senast 2005 byggdes kontorsdel ut mot parkering och Töpelsgatan samt 2 täckta banor längst i söder. Sammanlagt rymmer anläggningen idag 16 banor, varav 2 är utomhus samt kontor, idrottsklinik, café och gym. Verksamheten är trångbodd och det finns behov av fler tennisbanor och kontorsytor.

Söder om GLTK på Torp 749:98 finns rester av det som en gång var lilla Torps gård. Kvar är före detta tjänstebostaden, troligen uppförd i början av 1800-talet samt ett stall. Tillhörande växthus revs för något år sedan. Under senare år har en större förråds- och garagebyggnad tillkommit i anslutning till stallet och anpassats fint till den äldre bebyggelsen. Inom området finns också en ridbana, hagar, ett mindre förråd och en skrittmaskin.

Polisens rytteri har sin verksamhet i stall och förrådsbyggnad och tillhörande hagar. I tjänstebostaden finns ett hunddagis.

Polisens Rytteri har 16 hästar i drift, men tillstånd för 17 hästar. Verksamheten är av allmänt intresse med behov av att snabbt komma ut i tjänst i staden och läget med närheten till både staden och naturen är optimalt. Nu finns behov av större hagar då de enligt lagstiftning är för små.



Kontorshus på Torp 47:3 ut mot Töpelsgatan



Tennisanläggningens entré och kontorsdel ut mot parkering och Töpelsgatan



Fd tjänstebostad till Lilla Torps Gård, nu hunddagis



Resterna av växthus till trädgårdsmästarebostad



Stallet, arrenderas av Polisens rytteri



Förråd och garage för hästverksamheten

Fornlämningar och kulturhistoria

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Den före detta tjänstebostaden är ett viktigt minne från den tid då detta var en herrgårdslignande egendom och har tillsammans med stallet ett lokalhistoriskt värde. Byggnaderna utgör ett värdefullt komplement till miljön inom Stora Torp.

Tjänstebostaden finns med i Bevarandeprogram från 1975 och 1987 samt i Värdefulla miljöer 1985. En antikvarisk värdering har gjorts med anledning av detaljplanen och där bedöms tjänstebostaden och stallet med anslutande byggnader besitta höga kulturhistoriska värden.

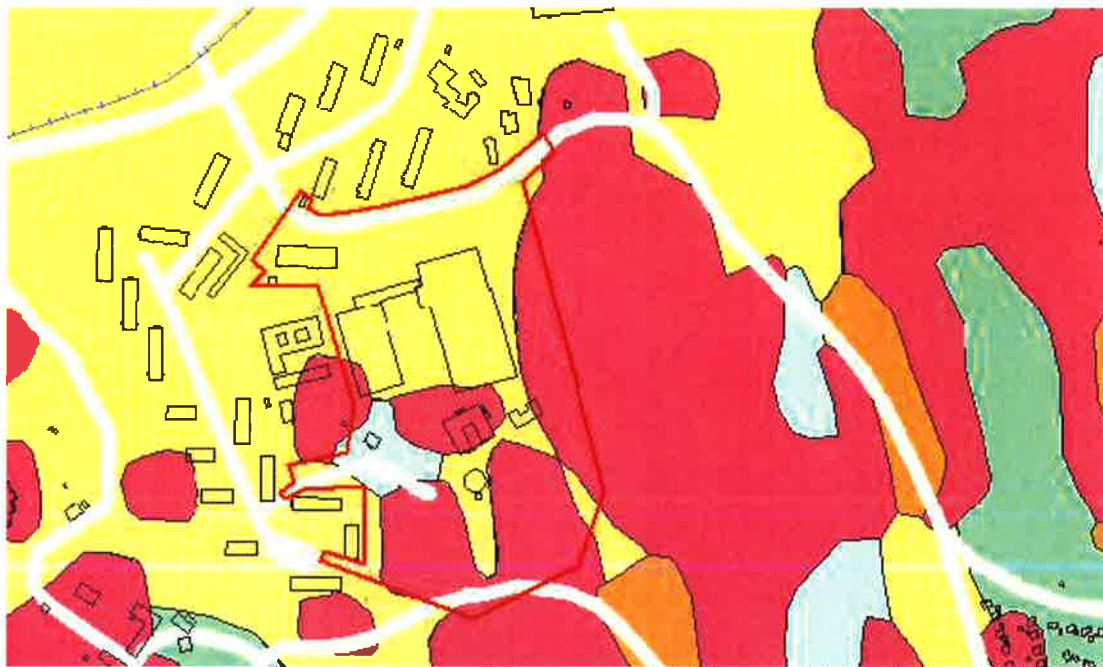
Geoteknik

Tidigare utförda geotekniska utredningar har använts för information om befintliga jordlager och geotekniska egenskaper inom detaljplaneområdet.

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs detaljplaneområdet i öster och söder till största delen av fastmark, berg i dagen eller tunt jordtäckte på berg, lokalt med mellanliggande mindre områden av lerjord. I den norra delen av området utgörs jordlager till största delen av lera med inblandning av silt och sand, konstaterade jordmaktigheter varierar från någon meter till ca 15 meter (vid tennishallens sydöstra hörn). Inom läget för kontorsbyggnaden i nordväst varierar jorddjupen mellan ca 3-10 m, leran är här överkonsoliderad.

Generellt utgörs de lösa jordlagren överst av torrskorpelera med upp till ca 2 m maktighet som underlagras av siltig lös-halvfast lera på ett skikt av friktionsjord innan berget. Inom delar som är hårdgjorda kan det förväntas fyllningsjord/bärlager med skiftande maktigheter. Ingen kvicklera har konstaterats inom området.

Vid en okulärbesiktning av området 2013-02-11 samt jämförelser med utförda geotekniska utredningar inom området kan det konstateras att jordartskartan väl överensstämmer med de verkliga förhållandena.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta med det ungefärliga läget för detaljplaneområdet markerat med röd linje.

Det bedöms inte föreligga några särskilda geotekniska problem som skulle försvåra, fördyra eller kräva särskilda åtgärder för nu planerad byggnation.

Stabilitetsförhållanden

Stabilitetsförhållandena har tidigare utretts både inom och strax utanför planerat detaljplaneområde. Inför nybyggnad av förrådsbyggnaden sydost om tennishallen konstaterades otillfredsställande stabilitet ner mot tennishallen och en stabilitets-höjande åtgärd med tryckbank och lättfyllning utfördes. Efter åtgärderna kunde slänten klassas som tillfredställande stabil i enlighet med IEG:s rapport 4:2010 detaljerad utredning.

Resultatet för stabilitetsberäkningarna visar att området kan klassas som tillfredställande stabilt även efter en exploatering då blivande tillskottslaster på marken kommer att bli begränsade.

Bergteknik

Berg förekommer framförallt inom de östra och södra delarna av området, vissa sprängningsarbeten har utförts inför byggnationen av tennishallens sydvästra gavel. I den mot detaljplaneområdet gränsande bergsslänten i öster ligger ett antal block i varierande storlek. I dagsläget bedöms befintliga bergsslänter och block vara stabila.

Vid eventuella sprängningsarbeten skall en platsspecifik riskanalys och ett kontrollprogram för vibrationer mm upprättas. Vid bergsschakt (sprängningsarbeten) i närheten av bergsslänten i öster måste en bergsakkunnig anlitas för att bedöma eventuella behov av blockrensning och bergsförstärkningsåtgärder.

Radon

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta utgörs området av ett normalriskområde. På normalradonmark ska nya byggnader uppföras radonskyddande, dvs en grundkonstruktion som inte har uppenbara otätheter mot markluft. Rörgenomförningar i bottenplattan och källarytternväggar tätas.

Markmiljö

Bland befintliga och tidigare verksamheter inom planområdet noteras den tidigare handelsträdgården som en potentiell föroreningskälla. Branschtypiska föroreningar är olika bekämpningsmedel och spill från oljeeldade uppvärmningsanläggningar. Växthusen som funnits inom planområdet är idag rivna medan grundmurarna fortfarande är kvar. Inga markmiljöundersökningar är utförda.

Trafik och Parkering

Planområdet angörs med bil från Töpelsgatan. Polisens rytteri nås via Ysters Väg och kontorsfastighetens parkering nås med via Lillatorpsgratan. Hunddagiset nås via Lillatorpsgratan, Iskällareliden och Hammarbergs backe.

Töpelsgatan trafikeras idag av 2700 fordon/dygn (mätning 2008), 350 fordon svänger av vid Lillatorpsgratan. Mitt för tennisanläggning och kontorsfastigheten passerar således 2350 fordon/ dygn. Området har relativt god kollektivtrafikförsörjning. Närmaste hållplats är belägen på Delsjövägen ungefär 170 m från planområdet. Där passerar 5:ans spårvagn 1 gång i kvarten. Planområdet har god tillgänglighet för cykel- och gångtrafikanter, gång- och cykelväg finns utmed Töpelsgatan och Delsjövägen.

Befintliga verksamheter arrenderar av kommunen parkeringsplatser inom eller i direkt anslutning till detaljplaneområdet. GLTK har 103 parkeringsplatser till sitt förfogande. Av dessa hyr GLTK i sin tur ut ca 20 platser under dagtid (kl 08-18) till

bostadsrättsföreningen norr om Töpelsgatan och till kontorsverksamheten inom planområdet. Kontoret hyr därutöver 26 parkeringsplatser av kommunen direkt väster om den egna fastigheten i hörnet Töpelsgatan/Lillatorpsgratan.

Värme

Uppvärmning av befintliga anläggningar sker med fjärrvärme. Anslutning sker från Töpelsgatan, förutom stall och trädgårdsmästarebostad som ansluter i Hammarbergsbacke.

EI

Befintliga elledningar finns i Töpelsgatan och Ysters Väg. Vi behov av utökad kapacitet på elnätet finns transformatorstation norr om Töpelsgatan.

VA

Allmänna spill-, dag- och dricksvattenledningar finns utbyggda till planområdet i Töpelsgatan. Allmän dricksvattenledning finns även i gångväg söder om planområdet. Befintliga verksamheter inom planområdet är anslutna till det allmänna VA-nätet.

Fastigheten Torp 749:98 är ansluten till allmän spillvattenledning i Töpelsgatan via privat ledning över fastigheten Torp 749:135.

På fastigheten Torp 47:3 finns en allmän avloppsledning.

Avfall

Möjlighet att sortera avfall inom respektive fastighet bör ordnas. Fastighetsägaren ansvarar för att det lokala systemet för avfallshantering fungerar gentemot kommunens insamlingssystem och att det finns tillräckliga avfallsutrymmen som är lättillgängliga för den som lämnar avfall och för tömningsbilar som hämtar. Tömningsbilar ska kunna hämta utan backrörelser.

Störningar

Miljökvalitetsnormer för luft och riktvärden för trafikbuller överskrids ej inom eller i anslutning till planområdet.

Polisens Rytteris lokalisering till området innebär att uppemot 17 hästar kan finnas inom anläggningen söder om kontor och tennislokaler. Ca 7-10% av Sveriges befolkning är allergiska mot hästar. Intill hästverksamhet finns allergener i luften. Studier visar att förhöjda värden kan uppmätas i närområdet till stall och hagar men efter 50-100 meter från källan är halterna mycket låga eller ej mätbara. Studier av hästallergener inomhus i bostäder visar att endast bostäder mycket nära stall, ca 10 meter, har mätbara halter inomhus. Andra störningar som ljud och lukt kan förekomma.

Stallet ligger 160 m från befintlig kontorsbyggnad, 110 meter från närmaste bostadsbebyggelse respektive vårdboende och 15 meter från tennisanläggningen. Hagarna ligger 220 meter från kontorsfastigheten, 150 meter från vårdboende, 80 meter från tennisanläggning och 72 meter från närmaste bostadshus.

Riktvärden för trafikbuller utmed Töpelsgatan (mätningar 2007) överskrids inte.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Bebyggelse, anläggningar och användning

GLTK - Idrottsanläggning

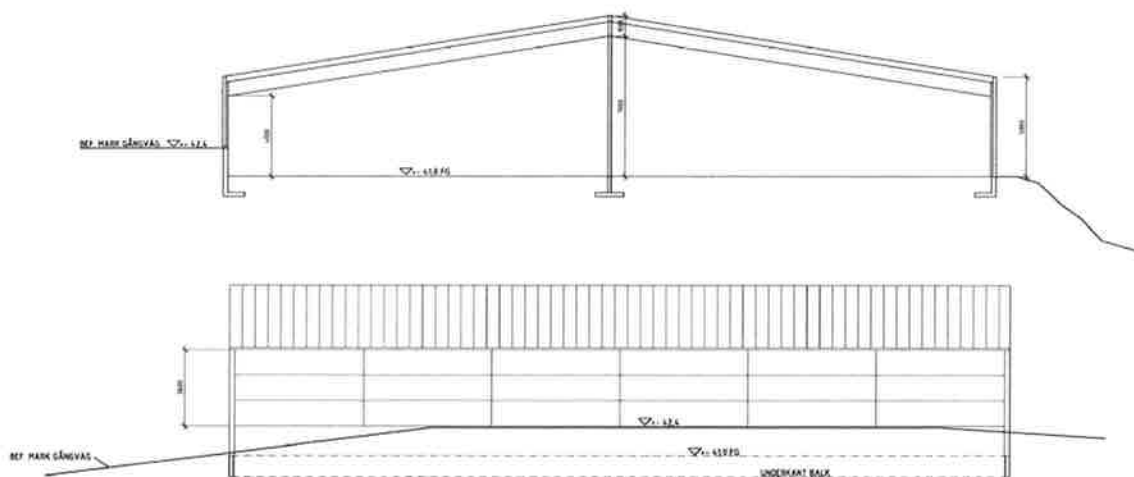
Detaljplanen medger uppförande av 4 tennisbanor; två framför befintlig anläggning mot Töpelsgatan på nuvarande parkering öster om infarten och två söder om idrottsanläggningen på platsen där växthuset till Lilla Torps Gård har legat. För att klara verksamhetens parkeringsbehov tillåter detaljplanen ett nedsänkt parkeringsgarage i ett plan med tennisbanor ovanpå ut mot Töpelsgatan. Dessa banor ska vara utebanor medan tennisspelande på växthusplatsen måste ske inomhus för att inte komma i konflikt med rytteriet. Planbestämmelse reglerar detta. Planen möjliggör för inbyggd förbindelse mellan befintlig anläggning och byggnaden söder om, även detta för att inte orsaka störningar för hästverksamheten. Byggrätten på växthusplatsen har bestämmelse om nockhöjd på max +49,5 meter över kartans grundplan. Det betyder att en byggnad som är högst 7,5 meter till nock från dagens marknivå (vid väg) kan uppföras. Vill man bygga högre måste byggnaden placeras nedsänkt. Aktuell byggrätt har en gestaltningsbestämmelse för inordnande i den kulturhistoriska miljön.

Stora delar av befintliga tennisbyggnader ligger i gällande plan på mark som inte får bebyggas. Dessa legaliseras i planförslaget och de två befintliga utomhusbanorna på innergården ges möjlighet till att täckas över. Byggrätt ges även för att möjliggöra för 2-vånings kontorsdel ut mot parkeringen i den del som idag är 1 våning.

Detaljplanen medger idrottsändamål, inklusive ridhus (R₁) som användning av kvartersmarken för tennisanläggningen. Det innebär att idrottsverksamhet inklusive ridhus får finnas inom hela området.



Längdsektion, p-garage med tennisbanor ovanpå ut mot Töpelsgatan, i bakgrunden föreslagen anläggning på tidigare växthusplats



Sektion och fasad: nedsänkt tennisanläggning på växthusplatsen



Sektion: föreslagen tennisanläggning på växthusplatsen i relation till stallbyggnad



Montage: Vy från Hammarbergsbacke

Polisens Rytteri och trädgårdsmästarebostad

Samtliga byggnader söder om tennisanläggningen; stall, förråd, Lilla Torps tjänstebostad ligger på mark som inte får bebyggas. Dessa legaliseras.

Detaljplanen innebär att ny hage föreslås intill föreslagen tennisanläggning på platsen där växthuset tidigare legat samt direkt söder om stallet. Viss utökning av befintliga hagar kan också ske. På längre sikt kan även vid behov ny hage anläggas öster om dagvattendike och befintlig ridbana. Detaljplanen möjliggör även att tak får byggas över ridbanan.

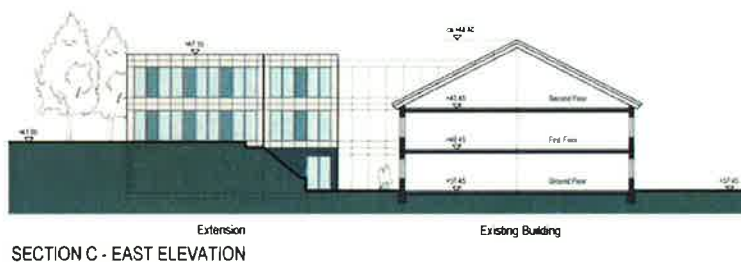
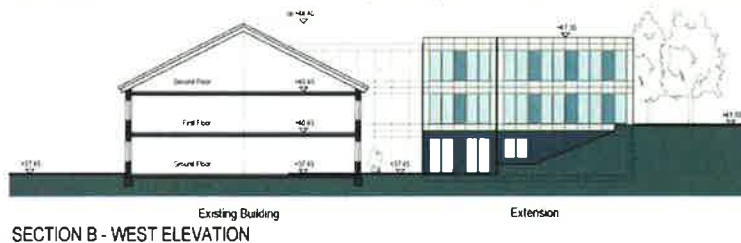
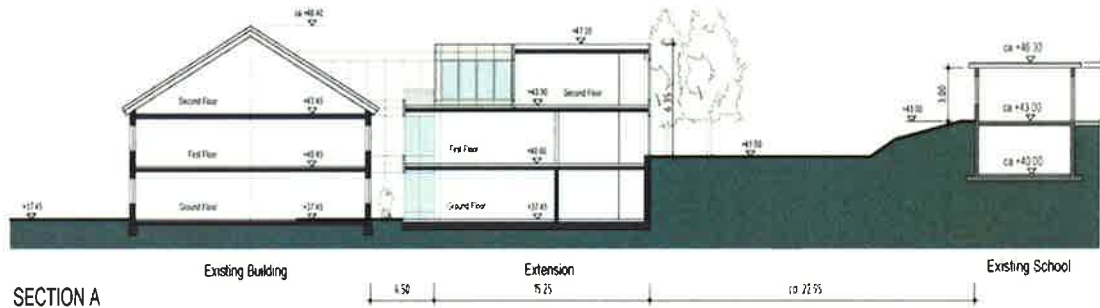
Detaljplanen medger idrottsändamål, inklusive ridhus (R1) som användning av kvartermarken för ridanläggningen. Det innebär att idrottsverksamhet inklusive ridhus får finnas inom hela området.

För trädgårdsmästarebostaden medges kontors-, odlings-, hundpensionats- och hantverksändamål samt samlingslokal (K, L1, J1 och C1). Möjlighet ges för uppförande av mindre komplementbyggnader i anslutning till tjänstebostaden, max 50 kvadratmeter totalt. Då tjänstebostaden och stall bedöms ha höga lokalhistoriska värden ges byggnaderna skyddsbestämmelser.

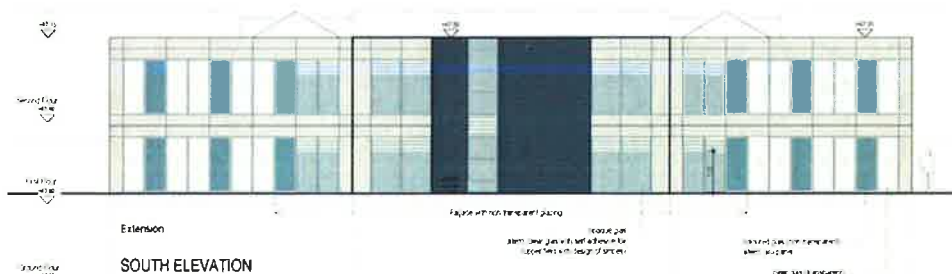
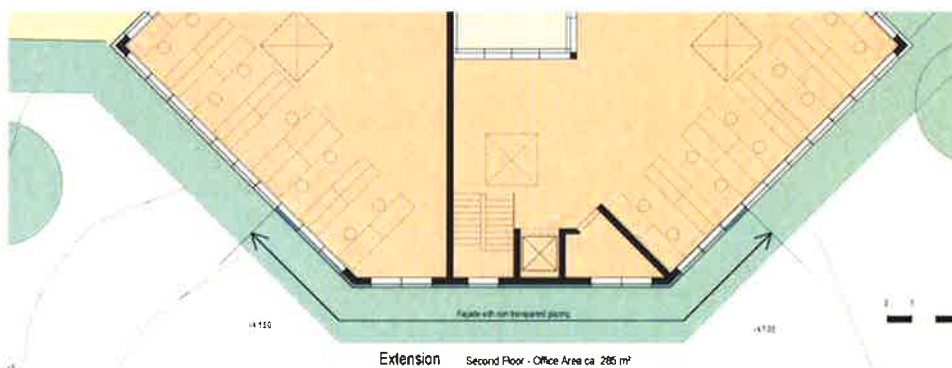
Kontor

Detaljplanen möjliggör för kontorsändamål (K) och utbyggnad direkt söder om befintlig byggnad på fastigheten Torp 47:3, i slänt upp mot och 6 meter in på fastigheten Torp 47:2. Föreslagen byggnad är 2 våningar plus en suterrängvåning. Högsta tillåtna nockhöjd är något lägre än på befintligt kontorshus. Ett antal träd kommer att behöva tas ned. Dessa träd har en viktig insynsskyddande funktion för den Lilla Torps vårdverksamhet som bedrivs på fastigheten Torp 47:2. För att

återupprätta detta skydd ska träd och buskar återplanteras i fastighetsgräns och i viss mån in på Torp 47:2 så att en parkliknande avgränsning mellan fastigheterna återskapas. Därutöver ska föreslagna byggnader glaspartier som vetter mot Lilla Torps Akutenhet utföras på ett sådant sätt att insyns förhindra. Dessa åtgärder regleras med avtal. Som en extra åtgärd möjliggör detaljplanen även för uppförande av plank i fastighetsgräns.



Sektioner, föreslagen byggnad i relation till befintligt kontorshus. För föreslagen byggnads relation till vårdboende se sektion sid 3



Fasad och utsnitt planlösning mot Torp 47:2. Mörka partier samt pilar redovisar lägen för ej genomsiktligt glas.

Övriga anläggningar

En transformatorstation, som är avgörande för områdets elförsörjning, norr om Töpelsgatan ligger i gällande detaljplan på mark som inte får bebyggas. Denna legaliseras genom byggrätt med bestämmelsen E – teknisk anläggning.

Genomförande

Avtal om genomförande av detaljplanen har tecknats med exploatörerna. Kommunen är huvudman för allmän plats och dess framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Trafik och parkering

Trafikflöden

En bedömning om trafikökning och kapacitet har gjorts:

- GLTK vill utöka med 4 tennisbanor som vid full täckning och singelspel innebär, om spelarna åker bil utan samåkning, 16 fordonsrörelser/h utöver befintlig trafik mellan kl 8 och 22. Planen innebär också att GLTK får bygga på befintlig kontorsdel med en våning, ca 700 kvm, vilket dock ska ses som serviceytor till anläggningen och endast innebära en utökning med begränsat antal arbetsplatser, max 5. Om hälften tar bil blir det 5 fordonsrörelser/dag. Totalt 229 fordon/dygn.
- Kontorsutbyggnad på Torp 47:3 innebär möjlighet till 40 kontorsplatser utöver befintlig verksamhet. Om hälften av de arbetande tar bilen till jobbet innebär det 20 fordonsrörelser mellan kl 7 - 9 respektive kl 16 - 18. Totalt 40 fordon/dygn.
- Polisens rytteris eventuella utökning av verksamheten med ytterligare 3 hästar och 6 poliser innebär då dessa ej är i tjänst samtidigt en snittökning på 10 trafikrörelser per dag.

Den sammanlagda trafikökningen förväntas till 279 fordon per dygn vilket bedöms som måttlig. Kapacitet finns i trafikinätet.

Gator, GC-vägar

Detaljplanen innebär inga synliga förändringar av befintligt gatu- och gång- och cykelnät. För den del av Töpelsgatan som ingår i detaljplanen har gc-vägen på den södra sidan övergått från kvartersmark, parkering till att ingå i lokalgata.

Parkering/cykelparkering

”Vägledning parkeringstal vid detaljplaner och bygglov” gäller vid beräkning av parkeringsbehov. För kontor med ganska god kollektivtrafiktillgänglighet gäller 8 parkeringsplatser/1000 kvm för sysselsatta och 0,8 parkeringsplatser/1000 kvm för besökande. För aktuell kontorsfastighet Torp 47:3 blir den totala kontorsytan vid utbyggnad, 2900 kvm vilket innebär ett behov på 25 parkeringsplatser varav 2 för besökande.

Befintlig parkering som kontorsfastigheten hyr av kommunen rymmer 26 parkeringar. Tillammans med de parkeringar som hyrs av GLTK bedöms parkeringsbehovet vara uppfyllt.

Parkeringstal för cykel gäller 13 platser/1000 kvm kontorsyta och 2 besökande. Det innebär ett totalt behov på 44 cykelparkeringar.

Detaljplanen möjliggör för bland annat kontor för tjänstebostaden och innehåller cirka 130 kvm lokalyta. Enligt gällande norm innebär det ett behov på 1,5 parkeringsplatser inklusive besöksparkering samt 2 cykelparkeringsplatser. Dagens hunddagis har idag en anställd och tar emot max 25 hundar per dag. Av dessa är det ca 50 % som kommer med bil för hämtning och lämning. Det innebär att ca 12 fordon kommer morgon och eftermiddag/kväll. Utrymme finns för angöring med bil med dagens situation och för parkering och cykelparkering vid annan användning inom fastigheten.

Parkeringsplan för idrottsanläggningar saknas då olika idrottsverksamheter har vitt skilda behov. En parkeringsutredning, daterad januari 2013, har därför gjorts för tennisanläggning.

Det bedömda parkeringsbehovet baseras på insamlade uppgifter från telefonintervjuer med personal från de olika företagen i GLTK:s anläggning. Flera av de intervjuade personerna uppger att det tidvis är så pass fullt på parkeringen att besökare tvingas uppsöka andra parkeringsplatser i området. Därefter gjordes en separat uppskattning av tennisklubbens parkerande gäster utifrån information från en intervju med verksamhetschefen samt resultat utifrån framtagna beräkningsmodell. Utifrån beräkningsmodellen bedöms det finnas ett behov av ytterligare 25 parkeringsplatser utöver de redan befintliga 83 för att tillgodose det ökade behovet som en utbyggnad till 20 tennisplaner medför, dvs ett totalt parkeringsbehov på 108 p-platser.

En jämförelse kan göras med de 83 platser som finns idag till de 16 tennisbanorna. De ger i snitt 5,2 platser per tennisplan. 108 platser till 20 tennisplaner ger ett snitt på 5,4 platser per plan. Ett något ökat behov ligger i linje med de intervjuer som gjorts som pekar på att det tidvis är mycket fullt på parkeringen.

Erforderliga parkeringsplatser ryms inom detaljplanen inom Torp 749:98 och 749:135. Detaljplanen möjliggör för anläggande av ett 15-tal parkeringsplatser vid Hammarbergs backe om utökat parkeringsbehov uppstår för verksamheterna inom R₁ eller för tjänstebostadens användning, alternativt kan dessa parkeringar hyras ut till angränsande verksamheter eller bostadsrättsförening.

För cyklande finns i dag fem cykelställ utanför GLTK:s anläggning. Varje cykelställ har kapacitet för fyra till sex cyklar. Vid en utbyggnad beräknas det totala behovet ligga mellan 25 till 40 cykelplatser. För att kunna täcka upp behovet behövs ytterligare två-tre cykelställ utöver dagens fem. Den totala kapaciteten med sju cykelställ blir således 28 till 42 cykelplatser. Beräkningen är baserad med utgångspunkt från den period under året med flest cyklister, vilken är vår och sommar, då det ofta är över 100 % beläggning på de cykelplatser som finns. Förmodligen finns ett större behov av cykelparkeringar redan i dagsläget på grund av den höga belägningsgraden under sommarperioden. För att svara upp mot detta behov samt den förväntade ökningen av cyklister vid en expansion bör anläggningen kompletteras med ytterligare tre cykelställ. Det skulle ge en total kapacitet på mellan 32 och 48 cykelplatser, beroende på hur "väl" man parkerar sin cykel i stället.

Parkeringsplan som går att använda för polisens verksamhet saknas. En bedömning har gjorts utifrån befintlig verksamhet. Polisen har idag 12 parkeringsplatser inom Torp 749:135. De har mellan 6 och 10 personer i tjänst/dag och vid toppar som mest 16 personer. Samtliga tar bilen till jobbet. Det finns planer på att utöka verksamheten från 16 till 19 hästar. Det kräver 6 anställda till och innebär att i snitt 11 personer är i tjänst varje dag. Befintlig parkering är tillräcklig i normalfallet. Ett begränsat utrymme finns inom fastigheten att komplettera med ytterligare parkeringsplatser vid en eventuell utökning av verksamheten. Ingen av de anställda cyklar idag.

Planbestämmelse anger att väderskyddade cykelparkeringar får anläggas inom hela planområdet.

Tillgänglighet och service

Närmsta servicebutik finns vid korsningen Delsjövägen/Olbergsgatan ca 700 meter från planområdet. I GLTK:s byggnader finns restaurang/café. Större mataffär och alternativt restaurangutbud och annan service finns vid Munkebackstorget och vid Lisebergsmotet ca 2 km bort.

Gång- och cykelväg förbinder planområdet med kollektivtrafikhållplats 170 meter bort.

Föreslagen utbyggnad ger ett ökat kundunderlag till befintlig restaurang och till kollektivtrafik.

Byggnadernas tillgänglighet anses god.

Naturmiljö

Några träd; ek lind, och lönn, i fastighetsgräns mellan 47:3 och 47:3 försvinner när kontorsutbyggnad sker.

Av de träd inom planområdet som bedömts ha höga värden; 2 grova ekar direkt öster om GLTK:s parkering, några askar, lönn och lind vid GLTK:s västra parkering samt 3 askar, 1 bok, 2 granar och 2 lönnar söder om tennisanläggningen samt ytterligare 2 ekar öster om ridbanan, kan samtliga utom möjligen en av ekarna öster om parkeringen finnas kvar. Detaljplanen tillåter ingen byggrätt, förutom förråd, där dessa träd finns och kräver marklov för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm.

Om träden måste tas ned bör de sparas som biologisk resurs (biodepå). Nedtagning av träd bör ske under hösten/vintern för att minimera risken för negativ påverkan på fågelliv.

Störningar

Luft

Föreslagen exploatering bedöms inte innebära att miljö kvalitetsnormer för luft överskrids.

Buller

Riksdagens antagna riktvärden (proposition 1996/97:53) för trafikbuller bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus,
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid,
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad),
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Dessa riktvärden kan även gälla för befintlig bostadsbebyggelse.

En bullermätning har gjorts. Tillkommande trafik vid genomförande av detaljplanen innebär ej att gällande riktvärden för buller överskrids för intilliggande bostäder.

Naturvårdsverket har tagit fram ytterligare riktvärden för trafikbuller i andra miljöer än för boende, vård och undervisning. Riktvärdet för arbetslokaler för tyst verksamhet,

dvs kontor, är 40 dBA inomhus, är satt för att samtal ska kunna föras med normal röst och med hänsyn till allmän störning.

Riktvärden för kontorsverksamheten befaras ej överskridas.

Hästverksamhet

Avstånd bostadsbebyggelse - hagar är idag som närmst 72 meter. Föreslagen ny hage ligger som närmst 62 meter från bostadsbebyggelse. Avstånd stall, gödsel - bebyggelse är oförändrat, som närmst 110 meter. Vegetation och ett höjdparti skärmar av anläggningen mot intilliggande bostäder och försvårar spridning av allergena ämnen.

Enligt vindmätningar har bostäderna väster om anläggningen vindriktning från hagarna mot sig, dvs vind från öster mot väster eller nord väst ca 20 % av tiden under året.

Hästhållning är en tillståndspliktig verksamhet med särskilda krav för att begränsa omgivningspåverkan. Bedömningen är att anläggningens omfattning med 16 hästar (och begränsad möjlighet till större expansion) har acceptabel påverkan på människors hälsa och säkerhet.

Hunddagis

Även hunddagiset är en tillståndspliktig verksamhet med särskilda krav för att begränsa omgivningspåverkan. Prövning sker enligt miljöbalken.

Belysning, insyn och ljud från verksamhet

För att störningar från tennisbanorna vid Töpelsgatan minimeras inför bygglovsplikt på belysningsstolpar. Ljud från tennisspel hanteras i bygglov där krav på ljuddämpande beläggning kan ställas.

Möjlighet ges för uppförande av plank i fastighetsgräns för att hindra insyn till vårdverksamhet på fastighet 47:2 samt för att hindra störande sken från bilars lyktor för intilliggande bostadshus om parkering anläggs i Hammarbergs backe.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten skall fördröjas före avledning till allmän dagvattenledning i Töpelsgatan eller befintliga bäckar. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Fördröjning av dagvatten minskar risken för översvämningar och förbättra kvaliteten på dagvattnet, vilket i sin tur minskar belastningen på miljön.

Materialval för utvändiga ytor skall väljas med omsorg om miljön. Till exempel skall oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

En dagvattenutredning har gjorts. Utredningen klargör befintliga förhållanden för det aktuella området samt uppströms och nedströms. Utredningen förespråkar 2 fördröjningsmetoder för dagvatten; dikesfördröjning och fördröjning i underjordiska magasin. Ur reningssynpunkt bör diken beklädas med tåliga och tätväxande grässorter. Underjordiska magasin har inte samma möjlighet till rening av dagvattnet som diken. För att få reduktion på vattnet som leds från tak till dagvattenmagasin föreslås gröna tak.

Föreslagen exploatering innebär begränsad ökning av andelen hårdgjord yta. Då avvattningsplanområdet ansluter till befintligt kombinerat ledningsnät kan fördröjning av mer dagvatten från befintliga hårdgjorda ytor inom planområdet minska risken för breddning av ledningsnätet. Byggs nya, separerade ledningar i Töpelsgatan är det också möjligt att det kommer ställas hårdare krav på fördröjning av dagvattnet före anslutning till kommunalt ledningsnät.

En planbestämmelse ger möjlighet att anordna dike för fördröjning av dagvatten mellan Töpelsgatan och föreslaget parkeringsdäck.

Vatten, avlopp och spillvatten

Tillkommande byggnader och anläggningar inom planområdet kan anslutas till befintliga förbindelsepunkter.

Befintliga förbindelsepunkter för dricksvatten finns upprättade från allmänt ledningsnät i Töpelsgatan samt från gångväg söder om planområdet (Torp 749:98 är ansluten till ledning i gångväg). Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp B1; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivå + 51 m för fastigheten Torp 47:3 och nivå + 89 m för resterande del av planområdet enligt höjdsystem RH 2000. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Befintliga förbindelsepunkter för spillvatten finns upprättade i Töpelsgatan. Kapaciteten bedöms vara god.

Det allmänna ledningsnätet är kombinerat vilket kan innebära risk för uppdämning i ledningsnätet i samband med häftig nederbörd. Dag-, drän-, och spillvatteninstallation inom kvartersmark skall utformas med hänsyn till uppdämningsnivån i avloppsnätet.

Det förutsätts att anslutning av tillkommande byggnader och anläggningar kan göras till befintliga förbindelsepunkter vilket betyder att ingen utbyggnad av VA-ledningar behöver göras. 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 tas ut.

Med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem har plankartan en bestämmelse som anger att lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, är 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Göteborg Vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärrar skall utföras. Vid avsteg från grundregeln skall avtal tecknas som anger att Göteborg Vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotinträngning eller schaktarbeten.

U-område på plankartan samt ledningsrätt säkrar allmän ledning på Torp 47:3.

Servitut säkrar privat ledning på Torp 749:135.

Brandvatten

Det finns brandposter i området bland annat en direkt utanför tennisanläggningen. Behov av att komplettera befintliga brandposter kan uppstå. Brandpostnätet bör uppfylla VAV P83.

Värme

Utbyggnad av kontorshuset kräver troligtvis ombyggnad av fjärrvärmecentralen i byggnaden, men inte serviceledning. Kommer den tänkta övertäckningen av utomhusbanor samt tillkommande byggnad för tennisbanor innebära en utökning av energibehovet för uppvärmning kan det krävas ombyggnad av både servisledning och fjärrvärmecentral.

El och tele

Möjlighet finns att ansluta sig till befintliga el- och telenät i området. Vi behov av utökad kapacitet på elnät finns transformatorstation inom planområdet norr av Töpelsgatan. Teleledningar och ledningsrätt finns på fastigheten Torp 47:3.

Avfall

Möjlighet till tillgängliga avfallsutrymmen finns inom respektive fastighet.

Övriga åtgärder**Geotekniska åtgärder**

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

Vid eventuella sprängningsarbeten skall en platsspecifik riskanalys och ett kontrollprogram för vibrationer mm upprättas. Vid bergsschakt (sprängningsarbeten) i närheten av bergsslänten i öster måste en bergsakkunnig anlitas för att bedöma eventuella behov av blockrensning och bergsförstärkningsåtgärder.

Markmiljö

Vid eventuell byggnation eller anläggande av hästhagar på platsen för växthusen kommer befintliga grundkonstruktioner att rivas och marken plangöras. Fastighetskontoret kommer då att ta ansvar för markmiljöundersökning och eventuella saneringsåtgärder.

Kompensationsåtgärd

Träd som måste tas bort vid utbyggnad av kontor på 47:3 och del av 47:2 ska återplanteras av exploatör.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**Anläggningar inom allmän plats**

Den allmänna platsmark som ingår i planområdet är redan utbyggd eller är utlagd som naturområde. I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas av kommunen.

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören för fastigheten Torp 47:3 utför och bekostar samtliga åtgärder på kvartersmark inom den egna fastigheten.

GLTK utför och bekostar samtliga åtgärder som rör byggandet av tennisbanorna. De ansvarar även för att iordningsställa och ersätta de parkeringsplatser som försvinner på grund av att de nya banorna anläggs på den nu befintliga parkeringen.

Kommunen ansvarar, efter samråd med polisen, för att hagar och ridbana färdigställs.

Anläggningar inom vattenområde

Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp anses betalda med nuvarande anslutningsförhållanden. Tillkommande avgifter kan komma att tas ut vid behov av ökad vattenmätarkapacitet och/eller tillkommande förbindelsepunkter. Mervärdesskatt tillkommer.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Tomtindelningsplan finns. Om fastighetsgräns ska flyttas måste tomtindelningsplanen upphävas, vilket regleras i planen som en administrativ bestämmelse.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Allmän plats inom planområdet ägs av kommunen. Något behov av att lösa in mark finns således inte.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Den del av fastigheten Torp 47:2 som är utlagd som kvartersmark överförs genom fastighetsreglering till fastigheten Torp 47:3. Även en mindre del av fastigheten Torp 749:135 som är utlagd som kvartersmark för kontorsändamål ska regleras över till Torp 47:3.

Området inom fastigheten Torp 749:98 som ska bebyggas med en ny tennishall kan upplåtas med arrende till GLTK alternativt överförs genom fastighetsreglering till fastigheten Torp 749:135.

Erforderlig fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

Servitut

Fastigheten Torp 749:98 är ansluten till allmän spillvattenledning i Töpelsgatan via privat ledning över fastigheten Torp 749:135. Servitut kan bildas i framtiden för att säkra ledningens rätt.

Ledningsrätt

På fastigheten Torp 47:3 finns en allmän avloppsledning samt teleledningar som säkras med u-område och ledningsrätt. Områdets storlek ska vara 3 m på varje sida om ledningen.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och ägaren till den tillträdande fastigheten bekostar lantmäteriförrättning avseende regleringen av det markområde som överförs från fastigheterna Torp 47:2 och Torp 749:135 till Torp 47:3.

Kommunen ansvarar även för att servitut och ledningsrätt bildas för berörda ledningar.

Avtal

Nya och befintliga avtal

GLTK innehar fastigheten Torp 749:135 med tomträtt och klubben arrenderar marken med parkeringsplatser strax norr om anläggningen. Avtalen parterna emellan ses över och justeras till ytan och avgäld.

Polisens Rytteri har ett hyresavtal gällande huvudbyggnaden med stall och kontor, garage, skrittmaskin och hinderförråd samt området som finns i anslutning till anläggningarna. Avtalet kan behöva justeras med anledning av utökning av hagarna.

Den kommuninterna markupplåtelse på fastigheten Torp 74:2 gällande gruppbofastaden justeras till ytan som en följd av fastighetsregleringen.

Avtal ska tecknas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Torp 47:3 angående överlåtelse och ersättning för berörd del av fastigheten Torp 47:2. Mellan ovan nämnda parter ska det även tecknas en överenskommelse angående uppförandet av insynsskydd mot gruppbofastaden.

Avtal gällande fastighetsregleringen av den del av fastigheten Torp 749:135 som ska överföras till Torp 47:3 ska tecknas.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar skall tecknas mellan ledningsägaren och exploatören. I avtalet regleras åtaganden såsom kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Eventuell flytt av ledningar och tillhörande anläggningar bekostas av exploatören.

Tidplan

Samråd: 2 kvartalet 2013

Granskning: 4 kvartalet 2013

Antagande: 3 kvartalet 2014, om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 4 kvartalet 2014.

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 5 år från det datum då planen vunnit laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Nollalternativet

Om detaljplanen inte upprättas kommer respektive verksamhet inte kunna utvecklas. Kontorsfastighetens hyresgäster måste flytta till annan plats. Polisen kommer inte kunna följa EU: regler beträffande hagars storlek.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen utformas med god tillgänglighet.

Trygghet/säkerhet

Genom utökade verksamheter befolkas området ytterligare, både dag- och kvällstid. GLTK:s verksamhet pågår fram till kl 22. Befintliga gång- och cykelbanan samt parkeringar har god belysning och säkra övergångsställen finns i anslutning till planområdet och till spårvagnshållplats.

Sociala konsekvenser och barnperspektivet

Genom planen kommer området att få ett ökat antal arbetsplatser och utökad idrottsverksamhet, vilket är positivt. Detaljplanen innebär inga negativa konsekvenser för barn.

Folkhälsa

Utbyggnad enligt planen bedöms inte medföra några betydande störningar för omgivningen. Rytteriet - och hunddagiset är tillståndspliktig verksamhet. Åtgärder för minimerande av eventuella störningar sker inom ramen för miljöbalken.

Utökning av antalet tennisbanor ger ökad möjlighet för idrottsutövning.

Vardagsliv

Detaljplanens innebär att fler människor kommer att vistas inom området, vilket ger ökad trygghet och stärker underlaget för service och kollektivtrafik.

Visuell miljö

Parkeringsgaraget utmed Töpelsgatan är nedsänkt för att volymen ska begränsas i gaturummet, närt kring tennisbanorna är transparent vilket ger genomsikt till befintlig vegetation. Föreslagen tennisanläggning i anslutning till stall och f.d. tjänstebostad är placerad ca 170 meter från Töpelsgatan. Anläggningen kommer att skönjas från vägen men bedöms inte påverka upplevelsen av gaturummet. Sett från stall och tjänstebostad kommer anläggningen att påverka upplevelsen av miljön i anslutning till dessa bevarandevärda byggnader och innebär ett nytt inslag i närmiljön för boende vid Iskällareliden. Byggnadens höjd har begränsats och tvingar till att anläggningen byggs nedsänkt för att minimera negativa effekter på kulturmiljön.

Föreslagen byggelse bedöms ha acceptabel påverkan på kulturmiljön och begränsad påverkan på stadsrum och landskapsbild.

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. 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 miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda.

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- 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.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande 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. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2012-11-23. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Naturmiljö

Planen kommer att innebära att begränsad natur tas i anspråk för bebyggelse eller annan anläggning. Naturmark som i gällande plan är kvartersmark övergår till naturmark. För nedtagande av skyddsvärda träd på kvartersmark krävs marklov. Ingen exploatering tillåts där dessa träd finns. De träden måste tas ned ska sparas som biologisk resurs (biodepå).

Park- och naturförvaltningen, fastighetskontoret samt GLTK har skötselansvar för områden med skyddsvärda träd.

Kulturmiljö

Föreslagen utbyggnad bedöms inte orsaka någon betydande skada på kulturmiljön.

Påverkan på luft

Genomförande av detaljplanen beräknas inte nämnvärt påverka luftmiljön.

Påverkan på vatten

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

Hästhållning och Hunddagis

Polisens Rytteri är en befintlig tillståndspliktig verksamhet med särskilda krav för att begränsa omgivningspåverkan. Detaljplanen innebär marginell förändring mot dagens situation. Vegetation och ett höjdparti skärmar av anläggningen mot intilliggande bostäder och försvårar spridning av allergena ämnen. Bedömningen är att anläggningens omfattning med tillstånd för 17 hästar och begränsad möjlighet till expansion har acceptabel påverkan på människors hälsa och säkerhet.

Även hunddagiset är en tillståndspliktig verksamhet med särskilda krav för att begränsa omgivningspåverkan. Prövning sker enligt miljöbalken.

Trafik och Buller

Tillkommande trafik vid genomförande av detaljplanen bedöms som måttlig, kapacitet finns i vägnätet.

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

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får inkomster från markförsäljning och från ökade arrende- och hyresintäkter.

Fastighetsnämnden bekostar markmiljöundersökning och sanering av området där växthuset tidigare stod. Fastighetsnämnden får även utgifter för uppförandet av hagar.

Drift och förvaltning

Detaljplanen innebär inga förändringar avseende ansvar för drift och underhåll.

GLTK, Polisens Rytteri mf.l

GLTK bekostar uppförandet av de nya tennisbanorna samt övriga åtgärder som krävs för att banorna ska kunna byggas. GLTK får även en kostnad som en följd av ökade avgifter för arrende och tomträtt samt eventuell kostnad för lantmäteriförrättningen avseende området inom Torp 749:98 som kan komma att överföras till Torp 749:135.

Polisens Rytteri kommer att få utgifter i form av ökade hyreskostnader.

Inga ekonomiska konsekvenser uppstår för verksamheten i den gamla trädgårdsmästarbostaden.

Fastighet Torp 47:2

Avstår ett markområde i fastighetens norra del till Torp 47:3.

Fastighet Torp 47:3

Exploatören utför och bekostar samtliga åtgärder på kvartersmark inom den egna fastigheten såsom plantering av träd, uppförandet av insynsskydd mot Torp 47:2 m.m.

Om behov finns att utöka parkeringsytan på fastigheten Torp 749:98 till fastighetsgräns ska flytt av staketet som finns nära fastighetens västra gräns bekostas av ägaren till Torp 47:3.

Exploatören bekostar även förrättningskostnaderna som en följd av fastighetsregleringen av markområdet från Torp 47:2 och Torp 749:135.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan.

För Stadsbyggnadskontoret



Peter Elofsson
Planchef



Per Osvalds
Planarkitekt

För Fastighetskontoret



Charlotta Cedergren
Distriktschef



Mattias Prick
Exploateringsingenjör