

Förprövningsrapport gällande planbesked för stugbebyggelse vid campingplats i Skatås, Torp 53:1 inom stadsdelen Torp

Dnr 18/0663

2019-12-03



Innehåll

Begäran avser: Planbesked	3
1.1 Ärendet.....	3
2 Läge.....	3
3 Sammanfattning av ansökan	3
4 Ställningstaganden.....	3
4.1 Förslag till beslut.....	3
4.1.1 Beslutsgrund	4
4.1.2 Avsikt med planläggning.....	4
5 Bedömning av begäran	4
5.1 Styrande dokument och tidigare beslut.....	4
5.2 Stadsmiljö.....	5
5.3 Sociala aspekter	6
5.3.1 <i>Social komplexitetsnivå</i>	6
5.3.2 <i>Sammanhållen stad</i>	7
5.3.3 <i>Samspel</i>	7
5.3.4 <i>Identitet</i>	7
5.4 Trafik och parkering	7
5.5 Teknisk försörjning och mark.....	7
5.6 Miljö- och hälsoaspekter	7
5.6.1 Underlag för undersökning om betydande miljöpåverkan .	7
5.6.2 Miljökvalitetsnormer.....	8
5.6.3 Trafikbuller.....	8
5.7 Samband och beroenden	8
5.8 Genomförande.....	8
5.8.1 Ekonomi för planarbetet.....	8
6 Avstämning med andra förvaltningar.....	8
6.1 SDF Örgryte - Härlanda.....	8
6.2 Göteborg Energi AB.....	9
6.3 Kretslopp och Vatten	9
6.4 Miljöförvaltningen.....	11
6.5 Trafikkontoret.....	11
6.6 Kulturförvaltningen.....	11
6.7 Geoteknik	11

Begäran avser: Planbesked

1.1 Ärendet

Inkom:	18-10-01
Komplett handlingar:	18-12-07
SDN:	Örgryte-Härlanda
Fastighet:	Torp 53:1
Sökande:	Lisebergs Gäst AB

Fastighetskontoret har skriftligen gett sitt medgivande.

2 Läge

Det aktuella området är beläget öster om Lilletorpsgatan, i anslutning till Kärralunds Camping öster om Delsjöområdet och väster om Skatås motionsområde.

3 Sammanfattning av ansökan

Åtgärder som föreslås är ytterligare 5 000 kvm BTA inom befintlig plan.

Cirka 140 enheter i olika former gestaltade som konceptvistelse. Lisebergs Gäst AB önskar en mer flexibel detaljplan som möjliggör en mer uttrycksfull och lekfull arkitektur.

4 Ställningstaganden

4.1 Förslag till beslut

Planbesked	Positivt
------------	----------

4.1.1 Beslutsgrund

Liseberg behöver utöka sin campingverksamhet och vill kunna erbjuda vistelse under hela årets säsonger. Mer komfort, lekfullhet och uttryck i gestaltningen efterfrågas av verksamheten.

4.1.2 Avsikt med planläggning

Utöka planens exploateringsgrad samt ge möjlighet till en större flexibilitet i den framtida gestaltningen.

Utredningsbehov

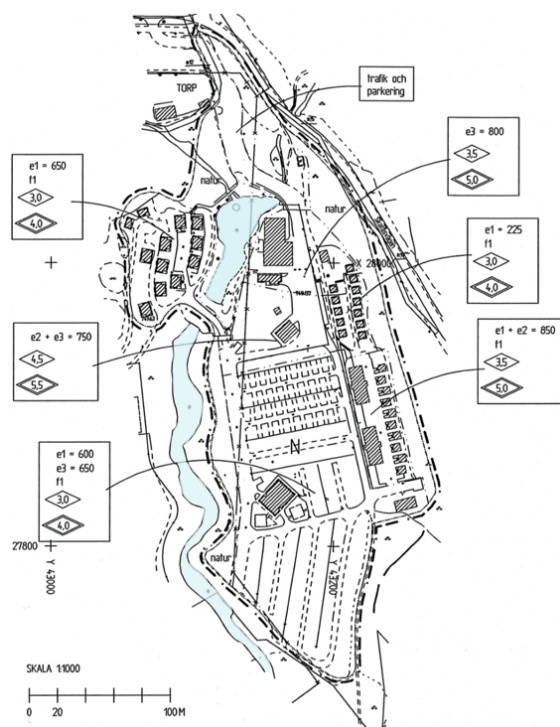
- Markmiljö, luftmiljö, dagvatten, naturmiljö, geoteknik
- Förslaget har en låg social komplexitetsnivå då det inte finns något bostadsinnehåll endast mindre SKA/BKA-moment kan vara aktuella

5 Bedömning av begäran

5.1 Styrande dokument och tidigare beslut

Kommunens översiktsplan anger område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild, och/eller kulturlandskap.

Det finns inga kända fornlämningar inom området



Gällande detaljplan från år 2001 anger markanvändning campingplats, nyttjandegrad fritidsstugor, gästrumsbyggnad samt service. Sammantagen BTA (e1, e2 och e3) 4 525 kvm. Genomförandetiden har gått ut.

5.2 Stadsmiljö



Platsen har höga naturvärden med en tät och vacker ädellövskog i sluttningarna. Närmaste spårvagn fem stannar vid Welandergatan cirka 400 meter från områdets entré. Det går gc-vägar ut i Delsjöterrängen både i syd/sydostlig riktning och norrut. Från området kan man också följa stråk längs Delsjövägen och Welandersgatan. En tempobutik och restauranger finns i anslutning till spårvagnshållplatsen.



Bebyggelsen i nordväst vid bäckravinen



Delsjöbäcken i sydväst



Göteborgs fältrittklubb ligger 50 meter väster om planområdet

5.3 Sociala aspekter

5.3.1 Social komplexitetsnivå

Förslaget har en låg social komplexitetsnivå då det inte finns något bostadsinnehåll endast mindre SKA/BKA-moment kan vara aktuella. Dock kan det vara angeläget att genomföra en mer fokuserad konsekvensanalys utifrån barnperspektiv, då stugbyns tänkta målgrupp bland annat är besökande barnfamiljer.

5.3.2 Sammanhållen stad

Delsjövägen är i dag en tydlig barriär med mycket trafik i rusningstider. För att motverka problemet med höga hastigheter byggdes korsningen om till en rondell med fartgupp i slutet av 90-talet. Den omkringliggande skogen är också en barriär där det är viktigt att titta på trygga entréer och stråk genom området.

5.3.3 Samspel

Bebyggelsen är relativt blandad med flerbostadshus norr, väster och söder om planområdet. Mot delsjöområdet i öster är inriktningen motion och rekreation därav vikten av allmänhetens tillgång och möjlighet till att passera genom planområdet.

5.3.4 Identitet

Området präglas av en småskalig bebyggelse med små enheter kopplade till en centrerad större bebyggelse.

5.4 Trafik och parkering

Konsekvensen av det nya planförslaget kan innebära något större trafikflöden med ett utökat parkeringsbehov

5.5 Teknisk försörjning och mark

Vattenförsörjning och avlopp är utbyggda i området liksom el och tele. Dessa delar kan komma att behöva förstärkas om planerna genomförs.

5.6 Miljö- och hälsoaspekter

Skogen, grönskan och det naturnära läget ska präglade den framtida bebyggelsen utan barriäreffekter för allmänheten vidare in i Deösjöområdet. Hårdgjorda ytor bör undvikas med hänsyn till dagvattenavrinningen som ska tas om hand om och renas inom den egna fastigheten innan det når bäckravinen. I gestaltningen av de nya miljöerna skulle möjligheten till att integrera olika former av ekosystemtjänster kunna tas med. Exempelvis bärande träd och buskar som gynnar pollinerande insekter, öppna dagvattenlösningar eller liknande.

5.6.1 Underlag för undersökning om betydande miljöpåverkan

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken.

5.6.2 Miljökvalitetsnormer

Hur miljökvalitetsnormer påverkas av projektet behöver diskuteras/utredas men det bedöms preliminärt inte vara ett problem

5.6.3 Trafikbuller

Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material och det bedöms finnas förutsättningar att klara gällande riktvärden.

5.7 Samband och beroenden

Verksamheten är angelägna att påbörja utbyggnaden för att kunna tillgodose nöjesparkens verksamhet som idag sträcker sig över hela året.

5.8 Genomförande

Stadsbyggnadskontoret gör en samlad bedömning av att planen är realistiskt att genomföra. Planarbetet kommer att ske genom ett standard förfarande.

5.8.1 Ekonomi för planarbetet

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent.

6 Avstämning med andra förvaltningar

Ärendet har sänts till (SDF Örgryte - Härlanda, Göteborg Energi AB, Kretslopp och vatten, Miljöförvaltningen, Trafikkontoret, Kulturförvaltningen, Geoteknik) för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

6.1 SDF Örgryte - Härlanda

Förvaltningen bedömer planbeskedet till **komplexitetsnivå 1**, då planen inte innehåller några tillkommande bostäder eller betydande samhällsfunktioner.

Stadsdelsförvaltningen kan i nuläget inte identifiera större komplexa målkonflikter om förslaget utformas enligt nuvarande beskrivning. Förvaltningen ser inte behov av mer djupgående utredningar utifrån ett socialt perspektiv utöver den SKA/BKA-process som hanteras inom ramen för planarbetet. Dock kan det vara angeläget att genomföra en mer fokuserad konsekvensanalys utifrån barnperspektiv, då stugbyns tänkta målgrupp bland

annat är besökande barnfamiljer. I övrigt ser stadsdelsförvaltningen inga särskilda utredningsbehov utifrån ett socialt perspektiv.

Förvaltningen ser inga hinder för planerad utveckling av området. Det är positivt att exploatering är tänkt att ske på redan i anspråkstagen mark samt att vissa befintliga hårdytor kan ersättas med grönytor.

6.2 Göteborg Energi AB

Göteborg Energi Nät AB

De har inget att erinra mot ett positivt planbesked men vill informera om att elnätet i området kommer behöva förstärkas om planerna genomförs.

6.3 Kretslopp och Vatten

Skyfall

Figur 1 visar hur planområdet bedöms påverkas vid ett klimatanpassat 100-årsregn. I figuren visas att befintligt vattendrag översvämmas vilket kan få konsekvenser för andra delar av planområdet. Tillkommande permanent bebyggelse kan också komma att förändra situationen vid skyfall.

Skyfallssituationen ska utredas tidigt vid ett eventuellt fortsatt planarbete. Det är viktigt att framkomlighet och byggnadsfunktion inte påverkas av stående vatten utan att fria vattenvägar skapas vid ett skyfall så att vatten leds bort och fördröjs på lämplig plats. För att framkomlighet till byggnader ska vara möjlig under skyfall ska höjdsättningen utarbetas så att maximalt 20 cm vatten blir stående på vägar och stråk fram till byggnadsentréer vid ett klimatanpassat 100-års regn. Det är även viktigt att nybyggnationen inte förvärrar situationen för befintlig bebyggelse i samband med skyfall.



Figur 1 – Skyfallskarta, rött markerar planområdet.

Dagvatten

Dagvattenavrinningen bedöms öka vid planens genomförande eftersom andelen hårdgjord yta kommer öka. Planen ska sträva efter att minimera dagvattenavrinning och fördröjning och rening av dagvattnet ska lösas inom fastigheten enligt Kretslopp och vattens och Miljöförvaltningens krav.

Ledningsutbyggnad

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät i Olbergsgatan, se ledningskarta i Figur 2. Eventuell ledningsutbyggnad och/eller förstärkning av allmänt VA-ledningsnät behöver utredas i ett senare skede.

Planområdet ligger inom Kretslopp och vattens högzon för dricksvatten vilket medför att dricksvattenkapaciteten kan vara begränsad. Kapaciteten på alla befintliga ledningar behöver utredas i ett senare skede. Om exploatören är i behov av sprinkler behöver Kretslopp och vatten se över ledningskapaciteten med hänsyn till det. Tidigt i en eventuell kommande detaljplan ska Kretslopp och vatten tillsammans med räddningstjänsten bedöma situationen och behovet av brandvatten.



Figur 2. Ledningskarta, stor röd cirkel markerar planområdet, liten röd cirkel markerar befintliga anslutningar.

V=Dricksvattenledning, AS=Spillvattenledning, AK=Kombinerad ledning

Avfall

Kretslopp och vatten ser ut avfallsperspektiv inget som hindrar att ett positivt planbesked ges. Under ett eventuellt planarbete behöver det säkerställas att det finns tillräckliga ytor för sopbilar att vända på. Om det blir en utökning av antalet boende så kan även befintliga avfallsytor behöva ses över och utökas.

6.4 Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen ser inga hinder för fortsatt planarbete.

Markmiljö

Dagvatten från planområdet kommer troligen att passera Kärralundsdammen. Vatten till dammen kommer bland annat från campingområdet samt uppifrån Delsjöområdet där det finns två nedlagda deponier, Skatås fotbollsplaner och Björkdalen.

För några år sedan var Liseberg angelägna om att gräva ur sediment ur dammen. Sedimentet provtogs och visade sig vara belastat med metallföroreningar. Det är inte klarlagt var föroreningarna kommer ifrån. I samband med planarbetet bör det utredas om dammen behöver grävas ur, vilka föroreningar som finns i sedimenten, om möjligt bestämma var föroreningar kommer ifrån samt vem som ska betala urgrävningen.

Luftmiljö

En platsbedömning enligt stadens riktlinje *Luftkvalitet i planeringen* ska tas fram i samarbete med miljöförvaltningen.

Dagvatten

En dagvattenutredning för området behöver tas fram.

Naturmiljö

I gestaltningen av de nya miljöerna skulle möjligheten till att integrera olika former av ekosystemtjänster kunna tas med. Exempelvis bärande träd och buskar som gynnar pollinerande insekter, öppna dagvattenlösningar eller liknande.

6.5 Trafikkontoret

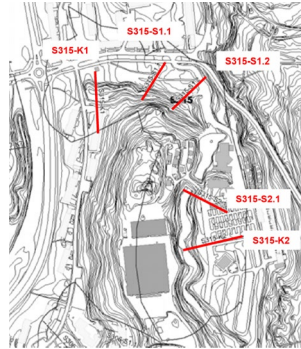
Trafikkontoret är positiva till planförslaget och har inga medskick inför kommande detaljplanearbete. Trafikkontoret bedömer att detaljplanearbete bör hanteras som uppdrag enligt GEM.

6.6 Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen har inget att erinra ur kulturmiljösynpunkt mot att ett detaljplanearbete startas enligt ansökan.

Miljön är inte upptagen i stadens bevarandeprogram och ansökan berör inga kända fornlämningar.

6.7 Geoteknik



Slänterna mot bäckravinen har tidigare hållits under uppsikt genom återkommande besiktning med jämna tidsintervall. Vid besiktningarna har erosionsförhållanden och eventuella förändringar i slänterna/marken dokumenterats. Orsaken till att besiktning/ övervakning av slänterna utförts beror av att stabiliteten tidigare bedömts vara ej tillfredsställande. Vid denna detaljerade stabilitetsutredning har dock stabilitetsförhållandena klargjorts och konstaterats vara bra. Slänterna anses därmed ej längre vara i behov av övervakning.

Utdrag ur

PM GEOTEKNIK, FASTIGHETSKONTORET, GÖTEBORGS STAD

Kärralund (S315) Detaljerad stabilitetsutredning UPPDRAGSNUMMER 2305 512