

Detaljplan för kiosk vid Vasaplatsen

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

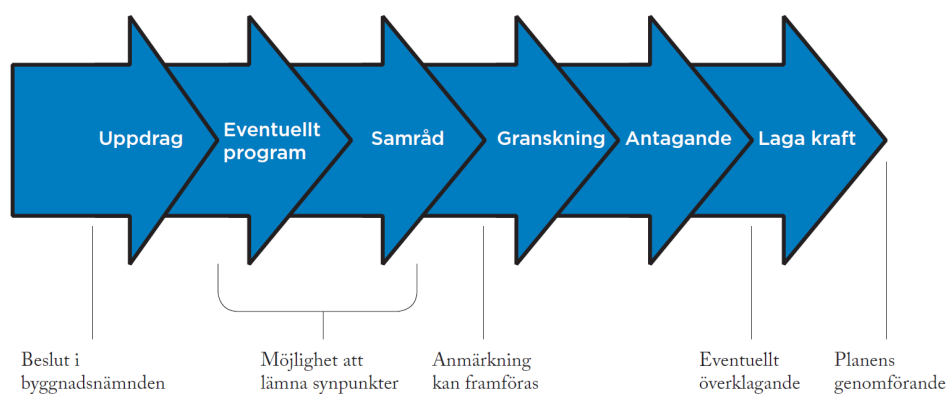


Granskningshandling februari 2023

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

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



Planinformation

Byggnadsnämnden beslutade 2010-12-14 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för ny kioskbyggnad vid Vasaplatsen. Detaljplanen ska ge möjlighet till en kioskbyggnad för permanent läge på egen fastighet.

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande.

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadsförvaltningen, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Granskningstid

Granskningstiden är 2023-02-15 – 2023-03-01.

Information om planförslaget lämnas av:

Anders Lidén, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031- 368 18 85

Julia Carmesund, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 12 91

Karin Nyberg, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 25 14

GRANSKNINGSHANDLING

Granskningshandling

Datum: 2023-02-15

Aktbeteckning: 2 -5594

Diarienummer Stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF-2023-00049

Handläggare SBF

Anders Lidén

Tel: 031-368 18 85

anders.liden@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer Exploateringsförvaltningen:

EXF-2023-00583

Handläggare EXF

Julia Carmesund

Tel: 031-368 12 91

julia.carmesund@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för Kiosk vid Vasaplatsen inom stadsdelen Lorensberg i Göteborg

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

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0792/07 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser, illustrationskarta och grundkarta

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på internet)
- Samrådsredogörelse

Utredningar:

- Geotekniskt utlåtande, Fastighetskontorets exploateringsavdelning, 2019-12-18.

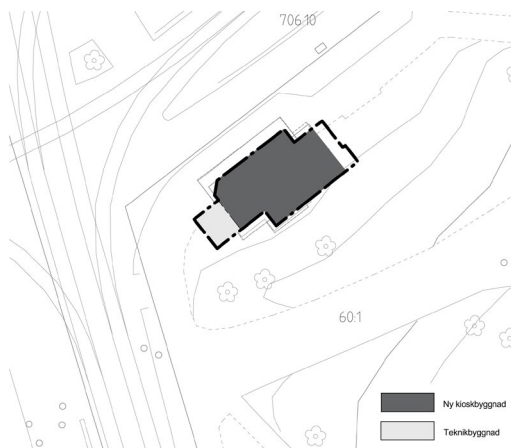
Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR KIOSK VID VASAPLATSEN	1
PLANBESKRIVNING	1
<i>Planprocessen</i>	<i>2</i>
<i>Planinformation</i>	<i>2</i>
<i>Granskningstid</i>	<i>2</i>
DETALJPLAN FÖR KIOSK VID VASAPLATSEN INOM STADSDELEN LORENSBERG I GÖTEBORG	3
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>5</i>
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	<i>5</i>
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	<i>6</i>
<i>Syfte</i>	<i>6</i>
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	<i>6</i>
<i>Bakgrund</i>	<i>7</i>
<i>Planförhållanden</i>	<i>8</i>
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	<i>10</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>10</i>
<i>Sociala förutsättningar</i>	<i>10</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>10</i>
<i>Teknik</i>	<i>10</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	10
<i>Bebyggelse</i>	<i>11</i>
<i>Kulturhistoriska värden och riksintresse</i>	<i>12</i>
<i>Trafik och parkering</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>16</i>
<i>Tidplan</i>	<i>17</i>
<i>Genomförandetid</i>	<i>17</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	17
<i>Nollalternativet</i>	<i>17</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

Planens syfte är att ge möjlighet att uppföra en kioskbyggnad vid Vasaplatsen samt ge planstöd för befintlig teknikbyggnad. Den nya kiosken ersätter den befintliga kioskbyggnaden i hörnet Vasagatan – Aschebergsgatan med möjlighet till utökning av 17,5 m² byggyta. Totalt utgör planområdet 88 m². Marken är idag planlagd som mark för allmänt ändamål (parkmark), men ca. 80 m² är redan idag ianspråktaget av befintlig kiosk- och teknikbyggnad. Hela området ingår i riksintresset för kulturmiljövård som innefattar sammanhängande grönstråk genom staden samt Universitetets huvudbyggnad som fondbyggnad. Teknikbyggnaden och en ny kioskbyggnad bör på så vis underordna sig på platsen.



Planens innebörd och genomförande

Planen innebär att den befintliga kiosken om 53,5 m² ersättes av en ny kioskbyggnad. Planens genomförande innebär att marken arrenderas ut för den nya kiosken och därmed bibehålles marken i stadens ägo. Byggrätten för den nya kioskbyggnaden är 71 m². Totalt är planområdet för handel (H) 78 m².

Planen innebär också att planstöd skapas för den befintliga teknikbyggnaden inom planområdet. Området för teknikbyggnaden (E) är 10 m². Teknikbyggnaden behövs för spårtrafiken. Planens genomförande innebär att marken bibehålles i stadens ägo.

Överväganden och konsekvenser

Vasastaden med Vasaplatsen är ett område som bibehållit sin ursprungliga karaktär från förra sekelskiftet. Vasaplatsen är ett viktigt offentligt rum för de kringliggande stadsdelarna som också fungerar som bytespunkt för kollektivtrafiken på Vasagatan och Aschebergsgatan. Vasaplatsen omgiven av ståtliga husrader utgör en central punkt och bildar en grön oas. Här finns en parkanläggning med en fontän och platsens norra spets markeras med en obelisk utförd av Ivar Johnsson, "Torgny Segerstedtsmonumentet". Byggnaderna tillsammans med parker och planteringar bildar en unik bostadsmiljö från perioden 1870 – 1930.

Vasaparken är en av stadsdelens största parker. Karaktären är naturromantiserande på kuiperad terräng. Parken är, med sin lummiga grönska, delvis belägen på en bergknalle vilket ger

en topografisk avgränsning mot omgivningen och bildar en mäktig kontrastverkan mot den omgivande stenstadsbebyggelsen.

Detaljplanen omfattar område för befintlig teknikbyggnad samt en ny kioskbyggnad.

Avvikelser från översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Göteborgs innerstad ska fortsatt utvecklas med blandad stadsbebyggelse där innerstaden ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis ska blandas.

Syfte

Syftet med planen är att pröva möjligheten att ersätta den befintliga kiosken vid korsningen Vasagatan-Aschebergsgatan med en ny permanent byggnad, samt ge planstöd för befintlig teknikbyggnad. Planförslaget innebär att en 71 m² stor byggnad kan uppföras för handelsverksamhet i en våning och att en 10 m² stor teknikbyggnad kan uppföras i en våning. En ny kioskbyggnad intill Vasaplatsen ökar attraktiviteten för hela området och höjer platsens betydelse för omgivande stadsdelar.

De viktigaste gestaltningsidéerna/stadsbyggnadsidéerna i förslaget är att byggnaderna inte ska skymma universitetsbyggnaden, inte ta i anspråk för mycket av Vasaparken, försämra förhållandena för befintliga stora träd eller skapa otrygga baksidor mot Vasaparken.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget vid Vasaplatsen vid korsningen Vasagatan - Aschebergsgatan, ca. 0,5 kilometer söder om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar 88 m² och ägs av Göteborgs stad.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planområdet omfattar del av den kommunägda fastigheten Lorensberg 60:1. Planområdet kommer efter antagande av detaljplanen fortsatt ägas av kommunen.

Markupplåtelse för kioskverksamhet finns för befintlig kioskbyggnad inom planområdet. Markupplåtelse finns även för befintlig teknikbyggnad inom planområdet.



Bakgrund



Befintlig kioskbyggnad ligger vid korsningen Vasagatan/ Aschebergsgatan i Vasaparkens nordöstra del (Lorensberg 60:1). En kiosk har funnits på platsen sedan 1968 (provisorisk byggnad). Bygglov för tillbyggnad av kiosken beviljades 1995 (tidsbegränsat lov). Därefter har förlängning av det tidsbegränsade lovet beviljats. Enligt det senaste beslutet löpte det tidsbegränsade lovet ut vid årsskiftet 2015.

Tidsbegränsat bygglov (2014-05-19) beviljades för nybyggnad av teknikbyggnad väster om kiosken. Lovet gällde t.o.m. 2019-05-19. Byggnaden är nödvändig för spårvägstrafiken. Med hänsyn till kostnader för flytt av teknikbyggnaden och ledningar till byggnaden ska den ligga kvar i nuvarande läge.

Byggnadsnämnden beslutade 2010-12-14 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för ny kioskbyggnad vid Vasaplatsen. Detaljplanen ska ge möjlighet till en kioskbyggnad i permanent läge genom arrendeavtal. Efter samråd har teknikbyggnaden även inkluderats i detaljplanen. Detta för att kunna ge planstöd för teknikbyggnaden att finnas kvar på platsen.

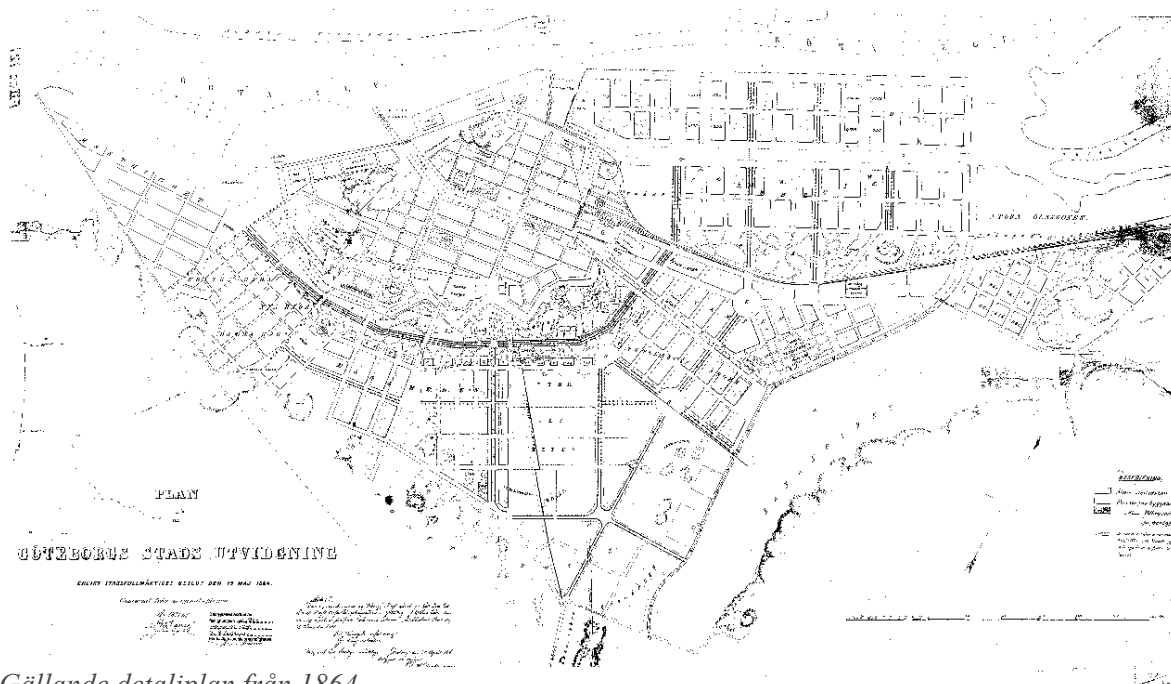
Göteborgs stad är markägare.



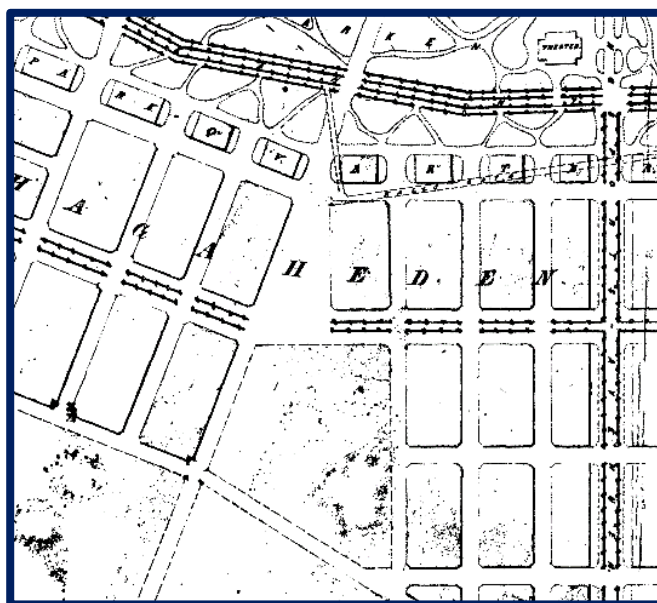
Planförhållanden

Översiktsplanen för kommunen anger blandad stadsbebyggelse där innerstaden ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis ska blandas.

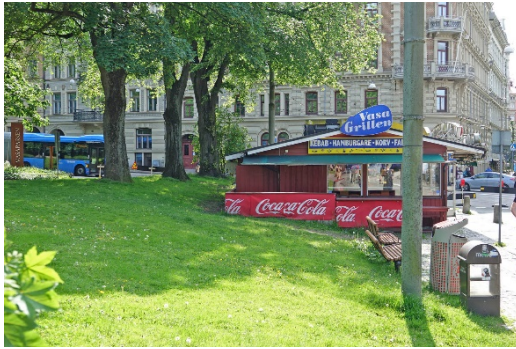
För planområdet gäller detaljplan upprättad 1864. Vasaparken redovisas som parkanläggning.



Gällande detaljplan från 1864



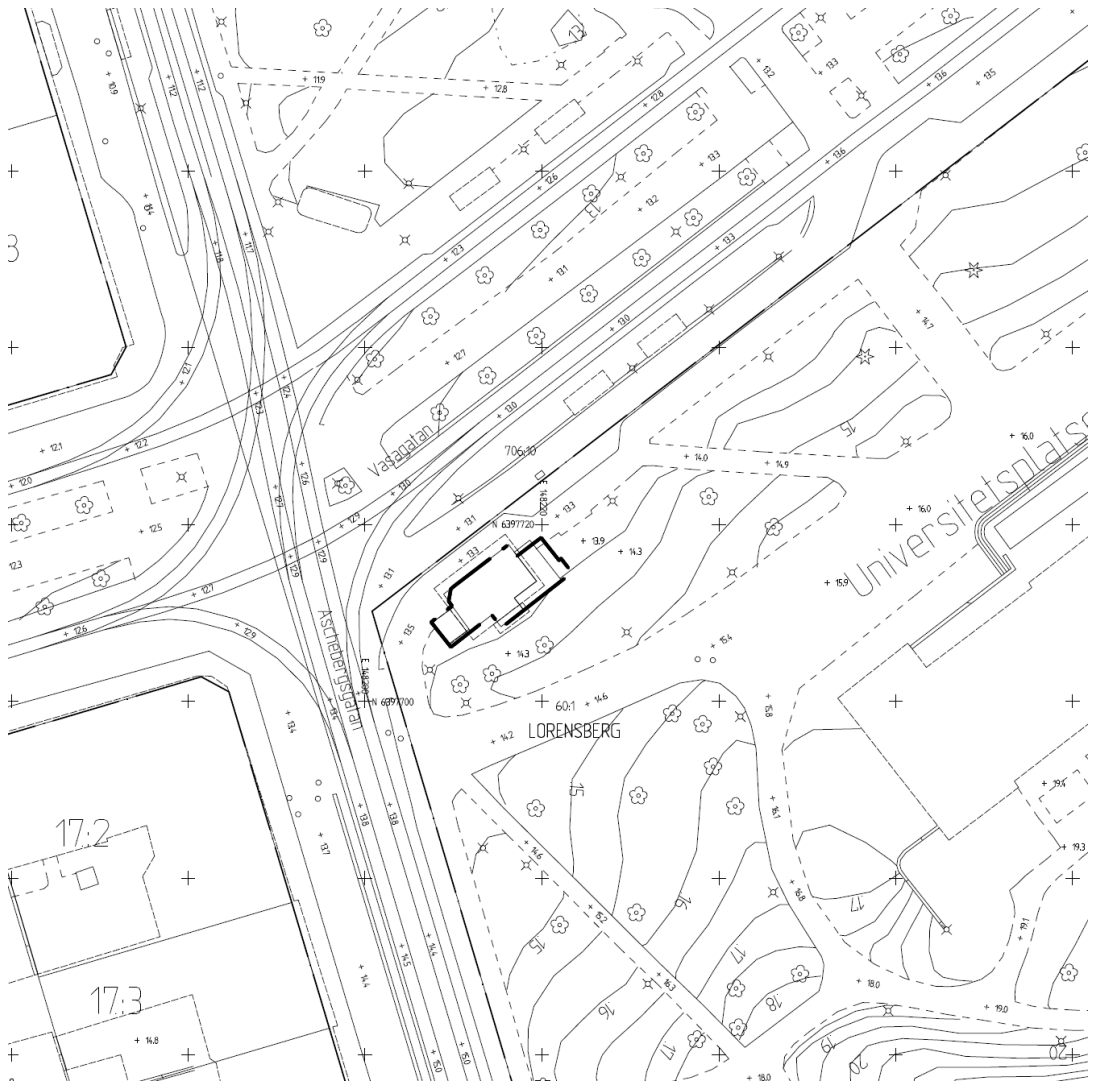
Del av gällande plan från 1864



Kiosk från nordost.



Kiosk och teknikbyggnad från sydväst.



Grundkarta med planområdet markerat

Mark, vegetation och fauna

Vasaparken utmärks idag av en grönska som i dess nordöstra hörn vid den befintliga kiosken består av en lätt sluttande gräsmatta mot Vasagatan samt uppvuxna träd (lind, ek och kastanj). Nivåskillnaden mellan Vasagatan och uppfarten till universitetet är drygt två meter.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

I planområdet finns ingen fornlämning. Universitetets huvudbyggnad är ett statligt byggnadsminne. Byggnaden uppfördes 1904 – 07. Byggnadens fria läge innebar ett nytt förhållnings-sätt i Göteborg där offentliga byggnader hittills legat i direkt anslutning till gaturummet. Den ursprungliga tanken var att även anlägga en park framför byggnaden.

Vasaparken är en av stadsdelens största parker. Karaktären är naturromantiserande på kupe-rad terräng. Parken är delvis belägen på en bergknalle vilket ger en topografisk avgränsning mot omgivningen. Lummig grönska, väl uppväxta barr- och lövträd samt fågelkvitter bildar en mäktig kontrastverkan mot den omgivande stenstadsbebyggelsen. Universitetets huvudbyggnad är väl inpassad med ett monumentalt och fritt läge i parkens norra del. Park och byggnad samspelar inom en engelsk formkaraktär.

Sociala förutsättningar

Den nya kioskbyggnaden har förutsättningar att bli en del av den mötesplats för besökare och närboende som Vasaplatsen är idag.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Vasaplatsen omges idag av stråk för kollektivtrafiken och övergripande cykeltrafik. Norr om området finns hållplatser för spårvagnar och bussar och i väst och i norr finns cykelbanor.

Området nås med bil från Vasagatan. En korttidsparkering finns framför kiosken.

Tillgängligheten anses god.

Teknik

VA, fjärrvärme, el och tele kan anslutas från gatan Vasaplatsen i öster.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av en ny kioskbyggnad inom Vasaparkens nordvästra del vid korsningen Vasagatan och Aschebergsgatan, vilket innebär att allmän platsmark omvand-las till kvartersmark för kioskverksamhet (detaljhandel). Detaljplanen medger en bygggrätt om 71 m² för kioskbyggnaden och omfattar området för den befintliga kioskbyggnaden samt en utökning i öster utmed Vasagatan. Detaljplanen medger även uppförande av teknikbyggnad med en bygggrätt på 10 m². Marken omvandlas till kvartersmark för teknikbyggnad.

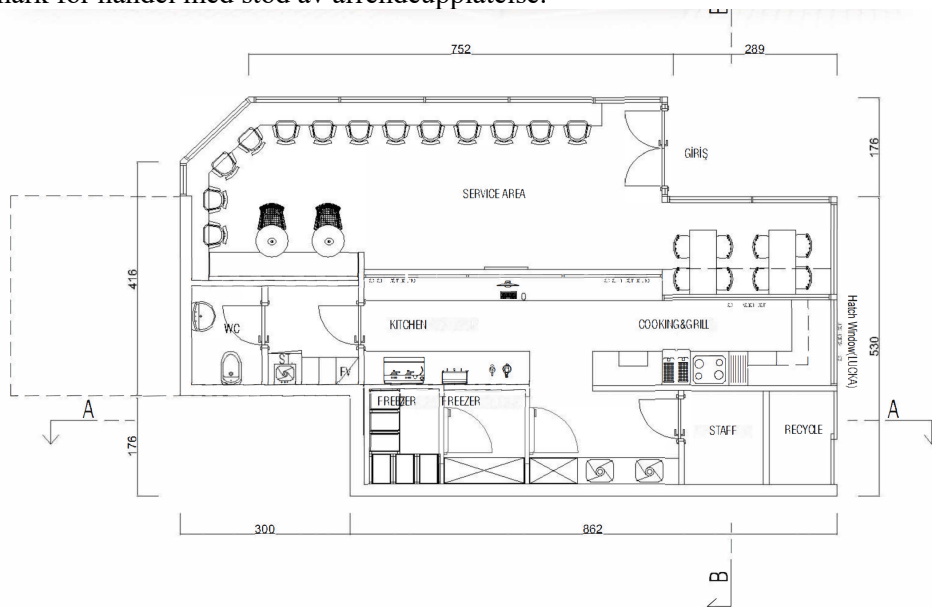
Nuvarande kioskbyggnad har varit uppförd med tillfälligt bygglov och tillstånd på allmän platsmark. Avsikten är att nuvarande verksamhetsutövare ska kunna fortsätta bedriva sin verksamhet på platsen men i de nya lokalerna som detaljplanen medger. Ett arrendeavtal som utöver markupplåtelse även omfattar genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören.

Befintlig teknikbyggnad har även den varit uppförd med tillfälligt bygglov. Syftet är att tek-nikbyggnaden nu ska få planstöd och kunna ligga kvar på platsen.

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmarken som avser kioskverksamheten och kommunen, genom stadsmiljönämnden, ansvarar för utbyggnad av kvartersmarken som avser teknikbyggnaden.

Bebyggelse

Kioskbyggnaden ska ges en lätt, uppglasad paviljongkaraktär. Syftet är att stärka Vasaplatsen som mötesplats för besökande och närboende. Ändamålet handel (H) tar i anspråk 78 m². Tillåten byggnadsyta för kioskbyggnaden är max 71 m², resterande 7 m² utgörs av prickmark vilket innebär att ytan inte får bebyggas. Exploatören är ansvarig för utbyggnad av kvartersmark för handel med stöd av arrendeupplåtelse.



Plan över ny utformning

Utformning

Stora delar av kiosken ska utformas som en transparent byggnad som är inbjudande och som vid mörka tider sprider ljus i området. De publika delarna av byggnaden innehållande försäljning och servering kommer vara transparenta samtidigt som kök, beredning, förvaring och avfallshantering kommer tilldras sig bakom en mer sluten fasad. En kiosklucka planeras i fasaden som vetter mot nordöst. Tillgängligheten till byggnaden säkerställs i bygglov.

Gestaltungsfrågor är viktiga på denna plats, med tanke på att kiosken ligger inom ett kulturhistoriskt känsligt område. På kioskens tak tillåts totalt två skyltar.

Ventilation, fläktar och kylaggregat som placeras på taket ska integreras i byggnadens gestaltning som överensstämmer med byggnadens utformning i övrigt. Ventilation, fläktar och kylaggregat som placeras på taket undantas även från den reglerade byggnadshöjden och tillåts därmed sticka upp.

Ingen specifik planläggning för uteservering finns. Den yta som på plankartan utgörs av prickmark (vilket innebär att marken inte får bebyggas) är avsedd att användas som dragväg för kioskens sopkärl. Längs fasaden som vetter mot detta område planeras även en kiosklucka placeras. Att placera kiosklucka på andra delar av byggnaden är olämpligt då eventuell köbildning kan hindra gåendes framkomst på gångbana och övergångsställe. Det här området bedöms för litet för en uteservering. Anordnande av en uteservering utanför planområdet anses inte aktuellt då det skulle innebära att parkmark skulle behöva tas i anspråk.

Stödmuren som går längs med kioskbyggnadens sydöstra fasad samt den befintliga uteserveringen, i öst, ska finnas kvar eller ersättas så att nuvarande funktion bevaras. Stödmuren finns för att hålla jorden i parken på plats.



Bild på möjlig gestaltning av den drygt 3,5m höga byggnaden, fasad från nordost (Vasagatan). Källa: Gultekin Kelce

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer befintlig kiosk i korsningen Vasagatan - Aschebergsgatan att rivas. Teknikbyggnaden för spårvägstrafiken, som har tidsbegränsat bygglov (t o m 2019-05-19) får i och med detaljplanen planstöd. Teknikbyggnaden har således möjlighet att få permanent bygglov och kommer ligga kvar i befintligt läge. En flytt är inte aktuell med hänsyn till kostnader för flytt av byggnad och ledningar.



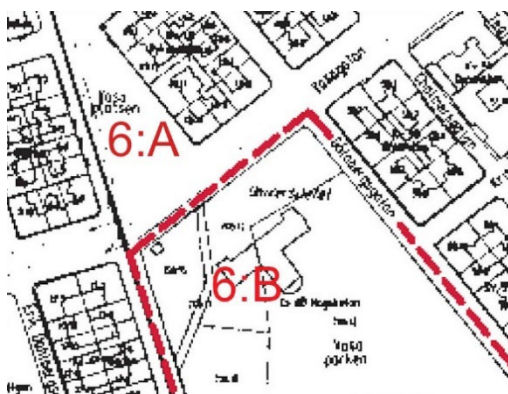
Befintlig teknikbyggnad

Kulturhistoriska värden och riksintresse

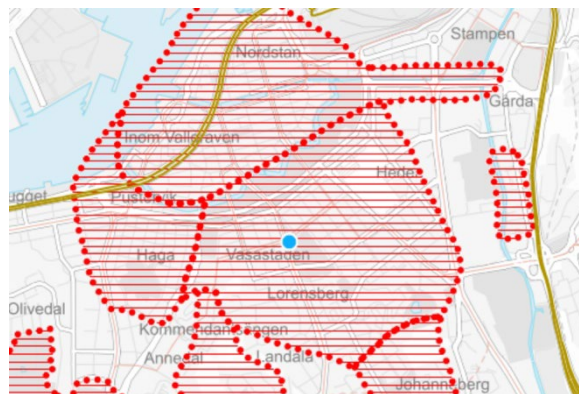
Kulturmiljövård

Området är av riksintresse för kulturmiljövården. Utvecklingen ska ske utan att riksintresset för kulturmiljö skadas.

Planområdet ligger inom området Lorensberg 6:B i Bevarandeprogrammet för Göteborgs Stad. Områdets ursprungliga karaktär är väl bibehållen och byggnaderna inom området Lorensberg 6:A bildar tillsammans med parker och planteringar en unik bostadsmiljö från perioden 1870-1930.



Del av område Lorensberg 6B



Vasaplatsen omgiven av ståtliga husrader utgör en central punkt och bildar en grön oas. Här finns en parkanläggning med en fontän och platsens norra spets markeras med en obelisk utförd av Ivar Johnsson, ”Torgny Segerstedtsmonumentet”.

Universitetsbyggnaden ligger i Vasaparken som är en av stadsdelens största parker. Parkens karaktär är naturromantisering på kuperad terräng. Delvis belägen på en bergknalle vilket ger en topografisk avgränsning mot omgivningen. Lummig grönska, väl uppväxta barr- och lövträd samt fågelkvitter ger en mäktig kontrast mot den omgivande stenstadsbebyggelsen. Parken bildar en mötesplats för studenter, boende och förbipasserande och universitetsbyggnaden är väl inpassad med ett monumentalt och fritt läge i parkens norra del.

Trafik och parkering

Ingen parkering kommer tillskapas inom planområdet. Bedömning har gjorts att verksamheten inte behöver tillskapa parkering. Verksamheten ligger i direktanslutning till kollektivtrafikhållplats samt centrala gång- och cykelstråk. Korttidsparkering finns precis bredvid kioskbyggnaden utmed Vasagatans södra sida.

Gator, GC-vägar

Ingen förändring av omgivande gator och cykelstråk kommer att ske.

Cykelparkering

Cykelparkeringar finns längs Vasagatan.

Sociala aspekter och åtgärder

Förslaget stärker Vasaplatsen som mötesplats för besökare, kollektivresenärer och boende i området.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten ska tas om hand lokalt inom kvartersmark. Allt dagvatten inom planområdet föreslås ledas till ett nedgrävt stenmagasin där det fördröjs och rensas innan det rinner vidare till

närmaste förbindelsepunkt i det allmänna dagvattenledningsnätet. Inför byggnation ska berörd exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende dagvattenhanteringen.

Recipienten är Rosenlundskanalen/Stora Hamnkanalen. Påverkan på recipienten bedöms förbättras något från nuvarande situation i och med att dagvattnet efter genomförandet kommer renas.

Vatten och avlopp

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anlutningen.

Värme

Kiosken avses värmas upp via fjärrvärme. Exploatören står för anslutningskostnad och kontakt med Göteborg energi för de tekniska förutsättningarna avseende anslutning till fjärrvärmennätet.

El och tele

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

Avfall

Ytor för avfallshantering ska lösas i byggnad och placeras i nära anslutning till plats där sopbil kan stanna. Avfallsutrymmet behöver ligga avskild från köket. Avfallsrummet placeras lämpligen i det sydöstra hörnet av byggnaden. Dörrarna in till avfallsutrymmet behöver vara skjutdörrar så att man kommer åt båda avfallskärnen utan att först behöva flytta kärlet närmast dörren för att kunna komma åt det innanför. Det prickmarkerade området i plankartan bedöms behövas för att sopkärnen ska kunna dras från avfallsrummet till sopbilen. Vid ansökan om bygglov ska en fungerande avfallslösning redovisas. Sopkärl för rest- och matavfall ska finnas liksom fettavskiljare.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Ett geotekniskt utlåtande har utförts av Fastighetskontorets exploateringsavdelning, daterat 2019-12-18.

Området utgörs till största delen av fastmark/tunt jordtäckte på berg som succesivt åt öster övergår till finsand och lera med små jorddjup.

Marken bedöms som stabil.

Dagvatten rinner från de något högre liggande området i söder mot planområdet. Inom planområdet bedöms grundvattennivån periodvis vid långvarigt regn ligga relativt ytligt.

Det finns inga problem med erosion inom området.

Radon

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som normalriskområde.

På normalriskområde rekommenderas att nya byggnader ska uppföras radonskyddande, dvs. en grundkonstruktion som inte har uppenbara otätheter mot markluft. Rör genomföringar i bottenplattan och eventuella källarytterväggar tätas.

Förorenad mark

En mer utförlig undersökning av föroreningsituationen i marken kommer begäras i samband med att rivningslov och/eller bygglov söks.

Grundläggning

En ny byggnad kan sannolikt grundläggas med en kantförstyvad isolerad betongplatta. För att minimera risken för differenssättningar då jorddjup och jordart varierar inom byggnadsytan samt beroende på hur tung den nya byggnaden blir, kan byggnaden kompensationsgrundläggas.

Utifrån tillgängliga uppgifter om markförhållandena inom planområdet bedöms det inte finnas några geotekniska hinder för den byggnation som planeras inom området. För att verifiera befintliga markförhållandena och därmed kunna fastställa lämpligaste grundläggningsmetoden kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk utredning. En geoteknisk utredning krävs även för byggnadslov och startbesked.

Riskanalys/Kontroll

Riskhanteringen bör som en naturlig del ingå både i projekteringsarbetet som i utförandeskedet.

Vid en exploatering av markområdet har följande risker identifierats och som måste beaktas både under byggskedet och för de slutligen färdigställda anläggningarna _

- Vid eventuella rivningsarbeten, schaktnings- och packningsarbeten, samt vid tyngre transporter mm skall det beaktas hur omgivningen kommer att påverkas avseende, markrörelser, vibrationer, damm, buller mm.
- Vid utskiftning av otjänlig jord inför grundläggning av byggnad ska en schaktbottenbesiktning utföras av geoteknisk sakkunnig person och dokumenteras innan fyllnadsjord får påföras och packas.
- Naturligt lagrad jord inom tomten kan vara tjälfarlig och flytbenägen vid vattenmättat tillstånd.
- Alla schaktarbeten för byggnader och ledningsgravar ska bedrivas med hänsyn till aktuell jordarts geotekniska egenskaper och rådande grundvattenyta.
- Runt området och planerad byggnation är det viktigt med ett väl fungerande dagvattensystem.

Slutsatser

Marken inom planområdet bedöms som lämplig för planerad exploatering. För bygglov/startbesked kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk undersökning/utredning för att fastställa lämpligaste grundläggning av planerad byggnation.

Fastighetsindelning

Detaljplanen innebär att allmän platsmark omvandlas från allmän plats till kvartersmark (handelsområde samt område för teknisk anläggning). Då avsikten är att marken för handelsområdet ska upplåtas med arrende till exploitören innebär detaljplanen inget behov av fastighetsbildning. Kvartersmarken för teknisk anläggning regleras genom kommunintern markupplåtelse.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen innehåller ingen bestämmelse om fastighetsindelning. Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark.

I anslutning till detaljplanen finns allmän plats som förvaltas av kommunen genom stadsmiljönämnden.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark för handelsområde.

I planområdets västra del finns en befintlig teknikbyggnad för spårvägstrafiken. Teknikbyggnaden är strategiskt belägen i korsningen Vasagatan/Aschebergsgatan och kommer finnas kvar i befintligt läge. Kommunen, genom stadsmiljönämnden, ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark för teknisk anläggning.

Anläggningar utanför planområdet

I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas av kommunen genom stadsmiljönämnden.

Drift och förvaltning

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av kioskbyggnad inom kvartersmark (H) i detaljplanen och kommunen, genom stadsmiljönämnden, ansvarar för drift och förvaltning av teknikbyggnaden (E).

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär inget behov av fastighetsbildning då kvartersmarken för kioskbyggnaden ska upplåtas till exploatören med arrende och kvartersmark för teknikbyggnad upplåts till stadsmiljönämnden genom kommunintern markupplåtelse. Om behov/önskemål om avstyckning av fastigheten blir aktuellt framöver kommer avstyckningen följa gränserna för kvartersmark i planen och angöring mot gata. Utrymme för att sköta fasaden kommer regleras i avtal med Göteborgs stad som äger marken runt om planområdet.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Kommunen, genom stadsmiljönämnden, har upplåtit allmän platsmark med stöd av polistillstånd till exploatören. Markupplåtelsen avser området för den befintliga kioskverksamheten. Avsikten är att avtalet ska ersättas med ett arrendavtal som tecknas mellan exploatören och kommunen, genom exploateringsnämnden.

Avtal mellan kommun och exploatör

Mellan kommunen, genom exploateringsnämnden, och exploatören avses tecknas ett arrendavtal. Arrendavtalet ska tecknas med exploatören när detaljplanen har fått laga kraft och reglerar bl.a. arrendeavgift i förhållande till upplåten bygg rätt samt hantera frågor kopplat till detaljplanens genomförande. Arrende upplåts som längst under en period om 10 år. Tillstånd för eventuell uteservering utanför planområdet ansöks hos polismyndigheten (upplåtelse av offentlig plats).

Ett avtal om kommunintern markupplåtelse ska upprättas mellan exploateringsnämnden och stadsmiljönämnden avseende marken där teknikbyggnaden är uppförd.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

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

Tidplan

Samråd: 3:e kvartalet 2020

Granskning: 1:a kvartalet 2023

Antagande: 2:a kvartalet 2023

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

Förväntad byggstart: 2:a kvartalet 2023

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 förloade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Området är av riksintresse för kulturmiljövården och ligger inom området Lorensberg 6:B i Bevarandeprogrammet för Göteborgs Stad. Vasaparken ligger delvis på en bergsknalle och är klart avgränsad mot omgivningen. Universitetet har ett monumentalt läge i parkens norra del.

Områdets ursprungliga karaktär är väl bibehållen och byggnaderna inom området Lorensberg 6:A bildar tillsammans med parker och planteringar en unik bostadsmiljö från perioden 1870-1930.

Överväganden har gjorts mellan olika intressen: Kiosken ligger sedan 50 år tillbaka inom Vasaparken nordvästra del och bedöms inte påverka miljön i Vasaparken och området närmast Universitetet på ett betydande sätt. Kiosken kan ses om en del av Vasaplatsen med dess utveckling som kollektivtrafiknod. Teknikbyggnaden har funnits på platsen sedan 2014 och utgör en viktig funktion för spårvägen.

Nollalternativet

Om en ny kioskbyggnad inte uppföres enligt planförslaget återgår marken till parkmark som den var före 1968 då den nuvarande kiosken flyttades hit. Om den befintliga teknikbyggnaden inte får planstöd kan en förläggning av det tillfälliga bygglovet sökas, men när det går ut kommer den ligga på allmän plats och inte ha något planstöd.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Förslaget innebär en uppfräschning av platsen i och med att en ny kioskbyggnad, som till stor del kommer vara uppglasad, ersätter den gamla. Den nya kioskbyggnaden väntas innebära att människor kommer uppehålla sig i området stora delar av dygnet vilket allmänt förväntas bidra till ökad trygghet i området. Tillgängligheten till planområdet ökar i och med att den nya kioskbyggnaden anpassas bättre till platsen. Förslaget stärker även Vasaplatsen som mötesplats för besökare, kollektivresenärer och boende i området. Utifrån ett barnperspektiv kommer planen inte innebära någon större förändring mot dagsläget.

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. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

I Göteborgs stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 som antogs av Kommunfullmäktige 2021-03-25 presenteras tre övergripande mål med sammanlagt tolv delmål. De mål och delmål som har störst relevans för planförslaget är:

Naturen: Göteborg har en hög biologisk mångfald

Delmål: Göteborgs stad arbetar för renare hav, sjöar och vattendrag.

Dagvattnet från planområdet kommer att tas om hand lokalt på kvartersmark. Genom att dagvattnet renas och fördröjs innan det når det allmänna ledningsnätet bedöms påverkan på recipienten Rosenlundskanalen/Stora Hamnkanalen förbättras. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Klimatet: Göteborgs klimatavtryck är nära noll

Delmål: Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från resor och transporter.

Planområdets läge innebär goda möjligheter till hållbara transporter genom närhet till lokaltrafik och gång- och cykelnätet. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet.

Övriga delmål

Ett genomförande av planförslaget bedöms ha en mindre påverkan på övriga delmål.

Naturmiljö

En remsa med befintlig parkmark öster om nuvarande kiosk föreslås tas i anspråk för dragväg för sopkärl från kioskens avfallsrum. Befintliga träd i Vasaparken, söder om planområdet, bedöms inte påverkas av planerad kioskbyggnad. Under byggtid kommer särskild omtanke läggas på närliggande natur och parkområde. Det innebär bland annat att närliggande träd skyddas och inga upplag eller arbetsområden kommer finnas på grönytan under träden.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte skada kulturmiljön.

Påverkan på luft

Planförslaget bedöms inte påverka luftmiljön.

Påverkan på vatten

Planförslaget bedöms inte påverka vattenmiljön.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Varken exploateringsnämnden, kretslopp- och vattennämnden och stadsmiljönämnden bedöms få några utgifter för detaljplanen.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Exploateringsnämnden får intäkter i form av arrendeavgift från exploatören samt för kommunintern markupplåtelse avseende teknikbyggnaden.

Stadsmiljönämnden får en årlig kostnad för nyttjanderättsavgift avseende teknikbyggnaden inom kvartersmark.

Kretslopp- och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören ska bekosta samtliga åtgärder inom kvartersmark inklusive erforderliga avgifter för bygglov och anslutningsavgifter. Exploatören får utgifter i form av arrendeavgift till exploateringsnämnden, brukningstaxa för VA till kretslopp- och vattennämnden samt andra driftskostnader som krävs för verksamhetens ändamål.

Exploatören kan även få kostnader för åtgärder i samband med byggnation, exempelvis anpassning mot allmän plats, skyddsåtgärder mot kommunaltekniska anläggningar, anslutning av ledningar till av staden angivna anslutningspunkter och tillstånd för etablering.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen (antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19).

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Arvid Törnqvist
Planchef

Viveca Risberg
Konsultsamordnare

Anders Lidén
Planarkitekt

För Exploateringsförvaltningen

Charlotta Cedergren
Enhetschef Projektledning Centrum

Julia Carmesund
Projektledare