

## Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2023-04-20

Diarienummer: SBF-2023-00049

Viveca Risberg

Aktbeteckning: 2 -5594

Telefon: 031-368 16 45

E-post: [viveca.risberg@stadsbyggnad.goteborg.se](mailto:viveca.risberg@stadsbyggnad.goteborg.se)

## Detaljplan för kiosk vid Vasaplatsen inom stadsdelen Lorensberg i Göteborg

## Granskningsutlåtande

### Handläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen har på uppdrag av Byggnadsnämnden (beslut 23 juni 2020) genomfört granskning för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för granskning under tiden 1 mars 2023 –15 mars 2023.

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 i stället av Stadsbyggnadsförvaltningen med nytt diarienummer: SBF-2023-00049.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret respektive stadsbyggnadsförvaltningen samt på Göteborgs Stads hemsida:  
[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt).

### Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak kioskbyggnadens placering, det begränsade utrymmet för gående mellan kiosken och körbanan, frågor kring arrendeavtal mellan verksamhetsutövare och kommunen, inkluderingen av Västtrafiks teknikbyggnad i detaljplanen, avsaknad av ledningsrätt på plankartan samt otillräckliga uppgifter om fastighetsbildningsåtgärder i planbeskrivningen. Allvarligaste invändningen gäller att detaljplanen permanentar kioskbyggnaden i befintligt läge.

Förvaltningen har bedömt att samtliga kommunala nämnder och statliga myndigheter har fått sina synpunkter tillgodosedda.

Kvarstående erinringar finns från en privatperson som inte är bedömd som sakägare (nr 14) vilken ej fått sina synpunkter tillgodosedda.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till exploateringsförvaltningen, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

## Inkomna synpunkter och Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

### Kommunala nämnder och bolag m.fl.

#### 1. Exploateringsnämnden

Har följande synpunkter: Nämnden tillstyrker planen men betonar samtidigt vikten av att framtida arrendeavtal och framtagna genomförandeplan följs för att undvika negativ påverkan på anläggningar och trafikföring inom angränsande allmän plats samt skapa olägenheter för tredje man som vistas i området.

#### **Kommentar:**

Synpunkten noteras.

#### 2. Lantmäterimyndigheten inom Göteborgs stad

Har följande synpunkter: I planbeskrivningen framgår det att detaljplanen inte innebär något behov till fastighetsbildning. Lantmäterimyndigheten vill upplysa att bygglov endast kan ges ifall fastighetsindelningen är planenlig enligt 9 kap 30 § PBL. Det bedöms inte planenligt att ha allmän platsmark och kvartersmark inom samma fastighet. Avstyckning kommer troligen att krävas innan bygglov beviljas.

I planbeskrivningen framgår också att det vid omläggning av ledningar bör tecknas avtal mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt. I plankartan finns inget planstöd för en kommande ledningsrätt.

#### **Kommentar:**

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget är genomförbart i sin nuvarande utformning. Kvartersmarken kommer att kvarstå i kommunal ägo och utgör därmed inget hinder för utbyggnad av allmän plats.

Om behov om avstyckning av fastigheten blir aktuellt framöver kommer avstyckningen följa gränserna för kvartersmark i planen och angöring mot gata och utrymme för att sköta fasaden kommer regleras i avtal med Göteborgs stad som äger marken runt om planområdet.

Om behov av ledningsrätt uppstår i framtiden regleras detta med avtalsservitut.

#### 3. Socialförvaltningen Centrum

Har följande synpunkter: Socialförvaltningen Centrum avstår från att yttra sig vid granskning av detaljplan för kiosk vid Vasaplatsen. Förvaltningen bedömer att planen är av begränsad storlek samt att förvaltningen inte har något mer att framföra sedan den tidigare stadsdelsförvaltningen Centrums utlåtande i ärendet.

#### **Kommentar:**

Noteras. Stadsdelsförvaltningens tidigare synpunkter under samrådet har beaktats.

#### 4. Miljöförvaltningen

Har följande synpunkter: Miljöförvaltningen tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att följande synpunkter nedan beaktas:

I planbeskrivningen för granskningen framgår det under en beskrivning av utformningen av kiosken att ventilation, fläktar och kylaggregat kommer att placeras på taket. Miljöförvaltningen vill uppmärksamma att det är viktigt att installationerna inte ger upphov till ljudnivåer som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för ljudnivå från industri/verksamhet, vid befintliga bostäder.

**Kommentar:**

Detaljplanen medger endast en marginell utökning av verksamheten och bedöms därför ej påverka närliggande bostäder negativt. Kommunen kommer att bevaka ärendet.

#### 5. Kulturförvaltningen

Har följande synpunkter: Kulturförvaltningen finner förslaget acceptabelt ur en kulturmiljösynpunkt.

**Kommentar:**

Noteras.

#### 6. Kretslopp och vatten

Har följande synpunkter: Planbeskrivningen bör förtydligas vad gäller frågor som rör dagvattenhanteringen. Plankartan behöver kompletteras med upplysningar om restriktioner vid byggande och markarbeten.

*Synpunkter inför genomförandet av detaljplanen:*

Befintlig angoringsficka längs Vasagatan är viktig för att avfallshämtningen ska fungera. Dragvägen, som mäts från sopbilens bakre del till mitten av platsen där avfallskärnen står, får vara max 25 meter.

Beroende på typ av verksamhet så kan det komma att behövas en fettavskiljare.

Fastigheten är ansluten till dag- och spillvattennätet i Vasagatan i norr och till dricksvattennätet i Aschebergsgatan i väst. Samtliga serviser anses vara i gott skick. Kapaciteten i allmänt ledningsnät bedöms vara god. Om ombyggnationen innebär att dricksvattenförbrukningen eller mängden dagvatten eller spillvatten som behöver avledas förväntas öka så behöver kapaciteten på fastighetens serviser undersökas.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin ”Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten” på Göteborgs stads hemsida.

Dagvattnet från planområdet avleds till Hamnkanalen/Fattighuset som klassas som en känslig recipient och med miljökvalitetsnormer för vatten. Allt dagvatten behöver genomgå enklare rening innan det kan anslutas till allmän VA-ledning. För att uppnå Göteborgs stads fördröjnings och reningskrav behöver knappt 1 m<sup>3</sup> fördröjas inom fastigheten.

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

Planområdet ligger i närheten av en berganläggning. Arbeten som riskerar att påverka berganläggningen, till exempel sprängning, spontning, pålning och borrarbete, ska utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning eller i dess installationer. Förbesiktning av

berganläggning och installationer ska utföras. Kretslopp och vatten ska kontaktas tidigt i planeringsskedet via lagesremisser@kov.goteborg.se, minst 6 månader innan arbetet ska utföras.

**Kommentar:**

Planbeskrivningen har förtydligats vad gäller dagvattenhanteringen. Plankartan har försetts med upplysning om att samråd med Kretslopp och vatten skall ske innan bygg- eller marklov beviljas.

Dragvägen till sopbilen är kortare än 25 meter, dvs mindre än dagens krav.

Övriga synpunkter noteras.

## **7. Göteborg Energi AB**

Har följande synpunkter: Vid schaktningsarbeten i närheten av i markförlagda ledningar hänvisas till våra gällande bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledning tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

Det poängteras att det är för var tid gällande version som skall uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via länken

[https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten\\_nara\\_ledning](https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning)

Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter i ert utkvitterade svar. Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkvitterade underlag från oss. Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordnings ärenden och samhällsplanerings ärenden hänvisas till: <https://www.ledningskollen.se>

**Kommentar:**

Noteras.

## **8. Göteborg Energi Nät AB**

Har följande synpunkter: GENAB har inget att erinra mot detaljplanen.

**Kommentar:**

Noteras.

## **9. Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar**

Har följande synpunkter: Göteborg Energi fjärrvärme har befintliga fjärrvärmeledningar i närheten av planområdet. Anslutning av kiosken får utredas vidare när vi får till oss fler uppgifter från exploatören. I övrigt inget att erinra mot detaljplanen.

**Kommentar:**

Noteras.

#### **10. Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB).**

Har följande synpunkter: Inget att erinra.

***Kommentar:***

Noteras.

#### **11. Göteborg Energi GothNet AB.**

Har följande synpunkter: Göteborg Energi GothNet AB kan inte se några konflikter med tilltänkt utbyggnad.

***Kommentar:***

Noteras.

### **Statliga och regionala myndigheter m.fl.**

#### **12. Länsstyrelsen**

Har följande synpunkter: Har inget att erinra.

Länsstyrelsens granskningsyttrande har bilagts.

***Kommentar:***

Noteras.

#### **13. Västtrafik**

Har följande synpunkter: Västtrafik ställer sig positiva till den föreslagna planen.

Teknikbyggnaden är nödvändig för spårvägstrafiken och det vore bra med ett permanent bygglov med planstöd.

***Kommentar:***

Noteras. Detaljplanen innebär att önskemålet att permanent bygglov uppfylls.

Med ett permanent bygglov ställs också högre krav på utformning. En bestämmelse om att teknikbyggnadens fasad skall anpassas till kioskbyggnadens utformning har införts på plankartan.

### **Övriga**

#### **14. Privatperson med adress utanför samrådskretsområdet**

Anser att planförslaget är dåligt. Det tar ingen hänsyn till platsen och är en kortsiktig lösning som permanentar en dålig situation. Om staden vill ta det ansvar som staden har för våra så värdefulla gemensamma platser och som man så stolt i olika fora framför, så bör man inte anta denna plan. I stället bör ett nytt uppdrag ges till förvaltningen med inriktningen att placera en ny kiosk- och wc-byggnad i det läge som föreslagits i samrådsyttrandet från 2020.

Den nya kioskbyggnaden borde flyttas till Vasaplatsen i stället för att ligga kvar på sin nuvarande plats. Det skulle innebära att den komplicerade trafiksituation mellan fotgängare, cyklister, svängande bilar, bussar och spårvagnar som nu råder i korsningen Vasagatan/Aschebergsgatan skulle förbättras. Att placera kioskbygganden här skulle heller inte utgöra hinder för framtida spårdragning från Vasagatan från öster och Vasaplatsen mot norr.

På Vasaplatsen strax norr om spårvagnshållplatsen skulle ett gatukök och en offentlig toalett kunna byggas under ett gemensamt, väderskyddande skärmtak. Detta skulle innebära en bättre kommersiell placering då platsen fångar upp ett större flöde av människor jämfört med dagens placering.

I granskningshandlingarna framgår att planområdet minskats till 71 m<sup>2</sup>, vilket är en marginell förändring. Det faktum att marken sluttar gör dock att den nya kiosken kommer att kräva ytterligare schaktning med nya påverkande släntningar. Har dessa studerats?

**Kommentar:**

Alternativa placeringar har studerats och utretts tidigare i processen men av olika skäl valts bort.

En genomförandeplan har tagits fram för projektet. Den anger bland annat att de befintliga L-stöden skall bevara i största möjliga mån. Om de måste ersättas ska det ske i nära dialog med exploateringsförvaltningen. Genomförandeplanen innebär också att de träd som berörs av planen ska hanteras med varsamhet och att de inte får skadas under byggnadsfasen. Kommunen kommer att ha personal på plats för att säkerställa detta.

---

Den nya kioskens placering innebär att dagens situation med allt för smal trottoar i anslutning till kioskbyggnaden permanentas. Detta tas inte upp i planbeskrivningen, vilket är en god grund för återremiss till SBF med ett uppdrag om att omarbota planförslaget.

**Kommentar:**

Kommunen har studerat frågan gällande trottoarens bredd och bedömer att planförslaget är acceptabelt. Plankartan innehåller en bestämmelse om att utgående dörr i fasad får endast anordnas på fasad åt nordöst.

---

Varför har teknikbyggnaden tagits med i granskningsförslaget? Idag står byggnaden där med tidsbegränsat bygglov från 2014. Bygglovets gavs i detta läge på grund av att avsikten redan då var just tillfällig. I byggnadsnämndens planuppdrag från 2010 fanns inget uppdrag att inkludera denna teknikbyggnad. Inte heller i Västtrafiks samrådsyttrande finns något önskemål om att byggnaden skall ligga kvar. Det framgår också av planbeskrivningen att motivet för planstöd är ”med hänsyn till kostnader för flytt av byggnad och ledningar”. Varifrån kommer detta övervägande? Det har som sagt inte lämnats några synpunkter om byggnaden under samrådet.

**Kommentar:**

Stadsmiljönämnden (tidigare trafikkontoret) har bedömt att teknikbyggnaden bör stå kvar på sin nuvarande plats. Byggnaden är nödvändig för spårvagnstrafiken och det är svårt att

hitta en ny lämplig ersättningsplats för den. Byggandens nuvarande placering gör att den visuellt kan byggas samman med den nya kioskbyggnaden.

---

I planbeskrivningen anges bl.a. att kioskbyggnaden inte får skall skymma universitetsbyggnaden, inte ta i anspråk för mycket av Vasaparken, försämma förhållandena för befintliga stora träd eller skapa otrygga baksidor mot Vasaparken. Varför har man då valt ett läge intill Vasaplatsen och inte i stället ett läge som är på Vasaplatsen som varken skymmer universitetsbyggnaden eller tar parken i anspråk?

Varför innehåller planbeskrivningen en målande beskrivning av kulturvärdena när planförslaget på intet sätt förhåller sig till denna beskrivning?

**Kommentar:**

Bedömningen är att begränsningen av byggrätten innebär att universitetsbyggnad och parkens träd blir väl synliga i stadsbilden. I enlighet med stadens budget beskrivs i syftet med detaljplanen att byggnaden ska hålla hög arkitektonisk kvalitet.

---

Detaljplanen medger dessutom att två skyltar får sättas upp på kioskbyggnadens tak vilket ytterligare skymmer Vasaparken. Denna bestämmelse borde ändras till att endast medge skyltar på fasaderna.

Över den reglerade byggnadshöjden får ventilationsaggregat anordnas vilka kommer att bli omfångsrika. Att inte dessa aggregat tas med i byggnadshöjden är förvånande.

Planen borde förses med krav på gräs- eller sedumtak.

**Kommentar:**

Skyltar är i detta område bygglovspliktiga och kommer att prövas enligt stadens riktlinjer för skyltning. Skyltar på taket kan dessutom ha en maskerande effekt på ventilationsaggregat och andra tekniska anläggningar.

Gröna tak släpper sig ifrån sig fosfor vilket är problematiskt då recipienten (hamnkanalen) har problem med just fosfor. Gröna tak skulle även kunna innebära att de tekniska anläggningarna måste placeras högre än vid konventionellt tak. Krav på gräs- eller sedumtak införs därför ej.

---

Av samrådsredogörelsens kommentarer framstår det som om detta planförslag är framtaget för en specifik arrendator/exploatör/ägare av kioskbyggnaden. Man avser teckna ett 10-årigt arrendeavtal. Det framgår av redogörelsen att i ett koncept till arrendeavtal finns en skrivning om att staden inte godkänner att arrendatorn upplåter arrendet i andra hand utan kommunens tillstånd. Men vad säger detta avtal om försäljning av kiosken till annan ägare? Och varför måste den nya kioskbyggnaden stå kvar på samma plats som den tidigare för att staden ska ha möjlighet att ge arrende till byggaktören? Är det så att kommunen sitter fast i otydliga avtal? I så fall behöver de lösas.

**Kommentar:**

Arrendeavtalet innehåller skrivning om att överlåtelse av arrendeavtalet inte får ske utan kommunen godkännande.

Detaljplanen ska möjliggöra för den befintliga verksamheten att kunna fortsätta verka på platsen. Kommunen har bedömt att kiosken behövde vara kvar på befintlig plats för att kunna upplåta till befintlig verksamhet.

---

Kommunen äger ett särskilt bolag, HIGAB; för att ha hand om viktiga kulturinstitutioner och i sitt uppdrag har att för kommunen bygga och driva viktiga strategiska byggnader. Bolaget utger sig för att vara ett strategiskt verktyg för staden.

I detta ärende säger sig HIGAB inte vara intresserade av att bygga, förvalta och hyra ut kioskbyggnaden. Men om kommunen har ett intresse av att utveckla staden, i detta fall Vasaplatsen, borde man ju utnyttja sitt ”strategiska verktyg” för att åstadkomma detta. Om inte ett uppdrag att bygga och driva en av staden ägd byggnad som är belägen på en av stadens viktigaste platser, både från kollektivtrafiksynpunkt, från kulturmiljösynpunkt och från synpunkten om vikten av väl och med omsorg gestaltade gemensamma platser är strategiskt så måste Stadsbyggnadsnämnden vid ett eventuellt antagande av denna detaljplan ha bra motiv för att säga att så inte är fallet.

**Kommentar:**

Generella frågor kring HIGAB ligger utanför denna detaljplan och kan därför ej besvaras här. I detta specifika ärende har dock bolaget bedömt att de inte är intresserade av att äga och drifva kioskbyggnaden, varför detta alternativ inte längre är aktuellt.

---

I sitt yttrande tar Kn upp frågan om uteservering. Sbk's/Sbf's kommentar är att det inom planområdet inte finns någon avsatt plats för en sådan och att om en önskan om att uppföra en sådan ska en ansökan om tillstånd sökas hos Polisen. Dock finns en skrivning i planbeskrivningen, Utformning, sid 11, om att ”Anordnande av en uteservering utanför planområdet anses inte aktuellt då det skulle innebära att parkmark skulle behöva tas i anspråk.” Detta är mycket tvetydligt. Säkert som amen i kyrkan kommer en sådan ansökan att komma in. Eftersom marken sluttar kommer även frågan om uppbyggnad av golv etc. att komma upp. En detaljplan får inte reglera förhållanden utanför planområdet. Som nämnts ovan utgör planområdets snäva avgränsning ett problem, då viktiga frågor som blir konsekvenser av planen hänskjuts till ett 10-årigt arrendeavtal. Planen borde, på planers vis, vara proaktiv och i stället utvidgas till att även omfatta kiosk- och teknikbyggnadens närmaste omgivning – både parkmark och gatumark – där dessa viktiga frågor regleras. Detta skapar tydlighet och trygghet för alla parter, i stället för att de ska vara föremål för förhandlingar där kommunen blir den svagare parten då man inte fullt ut har rådrum över förhållandena. Även detta förhållande är enligt mig grund för en återremiss av planförslaget.

**Kommentar:**

Planområdet har inte ändrats efter granskningen vilket innebär att stadsbyggnadsförvaltningen fortsatt bedömer möjligheterna till uteservering som små. Tanken är i stället att all servering sker inomhus i den glasade, transparenta delen av byggnaden.

Eftersom marken som omger planområdet ägs av kommunen är det utöver polisen även stadsmiljönämnden som behandlar och tar ställning till en eventuell ansökan om uteservering.

---

## Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att upplysningar gällande restriktioner vid byggande och markarbeten har lagts till på plankartan, samt att planbestämmelse om utformning av fasad på teknikbyggnaden införts.

Planbeskrivningen har reviderats med förtydliganden vad gäller dagvattenhantering och ledningsrätter samt riktlinjer för utformning av kioskbyggnad och teknikbyggnad.

Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning

Arvid Törnqvist  
Planchef

Viveca Risberg  
Projektledare

## *Bilagor*

- *Lista över samrådsrets*
- *Länsstyrelsens yttrande.*

# Sändlista

## **Kommunala nämnder och bolag m.fl.**

Fastighetsnämnden  
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)  
Göteborg Energi Gasnät AB  
Göteborg Energi GothNet AB  
Göteborg Energi Nät AB  
Kretslopp och vattennämnden  
Kulturnämnden  
Miljö- och klimatnämnden  
Stadsdelsnämnden i Centrum  
Trafiknämnden  
Park och naturnämnden  
Namnberedningen  
Strategiska avdelningen  
Stadsbyggnadskontoret  
Västrafik

## **Statliga och regionala myndigheter m.fl.**

Lantmäterimyndigheten i  
Göteborg  
Länsstyrelsen

## **Sakägare**

Utsänt enligt fastighetsförteckning

## **Övriga**

Boende, med adress utanför  
samråds-kretsområdet



Länsstyrelsen  
Västra Götaland

Yttrande

1 (1)

Datum  
2023-02-17

Ärendebeteckning  
402-6217-2023

Göteborgs kommun  
[stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se](mailto:stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se)

## Granskningsyttrande över detaljplan för kiosk vid Vasaplatsen inom stadsdelen Lorensberg, Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2023-02-10 för samråd enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen  
(PBL 2010:900)

### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap.  
10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och  
därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksstress kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap., luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

### De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av planhandläggare Johanna Severinsson

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.