



Tjänsteutlåtande

Utfärdat: 2023-02-27

Diarienummer: EXF-2023-00583

Handläggare

Julia Carmesund

Telefon: 031-368 12 91

E-post: julia.carmesund@exploatering.goteborg.se

Yttrande över förslag till detaljplan för kiosk vid Vasaplatsen inom stadsdelen Lorensberg, granskningsremiss

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för kiosk vid Vasaplatsen inom stadsdelen Lorensberg med beaktande av de synpunkter som redovisas under förvaltningens bedömning.

Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploateringen och ger förvaltningen i uppdrag att genomföra projektet.

Exploateringsnämndens beslut förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för kiosk vid Vasaplatsen inom stadsdelen Lorensberg med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 1 mars 2023.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av en ny kioskbyggnad vid Vasaplatsen samt ge planstöd till en befintlig teknikbyggnad. Förslaget innebär att allmän platsmark (park) omvandlas till kvartersmark för handel samt teknisk anläggning. Den nya kiosken ersätter den befintliga kioskbyggnaden i hörnet av Vasagatan och Aschebergsgatan med möjlighet till en utökning av byggytan, med cirka 17,5 kvm. Utökningen av kioskbyggnadens yta medför en viss negativ påverkan på upplevelsen av Vasaparken. Marken ska upplåtas av Exploateringsnämnden genom arrende. Detaljplanen ger även en befintlig teknikbyggnad planstöd, vilken är uppförd med tidsbegränsat bygglov inom allmän plats. Planförslaget omfattar ingen allmän plats.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Att omvandla allmän plats till kvartersmark för handelsändamål är en förutsättning för att kioskägaren ska kunna fortsätta bedriva sin kioskverksamhet på platsen, detta då det inte längre är möjligt att förlänga det tillfälliga bygglovet. Att medge permanent stöd i detaljplan för en verksamhet som funnits på platsen i över femtio år innebär en trygghet för och är efterfrågat av den enskilda näringsidkaren.

Planförslaget medför att marken i framtiden kommer att upplåtas av Exploateringsnämnden (kvartersmark genom arrende) istället för tidigare Trafiknämnden (upplåtelse av allmän plats). Avgiften som slutligen sätts kommer att följa

stadsmiljöförvaltningens prismodell, vilken är under utredning med målsättning att vara klar under 2023. I nuläget görs bedömningen att arrendeavgiften kommer öka från cirka 83 000 kronor till 130 000 kronor per år, utifrån 2022 års arrendeavgift per kvadratmeter.

Exploatören ska bekosta samtliga åtgärder för uppförande av kioskbyggnaden inom handelsområdet inklusive erforderliga avgifter för bygglov. 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 får även andra kostnader för åtgärder i samband med byggnation, exempelvis skyddsåtgärder på angränsande skyddsvärda träd, tillstånd för etablering samt anpassningar mot allmän plats.

Ett kommuninternt upplåtelseavtal ska tecknas mellan Exploateringsförvaltningen och stadsmiljöförvaltningen avseende teknikbyggnaden, vilken kommer innebära en årlig upplåtelseavgift för stadsmiljönämnden.

Bedömning ur ekologisk dimension

Intill den planerade kioskbyggnaden finns tre skyddsvärda träd i form av två rödlistade almar och en tysklönn som behöver tas stor hänsyn till under uppförande och underhåll av närliggande kioskbyggnad. Stora uppvuxna träd har särskilt stor betydelse för den biologiska mångfalden, och därmed den ekologiska hållbarheten, i staden.

En genomförandeplan har tagits fram inom ramen för detaljplanen, som beskriver hur negativ påverkan på parken ska undvikas under byggskedet, samt hur eventuella gräsytor för upplag ska anordnas samt återställas. Genomförandeplanen beskriver även vilka skyddsåtgärder som ska vidtas i närområdet till kiosken. Det har också tagits fram förslag på arrendeavtal, vilket reglerar påverkan på omgivande parkmark under kioskens byggtid. Detta ser förvaltningen positivt på.

Bedömning ur social dimension

Göteborg ska ha attraktiva och varierade gröna offentliga rum som främjar möten mellan människor. Vasaparken är en av Göteborgs tolv stadsparker, vilka bidrar till att profilera Göteborg och ge staden identitet. Stadsparkerna ska vara tillräckligt attraktiva för att människor ska vilja åka från hela staden för att besöka dem. Det är därför viktigt att Vasaparken upplevs som attraktiv, tillgänglig och trygg för att alla människor ska känna sig välkomna och vilja besöka den. Tydlighet och överblickbarhet är två saker som bidrar till detta. Det är också viktigt med god orienterbarhet till och i parken. Tydliga entréer bidrar till detta.

Planförslaget medger en utökning av kioskbyggnadens yta, sett till storleken på dagens kioskbyggnad. Förvaltningen bedömer att storleken på den föreslagna byggrätten får en viss negativ påverkan på upplevelsen av Vasaparken. En kioskbyggnad som är större än dagens byggnad skymmer delvis entrén till parken, minskar den visuella kopplingen mellan Vasaplatsen och parken, samt skapa något större baksidor än idag. Tydliga entréer och goda visuella kopplingar, i kombination med ett minimum av baksidor, är viktigt för attraktiviteten och tryggheten i Vasaparken.

Vasagatan är ett viktigt rörelsestråk i staden som förbinder dess olika delar genom gång- och cykelbanor samt kollektivtrafik och bilväg. Många av stadens boende och besökare rör sig runt Vasaplatsen, framförallt under dagtid. Genom att det är många som rör sig i

området skapas en trygghet på platsen, men samtidigt gör den till en komplex trafikmiljö. Byggrätten för kioskbyggnad har till viss del anpassats för att ge gående mer utrymme att röra sig framför kiosken.

Framsidan av kiosken vänder sig mot Vasaplatsen som utgör en viktig kollektivtrafiknod i området. Idag kan platsen upplevas som otrygg nattetid då färre människor rör sig i området. Förslaget innebär att stora delar av kioskens framsida ska utformas som transparent. I jämförelse med dagens slutna fasad kan de större glasrutorna bidra till att kiosken upplevs mer inbjudande från omkringliggande gator. Den nya kioskbyggnaden väntas innebära att människor kommer uppehålla sig vid platsen under stora delar av dygnet vilket kan bidra till ökad trygghet vid platsen. Planförslaget bedöms kunna stärka Vasaplatsen som mötesplats för besökare, kollektivresenärer och boende i området.

Förhållande till styrande dokument

Hur projektet uppfyller stadens mål

Av exploateringsförvaltningens reglemente framgår att förvaltningen ska säkra tillgången till byggrätter för kommersiella ändamål.

Genom att skapa mer utrymme för gående vid kioskbyggnaden och stärka tryggheten vid kollektivtrafiknoden Vasaplatsen bidrar detaljplanen till att uppfylla delar av Göteborgs stads trafikstrategi avseende resor och stadsrum.

Planförslaget är i linje med Översiktsplanens och Göteborgs grönplans mål avseende bevarande av biologisk mångfald vid planering och byggande, då arrendavtalet reglerar skydd av värdefulla äldre träd invid kioskbyggnaden vid detaljplanens genomförande.

Planförslaget är inte i linje med Göteborgs grönplans mål avseende utveckling av tillgängliga och attraktiva parker och naturområden. Grönplanen anger att staden ska arbeta med att stärka orienterbarheten till parker, där välkomnande och tydliga entréer är en viktig del i detta. Då kioskbyggnaden blir större än idag skymmer delvis entrén till Vasaparken och den visuella kopplingen mellan Vasaparken och Vasaplatsen försämras. Kiosken kommer även fortsatt ha en baksida mot Vasaparken vilket inte bidrar till att öka attraktivitet i parken.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta

Komplett planhandling finns tillgänglig på [Plan- och byggprojekt](#), se ”Planer öppna för synpunkter”.

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för kiosk vid Vasaplatsen inom stadsdelen Lorensberg med begäran om exploateringsnämndens yttrande senast den 1 mars 2023. Stadsbyggnadsförvaltningen har meddelats att granskningsyttrande behandlas i exploateringsnämnden den 27 februari 2023. Detaljplanen upprättas med standard planförfarande.

Datum	Tidigare beslut i EN (eller tidigare nämnder)
2020-08-17	Samrådsyttrande (Trafiknämnden)
2020-08-31	Samrådsyttrande (Fastighetsnämnden)
2020-09-06	Samrådsyttrande (Park- och naturnämnden)

Beskrivning av ärendet

Befintlig kioskbyggnad ligger vid korsningen Vasagatan och Aschebergsgatan i Vasaparkens nordöstra del inom den kommunala fastigheten Lorensberg 60:1. Kiosken har funnits på platsen sedan 1968 och har genom åren varit uppförd med tillfälligt bygglov och upplåtelse på allmän platsmark. Nuvarande markupplåtelse är lämnad till bolaget Bestes AB (Vasagrillen) och avsikten är att nuvarande kioskägare ska få möjlighet att vidareutveckla sin verksamhet på platsen genom en ny arrendeupplåtelse.

Sedan 2014 är en teknikbyggnad för spårvägstrafiken uppförd i anslutning till kioskbyggnaden, vilken är uppförd med tidsbegränsat bygglov. Under planarbetet har konstaterats att det inte är lämpligt att flytta teknikbyggnaden med hänsyn till kostnader för flytt av anläggningen med tillhörande ledningar. Planförslaget innebär därför att det är möjligt att få permanent bygglov för anläggningen.

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 med utökad byggnadsyta. Efter samrådet har även den befintliga teknikbyggnaden för spårvägstrafiken tagits med i planområdet för att möjliggöra för anläggningen att kunna ligga kvar på platsen.

Detaljplanen

Planområdet är beläget söder om Vasaplatsen vid korsningen Vasagatan och Aschebergsgatan, cirka 0,5 kilometer söder om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar 88 kvadratmeter och marken ägs av Göteborgs stad.

Förslaget innebär att allmän platsmark (park) omvandlas till kvartersmark för handel samt teknisk anläggning. Syftet med planen är att pröva möjligheten att ersätta den befintliga kiosken vid korsningen Vasagatan och Aschebergsgatan med en ny permanent byggnad samt skapa möjligheter för att få permanent bygglov för den befintliga teknikbyggnaden.

Utformning och funktion

Området kring planområdet är av riksintresse för kulturmiljövård och är utpekad i Göteborgs stads bevarandeprogram. Universitetsbyggnaden i Vasaparken är ett statligt byggnadsminne. Under planarbetet har stort fokus legat på gestaltningen, med tanke på att planområdet ligger inom ett kulturhistoriskt känsligt område. Med anledning av detta innebär planförslaget att de publika delarna av kioskbyggnaden ska vara transparenta, samtidigt som kök, beredning, förvaring och avfallshantering kommer tilldra sig bakom en mer sluten fasad. Ingen specifik planläggning för uteservering finns. Den yta som på

plankartan utgörs av prickmark är avsedd att användas som dragväg för verksamhetens avfallskärl.

Teknikbyggnaden är viktig för stadens spårvägsnät och genom att planlägga befintlig byggnad fastställs dess funktion.

Vasaparken invid kioskbyggnaden och teknikbyggnaden ska ha samma funktion och utformning som idag. Den befintliga stödmuren mot parken i sydöst och öster ska finnas kvar. Muren är viktig för att hålla jordmassor i parken på plats och i förlängning bevara de äldre träd som står intill kioskbyggnaden. På detta sätt kan träden stå kvar och fortsatt bidra med ekosystemstjänster som biologisk mångfald, skugga och vattenreglering på platsen. Slänten i parken får inte påverkas då detta kommer medföra att träden tar skada och kan behöva tas ner. Parken ska fortsatt fungera som allmän plats och får inte privatiseras med exempelvis uteserveringar.

Planförslaget innebär att en kioskbyggnad om 71 kvadratmeter kan uppföras inom handelsområdet, vilket är totalt 78 kvadratmeter stort. De 71 kvadratmetrarna är redan idag ianspråktagen av befintlig kioskverksamhet, medan de övriga 7 kvadratmetrarna upplevs som en del av Vasaparken. Planförslaget innebär därmed att tidigare planlagd park- eller naturmark tas i anspråk som kvartersmark. En ny kioskbyggnad med föreslagen gestaltning bedöms dock öka attraktivitet för Vasaplatsen och stärka denna som mötesplats.

Tidigare park- och naturnämnden framförde synpunkter i samband med samrådet avseende kioskbyggnadens utökade utbredning, som i samrådsförslaget uppgick till ca 40% större än befintlig byggnad (vilken uppgår till 53,5 kvadratmeter). Detta skulle innebära att mer parkmark behöver ianspråktagas för kioskens ändamål vilket park- och naturnämnden avstyrkte då det bedömdes medföra negativ påverkan på stadsparken Vasaparken. Handelsområdet har sedan samrådsförslaget minskat från 82,5 till 78 kvadratmeter, vilket innebär att kioskbyggnadens utbredning har minskat från 75 till 71 kvadratmeter. Förslaget innebär en minskning av vilka ytor inom Vasaparken som behöver tas i anspråk. Trots att den föreslagna ytan för kiosken är mindre, medger detaljplanen fortfarande en utökning av kioskbyggnadens yta i förhållande till nuvarande kioskbyggnad. Tidigare park- och naturnämndens synpunkt från samrådet har därmed enbart delvis tagits omhand.

Stadbyggnadsförvaltningen har under planarbetet motiverat fortsatt utökning av handelsområdet med att den totala ytan för befintlig kioskverksamheten är cirka 71 kvadratmeter, vilken inkluderar byggnad, uteservering och område för sopkärl. Planförslaget medger i praktiken därmed en utökning av ianspråktagande av parkmark med cirka 7 kvadratmeter jämfört med dagens situation. Det utökade området är den nordöstra delen av planområdet som planläggs som prickmark, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. En utökning i parken har bedömts nödvändig för att kunna uppfylla byggtekniska krav på kioskverksamheten och samtidigt uppfylla ställda krav på gestaltning.

Avtal

Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft ska ett arrendeavtal tecknas mellan kioskägaren och exploateringsförvaltningen. Inför detaljplanens genomförande kommer ett, i tid, kortare arrendeavtal att tecknas för att säkerställa ett lämpligt genomförande av detaljplanen. Detta avtal reglerar exploatörens rättigheter och skyldigheter under byggtiden, vilket innefattar bl.a. krav på skyddsåtgärder på angränsande träd.

När exploatören har uppfyllt sina åtaganden enligt ovanstående avtal ska det ersättas med ett nytt arrendeavtal som reglerar kioskägarens rättigheter och skyldigheter över tid.

Arrende upplåts som längst under en period om 10 år. Inom arrendetiden bör kioskägaren ha hunnit avskriva de kostnader som genomförandet av planförslaget medför.

Även en kommunintern markupplåtelse ska tecknas där exploateringsförvaltningen upplåter mark till stadsmiljöförvaltningen för den befintliga tekniska anläggningen som i och med planförslaget får planstöd.

Tidplan

Granskning av planförslaget sker under första kvartalet 2023. Planförslaget beräknas gå upp för antagande i byggnadsnämnden andra kvartalet 2023. Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft ska ett arrendeavtal tecknas med kioskägaren. När arrendeavtalet är tecknat har kioskägaren möjlighet att påbörja processen kring utbyggnad av kvartersmarken.

Ekonomiska konsekvenser till följd av exploateringen

Planförslaget omfattar ingen ny utbyggnad av allmän plats och innebär ingen markförsäljning. Sammantaget innebär planförslaget en projektkalkyl utan några utgifter för Exploateringsnämnden och Kretslopp och vattennämnden. Stadsmiljönämnden får en utgift för kommunintern upplåtelse för teknikbyggnaden.

Planförslaget innebär att upplåtelse av marken i framtiden kommer lämnas av Exploateringsnämnden istället för tidigare trafiknämnden. Planförslaget möjliggör för upplåtelse av en större yta än befintlig kioskbyggnad vilket ger en ökad årlig intäkt för staden.

Planförslaget medför sannolikt en ökad intäkt för staden med cirka 45 000 kronor per år i 2022 års arrendenivå, vilket innebär en ökning med 54% jämfört med dagens upplåtelseintäkt för verksamheten. Detta är en förändring sedan samrådsyttrandet i tidigare fastighetsnämnden eftersom kvartersmarken som ska upplåtas med arrende har blivit mindre jämfört med samrådsförslaget. Avgiften som slutligen sätts kommer att följa stadsmiljöförvaltningens prismodell, vilken är under utredning med målsättning att vara klar under 2023.

Osäkerhet och risker

Med hänsyn till planområdets strategiska läge i staden har det ett stort allmänintresse. Det medför en risk att detaljplanen överklagas, vilket skulle påverka tidplanen för utbyggnad.

Överväganden

Planförslaget innebär att allmän platsmark parkanläggs som kvartersmark för handelsändamål och teknikanläggning, vilket bland annat möjliggör byggnation av en permanent kioskbyggnad. Syftet med att upplåta planområdet med arrende är att staden över tid ska ha fortsatt rådighet över mark i ett strategiskt läge i den centrala staden.

Sedan samrådsskedet har ytan för handelsändamål minskat samt att ytan för den befintliga teknikbyggnaden har tillkommit.

Av exploateringsförvaltningens reglemente framgår att förvaltningen ska tillskapa byggrätter för verksamheter, vilket planförslaget bidrar till. Planförslaget innebär dock att planlagd parkmark inom en av stadens tolv stadsparker tas i anspråk som kvartersmark, vilket inte följer stadens mål avseende utveckling av tillgängliga och attraktiva parker och naturområden.

Förvaltningens bedömning

Tidigare fastighetsnämndens och trafiknämndens synpunkter på förslaget i samrådsskedet bedöms ha tagits omhand i planarbetet, medan park- och naturnämndens synpunkt delvis har beaktats.

Förvaltningen ser positivt på att spårvägsanläggningen ges planstöd för att säkerställa en permanent lösning för funktionen. Vidare är förvaltningen positiv till att planförslaget bidrar till att tillskapa en byggrätt för en verksamhet som har funnits på platsen i över 50 år, samtidigt som att ytan för handelsändamål har minskat i omfattning sedan samråd i syfte att värna Vasaparken. Vald upplåtelseform (arrende) är positivt ur ett långsiktigt perspektiv och bidrar till stadens rådighet över platsen. Förvaltningen är dock mindre positiva till ianspråktagande av mark i Vasaparken, men bedömer att det är godtagbart under förutsättning att kioskbyggnaden uppförs utan negativ påverkan på angränsande parkmark och intilliggande träd. Förvaltningens bedömning är att planförslagets fokus på gestaltning av kioskbyggnaden bidrar till en förbättring av upplevelsen kring Vasaplatsen i jämförelse med idag, trots att mark som utgör en del av Vasaparken tas i anspråk för handelsändamål.

Arrendeavtal ska påtecknas och genomförandeplan följas

Innan rivning av befintlig kioskbyggnad utförs och byggnation av ny kioskbyggnad påbörjas ska ett arrendeavtal tecknas med exploateringsförvaltningen i syfte att säkerställa ett lämpligt genomförande av detaljplanen. Det är viktigt för exploateringsförvaltningen att kommande arrendeavtal och framtagna genomförandeplaner följs för att undvika negativ påverkan på anläggningar och trafikföring inom angränsande allmän plats samt skapa olägenheter för tredje man som vistas i området.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Jakob Andreasson
Avdelningschef

Översiktskarta, skala 1:10 000

Bilaga 1 till tjänsteutlåtande
till exploateringsnämnden
2023-02-27.
Dnr EXF-2023-00583



