



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-09-30

SBN 2024-10-22

Diarienummer SBF-2023-01338

Handläggare

Fredrik Söderberg

Telefon: 031-368 15 91

E-post: fredrik.soderberg@stadsbyggnad.goteborg.se

Uppdrag för detaljplan för byggnader och uteserveringar på Kungsportsavenyen (Lorensberg 706:10) inom stadsdelen Lorensberg

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Kommunen avser att inleda detaljpaneläggning för byggnader och uteserveringar på Kungsportsavenyen inom stadsdelen Lorensberg.
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2024 och bedöms ta 2-3 år.
3. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för byggnader och uteserveringar på Kungsportsavenyen inom stadsdelen med standardförfarande.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige gav i budget 2021 uppdraget till dåvarande byggnadsnämnden att leda projektet för upprustning av Avenyn. Upprustningsprojektet leds i den nya organisationen av stadsmiljöförvaltningen, som nu har föreslagit att ett detaljplaneprojekt startas.

Den nya gestaltningen och upprustningen av Avenyn och Götaplatsen har initierats för att stärka platsens status och attraktionskraft, öka antalet besökare och möjliggöra för verksamheterna intill att få fler kunder under hela året. Uteserveringarna sommartid utgör en förutsättning för god besöksfrekvens, men att de är temporära medför stora kostnader för verksamheterna och ger oönskade variationer i attraktivitet, kvalitet och utformning. Förslaget innebär därför att skapa bygggrätter på kommunal kvartersmark, på så sätt kan en trygghet för aktörernas planering och investeringar ges, vilket skapar bättre förutsättningar för uteserveringar med hög gestaltningsmässig kvalitet som positivt bidrar till de omgestaltade trottoarernas attraktionskraft över hela året.

Förslaget innebär ett antal frågeställningar, varav den tyngsta och grundläggande är huruvida det är lämpligt att privatisera delar av Göteborgs främsta paradgata. Utöver det handlar det om hur tillkommande bygggrätter påverkar disposition och gestaltning av gaturummet utifrån påverkan på kulturmiljö och stadsbild, stadsliv, trygghet, trivsel, alléträd, trafiksäkerhet, trafikala funktioner med mera. Arbete som hanterar flera av dessa

frågor pågår inom upprustningsprojektet, och förutsätts i relevanta delar kunna lyftas in i en planprocess.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Exploateringsförvaltningen har översiktligt gjort ekonomiska överväganden enligt nedan.

Ombyggnadsprojektet av Avenyn är ett investeringsprojekt hos stadsmiljöförvaltningen. Projektet är delvis budgeterat, genom skattemedel, hos stadsmiljöförvaltningen och resterande del ska finansieras av privata aktörer längs Avenyn.

För det fall detaljplanen kommer att möjliggöra för kvartersmark inom den kommunala fastigheten kommer sannolikt intäkterna för upplåtelsen av kvartersmarken att öka jämfört med dagens taxa för upplåtelse av allmän platsmark. För att möjliggöra byggrätt inom Avenyn kan det bli aktuellt med att flytta ledningar beroende på vart man placerar byggrätten. Gällande avtal för upplåtelse av rätt till ledningsförläggning ska följas vid flytt av ledningar. Om inget annat nämns i avtalen så landar kostnaden för flytt av ledningar på staden. Läge för kvartersmark bör därför väljas där så få ledningar påverkas som möjligt, om det är lämpligt ur andra aspekter.

Verksamhetsutövarna längs Avenyn kommer förhoppningsvis få ökad rörelse och intäkter i sina verksamheter i och med ett mer attraktivt stadsrum och möjlighet till uteservering året runt. Verksamhetsutövarna kommer få en kostnad för utbyggnad av uteserveringarna enligt kommande gestaltningskrav men anses även få minskade kostnader över tid då det inte behöver bygga ut och ta ner sina uteserveringar varje säsong.

Bedömning ur ekologisk dimension

Stadsbyggnadsnämndens fråga som framför allt handlar om att pröva och tillskapa kvartersmark i gaturummet, bedöms inte få någon nämnvärd påverkan på ekologiska aspekter.

I projektet som helhet finns en avsikt att utveckla hållbara lösningar där grönskan bidrar med fler ekosystemtjänster, förbättrad dagvattenhantering och hanterar ett förändrat klimat. Stadsmiljöförvaltningen anger även användning av hållbara material och nyttjande av återbruk, samt robusta lösningar som håller över tid och utformas med tanke på långsiktig förvaltning.

Förslaget till utformning innebär att träd tas ner och ersätts, konsekvenser och kompensation behöver utredas.

Eftersom beslutet innebär att frågan ska prövas i detaljplan, görs ingen djupare bedömning i detta tidiga skede.

Bedömning ur social dimension

Förslaget att tillskapa kvartersmark i gaturummet kommer påverka möjligheterna att bedriva verksamhet av olika slag längs Avenyn. Avsikten är att gatan bland annat genom det ska bli mer attraktiv på olika sätt, vilket kan förväntas leda till att området blir en bättre plats för både göteborgare och besökare att vistas och umgås på.

Allmän plats har alltid potential att inverka positivt på invånarnas sociala relation mellan varandra och stadens verksamheter. Det är därför viktigt att förslaget med privatisering verkligen hanteras så att denna effekt uppnås, och inte det motsatta.

Eftersom beslutet innebär att frågan ska prövas i detaljplan, görs ingen djupare bedömning i detta tidiga skede.

Bilagor

1. Förslag – SMF (Publiceras inte på Internet)
2. Förprövningsrapport

Ärendet

Ärendet gäller ett uppdrag, att starta en detaljplaneprocess.

Som ett led i arbetet med att ta fram en genomförandestudie för Avenyn och Götaplatsen har en projekttävling genomförts. I linje med resultatet av tävlingen, så syftar detaljplanen till att skapa byggrätter på kommunal kvartersmark, för bl.a. paviljonger som placeras i gatan.

Styrande dokument och tidigare beslut

Göteborgs Stads budget

Kommunfullmäktige gav i budget 2021 uppdraget till dåvarande byggnadsnämnden att leda projektet för upprustning av Avenyn, i nära samverkan med Citysamverkan/Avenyföreningen och berörda fastighetsägare. Den nya gestaltningen och upprustningen är ett gemensamt projekt med berörda fastighetsägare. Upprustningsprojektet leds i den nya organisationen av stadsmiljöförvaltningen, i den samverkan som formulerats från start. Stadsmiljöförvaltningen har i linje med det nu föreslagit att ett detaljplaneprojekt startas.

Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger området som Stads kärna, med användningen blandad stadsbebyggelse. Inom området ska tillgänglighet för fotgängare och cyklister stärkas. Vid förändringar ska hänsyn tas till den befintliga bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska innehåll. Särskilt gäller detta i den historiska stadskärnan. All typ av handel ska främjas, men anpassas till den täta stadens premisser. Viktiga handelsstråk och kopplingar ska prioriteras och målpunkter med koncentrerad handel utvecklas för att utvidga centrum och skapa fler och längre handelsstråk.

Avenyn anges som ett *stadslivsstråk*. Utvecklingen av stadslivsstråk ska bidra till en attraktiv stadsmiljö och stödja ett levande stadsliv med fokus på gående och upplevelse i ögonhöjd. Utöver gaturummet omfattar utveckling även att stärka andra intilliggande offentliga platser.

Utpekade stadslivsstråk i en växande stadskärna innehar en viktig funktion i gatunätet och behöver stärkas för att bättre omhänderta flöden av människor och potentialen att utveckla och sprida stadslivet.

Området ingår i riksintresse för kulturmiljövården, som delområde benämnt *Stenstaden*. I översiktsplanens bilaga *Vägledning för riksintresse för kulturmiljövården* står som generella rekommendationer att riksintresseområdet är en levande kulturmiljö vars värden och potential ska omhändertas, utvecklas och värnas.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner akt 2-2161, 2-2217 och 2-3309 anger användningen allmän plats Gata. Genomförandetider har gått ut.

Program och gestaltningsprogram

Byggnadsnämnden har tidigare tagit fram ett program för Heden Avenyn (2009), och ett gestaltningsprogram för Avenyn (2012/2013). [Centrala Göteborg - Stadsmiljöupprustning Kungsportsavenyen - Plan- och byggprojekt - Göteborgs Stad \(goteborg.se\)](#)

Principen för gatan som föreslogs i gestaltningsprogrammet var att ta bort sommarverandorna längs fasaderna och låta rörelserna ske närmast fasaderna där målpunkterna finns. Vistelse i form av sittplatser och paviljonger samt grönska föreslogs i en möbleringszon närmare gatans mitt.

Projekttävling

Stadsbyggnadskontoret har haft en nyckelroll i den projekttävling för gestaltning av Kungsportsavenyen och Götaplatsen som genomfördes 2022.

[Det vinnande förslaget AveNy](#) utgår tydligt från platsen och historien. Grundläggande koncept är bland annat att förgårdarna blir tydligare, de inglasade uteserveringarna utgörs av paviljonger och flyttas till en vistelsezon tillsammans med träd, grönska och övrig möblering. Gångbanorna är breda och tydliga, placerade mellan förgårdar och vistelsezon. Trädraderna är fortsatt Avenyns rumsliga stomme, men de byts ut och får goda livsbetingelser. Idén är att Avenyns stomme med rumsligheterna, skalan och arkitekturen, de hållbara markmaterial, träden och indelningen av gaturummet ska vara långsiktigt hållbar medan andra delar kan vara mer eller mindre flyktiga.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Bakgrund och förslag i korthet

Den nya gestaltningen och upprustningen av Avenyn och Götaplatsen har initierats för att stärka platsens status och attraktionskraft, öka antalet besökare och möjliggöra för verksamheterna intill att få fler kunder under hela året. Samtidigt önskar Göteborgs Stad stärka Avenyn som sammanlänkande stråk för fotgängare och cyklister där fler besökare också väljer att stanna.

Idag är Avenyn en kombination av shopping-, restaurang- och nöjesgata samt kultur i olika former. Stadsrummet spelar också en betydelsefull roll som evenemangsplats för exempelvis korteger, firanden och demonstrationer. Avenyn har emellertid tappat i attraktivitet och ger ett slitet intryck.

Uteserveringarna sommartid utgör en förutsättning för god besöksfrekvens, men då de är temporära innebär det att momenten med upp- och nedtagning medför stora kostnader för verksamheterna och ger variationer i attraktivitet, i kvalitet och i utformning.

Genom att pröva byggrätter på kommunal kvartersmark kan en trygghet för aktörernas planering och investeringar ges, vilket skapar bättre förutsättningar för uteserveringar med hög gestaltningsmässig kvalitet som positivt bidrar till de omgestaltade trottoarernas attraktionskraft över hela året. Byggrätterna är dock ingen förutsättning för ett genomförande av upprustningsprojektet.

Avsikten är att marken fortsatt är i kommunal ägo och att den upplåts på lämpligt sätt, till exempel genom arrende.

Efter projekttävlingen har förslaget vidareutvecklats.

Bedömning

Gator i staden utgör med få undantag allmän plats. Gatorna är till för alla, tillsammans med torg och parker utgör det de viktiga offentliga rummen i en stad. Utrymmen som har många funktioner – mötesplats, vistelse, rekreation, handel, evenemang, transport, infrastruktur m.m. Gatan byggs, ägs och förvaltas av kommunen, och den är genom detaljplanens användningsbestämmelse om allmän plats säkerställd som allmänt tillgänglig, den får inte mer än tillfälligt upplåtas för enskilt ändamål. De allmänna platserna i staden är en grundläggande och viktig princip för stadens uppbyggnad och funktion. Att allmän plats i grunden inte får upplåtas för enskilt ändamål är ibland dock ett hinder för att åstadkomma en god miljö, med de funktioner vi gärna ser i staden.

Men att privatisera delar av Göteborgs paradgata, Kungsportsavenyn, är en svår fråga. Det är viktigt att en eventuell privatisering är reversibel, framtida generationer kanske har en annan inställning till gatans användning och utformning. Genom förslaget att omvandla vissa delar av gatan till kvartersmark, men att låta kvartersmarken kvarstå i kommunens ägo så behåller staden inflytandet över hela gatan och även möjligheten att i framtiden låta hela gatan återgå till allmän plats.

Ägandet i sig kan inte regleras i detaljplan, men det kan t.ex. vara möjligt att förhindra avstyckning genom att införa bestämmelser om minsta fastighetsstorlek inom planområdet. Om det inte i detaljplan kan säkerställas att marken kvarstår i kommunens ägo, så bör projektets inriktning och lämplighet med kvartersmark i gatan ifrågasättas.

Förslaget innebär ett antal frågeställningar, varav den tyngsta och grundläggande är huruvida det är lämpligt att privatisera delar av gatan. Utöver det handlar det om hur tillkommande byggrätter påverkar disposition och gestaltning av gaturummet utifrån påverkan på kulturmiljö och stadsbild, stadsliv, trygghet, trivsel, alléträd, trafiksäkerhet, trafikala funktioner med mera. I ett planarbete behöver därför utöver den grundläggande frågan om privatisering en mängd frågor diskuteras och utredas. Arbete som hanterar flera av dessa frågor pågår inom upprustningsprojektet, och förutsätts i relevanta delar kunna lyftas in i en planprocess.

Projekttävlingens vinnande förslag *AveNy* ska ligga till grund för fortsatt arbete. Tävlingsförslaget innehåller förgårdar och paviljonger vilket skapar bättre förutsättningar för uteserveringar med hög gestaltningsmässig kvalitet som positivt bidrar till de omgestaltade trottoarernas attraktionskraft över hela året. Att helt ersätta dagens inbyggda säsongsverandor med bara öppna uteserveringar längs fasad och ett antal paviljonger i möbleringszonen, har dock inte accepterats av berörda fastighetsägare och upprustningsprojektet har därmed inte sett det som ett genomförbart alternativ.

Förslaget innebär framför allt att pröva paviljonger, samt inbyggda året-runt-verandor i stället för de mer öppna förgårdar som tävlingsförslaget *AveNy* illustrerar. Den förändrade inriktningen från mer öppna uteserveringar och dagens säsongsverandor till inbyggda året-runt-verandor behöver särskilt studeras vidare.

Förslaget innebär en privatisering av delar av gatan, vilket strider mot gällande detaljplan. Eftersom det handlar om allmän plats är inte en ändring av gällande detaljplan aktuell, utan frågan behöver prövas genom att en ny detaljplan upprättas. Ett gestaltungs- och kvalitetsprogram kan vara lämpligt att upprätta parallellt med detaljplan, som dels kan utgöra underlag för beslut om detaljplan, dels fungera som grundkrav i samband med bygglov och upplåtelse av mark.

Förslaget bedöms i huvudsak stämma med översiktsplanens intentioner. Risk för skada på riksintresse för kulturmiljövård finns.

Planarbetet bedöms bli stort.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Henrik Levin

Stadsbyggnadsdirektör

Avdelningschef Detaljplan