

### Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-05-19

SBN 2023-06-20

Diarienummer SBF-2023-01098

(LIS diarienummer 0682/11)

Handläggare

Viveca Risberg

Telefon: 031-368 16 45

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

**Avbryta arbetet med detaljplan för verandor med mera för Kv Visborg och Kv Borganäs i stadsdelen Lorensberg (Lorensberg 43:1 och 44:1, Kungsportsavenyen 1 och 2 (Avenyn 1 och 2) samt uppdrag att pröva detaljplan för verandor samt förgårdsmark, vid Kungsportsavenyen 1 och 2 inom stadsdelen Lorensberg**

### Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att pröva detaljplan för verandor samt förgårdsmark vid Kungsportsavenyen 1 och 2 inom stadsdelen Lorensberg med standardförfarande.
2. Avbryta arbetet med detaljplan för verandor med mera, Kv Visborg och Kv Borganäs (Lorensberg 43:1 och 44:1) i Lorensberg i Göteborg

### Sammanfattning

Syftet med detaljplanen ska vara att pröva om det är lämpligt med paviljonger/verandor på förgårdsmark mot Kungsportsavenyen i anslutning till Kungsparkstråket samt under vilka förutsättningar detta bedöms vara lämpligt utifrån kulturhistoriska värden.

Byggnadsnämnden beslutade 2012-05-03 (§196) om positivt planbesked i syfte att pröva paviljonger mm på förgårdsmark och att planarbetet skulle tas med i produktionsplan 2013. Planarbetet lades vilande 2015 eftersom samsyn om grundläggande förutsättningar för planarbetet inte uppnåddes. Under åren har flera ändringar skett i PBL och ny plantaxa har implementerats i Göteborg. Ett planarbete innebär att allt arbete med planhandlingarna återstår. Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår därför att planarbetet avbryts och startas som ett nytt planärende i enlighet med aktuell lagstiftning och planavgift.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Nytt planavtal ska tecknas med intressent innan planarbete nystartar. Alla kostnader tillfaller exploatören/fastighetsägaren.

### Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

### **Bedömning ur social dimension**

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension. Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa ska beaktats vid framtagande av planförslaget.

### **Bilaga**

1. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

## Ärendet

Beslutet innebär att planarbetet för verandor m.m. inom Kv Visborg och Kv Borganäs som varit vilande sedan 2015 avslutas och planarbete startas som ett nytt ärende. I det vilande planarbetet ingick att pröva planläggning för nya komplementbyggnader för biluppställning mot Teatergatan. I det nya uppdraget ingår att pröva om och i vilken utsträckning det utifrån kulturhistoriska värden är lämpligt med paviljonger/verandor på förgårdsmark mot Kungsportsavenyen i anslutning till Kungsparkstråket.

## Beskrivning av ärendet

### Planförslaget

Planområdet ligger vid norra delen av Kungsportsavenyen och gränsar till Kungsparken och Charles Felix Lindbergs Plats. På förgårdsmarken inom planområdet finns idag fyra befintliga glasverandor som vetter mot Kungsportsavenyen och som idag inrymmer restaurang- och konferensverksamhet. Omfattning uppskattas till omkring 200 BTA. Dessa paviljonger är planstridiga och behöver därför provas i en ny detaljplan. Under kommande planarbete bör provas hur stor ny byggrätt för verksamheter som är möjlig med hänsyn till kulturmiljövärden.

De viktigaste utgångspunkterna vad gäller gestaltningsidéer är att tillbyggnaderna i storlek och utformning anpassas väl till platsen och omgivande byggnader samt inordnas i förträdgårdarna. Verandor ska underordnas det gröna motivet.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

Gällande detaljplan för fastigheterna från 1938, akt nr FIIac2161, är förgårdsmarken prickad och ”får ej bebyggas eller under markens plan för något ändamål inredas.”

När det 1970 upprättades en ny detaljplan för del av stadsdelen Lorensberg (Kungsportsavenyn m.m.), akt nr FIIac3309, med syfte att överföra befintliga förgårdar till allmän platsmark, undantogs aktuellt planområde, då man ansåg att bebyggelsen med sina planterade och inhägnade förträdgårdar var värdefulla för gatubilden och av särskilt intresse för staden att bevara.

De aktuella kvarteren, Visborg och Borganäs, ingår i de s k ”palatskvarteren” mellan Storgatan och Parkgatan, där husen i varje kvarter utformningsmässigt skulle gestaltas som en byggnad, ett ”palats”. Varje kvarter försågs med förträdgårdar på östra och västra sidorna. De utgör därmed viktiga övergångar/förmedlare mellan parken utefter Vallgraven och den strikta Vasastaden söder därom.

### Bakgrund

Wallenstam inkom 2011 med en ansökan om att ändra detaljplan för Kungsportsavenyen 1 och 2 med syfte att skapa permanent byggrätt för tillbyggnaderna i förträdgårdarna. På fastigheternas förträdgårdar mot Avenyn finns befintliga restaurangverandor med tidsbegränsade bygglov som gått ut och som inte är möjliga att förnya. För kvarteret vid Avenyn 1 fanns även intresse av att på den västra förträdgården mot Teatergatan uppföra två komplementbyggnader för biluppställning/förråd. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-05-03 om positivt planbesked. I december 2013 inleddes planarbete men en samsyn nåddes aldrig mellan stadsbyggnadskontoret och Wallenstam om de grundläggande förutsättningarna. Stadsbyggnadskontoret tog våren 2014 med utgångspunkt i beslutat

planebesked fram utformningsprinciper förankrade med BNs presidium. Paviljongerna skulle utgöra komplement som står i förträdgårdar. Wallenstam motsatte sig att den nya detaljplanen utformades på ett sätt som innebar att bebyggelse uppförd med tillfälligt bygglov måste rivas. Bolaget uttryckte att man var villig att lägga till, men inte ta bort något, med motivering att de omfattande ekonomiska belopp som investerats i byggnaderna och att ett aktivt stadsliv med direkt möte mellan gata och verksamheter och borde väga tyngre än förträdgårdar. I stället för förträdgårdar som bolaget såg som barriärer föreslog Wallenstam fasadklättrande grönska och semi-mobila blomster/trädarrangemang bl.a. i form av två björkar framför granittrappan på Avenyn 2. Planarbetet som enbart kommit till inledande diskussioner lades vilande 2015.

På förgårdsmarken inom de båda fastigheterna finns idag 4 glasverandor med tidsbegränsade bygglov vilka har löpt ut. På Kungsportsavenyen 1 pågår (2023) ett tillsynsärende för olovliga utbyggnader. Paviljonger på Kungsportsavenyen 2 strider mot detaljplanen, men tillsynsärende kan inte startas på grund av preskriptionstiden.

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården (Lorensberg och Vasastaden) och finns också beskriven i kulturmiljöunderlaget Göteborg – Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Göteborgs Stad och huvuddelen av fastighetsägarna längs Avenyn skrev i november 2021 under ett första samverkansavtal om att tillsammans ta fram underlag för utvecklingen av Avenyn. Under 2022 genomfördes en projekttävling om den kommande nya gestaltningen och upprustningen av Avenyn och Götaplatsen och ett vinnande förslag utsågs. Det vinnande förslaget avses utvecklas vidare under 2023 och genomförande planeras preliminärt under 2024–2026.

### **Ärendets handläggning**

Detaljplanen upprättas enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900. Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standardförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden.

Ärendet ingick i Produktionsplan för 2013, beslutad av BN 2012-10-30 som ärende 'Ändring av detaljplan, Kungsportsavenyen 1 och 2 inom stadsdelen Lorensberg'

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

|    |            |                                                                                                                                          |
|----|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BN | 2012-05-03 | att införa projektet i produktionsplanen för 2013.                                                                                       |
| BN | 2012-10-30 | att godkänna produktionsplan för år 2013 där detaljplanen ingår som Lorensberg 43:1 o 44:2, Kungsportsavenyn, glasverandor o garage, dp. |

Anmälan om att planarbete startat i enlighet med beslutad produktionsplan lämnades till BN 2013-12-17.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggnandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att ny arkitektur ska förhålla sig respektfullt till kulturhistorien, spegla vår nutid och stärka Göteborgs identitet för framtiden.

## Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förträdgårdarna utgör en stor kvalitet i det gemensamma gaturummet alltsedan de infördes på 1880-talet. Deras ursprungliga syfte var att utgöra en gräns mellan det privata och det offentliga i stadsrummet, att ge utrymme för ljus och luft till bostäderna samt att föra in grönska i den bebyggda staden. I modern tid har förträdgårdar till stor del konkurrerats ut av behovet av parkering och uteserveringar mm, vilket till stor del påverkat upplevelsen av ett grönskande gaturum.

De aktuella kvarteren, Visborg och Borganäs, ingår i de sk "palatskvarteren" mellan Storgatan och Parkgatan, där husen i varje kvarter utformningsmässigt skulle gestaltas som en byggnad, ett "palats". Varje kvarter försågs med förträdgårdar på östra och västra sidorna. De utgör därmed viktiga övergångar/förmedlare mellan Kungsparkstråket inklusive Trädgårdsföreningen och den strikta Vasastaden söder därom. Kvarteren tillhör den bebyggelserad söder om parkbältet som i stadsplanen från 1866 benämns "park-kvarter".

Samtidigt som det finns ett stort allmänt intresse av att värna kulturmiljön, finns det också ett behov av att ge goda förutsättningar för verksamheter och uteliv utmed Avenyn. Det bör studeras på vilket sätt det är lämpligt med utbyggnader på förgårdsmark och samtidigt kunna behålla det gröna motivet.

Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Förvaltningen bedömer att den gröna förgårdsmarken är en viktig del av den historiska stadsbilden, mindre uteserveringar som inte inkräktar på detta motiv kan vara lämpligt.

Placering, utbredning och utformningen av tillkommande byggrätter för glasverandor och flygelbyggnader måste ske med största hänsyn till den riksintressanta kulturhistoriska miljön och till den i staden utomordentligt strategiska placeringen.

Förslaget är i linje med budget och ÖP. Planområdet berör två kvarter längs med Kungsportsavenyen med bebyggelse från 1800-talet.

Förvaltningen bedömer att planarbetet bör avbrytas eftersom planarbetet har varit vilande sedan 2015. Under de åtta år som planärendet legat vilande har flera ändringar skett i PBL och ny plantaxa har implementerats i Göteborg. Ett planarbete i nutid innebär att allt arbete med planhandlingarna återstår. Det är därför rimligt att avsluta ärendet och med stöd av ett nytt uppdrag utföra planarbetet i enlighet med aktuell lagstiftning och planavgift. Förvaltningen föreslår därför att ett nytt ärende startas.

Ett villkor för planläggningen är att ett nytt planavtal upprättas.

## Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt

Tf. Avdelningschef Detaljplan